

DOCUMENT D'INFORMATION

**PROJET PARTICULIER VISANT À AUTORISER LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE RÉSIDENTIEL
DANS LA PARTIE SUD DU TERRAIN SITUÉ AU SUD-OUEST DE L'INTERSECTION DES RUES DE
COURCELLE ET SAINT-JACQUES, EN DÉROGATION À CERTAINES DISPOSITIONS DU
RÈGLEMENT D'URBANISME DE L'ARRONDISSEMENT**

Dossier no : 1083253012

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

4 février 2009

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^o 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^o 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 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 autorisant un Projet particulier (PPCMOI). Une telle résolution ne peut être adoptée que si le projet particulier respecte les objectifs et dispositions du Plan d'urbanisme. À cet effet, l'ancienne église doit être retirée de la liste des immeubles d'intérêt patrimonial de manière à ce que l'affectation permette l'usage résidentiel. Cette demande de modification au plan d'urbanisme fait l'objet d'une démarche et d'un sommaire décisionnel distinct (*sommaire 1083253013*).

DESCRIPTION DU PROJET

Actuellement le règlement 04-129 (art. 89.4^o), pas plus que des dispositions tels les usages prévus par le règlement d'urbanisme (E.5(1) - Lieux de culte) ou les hauteurs prescrites (2 à 3), ne permet la réalisation du projet résidentiel visé.

Afin de pouvoir autoriser dans la partie sud du terrain anciennement occupée par l'église Sainte-Élisabeth-du-Portugal la construction d'un bâtiment prévu pour abriter entre 113 à 117 unités Accès Condos (SHDM), une résolution autorisant un projet particulier de construction est nécessaire afin de permettre des dérogations au règlement d'urbanisme et d'assortir ces autorisations de conditions particulières.

Autorisations :

Permettre de déroger à l'art. 137 du règlement d'urbanisme en autorisant un usage de la classe d'usage H.7 (36 logements et plus)

Permettre de déroger à l'art. 43 du règlement d'urbanisme en autorisant la construction d'un bâtiment qui déroge à la densité maximale prescrite, sans excéder 3.5

Permettre la construction d'un bâtiment dont la marge arrière est supérieure à 4.5 m.

Permettre de déroger aux articles 9 et 24 du règlement d'urbanisme en autorisant la construction d'un bâtiment dont les hauteurs excèdent la hauteur maximale prescrite de 3 étages, ou de 12.5 m. Cette dérogation à la hauteur maximale prescrite doit être modulée de la façon suivante :

une hauteur maximale de 4 étages à l'arrière (ou d'un maximum de 14 mètres) ;

une hauteur maximale de 6 étages (ou d'un maximum de 19 mètres) à plus de 10 mètres de la ligne arrière de propriété ;

une hauteur maximale de 8 étages (ou de 24,5 mètres) à plus de 17 mètres de la ligne arrière de propriété.

Conditions du projet particulier :

Qu'un plan d'aménagement paysager détaillé visant la préservation des végétaux existants soit déposé et validé par la DAUSE et fasse l'objet d'un avis du CCU ;

Qu'une lettre de garantie bancaire, au montant correspondant à l'évaluation des travaux, soit déposée à l'arrondissement afin d'assurer la réalisation de l'aménagement paysager ;

Qu'une proposition détaillée en matière de commémoration, portant sur le territoire couvert par le présent projet ainsi et par le terrain à être subdivisé situé à l'intersection des rues De Courcelle et Saint-Jacques, soit déposée et validée par la DAUSE et fasse l'objet d'un avis du CCU ;

Qu'une lettre de garantie bancaire, au montant correspondant à l'évaluation des travaux, soit déposée à l'arrondissement afin d'assurer la réalisation des aménagements commémoratifs.

RECOMMANDATIONS :

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 à certaines conditions dans la résolution autorisant le projet particulier.

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) :

Le règlement sur les projets particuliers est une compétence d'arrondissement. Le Conseil d'arrondissement a alors l'obligation légale d'obtenir l'avis du CCU. Compte tenu du contexte particulier du projet, le projet a également été vu par le Comité d'aménagement et d'urbanisme (CAU) à la séance du 7 novembre 2008. À cette occasion, 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 allant dans le sens de la recommandation de la DAUSE portant sur la modification au Plan d'urbanisme, ce qui permettra l'adoption d'une résolution pour un projet particulier conforme en terme d'usages au Plan d'urbanisme.
