Assemblée publique de consultation
25 septembre 2018

PPCMOI – Autoriser l'usage « vente au détail » au sous-sol, rez-de-chaussée, deuxième et troisième étage

3553, boulevard Saint-Laurent

Olivier Joncas-Hébert
Conseiller en aménagement
Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises
Direction du développement du territoire et des travaux publics

Le bâtiment était auparavant occupé par un bar sur 3 niveaux et est maintenant vacant depuis bientôt 5 ans. L'objectif du projet est de convertir l'espace intérieur pour un commerce de vente au détail de meubles permettant de mettre en valeur les produits dans l'aire d'exposition.

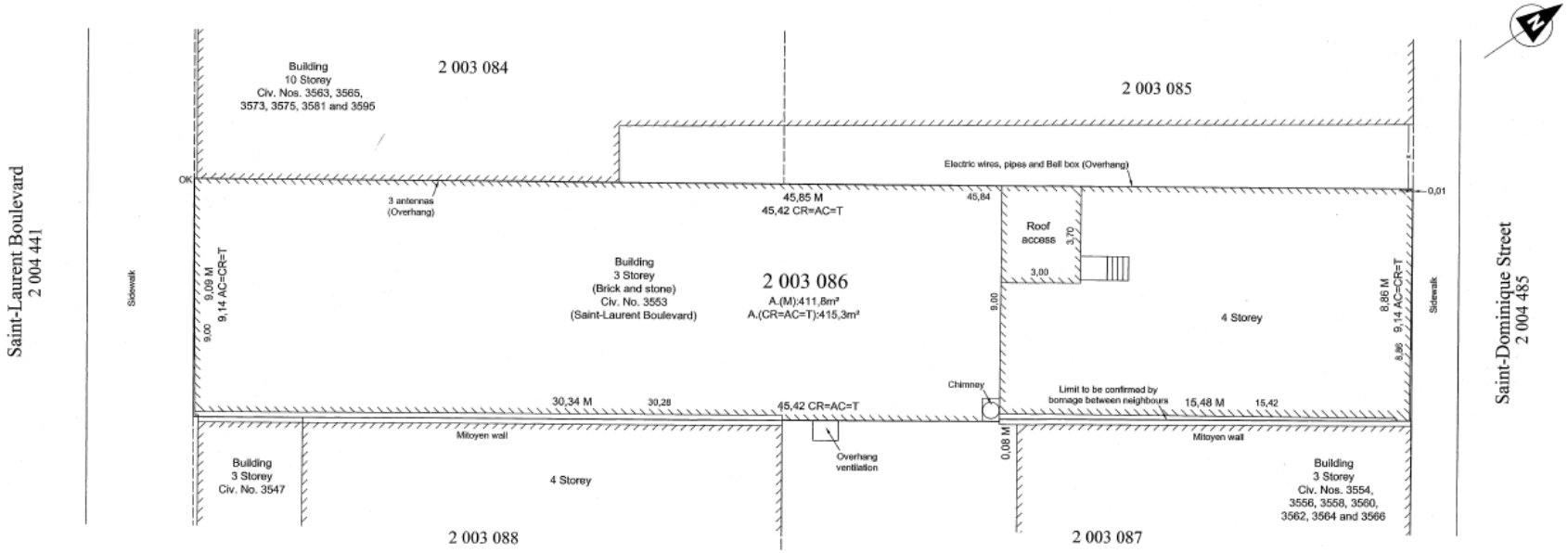
Le bâtiment entièrement rénové accueillera le deuxième magasin de la chaîne montréalaise Montauk Sofa, le premier étant localisé plus au nord, pratiquement à l'intersection avec l'avenue du Mont-Royal. Le mobilier est fabriqué sur mesure à Montréal pour chaque client et les modèles types sont exposés uniquement dans ses magasins de Montréal, Toronto, Calgary, Vancouver, New York et Chicago.

Notons que ce tronçon du boulevard Saint-Laurent possède une vitalité plus faible compte tenu de sa transition en cours, d'un pôle de divertissement nocturne, avec de nombreux clubs, vers des commerces de détail et de restauration à vocation locale et régionale. La présence de stationnements de surface minant la continuité commerciale fait également partie du portrait du secteur.

Le projet propose de préserver et de mettre en valeur la façade en effectuant un retour vers les composantes architecturales d'origine à caractère industriel et d'offrir un nouvel aménagement paysager intégré dans le tissu urbain. Ce nouvel espace vert localisé entre la façade d'origine et une nouvelle, en seconde peau, agira en tant que parvis devant le magasin.

Le projet déroge à la disposition suivante du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277) :

<u>Article 164 :</u> *Un usage spécifique de la famille commerce ne peut s'implanter aux niveaux supérieurs au rez-de-chaussée d'un bâtiment.*



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

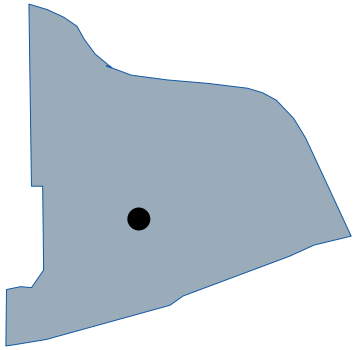
Projet

Contexte

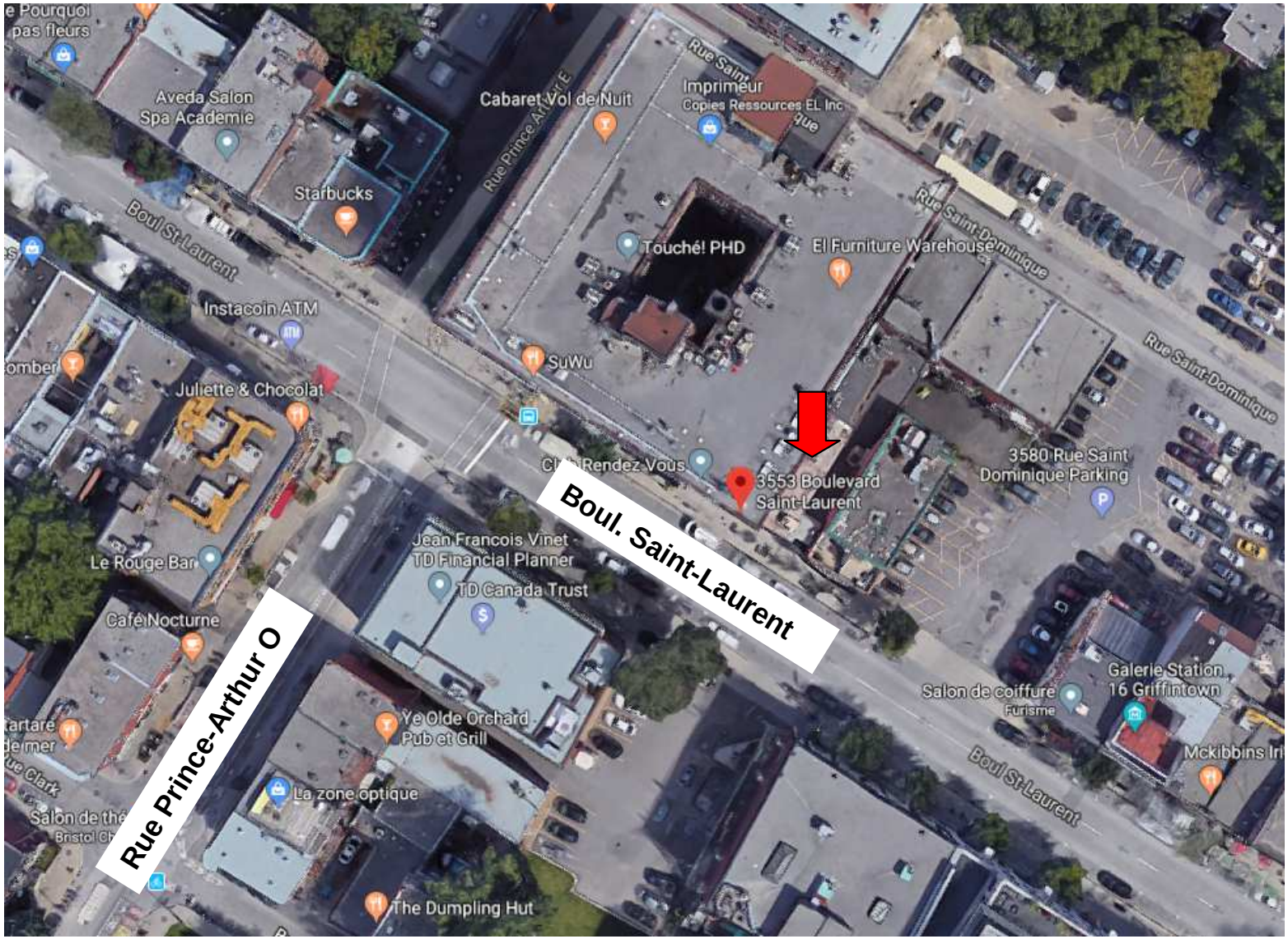
Photos

Plans

Analyse



Localisation



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

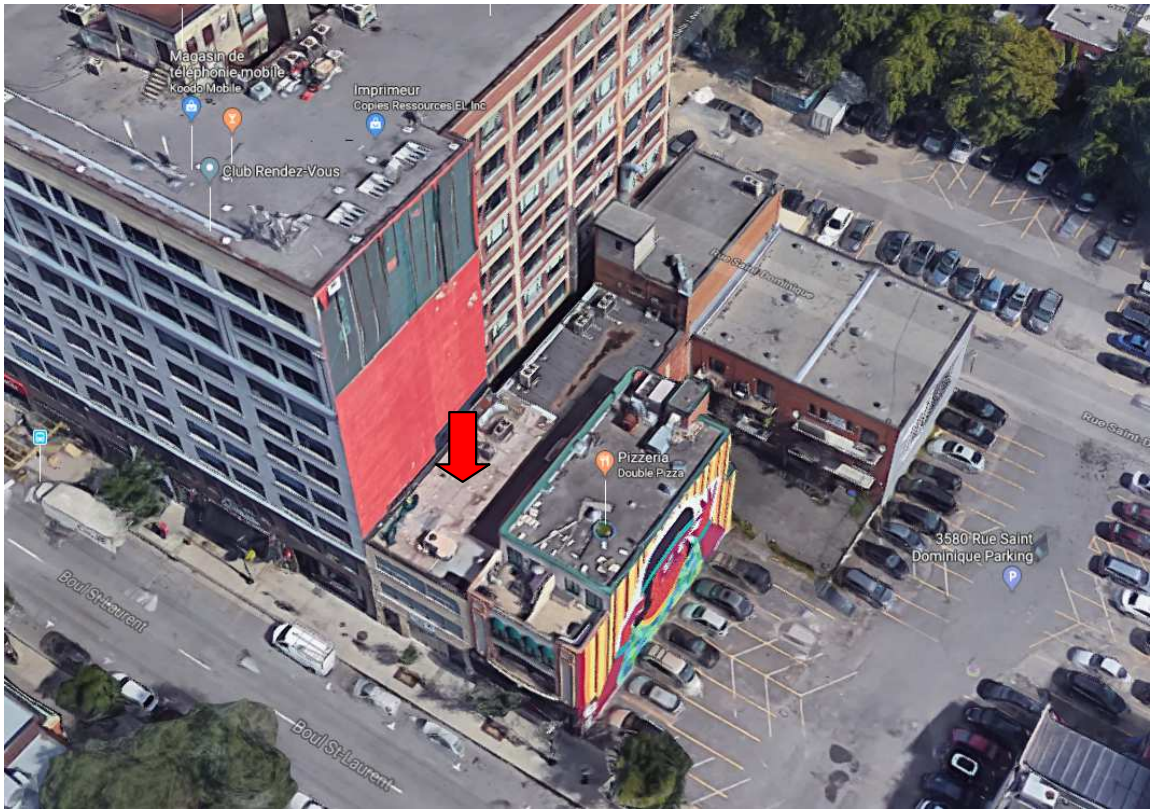
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

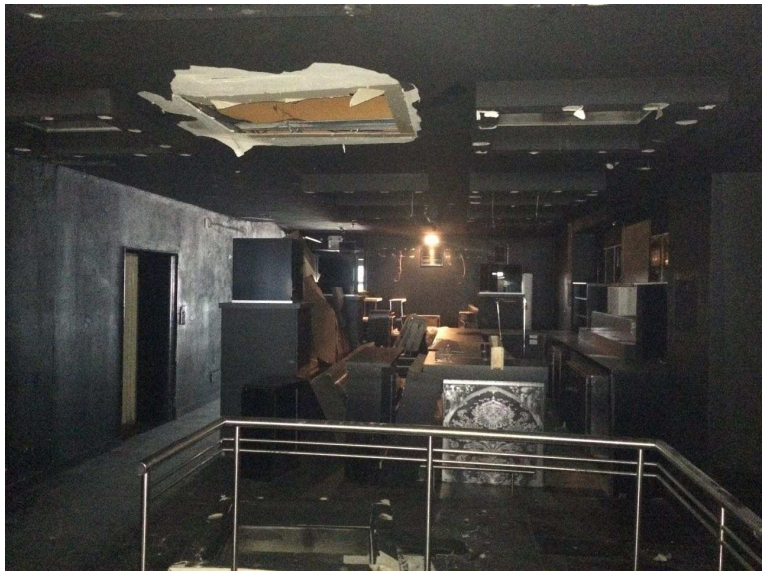
Projet

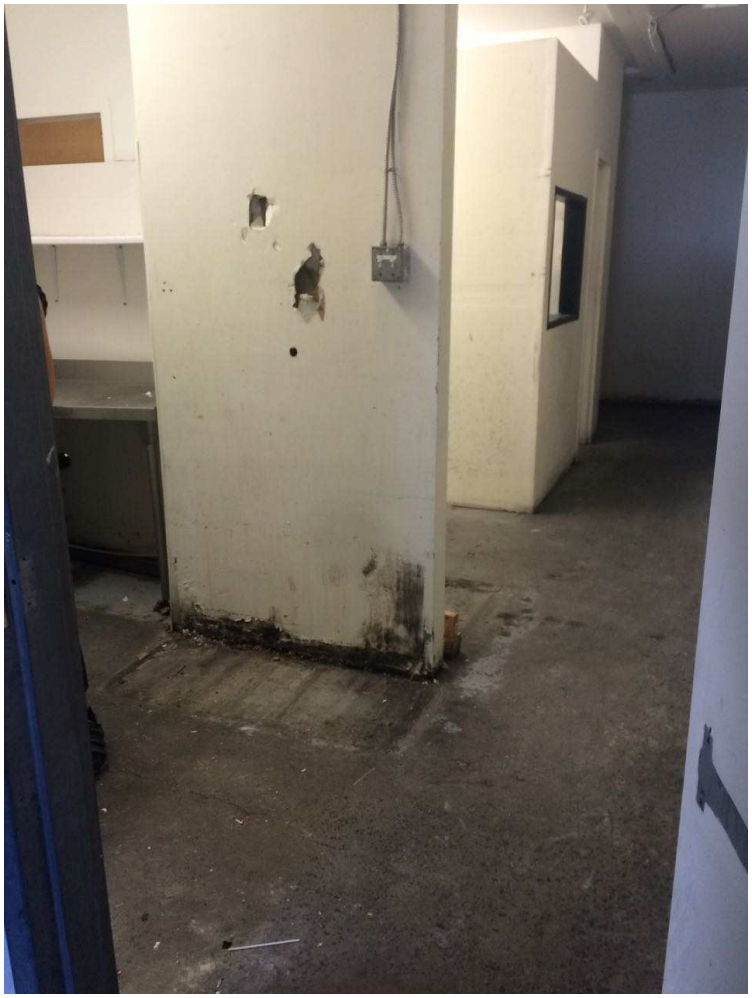
Contexte

Photos

Plans

Analyse





Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

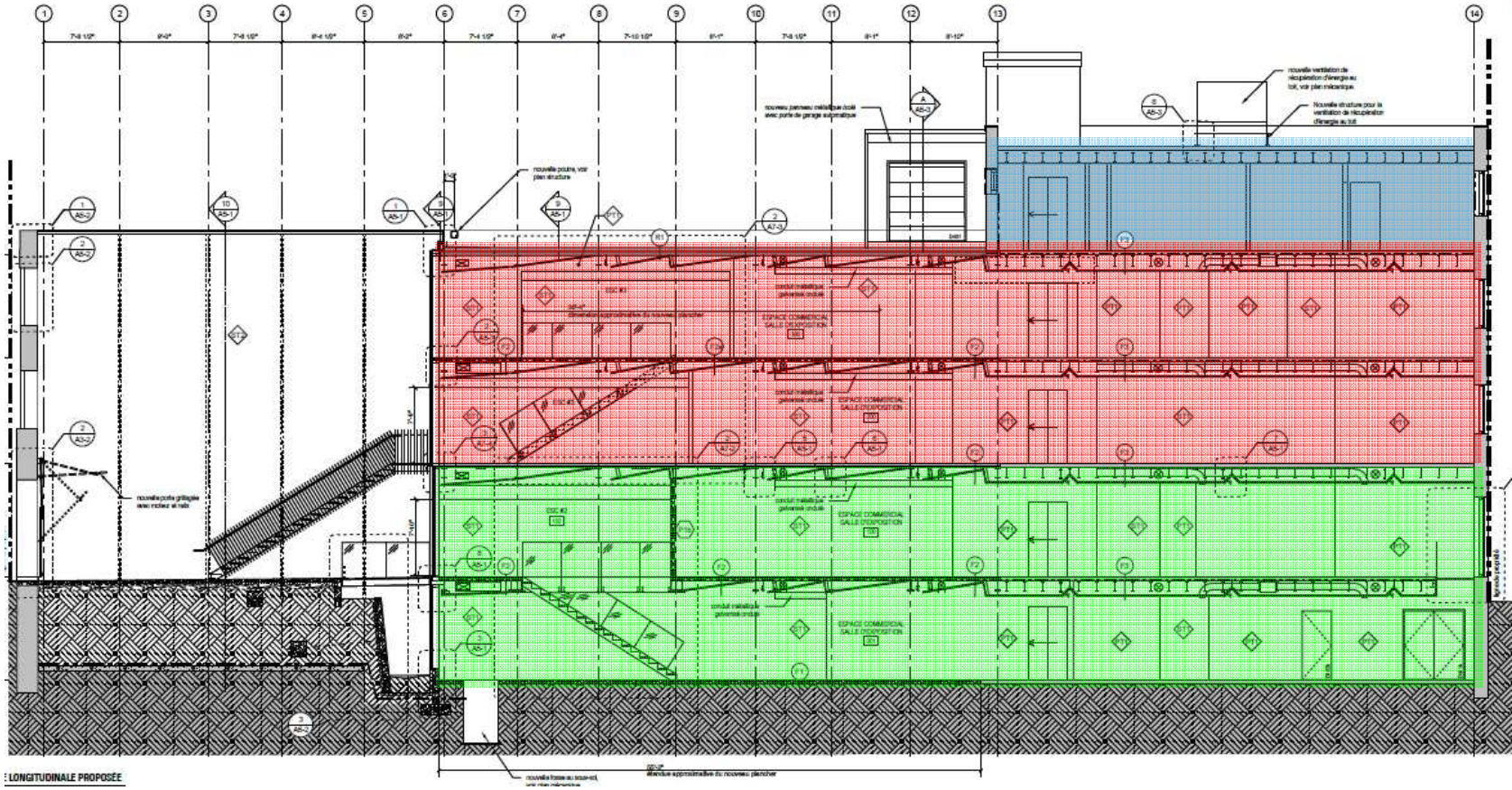
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

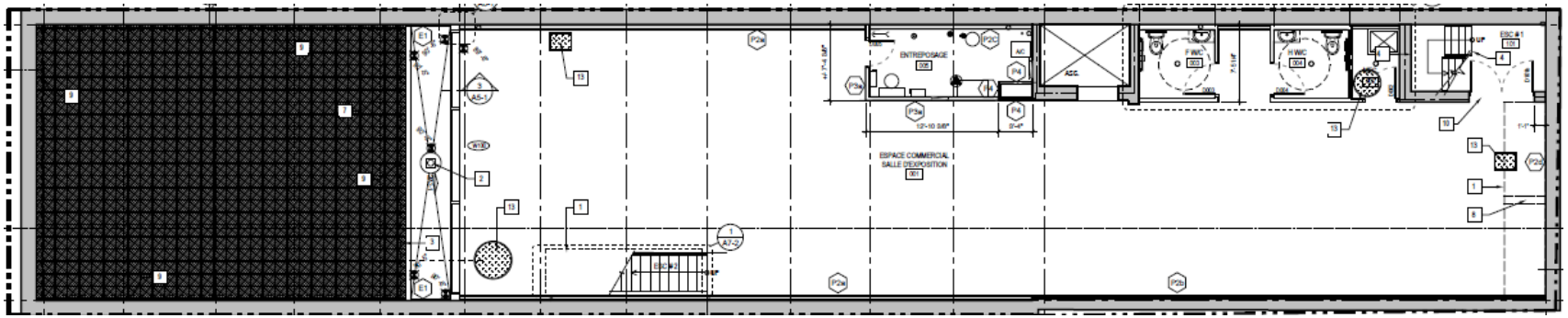


Usages

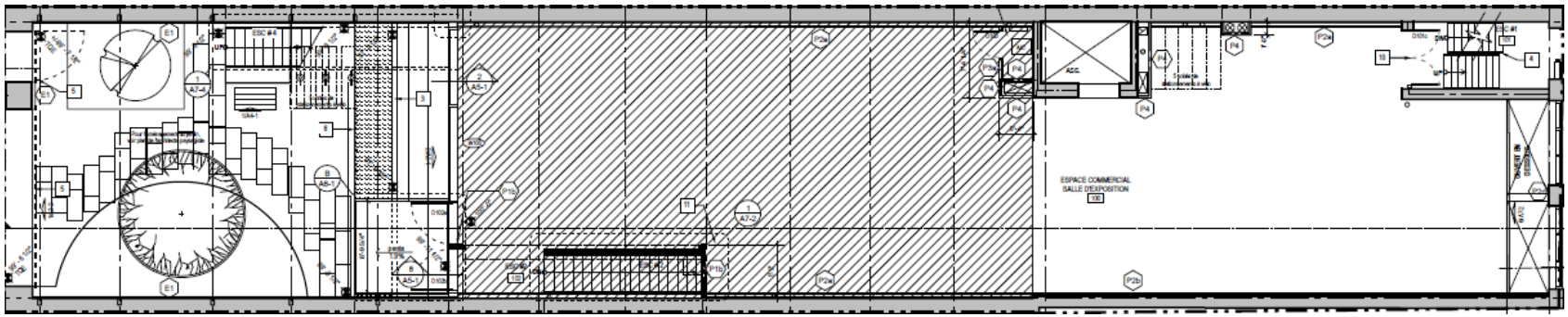
- Vente au détail (plein droit)
- Vente au détail (PPCMOI)
- Bureau (plein droit)

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

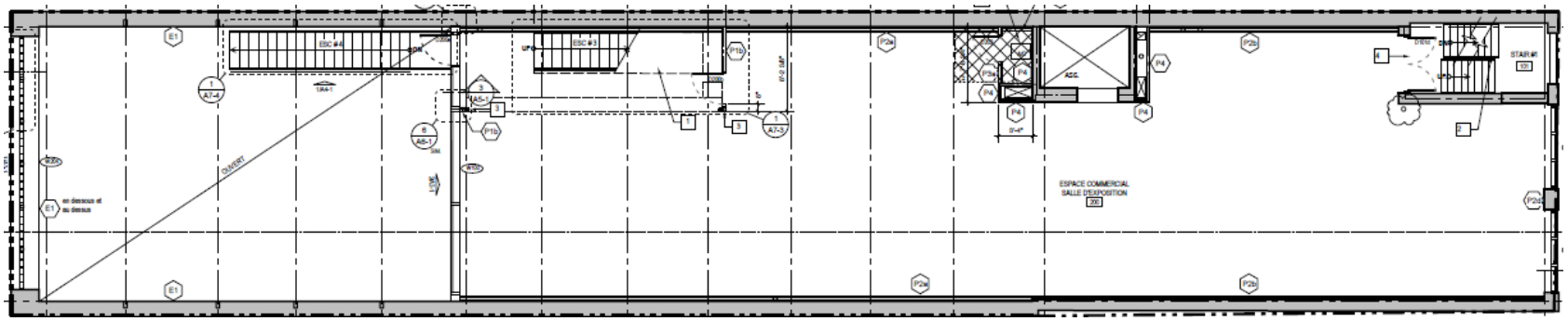
Plan du sous-sol proposé



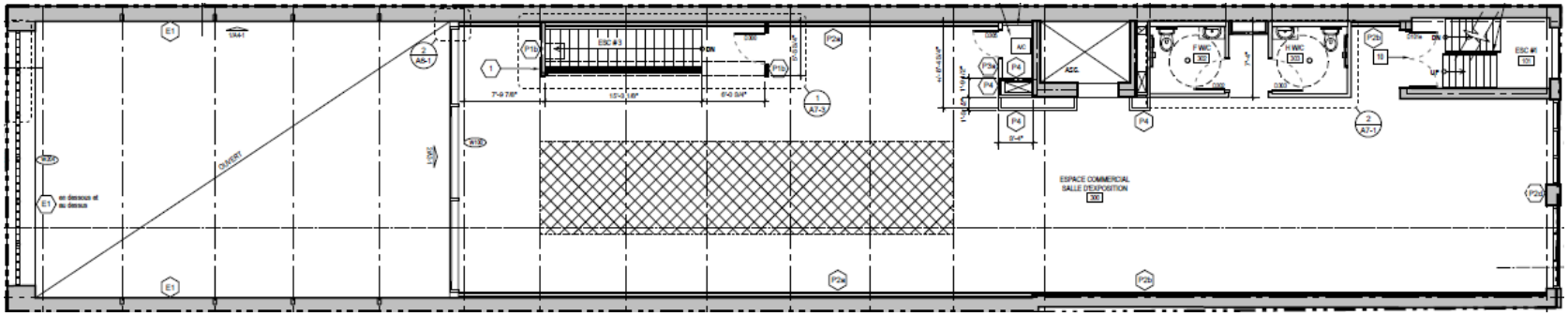
Plan du rez-de-chaussée proposé



Plan du 2ème étage proposé

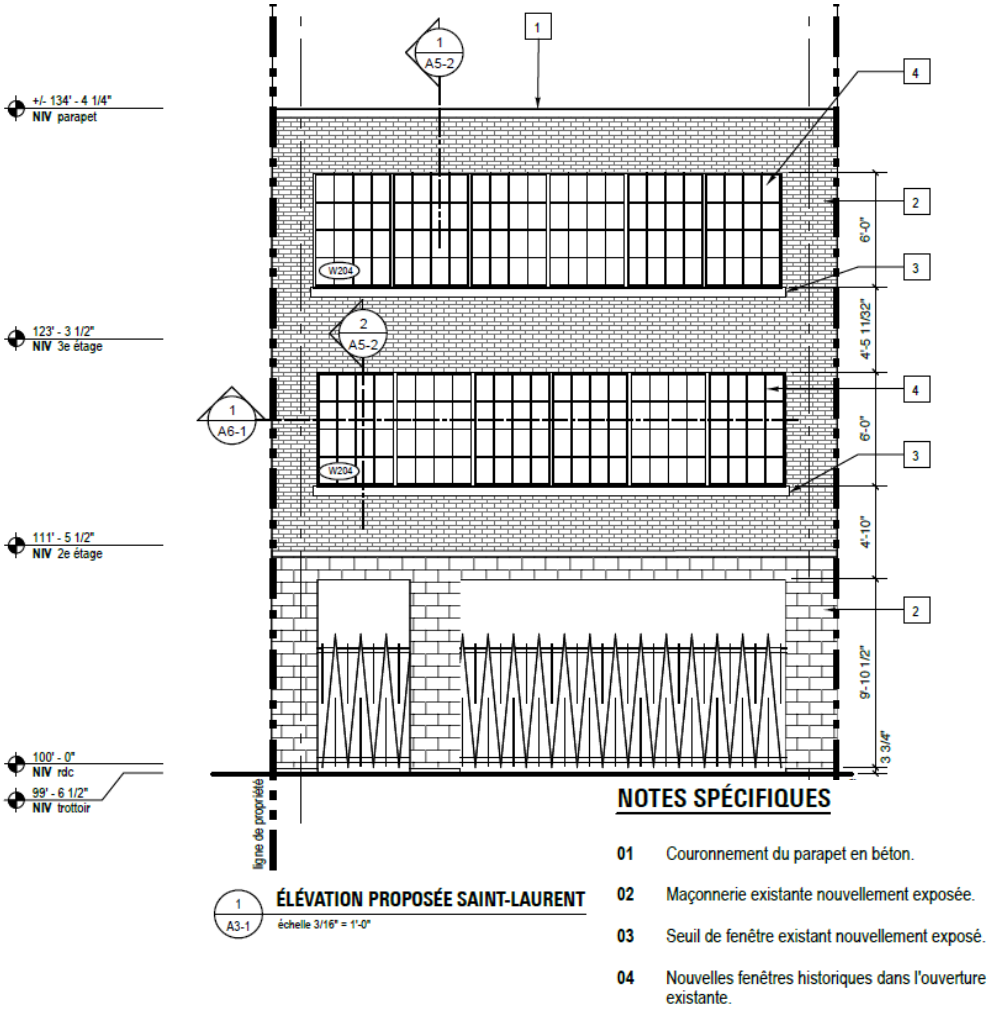


Plan du 3ème étage proposé



Élévation avant (Saint-Laurent)

EXISTANT



NOTES SPÉCIFIQUES

01 Couronnement du parapet en béton.

02 Maçonnerie existante nouvellement exposée.

03 Seuil de fenêtre existant nouvellement exposé.

04 Nouvelles fenêtres historiques dans l'ouverture existante.

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

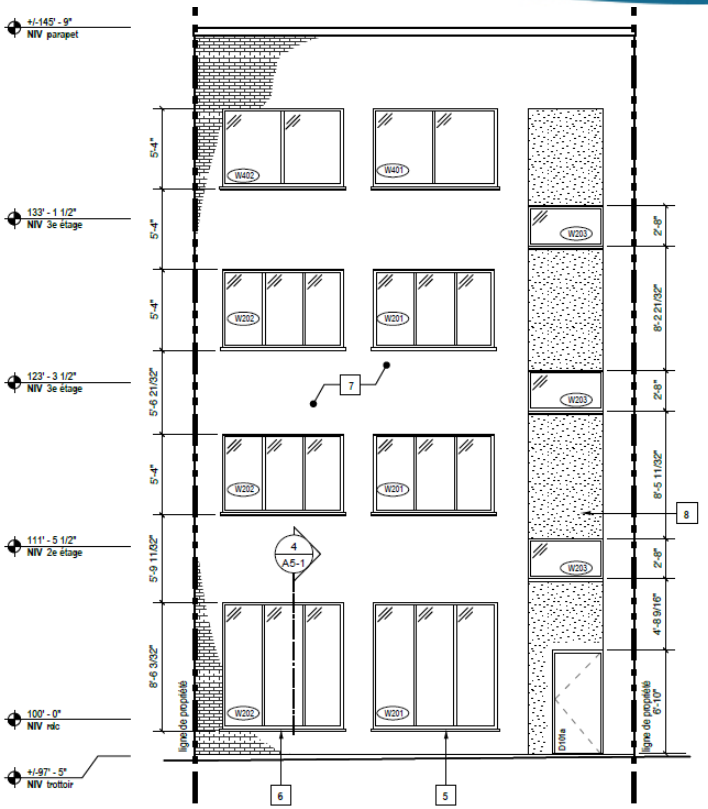
Photos

Plans

Analyse

Élévation arrière (Saint-Dominique)

EXISTANT



3 A3-1 **ÉLÉVATION PROPOSÉE SAINT-DOMINIQUE**
échelle 3/16" = 1'-0"

NOTES SPÉCIFIQUES

05 Seuil de fenêtre existant conservé réinstallé.

06 Nouveau seuil de fenêtre tel que l'existant.

07 Rejointoiement au mortier des joints de la brique existante.

08 Ragréer et réparer le stucco existant.

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

1976

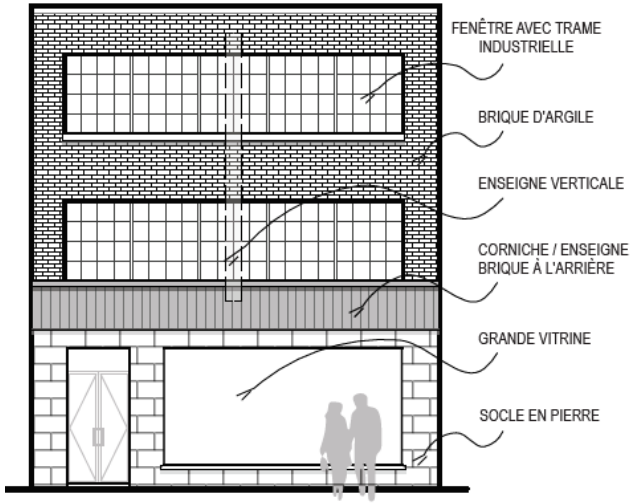
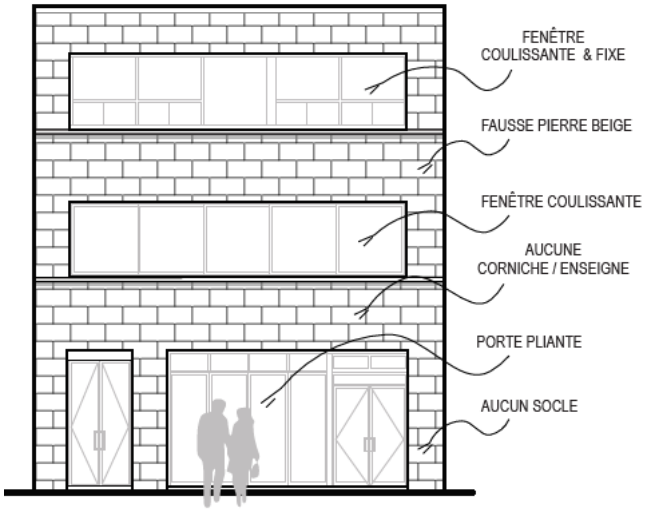
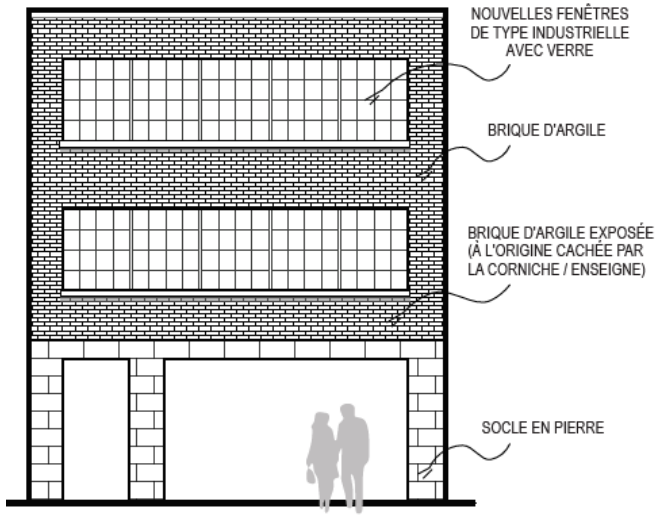


photo prise en 1976

AUJOURD'HUI



PROJETÉ



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

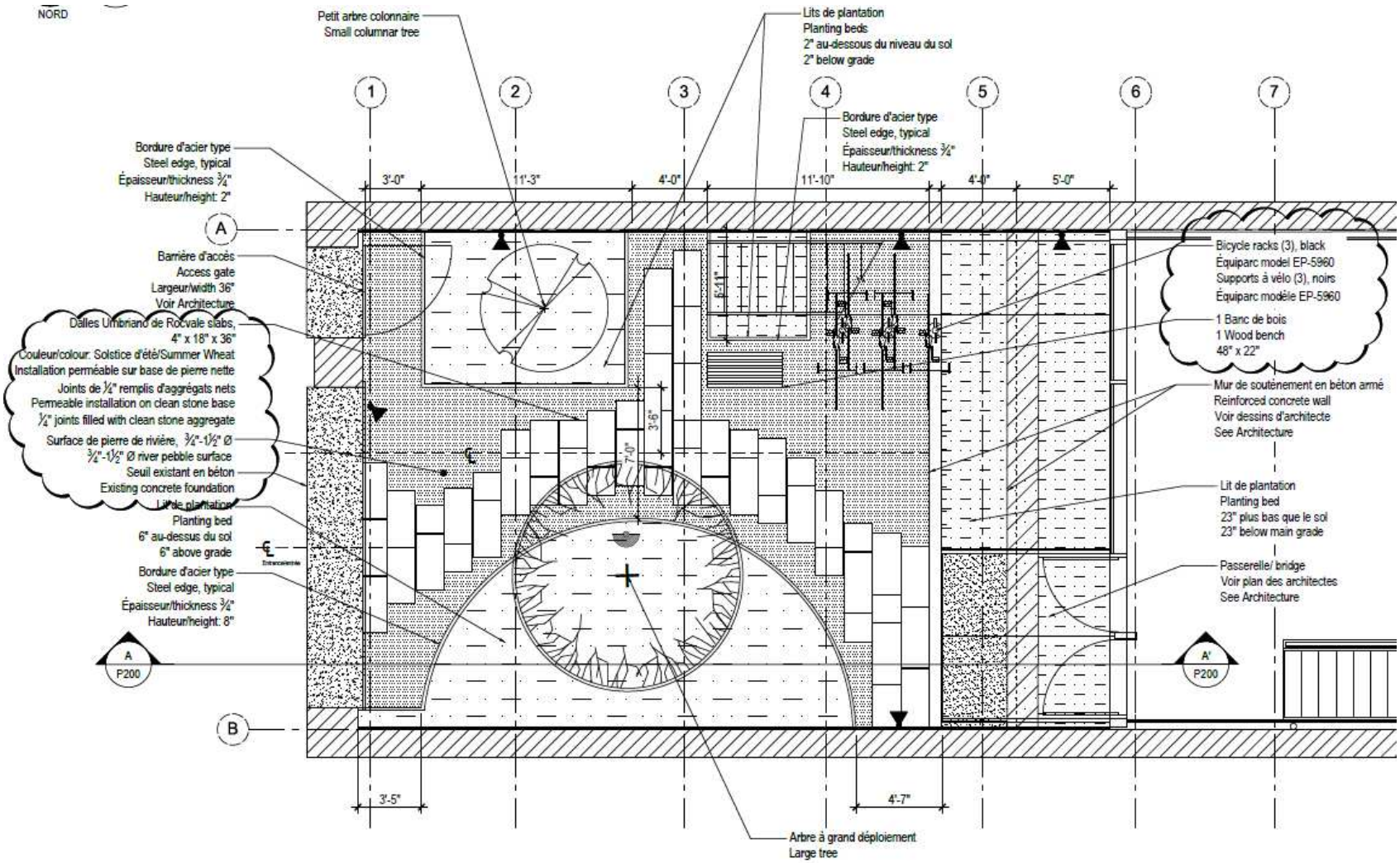
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

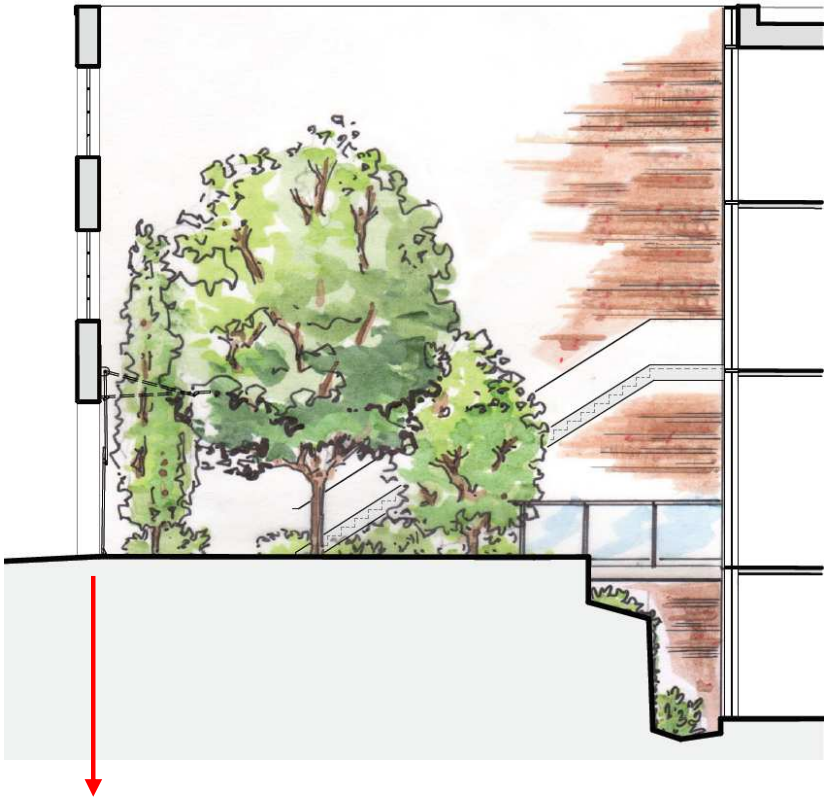
Projet

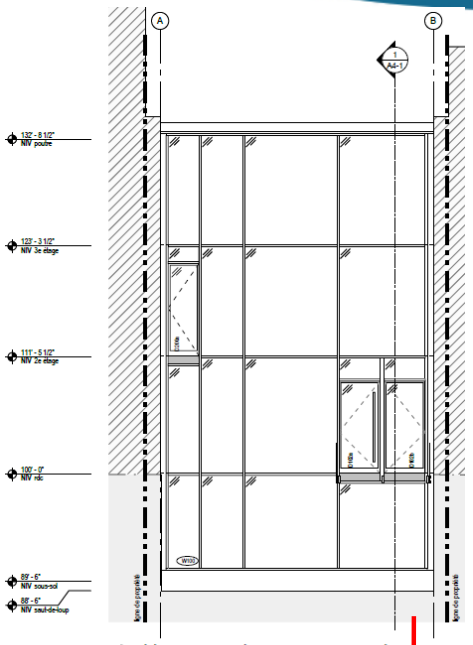
Contexte

Photos

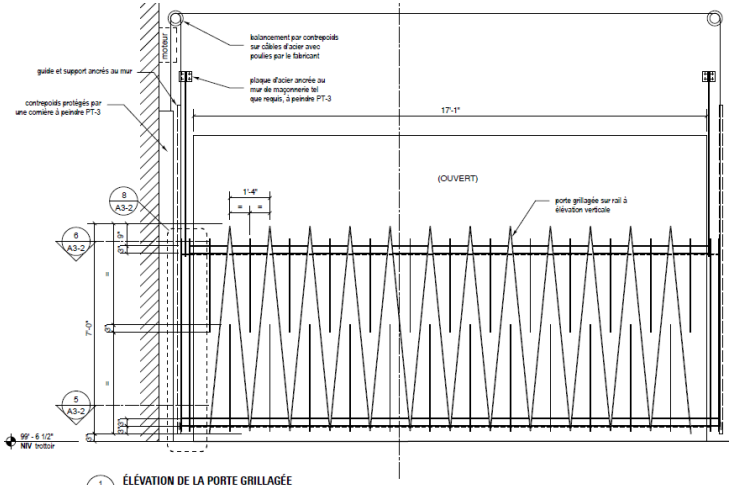
Plans

Analyse

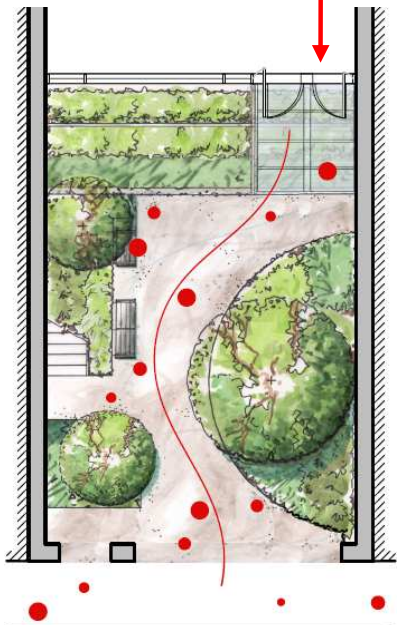




2 A3-1 ÉLÉVATION JARDIN INTÉRIEUR SAINT-LAURENT PROPOSÉE
Échelle 3/16" = 1'-0"



1 A3-2 ÉLÉVATION DE LA PORTE GRILLAGÉE
Échelle: 3/4" = 1'-0"



ST LAURENT

Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

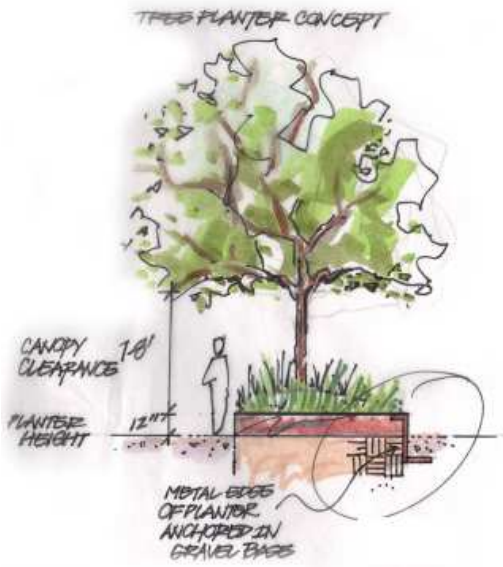
Plans

Analyse

Support à vélo EP-5960
Bicycle rack

Pierre de rivière ronde
petit calibre

Dalles Umbriano
Couleur: Solstice d'été



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

Voici certains critères d'évaluation prévus à l'article 9 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification d'un immeuble* (2003-08) qui s'appliquent plus spécifiquement à ce projet :

- *Compatibilité et mitigation des impacts des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion notamment sur la structure commerciale existante et la qualité de vie des résidents;*

- *Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ainsi que leur contribution au verdissement et la perméabilité des sols;*

- *Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation ainsi que la capacité du projet d'atteindre une efficacité énergétique optimale tout en minimisant son empreinte écologique;*

- *Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement pour véhicule automobile et pour vélo, des accès et de la sécurité ainsi que de la capacité d'encourager les modes de transport actif.*

La Direction est **favorable** à la présente demande de projet particulier pour les motifs suivants :

- Le local est situé à proximité de l'intersection du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sherbrooke qui lie deux importantes artères;

- Le site concerné est entouré de bâtiments à vocation commerciale, industrielle légère ou mixte;

- Le bâtiment visé est entièrement vacant depuis un certain temps et semble enfin avoir trouvé un locataire stable pouvant animer ce tronçon;

- Il n'y a pas de perte de logements locatifs par le présent projet;

- Aucun commerce de vente au détail de ce type n'est présent dans ce tronçon puisque ceux-ci sont davantage présents à proximité de l'intersection avec l'avenue du Mont-Royal;

La Direction est **favorable** à la présente demande de projet particulier pour les motifs suivants (suite) :

- Le mobilier confectionné à Montréal nécessite une grande superficie d'exposition compte tenu de la taille des produits;

- Les heures d'ouvertures retreintes des commerces d'ameublement, ajouté au fait que peu de bruit est généré par leur exploitation, permettent une saine cohabitation avec le voisinage;

- Le concept permettrait d'attirer des gens grâce au jardin en cour avant, ouvert au public durant les heures d'ouverture du magasin;

- Le verdissement de la propriété permet de contribuer à la diminution des îlots de chaleur urbains;

- Le projet prévoit le retour vers les composantes architecturales d'origine.

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes :

- Que l'usage « vente au détail » soit exploité sur une superficie maximale de 1 226 m² (13 200 p²) réparti sur au moins 3 étages;

- Que la façade soit restaurée afin de retrouver les composantes architecturales d'origine soit la pierre calcaire St-Marc fini lisse au rez-de-chaussée, la brique d'argile rouge lisse aux étages et la fenestration de type industrielle;

- Que l'ensemble des équipements et sorties mécaniques soient installés au toit de l'immeuble;

- Qu'un silencieux d'au moins 900 mm de longueur soit ajouté à l'alimentation de l'unité d'apport d'air frais;

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux conditions suivantes (suite) :

- Que la persienne d'évacuation du cabanon au toit, abritant les thermopompes, soit orientée vers le sud;

- Qu'une salle d'entreposage des déchets et matières recyclables et putrescibles soit localisée dans le bâtiment;

- Qu'au moins dix unités de stationnement pour vélo soient aménagées au rez-de-chaussée du bâtiment et/ou dans la cour avant de manière à être accessibles aux employés et clients de l'établissement;

- Que soit déposée une lettre de garantie irrévocable de 50 000 $ avec la demande de permis de transformation, garantie valide jusqu'au parachèvement et la conformité de l'ensemble des travaux de transformation de l'immeuble et au respect des conditions exigées.

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	3 juillet 2018
Adoption du 1er projet de résolution (CA)	4 septembre 2018
Assemblée publique de consultation	**25 septembre 2018**
Adoption du 2e projet de résolution (CA)	*2 octobre 2018*
Période pour demande d'approbation référendaire	*octobre 2018*
Adoption de la résolution (CA)	*5 novembre 2018*

LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Analyse

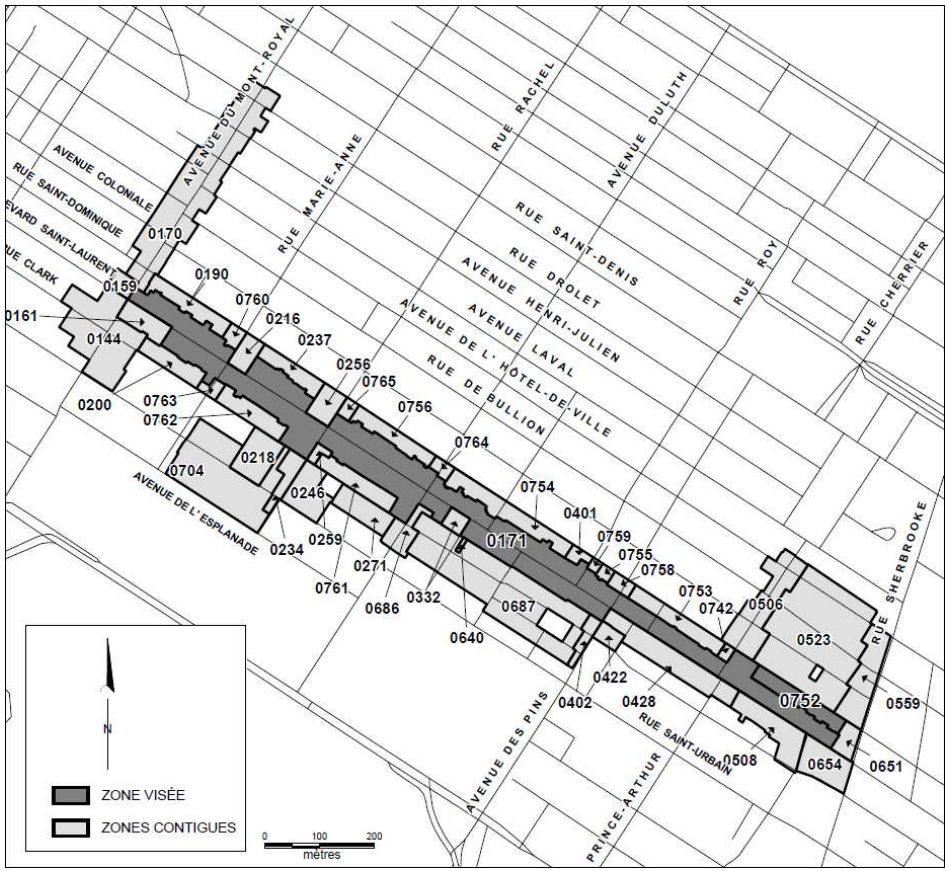
Disposition susceptible d'approbation référendaire:

(Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1, article 113 5°)

- Usage

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.



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

MERCI !
QUESTIONS ?

@ LePMR

@ LePMR

/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau