



PRÉSENTATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

2400, rang Saint-Antoine

12 AOÛT 2020

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 Immeuble.

D'où l'acronyme : PPCMOI

UTILITÉS ET AVANTAGES

- ❑ Il s'agit d'un outil à la disposition des villes, pouvant servir à **autoriser un projet qui est préalablement non conforme à la réglementation en vigueur** dans le secteur où il désire s'implanter, mais qui **respecte les objectifs du plan d'urbanisme**;
- ❑ Il permet de déroger aux rigueurs des règlements d'urbanisme et d'**analyser les projets au cas par cas**, facilitant le développement urbain;
- ❑ Il permet d'établir un **zonage par projet**. L'effet est le même que si le projet bénéficiait d'une modification aux règlements d'urbanisme faite sur mesure pour lui, car à la suite de l'approbation de la demande, **le nouveau zonage est rattaché au projet lui-même et non à toute la zone**, comme le veut la pratique habituelle;
- ❑ Il offre beaucoup plus de **souplesse** que les approches conventionnelles (**approche par terrain plutôt que par zone**);

PROCESSUS DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

Évaluation de la demande par le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

- La recommandation favorable ou défavorable est remise au conseil municipal, qui pourra accepter ou refuser la demande;
- Chaque demande est évaluée selon les critères énoncés dans le règlement sur les PPCMOI n° 1740 (article 23).

Acceptation ou refus de la demande par le conseil municipal

- Le conseil municipal accepte ou refuse le projet par l'adoption d'une résolution.

EMPLACEMENT



LE PROJET EN BREF

Le Centre culturel islamique de Vaudreuil-Soulanges est présent sur le territoire de Vaudreuil-Dorion depuis plus de 10 ans, à titre de locataire, dans l'immeuble situé au 100, boulevard Harwood. Le Centre, désireux de devenir propriétaire d'un immeuble, a débuté les démarches dans l'optique d'acquiescer la propriété sise au 2400, rang Saint-Antoine, le tout conditionnellement à ce que le projet soit autorisé par la Ville de Vaudreuil-Dorion. Le site est actuellement utilisé à des fins commerciales par le restaurant Sunny's.

Le Centre projette d'utiliser les lieux pour y implanter un lieu de culte, le tout sans apporter de modification au bâtiment ou au terrain, les aménagements convenant présentement à l'usage projeté.

Le bâtiment est situé dans la zone C3-748 selon le Règlement de zonage n° 1275 de la Ville, où l'usage d'établissements utilisés à des fins de culte n'est pas permis. Le projet ne peut donc pas se réaliser en conformité avec la réglementation applicable. En pareille circonstance, le Centre culturel islamique de Vaudreuil-Soulanges a déposé une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la propriété sise au 2400, rang Saint-Antoine. La demande de PPCMOI concerne la conversion de l'immeuble pour l'implantation d'un usage organisation religieuse de type centre culturel et lieu de culte.

LES ACTIVITÉS PRÉSENTES AU CENTRE CULTUREL ISLAMIQUE DE VAUDREUIL-SOULANGES

- ❑ Le Centre est ouvert au quotidien en tant que centre communautaire assurant un rôle social et culturel important (ex. : aide aux devoirs, conseil aux familles, activités culturelles et artistiques, etc.);
- ❑ Le Centre accueille la tenue de deux prières quotidiennes (une prière tôt le matin peu avant le lever du soleil et une prière en soirée après l'heure du souper). À cet horaire s'ajoute une prière supplémentaire tenue tous les vendredis en début d'après-midi;
- ❑ La prière du matin est d'une durée de 15 à 20 minutes et celle en soirée de 20 à 40 minutes. La prière du vendredi est d'une durée de 1 heure;
- ❑ La prière du matin rassemble environ 8 à 12 personnes (environ 6 à 12 voitures). La prière du soir rassemble environ 20 à 30 personnes (environ 10 à 30 voitures). La prière du vendredi rassemble environ 100 à 200 personnes (environ 50 à 100 voitures). Il est à noter que plusieurs membres, souvent d'une même famille, effectuent du covoiturage ce qui explique le nombre de voitures inférieures au nombre de personnes présentes;

N. B. La capacité actuelle du restaurant est de 350 personnes (250 places assises à l'intérieur et 100 places sur les terrasses extérieures). Le projet n'implique donc pas une augmentation de l'achalandage des lieux par rapport au restaurant actuellement en place.

LES ACTIVITÉS PRÉSENTES AU CENTRE CULTUREL ISLAMIQUE DE VAUDREUIL-SOULANGES

- ❑ **Événement offert deux fois l'an** au Centre :
 - Prière de l'Aïd qui constitue une activité familiale d'une durée maximale de 1h30;
 - Couscous communautaire permettant l'échange culinaire entre les différentes ethnies de la communauté musulmane (maghrébins, africains, pakistanais, afghans, etc.); Les autres communautés sont également invitées à participer à cet événement (québécois, canadiens, italiens, chinois, etc.).

- ❑ **Événement annuel offert** au Centre:
 - Portes ouvertes à la communauté de Vaudreuil-Soulanges.

ÉLÉMENT DÉROGATOIRE

- ❑ Présence de l'usage « organisations religieuses (981) » compris à l'intérieur de la classe d'usages Communautaire – Institutionnelle et administrative (P2), alors que la réglementation actuelle n'autorise pas ce type d'usage (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et normes C3-748).

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

(Cette demande de PPCMOI a été évaluée en fonction des critères applicables à la nature de la demande)

CRITÈRES D'ÉVALUATION (article 23 du Règlement sur les PPCMOI n° 1740)

Le respect des objectifs du Règlement du plan d'urbanisme n° 1270;

Le respect des politiques et règlements administratifs de la Ville;

La démonstration de l'occupation et de l'intégration harmonieuse au milieu du projet particulier quant à son implantation, sa volumétrie, son architecture, son usage, sa densité et son aménagement extérieur;

La démonstration de l'organisation fonctionnelle du projet particulier, en regard notamment avec les aires de stationnement, les accès et la sécurité des déplacements, tant véhiculaires que piétonniers, et enfin, de la trame de rue avoisinante;

La valorisation de l'immeuble concerné et du secteur limitrophe au moyen d'un aménagement paysager soigné et adapté et, de façon générale, par la qualité de la construction projetée et des aménagements extérieurs;

L'amélioration globale du milieu d'insertion ou l'apport d'une alternative intéressante au sein de ce milieu;

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PPCMOI

(Cette demande de PPCMOI a été évaluée en fonction des critères applicables à la nature de la demande)

CRITÈRES D'ÉVALUATION (article 23 du Règlement sur les PPCMOI n° 1740)

L'intégration et l'harmonie de toutes les composantes du projet particulier;

La prise en compte des impacts du projet particulier, notamment au niveau de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, des eaux de ruissellement et de la circulation;

L'intégration concrète dans le projet des principes de développement durable et de bâtiment durable (réduction des îlots de chaleur, gestion durable des eaux de pluie, efficacité énergétique, etc.);

L'évaluation de la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU)

Le CCU a recommandé au conseil municipal d'adopter, en vertu du Règlement sur les PPCMOI n° 1740, un premier projet de résolution ayant pour effet d'autoriser un PPCMOI afin de permettre l'exploitation de l'usage, de même que les usages accessoires et complémentaires à ce dernier sur la propriété sise au 2400, rang Saint-Antoine.

Le CCU suggère également au conseil d'exiger les conditions suivantes:

- maximiser les plantations sur le site;
- prévoir les emplacements pour les conteneurs semi-enfouis.

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal a adopté, en vertu du Règlement sur les PPCMOI n° 1740, un premier projet de résolution ayant pour effet d'autoriser un PPCMOI afin de permettre l'exploitation d'un usage organisation religieuse de type centre culturel et lieu de culte, de même que les usages accessoires et complémentaires à ce dernier sur la propriété sise au 2400, rang Saint-Antoine, et ce, aux conditions suivantes:

- l'ajout de plantations et d'aménagements paysagers sur le site, et ce, principalement à l'intérieur des aires de stationnement;
- l'ajout d'un emplacement pour des conteneurs semi-enfouis;
- l'autorisation, s'il y a lieu, de l'agrandissement du bâtiment principal, uniquement si la superficie de plancher totale dudit agrandissement n'excède pas 265 mètres carrés et qu'il n'excède pas l'empreinte au sol du bâtiment principal, incluant la terrasse du rez-de-chaussée et du deuxième étage;
- l'autorisation, s'il y a lieu, du rehaussement de la hauteur du bâtiment principal, uniquement si la hauteur hors-tout n'excède pas 8,5 mètres évaluée par rapport au niveau du sol fini;
- l'absence de drapeaux ou emblèmes religieuses à l'extérieur du site;
- le retrait du conteneur à marchandise et de l'abri pour fumeurs existants situés dans la cour avant adjacente au rang Saint-Antoine;
- la conclusion d'une entente visant l'extinction de la servitude de stationnement publié au registre foncier sous le numéro 339306;

DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL (SUITE)

Afin d'encadrer toutes demandes éventuelles de modification à l'architecture du bâtiment principal ou au site, le conseil municipal adoptera rapidement un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), applicable au site, contenant des objectifs et critères assurant une qualité et une intégration architecturale harmonieuse dans l'unité de voisinage.

ÉCHÉANCIER D'ADOPTION DU PROJET

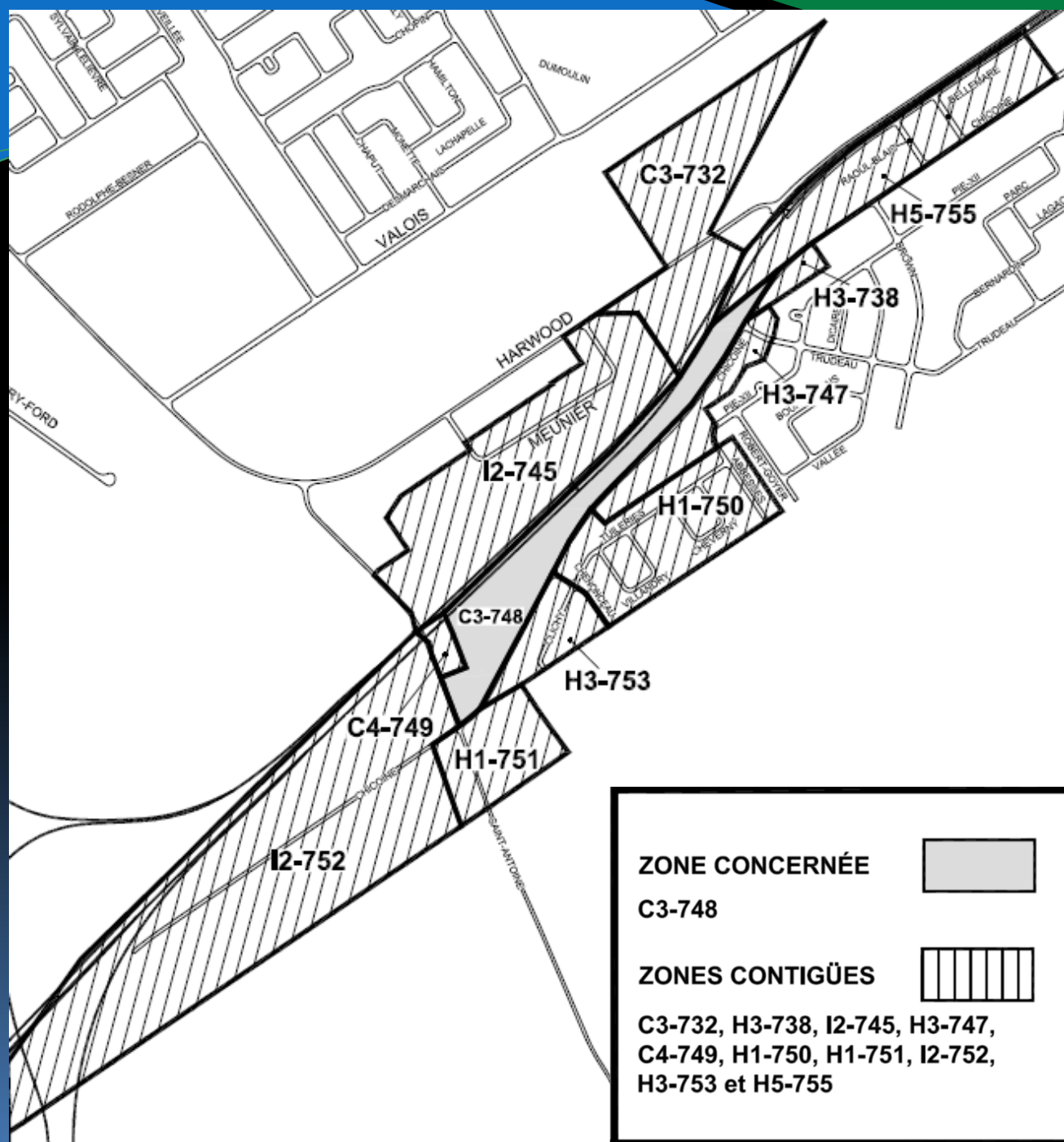
DÉTAILS		
1	Adoption de premier projet de résolution (article 124 LAU)	10 août 2020
2	Avis public annonçant la tenue d'une consultation écrite d'une durée de 15 jours concernant de premier projet de résolution	12 août 2020
3	Consultation écrite d'une durée de 15 jours	du 12 au 27 août 2020
4	Adoption du 2e projet de résolution (article 128 LAU)	8 septembre 2020
5	Avis public annonçant la possibilité pour les personnes intéressées (personnes habiles à voter ayant le droit d'être inscrites sur la liste référendaire des zones visées et des zones contiguës) de faire une demande pour participer à un référendum (article 132 LAU)	10 septembre 2020
6	Date limite pour la réception de demandes pour que le second projet de résolution soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter (au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis) (article 133 LAU)	18 septembre 2020
7	Adoption de la résolution sans changement par rapport au second projet (article 136 LAU)	21 septembre 2020

DISPOSITION SUSCEPTIBLE D'APPROBATION PAR LES PERSONNES HABLES À VOTER

- Le projet contient la disposition susceptible d'approbation référendaire suivante :
 - Présence de l'usage « organisations religieuses (981) » compris à l'intérieur de la classe d'usages Communautaire – Institutionnelle et administrative (P2), alors que la réglementation actuelle n'autorise pas ce type d'usage (Règlement de zonage n° 1275, annexe 1, grille des usages et normes C3-748).

ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGÜES

Une demande d'approbation référendaire peut provenir de la zone C3-748 ainsi que des zones contiguës à celle-ci.



Pour plus d'informations ou pour la transmission de questions en lien avec ce projet de PPCMOI, veuillez contacter le Service de l'aménagement du territoire au 450 455-3371, poste 2027 ou à ppcmoi@ville.vaudreuil-dorion.qc.ca