



BOIS & CUIR

Assemblée publique de consultation
25 juillet 2017

PPCMOI – Relier deux bâtiments pour accueillir un nouveau commerce de vente de meubles en dérogation à la superficie maximale prescrite

4271-4275, rue Saint-Denis

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 Plateau-Mont-Royal

Montréal 

Demande

Projet

Analyse

Le projet consiste à relier deux bâtiments à l'aide de deux ouvertures au rez-de-chaussée et au premier étage en plus d'agrandir la mezzanine présente au niveau du 1^{er} étage afin d'obtenir deux étages complets, totalisant environ 500 m², soit environ 250 m² par étage.

La chaîne Bois & Cuir, établie depuis 2014, possède trois succursales au Québec et une en Colombie-Britannique et offre une sélection de mobilier, luminaires et d'accessoires déco pour la maison. Bois & Cuir est une destination pour les amateurs de design et de meubles de style industriel et connaît un succès dans ses autres succursales en opération.

Le projet s'insère avantageusement dans la vision de développement pour ce quartier. En effet, les bâtiments se situent sur une artère importante de l'arrondissement, soit la rue Saint-Denis, qui présente une activité commerciale soutenue et qui se doit d'être appuyée par des projets porteurs permettant que cette rue demeure une destination pour une clientèle recherchant ce type d'établissement par la diversification du type de commerce.

Demande

Projet

Analyse

Le projet déroge aux dispositions normatives suivantes du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277) :

Article 201 : *Dans un secteur où est autorisée la catégorie C.3(3), la superficie de plancher occupée par un usage spécifique de cette catégorie ne doit pas excéder 150 m² par établissement.*

Article 203 : (...) *Dans un secteur où est autorisée la catégorie C.3(3), les usages spécifiques suivants sont autorisés au niveau immédiatement supérieur au rez-de-chaussée sans excéder 150 m² à ce niveau et 300 m² par établissement :*
(...) *commerce de détail* (...)

Superficie demandée : 500 m² (2 niveaux)

Superficie autorisée : 300 m² (2 niveaux)

Demande

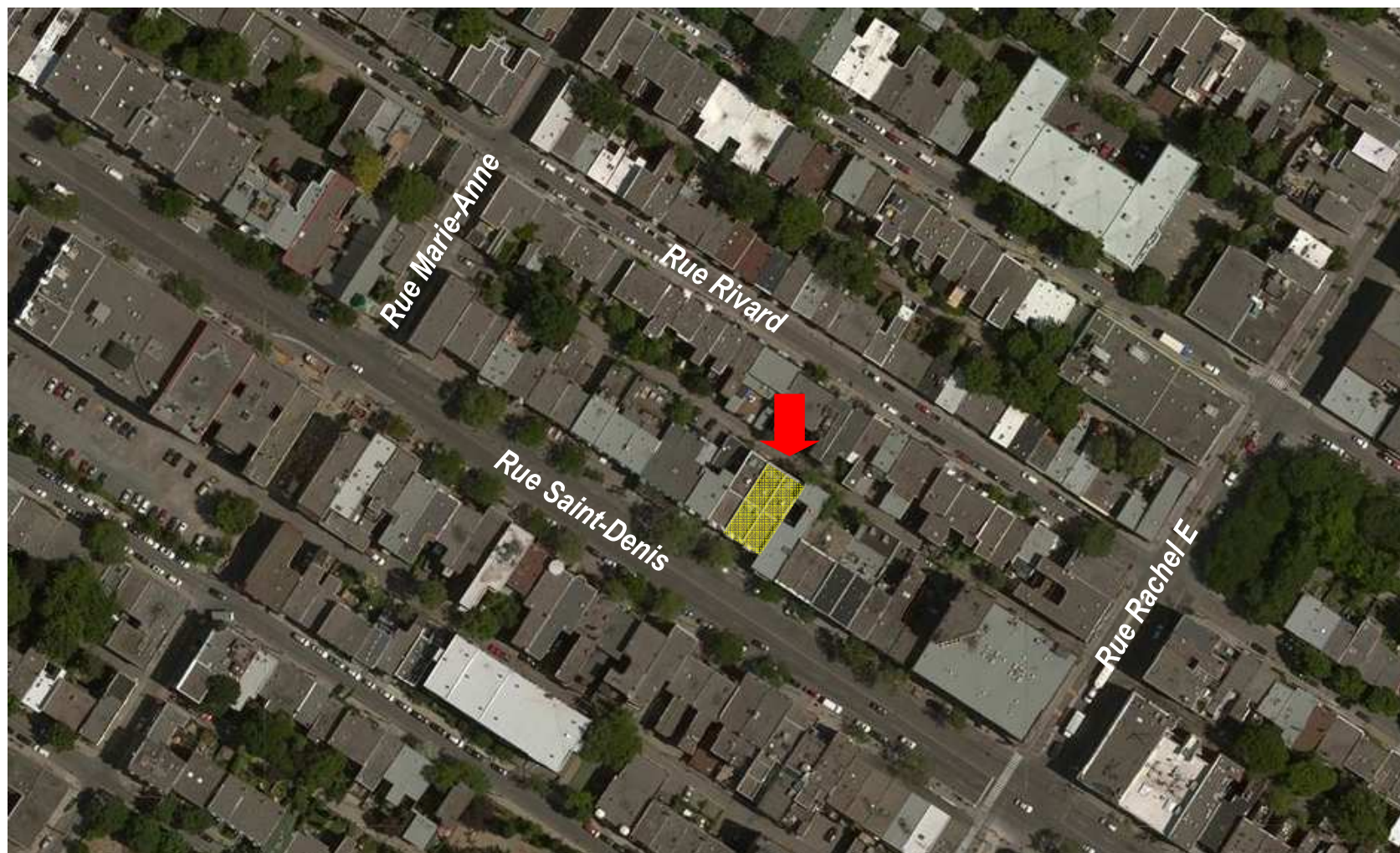
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



SIMPA, 1986

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

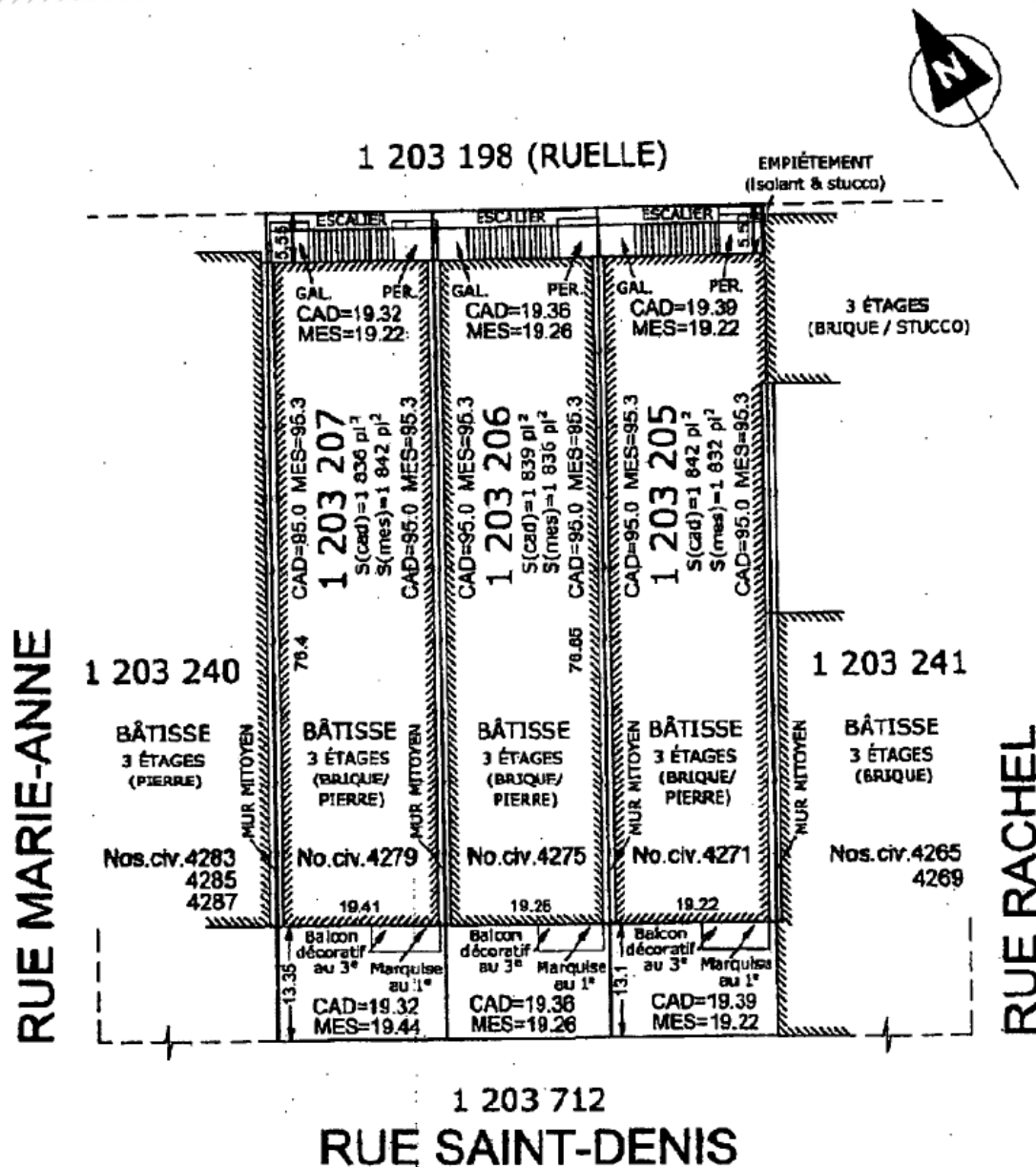
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

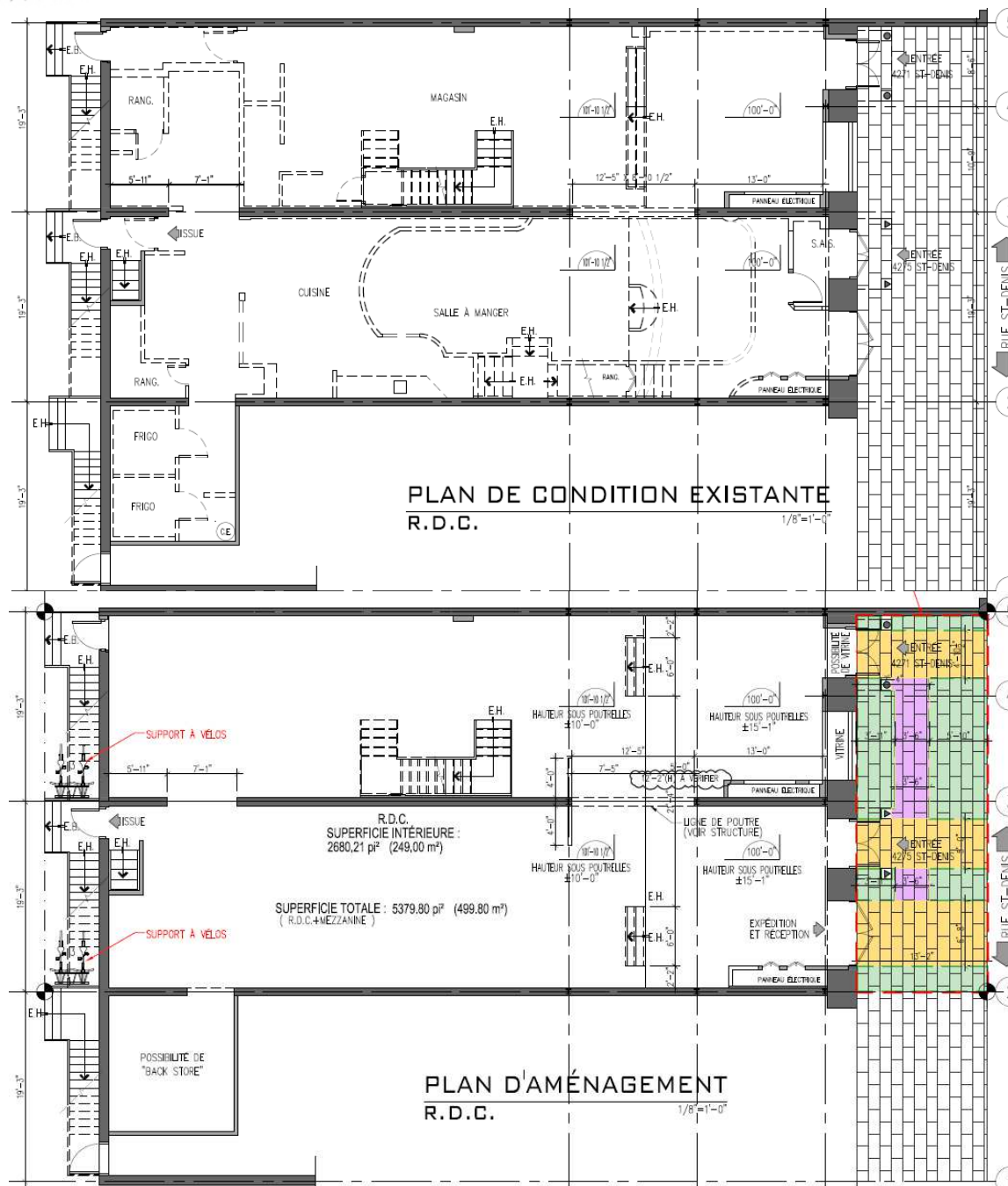
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

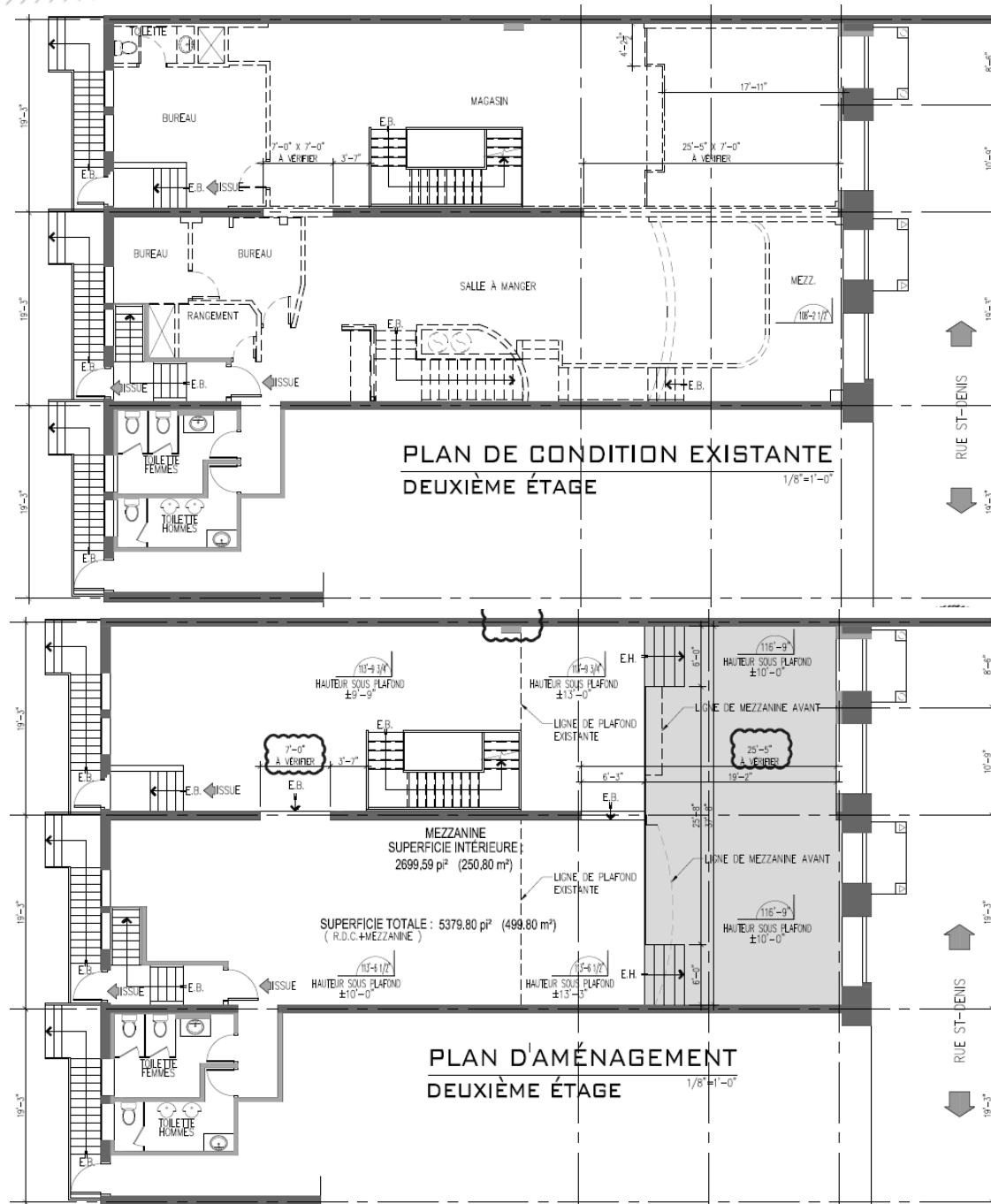
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

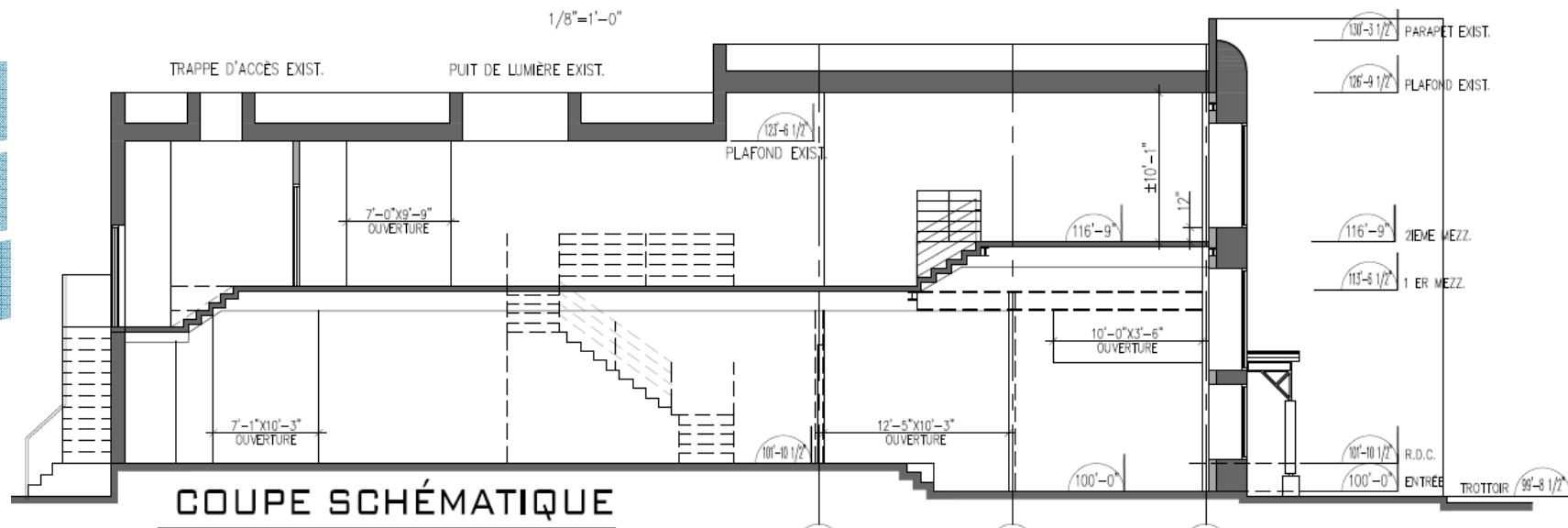
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



- ① REPOINTER JOINTS DE MORTIER
- ② RÉPARER ET/OU REMPLACER UNTEAU
- ③ REPEINDRE BOISERIE
- ④ NETTOYER PIERRE
- ⑤ ENLEVER ATTACHES MÉTALLIQUES ET/OU AUVENT ET/OU MENUS ET COLMATER LES TOUS
- ⑥ RESTAURER BALCON
- ⑦ RESTAURER ET/OU PEINDRE PORTES ET FENÊTRES
- ⑧ CHANGER PORTE DANS MÊME OUVERTURE
- ⑨ RESTAURER ARDOISE SI NÉCESSAIRE
- ⑩ AJOUTER ENSEIGNE



LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

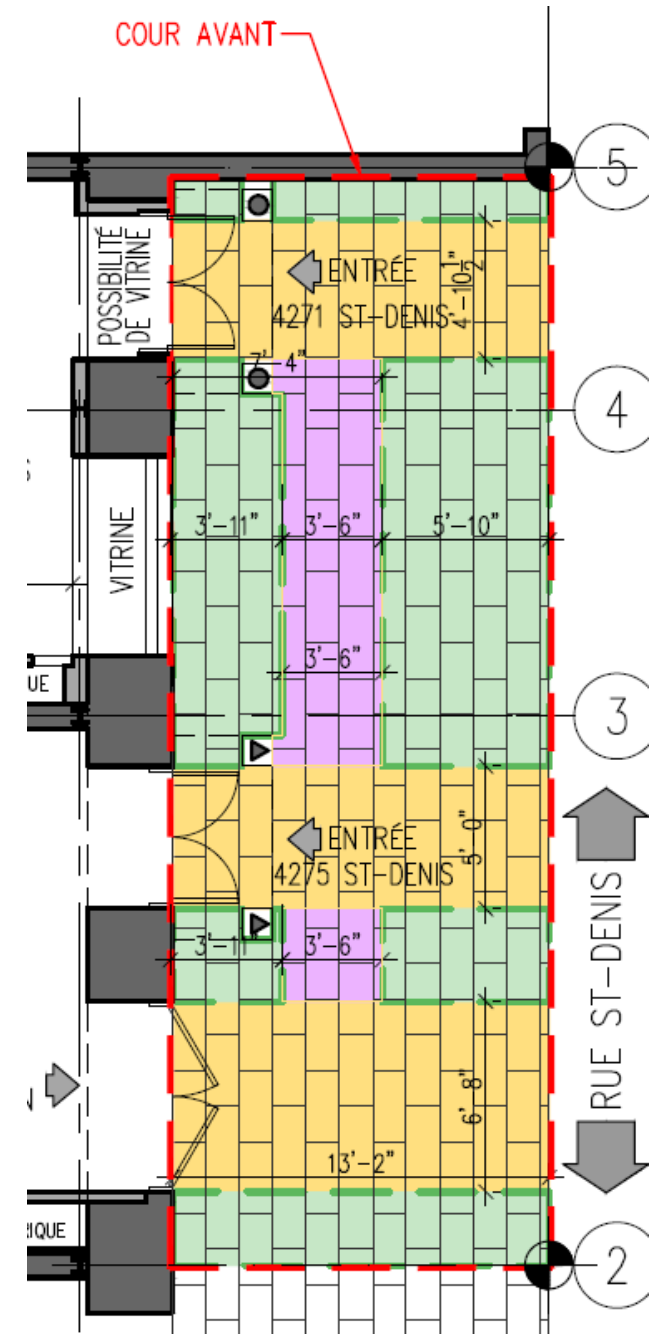
LÉGENDE

	TERRASSE	501.43 pi ²	46.58 m ²	
	ALLÉES D'ACCÈS	217.80 pi ²	20.23 m ²	43.44%
	CIRCULATION PARALLÈLE	62.02 pi ²	5.76 m ²	12.37%
	VERDISSEMENT PROPOSÉ	221.61 pi ²	20.59 m ²	44.20%



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

COUR AVANT



Demande

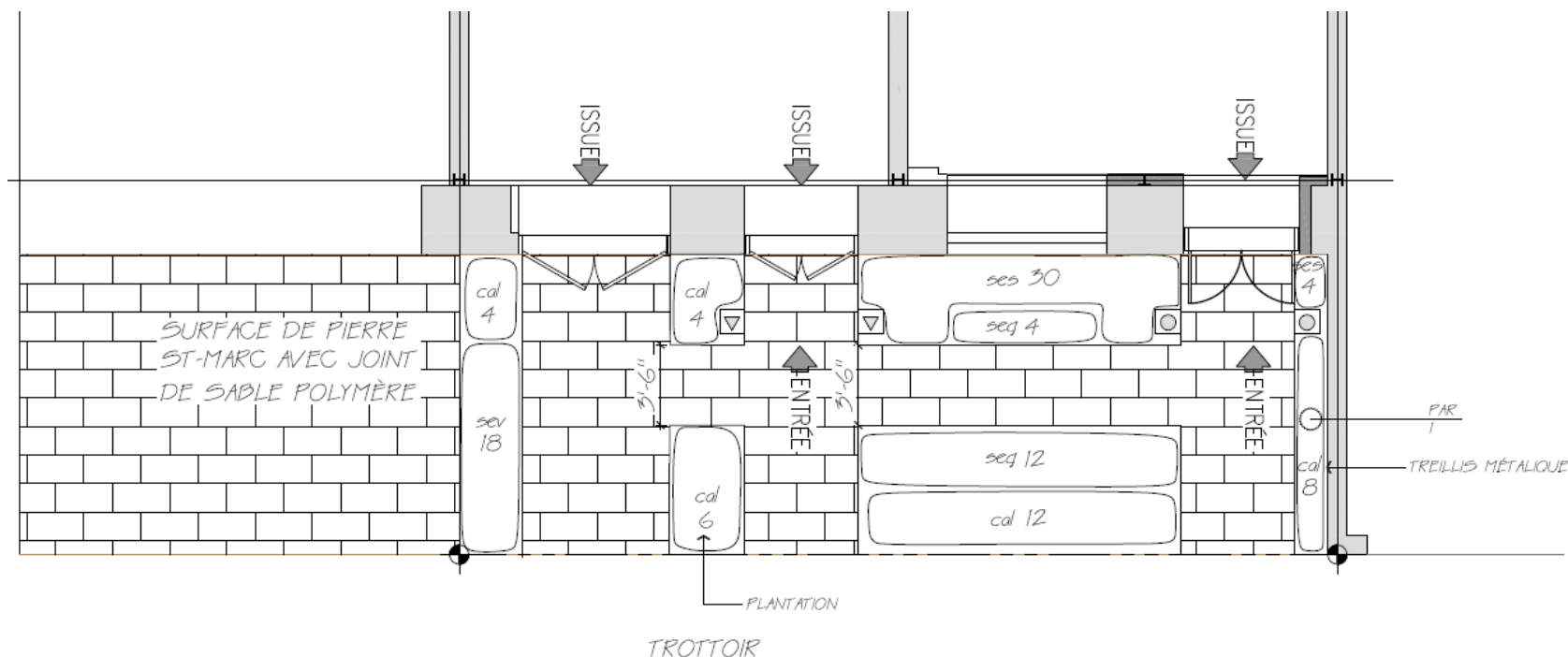
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



LISTE DE PLANTATION

CODE	NOM BOTANIQUE	NOM COMMUN	CALIBRE	QUANTITÉ
<i>Arbustes</i>				
PAR	PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA ENGELMANNII	VIGNE VIERGE	2-Gal	1
<i>Vivaces</i>				
cal	CALAMAGROSTIS ACUTIFLORA STRICTA	GRAMINÉE	1-Gal	34
ses	SESLERIA AUTUMNALIS	GRAMINÉE	1-Gal	34
sev	SEDUM VERA JAMESON	SEDUM VERA JAMESON	1-Gal	18
sev	SALVIA MARCUS	SALVIA MARCUS	1-Gal	16

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Montréal le 12 Mai 2017

Arrondissement Plateau Mont Royal
201 Avenue Laurier Est, 5^e étage
Montreal, Québec
H2T 3E6

Objet : 4270- 4275 St Denis et bâtiment mitoyen
Autorisation concernant un Projet Particulier de Construction.

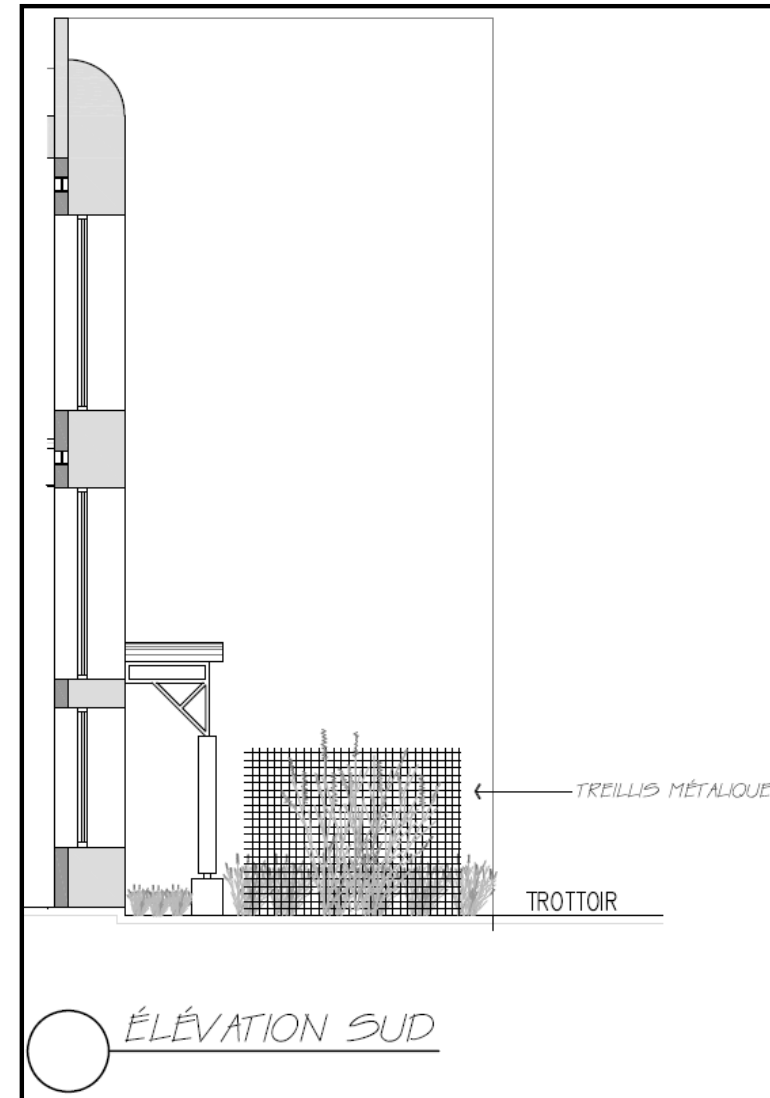
À qui de droit,

Par la présente, Je, Joseph Bensimon, président de **6675891 Canada Inc.** et propriétaire du 4265-69 St Denis, autorise Bois et Cuir St Denis Inc à fixer mécaniquement sur le mur mitoyen de briques existants un treillis afin de faire pousser des vignes sauvages et par le fait même de déposer des plans pour un Projet Particulier de Construction auprès de l'Arrondissement Plateau Mont Royal illustrant cette autorisation.

En foi de quoi, j'ai signé à Montréal, ce 12^e jour du mois de Mai 2017

Joseph Bensimon


6675891 Canada Inc
Président



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Analyse

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

- Les bâtiments possèdent des caractéristiques appropriées pour un commerce de grande superficie et un nouvel occupant permettrait d'optimiser l'occupation des locaux vacants sous-utilisés et de dynamiser le lieu et la rue tout en rafraichissant les façades;
- Un local d'une bonne capacité est nécessaire afin de répondre aux besoins fonctionnels et techniques de l'entreprise et d'assurer la viabilité du projet;
- Peu d'établissements sont présents dans ce créneau de la vente au détail dans les environs permettant un équilibre entre l'offre et la demande du secteur;
- Le local est situé dans un secteur en requalification qui a besoin de projets structurants pour relancer cette artère commerciale suite aux récents travaux;
- Un aménagement paysager intensif est prévu en cour avant ainsi qu'un verdissement du mur mitoyen au sud, avec des plantes grimpantes, empêchant la création de graffitis.

Demande

Projet

Analyse

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

POUR LE BÂTIMENT :

- Que la superficie maximale totale de l'aire de plancher du local au rez-de-chaussée et 1^{er} étage soit de 500 m², dont au plus 20 m² dans le bâtiment adjacent du 4279 Saint-Denis;
- Que les pierres de la façade soit nettoyées, rejointoyées et que les pierres endommagées soient remplacées;
- Que les boiseries soient restaurées et repeintes;
- Que l'ardoise altérée des corniches soit remplacée;
- Que les luminaires au niveau de la partie supérieure de la façade soient retirés.

Demande

Projet

Analyse

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

POUR LES ESPACES EXTÉRIEURS :

- Qu'un aménagement paysager occupant au moins 40 % de la cour avant soit réalisé et qu'il soit composé de fleurs, plantes et arbustes plantés en pleine terre;
- Qu'un treillis métallique assorti de plantes grimpantes soit apposé, à l'avant, sur le mur mitoyen au sud de la propriété;
- Que le pavé perméable utilisé en cour avant soit composé de pierre St-Marc de couleur pâle avec joints de sable polymère;
- Qu'au moins six unités de stationnement pour vélo soient aménagées sur le terrain.

AUTRE CONDITION :

- Que soit déposé une lettre de garantie irrévocable de 15 000 \$ avec la demande de permis de transformation, garantie valide jusqu'au parachèvement et la conformité de l'ensemble des travaux de transformation et au respect des conditions exigées.

Demande

Projet

Analyse

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	13 juin 2017
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	4 juillet 2017
Assemblée publique de consultation	25 juillet 2017
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>août 2017</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>août 2017</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>5 septembre 2017</i>

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.





MERCI ! QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau

