

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**Projet particulier de modification d'un immeuble afin
d'autoriser l'ajout d'un 4^{ième} étage sur le bâtiment ayant
comme adresse le 2360, rue Notre-Dame Ouest**

Dossier no : 1153823005

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

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

Séance ordinaire du mardi 2 juin 2015

Résolution: CA15 22 0220

Adoption d'un premier projet - Projet particulier de modification d'un immeuble, afin d'autoriser l'ajout d'un 4e étage sur le bâtiment ayant comme adresse le 2360, rue Notre-Dame Ouest (dossier 1153823005)

Considérant la recommandation favorable du CCU émise lors de la séance du 12 mai 2015;

Il est proposé par Craig Sauvé

appuyé par Alain Vaillancourt

ET RÉSOLU :

Que le conseil d'arrondissement adopte, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, un premier projet autorisant la construction d'un étage supplémentaire sur le bâtiment ayant comme adresse le 2360, rue Notre-Dame Ouest, selon les conditions énumérées ci-dessous et malgré la réglementation d'urbanisme applicable;

AUTORISATIONS

D'autoriser la construction d'un 4e étage sur le bâtiment existant;

D'autoriser que le bâtiment ait une hauteur maximale de 14,5 mètres;

D'autoriser que le bâtiment ait un indice de superficie de plancher maximal de 3,6;

EXIGENCES

D'exiger que le 4e étage occupe une superficie maximale équivalente à 75 % de l'étage situé immédiatement en dessous;

D'exiger que le nouvel étage comporte un maximum de 3 logements;

D'exiger la présence d'espaces pour la plantation de végétaux dans les aménagements extérieurs;

D'exiger que la construction d'un nouvel étage soit accompagnée de travaux de transformation de la façade du bâtiment au niveau des 3 premiers étages. Ces travaux devront faire l'objet d'une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019). Pour cette approbation, les critères d'évaluation suivants devront s'ajouter à ceux déjà applicables au projet :

- Prévoir un aménagement de la bande de terrain en façade du bâtiment afin d'améliorer l'interaction des activités commerciales du rez-de-chaussée avec le domaine public;
- Les interventions proposées sur la façade existante devront s'inspirer des bâtiments de la rue Notre-Dame Ouest possédant un rez-de-chaussée commercial. Toutefois, les travaux doivent tendre à s'exprimer dans un langage contemporain et ne doivent pas recourir au mimétisme de l'architecture traditionnelle;

D'exiger, avant l'émission d'un permis autorisant l'ajout d'un étage, une garantie financière d'un montant de 25 000 \$, afin d'assurer la réalisation des travaux de transformation de la façade du bâtiment existant. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des exigences prévues ci-dessus;

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

Et d'obliger le propriétaire à respecter toutes les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.04 1153823005

Benoit DORAIS

Maire d'arrondissement

Pascale SYNNOTT

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 juin 2015

Numéro de dossier : 1153823005	
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adoption - Projet particulier de modification d'un immeuble, afin d'autoriser l'ajout d'un 4e étage sur le bâtiment ayant comme adresse le 2360, rue Notre-Dame Ouest

Que le conseil d'arrondissement adopte, en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution autorisant la construction d'un étage supplémentaire sur le bâtiment ayant comme adresse le 2360, rue Notre-Dame Ouest, selon les conditions énumérées ci-dessous et malgré la réglementation d'urbanisme applicable;

AUTORISATIONS

D'autoriser la construction d'un 4e étage sur le bâtiment existant;

D'autoriser que le bâtiment ait une hauteur maximale de 14,5 m;

D'autoriser que le bâtiment ait un indice de superficie de plancher maximal de 3,6;

EXIGENCES

D'exiger que le 4e étage occupe une superficie maximale équivalente à 75 % de l'étage situé immédiatement en dessous;

D'exiger que le nouvel étage comporte un maximum de 3 logements;

D'exiger la présence d'espaces pour la plantation de végétaux dans les aménagements extérieurs;

D'exiger que la construction d'un nouvel étage soit accompagnée de travaux de transformation de la façade du bâtiment au niveau des 3 premiers étages. Ces travaux devront faire l'objet d'une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019). Pour cette approbation, les critères d'évaluation suivants devront s'ajouter à ceux déjà applicables au projet :

- Prévoir un aménagement de la bande de terrain en façade du bâtiment afin d'améliorer l'interaction des activités commerciales du rez-de-chaussée avec le domaine public;
- Les interventions proposées sur la façade existante devront s'inspirer des bâtiments de la rue Notre-Dame Ouest possédant un rez-de-chaussée commercial. Toutefois, les travaux doivent tendre à s'exprimer dans un langage contemporain et ne doivent pas recourir au mimétisme de l'architecture traditionnelle;

D'exiger, avant l'émission d'un permis autorisant l'ajout d'un étage, une garantie financière d'un montant de 25 000 \$, afin d'assurer la réalisation des travaux de transformation de la façade du bâtiment existant. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des exigences prévues ci-dessus;

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter toutes les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent.

-- Signé par Luc GAGNON/MONTREAL le 2015-05-21 18:03:53, en fonction de /MONTREAL.

Signataire :

Luc GAGNON

Directeur d'arrondissement
Le Sud-Ouest , Bureau du directeur d'arrondissement

Numéro de dossier : 1153823005

Identification		Numéro de dossier : 1153823005
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adoption - Projet particulier de modification d'un immeuble, afin d'autoriser l'ajout d'un 4e étage sur le bâtiment ayant comme adresse le 2360, rue Notre-Dame Ouest	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine a reçu, en date du 17 avril 2015, une demande d'autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, afin d'ajouter un 4e étage au bâtiment localisé au 2360, rue Notre-Dame Ouest, afin d'y aménager 3 logements.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la réalisation de ce projet, par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* (RCA04 22003), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La demande implique des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant à la hauteur et à la densité.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Susceptible d'approbation référendaire

Chacune des autorisations de la résolution, se rapportant à la hauteur et à la densité, est susceptible d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Objet

L'objet de la présente résolution vise à autoriser l'ajout d'un étage au bâtiment situé au 2360, rue Notre-Dame Ouest dans le but d'y aménager 3 logements. Le projet prévoit que ce nouvel étage aura une superficie d'environ 570 m². Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, car il déroge aux normes se rapportant à la hauteur et à la densité.

Le site

Le bâtiment présent sur le site a été construit en 1988. Les 3 étages du bâtiment sont entièrement consacrés à des activités commerciales. Le premier étage est occupé par des commerces de vente et de

services, tandis que les étages supérieurs sont occupés par des espaces à bureaux et par une clinique dentaire. Le bâtiment est dérogoire au taux d'implantation prescrit, car il occupe 95 % de la superficie du terrain alors que la réglementation autorise un taux maximum de 70 %. Cette implantation est protégée par droit acquis. Une bande de terrain non construite ayant une largeur variant de 1 à 2,5 m est localisée devant la façade du bâtiment donnant sur la rue Notre-Dame Ouest.

Le projet

Le propriétaire du site désire construire un étage supplémentaire afin d'y aménager 3 logements. Le nouvel étage aurait une superficie de plancher d'environ 570 m². Ce nouvel étage occuperait moins de 75 % de l'étage localisé immédiatement en dessous. Cette implantation permettra la présence de retraits, de terrasses et d'espaces consacrés au verdissement des toitures. Le projet prévoit aussi la transformation de la façade existante au niveau des 3 premiers étages. Au rez-de-chaussée, le revêtement extérieur serait changé afin de que la façade reprenne davantage la composition typique des bâtiments ayant un rez-de-chaussée commercial sur la rue Notre-Dame Ouest. Les autres interventions proposées sur la façade viseraient à simplifier sa composition par le retrait de décorations peu esthétiques, telles que le triangle de briques au centre du bâtiment et les fausses clés de voûte aux fenêtres.

Réglementation

Le Règlement d'urbanisme prescrit pour ce bâtiment une hauteur maximale de 3 étages et de 12,5 m. Le projet propose un 4^e étage qui atteindra une hauteur d'un peu plus de 14 m. Le plan d'urbanisme autorise une hauteur maximale de 4 étages sans poser de restriction sur la hauteur en mètres. L'indice de superficie de plancher prévu suite à l'agrandissement sera de 3,53 tandis que le règlement prescrit un indice de superficie de plancher maximal de 3. Les usages proposés sont conformes à la réglementation d'urbanisme et ne nécessitent pas l'ajout de cases de stationnement supplémentaires.

	EXISTANT	PROJET	RÉGLEMENTATION
USAGES	Commerces et bureaux	Ajout de 3 logements	C.2A / H
BÂTIMENT			
Hauteur en étages	3	+1 = 4	3
Hauteur en mètres	10,8 m	+3,4 m = 14.2 m	12,5 m
AUTRES INDICATEURS			
Densité max. (COS)	2,84	3,53	3
Implantation max. (%)	95 %	NA	70 %
Stationnement	8	NA	NA

Justification

Évaluation selon les critères

Le projet présenté répond positivement aux différents critères d'évaluation apparaissant au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003).

- L'occupation prévue pour le nouvel étage est compatible et complémentaire au milieu d'insertion;
- Le nouvel étage résidentiel permettra d'améliorer la mixité des usages de la rue Notre-Dame Ouest, ainsi que la mixité à l'intérieur du bâtiment, sans nuire à l'occupation actuelle;
- Le projet présente une très bonne intégration du nouvel étage;
- La hauteur proposée, bien que supérieure à celle prévue au Règlement d'urbanisme, s'intègre bien aux bâtiments voisins;
- Les interventions proposées au bâtiment existant permettent d'améliorer significativement son aspect. Ce bâtiment possède actuellement une faible qualité architecturale;

- Le projet propose un verdissement des espaces extérieurs;
- L'agrandissement a très peu d'impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines.

Le projet particulier de modification d'un immeuble

AUTORISATIONS

D'autoriser la construction d'un 4e étage sur le bâtiment existant;

D'autoriser que le bâtiment ait une hauteur maximale de 14,5 m;

D'autoriser que le bâtiment ait un indice de superficie de plancher maximal de 3,6;

EXIGENCES

D'exiger que le 4e étage occupe une superficie maximale équivalente à 75 % de l'étage situé immédiatement en dessous;

D'exiger que le nouvel étage comporte un maximum de 3 logements;

D'exiger la présence d'espaces pour la plantation de végétaux dans les aménagements extérieurs;

D'exiger que la construction d'un nouvel étage soit accompagnée de travaux de transformation de la façade du bâtiment au niveau des 3 premiers étages. Ces travaux devront faire l'objet d'une approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA07 22019). Pour cette approbation, les critères d'évaluation suivants devront s'additionner à ceux déjà applicables au projet :

- Prévoir un aménagement de la bande de terrain en façade du bâtiment afin d'améliorer l'interaction des activités commerciales du rez-de-chaussée avec le domaine public;
- Les interventions proposées sur la façade existante devront chercher à reprendre la composition typique des bâtiments de la rue Notre-Dame Ouest possédant un rez-de-chaussée commercial;

D'exiger, avant l'émission d'un permis autorisant l'ajout d'un étage, une garantie financière d'un montant de 25 000 \$, afin d'assurer la réalisation des travaux de transformation de la façade du bâtiment existant. Cette garantie devra demeurer en vigueur jusqu'à la réalisation complète des travaux;

Recommandations

Considérant l'amélioration considérable que ce projet apportera à l'apparence du bâtiment et à la vitalité de la rue Notre-Dame Ouest, ainsi que la qualité de l'intégration du nouvel étage;

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine émet un avis favorable à la demande de Projets particuliers de modification afin d'autoriser un 4e étage sur le bâtiment existant, selon les exigences énoncées précédemment.

Lors de la séance du 12 mai 2015, le comité consultatif d'urbanisme émit un avis favorable allant dans le sens des services.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

Comité consultatif d'urbanisme (CCU): 12 mai 2015.

Conseil d'arrondissement pour le 1er projet de résolution: 2 juin 2014.
Consultation publique (en arrondissement): à venir.
Conseil d'arrondissement pour le 2e projet de résolution: à venir.
Processus référendaire: à venir.
Conseil d'arrondissement pour adoption finale de la résolution: à venir.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.
Conforme aux procédures prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Patrick BOUFFARD
Conseiller en aménagement
Tél. : 872-7040
Télécop. : 872-1945

Endossé par :

Julie NADON
Chef de division - urbanisme
Tél. : 514 872-4394
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2015-05-19 09:48:23

Approbation du Directeur de direction

Sylvain VILLENEUVE
Directeur Aménagement urbain et patrimoine
Tél. : 514 872-8692

Approuvé le : 2015-05-20 17:19

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1153823005

Numéro de dossier : 1153823005

Unité administrative responsable

Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine ,
Division de l'urbanisme

Objet

Adoption - Projet particulier de modification d'un immeuble, afin
d'autoriser l'ajout d'un 4e étage sur le bâtiment ayant comme adresse
le 2360, rue Notre-Dame Ouest



Projet 2360, Notre-Dame Ouest.jpg

Responsable du dossier

Patrick BOUFFARD

Conseiller en aménagement

Tél. : 872-7040

Numéro de dossier : 1153823005

