

# Consultation publique

**RCA04-14003-5**

**Modification du règlement de PPCMOI**

**27 septembre 2022**

Ce projet de modification réglementaire s'inscrit dans une démarche de mise à jour de la réglementation d'urbanisme afin de guider le développement du territoire de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension vers la transition écologique.

La modification du règlement sur les PPCMOI est la première de trois modifications majeures.

Le règlement de zonage et le règlement sur les PIIA feront également l'objet de modifications dans les prochains mois.

Le projet de règlement vise à modifier les critères d'évaluation des projets devant faire l'objet d'une autorisation particulière afin de prendre en compte la transition écologique, bonifier le verdissement et assurer une meilleure qualité des aménagements. Le projet de règlement vise également à mieux encadrer les projets visant un changement d'usage vers un usage résidentiel pour l'ensemble du territoire.

Un premier projet de modification du règlement de PPCMOI RCA04-14003 a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance du 6 septembre 2022.

# Projet de règlement

**Les premiers articles du projet de règlement visent à modifier la définition de directeur par autorité compétente et à corriger des erreurs de termes dans le règlement actuel (articles 1 à 3).**

*1. L'article 1 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04-14003) de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension est modifié par le remplacement de la définition de « directeur » par la définition suivante :*

*« « autorité compétente » : la personne à la tête de la direction du développement du territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension ou son représentant dûment autorisé. ».*

# Projet de règlement

**L'article 4 vise à ajouter des documents supplémentaires afin de renforcer l'analyse des dossiers.**

*4. L'article 7 de ce règlement est modifié par :*

...

*2° l'ajout, au premier alinéa après le paragraphe 11°, des paragraphes suivants :*

*«12o un plan de gestion des matières résiduelles, le cas échéant;*

*13o une étude sur les besoins en stationnement selon les usages prévus, le cas échéant;*

*14o dans le cas où le projet implique le retrait d'un élément de structure d'un immeuble :*

- a) un rapport d'expertise sur l'état de l'ensemble de l'immeuble, rédigé par un expert en la matière, respectant la structure et incluant les informations indiquées à l'annexe A du Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA04-14007);*
- b) une étude de la valeur patrimoniale de l'immeuble, réalisée par un expert en la matière, respectant la structure et incluant les informations indiquées à l'annexe B du Règlement régissant la démolition d'immeubles de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA04-14007). »;*

# Projet de règlement

**L'article 5 contient la modification principale du projet de règlement qui vise à remplacer l'ensemble des critères d'évaluation afin de renforcer la transition écologique et assurer une meilleure qualité des projets résidentiels.**

Les critères de l'article 9 existant ont été réécrit afin de les clarifiés et d'ajouter des critères touchant:

- le verdissement;
- les îlots de chaleur;
- la rétention des eaux;
- l'atteinte de critère de performance énergétique;
- la protection des éléments existants d'intérêt.

# Projet de règlement

## Article 9 - Critères généraux

- 1° le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- 2° les occupations prévues au projet sont compatibles avec le milieu d'insertion et leur emplacement dans le bâtiment tend à minimiser leur impact sur le milieu d'insertion;
- 3° la conservation des bâtiments existants d'intérêt et la mise en valeur des éléments architecturaux d'origine sont préconisées;
- 4° dans le cas de la démolition complète ou partielle d'un bâtiment, la démolition est nécessaire ou apporte une plus-value importante pour la réalisation du projet;
- 5° le projet minimise son empreinte écologique sur le plan de la quantité de déchets de construction produite, par l'utilisation de matériaux recyclés ou par la réutilisation, la récupération ou la valorisation des matériaux de construction lors d'une démolition;

# Projet de règlement

## Article 9 - Critères généraux (suite)

6° le projet vise l'atteinte de critères ou une certification permettant d'améliorer sa performance écologique, notamment au niveau de la réduction des îlots de chaleur, la biodiversité, la rétention et la réutilisation des eaux de pluie, la consommation d'énergie, la récupération et la réutilisation des déchets de construction, le transport durable et la qualité de vie des résidents et utilisateurs (ex: LEED, BOMA, WELL, stationnement écologique, etc.);

7° le projet minimise ses impacts environnementaux, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, de la qualité de l'air, du ruissellement des eaux et de la circulation véhiculaire;

8° les dérogations demandées sont justifiables et compensées par des composantes avantageuses pour la collectivité sur le plan des composantes environnementales, économiques, culturelles ou sociales du projet;

## Article 9 - Implantation et volumétrie

9° le bâtiment s'intègre dans son milieu sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'aménagement des lieux et des matériaux de revêtement proposés;

10° le projet favorise l'utilisation des modes de transport actifs et collectifs tels la marche, le vélo et l'autopartage;

11° le stationnement intérieur est préconisé et le nombre d'unités de stationnement proposé doit être justifié par une analyse des besoins des différents usages envisagés sur le site et la proximité des autres modes de transports actifs et collectifs;

12° le projet favorise l'accessibilité universelle du bâtiment, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

# Projet de règlement

## Article 9 - Aménagement extérieur

13° le projet favorise des aménagements extérieurs de qualité ainsi que des plantations en pleine terre et, dans le cas d'une augmentation de la densité, présente des éléments de verdissement alternatif de la propriété (notamment plantation en bac, toit ou mur végétalisé, déminéralisation ou densification du verdissement des espaces au sol);

14° les aménagements extérieurs et l'organisation fonctionnelle du site prennent en considération les usages du bâtiment et favorisent un lien avec le domaine public adjacent au terrain;

15° le projet vise la préservation et la mise en valeur des aménagements paysagers d'intérêt existants sur le site. La suppression d'arbres d'intérêt est dûment justifiée et avantageusement compensée par des plantations nouvelles de canopée au moins équivalente aux arbres abattus;

16° la gestion des matières résiduelles est prise en compte dans la conception du projet, afin d'éviter l'encombrement du domaine public et l'entreposage permanent de conteneurs ou de bacs en cour avant

## Article 9 - Affichage

17° le cas échéant, le programme d'affichage proposé prend en considération le milieu d'insertion, la volumétrie du bâtiment, les usages visés ainsi que l'échelle de la rue et favorise l'intégration des enseignes de manière sobre et harmonieuse.

# Projet de règlement

Les critères supplémentaires de l'article 9.1 existant qui touchaient les secteurs spécifique à l'intérieur du PDUES ont été réécrit afin de les clarifiés et d'ajouter des critères touchant:

- la qualité des espaces de vies extérieurs;
- la bonification du verdissement au sol.

De plus, ces critères s'appliquent maintenant à l'ensemble du territoire pour les projets de changement d'usage vers un usage résidentiel.

# Projet de règlement

**La dernière modification vise l'augmentation des amendes au maximum prévu par la loi comme incitatif au respect des conditions émises dans les résolutions de PPCMOI.**

**6. L'article 15 de ce règlement est modifié par le remplacement des paragraphes 1o et 2o par les suivants :**

«1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende de 2000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 2 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende de 4 000 \$. ».

# Projet de règlement

## Article 9.1 - conversion en résidentiel

- 1° le projet n'affecte pas le maintien d'une proportion significative d'espaces dédiés au commerce, à l'industrie ou aux bureaux à l'échelle du secteur;
- 2° le projet démontre la difficulté, dans le cas du recyclage d'un bâtiment, de maintenir un usage commercial, industriel ou de bureaux;
- 3° le projet est compatible avec les usages existants dans le secteur et les nuisances potentielles pour les futurs occupants et pour le voisinage immédiat sont prises en considération et sont minimisées;
- 4° le projet contribue à la diversification de l'offre résidentielle à l'échelle du secteur et favorise une diversité à même le projet, notamment par l'intégration de logements répondant aux besoins des familles;

## Article 9.1 - conversion en résidentiel (suite)

5° la densité, la volumétrie et l'implantation proposées sont compatibles avec un usage résidentiel et permettent d'assurer une qualité et une quantité suffisante d'espaces de vie extérieurs individuels et collectifs pour répondre aux besoins des occupants du bâtiment;

6° le projet prévoit des espaces végétalisés au sol pour l'aménagement d'aires communes et privilégie des espaces verts d'un seul tenant, des plantations en pleine terre et des marges de recul suffisantes pour assurer la viabilité de ces dernières. ».

# Échéancier d'adoption

Adoption du premier projet de règlement	6 septembre 2022
<b>Consultation publique</b>	<b>27 septembre 2022</b>
Adoption du règlement	4 octobre 2022

# Effet de gel et approbation référendaire

## Effet de gel de la réglementation en vigueur:

- Aucun
- le règlement entrera en vigueur et sera applicable suite à la réception du certificat de conformité

**Ce projet de règlement n'est pas sujet au processus d'approbation référendaire tel que prescrit dans la LAU.**

**Merci  
de votre participation!**