

Avis public



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de résolution CA18 170346 approuvant le projet particulier PP-107 visant à autoriser des enseignes sur les bâtiments situés au 2615 à 2875, avenue Van Horne, et à cette fin, de modifier et bonifier le projet particulier (PP-93) qui autorise la démolition des bâtiments situés au 2615 à 2865, avenue Van Horne et la construction d'un développement mixte, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)*.

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA18 170346 approuvant le projet particulier PP-107 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 3 décembre 2018 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **16 janvier 2019 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, 4^{ième} étage, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*.

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à modifier et bonifier le PP-93 afin d'autoriser un concept d'enseignes dont les superficies sont adaptées à la nature du projet présentement en construction et déterminer leurs emplacements.

QUE ce projet particulier vise la zone 0467 ci-après illustrée :



QU'au cours de cette assemblée publique, le président d'assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 19 décembre 2018.

La secrétaire d'arrondissement substitut,

Julie Faraldo-Boulet

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 3 décembre 2018

Résolution: CA18 170346

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-107

CONSIDÉRANT QUE le terrain localisé sur le lot 6 174 198 du cadastre du Québec est soumis à l'application du Projet particulier PP-93;

CONSIDÉRANT QUE le conseil d'arrondissement a pris connaissance de l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU) formulé lors de la séance du 14 novembre 2018.

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser des enseignes sur les bâtiments situés au 2615 à 2875, avenue Van Horne, et à cette fin, de modifier et bonifier le projet particulier PP-93 visant à autoriser la démolition des bâtiments situés au 2615 à 2865, avenue Van Horne et la construction d'un développement mixte (« PP-93 »).

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé des lots 6 174 198, 6 174 199 et 6 174 200 du cadastre du Québec.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'installation d'enseignes sur les bâtiments est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À cette fin, il est notamment permis de déroger aux articles 445, 446, 447 et 448 ainsi qu'à la section IV du chapitre II du titre V du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et à la disposition particulière numéro 5 concernant la hauteur d'une enseigne prévue à la grille des usages et des spécifications relative à la zone 0467 et incluse à l'annexe A.3 de ce règlement d'urbanisme.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III CONDITIONS

4. Aux fins de la présente résolution, les définitions suivantes s'appliquent :
 - « « établissement commercial » : un établissement occupé exclusivement par un usage commercial;
 - « façade active » : un mur extérieur d'un bâtiment comprenant une vitrine d'un établissement commercial ou un mur intérieur comprenant une telle vitrine et qui est situé face à un corridor adjacent et parallèle à un mur extérieur comprenant une ouverture. ».
5. Pour un établissement commercial n'ayant pas de façade active, la superficie maximale d'une enseigne autorisée est calculée selon la formule prévue à l'article 446 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et à la disposition particulière numéro 5 concernant la hauteur d'une enseigne prévue à la grille des usages et des spécifications relative à la zone 0467 et incluse à l'annexe A.3 de ce règlement d'urbanisme.
6. Pour un établissement commercial ayant une façade active, la superficie maximale d'une enseigne autorisée est calculée selon la formule prévue à l'article 441 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).
7. Aux fins du calcul de la superficie maximale d'une enseigne prévu aux articles 5 et 6, la catégorie d'usages principale à considérer est la catégorie C.2.
8. Pour un établissement commercial ayant plus d'une façade active, la largeur de façade (Lf) utilisée pour le calcul de la superficie maximale d'une enseigne autorisée est calculée en fonction des façades sur lesquelles une enseigne sera installée.
9. Un établissement commercial ayant plus d'une façade active doit répartir ses enseignes sur un maximum de 2 façades actives.

Pour un établissement commercial visé au premier alinéa et situé au rez-de-chaussée, les enseignes ne sont autorisées que sur des façades actives comportant une entrée.
10. Une enseigne à plat doit avoir une hauteur maximale de 0,90 mètre, à l'exception d'une enseigne d'un établissement commercial ayant une superficie de plancher de plus de 1000 m² et d'une enseigne annonçant le nom de l'immeuble.
11. Une enseigne à plat doit être conforme aux spécifications indiquées sur le plan P-7 intitulé « Concept d'affichage » joint en annexe A à la présente résolution.
12. Une enseigne est autorisée uniquement dans les zones d'affichage illustrées sur les plans intitulés « Concept d'affichage » joints en annexe A à la présente résolution.
13. Aucune enseigne en saillie et enseigne publicitaire n'est autorisée.
14. Malgré l'article 22 du projet particulier PP-93, une enseigne annonçant le nom de l'immeuble est également autorisée sur un socle.
15. Dans le cas d'une enseigne comportant un dispositif d'éclairage, ce dernier doit être orienté vers le bas et la dispersion lumineuse doit se limiter à la surface de l'enseigne.

16. Préalablement à la délivrance d'un certificat ou d'un permis, les travaux d'affichage d'une enseigne annonçant le nom d'un immeuble doivent être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme, selon les objectifs de l'article 38 et les critères de l'article 42 du projet particulier PP-93 en plus des critères suivants :

- 1° l'enseigne doit s'intégrer harmonieusement au caractère et à l'ambiance de la rue ou du secteur;
- 2° les dimensions et le nombre d'enseignes doivent être limités au minimum requis pour identifier l'immeuble.

17. Les travaux d'affichage non conformes aux conditions de la présente résolution sont autorisés à la condition d'être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme, préalablement à la délivrance d'un certificat ou d'un permis, selon les objectifs de l'article 38 et les critères de l'article 42 du projet particulier PP-93.

18. Malgré l'article 38 du projet particulier PP-93, seuls les travaux d'affichage visés aux articles 16 et 17 doivent être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme.

ANNEXE A
PLANS INTITULÉS « CONCEPT D'AFFICHAGE »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.17 1183558042

Geneviève REEVES

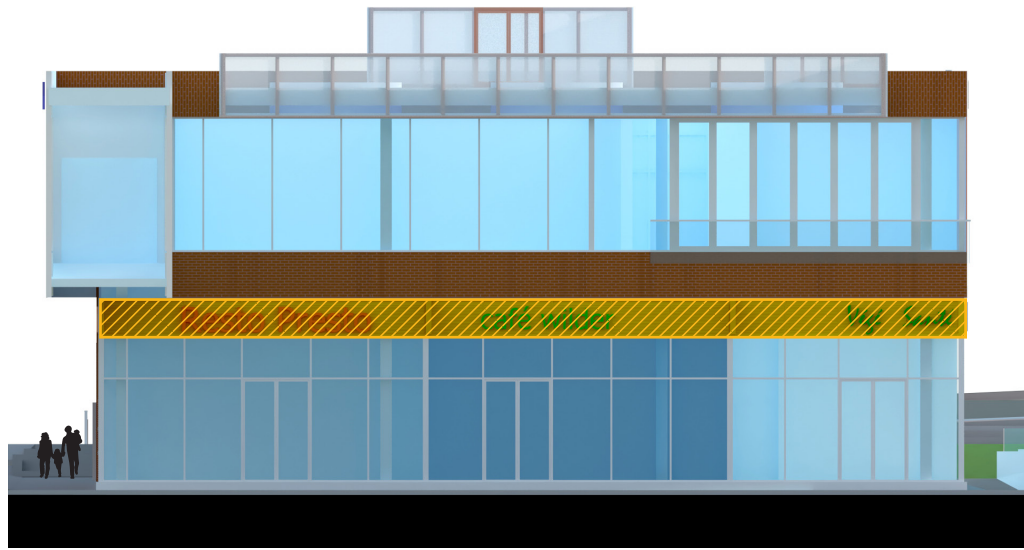
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 décembre 2018

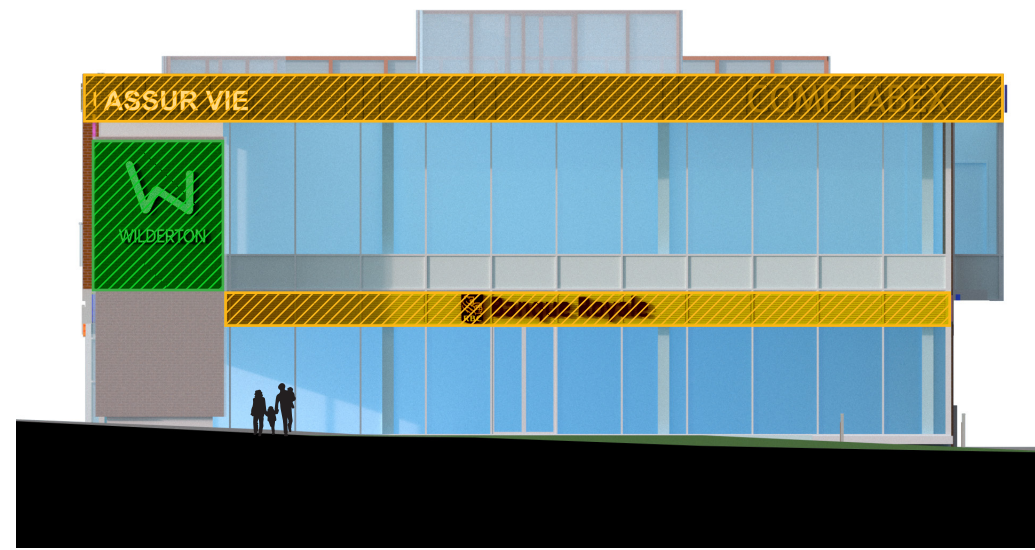
ÉLÉVATIONS | BÂTIMENT A

 ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE AUTRE QU'UNE
ENSEIGNE ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE

 ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE
ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE





ÉLÉVATION OUEST (PLACETTE) | BÂTIMENT A

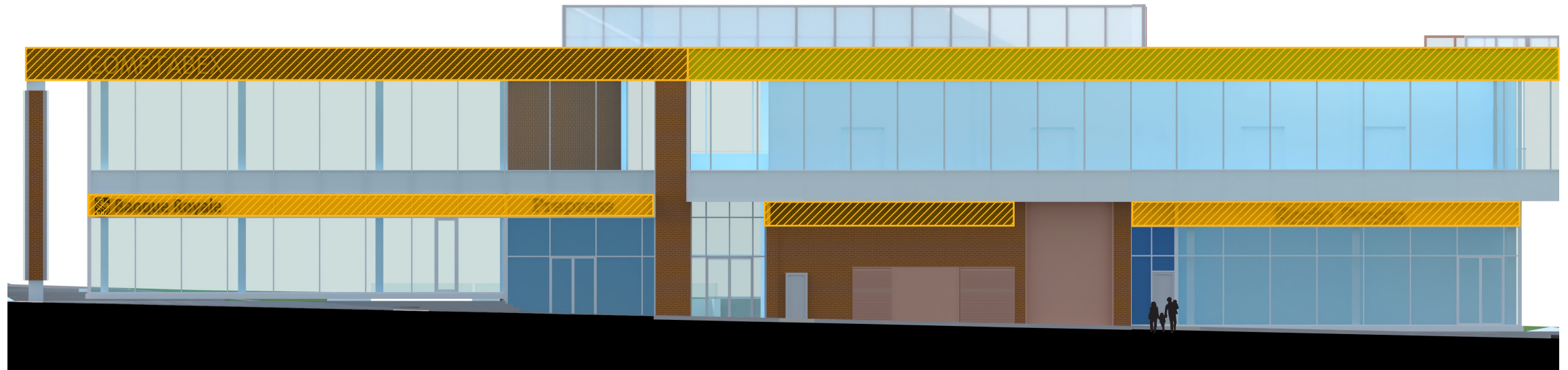


ÉLÉVATION EST (ACCÈS VÉHICULAIRE) | BÂTIMENT A



ÉLÉVATIONS | BÂTIMENT A



-  ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE AUTRE QU'UNE ENSEIGNE ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE
-  ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE



ÉLÉVATION NORD (STATIONNEMENT) | BÂTIMENT A



ÉLÉVATIONS | BÂTIMENT A



-  ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE AUTRE QU'UNE ENSEIGNE ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE
-  ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE

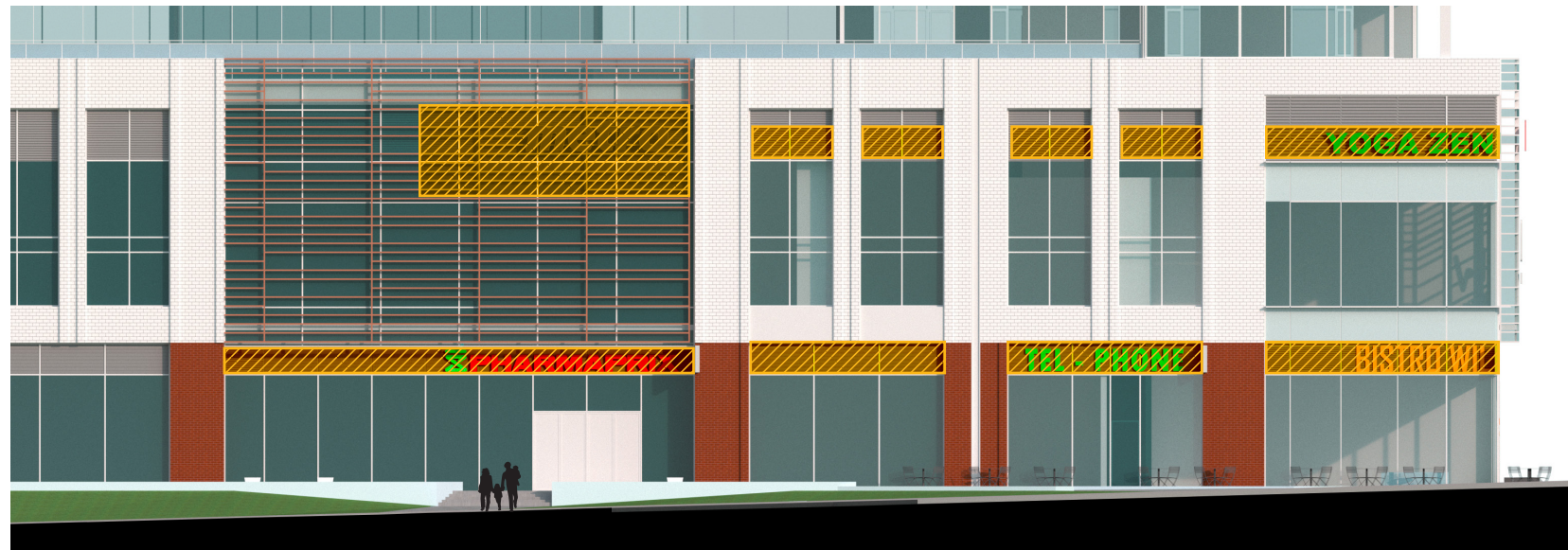


ÉLÉVATION SUD (VAN HORNE) | BÂTIMENT A



ÉLÉVATIONS | BÂTIMENT B

-  ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE AUTRE QU'UNE ENSEIGNE ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE
-  ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE



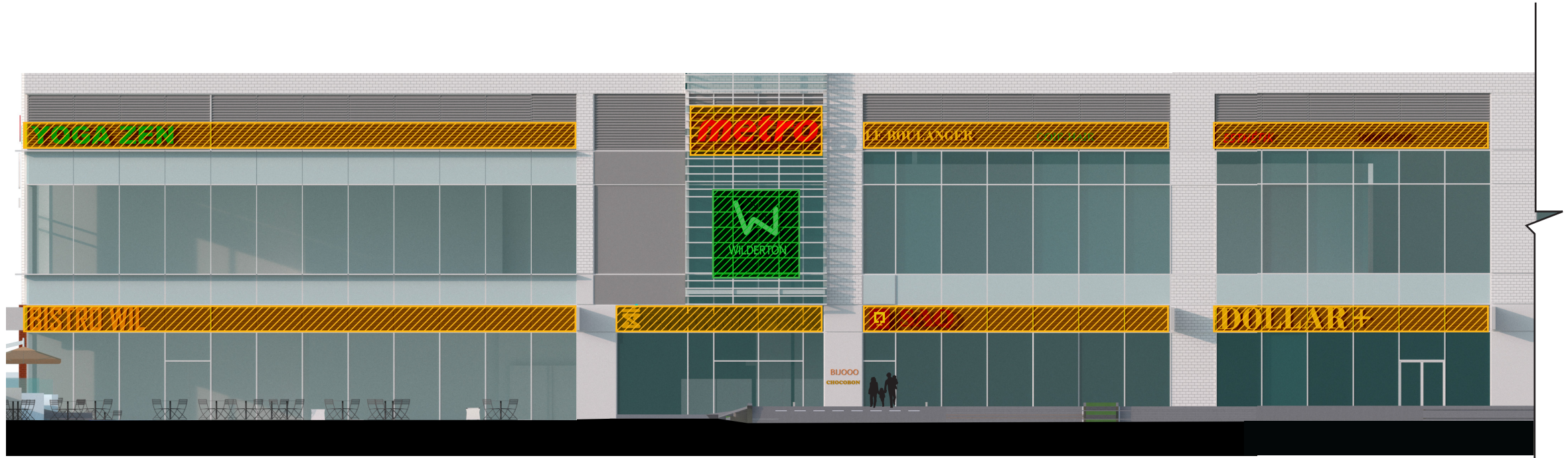
ÉLÉVATION SUD (VAN HORNE) | BÂTIMENT B



ÉLÉVATIONS | BÂTIMENT B

 ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE AUTRE QU'UNE
ENSEIGNE ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE



 ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE
ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE



ÉLÉVATION EST (PLACETTE ET STATIONNEMENT) | BÂTIMENT B



ÉLÉVATIONS | BÂTIMENT B

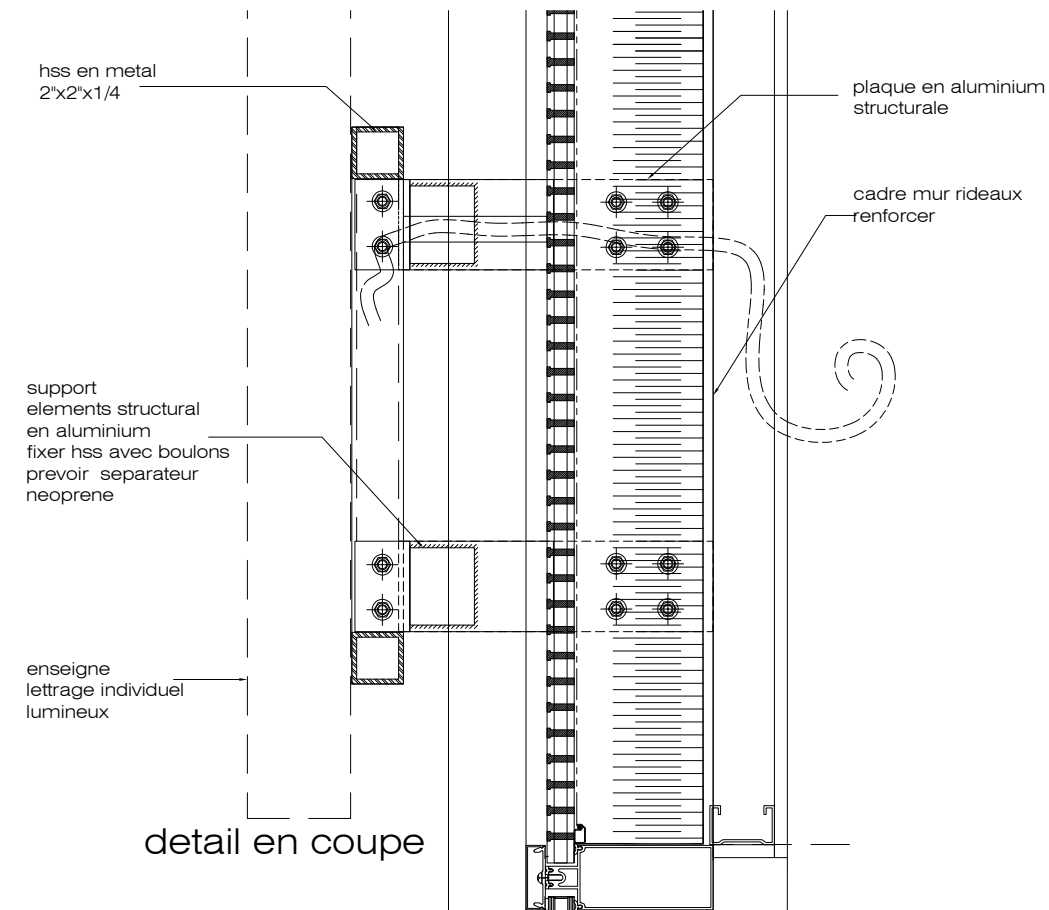
-  ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE AUTRE QU'UNE ENSEIGNE ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE
-  ZONE D'AFFICHAGE D'UNE ENSEIGNE ANNONÇANT LE NOM DE L'IMMEUBLE



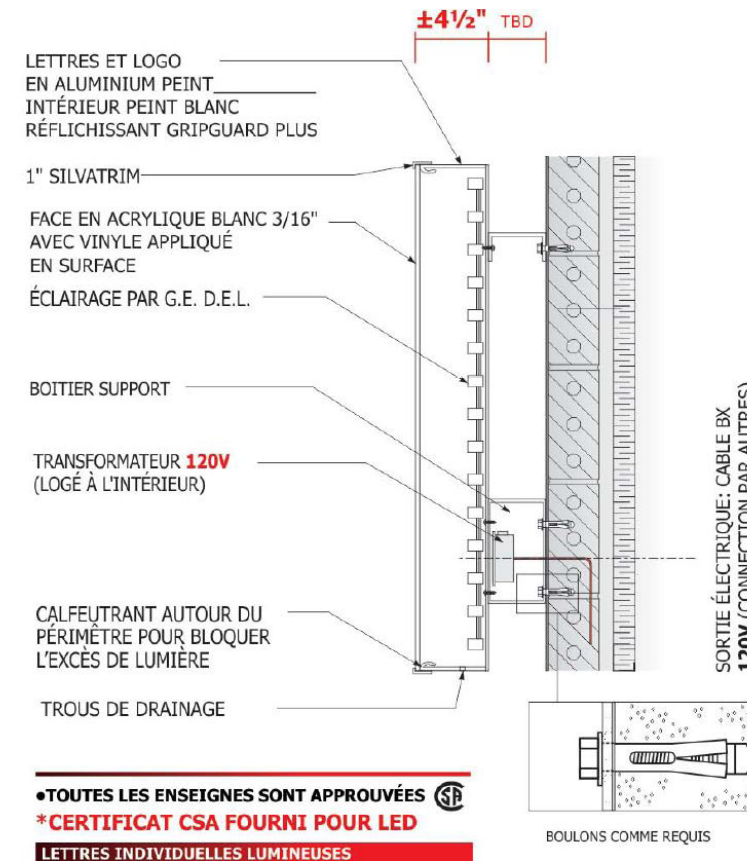
ÉLÉVATION EST (PLACETTE ET STATIONNEMENT) | BÂTIMENT B



ENSEIGNES À PLAT | LETTRAGE DÉTACHÉ



DÉTAILS ENSEIGNE RAIL SUR PERSIENNE



DÉTAILS ENSEIGNE RAIL SUR BRIQUE
Par International Néon

P-8

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

26 NOVEMBRE 2018

CDN-NDG

BC2

Identification		Numéro de dossier : 1183558042
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser des enseignes sur les bâtiments situés au 2615 à 2875, avenue Van Horne, et à cette fin, de modifier et bonifier le projet particulier (PP-93) qui autorise la démolition des bâtiments situés au 2615-2865, avenue Van Horne et la construction d'un développement mixte, afin d'approuver des enseignes, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

À la suite des demandes de permis pour réaliser les bâtiments A et B pour "Le complexe Wilderton", en vertu du PP-93, le promoteur désire faire approuver le modèle d'enseigne ainsi que les zones d'affichage (illustrées dans le document joint en annexe) sur l'immeuble où pourront être installées les enseignes pour les établissements commerciaux.

Habituellement une demande de permis doit être déposée pour entamer le processus de révision architectural (PIIA). Toutefois, étant donné que le requérant n'a pas d'entente avec les locataires commerciaux, il a été convenu, avec la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, de proposer un concept d'enseignes uniforme pour l'ensemble des bâtiments visés et qui s'intègre au cadre bâti.

Pour ce faire, et afin de bien encadrer la typologie et les superficies d'enseignes, il a été convenu d'adopter un projet particulier spécifiquement pour les enseignes.

Ce projet particulier n'est pas soumis à un processus référendaire, mais une séance de consultation publique aura lieu pour expliquer le projet.

Décision(s) antérieure(s)

CA17 170147 - Le 11 septembre 2018, le conseil d'arrondissement adoptait la résolution approuvant le projet particulier PP-93 visant à autoriser la démolition des bâtiments situés au 2615 à 2865, avenue Van Horne, et la construction d'un développement mixte, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) (dossier 1160415001);

CA18 170045 – Le 12 février 2018, le conseil d'arrondissement adoptait la résolution acceptant une somme de 713 080 \$ équivalente à 10 % de la valeur réelle du site pour un projet d'opération cadastrale concernant les lots 2 173 811 et 2 173 812 (emplacements situés aux 6225, avenue de Darlington et 2615 à 2875, avenue Van Horne), conformément au *Règlement relatif à la cession pour fins*

d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (14-049). (RCA02 17017), (dossier 1173558058);

CA18 170068 – Le 12 mars 2018, le conseil d'arrondissement adoptait la résolution approuvant les plans, conformément au titre VIII (PIIA) du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)* et conformément aux critères énoncés aux articles 38 à 41 du projet particulier PP-93, pour la construction d'un nouveau bâtiment situé au 2645 avenue Van Horne, tel que présenté sur les plans joints en annexe A et B, réalisés par Le Groupe Marchand - Architecture et Design, estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, le 19 février 2018, joints en annexe (demande de permis 3001361695 et dossier 1183558004);

CA18 170193 - Le 26 juin 2018, le conseil d'arrondissement adoptait la résolution approuvant les travaux proposés aux documents préparés par les architectes gmad, numérotés A1S1 et A1S2, A101 à A110, A300 à A302 et A400 à A401, aux plans de paysage numérotés P-1 à P-8, à l'étude préparée par Octave datée du 7 mai 2018, à l'étude d'impacts éoliens numérotée É-1 à É-12 et à l'étude d'ensoleillement numérotée 2 à 4, tous annexés au dossier et faisant l'objet de la demande de permis de construction 3001371951, pour laquelle l'approbation du conseil est requise, en vertu du projet particulier PP-93, article 39, 40 et 41 et en vertu du titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)*, articles 112.1, 668 et 668.1. (dossier 1183558028).

Description

Propriété

Le terrain visé par la demande fait partie du projet de développement connu comme étant "Le complexe Wilderton". Les bâtiments seront construits sur un terrain sur lequel est implanté le centre commercial Wilderton.

Le bâtiment A, à vocation commerciale et d'une hauteur de deux étages, sera construit en front de lot sur l'avenue Van Horne. Les zones d'affichage sont proposées sur les quatre murs qui constituent le bâtiment. Le bâtiment B, à vocation mixte (commerciale/résidentielle) d'une hauteur de 8 étages, sera construit à l'intersection des avenues Van Horne et Darlington. Les zones d'affichage sont proposées sur la façade ayant front sur Van Horne ainsi que sur le mur donnant sur le stationnement de la cour intérieure.

Projet

La demande consiste à adopter un projet particulier afin d'autoriser l'installation de plusieurs enseignes sans soumettre chaque nouvelle demande d'enseigne à une procédure de révision architecturale (PIIA). La proposition identifie également les zones où seront installées les enseignes. Le nombre d'enseignes sur les bâtiments sera limité en fonction de la superficie totale d'enseignes autorisée et du nombre d'unités commerciales qui seront effectivement construites pour chaque bâtiment.

Les enseignes proposées seront installées sur un rail fixé sur les persiennes métalliques, les pare-soleil ou la brique qui composent les parements des murs des bâtiments.

Pour le rail fixé sur les persiennes métalliques ou les pare-soleil, l'enseigne sera apposée sur une structure en aluminium, composée d'un lettrage individuel lumineux. Pour le rail fixé sur la brique, les lettres et logos seront en aluminium peint et l'intérieur sera réfléchissant avec une face en acrylique avec, en surface, un vinyle appliqué et un éclairage par l'arrière.

L'éclairage utilisera la technologie (DEL) qui permettra, dans l'éventualité où l'on constaterait après la mise en service que l'une des enseignes diffuserait trop de lumière, d'abaisser la luminosité par l'ajout d'un contrôle de luminosité.

Le lettrage sera aux couleurs des entreprises qui loueront les unités commerciales.

Finalement, des enseignes métallique en saillie d'une superficie de $0,81 \text{ m}^2$ ($081 \times 2 = 1,62 \text{ m}^2$) sont également proposées afin d'offrir une meilleure visibilité des commerçants aux piétons. Cependant, à la suite des commentaires du CCU, le requérant a accepté de retirer ces enseignes et donc le PPCMOI interdit ce type d'enseigne.

Toutes nouvelles enseignes qui seront apposées sur les bâtiments A ou B devront respecter les normes énoncées dans la présente résolution, sinon elles devront être soumises à la procédure de révision architecturale en fonction du PP-93. Les enseignes sur le futur bâtiment C seront également soumises à l'étude de ces dispositions. Toutefois, comme la conception de ce bâtiment n'est pas encore déterminée, il est possible que les enseignes ne rencontrent pas ces exigences.

Déroptions demandées

Les principales dérogations demandées sont les suivantes:

Règlement d'urbanisme 01-276

- déroger à l'article 445 qui limite les longueurs de façade (Lf), utilisées pour calculer les superficies d'enseigne, à 4 m pour les façades faisant face à un secteur où seule est autorisée une catégorie de la famille habitation ;
- déroger à l'article 446 afin de permettre de calculer la superficie d'enseigne en fonction de l'article 441 ($E = Q \times Lf$) pour tous les commerces possédant une vitrine extérieure;
- déroger aux articles 455 à 457 pour interdire les enseignes en saillie sur le bâtiment.

PP-93

- Déroger à l'article 22 qui interdit les enseignes sur socle, pour les enseignes qui servent à identifier l'immeuble (nom d'immeuble). Ce type d'enseigne est déjà encadré par le règlement d'urbanisme 01-276 qui spécifie qu'elles doivent être approuvées en révision architecturale (PIIA).
- Déroger à l'article 38 qui exige que l'installation des enseignes soit approuvées en révision architecturale (PIIA).

Justification

La direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises prononce une recommandation favorable au projet pour les raisons suivantes:

- les dispositions relatives à l'affichage du PP-93 jumelées à ceux du règlement 01-276 ne permettent pas de proposer un concept d'enseigne qui est en adéquation avec la nature du projet ;
- les modèles et dimensions d'enseignes proposés visent à répondre aux enjeux de visibilité des commerçants tout en considérant le contexte urbain résidentiel ;
- la typologie des enseignes proposées est à l'échelle humaine et s'intègre au contexte urbain environnant ;
- malgré l'objectif recherché par le projet particulier de soustraire l'approbation des enseignes à une révision architecturale, les critères du PP-93 ont été pris en considérations dans la rédaction réglementaire.

À sa séance du 14 novembre 2018, le Comité consultatif d'urbanisme a prononcé un avis favorable accompagné de la condition suivante:

- Retirer les enseignes en saillies

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

3 décembre 2018 Adoption d'une résolution, par le conseil d'arrondissement, d'un projet de résolution pour le projet particulier
Janvier 2019 Affichage sur le bâtiment et publication d'un avis dans les journaux annonçant une séance publique de consultation
Janvier 2019 Séance publique de consultation
4 février 2019 Adoption de la résolution autorisant le projet particulier

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU / FAVORABLE

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Dino CREDICO
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 868-4463
Télécop. : 000-0000

Endossé par:

Hélène BENOÎT
conseiller(ere) en aménagement - chef d'équipe
Tél. : 514-872-9773
Télécop. :
Date d'endossement : 2018-11-20 14:20:08

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2018-11-27 16:37

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1183558042