

CONSULTATION PUBLIQUE

PPCMOI-2021-01/C04-05

5045, rue Jean-Talon (local 103)

Occupation d'un local commercial situé au rez-de-chaussée (RDC) par l'usage « clinique psychiatrie »

Dérogation au Règlement de zonage numéro 1886 (art. 9.72):

Distance minimale entre deux bâtiments occupés par un usage principal « Service professionnel » comprenant un bureau de consultation du domaine de la santé et situé au rez-de-chaussée.

Projet conforme au plan d'urbanisme

Propriété visée

Le bâtiment

5045-5065, rue Jean-Talon Est

5045, rue Jean-Talon



5065, rue Jean-Talon



5045, rue Jean-Talon

- Partie commerciale du bâtiment;
- Trois (3) étages, dix (10) locaux;
- Entrée commune sur Jean-Talon.

5065, rue Jean-Talon

- Partie résidentielle du bâtiment;
- 4^{ème} aux 14^{ème} étage, 112 logements;
- Entrée sur la rue Michelet.

Propriété visée

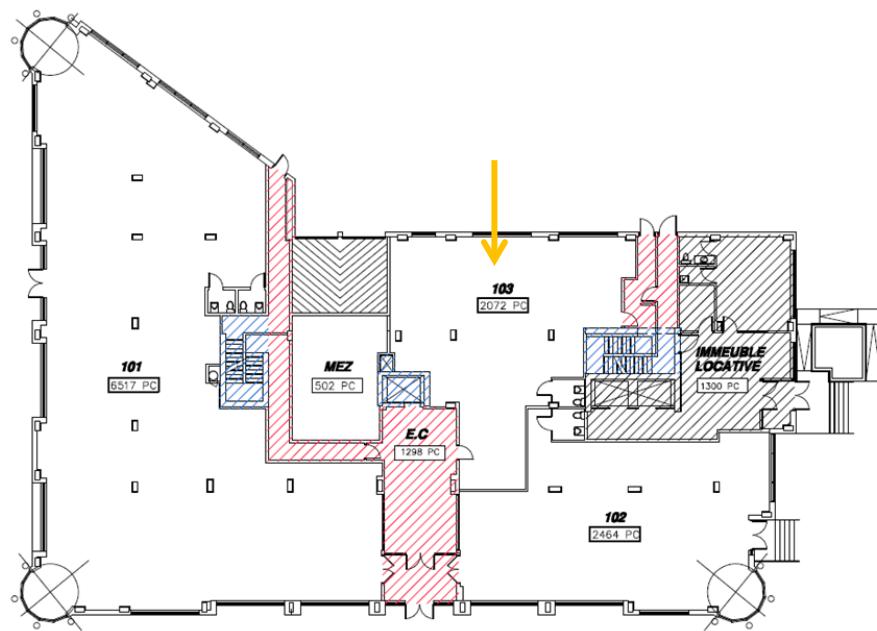
Le local

5045, rue Jean-Talon Est (local 103)

5045, rue Jean-Talon



le local 103 visé par la demande, n'a aucune façade en bordure de la rue Jean-Talon. De plus, il est uniquement accessible via le lobby, donnant accès aux bureaux aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, lequel est accessible pendant les heures d'affaires seulement.



Localisation et zonage



Source: Google

5045 à 5065, rue Jean-Talon Est

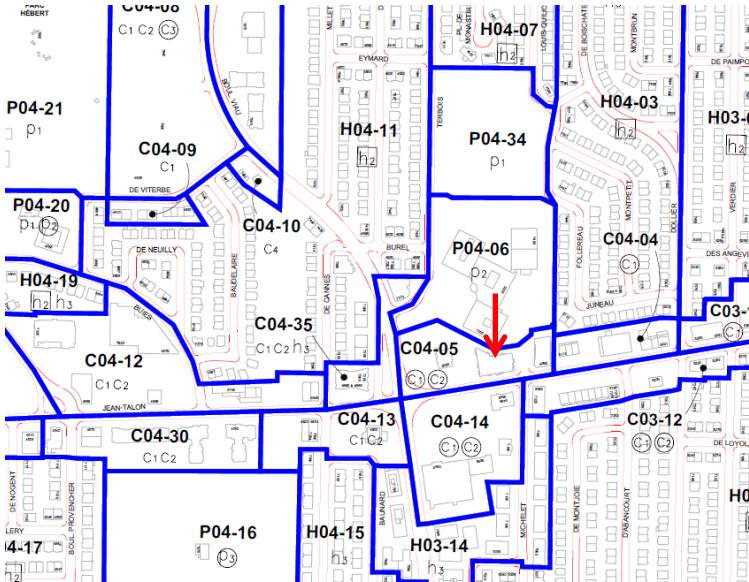
Zone C04-05

Usages autorisés au rez-de-chaussée:

- Commerce de voisinage (c1)
- Commerce artériel léger (c2)

Mixité autorisée avec l'usage résidentiel aux étages supérieurs (jusqu'à 14 étages)

Disposition particulière : article 9.72



9.72

CONTINGENTEMENT DE CERTAINS USAGES EN BORDURE DE LA RUE JEAN-TALON

Lorsqu'indiqué à la grille des usages et normes, les règles suivantes de contingentement des usages s'appliquent, et ce, à l'intérieur du groupe de zones contigües composées des zones C01-13, C01-20, C02-16, C02-18, C02-29, C03-10, C03-12, C03-15, C04-04, C04-05 et C04-14 :

- I) La distance minimale entre deux bâtiments occupés par un usage principal « Service professionnel » comprenant un bureau de consultation du domaine de la santé (tel que médecine, médecine dentaire, denturologie, optométrie, chiropractie, acupuncture) au rez-de-chaussée ne doit pas être inférieure à quatre cent (400) mètres. Cette règle de contingentement s'applique uniquement dans le cas d'un usage principal « Service professionnel » ayant une superficie de vente au détail de moins de 25 % de la superficie de plancher de l'établissement.

Malgré l'article 9.64, un usage mentionné au présent article est autorisé au rez-de-chaussée d'un bâtiment, dans la mesure où les présentes dispositions de contingentement sont respectées.

Objet de la demande

LA DEMANDE

La demande de PPCMOI vise l'autorisation de l'usage « Service professionnel – clinique psychiatrie » au 5045, rue Jean-Talon (local 103), un local commercial situé au rez-de-chaussée du bâtiment commercial ayant l'adresse 5045-5065, rue Jean-Talon Est.

LA DÉROGATION

Règlement de zonage numéro 1886 (article 9.72)

La distance minimale entre deux bâtiments occupés par un usage principal « Service professionnel » comprenant un bureau de consultation du domaine de la santé au rez-de-chaussée ne doit pas être inférieure à quatre cent mètres (400 m).

Le 5045, rue Jean-Talon est à une distance de 380 mètres d'un bâtiment existant dont le rez-de-chaussée est occupé par un tel usage.

Résolution numéro CA21 13 0101

Séance du conseil d'arrondissement du 3 mai 2021

Autorisation

Article 2 de la résolution numéro CA21 13 0101

Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'occupation du local 103 au 5045, rue Jean-Talon, aux fins de l'usage « clinique psychiatrie », au rez-de-chaussée du bâtiment situé aux 5045-5065, rue Jean-Talon, est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est notamment permis de déroger au paragraphe I) de l'article 9.72 du Règlement de zonage numéro 1886.

Résolution numéro CA21 13 0101

Séance du conseil d'arrondissement du 3 mai 2021

Dérogation au Règlement de zonage numéro 1886

Il est notamment permis de déroger au paragraphe I) de l'article 9.72 du Règlement de zonage numéro 1886.

Règlement de zonage numéro 1886

Disposition	Dérogation
<p>9.72 CONTINGENTEMENT DE CERTAINS USAGES EN BORDURE DE LA RUE JEAN-TALON</p> <p>Lorsqu'indiqué à la grille des usages et normes, les règles suivantes de contingentement des usages s'appliquent, et ce, à l'intérieur du groupe de zones contiguës composées des zones C01-13, C01-20, C02-16, C02-18, C02-29, C03-10, C03-12, C03-15, C04-04, C04-05 et C04-14 :</p> <p>...</p> <p>I) La distance minimale entre deux bâtiments occupés par un usage principal « Service professionnel » comprenant un bureau de consultation du domaine de la santé (tel que médecine, médecine dentaire, denturologie, optométrie, chiropractie, acupuncture) au rez-de-chaussée ne doit pas être inférieure à quatre cent (400) mètres.</p> <p>Cette règle de contingentement s'applique uniquement dans le cas d'un usage principal « Service professionnel » ayant une superficie de vente au détail de moins de 25 % de la superficie de plancher de l'établissement.</p> <p>Malgré l'article 9.64, un usage mentionné au présent article est autorisé au rez-de-chaussée d'un bâtiment, dans la mesure où les présentes dispositions de contingentement sont respectées.</p>	<p>L'usage « clinique psychiatrie » est proposé dans un local situé au rez-de-chaussée, en bordure de la rue Jean-Talon Est, dans un bâtiment situé à une distance de 380 mètres d'un bâtiment existant dont le rez-de-chaussée est occupé par un tel usage.</p> <p>LAU: art. 113 al. 2, 2° (*)</p> <p>(*) Cette disposition est susceptible d'approbation référendaire.</p>

Résolution numéro CA21 13 0101

Séance du conseil d'arrondissement du 3 mai 2021

Conditions

- L'occupation autorisée doit débuter dans un délai maximal de douze (12) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.
- La superficie de plancher totale pour l'occupation autorisée est limitée à 193 mètres carrés, soit la superficie du local visé par la demande.

Résolution numéro CA21 13 0101

Calendrier et étapes subséquentes

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

- Avis public d'une consultation publique écrite :
11 mai 2021 (consultation écrite du 13 au 27 mai 2021 inclusivement)
- Dépôt au conseil du rapport de la consultation écrite et adoption du second projet de résolution (art. 128, LAU*) : **7 juin 2021**
- Avis public annonçant la possibilité de faire une demande d'enregistrement par les personnes habilitées à voter (registre) au plus tard le 8^e jour qui suit l'avis (art. 130 à 133, LAU*)
(23 juin 2021 à 16 h 45) : 15 juin 2021
- Adoption de la résolution : **5 juillet 2021**
- Processus référendaire, le cas échéant.

*LAU = *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1)

Annexes

Règlement numéro 2177

Critères d'évaluations PPCMOI (page 1 / 2)

10. Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.
11. Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation est évalué selon les critères suivants :
 - 1° la compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
 - 2° les qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux, le cas échéant, en vertu des objectifs et critères applicables à un plan d'implantation et d'intégration architecturale prévu au chapitre 8 du règlement de zonage numéro 1886;
 - 3° les 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;
 - 4° les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
 - 5° les impacts environnementaux du projet;

Règlement numéro 2177

Critères d'évaluations PPCMOI (page 2 / 2)

6° la qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, notamment eu égard au stationnement, aux accès, à la sécurité, à la disposition des déchets, à l'entreposage et aux espaces de chargement;

6.1° l'aménagement du terrain devrait tendre à respecter le niveau du trottoir adjacent et assurer l'accessibilité universelle aux entrées des bâtiments; (*Règl. 2177-1, a. 1*)

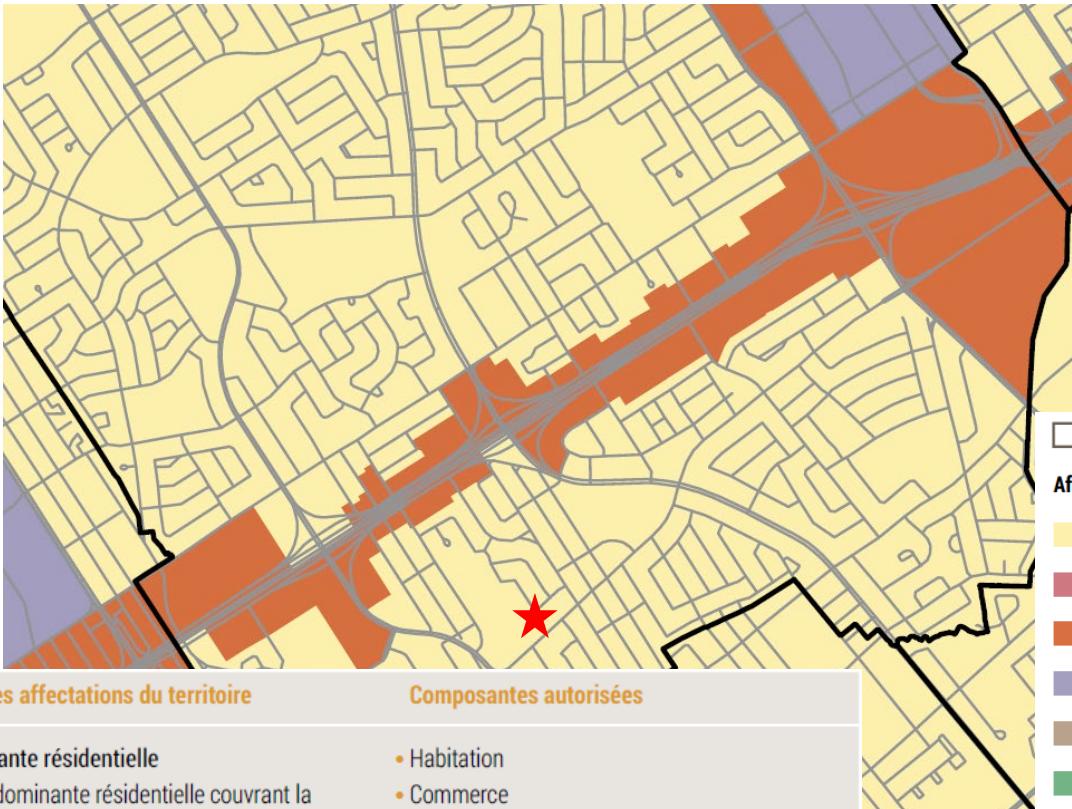
6.2° favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés de façon la plus directe possible entre un bâtiment et une voie publique; (*Règl. 2177-1, a. 1*)

7° l'intégration du projet en regard du réseau d'infrastructure existant;

8° la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

Schéma d'aménagement et de développement de Montréal

Affectation du sol



Grandes affectations du territoire

Dominante résidentielle

Aire à dominante résidentielle couvrant la majeure partie du territoire de l'agglomération montréalaise.

Composantes autorisées

- Habitation
- Commerce
- Bureau
- Équipement récréatif, culturel ou institutionnel

Dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation reconnaît ponctuellement certaines occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du schéma.

Périmètre d'urbanisation

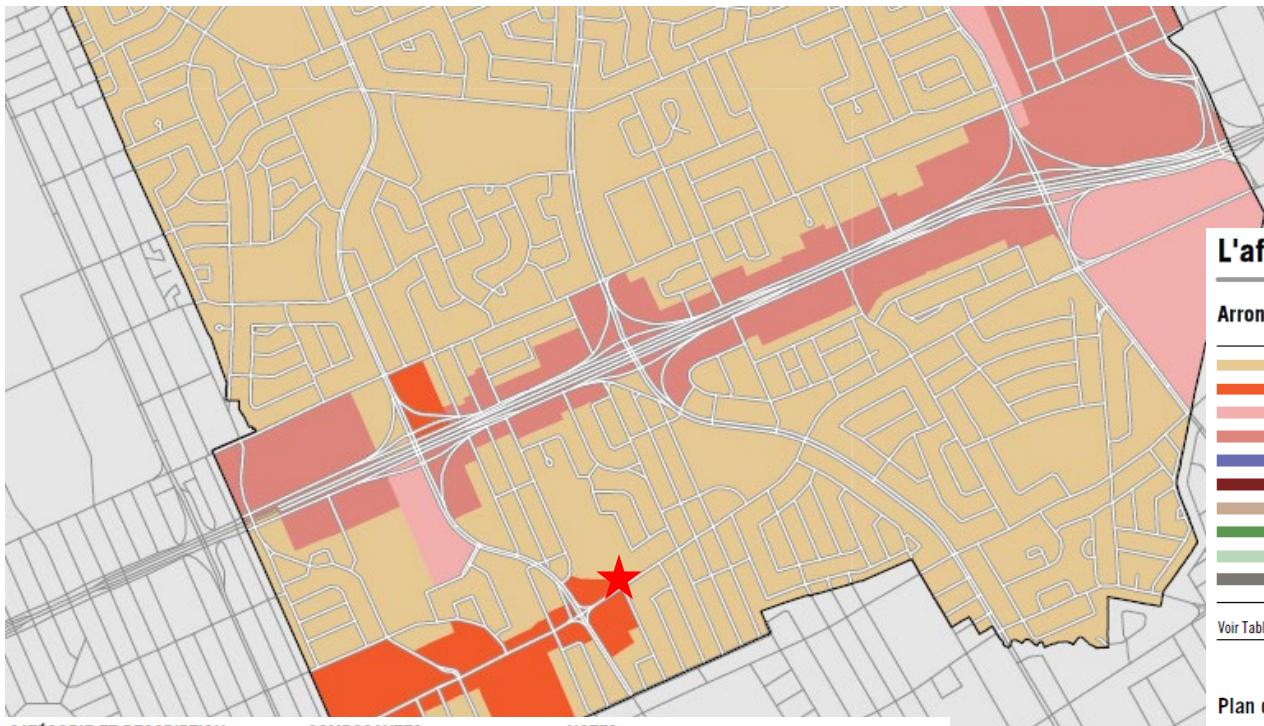
Affectations

- Dominante résidentielle
- Centre-ville d'agglomération
- Activités diversifiées
- Industrie
- Agricole
- Conservation
- Grand espace vert ou récréation
- Grande emprise ou grande infrastructure publique

Note – Les limites des secteurs sont approximatives.

Plan d'urbanisme

Affectation du sol



L'affectation du sol

Arrondissement de Saint-Léonard

- Secteur résidentiel
 - Secteur mixte
 - Secteur d'activités diversifiées
 - Secteur d'emplois
 - Grand équipement institutionnel
 - Couvent, monastère ou lieu de culte
 - Agricole
 - Conservation
 - Grand espace vert ou parc riverain
 - Grande emprise ou grande infrastructure publique
 - Limite d'arrondissement
- Voir Tableau 3.1.1 pour la description des catégories d'affectation du sol.

Plan d'urbanisme



CATÉGORIE ET DESCRIPTION	COMPOSANTES	NOTES
SECTEUR MIXTE Aire diversifiée comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.	<ul style="list-style-type: none">■ Habitation■ Commerce■ Bureau■ Équipement collectif ou institutionnel■ Dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation reconnaît ponctuellement certaines occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du Schéma d'aménagement le 29 janvier 2015	<p>La réglementation définit les zones et détermine les usages autorisés dans chacune selon la nature des milieux, notamment de manière à assurer l'interface entre les ensembles à dominance résidentielle et les zones d'activités plus intensives.</p>