



Assemblée publique de consultation

30 juin 2015

Dérogations relatives à l'aménagement d'une aire de stationnement pour automobile

2815, rue Sherbrooke Est

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Autoriser l'aménagement d'une aire de stationnement pour automobile comportant 27 unités, dont la dimension correspond à au plus 55 % de la superficie totale des cours, et ce, en dérogation aux articles 548 et 577.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)*.

Dérogations

- **Nombre d'unités de stationnement pour automobile:**
maximum autorisé de 17, soit 1 unité / 200 m²;
- **Superficie de l'aire de stationnement par rapport à la superficie totale des cours:**
maximum autorisé de 50 %, en incluant le dégagement végétal en bordure de l'aire de stationnement.

Demande

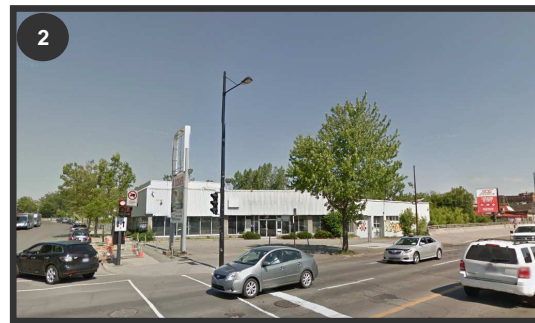
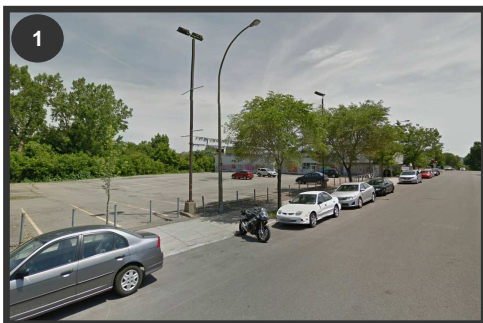
Projet

Localisation

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Plusieurs projets non concrétisés

Demande

Projet

Mise en contexte

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

- X Transformation du concessionnaire d'automobiles Delisle Mazda (2011);
- X Construction d'une tour de 7 étages accueillant 189 copropriétés (2011);
- X Construction d'un complexe comportant trois immeubles résidentiels de 8 et de 14 étages, pour un total de 194 copropriétés (2012).

Étude préliminaire

- X Démolition du concessionnaire et construction de deux bâtiments commerciaux isolés, soit un premier de 2 étages sur Sherbrooke et un autre de 4 étages sur Rachel (2014).

Réflexion sur le secteur d'emplois

- ✓ Créer un véritable quartier à l'échelle humaine, résolument **ournée vers l'innovation en matière de développement durable** et **maximisant l'occupation des terrains et des bâtiments** (Plan d'urbanisme).



Suite à l'étude préliminaire, une version révisée
du projet est présentée pour accueillir

une clinique et un laboratoire orthopédique et des bureaux

Demande

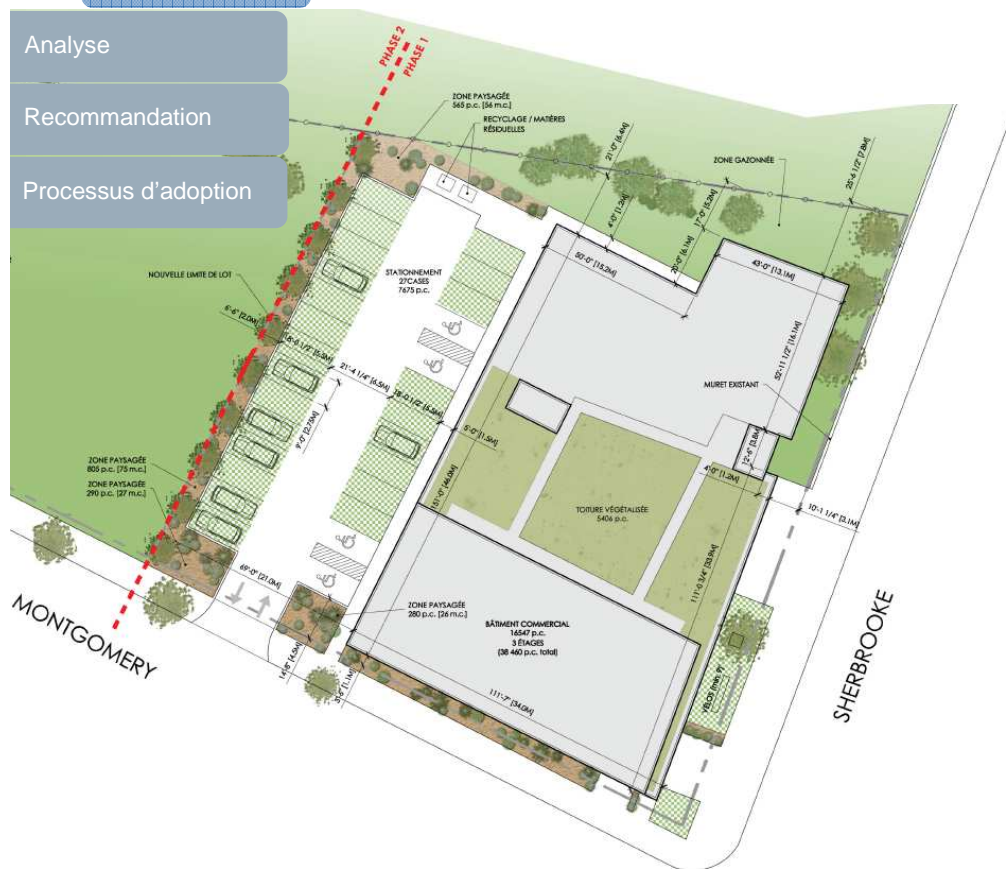
Projet

Proposition

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Bonifications proposées

- ✓ Bâtiment de trois étages;
- ✓ Implantation révisée pour une végétalisation accrue de la propriété;
- ✓ Toiture végétale et accessible;
- ✓ Diminution du nombre d'unité de stationnement pour automobile;
- ✓ Revêtement de sol composé de béton, de pavé alvéolé et de pavé perméable;
- ✓ Dégagement végétal plus vaste autour de l'aire de stationnement;
- ✓ Gestion extérieure des déchets via des conteneurs semi-enfouis.

Demande

Projet

Proposition

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Arguments avancés par le requérant pour justifier les dérogations relatives au stationnement pour automobile

- **Demande spécifique de Médicus pour s'établir sur ce site;**
- **Nécessaire pour desservir une clientèle régionale;**
- **Grande proportion des clients sont vieillissants et dispose d'une mobilité restreinte;**
- **Desserte déficiente des équipements de transport collectif;**
- **Nombre de stationnement demandé relativement faible comparativement au nombre de patients reçus quotidiennement, soit entre 125 et 150.**

Demande

Projet

Perspectives

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Proposition initiale (avis défavorable)



Vue depuis la rue Sherbrooke Est



Vue depuis l'intersection des rues Sherbrooke Est et Montgomery



Vue depuis la rue Montgomery

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire et des travaux publics est **favorable** à la demande pour les motifs suivants :

- le projet participe à mettre en valeur les abords des voies ferrées, en plus de bonifier la qualité architecturale du lieu;
- en ajoutant des activités génératrices d'emplois, la proposition est cohérente avec la vision qui émerge pour la régénération du secteur d'emplois du Plateau Est;
- les aménagements proposés, en permettant de répondre aux besoins d'une clientèle régionale dont la mobilité est restreinte, sont cohérents avec la *Politique municipale d'accessibilité universelle de la Ville de Montréal*;
- en incluant certaines composantes écologiques (verdissement de la propriété, toiture verte, revêtement perméable, etc.), le projet permet de contribuer à la diminution des îlots de chaleur urbains dans le secteur.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire et des travaux publics recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes:

- que le nombre d'unité de stationnement pour automobile soit d'au plus 1 unité par 125 m² de superficie de plancher, sans toutefois excéder 27 unités;
- que la voie de circulation des véhicules et les unités de stationnement pour personnes à mobilité réduite soient faits de béton;
- que le revêtement de sol des autres unités de stationnement pour automobile soit fait de dalles alvéolaires pour la section centrale où se stationne le véhicule et d'un revêtement perméable pour les abords des stationnements, là où les usagers des automobiles circulent;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire et des travaux publics recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes (*suite*):

- que le périmètre de l'aire de stationnement soit occupé par des végétaux plantés en pleine terre correspondant aux dégagements minimaux suivants : 4,5 m de largeur pour la portion donnant du côté de la rue Montgomery, sauf devant la voie d'accès, 2 m de largeur pour la bordure nord, 2 m de largeur pour la bordure est (le long des voies ferrées) et 1 m de largeur pour la bordure sud (le long du trottoir adjacent au bâtiment);
- qu'au moins 20 arbres ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm à une hauteur égale ou supérieure à 1,8 m soient plantés;
- qu'une toiture végétalisée d'une superficie d'au moins 500 m² soit aménagée;
- qu'un plan d'aménagement paysager complet accompagne la demande de permis de transformation;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire et des travaux publics recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes (*suite*):

- que la gestion des déchets ou des matières recyclables se fasse soit à l'intérieur du bâtiment ou, dans le cas où celle-ci se fait à l'extérieur, en utilisant un système de conteneurs semi-enfouis;
- qu'au moins 10 unités de stationnement pour vélo soient aménagées;
- que soit régularisée l'occupation illégale du domaine public du passage supérieur Sherbrooke / Canadien Pacifique (structure no 81-5070) de manière à ce que le remblai et le talus observable au coin sud-est de la propriété dont le numéro de lot est le 3 361 678 soit retiré, et ce, jusqu'à la limite de propriété, tout en conservant le remblai d'origine sur la propriété de la Ville;

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

La Direction du développement du territoire et des travaux publics recommande l'approbation de la demande et suggère que l'autorisation soit assujettie aux conditions suivantes *(suite)*:

- qu'une garantie bancaire au montant de 30 000 \$, valide jusqu'au parachèvement des travaux et à la réalisation des conditions ci-haut mentionnées, soit déposée avant l'émission du permis de transformation;
- qu'une garantie bancaire supplémentaire au montant de 20 000 \$, valide pour une période de 60 mois, soit déposée avec la demande de permis de transformation. Celle-ci sera libérée lorsqu'au terme des 24 mois suivants le parachèvement des travaux d'aménagement paysager exigés, un rapport préparé et signé par un ingénieur forestier attestera et assurera de la survie et de la santé des arbres et arbustes qui auront été plantés.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

| | |
|--|---------------------------|
| Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU). | 10 mars 2015 |
| Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA) | 1 ^{er} juin 2015 |
| Assemblée publique de consultation | 29 juin 2015 |
| <i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i> | <i>6 juillet 2015</i> |
| <i>Période pour demande d'approbation référendaire</i> | <i>juillet 2015</i> |
| <i>Adoption de la résolution (CA)</i> | <i>8 septembre 2015</i> |

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

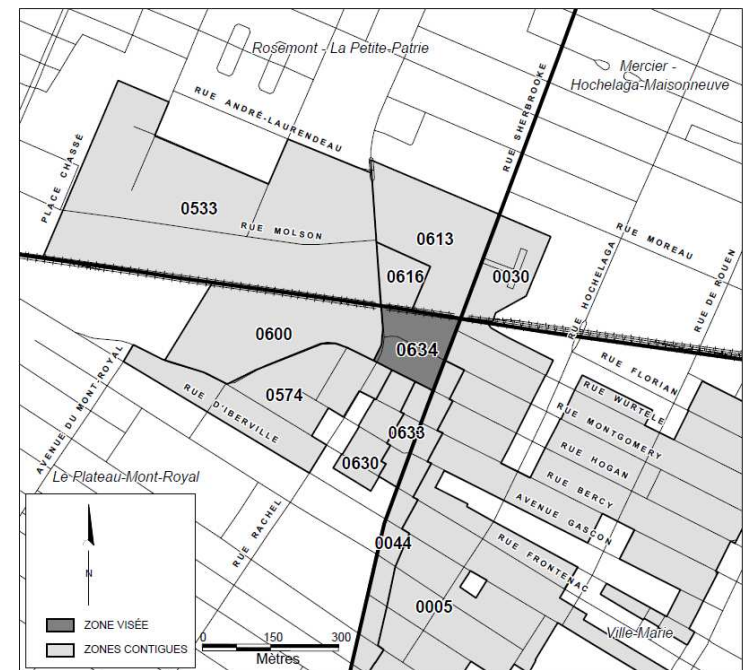
Disposition susceptible d'approbation référendaire:

- Espace aménagé pour le stationnement

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1, article 113 10°)

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit :

- ✓ Provenir de la zone composant le secteur visé ou d'une zone contigüe à celle-ci;
- ✓ Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur d'où elle provient;
- ✓ Être signée par au moins 12 personnes ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- ✓ Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.



commentaires ?