

Projet de règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (P-AO-400)

20 juin 2018 à 18 h | 999, Avenue McEachran, Outremont

**Direction de l'aménagement
urbain et du patrimoine**

Outremont
Montréal 

1. Qu'est-ce qu'un règlement sur les PPCMOI?;
2. Dans quel contexte favorise-t-on l'approche par PPCMOI?;
3. Présentation du projet de Règlement sur les PPCMOI;
4. Modifications apportées au projet de Règlement.

1 Qu'est-ce qu'un règlement sur les PPCMOI?

PPCMOI = Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

Les pouvoirs habilitants se trouvent
aux articles 145.36 à 145.40 de la
Loi sur l'Aménagement et
l'Urbanisme (LAU)

Pouvoir discrétionnaire **permettant de déroger**, **sous certaines conditions**, à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de l'arrondissement:

- Zonage
- Permis et certificats
- Dérogations mineures
- Plans d'implantation et d'intégration architecturale
- Ententes relatives aux travaux municipaux
- Occupation et entretien des bâtiments
- Lotissement
- Démolition
- Construction

2 Dans quel contexte favorise t-on l'approche par PPCMOI?

4 principes directeurs :

- Acceptabilité sociale du projet par le milieu;
- Compatibilité des fonctions du projet avec le voisinage;
- Qualité d'intégration (marges, volumétrie, densité, etc.);
- Avantages généraux pour la collectivité.

- Mise en valeur d'immeubles problématiques / atypiques;
- Autoriser un projet non conforme à la réglementation d'urbanisme sans devoir la modifier;
- Outil d'urbanisme à l'échelle plus micro que macro;
- Permettre plus de flexibilité;
- Prévoir des conditions et des mesures d'atténuation;
- Processus démocratique.

3 Présentation du projet de Règlement sur les PPCMOI

2 approches:

1. Pour l'ensemble de l'arrondissement :

- Lotissement

2. Découpage territorial par secteurs:

- Secteur des avenues commerciales;
- Secteur mixte Durocher;
- Secteur institutionnel;
- Secteur Bates;
- Secteurs commerce local.

3 types de critères d'évaluation :

1. Généraux;

Tous les projets sauf un projet de lotissement

2. Spécifiques pour un type d'intervention;

- Lotissement;
- Affichage.

3. Spécifiques pour un secteur territorial.

- Secteur des avenues commerciales;
- Secteur mixte Durocher;
- Secteur institutionnel;
- Secteur Bates;
- Secteurs commerce local.

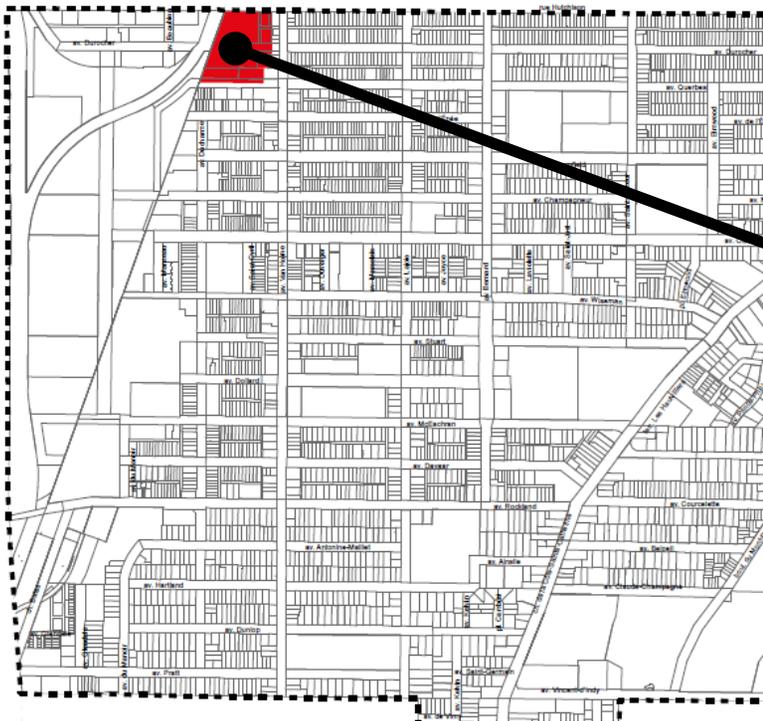
PPCMOI Critères généraux d'évaluation

- Compatibilité des occupations avec le milieu d'insertion;
- Qualité architecturale / intégration harmonieuse;
- Impacts du projet sur le paysage;
- Caractère innovant du projet (architecture, usages et développement durable);
- Mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial;
- Accessibilité universelle du projet.

PPCMOI Critères spécifiques → lotissement

- Respect des formes et des dimensions du parcellaire et du tissu urbain du secteur.

- Respect des composantes architecturales d'origine;
- Qualité visuelle de l'enseigne / Qualité des matériaux;
- Contribution à l'animation urbaine / respect de l'échelle piétonne;
- Cohabitation harmonieuse avec les différents usages;
- Protection et conservation des enseignes d'intérêt patrimonial et historique;



- Création d'espaces générateurs d'emplois ou dédiés à des services;
- Consolidation d'une activité économique dynamique;
- Mixité des usages;
- Cohabitation harmonieuse des usages (compatibilité / complémentarité);
- Projet résidentiel → une diversité de l'offre de logements;
- Contribution du projet à l'animation et à la bonification de l'espace public;

- Création d'espaces générateurs d'emplois ou dédiés à des services;
- Consolidation d'une activité économique dynamique et diversifiée;
- Cohabitation harmonieuse des usages (compatibilité / complémentarité);
- Contribution du projet à l'animation / bonification de l'espace public;
- Maintien d'une trame commerciale continue au rez-de-chaussée des bâtiments;
- Rez-de-chaussée assurant l'animation de la rue.

Le Règlement ne permettra pas d'autoriser un des usages communautaire suivants:

- Lieux de culte, incluant une institution religieuse**

- Contribution marquée au caractère institutionnel du lieu;
- Contribution du projet à l'animation et à la bonification de l'espace public;
- Recyclage et la mise en valeur des bâtiments d'intérêt.

- Création d'espaces dédiés à des services de proximité;
- Mixité des usages;
- Cohabitation harmonieuse des usages (compatibilité / complémentarité);
- Contribution du projet à l'animation et à la bonification de l'espace public.

- Création d'espaces dédiés à des services de proximité;
- Mixité des usages;
- Cohabitation harmonieuse des usages (compatibilité / complémentarité);
- Contribution du projet à l'animation et à la bonification de l'espace public.

Le Règlement ne permettra pas d'autoriser un des usages communautaire suivants:

- Lieux de culte, incluant une institution religieuse**

5 Modifications apportées au projet de Règlement

2 éléments questionnés lors de la première séance de consultation publique

1. Complexité du libellé de l'article 4;
2. Lieux cultes dans les zones de «commerce local».

Motivations des modifications

- Assurer l'adhésion des citoyens aux intentions de ce nouvel outil réglementaire;
- Sensibilité de l'arrondissement envers l'acceptabilité sociale du Règlement par le milieu;
- Alléger la lecture et la compréhension du texte;
- Limiter l'implantation des lieux de culte.

1. Modifications proposées

- 1- Remplacer les références aux usages communautaires de la catégorie IV, V ou VI par l'expression suivante : «un établissement relié au culte, incluant une institution religieuse»;
- 2- Inclure les secteurs de «commerce local» dans les interdictions liées aux lieux de culte.

Qu'est-ce qu'un «établissement relié au culte, incluant une institution religieuse»?

- Définition au règlement de zonage 1177 (article 12.4.4)
- Exemples d'usages liés à cette définition:
 - Lieu de culte (ex: église, mosquée, synagogue);
 - Couvent;
 - Cloître / interna;
 - Tout usage lié directement à la pratique d'un culte et où le culte s'y pratique.

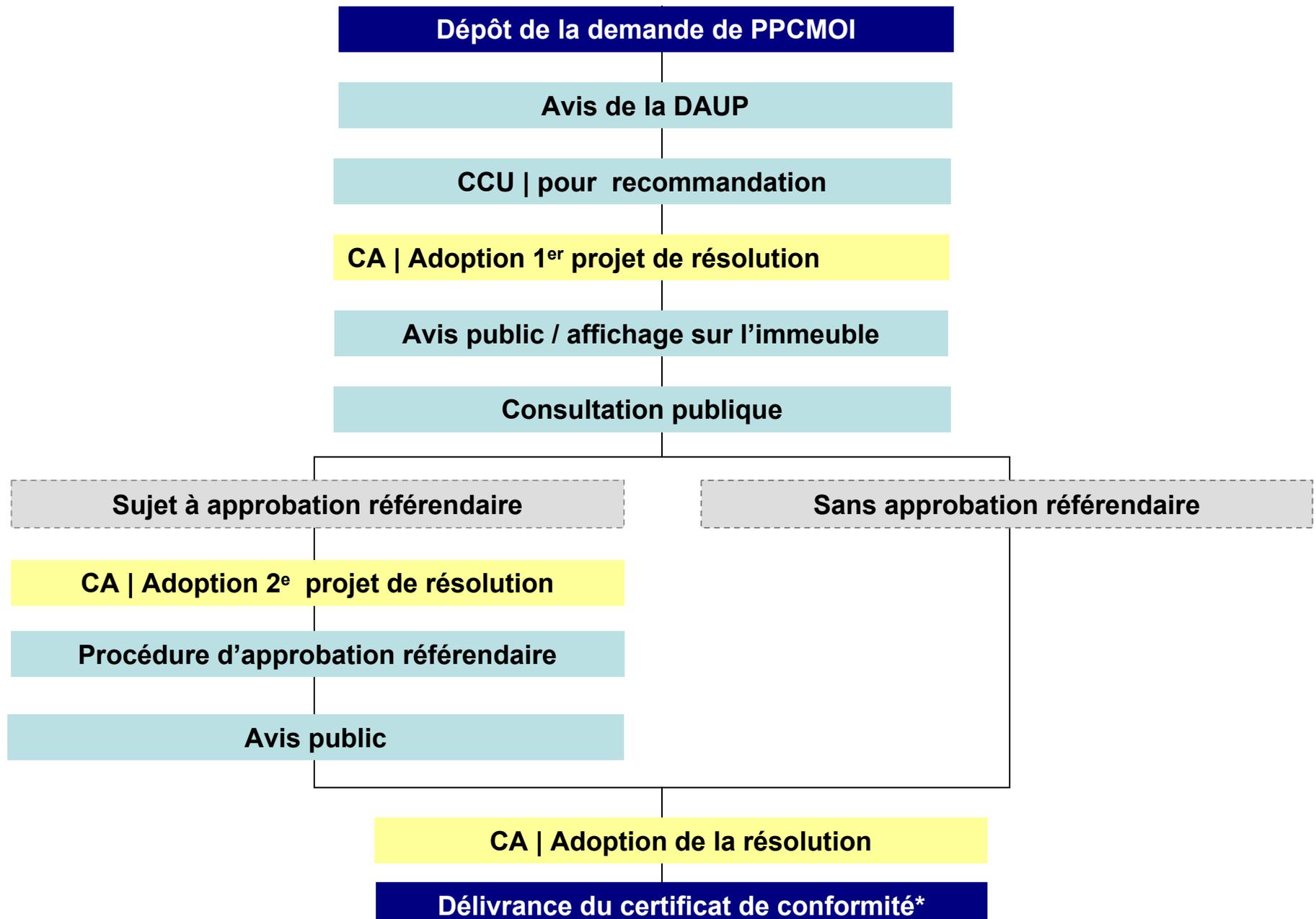
Article 4 – nouvelle proposition

Le conseil peut, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, autoriser un projet particulier qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

Malgré le premier alinéa, dans les secteurs commerce local et des avenues Bernard, Laurier et Van Horne identifiés sur la carte de l'annexe B du présent règlement, un projet particulier ne peut déroger au Règlement de zonage (1177) afin d'autoriser un établissement relié au culte, incluant une institution religieuse.

Malgré le premier alinéa, dans les parties du territoire visé à l'article 3 autres que les secteurs identifiés sur la carte de l'annexe B du présent règlement, le conseil peut autoriser uniquement un projet particulier comprenant une opération cadastrale qui déroge au Règlement de lotissement (1179) ou à la superficie minimale ou au frontage minimal d'un terrain prévu au Règlement de zonage (1177).

Merci



Exemples de PPCMOI

Le règlement sur le PPCMOI doit prévoir:

- Le territoire d'application;
- Les documents devant accompagner la demande;
- Les critères d'évaluation.

PPCMOI Versus dérogation mineure

- Permet de déroger aux éléments suivants:
 - Usages
 - Densité d'occupation au sol
- Pas de préjudice à démontrer
- Évaluation en fonction de la pertinence du projet et du respect des critères du règlement sur les PPCMOI
- Susceptible d'approbation référendaire

- Le PPCMOI permet de viser uniquement un terrain, un bâtiment ou un immeuble;
- Utile lorsque l'on considère que le zonage en place est toujours légitime;
- Peut déroger aux règlements d'urbanisme;

- Le Conseil d'arrondissement peut fixer des conditions à l'acceptation (délai de réalisation, normes plus ou moins sévères que les règlement d'urbanisme);
- Une résolution autorise le PPCMOI;
- Le PPCMOI se superpose au zonage;
- Possibilité de joindre des plans au PPCMOI;