



Assemblée publique de consultation
26 mars 2019

PPCMOI – Autoriser l'occupation du local situé au rez-de-chaussée par un usage de la famille habitation

4611-4619, avenue Papineau

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises
Direction du développement du territoire et des études techniques

Demande

Projet

Analyse

Objet de la demande:

Autoriser l'occupation du local situé au rez-de-chaussée (4619, avenue Papineau) par un usage de la famille habitation, plus précisément sa transformation en 2 logements.

Historique d'occupation:

- À l'origine: logement dans un bâtiment résidentiel comptant 4 autres logements aux étages
- Durant près de 14 ans: centre professionnel
- Depuis environ 10 ans, et jusqu'à récemment: salon de massage

Demande

Projet

Analyse

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

Article 187.1

Dans un secteur où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, la catégorie C.2, un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à une façade faisant face à un terrain situé dans un secteur où est autorisée une catégorie de la famille commerce ou de la catégorie I.3, doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou par un usage autorisé de la famille équipements collectifs et institutionnels.

Demande

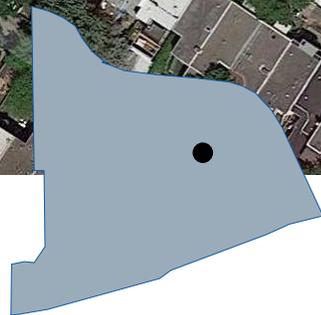
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Contexte

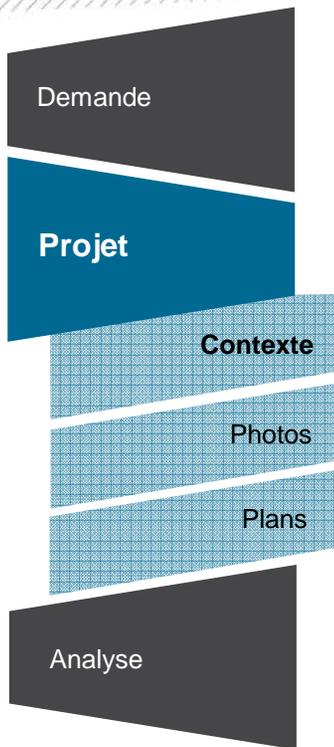
Photos

Plans

Analyse

Occupation des locaux situés au rez-de-chaussée





Occupation du sol



Masson

Laurier Est

Saint-Joseph Est

Gilford

4619 Papineau

Mont-Royal Est

Marie-Anne Est

Rachel Est

- Habitation
- Industrie légère, commerce de gros et entreposage, bureau et services
- Commerce et services au rez-de-chaussée avec habitation aux étages
- Commerce et services
- Équipement collectif ou institutionnel
- Parc
- Emprise des voies ferrées et friche

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

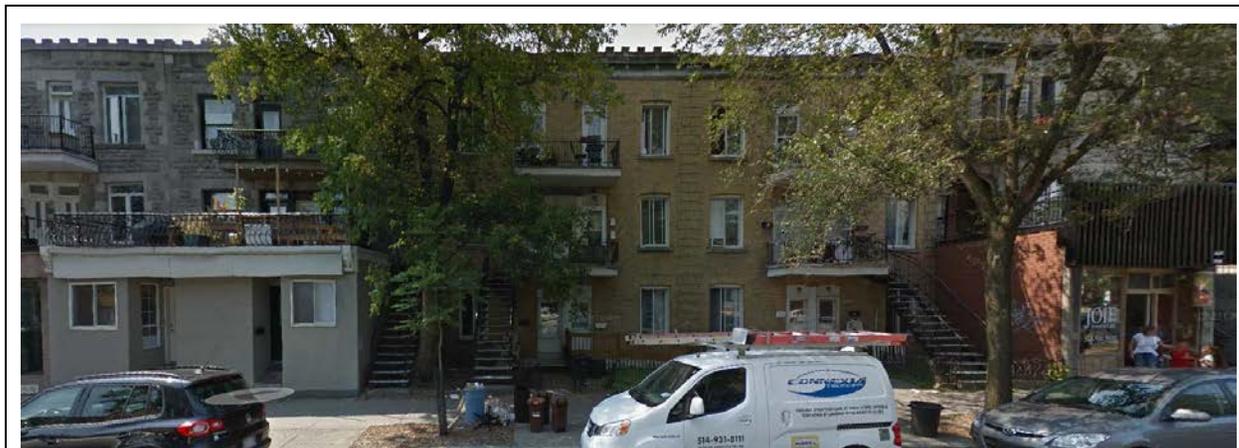
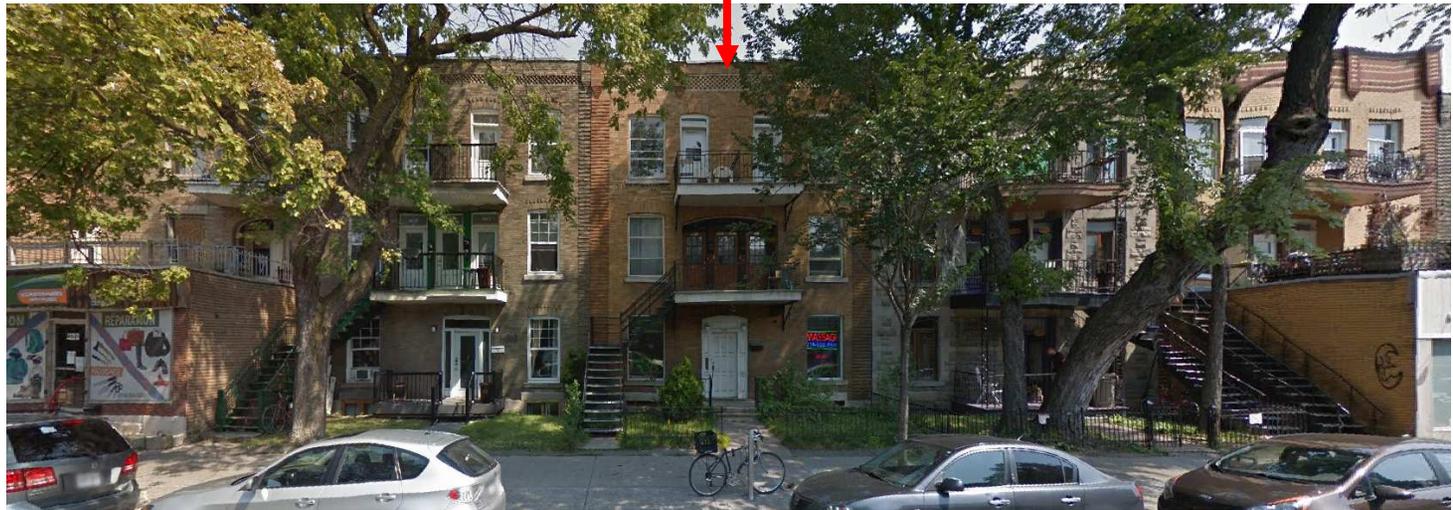
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



En face

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

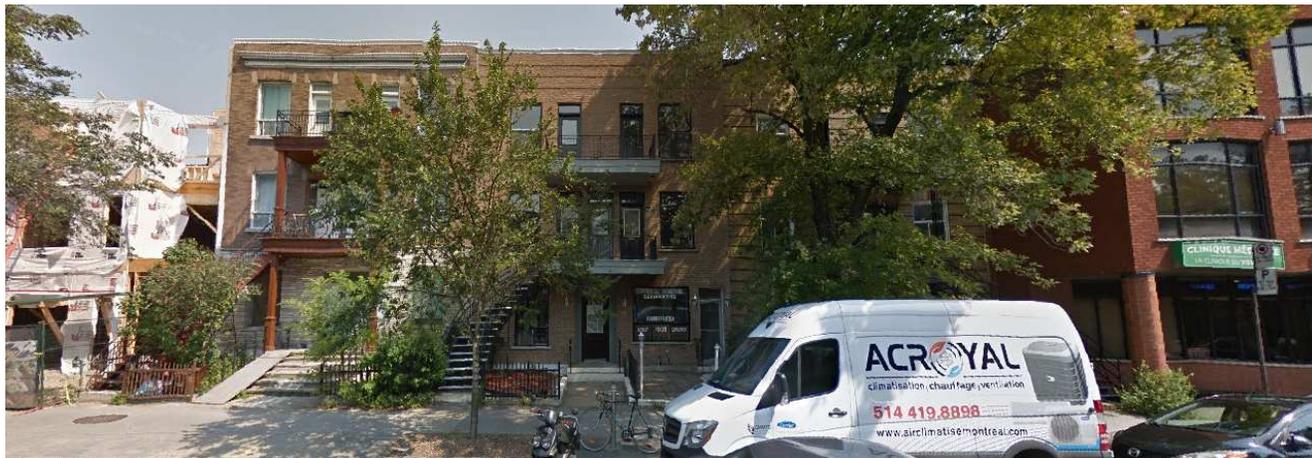
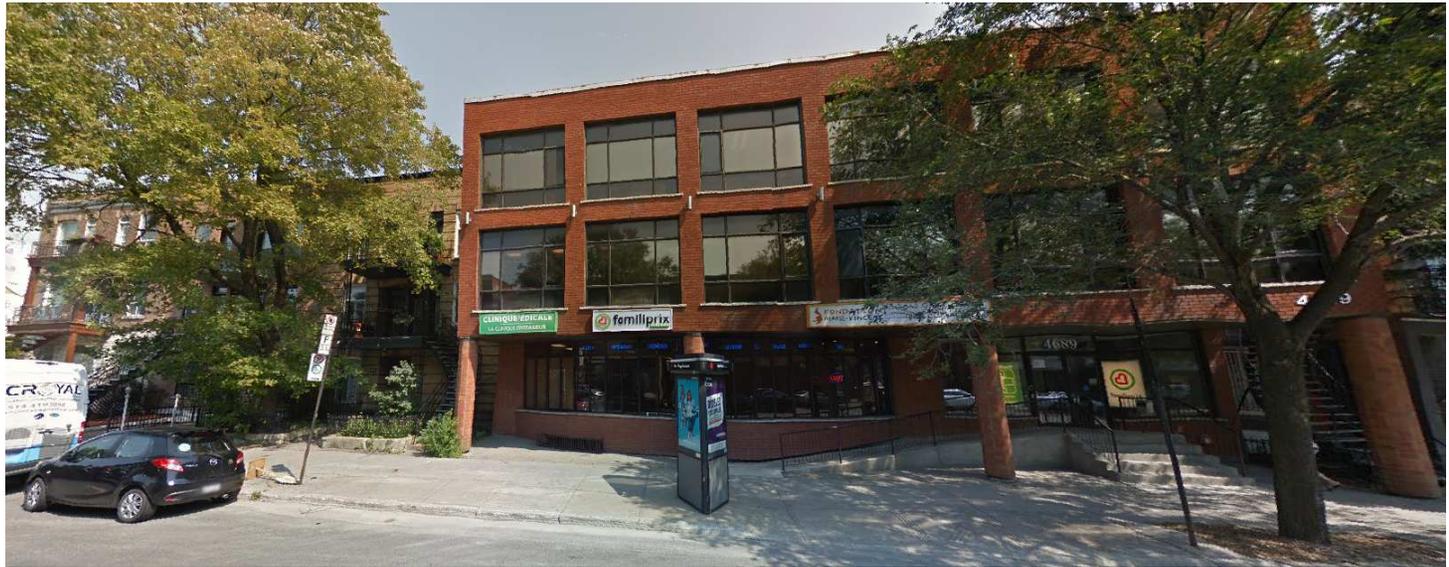
Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



2017



27/09/2018

2018

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Élévation avant



Existant

Proposé

Demande

Projet

Analyse

Fenêtres du rez-de-chaussée en façade



Existantes



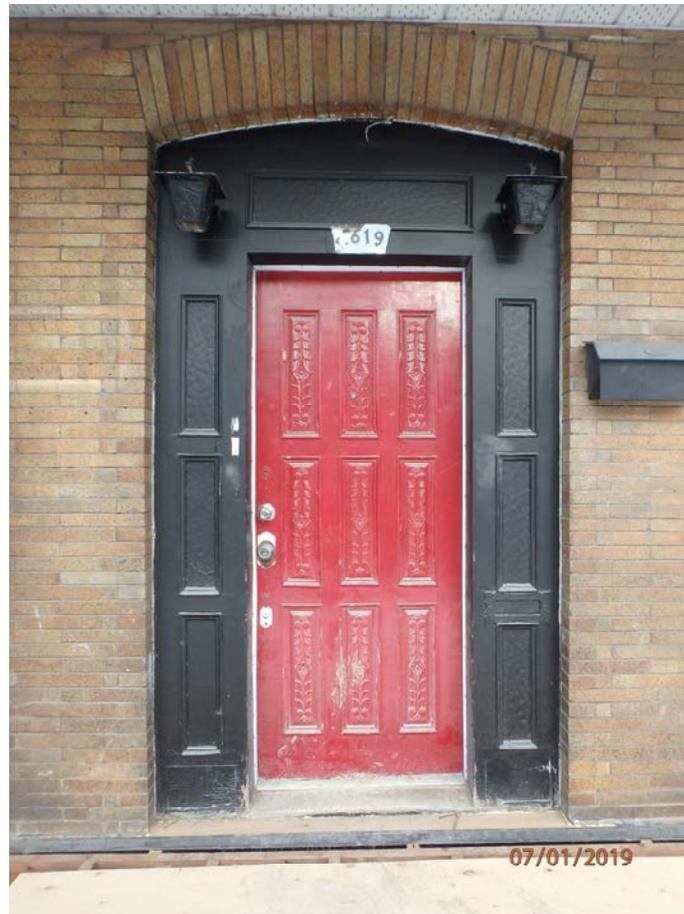
Exigées (telles qu'aux étages supérieurs)

Demande

Projet

Analyse

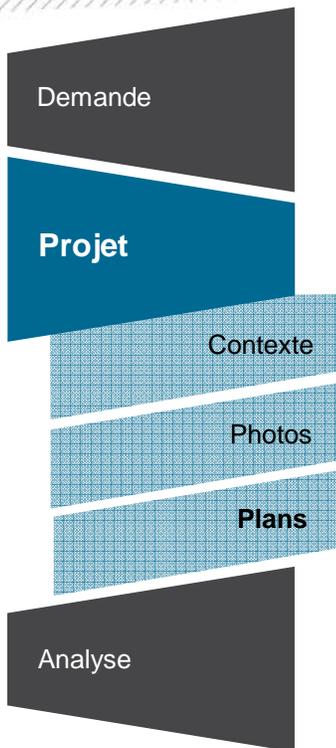
Porte d'entrée principale en façade



Existante

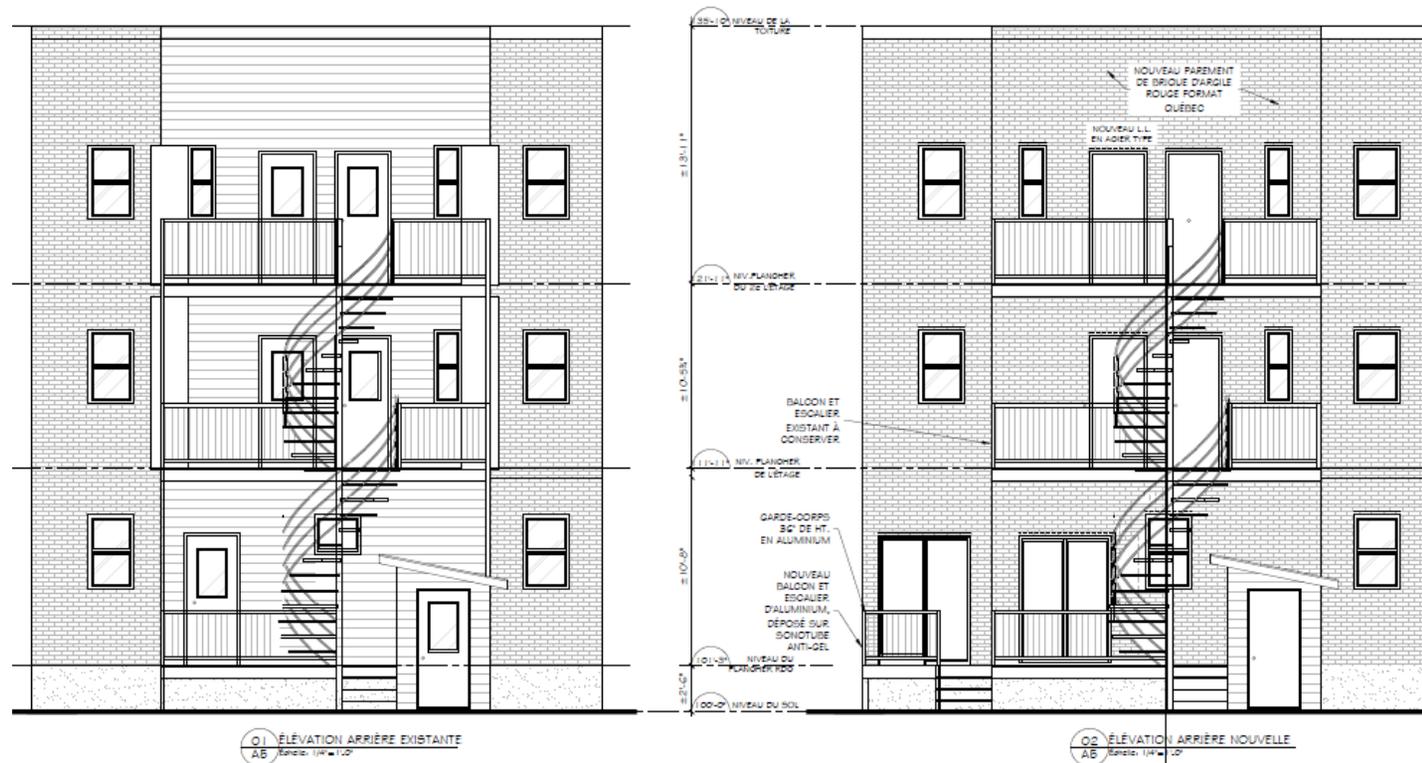


Exigée (4609, Papineau)



Élévation arrière

Retour à la composante architecturale d'origine (brique)



Existant

Proposé

Demande

Projet

Analyse

Parement du mur arrière



Existant



Exigé (4647-4665 à 4667-4675, Papineau)



Demande

Projet

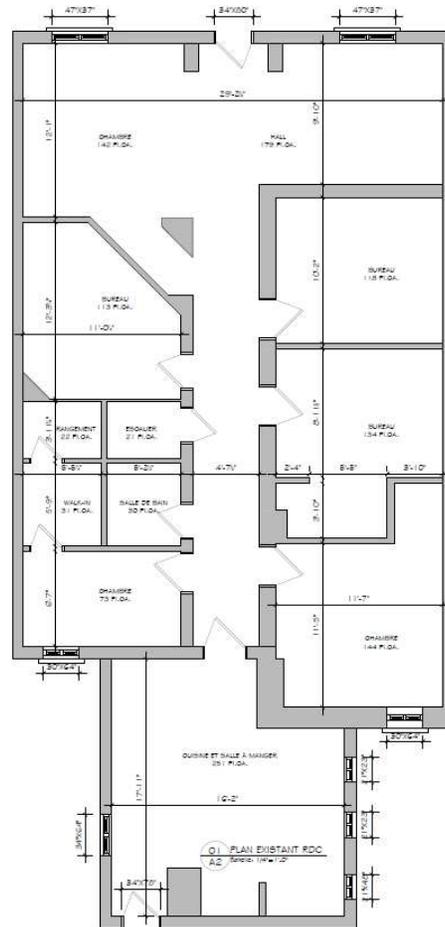
Contexte

Photos

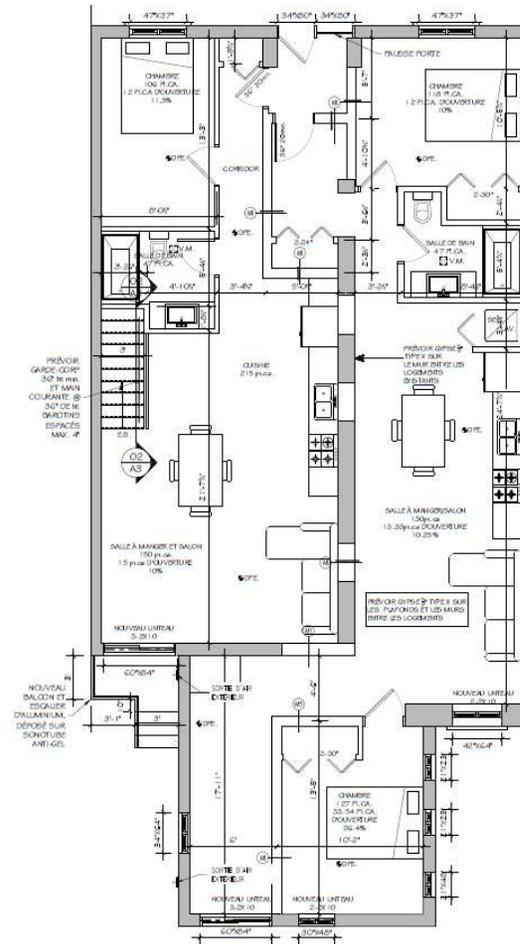
Plans

Analyse

Rez-de-chaussée



Antérieur



Proposé

Demande

Projet

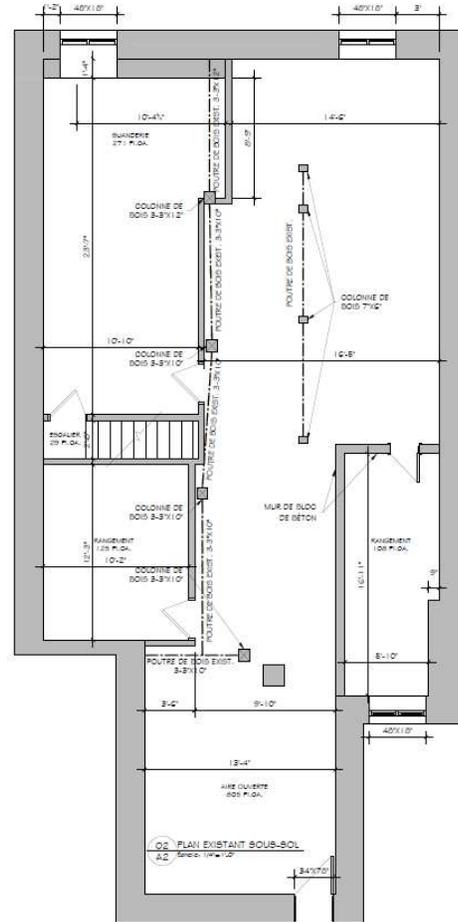
Contexte

Photos

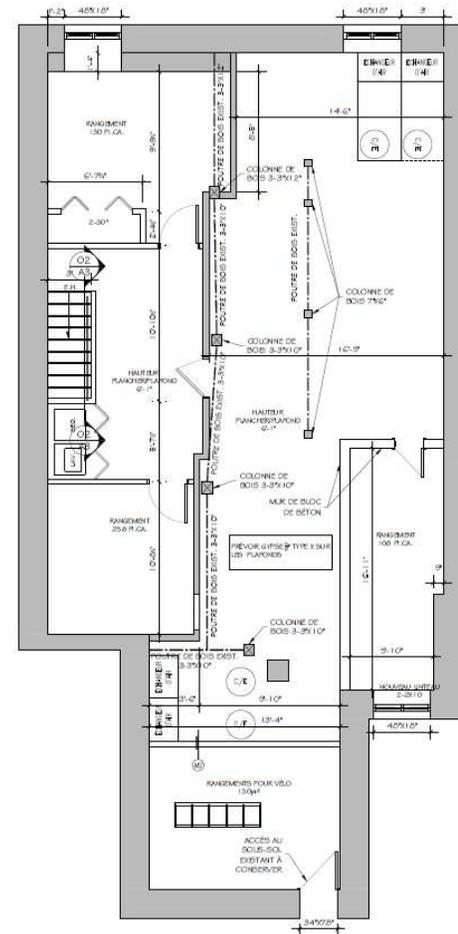
Plans

Analyse

Sous-sol



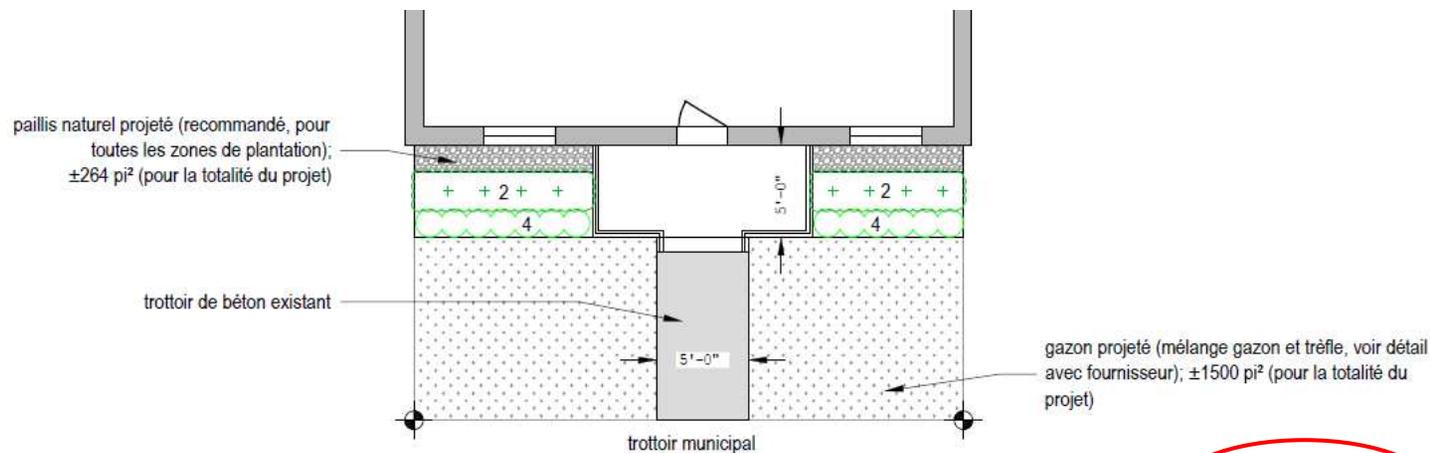
Antérieur



Proposé

- Demande
- Projet**
- Contexte
- Photos
- Plans
- Analyse

Aménagement extérieur et stationnement (cour avant)



Minimum de 8 dans la cour avant



Cotonéaster de Pékin →



| | ARBRES PROJÉTÉS | QUANTITÉ |
|---|---|----------|
| 1 | quercus fastigiata; tronc ≥ 5 cm, hauteur ≥ 1.8 m | 2 |
| | ARBUSTES PROJÉTÉS | |
| 2 | cotoneaster acutifolia haut. = 60/90 cm, diam. = 60 cm | 24 |
| | GRAMINÉES PROJÉTÉES | |
| 3 | hakonechloa aureola haut./diam. = 60 cm | 13 |
| | VIVACES PROJÉTÉES | |
| 4 | geranium rozanne haut./diam. = 45 cm | 13 |

- Demande
- Projet**
- Contexte
- Photos
- Plans
- Analyse

Aménagement extérieur et stationnement (cour arrière)



Principales exigences du Chapitre II (Stationnement)

- Maximum de 2 unités
- Maximum de 50% de la superficie de la cour

Chêne pyramidal →



| | ARBRES PROJETÉS | QUANTITÉ |
|---|---|----------|
| 1 | quercus fastigiata; tronc ≥ 5 cm, hauteur ≥ 1.8 m | 2 |
| | ARBUSTES PROJETÉS | |
| 2 | cotoneaster acutifolia haut. = 60/90 cm, diam. = 60 cm | 24 |
| | GRAMINÉES PROJETÉES | |
| 3 | hakonechloa aureola haut./diam. = 60 cm | 13 |
| | VIVACES PROJETÉES | |
| 4 | geranium rozanne haut./diam. = 45 cm | 13 |

Demande

Projet

Analyse

Principaux critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification d'un immeuble (2003-08)* :

- 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 d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ainsi que leur contribution au verdissement et la perméabilité des sols;
- 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.

Demande

Projet

Analyse

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

- Ce tronçon de l'avenue Papineau présente une faible présence d'activités commerciales, sans continuité, les locaux commerciaux étant davantage concentrés à proximité de l'avenue du Mont-Royal et de la rue Gilford;
- Les bâtiments adjacents et situés en face sont occupés en totalité par des logements;
- Le bâtiment a conservé ses caractéristiques extérieures résidentielles, sans ajout ou transformation à des fins commerciales;
- La transformation aux fins d'occupation résidentielle du rez-de-chaussée offre une opportunité de retour à certaines composantes architecturales d'origine du bâtiment ainsi que d'amélioration des conditions de verdissement des cours.

Demande

Projet

Analyse

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

- Que la porte d'entrée principale en façade avant soit remplacée par une porte à doubles vantaux, en bois de couleur naturelle s'agencant avec la couleur des portes existantes aux étages, avec vitrage de 54" de hauteur et imposte;
- Que les 2 fenêtres du rez-de-chaussée en façade avant soient remplacées par des fenêtres à guillotine 50/50 de couleur blanche tel qu'aux étages supérieurs;
- Que le parement du mur arrière soit remplacé par de la brique reprenant le matériau, le format, la couleur, le fini et l'appareillage de la composante architecturale d'origine;
- Que le stationnement dans la cour arrière soit rendu conforme aux dispositions de la Section I et de la Section III du Chapitre II du Titre VI du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277);

Demande

Projet

Analyse

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

- Que l'aire de stationnement dans la cour arrière soit plantée avec un mélange de gazon et de trèfles et que les unités soient marquées au sol par un revêtement de type roulières en pavés alvéolés pouvant être en plastique, auquel cas sans indice de réflectance solaire minimum (en dérogation à l'article 348.0.0.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)*);
- Que l'aire de stationnement comporte un dégagement minimal de 1 m occupé par des arbustes et des vivaces en pleine terre sur tout son périmètre, sauf du côté donnant sur la ruelle;
- Qu'un minimum de 2 arbres, d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm à une hauteur égale ou supérieure à 1,8 m du sol, soit planté et maintenu dans la cour arrière;
- Qu'un support pouvant recevoir au moins 6 vélos soit installé dans la cour arrière;
- Qu'un minimum de 8 arbustes soit planté et maintenu dans la cour avant;
- Que l'ensemble des surfaces gazonnées proposées soient plantées avec un mélange de gazon et de trèfles;

Demande

Projet

Analyse

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

- Qu'un nouveau plan d'aménagement paysager tenant compte des conditions énoncées soit fourni à la Direction du développement du territoire et des études techniques avant l'émission du permis de transformation;
- Que soit déposée une garantie monétaire de 10 000\$ avant la délivrance du permis de transformation, garantie valide jusqu'à l'expiration d'un délai de 60 jours suivant la réalisation de l'ensemble des travaux de transformation et d'aménagement paysager visés à la présente résolution, servant à garantir le respect des conditions exigées et des plans approuvés dans le permis.

Demande

Projet

Analyse

| | |
|---|---------------------|
| Présentation au comité consultatif d'urbanisme | 29 janvier 2019 |
| Adoption du 1 ^{er} projet de résolution | 11 mars 2019 |
| Assemblée publique de consultation | 26 mars 2019 |
| Adoption du 2 ^e projet de résolution | 1er avril 2019 |
| Période pour demande d'approbation référendaire | Avril 2019 |
| Adoption de la résolution | 6 mai 2019 |
| Obtention du certificat de conformité au Schéma/ Entrée en vigueur | Indéterminé |

Demande

Projet

Analyse

Dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

- Occupation du rez-de-chaussée par une usage de la famille habitation;
- Utilisation du plastique sans indice de réflectance solaire minimum pour le revêtement de sol de type roulières en pavés alvéolés.

MERCI ! QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau