

## **Objet**

Adopter en vertu de l'article 89,4 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la construction d'un bâtiment à des fins résidentielles pour accueillir une clientèle ayant besoin d'aide et d'hébergement - Lot 3636 sur la rue Hamilton(portant le numéro civique 6935) – Projet Envol, Auberge communautaire du Sud-Ouest.

## **Contexte**

L'Auberge communautaire du Sud-Ouest est un organisme qui accueille des jeunes de 18 à 20 ans qui vivent dans la précarité et se retrouvent sans logement, sans revenu et sans aucun soutien. L'organisme travaille depuis plusieurs années sur un projet, Envol, qui vise à créer un réseau de soutien durable dans un environnement locatif permanent pour les jeunes sans abri qui quittent la maison d'hébergement temporaire.

En 2002, l'organisme sans but lucratif a acquis un immeuble situé au 6935 rue Hamilton afin de réaliser le projet d'hébergement. En 2003, un projet d'agrandissement du bâtiment existant a été déposé à la Direction de l'aménagement et des services aux entreprises de l'arrondissement Sud-Ouest.

En mai 2003, le conseil de la Ville adoptait, en vertu du paragraphe 4 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4) le *Règlement concernant le bâtiment situé au 6935, rue Hamilton*, soit le Règlement 03-067. Ce règlement autorise « L'agrandissement et l'occupation d'un bâtiment à des fins de logement pour une clientèle ayant besoin d'aide et d'hébergement ».

Or, en décembre 2004, le bâtiment situé au 6935 rue Hamilton a été incendié durant les travaux d'agrandissement. Le bâtiment a perdu plus de 75% de sa valeur. Les fondations périphériques et la dalle de béton sont restées intactes. L'organisme souhaite reconstruire son projet et a déposé une demande à cet effet.

Afin de permettre la réalisation du projet, l'adoption d'un nouveau règlement en vertu de l'article 89 de la Charte ou la modification du règlement actuellement en vigueur serait nécessaire. En effet, l'autorisation prévue au Règlement 03-067 vise l'agrandissement et l'occupation d'un bâtiment existant. Il n'y est donc pas question de la construction d'un nouveau bâtiment.

## **Décision(s) antérieure(s)**

CM03 0358

## **Description**

### Le projet

L'approche prise dans le développement du nouveau projet a été de tenter de réduire le plus possible les impacts sur les riverains. Le nouveau projet comporte deux modifications significatives par rapport au projet précédent. La première se situe au niveau de la diminution de la volumétrie en créant deux bâtiments avec une cour intérieure centrale, et la deuxième est le déplacement d'une partie des espaces communautaires vers un autre lieu, ce qui permettra de restreindre la circulation des gens de l'extérieur vers l'immeuble.

L'analyse des professionnels (architecte et ingénieur) permet de conclure que la démolition et le transport des résidus ainsi que la construction de deux bâtiments sur le lot impliquent des coûts similaires sinon moindres que la reconstruction d'un bâtiment sur les fondations existantes.

Le projet prévoit la construction de deux bâtiments de deux étages chacun avec l'implantation de neuf logements dans le bâtiment ayant façade sur la rue Hamilton et six logements dans le bâtiment localisé en cour arrière.

### Analyse réglementaire

Compte tenu du fait que la propriété a perdu plus de 75% de sa valeur lors de l'incendie, aucun droits acquis à la construction ne peut être reconnu. De ce fait, la construction du nouveau bâtiment a fait l'objet d'une analyse de conformité au règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest 01-280 et plusieurs non-conformités ont été relevées.

#### **Réglementation**

Usage résidentiel H1-3 (maximum de trois logements)

Hauteur de 2 étages

Taux d'implantation de 50% maximum

Mode d'implantation isolé, jumelé, contigu

Alignement de construction : 60% minimum de la façade

Marge latérale de 1,5 mètres

Marge arrière de 3 mètres

Construction - Une seule construction

Stationnement- 8 unités

#### **Projet**

15 logements - Dérogation

Conforme

Conforme (40%)

Bâtiment contigu - Bâtiment avant dérogatoire (servitude)

Conforme

Conforme

Conforme

Deux constructions sur le même lot - Dérogation

Possibilité de 2 unités (cour intérieure) - Dérogation

### **Justification**

L'Auberge communautaire du Sud-Ouest est un organisme venant en aide aux jeunes en difficulté et ayant besoin d'encadrement. Ceux-ci sont invités à séjourner à l'Auberge dans un milieu structuré qui les prépare à devenir autonome et à vivre en appartement. Présentement, cet organisme possède un immeuble de six logements qui peut accueillir les jeunes suite à leur séjour à l'Auberge. Cette expérience s'est avérée tellement favorable que l'organisme souhaite pouvoir offrir un plus grand nombre de logements aux jeunes.

La pénurie de logement qui sévit actuellement à Montréal et dans ses environs rend très difficile la recherche de logements décents et abordables à une clientèle jeune et pour laquelle l'apprentissage des habiletés essentielles à la vie autonome dans un logement constitue déjà un défi de taille. Un organisme tel l'Auberge communautaire du Sud-Ouest offre à cette clientèle le support nécessaire à un bon départ dans la vie. Le site visé par la présente demande correspond à plusieurs critères essentiels à la réussite du projet :

- la proximité des locaux actuels de l'Auberge;
- la proximité du métro et des services tel épicerie, pharmacie, etc.;
- la capacité d'aménager un nombre minimal de logements répondant aux besoins de l'Auberge.

Rappelons que le site abritait autrefois un centre de soins de longue durée et bien qu'il était vacant au moment de l'achat par l'Auberge communautaire du Sud-Ouest pour la réalisation du premier projet en 2002-2003, le CHSLD suscitait beaucoup d'achalandage. Quant au nouveau projet de 15 logements sur le lot 3636 (6935, rue Hamilton), il a été conçu autant pour répondre aux besoins du groupe visé qu'aux exigences d'un environnement résidentiel.

L'implantation proposée des bâtiments permet de diminuer le volume du bâtiment initial et de prévoir un gabarit s'intégrant mieux au voisinage avec la construction de deux bâtiments de deux étages chacun. Cette implantation permet la création d'une cour centrale dégageant l'espace de l'ensemble du lot et permettant un aménagement intérieur de meilleure qualité pour les futurs résidents. Une variation des matériaux de revêtement des murs extérieurs permet de réduire la masse visuelle du bâtiment et de favoriser l'intégration avec les immeubles voisins. Pour la dérogation aux normes de stationnement, il a été démontré par l'organisme que la clientèle visée ne possède pas d'automobile et la proximité du métro permet de répondre aux besoins de transport. D'autre part, la cour centrale pourrait recevoir deux unités de stationnement au besoin.

Considérant la mission sociale portée par le projet;

Considérant qu'un projet de 15 logements ait déjà été approuvé pour ce site par le conseil de la Ville;

Considérant les contraintes financières du projet portant à la mise en place minimale de 15 logements;

Considérant la création d'une cour intérieure assurant ainsi un dégagement dans l'aménagement de la propriété et un espace de jeux pour les futures familles;

Considérant le dégagement de marges latérales permettant la fenestration et par conséquent un aménagement intérieur des logements plus convivial;

Considérant la création d'un volume intéressant sur rue;

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable au projet tel que présenté en annexe et signé par Douglas Alford architecte le 2 mai 2005.