

DOCUMENT D'INFORMATION

Projet particulier d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser l'aménagement d'espaces à bureaux au 2e étage d'un bâtiment - 6201, rue Laurendeau.

Dossier no : 1123823010

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Janvier 2013

CONTEXTE

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 29 août 2012, afin de permettre l'occupation d'une partie du 2^e étage d'un bâtiment à des fins de bureaux. Le bâtiment, qui est construit sur le lot 1 436 643, est localisé à l'intersection des rues Laurendeau et Jolicoeur.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant l'aménagement d'espaces à bureaux au 2^e étage du bâtiment, 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 une dérogation au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant aux usages.

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

DESCRIPTION :

Objet

L'objet de la présente résolution vise à permettre l'occupation d'une partie du 2^e étage d'un bâtiment par des espaces à bureaux et à régulariser certains usages déjà autorisés au rez-de-chaussée par droit acquis. 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 aux usages.

Contexte

Le rez-de-chaussée du bâtiment visé par la demande est occupé depuis 2007 par un centre d'aide aux immigrants. Les étages supérieurs sont quant à eux occupés par 8 logements. Les activités du centre sont actuellement autorisées par droit acquis. Les services offerts par le centre sont les suivants: orientation, consultation, dépannage, référence, francisation, groupes de soutien, interprétariat, traduction, recherche de logement, ateliers sur l'emploi, ateliers d'informatique.

Le projet

Le centre a besoin de plus d'espaces afin de fournir des services de qualité à sa clientèle. Le projet consiste à transformer 2 logements du 2^e étage en bureaux administratifs pour les 12 employés du centre. Au niveau des issues, la partie du bâtiment qui sera transformée est distincte des autres logements du bâtiment. Le lien entre les nouveaux espaces et les activités du rez-de-chaussée sera assuré par un nouvel escalier intérieur. Il est à noter que le volume de fréquentation du centre ne sera pas revu à la hausse suite à cette transformation. Des deux logements qui seront repris pour réaliser le projet, un seul est actuellement occupé. Le locataire sera déménagé, si possible, dans le même immeuble. Un mur de maçonnerie existant séparera les futurs

espaces à bureaux des logements du 2^e étage.

Réglementation

La réglementation actuelle prescrit uniquement des usages résidentiels pour ce site, pour un maximum de 3 logements. Bien que le rez-de-chaussée de ce bâtiment semble avoir été conçu à l'origine pour des fins commerciales, le centre est actuellement autorisé par droit acquis. En plus d'autoriser les espaces à bureaux du 2^e étage, le projet particulier viendra confirmer l'occupation du rez-de-chaussée en autorisant les usages existants, soit l'usage « Activité communautaire et socioculturelle », ainsi que l'usage « bureau ». Finalement, pour confirmer les droits acquis, un maximum de 8 logements sera autorisé aux étages supérieurs du bâtiment existant.

Principaux critères d'évaluation du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble relatifs à cette demande :

- Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;

RECOMMANDATIONS

Considérant :

Que le centre d'aide est localisé à une intersection où divers services de santé sont déjà offerts (CLSC et pharmacie);

Qu'il y a une bonne compatibilité des usages prévus avec le milieu résidentiel;

Que le projet contribuera à l'amélioration de l'offre de services aux résidents du quartier;

Que l'exercice de ce type d'usage présente des avantages pour le développement social de la communauté;

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable au projet d'occupation du 6201, rue Laurendeau.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement

Le projet a été présenté à la séance du 14 novembre 2012. À cette séance, les membres du Comité ont émis un avis favorable au projet d'occupation du 6201, rue Laurendeau.

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

Séance ordinaire du mardi 4 décembre 2012

Résolution: CA12 22 0445

Adoption d'un premier projet - Projet particulier d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser l'aménagement d'espaces à bureaux au 2e étage d'un bâtiment - 6201, rue Laurendeau (dossier 1123823010)

Considérant l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme en date du 14 novembre 2012;

Il est proposé par Daniel A Bélanger

appuyé par Sophie Thiébaud

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 de résolution autorisant l'occupation d'un bâtiment, sur le site formé du lot 1 436 643, aux conditions suivantes, malgré la réglementation d'urbanisme applicable;

D'autoriser l'usage « Activité communautaire et socioculturelle » au rez-de-chaussée d'un bâtiment;

D'autoriser l'usage « Bureau » au rez-de-chaussée et au 2e étage d'un bâtiment;

D'autoriser un maximum de 8 logements aux étages supérieurs au rez-de-chaussée;

D'autoriser que la superficie maximale d'une enseigne soit calculée selon les superficies accordées par la catégorie d'usages C.1(1);

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 résultants 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;

Et de déléguer à la secrétaire d'arrondissement le pouvoir de fixer la date, l'endroit et l'heure de la consultation publique requise.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.01 1123823010

Benoit DORAIS

Maire d'arrondissement

Caroline FISETTE

Secrétaire d'arrondissement