

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.

Dérogations 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(ère) 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