

DOCUMENT D'INFORMATION

Adoption en vertu du Règlement sur les projets particuliers de modification, de construction ou d'occupation d'un immeuble, d'un projet particulier autorisant l'agrandissement du bâtiment situé au 1734, avenue de l'Église.

Dossier no : 1104824001

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Février 2010

CONTEXTE

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu le 12 janvier 2010, une demande d'autorisation en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003) pour l'agrandissement du bâtiment situé au 1734, avenue de l'Église. L'ancien Pensionnat Notre-Dame du Rosaire est un des quatre (4) bâtiments qui constituent le site du patrimoine de la Côte-Saint-Paul. Cet édifice a été transformé et agrandi en 1989 pour accueillir des personnes âgées.

Le Conseil d'arrondissement, ayant été saisi de la demande, peut adopter une résolution autorisant, sous conditions, l'agrandissement proposé par projet particulier en suivant le processus prévu à l'article 145.36 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

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

L'objet de la demande vise à permettre de déroger aux dispositions réglementaires concernant la hauteur maximale et le nombre maximal d'étages.

Ce projet de règlement est susceptible d'approbation référendaire.

Description du projet

Le projet consiste à développer une ressource non institutionnelle appelée "Ressource intermédiaire" aux fins de soutien à des personnes ne pouvant plus bénéficier du programme de maintien à domicile mais suffisamment autonomes (moins de 3 heures/soin/jour) pour continuer à bénéficier d'un milieu de vie répondant adéquatement à leurs besoins et ce de manière à retarder le placement en institution plus lourde (CHSLD). Le projet prévoit 69 places en collaboration avec le CSSS du Sud-Ouest - Verdun.

Il s'agit de l'agrandissement de l'actuel "Floralies Saint-Paul" et offrira des services à la population environnante. La ressource répartie sur 4 étages est de type «Résidence de groupe » tel que définie à la réglementation en matière de ressource intermédiaire.

Une aire communautaire est prévue à chaque étage, elle permettra la surveillance d'usagers requérant une attention particulière. Ces espaces peuvent donc être destinés à diverses vocations.

Le rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étage seront réservés uniquement aux usagers référés dans le cadre du programme de ressource intermédiaire. Les 12 chambres situées au 5ème étage seront réservées à une clientèle privée.

Compte tenu de la hauteur des étages du bâtiment existant, tout agrandissement par le prolongement des trois (3) premiers étages entraînerait un dépassement de la hauteur

prescrite. D'autre part, afin de créer des espaces extérieurs de meilleure qualité et de limiter l'impact de l'agrandissement sur le bâtiment patrimonial existant et sur les bâtiments voisins, le promoteur a accepté de réduire la superficie de l'implantation permise de l'agrandissement en y ajoutant un quatrième étage qui serait peu perceptible de la voie publique.

Le règlement de zonage:

- Taux d'occupation: entre 35% et 50%
- Hauteur en étage: 2 à 3 étages
- Hauteur en mètre: 0 à 11mètres.

Autorisations :

Déroger à l'art. 9 du Règlement d'urbanisme en autorisant l'agrandissement dont la hauteur excède la hauteur maximale prescrite de 3 étages et 11 mètres et permettre une hauteur de 4 étages et d'au plus 18 mètres.

Conditions du projet particulier :

Le projet respecte les critères d'évaluation d'un projet particulier. Aussi, afin de pouvoir autoriser et encadrer le projet, des dérogations au règlement d'urbanisme sont nécessaires, lesquelles sont autorisées aux conditions suivantes :

- Qu'un plan d'aménagement paysager détaillé, mettant en valeur les espaces extérieurs, soit déposé et approuvé ultérieurement en vertu du règlement sur les PIIA;
- Qu'une lettre de garantie bancaire, au montant fixé par le Directeur de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement du Sud-Ouest, soit déposée à l'arrondissement afin d'assurer la réalisation des aménagements paysagers et des travaux sur la façade du bâtiment patrimonial;
- Qu'une restauration de la façade du bâtiment de valeur patrimoniale soit effectuée (réinstallation de l'escalier, remplacement des fenêtres, relocalisation de la statue dans la niche, réparation de la maçonnerie);
- Que l'agrandissement du bâtiment soit approuvé ultérieurement selon le règlement sur les PIIA.

JUSTIFICATION

Le projet répond aux besoins de la communauté liés au vieillissement et contribue au maintien et à l'enracinement de la population dans le secteur.

RECOMMANDATIONS

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

Lors de la présentation du projet en approbation PIIA le 8 décembre 2009, La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a recommandé un avis favorable à l'agrandissement de l'immeuble situé au 1734, avenue de l'Église - Les Floralies Saint-Paul - à condition qu'un projet plus détaillé (matériaux, détails, fenestration, etc.) soit de nouveau soumis au Comité consultatif d'urbanisme.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la présentation du projet en approbation PIIA le 8 décembre 2009, les membres du CCU ont émis un avis favorable au projet d'agrandissement de l'immeuble situé au 1734, avenue de l'Église - Les Floralies Saint-Paul - à condition de revoir le projet avec des représentations volumétriques et des détails de construction avec les matériaux mis oeuvre.
