



---

## **RÈGLEMENT 100-2023**

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

---

### **SECTION I - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES**

#### 1. Objet du règlement

Le présent règlement est adopté en vertu des articles 145.36 à 145.40 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c A-19.1).

Il a pour objet d'habiliter le Conseil municipal à autoriser, sous certaines conditions, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui déroge aux règlements d'urbanisme de la Ville de Montréal-Est visés à l'article 6 du présent règlement.

#### 2. Application du règlement

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur

#### 3. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal-Est.

#### 4. Personnes visées

Le présent règlement s'applique à toute personne morale ou physique, de droit privé ou de droit public.

#### 5. Groupe d'usages et zones visés

Les groupes d'usages et zones visés par le présent règlement correspondent aux groupes d'usages et aux zones identifiés au règlement de zonage en vigueur.

#### 6. Règlements visés

Le Conseil municipal peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier situé sur le territoire de la Ville, qui déroge aux règlements suivants :

1° Règlement de construction en vigueur;

2° Règlement de lotissement en vigueur;

3° Règlement de zonage en vigueur;

4° Règlement sur les permis et certificats en vigueur;

5° Les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur;

6° Les règlements concernant les plans d'aménagements d'ensemble en vigueur.

## SECTION II – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 7. Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de manière à ce que si une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que possible.

### 8. Tableaux, graphiques et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

### 9. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

### 10. Règles de préséance des dispositions sur les autres règlements d'urbanisme

Les règles du présent règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements mentionnés à l'article 6.

### 11. Définitions

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

#### « **Conseil municipal** »

Signifie le conseil municipal de la Ville de Montréal-Est, constitué des conseillers municipaux et du Maire ou de la Mairesse de la Ville.

#### « **Comité** »

Signifie le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Montréal-Est.

#### « **Fonctionnaire désigné** »

Signifie le fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

#### « **Projet particulier** »

Signifie un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

#### « **Propriétaire** »

Signifie toute personne qui possède un immeuble en son nom propre à titre de propriétaire, d'usufruitier ou de grevé dans les cas de substitution.

#### « **Ville ou Ville de Montréal-Est** »

Désigne la personne morale d'une ville dont les habitants sont constitués en personne morale ayant le droit de détenir collectivement des biens à une fin publique.

## SECTION III – TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

### 12. Transmission d'une demande

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné.

### 13. Types de projets admissibles

Les types de projets suivants sont admissibles à une demande d'autorisation pour un projet particulier :

- 1° Construction d'un nouveau bâtiment;
- 2° Agrandissement d'un bâtiment;
- 3° Transformation d'un bâtiment;
- 4° Aménagement d'un terrain.

### 14. Documents

Toute personne qui fait une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit :

- a) En faire la demande par écrit en remplissant le formulaire tel que prescrit par la Ville de Montréal-Est;
- b) Payer le tarif applicable à une telle demande;
- c) Fournir un document justifiant les motifs de la demande et une description du projet particulier visé;
- d) Fournir le titre établissant que le demandeur est propriétaire de l'immeuble visé ou, à défaut, avoir une autorisation écrite du propriétaire qui consent à ce que le requérant dépose une demande de projet particulier concernant son immeuble;
- e) Fournir les plans de toute infrastructure ou ouvrage existant et projeté en relation avec les bâtiments projetés ou avec l'usage projeté du terrain;
- f) Fournir un échéancier de la réalisation indiquant la nature des travaux, la durée de chacune des étapes prévues ainsi que les coûts estimés de réalisation des travaux projetés;
- g) Fournir tout autre document pertinent à l'étude du dossier tel qu'exigé par le fonctionnaire désigné, le Comité ou le Conseil municipal.

### 15. Exigences minimales

Nonobstant les critères d'évaluation prévu au présent règlement, le projet particulier doit minimalement :

- a) Respecter les objectifs du plan d'urbanisme et plus particulièrement les objectifs du programme particulier d'urbanisme (PPU) alors en vigueur;
- b) S'intégrer au milieu dans lequel il s'insère et celui-ci ne doit pas augmenter les nuisances envers le voisinage;
- c) Proposer un usage répondant favorablement au principe de complémentarité des usages présents et autorisés dans le milieu où il s'établit;
- d) Ne pas inclure un usage ou une implantation allant à l'encontre des principes ou normes portant sur la sécurité publique.

Le Conseil municipal peut prévoir toute autre condition ou exigence, eu égard à ses compétences, devant être remplie relativement à la réalisation d'un projet particulier.

### 16. Examen par le fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné examine le projet particulier soumis et vérifie sa conformité aux règlements en vigueur. Le fonctionnaire désigné peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements supplémentaires pour l'étude de la demande.

#### 17. Examen suspendu

Si les renseignements et documents exigés sont incomplets et imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires soient fournis par le requérant, et alors la demande est réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

#### 18. Examen par le comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme examine le projet particulier et vérifie sa conformité au présent règlement. Le Comité peut demander, si jugé nécessaire, des renseignements ou documents supplémentaires pour l'étude de la demande.

Le Comité formule, par écrit, suite à l'étude de la demande, son avis et ses recommandations au Conseil municipal.

Aucun projet particulier ne sera mis à l'ordre du jour d'une séance du Comité consultatif d'urbanisme si le dossier est incomplet 14 jours avant la tenue de la séance du Comité.

#### 19. Décision du Conseil municipal

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un projet particulier visé au règlement est assujéti à l'approbation par le Conseil municipal.

Le Conseil municipal doit, après consultation et recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande de projet particulier qui lui est présentée, conformément à ce règlement.

La résolution par lequel le Conseil municipal accorde la demande de projet particulier doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

La résolution par laquelle le Conseil municipal refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

#### 20. Assemblée publique de consultation

Suivant l'adoption de la résolution par lequel le Conseil municipal accorde la demande de projet particulier, la Ville tient une assemblée de consultation publique sur le projet conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c A-19.1).

#### 21. Avis public

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le Conseil municipal doit adopter la résolution d'autorisation d'un projet particulier, au moyen d'un avis public donné conformément à la Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19) et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro de lot.

#### 22. Transmission de la décision du Conseil municipal

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

#### 23. Permis et certificat

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil municipal accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les normes prévues aux règlements d'urbanisme sont respectées, si les frais exigibles ont été acquittés et sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et en vertu de la résolution du Conseil municipal accordant la demande de projet particulier.

#### 24. Obligations du requérant

Lorsqu'un projet particulier visé par le présent règlement fait l'objet d'une approbation par le Conseil municipal, le requérant doit respecter intégralement les conditions reliées à l'autorisation obtenue par la résolution municipale adoptée et doit soumettre au fonctionnaire désigné toute demande qui viserait à modifier l'occupation de l'immeuble ou qui ferait en sorte de modifier un ou des éléments, des critères, des objectifs ou des conditions d'aménagement contenus dans le présent règlement ou dans la résolution municipale adoptée pour permettre le projet particulier.

#### 25. Registre

La demande d'un projet particulier et la décision du conseil sont inscrites au registre constitué à cette fin.

### **SECTION IV – CRITÈRES D'ÉVALUATION**

#### 26. Critères d'évaluations applicables

Une demande de projet particulier est évaluée en fonction des critères suivants :

- 1° Le respect des objectifs du plan d'urbanisme;
- 2° La compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 3° Les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- 4° Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et de plantations;
- 5° Les impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, de la gestion des eaux pluviales, des émanations et de la circulation;
- 6° L'intégration de caractéristiques de construction durable au projet;
- 7° La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des accès, de la sécurité et en matière d'accessibilité universelle (hauteur réduite du premier niveau, sentiers sécuritaires et éclairés menant aux accès du bâtiment, cases de stationnement à proximité des accès aux bâtiments, etc.);
- 8° La contribution du projet au dynamisme et à la diversification commerciale du secteur urbain central, le cas échéant;
- 9° La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation.

### **SECTION V –TARIFICATION ET INFRACTION**

#### 27. Tarification

Aux fins du présent règlement, il est perçu, incluant les frais de publication, d'avis et d'enseigne:

- |    |   |              |
|----|---|--------------|
| 1° | pour l'étude d'un projet particulier d'occupation :                       | 6 522,00 \$  |
| 2° | pour l'étude d'un projet particulier de construction ou de modification : |              |
| a) | d'une superficie de plancher de 500 m2 et moins :                         | 6 522,00 \$  |
| b) | d'une superficie de plancher de 501 à 9 999 m2 :                          | 14 675,50 \$ |
| c) | d'une superficie de plancher de 10 000 m2 à 49 999 m2 :                   | 22 398,00 \$ |
| d) | d'une superficie de plancher de 50 000 m2 et plus :                       | 32 325,00 \$ |

3° Pour l'étude d'une modification d'un projet particulier déjà autorisé par résolution.

a) projet de construction ou de modification d'une superficie de 500 m<sup>2</sup> ou moins :

6 522,00 \$

b) projet de construction ou de modification d'une superficie de plus de 500 m<sup>2</sup> :

8 055,00 \$

Malgré les paragraphes 1, 2 et 3 pour l'étude d'un projet particulier visant des activités de garderie et d'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, il est perçu :

5 000,00 \$

Une demande de projet particulier doit être soumise au fonctionnaire désigné accompagné d'un montant représentant les frais d'études non remboursables du dossier, le tout payable en argent comptant, par chèque visé ou par mandat bancaire à l'ordre de la Ville de Montréal-Est.

## 28. Garantie financière

En plus des documents requis pour une demande et des conditions exigées par le Conseil municipal, le Conseil municipal se réserve le droit d'exiger du requérant le dépôt, tel qu'illustré aux tableaux ci-dessous, préalablement à l'émission du permis d'occupation ou de construction, d'une lettre de garantie bancaire irrévocable d'une institution financière reconnue correspondant à un pourcentage du coût estimé des travaux qui devront être exécutés dans le cadre du projet, lequel dépôt est retourné au requérant suite à la réalisation des travaux dans les délais prescrits, selon les plans soumis et au respect de quelconques autres conditions exigées par le Conseil municipal.

| TYPE DE PROJET                           | CONSTRUCTION OU AGRANDISSEMENT D'UN BATIMENT |                                |
|--|--|--------------------------------|
| <b>Résidentiel</b>                       | 0 \$ à moins de 300 000 \$                   | 1,5 % de la valeur des travaux |
|  | 300 000 \$ à moins de 500 000                | 2 % de la valeur des travaux   |
|  | 500 000 \$ et plus                           | 2,5 % de la valeur des travaux |
| <b>Commercial,<br/>Industriel autres</b> | 0 \$ à moins de 500 000 \$                   | 2 % de la valeur des travaux   |
|  | 500 000 \$ et plus                           | 3 % de la valeur des travaux   |

| TYPE DE PROJET     | TRANSFORMATION D'UN BATIMENT   |   |
|--------------------|--------------------------------|---|
|                    | AMENAGEMENT DU TERRAIN         |   |
| <b>Résidentiel</b> | 0 \$ à moins de 25 000 \$      | 4 % de la valeur des travaux<br>(dépôt minimum de 500 \$) |
|                    | 25 000 \$ à moins de 50 000 \$ | 5 % de la valeur des travaux                              |
|                    | 50 000 \$ et plus              | 6 % de la valeur des travaux                              |

|  |                            |   |
|--|----------------------------|---|
| <b>Commercial,<br/>Industriel autres</b> | 0 \$ à moins de 100 000 \$ | 6 % de la valeur des travaux<br>(dépôt minimum de 500 \$) |
|  | 100 000 \$ et plus         | 7 % de la valeur des travaux                              |

29. Infraction et recours

Le non-respect d'une condition prévue à la résolution par laquelle le Conseil accorde l'autorisation prévue au présent règlement constitue une infraction.

Quiconque commet une infraction au présent règlement est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
- pour une première infraction, d'une amende de 100 \$ à 1 000 \$;
  - pour une première récidive, d'une amende de 500 \$ à 1 500 \$;
  - pour une récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
- pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 2 000 \$;
  - pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 3 000 \$;
  - pour une récidive additionnelle, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

## **SECTION VI – DISPOSITIONS FINALES**

30. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

---

Anne Saint-Laurent, mairesse

---

Kaouther Saadi, greffière