



Projet de règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (P-AO-389)

29 mai 2018 à 19 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. Contexte montréalais;
3. Dans quel contexte favorise t-on l'approche par PPCMOI?;
4. Présentation du projet de Règlement sur les PPCMOI;
5. Processus d'approbation d'un PPCMOI;
6. Modification apportée au projet de Règlement (retrait).

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

3 conditions doivent être remplies pour autoriser un PPCMOI:

- Constitution d'un CCU;
- L'adoption d'un règlement sur les PPCMOI;
- Le respect des objectifs et orientations du plan d'urbanisme.

Le règlement sur le PPCMOI doit prévoir:

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

2

Contexte montréalais

PPCMOI Contexte montréalais

- 17/19 arrondissements possèdent un règlement sur les PPCMOI :
- 2 arrondissements sont sans règlement sur les PPCMOI:
 - ⇒ L'Île Bizard - Sainte-Genève;
 - ⇒ **Outremont**
- Westmount possède un règlement sur les PPCMOI. (Depuis 2016)

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

- Faciliter la mise en valeur d'un immeuble problématique / atypique;
- 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 une certaine flexibilité dans la réalisation de projet atypique mais positif pour l'arrondissement.

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.

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, garantie financière);
- Une résolution autorise le PPCMOI;
- Le PPCMOI se superpose au zonage;
- Possibilité de joindre des plans au PPCMOI;

- Plus de souplesse;
- Solutions mieux adaptées aux réalités du voisinage;
- Prévoir des conditions (mesures d'atténuation);
- Favorise la conversion et le redéveloppement;
- Processus démocratique (consultation publique).

4

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.

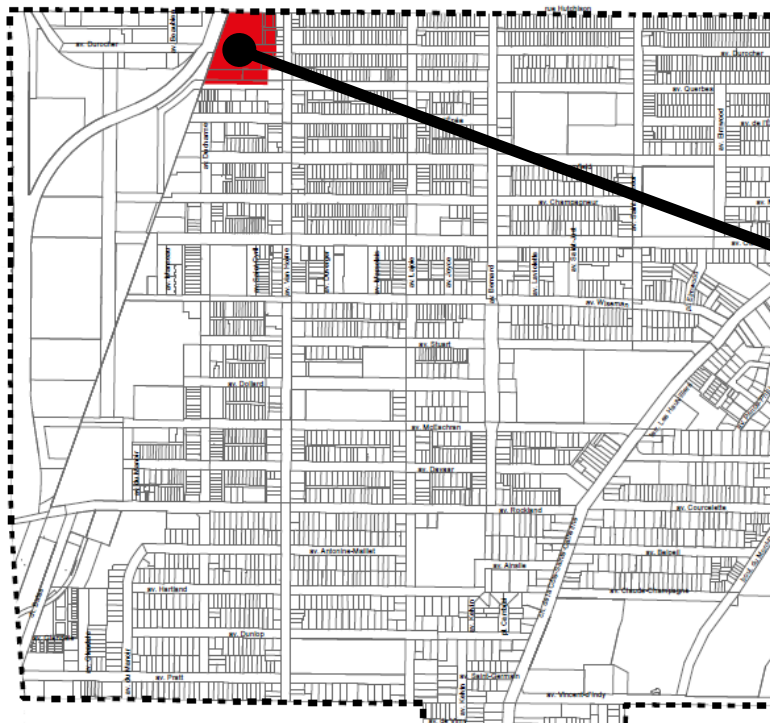
- Secteur des avenues commerciales;
- Secteur mixte Durocher;
- Secteur institutionnel;
- Secteur Bates;
- Secteurs commerce local.

- 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 dév. durable);
- Mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial;
- Accessibilité universelle du projet.

PPCMOI Critères spécifiques → lotissement

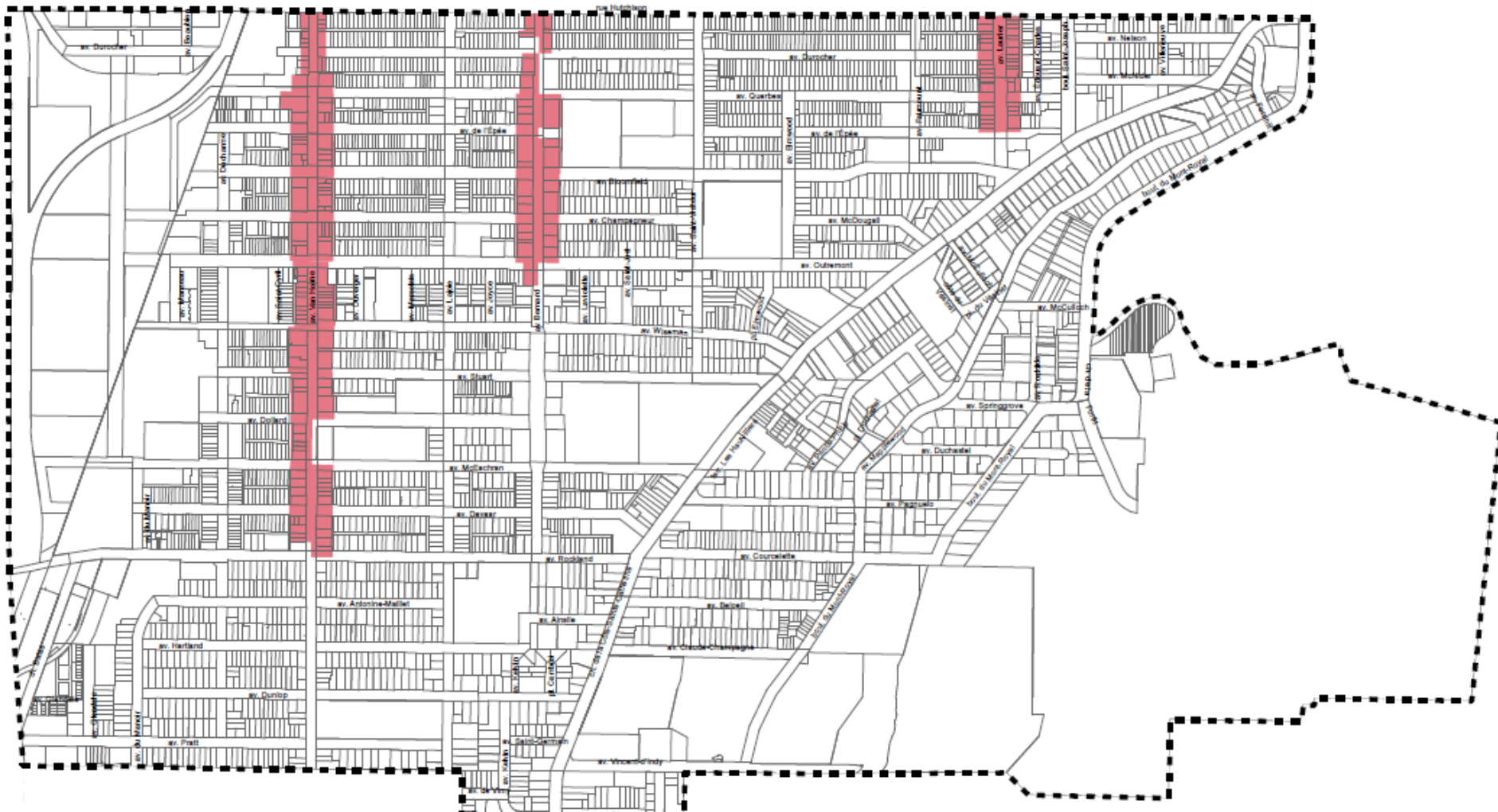
- Respect des formes et des dimensions du parcellaire et du tissu urbain du secteur;

- 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 la 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;

Secteur des avenues commerciales

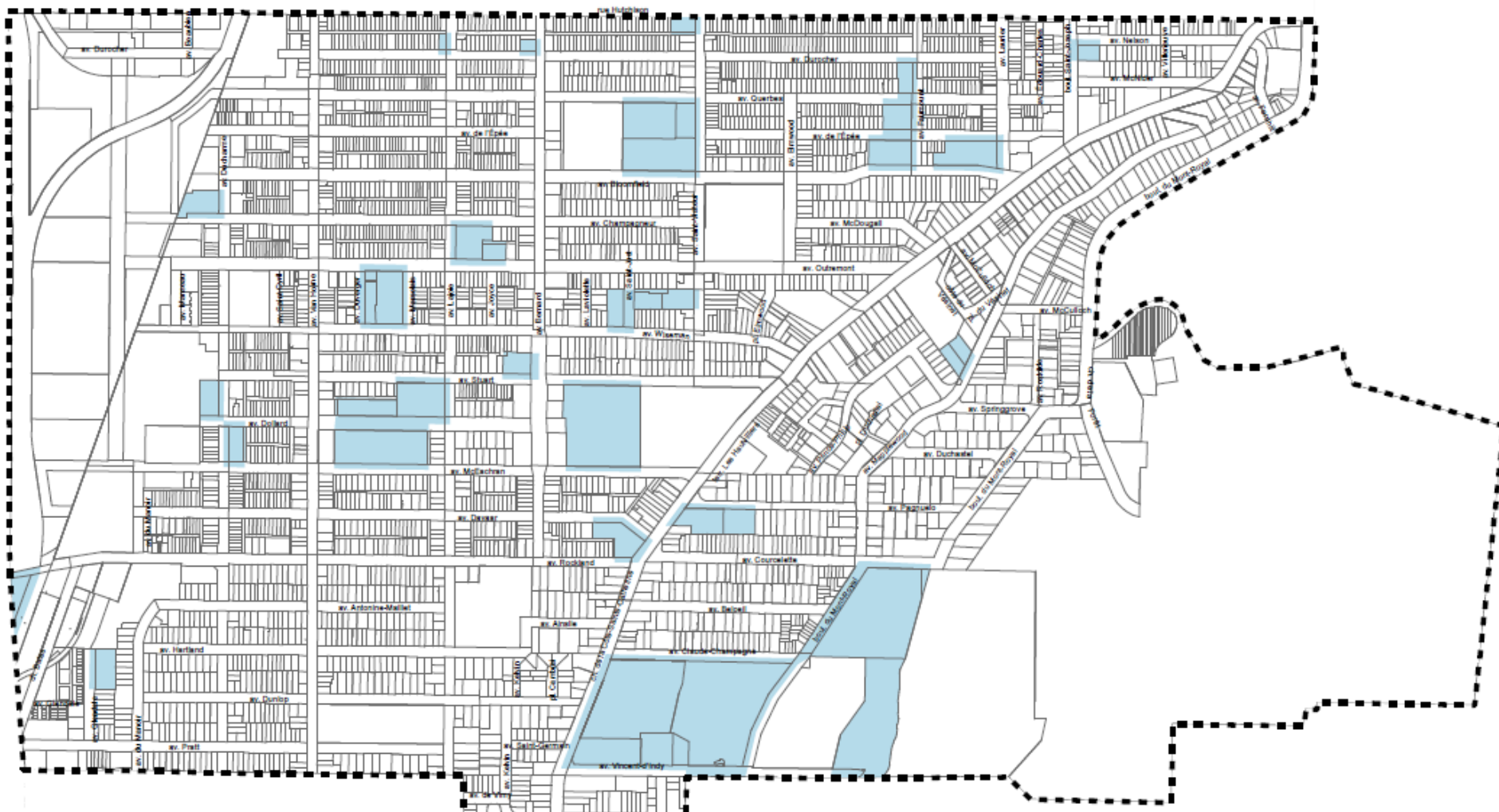


- Création d'espaces générateurs d'emplois ou dédiés à des services;
- Consolidation d'une activité économique dynamique et diversifiée;
- Cohabitation harmonieuse des usages (compatibilité / complémentarité)
- Contribution du projet à l'animation / bonification de l'espace public;
- Maintien d'une trame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

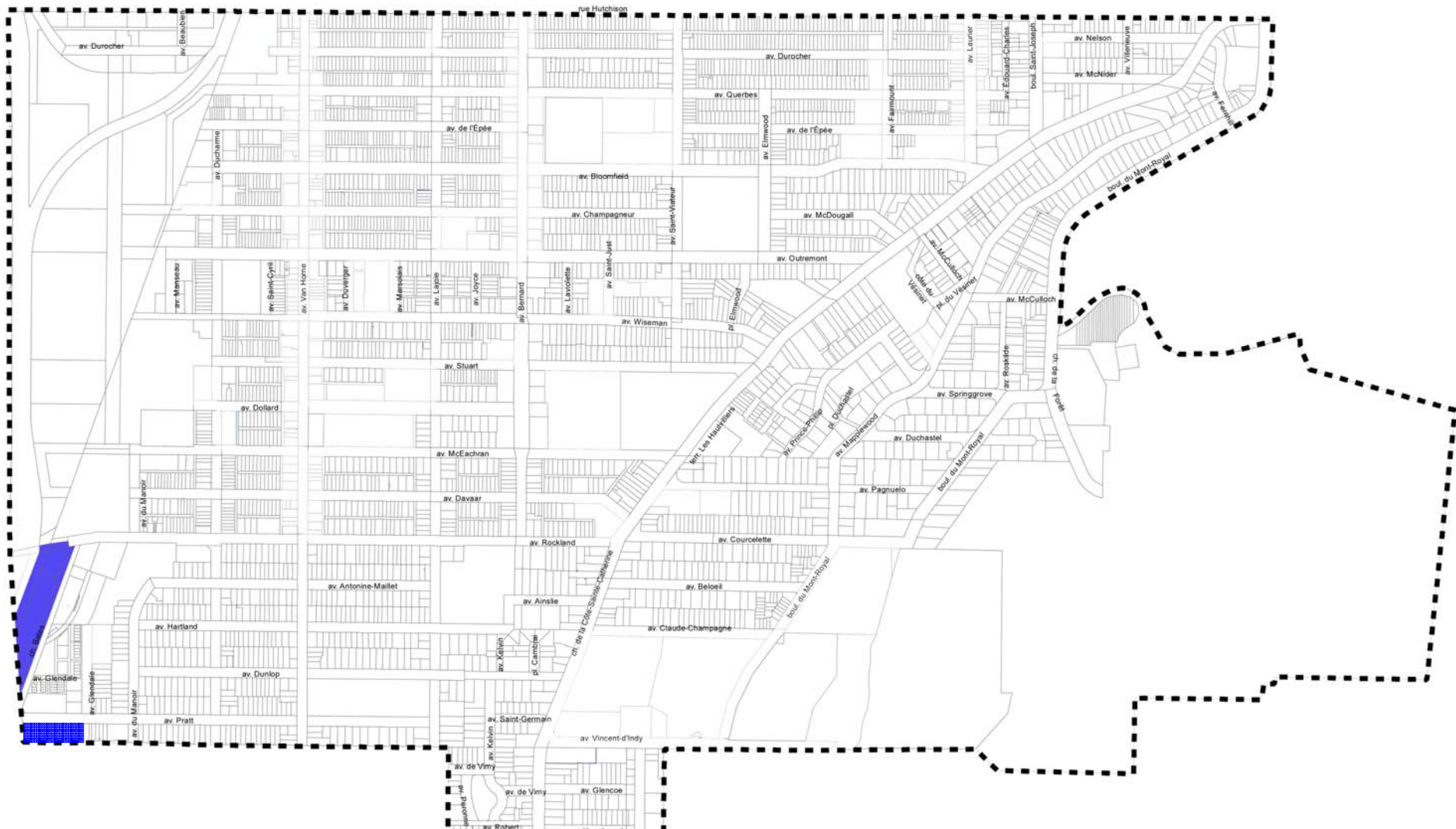
- Lieu de culte et institutions religieuses en général;
- Cimetières;
- Établissements publics non accessibles au public en général et offrant un service public d'ordre technique (ex: garages, ateliers de voirie, etc)

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



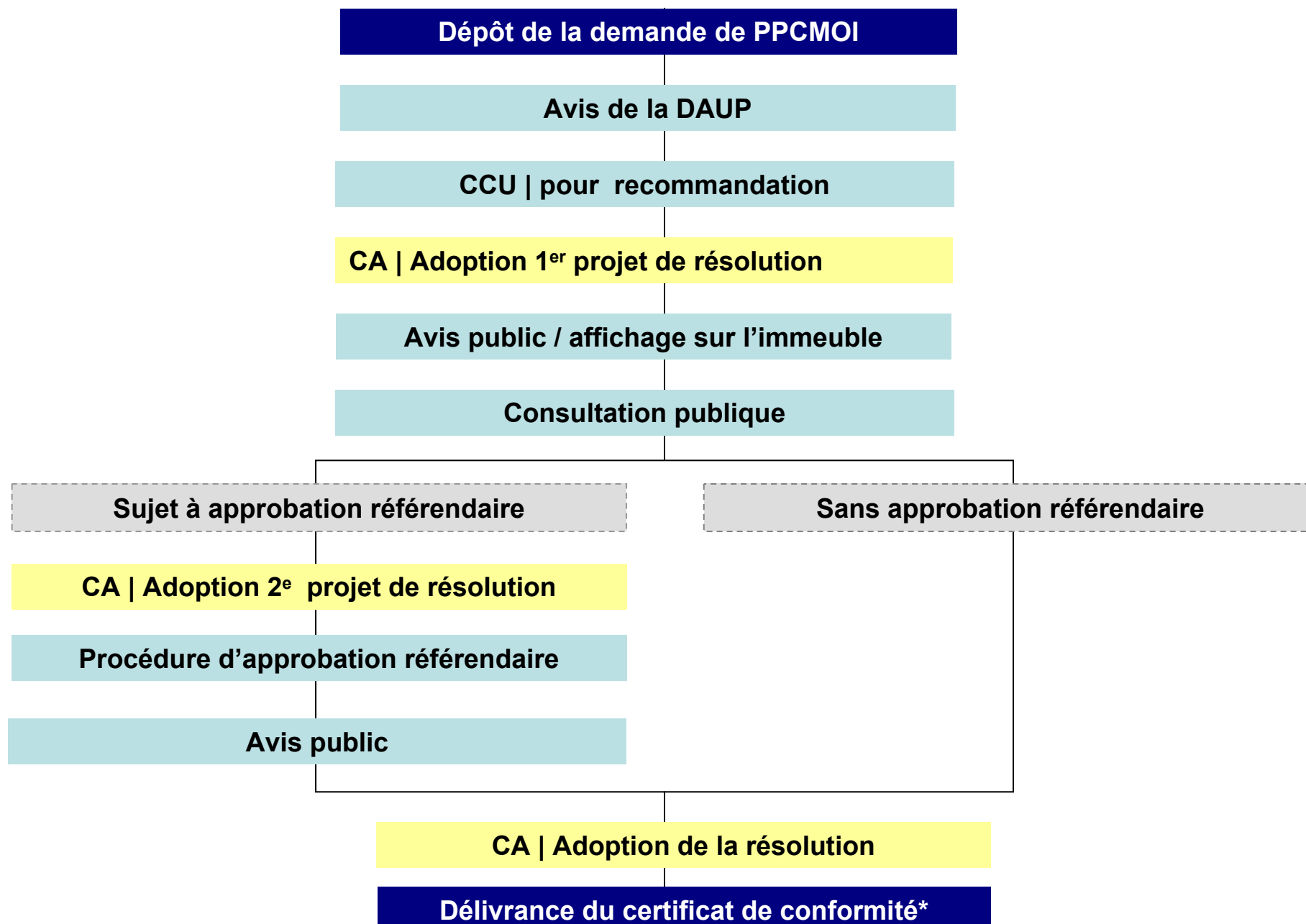
- Création d'espaces dédiés à des services de proximité;
- Mixité des usages
- Cohabitation harmonieuse des usages (compatibilité / complémentarité)
- Contribution du projet à l'animation et à la bonification de l'espace public;

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;

5 Processus d'approbation d'un PPCMOI



6 Modification apportée au projet de Règlement

Le projet de Règlement sera modifié par le retrait de l'article 18 :

« 18. En plus des critères d'évaluation mentionnés à l'article 16, les critères d'évaluation suivants sont applicables à une demande d'autorisation d'un projet particulier comprenant l'aménagement d'une aire de stationnement donnant sur une voie publique qui déroge à la réglementation d'urbanisme, excluant une ruelle :

1° la contribution de l'aménagement paysager à l'organisation d'une aire de stationnement et à son intégration au site;

2° le respect des caractéristiques du milieu environnant;

3° une localisation sur le site qui permet d'éviter ou de minimiser l'abattage d'arbres ».

Merci