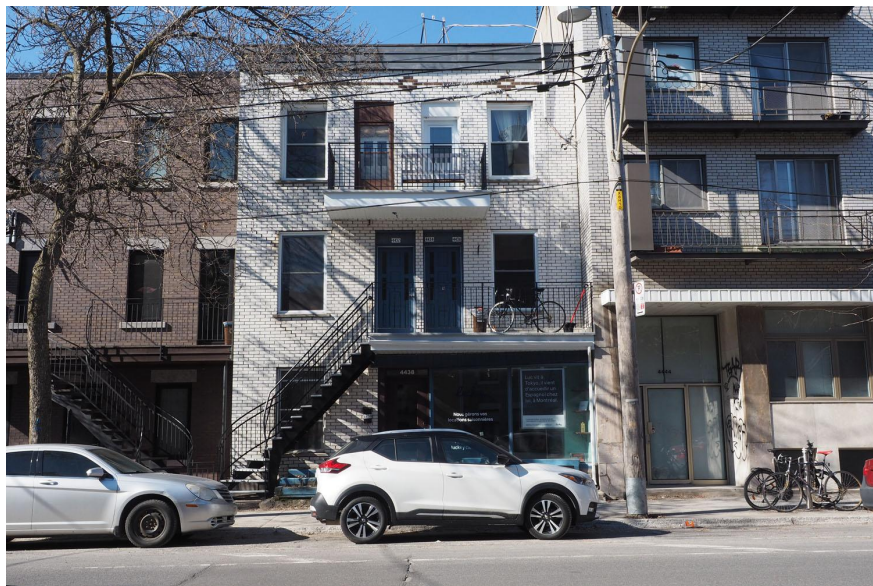




Assemblée de consultation publique | 21 juin 2022

PPCMOI - Autoriser l'occupation d'un local commercial dans un secteur d'habitation uniquement et ce en dérogeant à l'article 121 du règlement d'urbanisme 01-277.

4438, rue de la Roche

Marie-Claude Parent

Agente de recherche en urbanisme

Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises

Direction du développement du territoire et études techniques

Demande

Projet

Analyse

Demande

Les propriétaires souhaitent obtenir l'autorisation :

1. permettre un usage commercial de type vente au détail dans un local destiné à de l'habitation uniquement



Demande

Projet

Analyse

Contexte

Depuis plus de 30 ans, le local situé au rez-de-chaussée du bâtiment sis au 4438, rue de La Roche est occupé par des usages commerciaux dont majoritairement un usage de type bureau. On note également qu'une transformation de façade a été faite il y a de ça plus de 20 ans pour l'ajout d'une vitrine commerciale.

En 2020, le E-commerce Picoti-Picota (vente de vêtements usagés pour enfants) installe son bureau administratif ainsi que sa marchandise en colocation avec l'exploitant en place, qui détient déjà un certificat d'occupation bureau. Gagnant en popularité, les requérants ouvrent une portion de leur local afin de vendre pignon sur rue. En janvier 2022, le colocataire quitte et le commerce de vente de vêtements usagés reprend l'entièreté du local afin d'augmenter sa superficie de boutique. Désirant régulariser son occupation auprès de l'arrondissement, les requérants déposent une demande de certificat d'occupation pour un usage commerce de détail. Ayant été inoccupé pendant une période non-déterminée et ayant un usage différent de celui des anciens certificats d'occupation, il n'est pas possible de reconnaître des droits acquis pour l'activité de commerce au détail.

Ayant un local qui répond à leurs besoins, les propriétaires de la boutique souhaitent continuer d'opérer leur commerce à cet endroit, car l'aménagement est souhaitable pour une boutique de vêtements avec sa grande vitrine et son espace de stockage. De plus, la conversion de cet espace en logement de qualité est ardue, car plusieurs équipements ont été retirés dont la douche et une cuisine entière.

Il est à noter que certains travaux ont été réalisés sans permis sur la façade entre 2019 et 2020. Les propriétaires ont remplacé les deux balcons ainsi que les garde-corps et l'escalier sans retrouver les composantes d'origine du bâtiment.

Demande

Projet

Analyse

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

- **Article 121:** Dans un secteur où la catégorie d'usage principal est l'habitation, un local commercial ne peut être aménagé

Localisation

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Secteur d'habitation

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

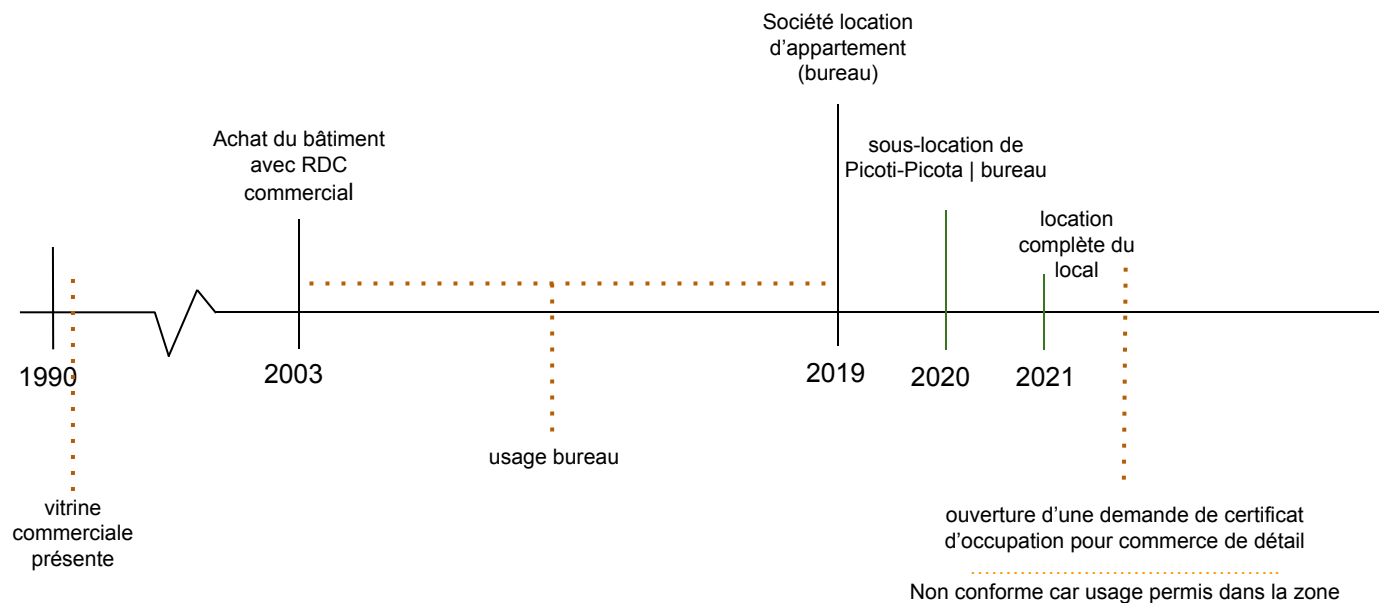
Contexte

Photos

Plans

Analyse

La ligne du temps



Demande

Projet

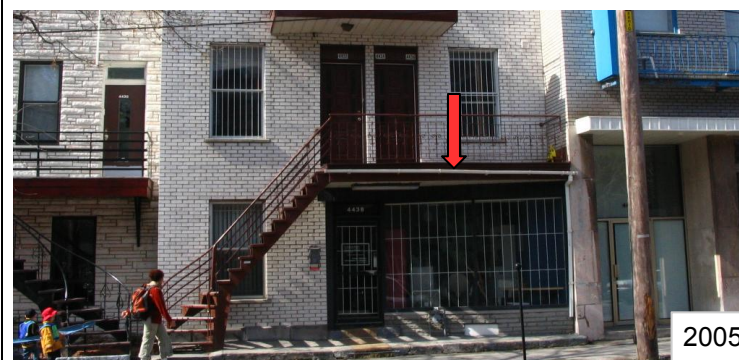
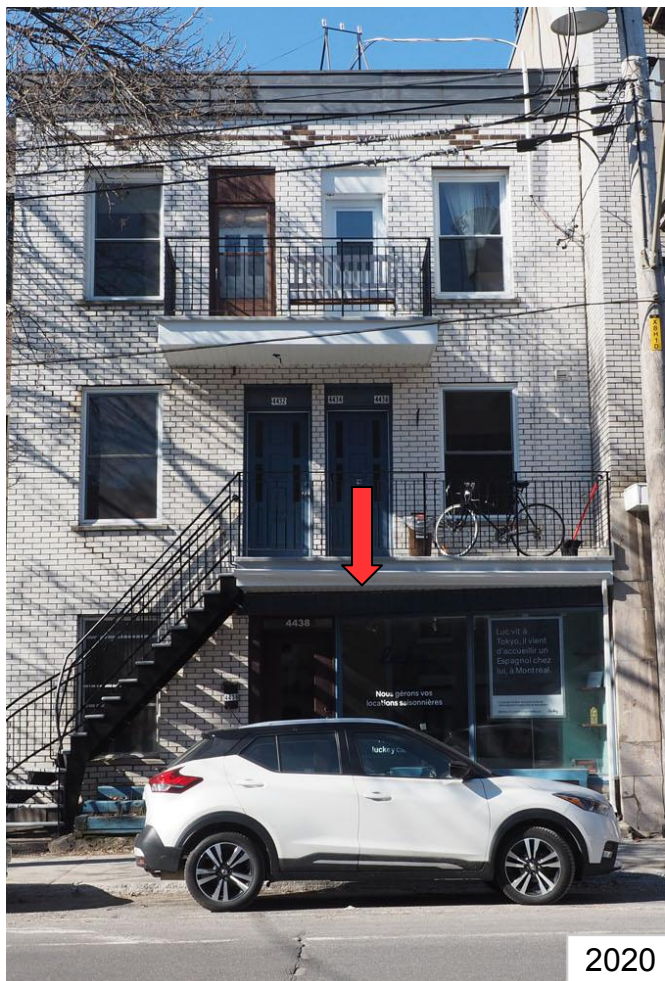
Contexte

Photos

Plans

Analyse

Façade à travers les années



Vitrine commerciale présente depuis plus de 30 ans
Local commercial avec certificat d'occupation bureau



Demande

Projet

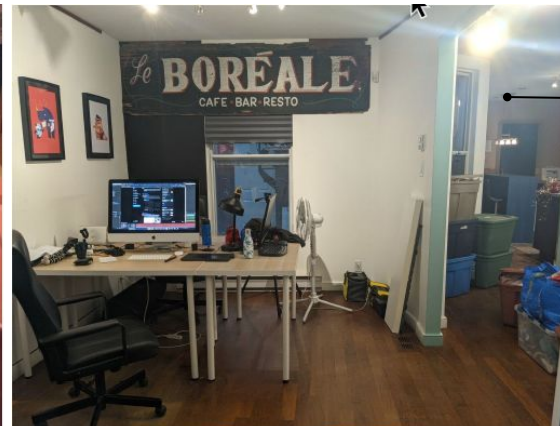
Contexte

Photos

Plans

Analyse

Aménagement intérieurs



bureau | administration

aménagement favorable
pour un commerce



Demande

Projet

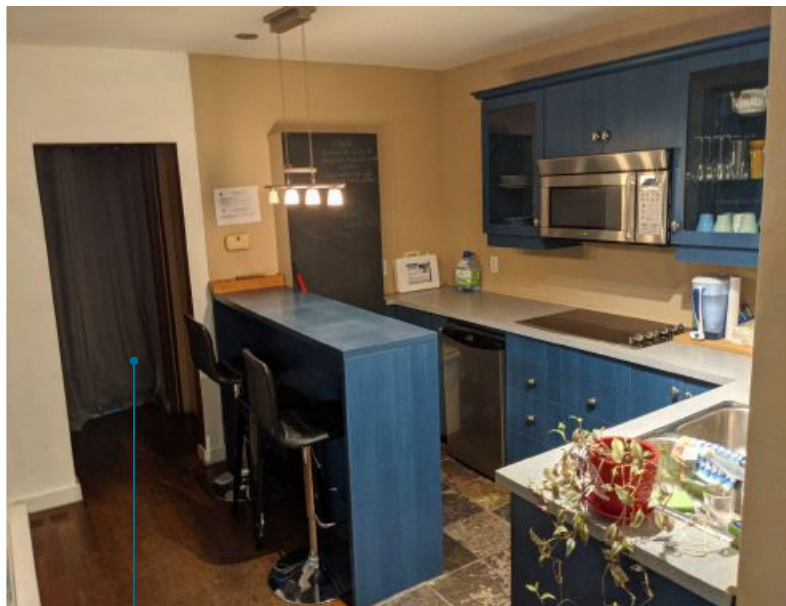
Contexte

Photos

Plans

Analyse

Aménagement intérieurs



cuisine non-complète
pour un logement
adéquat

retrait de la salle de
bain complète



Demande

Projet

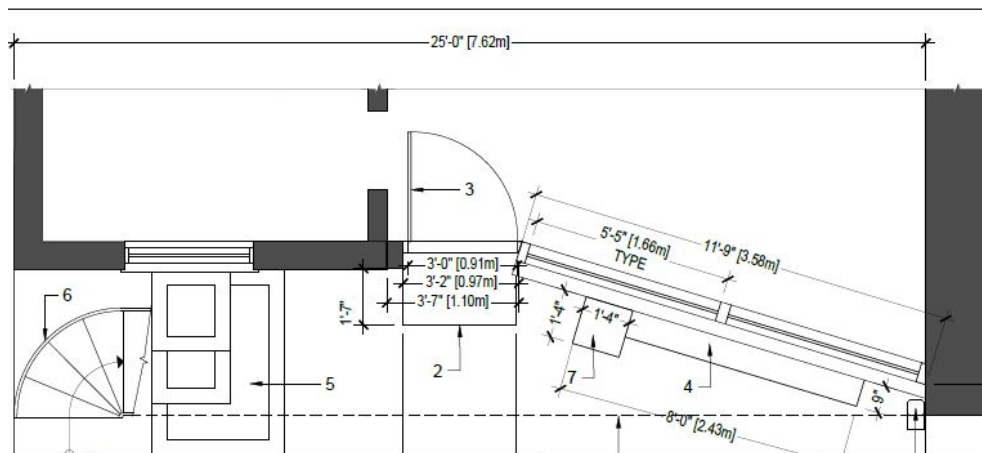
Contexte

Photos

Plans

Analyse

Aménagement actuels VS proposés

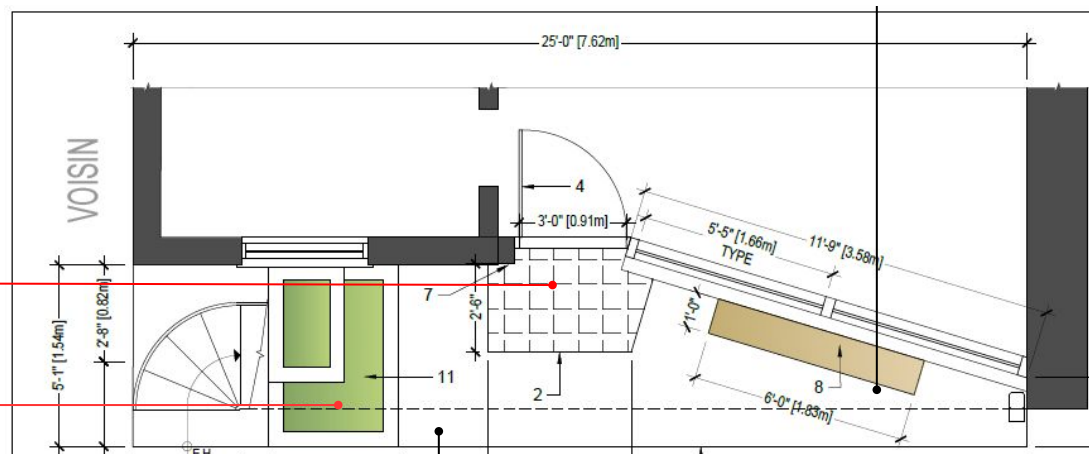


Des travaux de pieutage sont envisagés en façade

banc en bois

nouvelle marche béton
avec recouvrement
antidérapant

végétaux dans des
bacs de plantation



Le Plateau-Mont-Royal
Montréal

nouvelle dalle coulée
(fini antidérapant)

Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Aménagement actuels VS proposés



Demande

Projet

Contexte

Photos

Plans

Analyse

Acceptation des voisins

Le 19 septembre 2021

Support des résidents de l'immeuble

Voisins du local situé au 4438 rue de la roche H2J 3J1 Montréal

Nous appuyons la demande de dérogation afin que la compagnie Picoti-Picota puisse rester dans le local au 4438 rue De La Roche.

C'est un commerce très calme avec des horaires de jour qui ne dérange en aucun cas le voisinage. Nous avons également une très bonne entente avec Sébastien et Julie qui sont les propriétaires de Picoti-Picota.

Merci de prendre en considération cette lettre pour appuyer votre réponse.

Nom, adresse et Signature

BERNARD PAQUET
4432 DE LA ROCHE MTL. H2J 3J1

[Signature]
DUMONT LOUISE

4432 DE LA ROCHE

[Signature]

NIMA LINCOLN NIMA

Depuis 2019 EMRANI

4436 P

[Signature]
BERNARD COUTURE
locataire depuis 1980
4434 DE LA ROCHE

LOCHAIRE DU ZIÈME
DEPUIS 2001

Behrohk Montazemi
3430 Redpath
Montreal, Qc. H3G 2G3
Tel: 514 996-3889

Montreal September 7, 2021

Objet : Location 4438 de la Roche Montreal Qc. H2J 3J1

En tant que mandataire/propriétaire du bien mentionne propriete du objet,
j'autorise Mme, Julie Tardieu a pouvoir vendre des vetements dans ce local commercial.

Merci de votre cooperation

Cordialement

Behrohk Montazemi

[Signature]
B. Montazemi

Demande

Projet

Analyse

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

- L'aménagement d'un logement de qualité serait difficile étant donné que le logement a été retiré depuis plus de 30 ans et que celui-ci s'est vu retiré certains équipements nécessaires à l'habitation dont salle de bain complète et emplacement pour une cuisinière;
- Le commerce a reçu une acceptation des voisins et ne génère aucune nuisance;
- La configuration de la façade est déjà optimale pour une activité de commerce au détail avec sa grande vitrine.

Demande

Projet

Analyse

La direction propose d'assujettir l'autorisation du projet aux conditions suivantes :

- Que l'espace compris entre l'allée d'accès et la limite latérale sud (sous l'escalier) devra être aménagé avec des végétaux en pleine terre;
- Qu'au lieu d'une dalle de béton coulé tel que proposé, le matériau devra être un pavé en dalle de béton avec un IRS supérieur à 29;
- Que le palier devant la porte soit fait de béton uniquement sans recouvrement;
- Fournir un détail des bacs de plantation en y intégrant les végétaux plantés ;
- Que seuls les usages bureau et commerce de détail soient permis au rez-de-chaussée.

Demande

Projet

Analyse

Échéancier

Présentation au comité consultatif d'urbanisme	3 mai 2022
Adoption du 1er projet de résolution	6 juin 2022
Adoption de la résolution	6 juin 2022
Assemblée publique de consultation	21 juin 2022
Adoption du 2e projet de résolution	4 juillet 2022
Adoption de la résolution	5 septembre 2022

MERCI ! QUESTIONS ?



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau