

# PPCMOI 2026-0061

## 490, rue Hébert

# QU'EST-CE QU'UN RÈGLEMENT SUR LES PPCMOI?

Un règlement sur les **p**rojets **p**articuliers de **c**onstruction, de **m**odification ou d'**o**ccupation d'un **i**mmobilier.

D'où l'acronyme : **PPCMOI**

# UTILITÉS ET AVANTAGES



Permet d'autoriser un projet non conforme à certains éléments des règlements d'urbanisme, mais qui est conforme au Plan d'urbanisme.

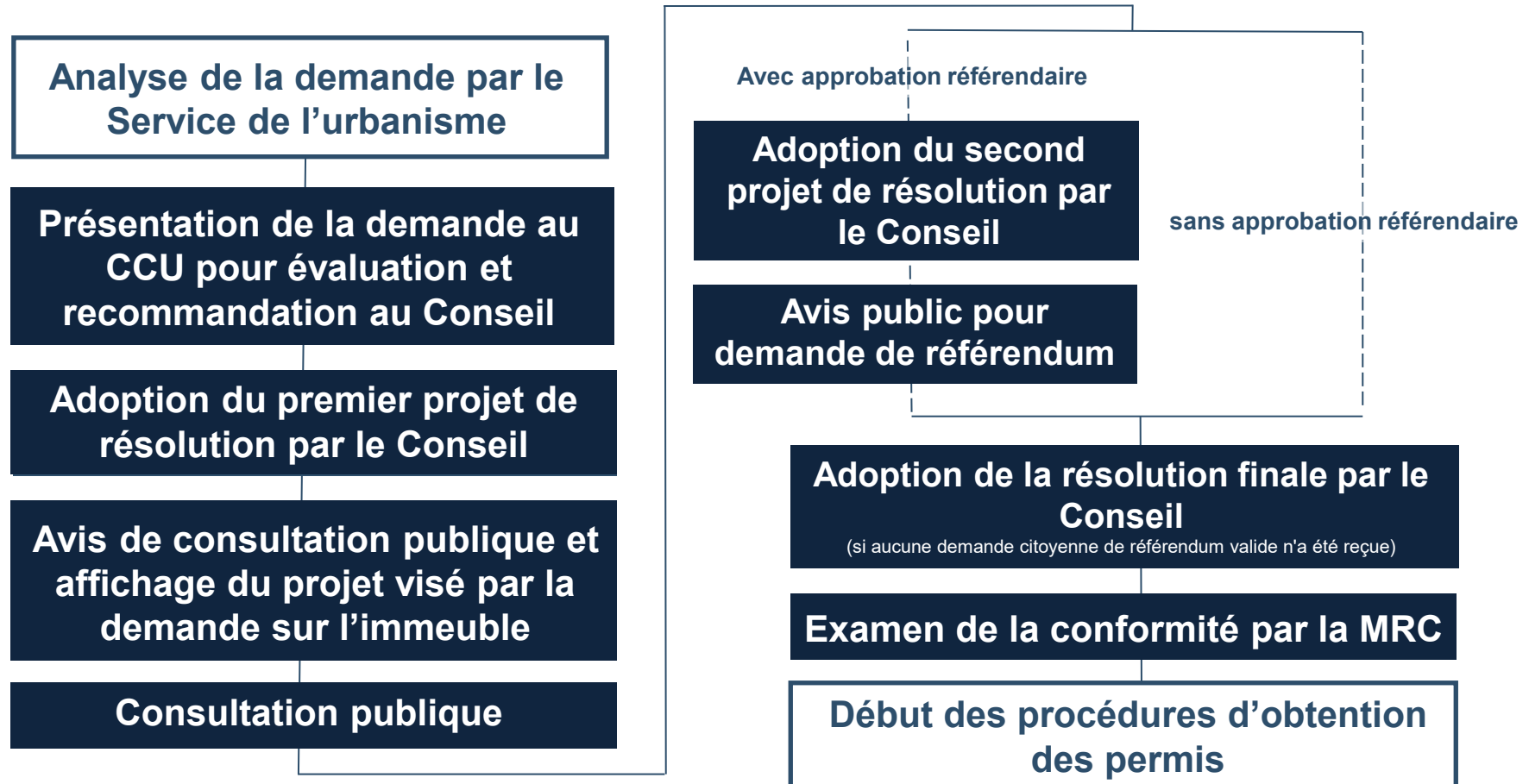


Permet d'analyser les projets au cas par cas, afin d'assurer une meilleure intégration au milieu et faciliter le développement.



Instrument de choix pour les projets de grande envergure ou encore présentant des complexités inhérentes à leurs caractéristiques particulières.

# PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI



# EMPLACEMENT VISÉ PAR LE PROJET



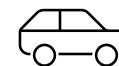
# LE PROJET EN BREF



Terrain de pickleball et locaux polyvalents



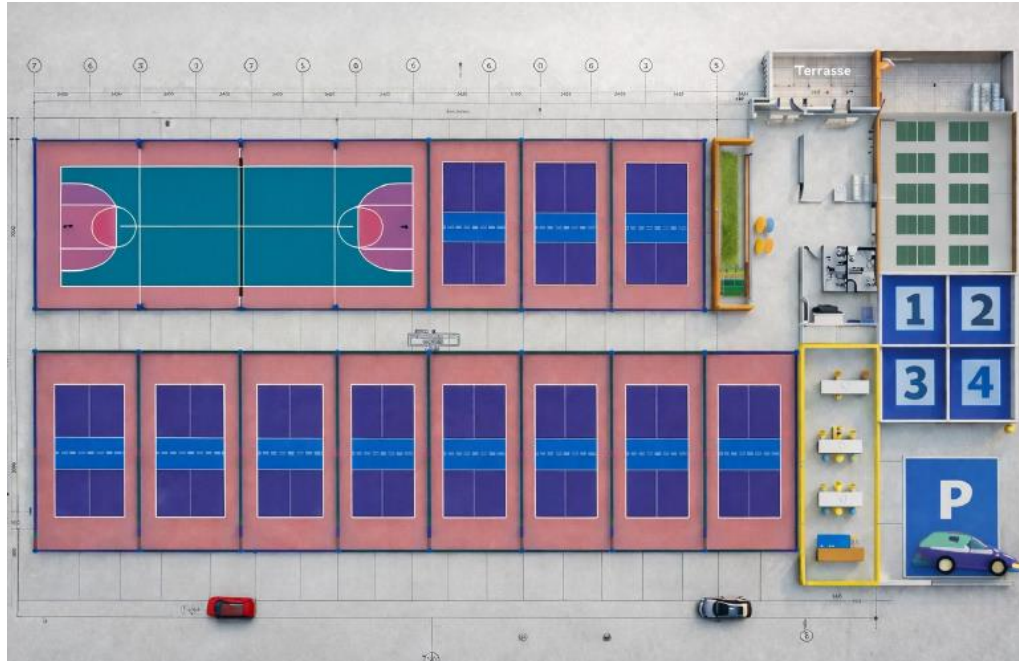
Utilisation du bâtiment existant



Stationnement de surface



# LE PROJET EN IMAGES



# LES ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES

Les éléments suivants dérogent au règlement 150 concernant le zonage :

- Un usage principal commercial de la sous-catégorie d'usage « service de récréation intérieur (c3a) » alors que ledit règlement 150 prévoit, pour la zone I-363, seulement des usages d'activité de fabrication industrielle de prestige (i1b) et de service assumé par un entrepreneur en activité dans le domaine de la construction de bâtiment ou dans un domaine connexe (12a);
- Les usages additionnels suivants, alors que ledit règlement 150 aux articles 4.5 et 4.5.1, ne les permet pas :
  - Les usages de la sous-catégorie d'usage « vente au détail de produits de consommation sèche (c1c) »;
  - L'usage de la sous-catégorie d'usage « Service relié au nautisme ou à la pêche (r1a) » « a) Rampe de mise à l'eau », en autorisant spécifiquement la descente ou la location de petites embarcations sans moteur.
- Un nouveau ratio de calcul pour le nombre minimal requis de cases de stationnements à 1 case par 30 m<sup>2</sup> de superficie de plateau sportif ou d'espace polyvalent ainsi que 1 case par 20 m<sup>2</sup> pour les autres espaces (vestiaires, lounge, boutique, bureau, gradin, rangement, etc.), alors que ledit règlement 150 prévoit, à l'article 9.2.8.2 pour un usage semblable, un nombre de cases requis à 1 case pour chaque 10 m<sup>2</sup> de plancher pouvant servir de lieu de rassemblement.

# CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

CRITÈRES D'ÉVALUATION DU RÈGLEMENT 402 CONCERNANT LES PPCMOI	RESPECT
La compatibilité des occupations prévues dans le projet avec le milieu d'insertion	Atteint
La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'architecture, de l'aménagement	Atteint
Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus	Atteint
Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations	Partiellement atteint, à revoir au PIIA
Les impacts environnementaux du projet, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation. Le projet particulier n'augmente pas le degré de nuisances	Atteint
La performance environnementale du projet et l'intégration concrète dans le projet des principes de développement et de bâtiment durables	Atteint
La création d'environnements favorables aux saines habitudes de vie et à la mobilité active (échelle de la rue, perméabilité de la trame urbaine, voies piétonnes et cyclables, mobilier urbain, etc.)	Non applicable
La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, entreposage, quai de chargement et de déchargement	Atteint, à revoir au PIIA
Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, l'apport de retombées positives et de diversification pour le milieu économique local ou régional	Atteint
Un concept d'affichage de qualité et son harmonisation avec le projet ainsi que le milieu	À revoir au PIIA
L'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant	Atteint
La démonstration de la capacité financière de la ville et du propriétaire de l'immeuble visé à assumer leur part du coût des infrastructures	Non applicable
Les avantages des composantes culturelles ou sociales du projet	Atteint
La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	Atteint

# RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) ET DÉCISION DU CONSEIL

CCU

Le projet a été présenté au CCU lors de la séance du 16 avril 2026.

CONSEIL

Le 12 mai 2026, le Conseil a adopté le premier projet de résolution 2026-05-998 afin d'**autoriser** le présent projet, aux conditions suivantes :

- Que le plan de stationnement soit conforme à la réglementation en vigueur et que celui-ci soit présenté dans une démarche de PIIA;
- Que toutes enseignes soient conformes à la réglementation en vigueur et qu'elles soient présentées dans une démarche de PIIA;

QUE toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique;

QUE la présente autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

# ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PPCMOI

ÉTAPES	DATES
Assemblée de consultation publique	2 juin 2026 à 18 H
Adoption du second projet de résolution	9 juin 2026
Avis aux personnes intéressées ayant le droit de signer une demande d'approbation référendaire	17 juin 2026 (Journal Le St-Francois)
Fin délai transmission de demande de participation au processus d'approbation référendaire (8 jours après l'avis)	25 juin 2026
Adoption de la résolution finale	7 juillet 2026
Examen et approbation de la MRC (Émission du certificat)	Dans les 120 jours de la transmission de la résolution (probablement en juin 2025)