

23 août 2023

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

# PPCMOI - PP-30

**au 1220-1276, avenue Dollard (lot 1 498 865)**

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

# PLAN DE LA PRÉSENTATION

- 01 Mise en contexte
- 02 Descriptif
- 03 Critères d'évaluation
- 04 Dérogation
- 05 Conclusion

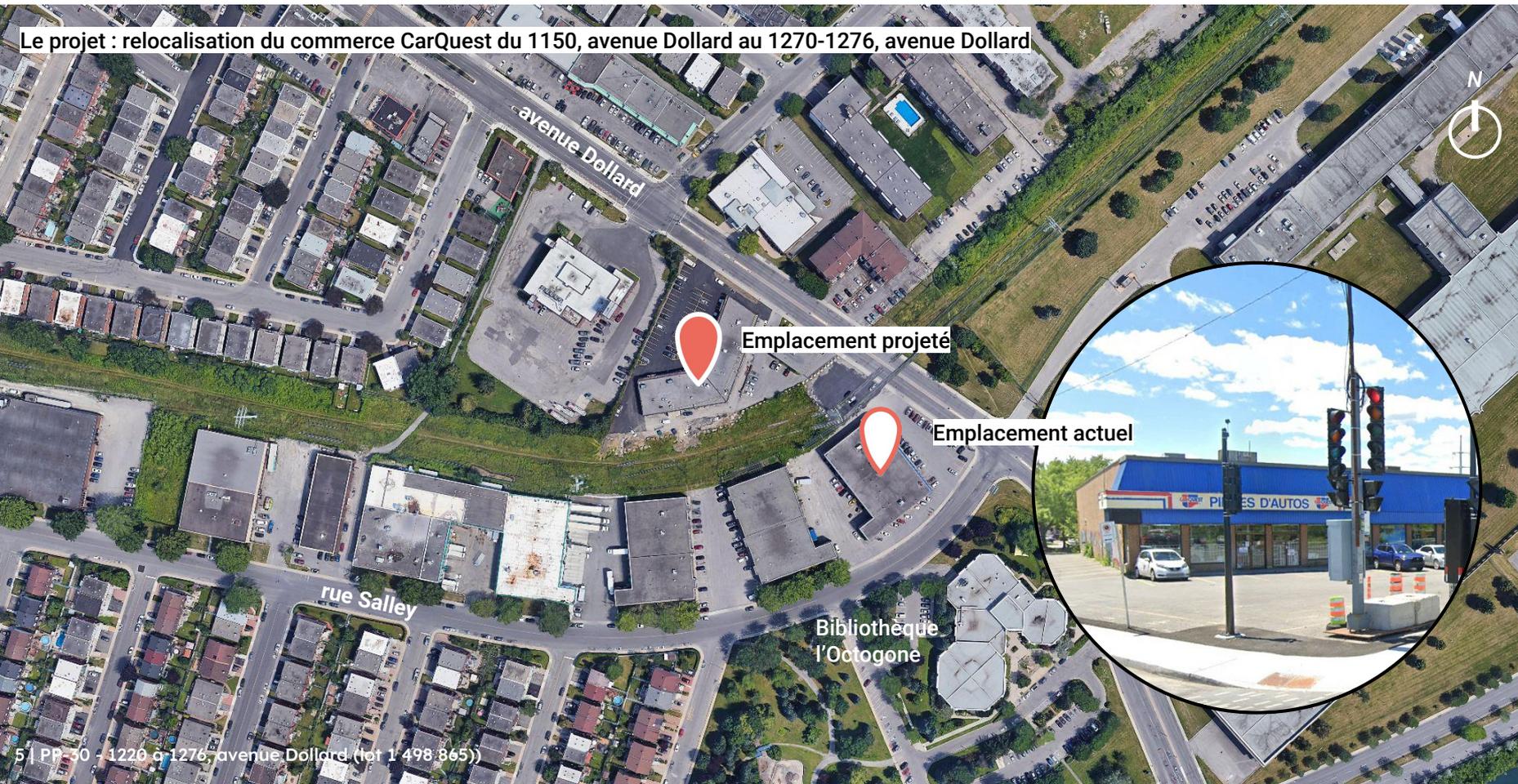
# 01 MISE EN CONTEXTE

- **Zone** : C10-08 (emplacements actuel et projeté) ;
- **Classe d'usages autorisés dans la zone** :  
« Commerce détail et service (c1) » et « Commerce mixte (c2) » ;
- **Classification de l'usage** :  
Classe d'usages « commerce artériel léger (c3) » ;
- **La demande** :  
Autoriser l'occupation d'un immeuble par un usage de vente/service de pièce d'automobile neuve, camion et véhicule léger sans service d'installation (4.2.3.1, al.1 (c)), sur le lot 1 498 865 (1220 à 1276, avenue Dollard), malgré la disposition à l'article 3.5.1 faisant référence à la grille des usages et normes de la zone C10-08, ainsi qu'à l'article 7.35.5.1.iv) du Règlement de zonage 2098.



 Plan de zonage

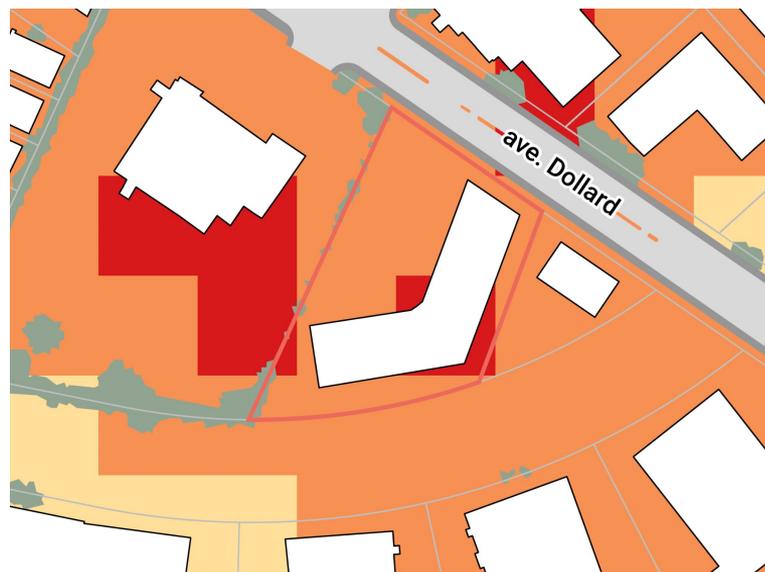
Le projet : relocalisation du commerce CarQuest du 1150, avenue Dollard au 1270-1276, avenue Dollard



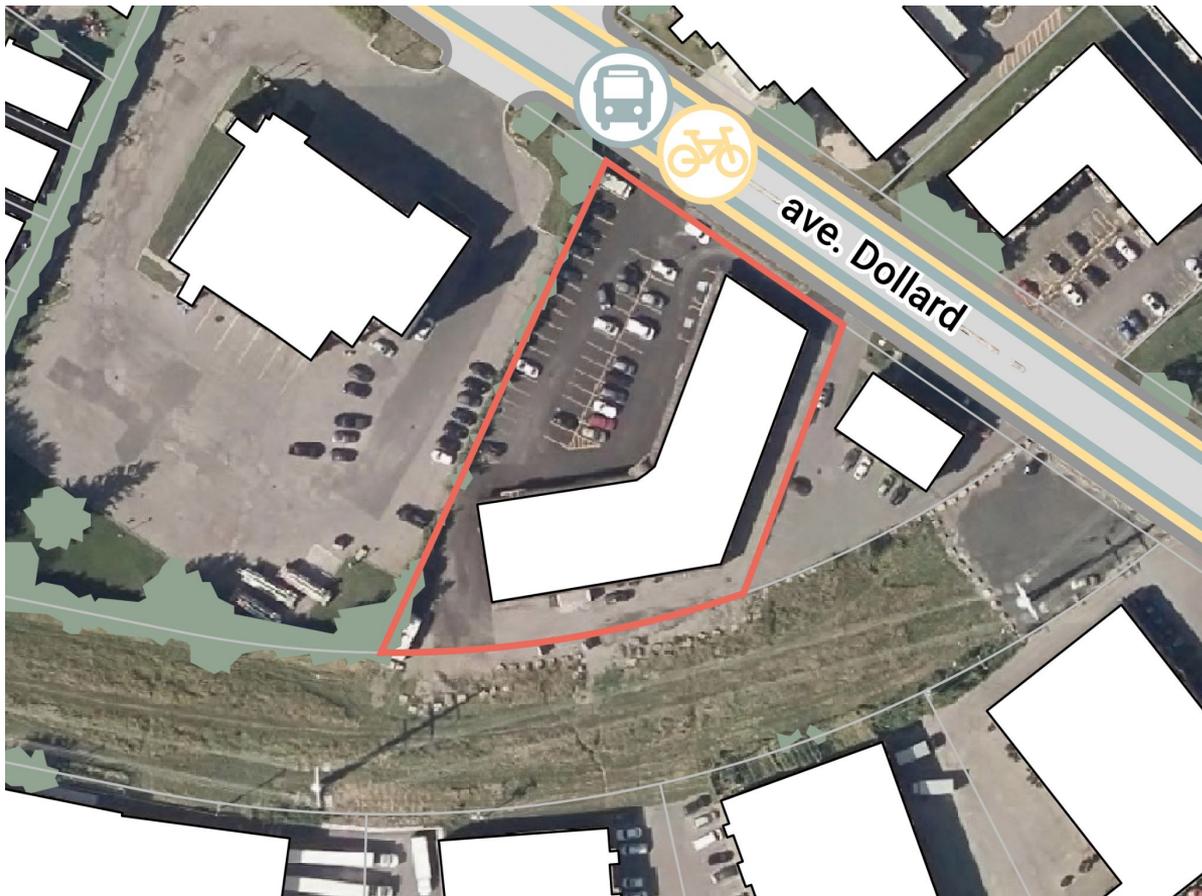
- **Particularité du bâtiment** :  
Plaza Sorrento (petit centre commercial)  
Rassemblement de commerces de proximité
- **Année de construction du bâtiment** : 1988
- **Usages exercés** :  
clinique médicale, serrurier, marché  
d'alimentation, buanderie, salon de coiffure,  
traiteur, vente et réparation d'électronique



→ **Particularités du lot** : Entièrement minéralisé, absence d'espace verts, de canopée et compose un îlot de chaleur urbain (ICU) répertorié (BTER, 2019)



- Température plus proche de la moyenne
- Température plus chaude que la moyenne
- Îlot de chaleur



→ **Particularités du lot** : bordé par le réseau de transport actif (piste cyclable) de l'arrondissement de LaSalle.

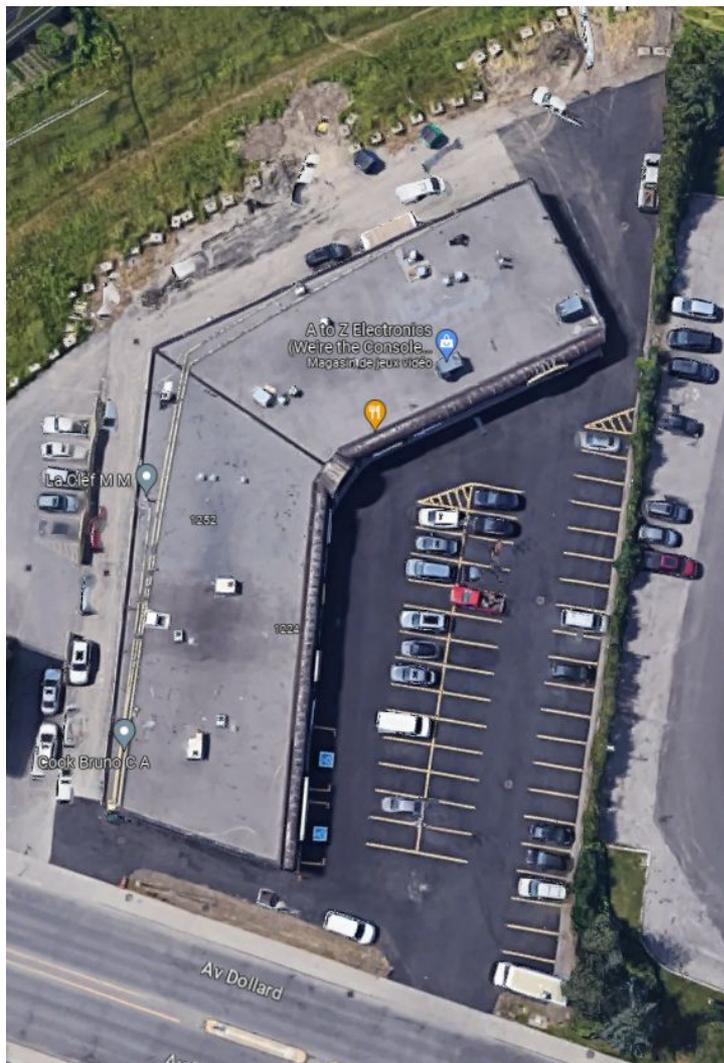
- Trottoir
- Réseau d'autobus
- Réseau cyclable

# 01

## MISE EN CONTEXTE

Implantation actuelle

- Bâtiment commercial d'un étage ;
- Stationnement de **49 cases** ;
- Superficie du bâtiment d'environ 1 500 m<sup>2</sup>.



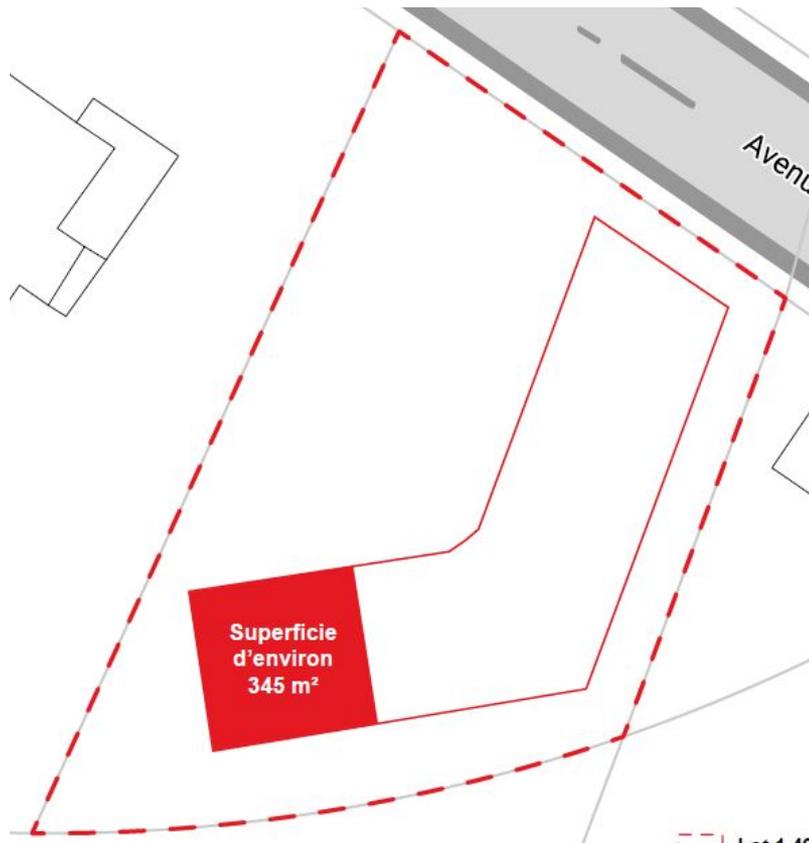
## 02 DESCRIPTIF

- Occupation d'un local du bâtiment par un usage non autorisé dans la zone (C10-08) ;
- Aucune modification du bâtiment existant ;
- Amélioration de l'espace de stationnement;
- Bonification de l'aménagement paysager (îlots végétalisés, arbres, etc.) et arrimage avec le mobilier urbain de l'arrondissement (banc, support pour vélo);
- Ajout d'une murale sur la façade donnant directement sur l'avenue Dollard.



Perspective illustrant la bonification proposée de l'aménagement paysager

- **Occupation d'un local du bâtiment par un usage non autorisé dans la zone (C10-08) ;**
- Aucune modification du bâtiment existant ;
- Amélioration de l'espace de stationnement ;
- Bonification de l'aménagement paysager (îlots végétalisés, arbres, etc.) et arrimage avec le mobilier urbain de l'arrondissement (banc, support pour vélo) ;
- Ajout d'une murale sur la façade donnant directement sur l'avenue Dollard.



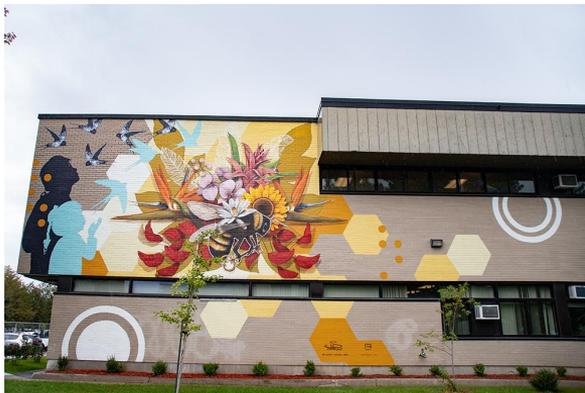
- Occupation d'un local du bâtiment par un usage non autorisé dans la zone (C10-08) ;
- Aucune modification du bâtiment existant ;
- **Amélioration de l'espace de stationnement;**
- **Bonification de l'aménagement paysager (îlots végétalisés, arbres, etc.) et arrimage avec le mobilier urbain de l'arrondissement (banc, support pour vélo);**
- Ajout d'une murale sur la façade donnant directement sur l'avenue Dollard.



Perspective illustrant la bonification proposée de l'aménagement paysager

- Occupation d'un local du bâtiment par un usage non autorisé dans la zone (C10-08) ;
- Aucune modification du bâtiment existant ;
- Amélioration de l'espace de stationnement;
- Bonification de l'aménagement paysager (îlots végétalisés, arbres, etc.) et arrimage avec le mobilier urbain de l'arrondissement (banc, support pour vélo);
- **Ajout d'une murale sur la façade donnant directement sur l'avenue Dollard.**



Exemples de murales  
sur le territoire

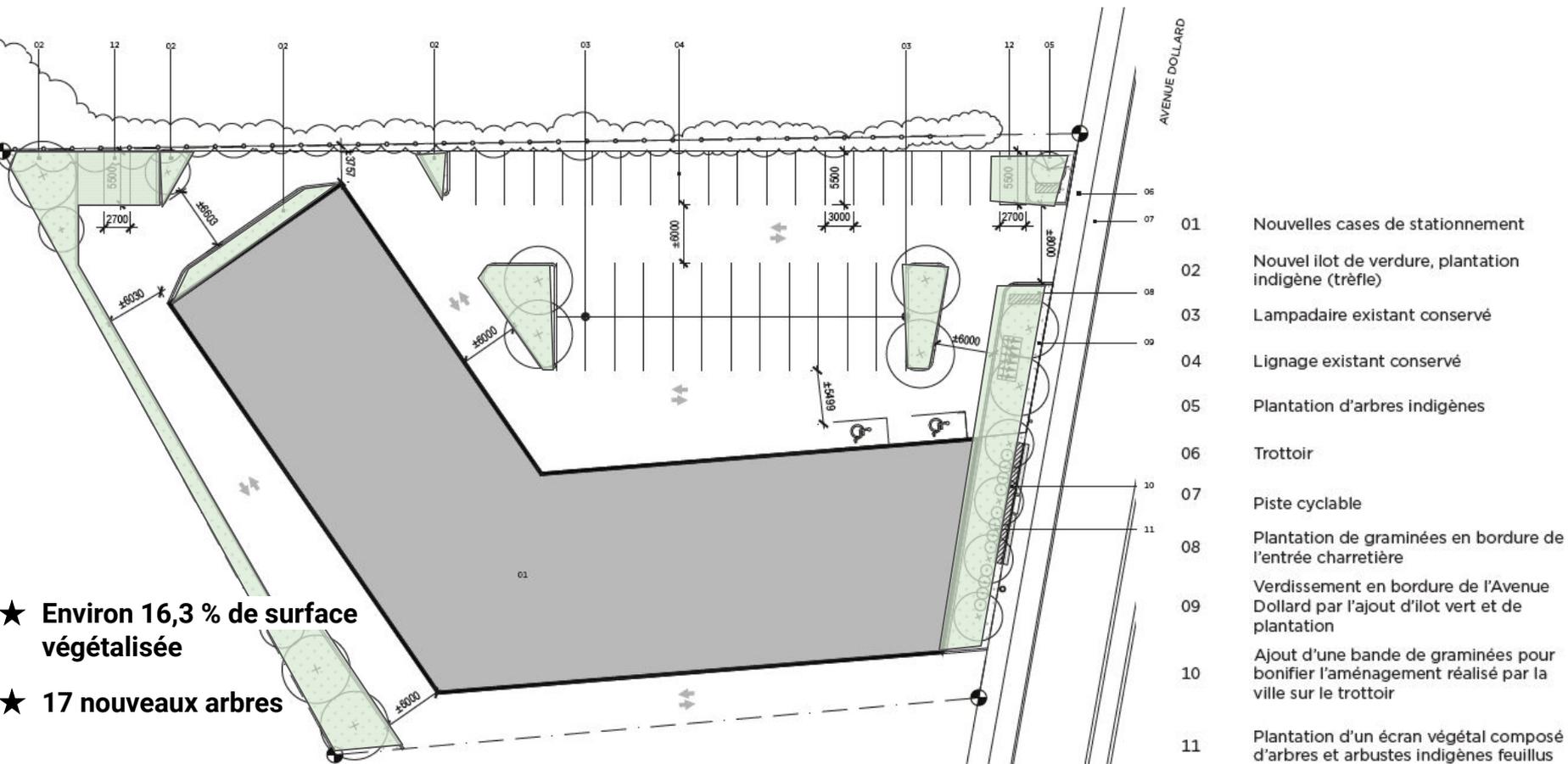
1555, rue Rancourt - 2022  
Sophie Wilkins et Anik Favreau

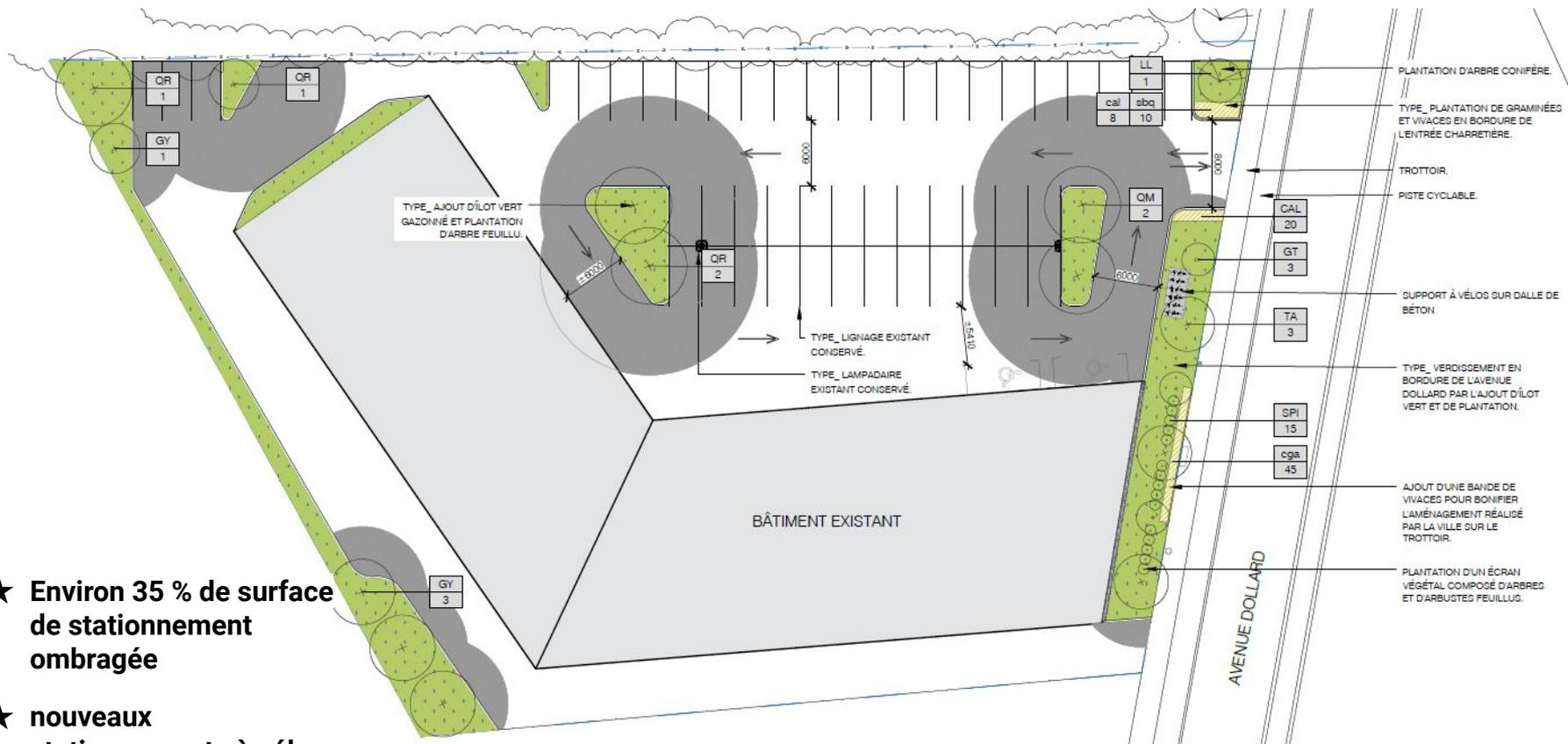


1666, avenue Dollard - 2021  
Fluke



7635, rue Centrale - 2020  
Bryan Beyung





★ Environ 35 % de surface de stationnement ombragée

★ nouveaux stationnements à vélos

## 03 CRITÈRES D'ÉVALUATION

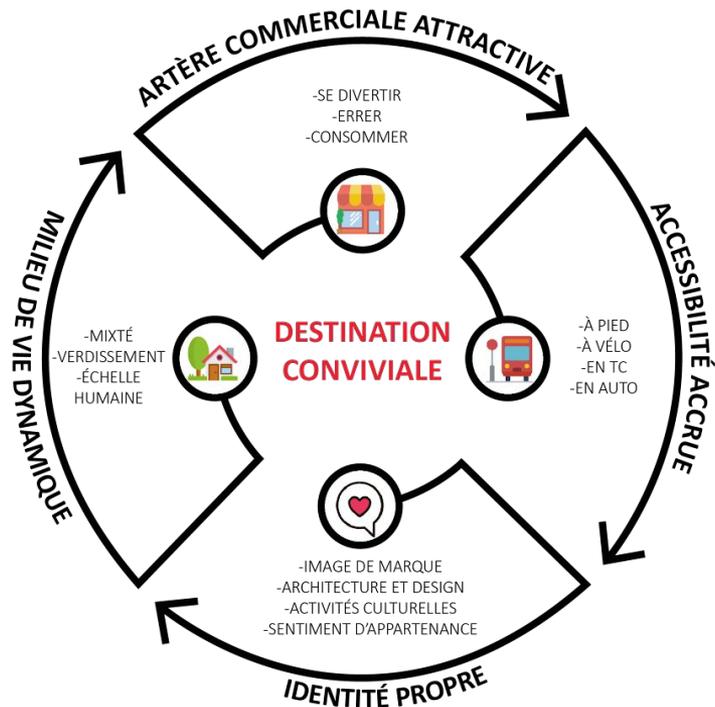
## Critère d'évaluation (chapitre 3)

1. Le projet doit respecter les objectifs du <b>plan d'urbanisme</b> de la Ville de Montréal ;	Conforme
2. Les <b>occupations prévues</b> doivent être <b>compatibles</b> avec celle du milieu d'insertion et ne pas créer de préjudices sérieux au développement des terrains voisins ;	Conforme
3. Le projet doit présenter des <b>qualités d'intégration</b> sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;	Conforme
4. Le projet doit contribuer à la <b>mise en valeur du domaine public</b> et assurer un <b>environnement sécuritaire</b> ;	Conforme
5. Les <b>impacts négatifs sur la circulation</b> doivent être minimisés ;	Conforme
6. Les <b>impacts environnementaux</b> du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit et des émanations doivent être minimisés.	Conforme
7. Le projet doit contribuer à la <b>mise en valeur du patrimoine</b> de l'arrondissement	n/a
8. La qualité de l' <b>organisation fonctionnelle</b> du projet, au regard notamment du stationnement et des accès doit être visé	Conforme
9. La faisabilité d'une <b>aire de stationnement en façade</b> doit tenir compte de la contribution de l'aménagement paysager à l'organisation du stationnement, du respect du milieu environnant et de l'emplacement sur le site qui évite ou minimise l'abattage d'arbres.	Conforme

## 04 DÉROGATION

**Autoriser l'occupation d'un immeuble** par un usage de vente/service de pièce d'automobile neuve, camion et véhicule léger sans service d'installation (4.2.3.1, al.1 (c)), sur le lot 1 498 865 (1220 à 1276, avenue Dollard), malgré la disposition à l'article 3.5.1 faisant référence à la grille des usages et normes de la zone C10-08, ainsi qu'à l'article 7.35.5.1.iv) du Règlement de zonage 2098.

## 05 CONCLUSION



## Mise en oeuvre de la vision d'aménagement

- Mixité des fonctions
- Cohabitation harmonieuse
- Stationnements moins visibles
- Meilleur encadrement de la rue
- Verdissement accru

**Avantages**

- Bonification de l'aménagement paysager ;
- Augmentation de la proportion de surface végétalisée ;
- Augmentation de la canopée ;
- Réduction de l'îlot de chaleur ;
- Ajout d'une murale ;
- Rétention d'un commerce établi.

**Inconvénients**

- Exercice d'un usage interdit.

- Réalisation des aménagements paysagers proposés ;
- Réalisation de la murale sur la portion de façade donnant directement sur Dollard ;
- Délai de réalisation de 12 mois à partir de l'entrée en vigueur du PPCMOI.

## GRANDES ÉTAPES

Avis de motion et adoption du premier projet

7 août 2023

**Assemblée publique**

**23 août 2023**

Adoption du second projet

5 septembre 2023

Période d'approbation référendaire

septembre 2023

Adoption finale du projet de règlement

10 octobre 2023

Certificat de conformité + entrée en vigueur

± novembre 2023

### Dispositions du projet susceptibles d'approbation référendaire

- Autoriser l'occupation d'un immeuble par un usage de vente/service de pièce d'automobile neuve, camion et véhicule léger sans service d'installation (4.2.3.1, al.1 (c)), sur le lot 1 498 865 (1220 à 1276, avenue Dollard)

### Pour être valide, une demande doit:

- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- Être signée par au moins 12 personnes habiles à voter ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- Être déposée à l'arrondissement (greffe) au plus tard le 8e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.





# QUESTIONS

MERCI



### Sujets susceptibles d'approbation référendaire

- Division du territoire en zones
- Usages
- Densité d'occupation du sol
- Nombre d'étages
- C.O.S.
- Rapport bâtiment/terrain
- Implantation des bâtiments
- Hauteur et largeur des bâtiments
- Localisation des stationnements
- Nombre de cases de stationnement exigé
- Espaces de chargement et de déchargement
- Aménagement des espaces libres

### Sujets non susceptibles d'approbation référendaire

- Localisation des entrées charretières
- Exemption sur les cases de stationnement
- Clôtures, affiches, murets, etc.