

**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.

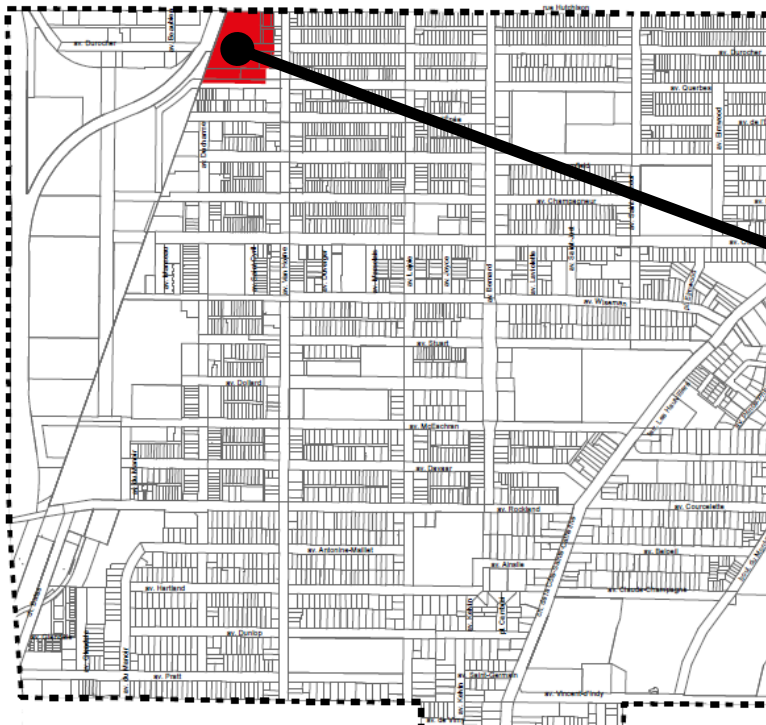
# PPCMOI Critères généraux d'évaluation

- 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

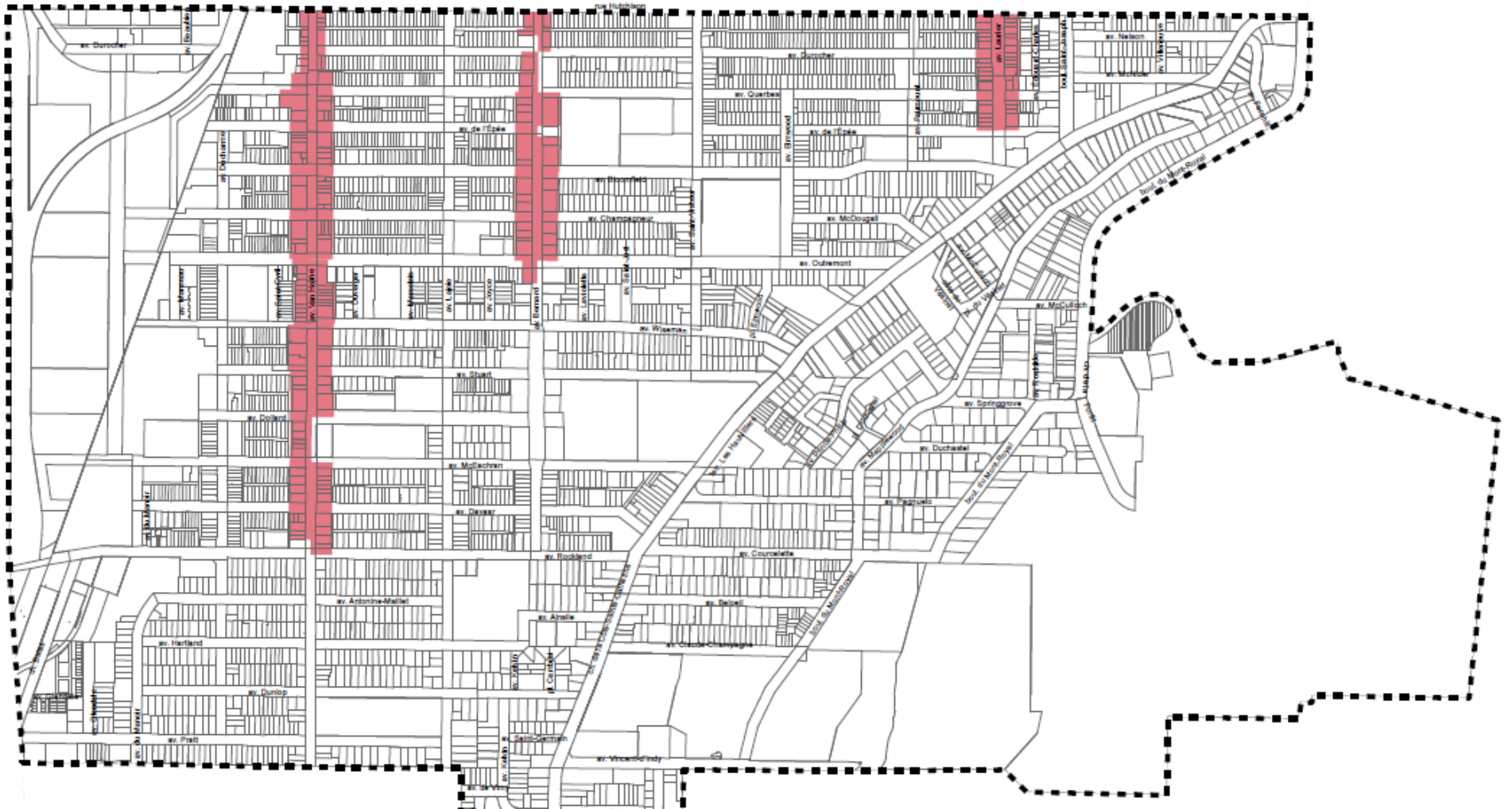
- Respect des formes et des dimensions du parcellaire et du tissu urbain du secteur.

- 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;

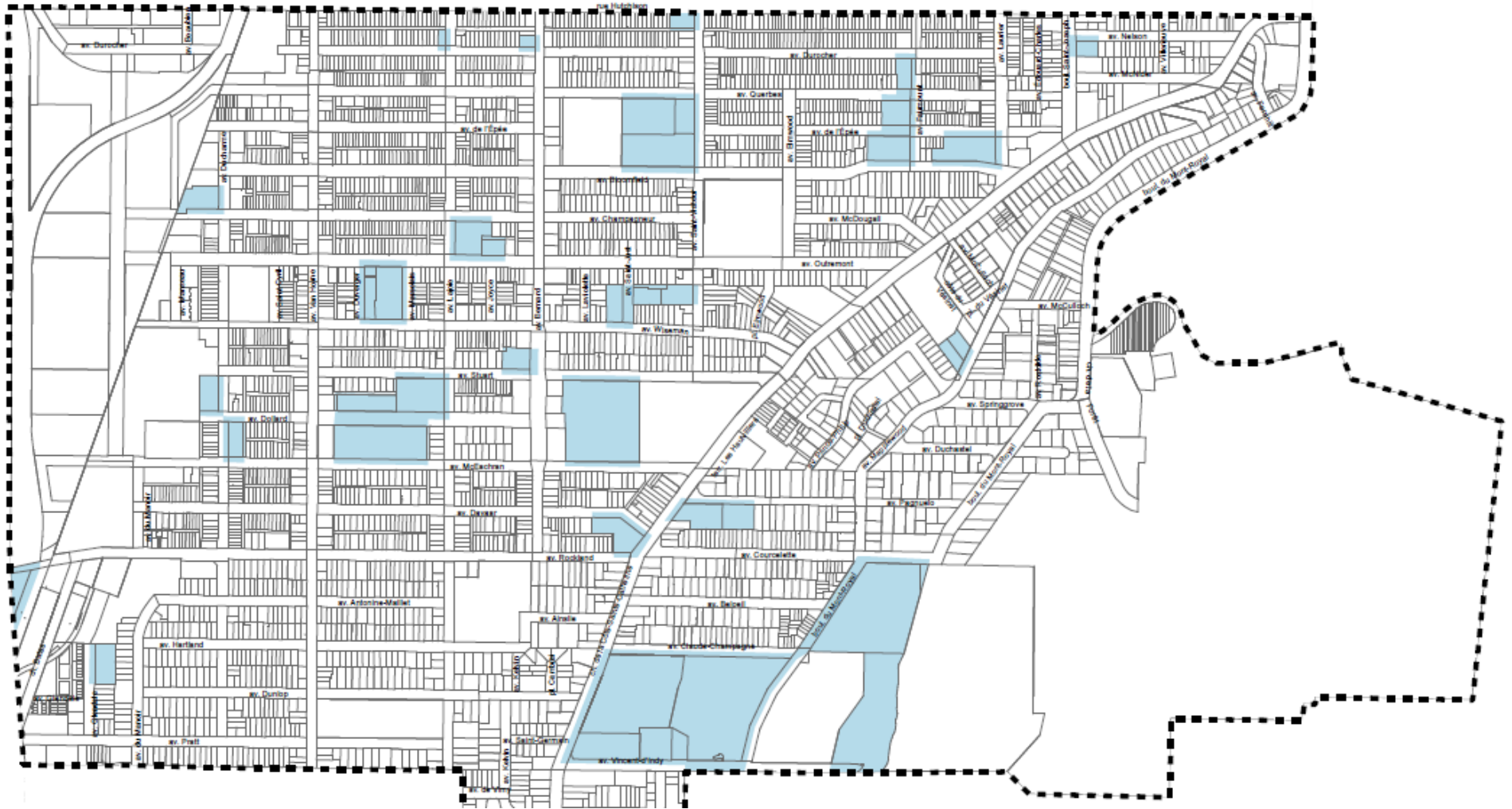


- Création d'espaces générateurs d'emplois ou dédiés à des services;
- Consolidation d'une activité économique dynamique et diversifiée;
- Cohabitation harmonieuse des usages (compatibilité / complémentarité);
- Contribution du projet à l'animation / bonification de l'espace public;
- Maintien d'une 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:**

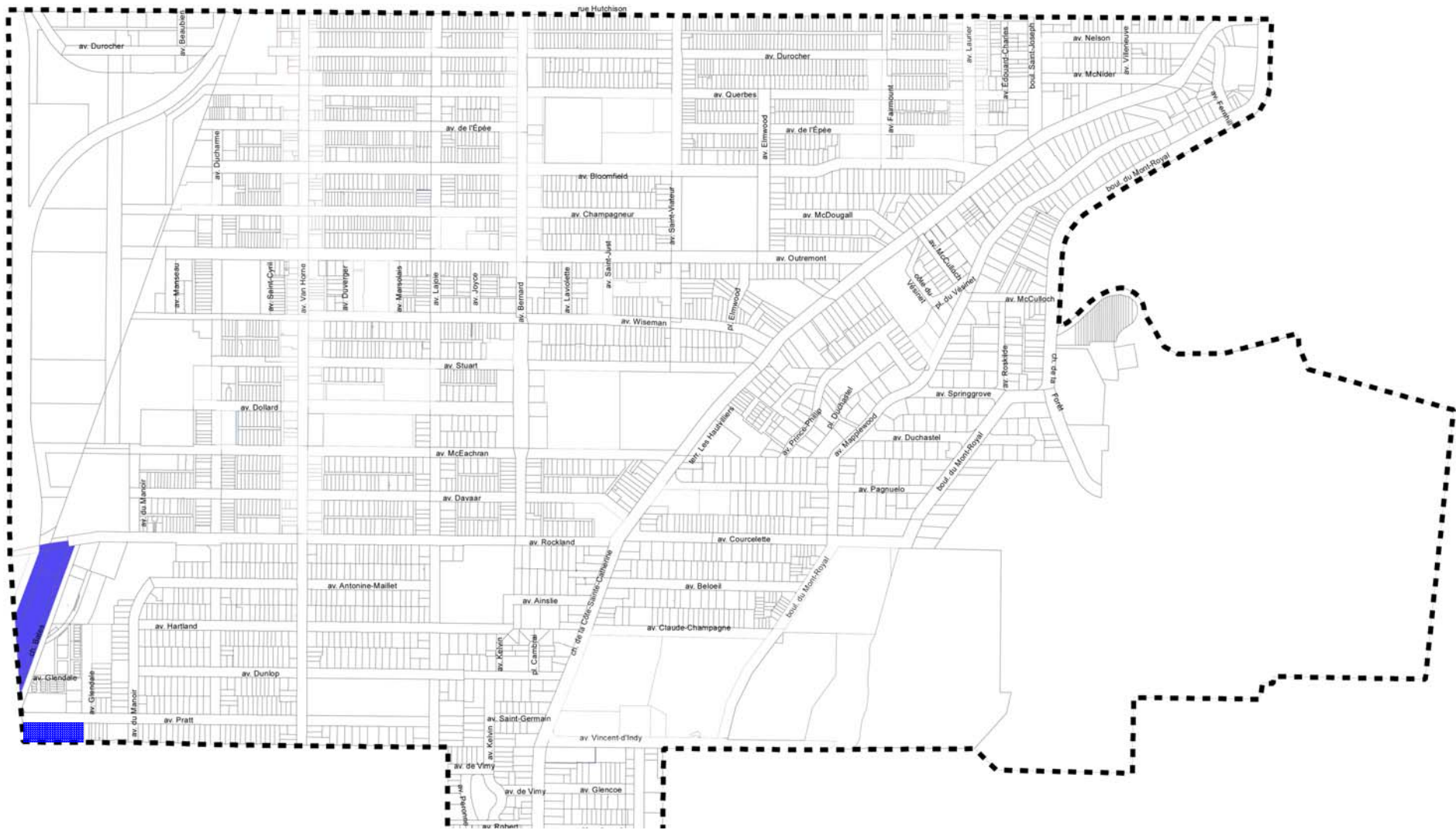
- Lieux de culte, incluant une institution religieuse**

# PPCMOI Les secteurs institutionnels



- 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.

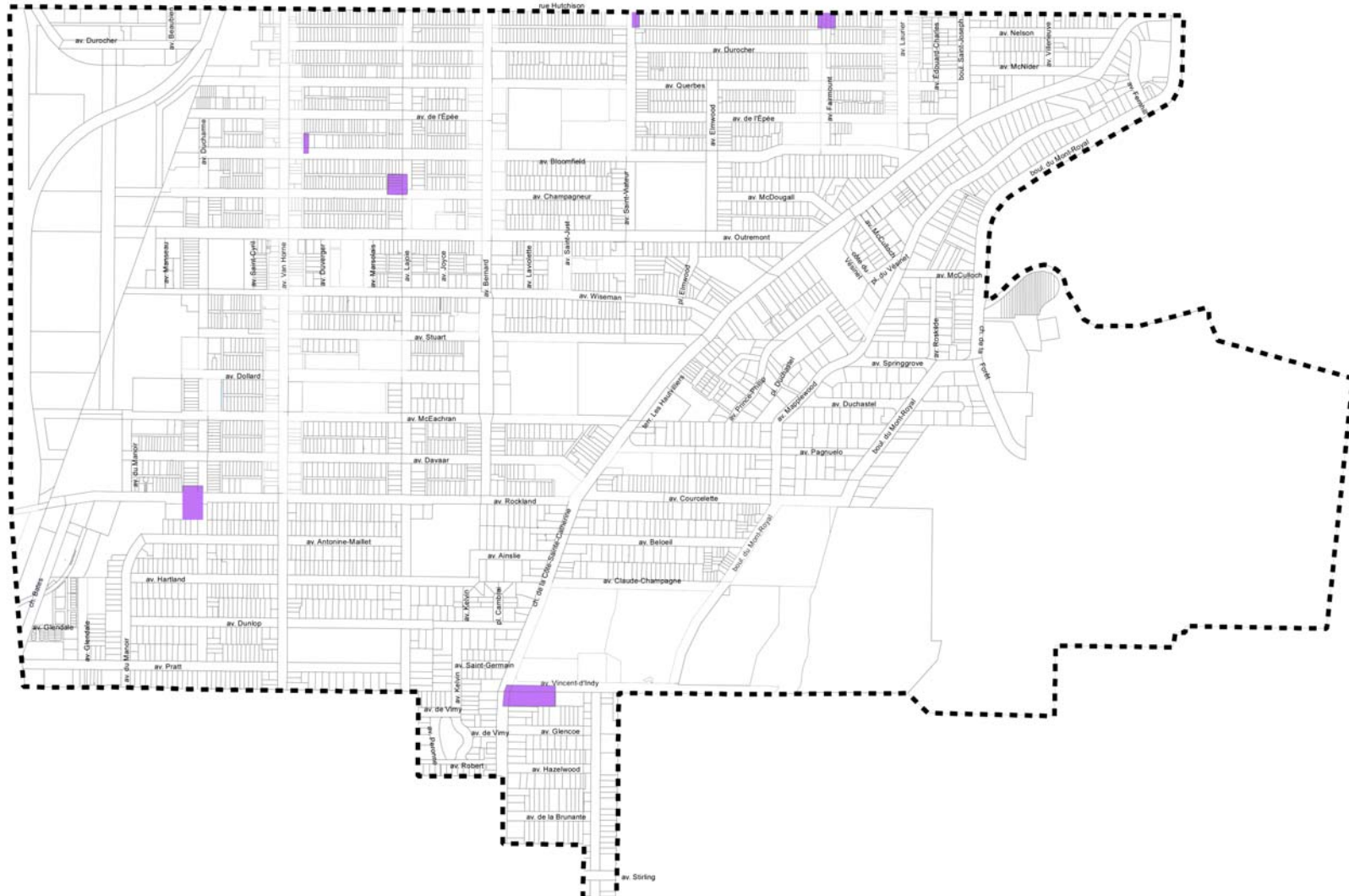
# PPCMOI Le secteur Bates



- 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.



# PPCMOI Les secteurs commerce local



- 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.



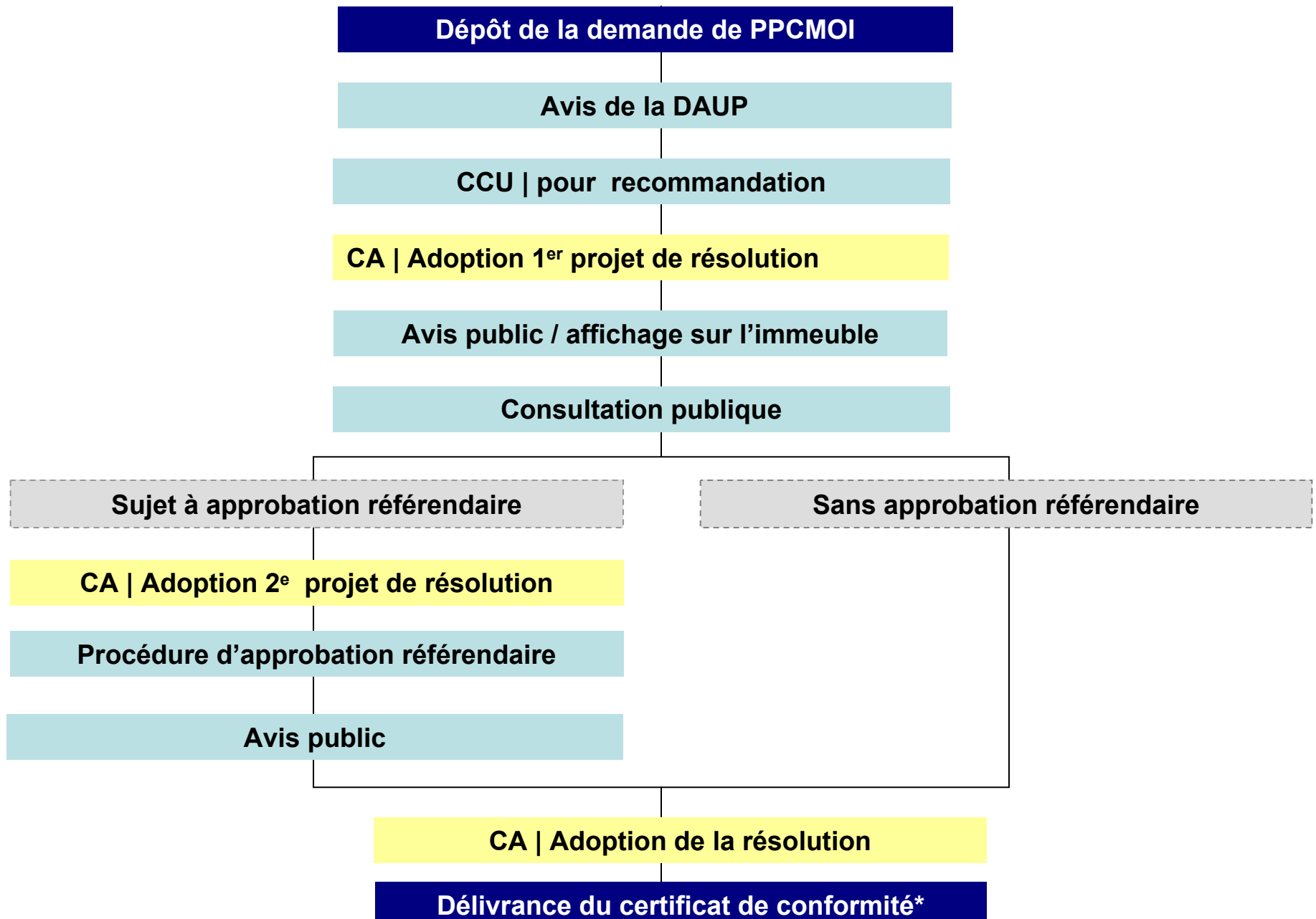
## Article 4 – nouvelle proposition

*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;