



Assemblée publique de consultation

31 mars 2015

**Changement d'usage de commercial à  
résidentiel du rez-de-chaussée et sous-sol  
5855, avenue du Parc**

Demande

Historique

Projet

Analyse

Recommandation

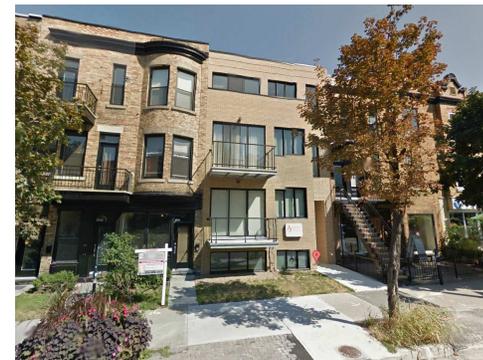
Processus d'adoption

9 mai 2011 : permis de construction no 3000136123-11 émis autorisant la construction d'un bâtiment de 3 étages avec sous-sol et mezzanine comportant 6 logements;

9 février 2012 : permis de transformation no 3000223003-12 émis autorisant la transformation de 2 logements au rez-de-chaussée et sous-sol en clinique médicale;

8 avril 2013 : le conseil d'arrondissement a adopté un *Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277-57)* visant à assurer la continuité commerciale sur certaines rues, dont l'avenue du Parc;

6 février 2014 : fermeture du certificat d'occupation pour la clinique médicale.



**Demande**

Projet

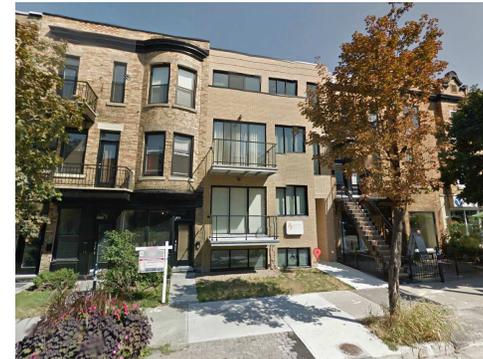
Analyse

Recommandation

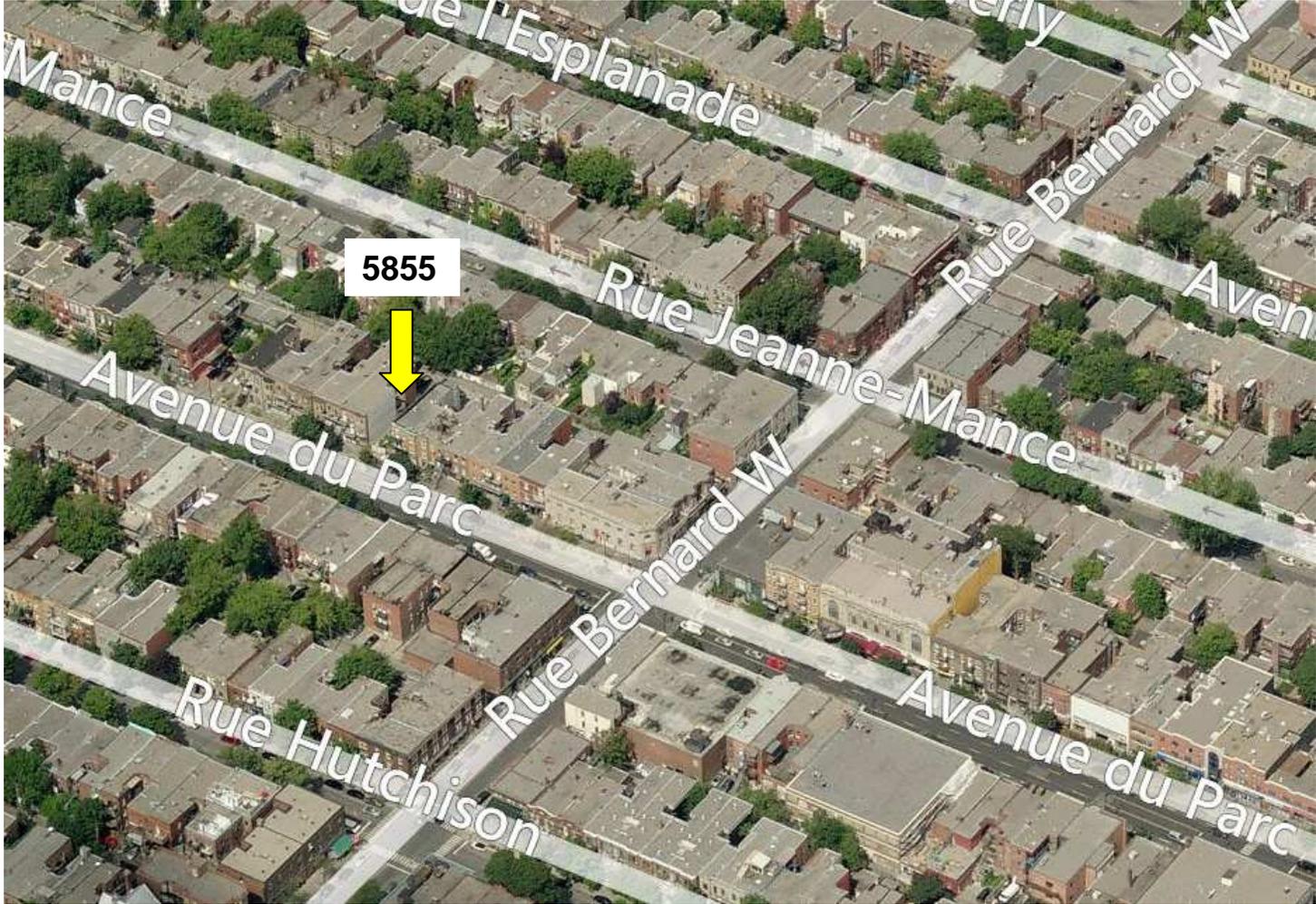
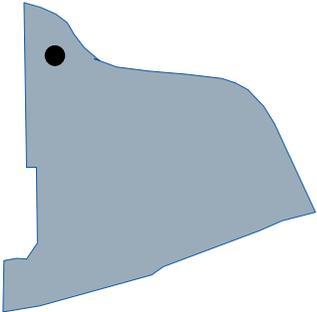
Processus d'adoption

La présente demande vise à autoriser la conversion d'une unité commerciale présente aux rez-de-chaussée et sous-sol du bâtiment en deux unités résidentielles.

La proposition déroge à l'article 187.1 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal* (01-277), l'usage demandé étant prohibé dans la zone dans laquelle se trouve l'immeuble, soit C.2A, où un local situé au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou de la famille équipements collectifs et institutionnels.



- Demande
- Projet**
- Localisation
- Analyse
- Recommandation
- Processus d'adoption



Demande

**Projet**

Intensité  
commerciale

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

Légende :

 Commerce



# LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

Projet

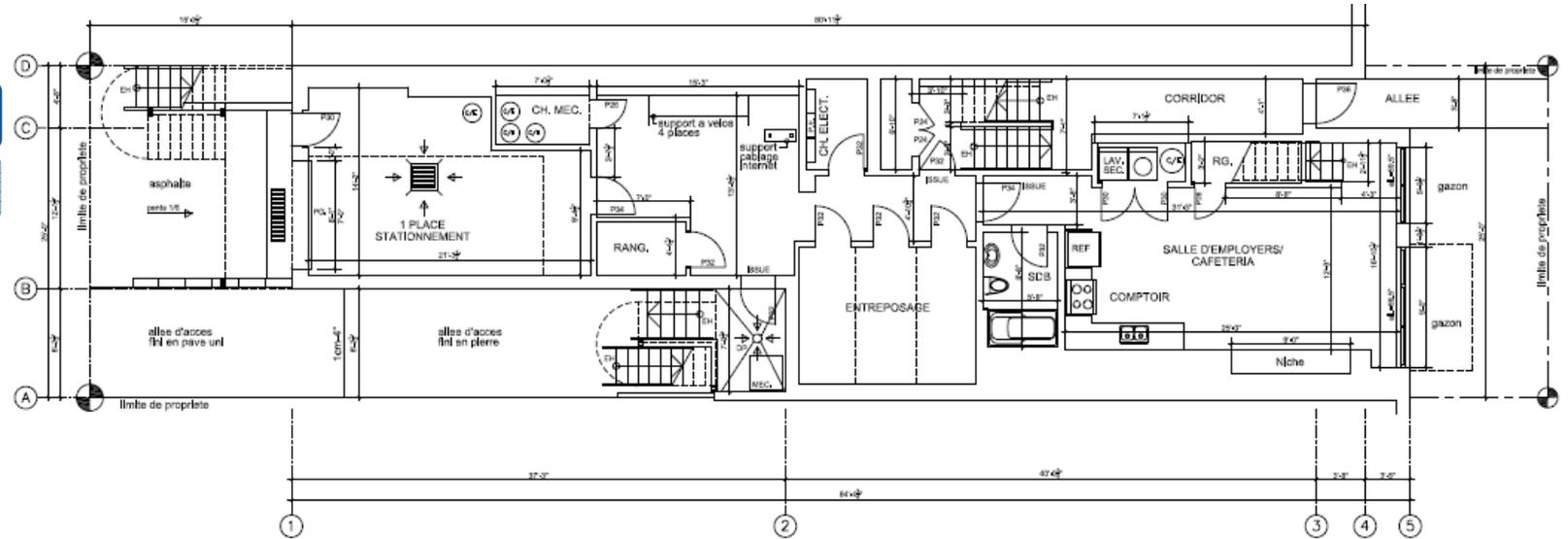
Relevé

Sous-sol

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



PLAN SOUS-SOL - RELEVÉ  
Echelle: 1/8"=1'-0"



# LE PLATEAU-MONT-ROYAL

Demande

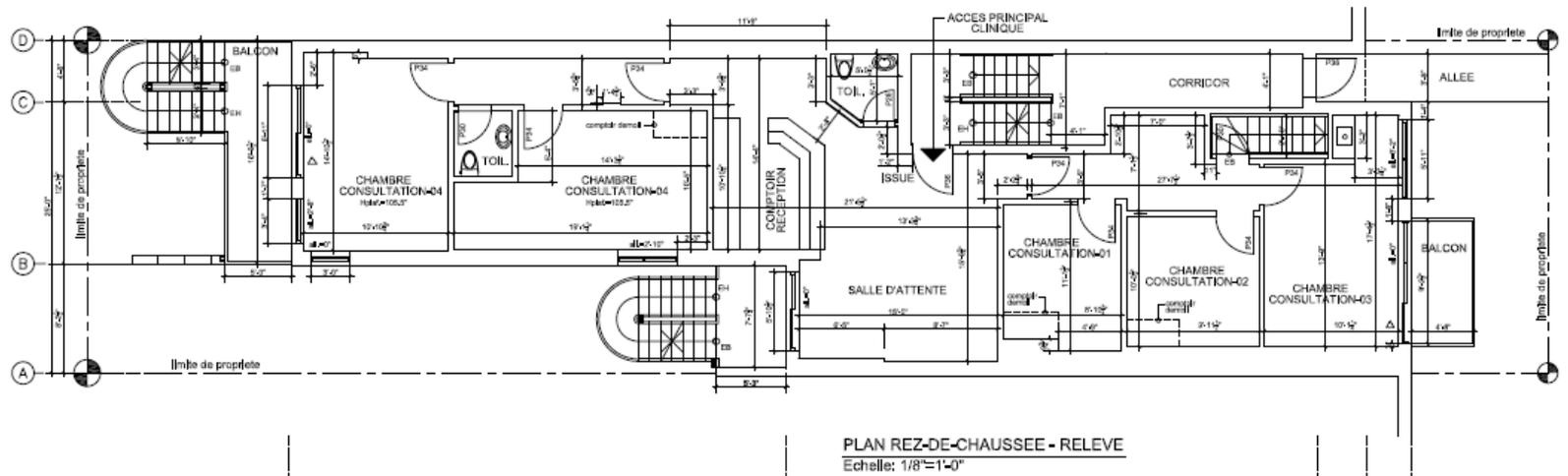
Projet

Relevé  
Rez-de-chaussée

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

Projet

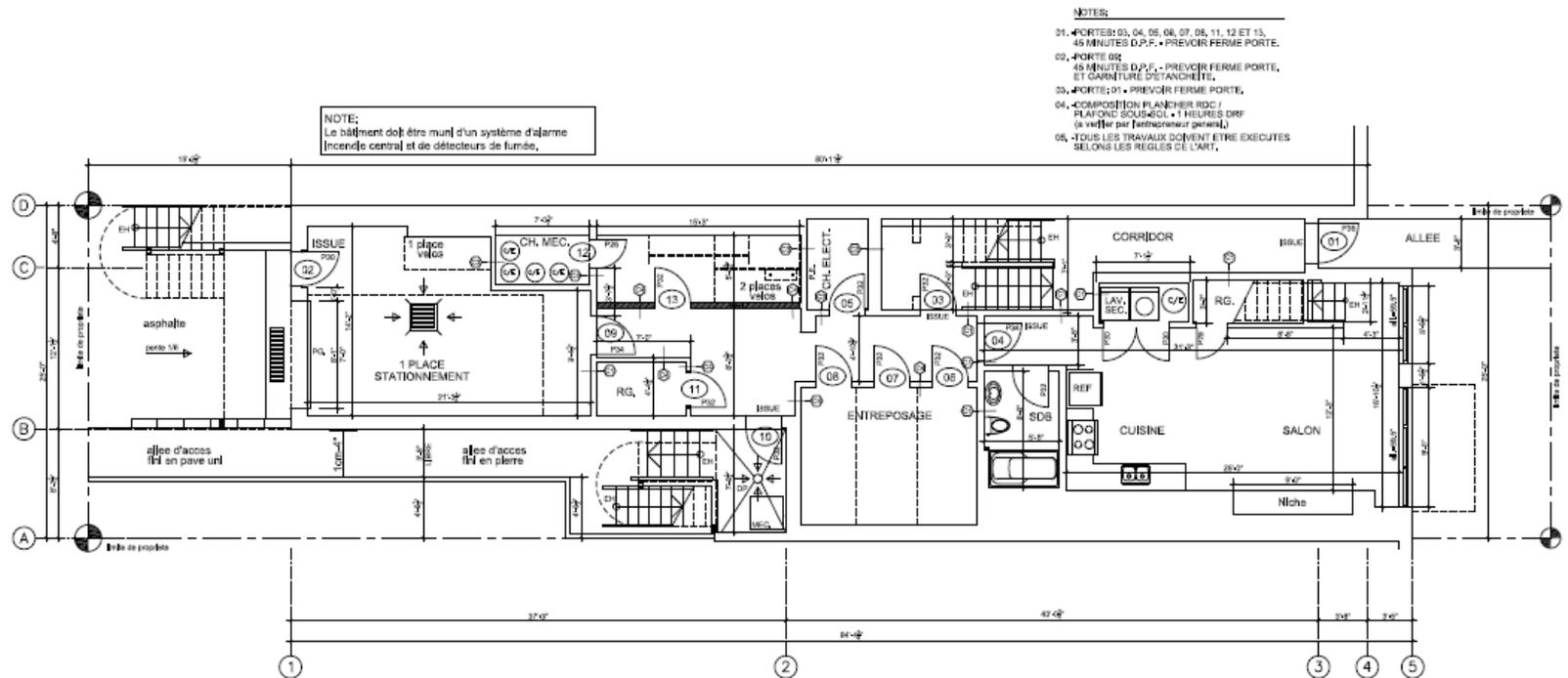
Plan

Sous-sol

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

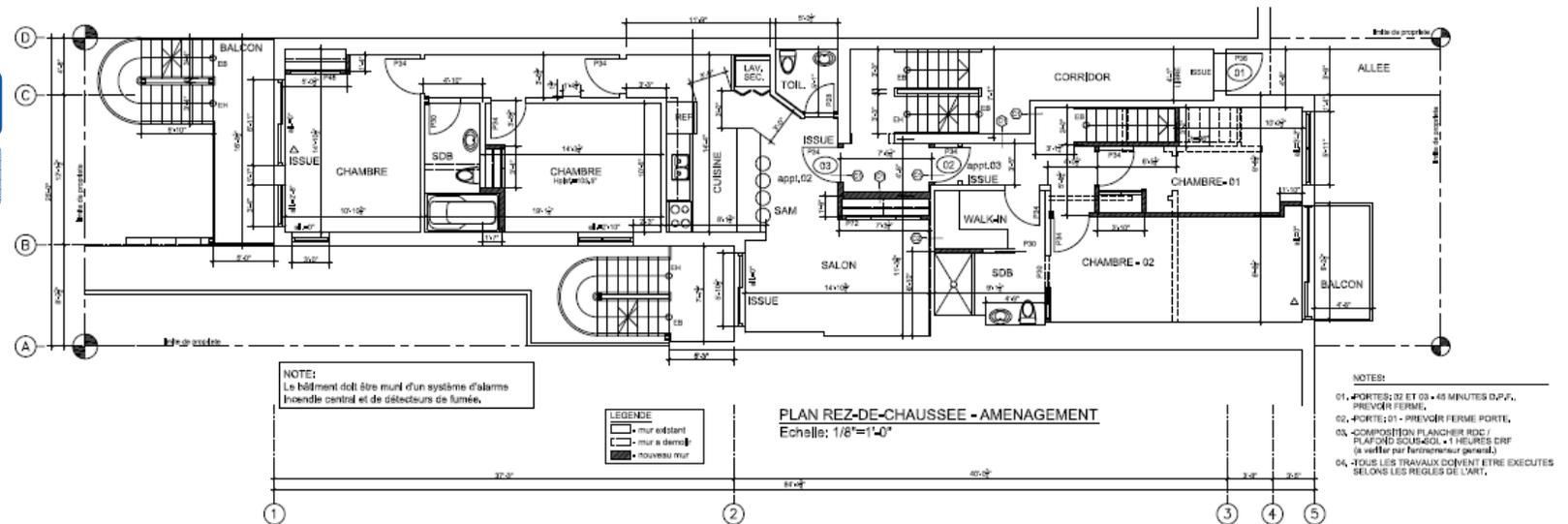
Projet

Plan  
Rez-de-chaussée

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption



Demande

Projet

Aménagement paysager

Analyse

Recommandation

Processus d'adoption

## Ruelle - Cour arrière

Arbre



*Ostrya virginiana* (IND)  
Hauteur: 12 m  
Largeur: 8 m  
Attire oiseaux et petits animaux

Couvre-sol



*Vinca major*  
Hauteur: 20-25 cm  
Largeur: 45 cm

Arbustes et Vivaces



*Hosta halcyon*  
Hauteur: 35-45 cm  
Largeur: 80-90 cm  
Attire oiseaux

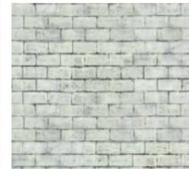
Matériaux



Pierre de rivière



*Epilobium angustifolium* 'Alba'  
Hauteur: 100-150 cm  
Largeur: 40 cm  
Attire papillons, plante comestible



Pavé uni

## Avenue du Parc - Cour avant

Arbre



*Prunus padus* 'Colorata'  
Hauteur: 8-12 m  
Largeur: 4-8 m  
Nourrit papillons et oiseaux

Couvre-sol



*Glechoma hederacea* (IND)  
Hauteur: 5-15 cm  
Largeur: 45 cm  
Médicinale, parfumé, nourrit papillons



*Thymus serpyllum* (IND)  
Hauteur: 5-10 cm  
Largeur: 25 cm  
Parfumé, nourrit papillons

Arbustes et Vivaces



*Potentilla fructicosa* 'Abbotswood'  
Hauteur: 40 cm et +  
Largeur: 60 cm

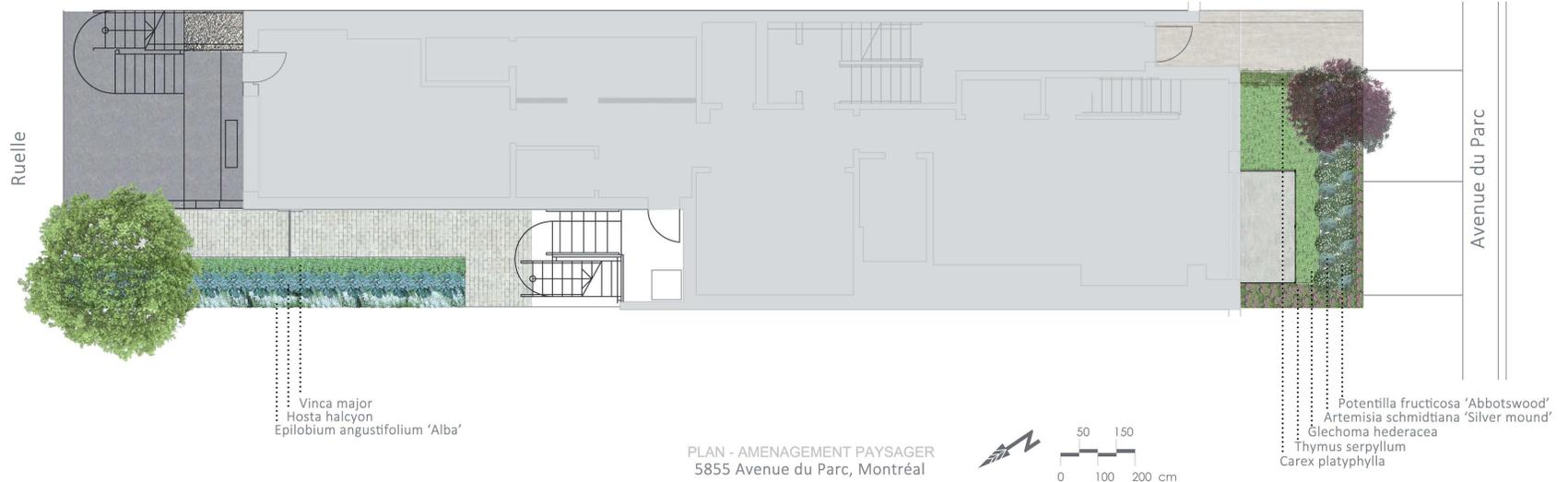


*Artemisia schmidtiana* 'Silver mound'  
Hauteur: 20-30 cm  
Largeur: 35-40 cm

Graminée



*Carex platyphylla* (IND)  
Hauteur: 10-40 cm  
Largeur: 40 cm



Demande

Projet

**Analyse**

Recommandation

Processus d'adoption



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

- Autoriser des unités d'habitation permet de loger de façon permanente des citoyens sur le territoire montréalais et d'augmenter la disponibilité de logements de qualité dans des quartiers centraux;
- L'immeuble en place a véritablement l'apparence d'un bâtiment résidentiel et a été conçu pour cette fonction;
- Il n'y a pas de commerce qui devrait cesser ses activités puisque le local est vacant;
- Le fait que le bâtiment ne comporte qu'une entrée principale risque de créer des conflits entre les clients du commerce et les copropriétaires;

Demande

Projet

**Analyse**

Recommandation

Processus d'adoption



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

- La configuration en demi-étage fait en sorte qu'un escalier doit être utilisé pour livrer la marchandise dans le commerce du rez-de-chaussée;
- Il y a une possibilité que des conflits de cohabitation puissent survenir avec un commerce puisque le bâtiment au nord a une vocation résidentielle;
- L'intensité commerciale est faible sur l'avenue du Parc entre la rue Bernard et l'avenue Van Horne avec un taux d'occupation approximatif de 34 %;
- Le secteur est déjà bien desservi en commerces de proximité avec ceux en place en tête d'îlot et sur la rue Bernard.

Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**

Processus d'adoption

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

- Aménager une seule unité de logement, comptant un minimum de 4 chambres à coucher ou 2 unités comportant un minimum de 2 chambres chacune, de manière à contribuer à la bonification de l'offre de logement pour les familles;
- Retirer le stationnement extérieur en cour arrière, aménagé sans permis et non-conforme, et effectuer l'aménagement paysager de cette cour tel que les plans approuvés au permis 3000136123-11;
- Qu'aucune unité de stationnement pour automobile ne soit autorisée en cour arrière;
- Planter deux arbres de gros calibre, soit un à l'avant et un à l'arrière, tel qu'exigé par le permis 3000136123-11, avec un diamètre égal ou supérieur à 5 cm, mesuré à une hauteur de 1,5 m à partir du sol;

Demande

Projet

Analyse

**Recommandation**

Processus d'adoption

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

- Effectuer un aménagement paysager de la cour avant en plantant des fleurs, plantes et arbustes en pleine terre de manière à couvrir l'ensemble des espaces libres, à l'exception de la zone sous le balcon avant, afin d'amenuiser les impacts de la circulation de l'avenue du Parc sur le nouveau logement;
- Qu'un plan d'aménagement paysager complet, préparé et signé par un architecte-paysagiste, accompagne la demande de permis de transformation;
- Déposer une garantie bancaire de 10 000\$ avec la demande de permis de transformation, garantie valide jusqu'au parachèvement et à la conformité de l'ensemble des travaux de transformation et d'aménagement paysager et au respect des conditions exigées.

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

**Processus d'adoption**

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	27 janvier 2015
Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution (CA)	2 mars 2015
<b>Assemblée publique de consultation</b>	<b>31 mars 2015</b>
<i>Adoption du 2<sup>e</sup> projet de résolution (CA)</i>	<i>7 avril 2015</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>avril 2015</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>4 mai 2015</i>

Demande

Projet

Analyse

Recommandation

**Processus d'adoption**

## Disposition susceptible d'approbation référendaire:

- 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.

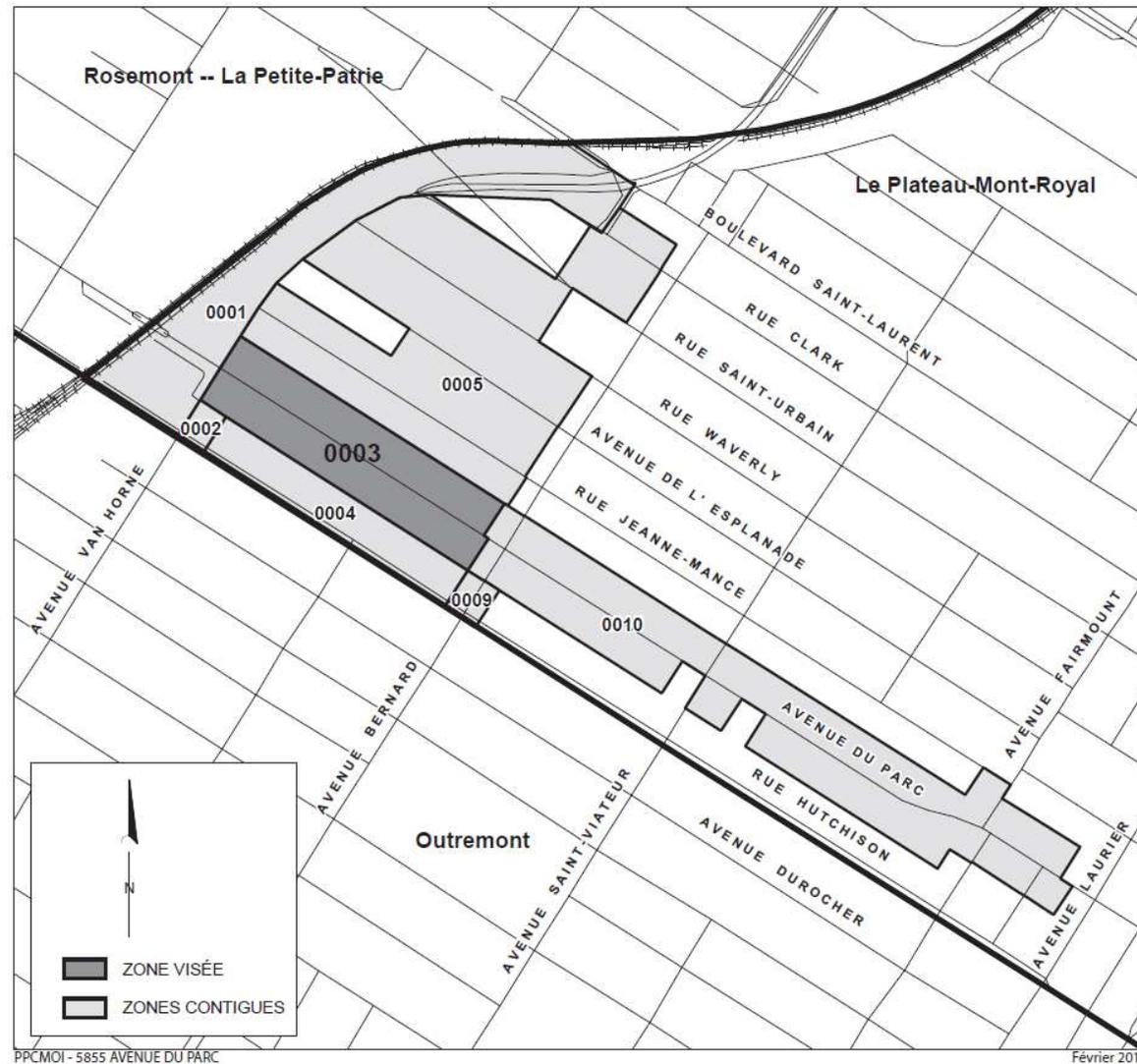
Demande

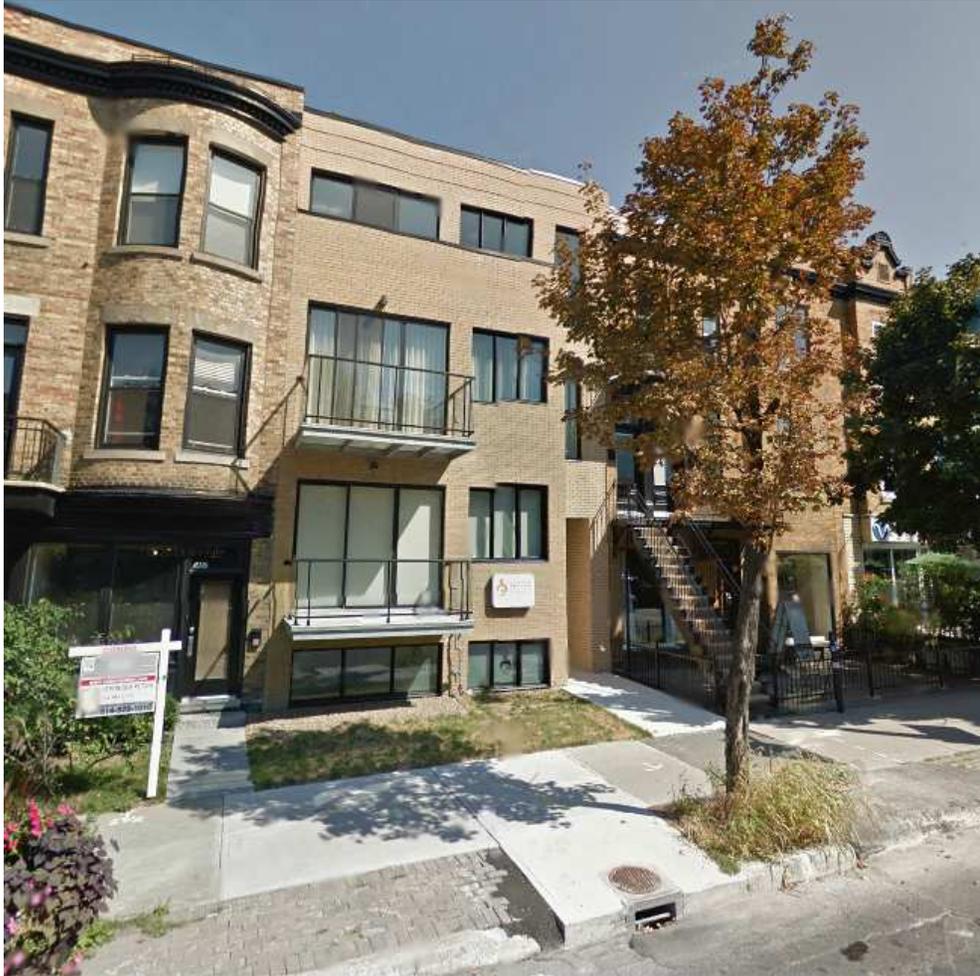
Projet

Analyse

Recommandation

**Processus d'adoption**





**Merci !**

**Questions ?**