

Identification		Numéro de dossier : 1083253014
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'agglomération	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement modifiant le règlement 04-129 autorisant la construction d'un immeuble résidentiel sur un terrain situé au sud-ouest de l'intersection des rues De Courcelle et Saint-Jacques, en vertu de l'article 89.4 de la Charte de la Ville de Montréal, de manière à en diminuer le territoire d'application et à apporter des ajustements à certaines dispositions.	

Contenu

Contexte

En novembre 2003, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu de la part de SOLIM et de son représentant le Groupe Marton, une demande d'autorisation réglementaire en vertu de l'article 89.4° de la Charte de la Ville de Montréal afin d'autoriser un projet résidentiel sur le site situé au sud-ouest de l'intersection des rues De Courcelle et Saint-Jacques.

Le 25 octobre 2004, suite à l'analyse de la demande par les instances concernées, le Conseil municipal a adopté en vertu de l'article 89.4° de la Charte de la Ville de Montréal un règlement autorisant la démolition d'un bâtiment sis au 662, rue de Courcelle (église Sainte-Élisabeth-du-Portugal) et la construction d'un bâtiment résidentiel de 6 étages sur les lots de la propriété foncière numéros 42153800 et 42089100 (SOLIM). Le Conseil municipal a également adopté un règlement modifiant le "Plan directeur de l'arrondissement du Sud-Ouest (CO92 03386)" pour modifier l'affectation en faveur du résidentiel.

Le 5 juillet 2005 l'arrondissement a procédé à l'adoption du chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme en remplacement du "Plan directeur". L'église Sainte-Élisabeth-du-Portugal a alors été inscrite dans le Plan d'urbanisme, à la liste des immeubles d'intérêt patrimonial hors secteur exceptionnel. Conséquemment, l'affectation actuellement prévue au Plan d'urbanisme est "Couvent, monastère ou lieu de culte".

En 2007, l'église a été incendiée à deux reprises puis a été démolie pour des raisons de sécurité. Quant au projet de construction pour le site, il a connu plusieurs modifications depuis ses tout débuts. Le projet, qui était initialement prévu comme un projet de type Logement abordable Québec (LAQ) - Volet privé, se présente désormais comme un projet mixte de deux bâtiments. L'un des deux bâtiments est prévu pour abriter entre 86 et 92 unités sociales (OMHM) et l'autre pourrait comprendre de 113 à 117 unités de condominiums abordables réalisés dans le cadre du programme Accès Condos (SHDM).

Le volet Accès Condos du projet nécessite l'adoption d'une résolution par le Conseil d'arrondissement autorisant un Projet particulier (PPCMOI) pour la partie sud du site puisque ce type d'occupation ne peut se prévaloir des autorisations conférées par le règlement 04-129 actuellement en vigueur, destiné à

autoriser un projet social. Le projet particulier est une démarche qui fait l'objet d'un sommaire décisionnel distinct (*sommaire 1083253012*) qui nécessite par ailleurs une modification au Plan d'urbanisme par le Conseil municipal (*sommaire 1083253013*). Le volet social, quant à lui n'occupera plus que la partie nord du site ce qui nécessite une modification au territoire d'application du règlement 04-129 et à certaines dispositions pour tenir compte de l'évolution du projet, ce qui est l'objet du présent sommaire. Ces modifications doivent être apportées par le Conseil d'agglomération en vertu de l'article 89.4° de la Charte de la Ville de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

1043075018 - Règlement modifiant le "Plan directeur de l'arrondissement du Sud-Ouest (CO92 03386)" pour modifier l'affectation en faveur du résidentiel

1033075040 - Adopter un règlement en vertu de l'art. 89.4° de la charte autorisant la démolition de l'église et la construction d'un bâtiment résidentiel

Description

Compte tenu de l'évolution du projet qui est passé d'un projet entièrement destiné à une clientèle sociale, à un projet mixte, le règlement 04-129 doit faire l'objet de modifications. Afin de permettre la réalisation du projet, le Conseil d'arrondissement propose donc au Conseil d'agglomération de modifier, en vertu de l'art. 89.4° de la charte, le règlement 04-129 de manière à :

- Modifier le territoire d'affectation conformément au plan produit en pièce jointe
- Modifier la disposition sur le stationnement de manière à faire passer le ratio de 1 emplacement pour 4 unités d'habitation, à 1 emplacement pour 5, soit un ratio de stationnement davantage conforme aux besoins de la clientèle visée
- Permettre de déroger aux dispositions du règlement d'urbanisme portant sur les thèmes suivants : hauteur, règle d'insertion, densité, usage, stationnement
- Ajouter une condition relative à l'approbation en vertu du règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
- Ajouter une condition relative au dépôt d'un plan de commémoration et d'une garantie financière pour en assurer sa réalisation

Justification

Les modifications proposées au règlement 04-129 sont nécessaires afin de tenir compte de l'évolution du projet.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

À la séance du 6 octobre 2008, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Recommandation du Comité d'aménagement et d'urbanisme (CAU) :

À la séance du 7 novembre 2008, les membres du CAU ont émis des commentaires eu égard au projet et ont souhaité le revoir. À la séance du 12 décembre du CAU, les membres ont émis un avis favorable au regard de la modification du règlement 04-129, allant dans le sens de la recommandation de la DAUSE.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Permet la réalisation d'un projet mixte dont l'un des bâtiments sera destiné à une clientèle sociale (OMHM) et l'autre à des unités de type Accès Condos (SHDM).

Opération(s) de communication

La modification au Plan d'urbanisme fera l'objet d'un point d'information distinct à l'occasion de la consultation publique qui se tiendra sur le projet particulier de construction pour la partie sud du site

(bâtiment SHDM) (sommaire 1083253012).

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Adoption du projet de règlement modifiant le règlement 04-129 par le Conseil municipal;
Adoption du règlement par le Conseil d'agglomération;
Révision architecturale par le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement;
Approbation PIIA et émission du permis par le Conseil d'arrondissement.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme à l'art. 89.4° de la Charte de la Ville de Montréal

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction du développement économique et urbain (Manon BRULÉ)

Avis favorable avec commentaires :

Le Sud-Ouest , Direction des travaux publics (Stephane S TREMBLAY)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Sylvain THÉRIAULT
Conseiller en aménagement
Tél. : 872-8342
Télécop. : 872-1945

Endossé par:

Johanne S COUTURE
Chef de division
Tél. : 514 872-8692
Télécop. : 514 872-1945
Date d'endossement : 2008-12-16 09:17:08

Numéro de dossier : 1083253014