

DOCUMENT D'INFORMATION

**PROJET PARTICULIER – AUTORISATION D'UN PROJET D'AGRANDISSEMENT ET
D'OCCUPATION – 1625, RUE DE L'ÉGLISE**

Dossier no : 1083253008

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

14 Janvier 2009

CONTEXTE

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu une demande d'étude de projet particulier pour l'agrandissement du poste de police no.15 situé à l'angle des rues Angers et De l'Église, dans le quartier Ville-Émard / Côte-Saint-Paul. Le poste de police no. 15 a bénéficié de l'adoption, en 1996, d'un règlement particulier pour en autoriser la construction (R.V.M. 96-211) en dérogation à certaines dispositions de la réglementation locale. La fermeture prévue au printemps 2009 du poste de police no. 18 (coin des rues Notre-Dame et Dominion) et la relocalisation des effectifs au poste no. 15 exigent que ce dernier soit agrandi. Cet agrandissement se fera en partie sur un terrain voisin (lot 1 573 812) ne bénéficiant pas des autorisations prévues au règlement particulier de 1996, et dont le zonage actuel ne permet pas l'usage "poste de police", d'où la nécessité d'adopter une résolution autorisant le projet particulier de construction et d'occupation visé.

DESCRIPTION DU PROJET

Outre les autorisations spécifiques conférées pour le 1625, rue De l'Église (lot 1 573 797, 1 573 798, 1 573 799) par le règlement (R.V.M. 96-211), la réglementation actuelle prévoit que seuls les usages suivants sont autorisés, soit : C.2A, c'est-à-dire, pour le rez-de-chaussée, des commerces de vente au détail et services généraux de faible densité, et "H", c'est-à-dire une occupation de la famille d'usages "Habitation".

Le projet consiste à autoriser au 1625, avenue De l'Église (incluant le lot 1 573 812), l'agrandissement et l'occupation du bâtiment par un usage spécifique « Poste de police », de la classe d'usages E.6 (2) en vertu du règlement sur les projets particuliers de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble et à cette fin de permettre de déroger aux dispositions incompatibles du règlement R.V.M. 96-211, ainsi qu'à diverses dispositions du règlement d'urbanisme, soit :

Article 9 : Hauteur en étages : permettre un agrandissement d'un seul étage alors que le règlement en exige 2 ou 3.

Article 576 : Nombre d'unités de stationnement maximal : permettre au plus 16 unités, alors que 10 unités sont requises.

Article 588. 2 : Unités de stationnement- dimensions : permettre une largeur de 2.43 m, alors que 2.75 m est requis.

Article 591. 3 : Voie de circulation : permettre 3.65 m, alors que 5.2 m est requis.

Article 602 : Dégagements périphériques : permettre que le dégagement soit en certains endroits de 0 m selon une disposition des cases de stationnement en dents de scie, alors que 1 m est requis.

Ces autorisations sont assorties des conditions suivantes :

Dépôt et approbation par le CCU d'un plan d'aménagement paysager dont les éléments devront s'inscrire dans la continuité des aménagements existants, en intégrant notamment la plantation de quatre arbres en fond de lot.

Dépôt d'une garantie financière correspondant à l'évaluation du coût des travaux d'aménagement paysager, afin d'en garantir la réalisation.

Approbation de l'agrandissement en vertu du règlement sur les PIIA.

RECOMMANDATIONS :

Comité consultatif d'urbanisme

À la séance du 3 novembre 2008, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont, eu égard à l'usage et aux dérogations nécessaires, reçu favorablement le projet mais se sont questionné par rapport au choix du requérant d'agrandir sur un seul niveau plutôt qu'en hauteur. Sur cette base, le CCU a émis un avis défavorable au projet en souhaitant le revoir pour mieux comprendre les raisons qui militent en faveur d'un projet sur un seul niveau.

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

À la lumière de l'avis défavorable du CCU, la DAUSE a poursuivi ses échanges avec le requérant afin d'explorer la possibilité que l'agrandissement se fasse sur deux étages. La DAUSE en arrive à la conclusion que cette alternative est peu viable économiquement et s'avèrerait préjudiciable autant pour le requérant que pour la population.

Au plan fonctionnel, il faut tenir compte que les besoins exprimés par le futur occupant, le SPVM, font en sorte que la superficie de plancher du bâtiment doit presque doubler. La nature des services offerts par le SPVM et le nouvel aménagement commandent que la plupart des fonctions demeurent au rez-de-chaussée. L'empreinte existante n'étant pas assez grande pour accueillir toutes les fonctions au rez-de-chaussée, il s'avère donc nécessaire d'agrandir le bâtiment pour accommoder les nouveaux besoins. Par ailleurs, les seules fonctions qui auraient pu se retrouver à l'étage ne couvriraient pas toute la superficie du rez-de-chaussée.

Au plan technique, la création d'un nouvel étage impliquerait que la structure existante ainsi que leur empattement soient renforcés, ce qui se traduirait en des coûts plus élevés et un arrêt obligatoire des opérations actuelles du poste no. 15. Cet arrêt nécessiterait une relocalisation temporaire aussi peu intéressante au plan économique qu'en ce qui a trait au service à la population.

En tenant compte de toutes ces préoccupations, le choix de procéder à un agrandissement sur un seul niveau répond davantage aux besoins du SPVM, en plus de s'avérer une solution plus économique en temps et en coût.

Compte tenu de ces arguments à l'encontre d'un projet sur deux étages, et étant donné que le projet respecte les critères d'appréciation d'un projet particulier, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande un avis favorable au Projet particulier visant à autoriser un projet d'agrandissement et l'occupation du bâtiment situé au 1625, rue De l'Église (lot 1 573 797, 1 573 798, 1 573 799 et 1 573 812) à des fins de Poste de police, en dérogation à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement, et ce malgré l'avis défavorable du CCU.
