

815, Bel-Air
Montréal, Qc
H4C 2K4

Procès-verbal de l'assemblée publique de consultation tenue le 3 décembre 2012 à 18h30 à la Mairie d'arrondissement du Sud-Ouest, 815, rue Bel-Air, afin d'autoriser l'usage hôtel-appartement dans le bâtiment portant les numéros civiques 4297, rue Sainte-Philomène, 310, rue Saint-Philippe et 4272 à 4290, rue Tourville »

En présence de :

Mme Véronique Fournier, conseillère de ville, district de Saint-Henri-Petite
Bourgogne-Pointe-Saint-Charles, qui préside l'assemblée
M. Daniel Bélanger, conseiller de ville, district de Saint-Paul-Émard

M. Olivier Carignan De Carufel, conseiller en aménagement, Direction de
l'aménagement urbain et des services aux entreprises
Mme Diane Garand, secrétaire-rechercheuse, division du greffe, qui agit à titre de
secrétaire d'assemblée.

Nombre de citoyen(s) présent(s) : 8

Ouverture

Madame Véronique Fournier, qui préside la consultation publique, déclare la séance ouverte à 18h30. Elle souhaite la bienvenue aux citoyens présents et présente les membres du conseil ainsi que le personnel de la ville. Elle décrit les moyens qui ont été pris pour publiciser cette consultation publique et explique que monsieur Olivier Carignan de Carufel, conseiller en planification à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, fera la présentation du dossier à l'étude et ce, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

La présidente d'assemblée indique que la consultation publique porte sur une
« Résolution visant à autoriser l'usage hôtel-appartement dans le bâtiment portant les numéros civiques 4297, rue Sainte-Philomène, 310, rue Saint-Philippe et 4272 à 4290, rue Tourville »

Afin d'informer les citoyens de la tenue de cette assemblée de consultation publique, l'arrondissement a fait paraître un avis public dans La Voix Pop, édition du jeudi 15 novembre 2012 et près de 1800 feuillets d'information ont été distribués dans les résidences et les commerces des rues du secteur concerné.

L'arrondissement a également rendu disponible l'information sur son site Internet de même qu'au bureau Accès Montréal et dans les bibliothèques de quartier. De plus, les abonnés ont reçu l'information par courrier électronique.

Madame Fournier indique que l'assemblée débutera par la présentation de la procédure d'adoption d'une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*. Ensuite, il y aura présentation du projet et, nous passerons ensuite aux questions et commentaires du public.

1. Présentation de la procédure d'adoption d'une résolution

Monsieur De Carufel présente la procédure d'adoption d'une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*. Il fait part des étapes à venir, des avis publics à être publiés et explique le processus référendaire rattaché à un tel projet.

2. Présentation du projet

Monsieur De Carufel explique que le projet particulier vise à permettre l'usage hôtel-appartement dans le bâtiment portant les numéros civiques 4297, rue Sainte-Philomène, 310, rue Saint-Philippe et 4272 à 4290, rue Tourville, malgré les dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280).

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant l'occupation du bâtiment en vertu du Règlement sur les projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), en suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivants, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

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

L'objet de la présente résolution vise à autoriser l'occupation de quatre logements du bâtiment à des fins d'hôtel-appartement. Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), car il déroge aux normes se rapportant aux usages prescrits.

Site

Le terrain visé est localisé à proximité du parc du canal de Lachine, de la rue Notre-Dame Ouest et de la station de métro Place St-Henri, dans un secteur où seules les activités résidentielles sont autorisées. Ce terrain est situé sur une tête d'îlot délimitée par les rues Tourville, Saint-Philippe et Sainte-Philomène. Le site à l'étude est composé du lot 1 574 181 et porte les numéros civiques 4297, rue Sainte-Philomène, 310, rue Saint-Philippe et 4272 à 4290, rue Tourville.

Sur cet emplacement de 375,6 m² (4 043 pi²), on retrouve un bâtiment résidentiel de trois étages comportant 5 logements. Un des logements est occupé par les propriétaires du bâtiment.

Projet

Un projet d'occupation de quatre des cinq logements du bâtiment à des fins d'hôtel-appartement est présenté. Le logement qui ne sera pas utilisé à des fins d'hôtel-appartement est occupé par les propriétaires.

Réglementation en vigueur

Plan d'urbanisme

Plan d'affectation du sol : Secteur résidentiel (permet les catégories d'usages résidentielle, commerciale et équipements collectifs ou institutionnels)

Règlement d'urbanisme

Catégorie d'usage autorisée : H.2-4 : comprend les bâtiments de 2 à 8 logements, les maisons de retraite, les maisons de chambres et les gîtes touristiques.

Définitions

- **Gîtes touristiques** : un établissement exploité par une personne dans son logement, disposant d'une entrée distincte, qui offre au public 4 ou 5 chambres.
- **Hôtels-appartements** : un bâtiment aménagé en vue d'offrir, à une clientèle de passage, des appartements pourvus de moyens individuels de cuisson.

Le projet proposé déroge aux usages prescrits dans le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest.

Pour autoriser l'usage demandé, une dérogation à l'article 137 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) est requise.

Outil réglementaire

Nous recommandons d'autoriser le projet dans le cadre du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*, et ce, pour les raisons suivantes :

- Permettre la réalisation d'un projet sur ce site à certaines conditions, et ce, malgré le fait qu'il déroge à quelques dispositions du Règlement d'urbanisme, tout en respectant le milieu où il s'implante;
- Assurer le respect des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Permettre d'encadrer le développement urbain en fonction de la spécificité d'un secteur.

Considérations du requérant

Selon le requérant, l'utilisation des logements à des fins d'hôtel-appartement pour une clientèle de passage a des retombées économiques positives pour le quartier. Les touristes sont propices à utiliser les commerces du quartier, tels que les restaurants et les épiceries. De plus, le site visé par la demande est stratégique pour ce type d'activité par sa proximité du métro, du centre-ville et du parc du canal de Lachine. Cet usage participe aussi à la promotion de l'arrondissement tant au pays qu'à l'étranger.

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

- Considérant que le projet d'occupation et de construction est conforme aux affectations et aux orientations du Plan d'urbanisme et du Chapitre d'arrondissement;
- Considérant que l'utilisation des logements en hôtel-appartement est semblable à celle d'un logement conventionnel et est compatible avec l'utilisation actuelle du site;
- Considérant que cet usage participe à la promotion de l'arrondissement tant au pays qu'à l'étranger;
- Considérant qu'aucune nuisance au voisinage ne sera générée;
-

La DAUSE recommande un avis favorable à la demande de projet particulier d'occupation visant à :

- Autoriser l'usage «hôtel-appartement» pour un maximum de quatre appartements utilisés à cette fin.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

À la séance du 26 septembre 2012, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont émis un avis favorable au projet conformément à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

3. Période de questions et commentaires du public

1- Mme Hélène Grenier

Madame se dit très favorable au projet. Elle trouve agréable le fait que l'on conserve les immeubles qui sont témoins du passé.

La conseillère Véronique Fournier remercie la citoyenne pour son commentaire.

Madame Fournier fait part des étapes à venir en vue de l'adoption du projet. Elle remercie les personnes présentes pour leur implication et leur intérêt dans la vie du Sud-Ouest.

Levée de la séance

À 18h45 la présidente d'assemblée remercie les citoyens et fonctionnaires pour leur participation à la consultation publique et déclare l'assemblée levée.

Le 4 décembre 2012.

Diane Garand
Secrétaire d'assemblée