

DOCUMENT D'INFORMATION

Projet particulier de modification et d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser le recyclage à des fins résidentielles et l'agrandissement du bâtiment situé au 3601, rue Saint-Jacques

Dossier no : 1113823005

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal

Août 2011

CONTEXTE

Une demande a été déposée à l'arrondissement le 13 avril 2011, afin de permettre la transformation à des fins résidentielles du bâtiment situé sur les lots 1073, 1074, 1075-2, 1088-2, 1089-1, 1089-2, 1090-1 et 1090-2 du cadastre de la municipalité de la paroisse de Montréal. La propriété est délimitée par les rues Rose-de-Lima, Saint-Jacques et Bourget. Nous retrouvons sur le site un bâtiment identifié comme immeuble d'intérêt patrimonial au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement.

Le Conseil d'arrondissement est saisi de la demande et peut adopter une résolution autorisant la construction d'un projet résidentiel par le biais du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et 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. La demande implique des dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest quant aux usages prescrits et aux normes d'aménagement d'une aire stationnement.

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

DESCRIPTION :

Objet

Le projet à l'étude vise à permettre le recyclage à des fins résidentielles et l'agrandissement du bâtiment situé au 3601, rue Saint-Jacques. Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, car il déroge aux normes se rapportant aux usages prescrits et aux normes d'aménagement d'une aire de stationnement.

Le site

Nous retrouvons sur le site un bâtiment d'intérêt patrimonial qui était occupé à l'origine par la compagnie américaine de machines à coudre C.W. William Manufacturing company LTD. Cette compagnie s'établit à Saint-Henri en 1879 où elle fit construire cet édifice qui avait à l'origine trois étages. Vers 1890, un étage supplémentaire fut ajouté et camouflé par une fausse mansarde. Les entrées donnant sur la rue Saint-Antoine furent déplacées lors de ces travaux.

Le bâtiment possède 3844 m² de superficie de plancher disponible pour des espaces à bureaux. Des 30 locaux disponibles, 15 sont loués et 15 sont vacants. L'aire de stationnement pour ces espaces à bureaux est localisée à l'extérieur du bâtiment. Cette aire possède 14 cases de stationnement.

Le mauvais état de la maçonnerie laisse croire que le bâtiment a besoin de rénovations extérieures importantes.

Le projet

Le projet prévoit un usage résidentiel pour la construction d'un maximum de 48 logements sur le site. De ce nombre, la réalisation d'un maximum de 40 logements est prévue dans le volume du bâtiment existant. Deux agrandissements du bâtiment sont prévus. La première, sur la rue Bourget, servira à créer des espaces communs accessibles aux occupants du bâtiment. L'agrandissement du côté de la rue Rose-de-Lima servira, quant à elle, à accueillir 8 nouveaux logements. Le recyclage du bâtiment permettra la restauration des façades du bâtiment. Les unités de stationnement seront localisées, telles qu'à l'existant, dans la cour arrière à l'extérieur du bâtiment;

Au niveau du nombre minimal de stationnements requis, le bâtiment possède un droit acquis. Comme 14 cases de stationnement sont existantes et que l'usage bureau actuel requiert un minimum de 20 cases, le bâtiment possède un droit acquis pour les 6 cases manquantes. Considérant que le nouvel usage résidentiel requiert 1 case de stationnement pour 2 logements, le projet devra comporter au plus 40 logements dans le bâtiment existant pour être conforme à ce droit acquis. Les 8 logements qui sont proposés dans l'agrandissement n'ont pas l'obligation de fournir de cases de stationnement (article 570 du Règlement d'urbanisme). Par contre, la volonté de verdir le stationnement justifie l'aménagement de cases ayant une largeur inférieure à la norme du Règlement d'urbanisme.

Réglementation

Le projet est étudié en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, car il déroge, entre autres, aux usages autorisés par le Règlement d'urbanisme dans la zone. Le Règlement d'urbanisme prescrit pour ce terrain des usages industriels et commerciaux, ainsi que l'usage « bureaux » (I.2c, C.7a, C.2c-32). Au niveau du Plan d'urbanisme, le site est localisé à l'intérieur d'un secteur mixte qui autorise les usages résidentiels.

L'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;
- Faciliter le développement d'emplacements problématiques (ex. : reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine) en fonction de leurs complexités inhérentes;
- Assurer le respect des objectifs du Plan d'urbanisme;
- Permettre d'encadrer le développement urbain en fonction de la spécificité d'un secteur.

JUSTIFICATION

Usages

L'observation des activités dans le secteur adjacent au projet permet de constater que la demande en espaces commerciaux et en espaces à bureaux est peu élevée. Certains espaces sont vacants depuis un certain temps et ne semblent pas trouver preneur. Notons, par exemple, la modification qui a été effectuée au Projet particulier d'Impérial Tobacco afin de permettre la réalisation de lofts résidentiels dans un bâtiment où l'on proposait originalement des espaces à bureaux. Ce bâtiment, qui était en location depuis quelques années, n'a pas trouvé d'occupant.

Comme ce bâtiment d'intérêt patrimonial aura besoin très prochainement d'investissement afin d'assurer sa préservation et son intégrité, son recyclage à des fins résidentielles permettrait d'assurer une occupation continue du bâtiment et ainsi poursuivre l'apport d'investissements pour sa conservation. La poursuite de son occupation devient donc essentielle pour s'assurer que des investissements seront effectués pour son entretien. La présente autorisation n'empêchera toutefois pas la réalisation d'un projet qui prévoirait des espaces à bureaux. Finalement, en considérant que l'organisation architecturale du rez-de-chaussée du bâtiment offre peu d'ouvertures sur la rue, il n'y a pas lieu d'exiger l'établissement d'une fonction commerciale de vente ou de service au niveau du rez-de-chaussée.

Stationnement

Bien que l'intention première de l'arrondissement soit de minimiser les espaces de stationnement extérieurs, il a été démontré par le promoteur que les différentes solutions alternatives étaient peu réalistes. Tout d'abord, l'espacement des colonnes (3,4 X 4m) rend difficile ou très dispendieuse la réalisation de stationnements sous les bâtiments. Pour ce qui est de la réalisation d'un stationnement en souterrain dans la cour, différentes options ont été présentées par le promoteur afin de démontrer que la réalisation de cette option n'est pas possible. Par exemple, une servitude de passage empêcherait la réalisation d'un accès à un stationnement souterrain par la rue Bourget. Bien que la réalisation d'un stationnement extérieur ne permette pas un verdissement optimal du site, les difficultés techniques avancées par le promoteur nous font croire qu'il n'y a pas d'autres possibilités viables économiquement. La réalisation de cases de stationnement ayant une largeur inférieure à la norme du Règlement d'urbanisme permettra un verdissement minimal de l'aire de stationnement et la plantation d'arbres. Des efforts devront aussi être effectués lors de la transformation afin de créer des espaces extérieurs et intérieurs communs à tous les résidants.

Architecture

Les différentes esquisses étudiées ont permis de constater que la construction d'une mezzanine au toit ne favorise pas la protection et la mise en valeur du caractère historique et architectural de ce bâtiment d'intérêt patrimonial. Les exigences du projet particulier interdiront donc les constructions hors toit abritant une partie d'un logement.

Du côté de la rue Bourget, l'agrandissement restreint exigé par le projet particulier contribuera à maximiser l'ensoleillement des façades du bâtiment faisant face au stationnement.

RÉSOLUTION DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DU 5 JUILLET 2011- ADOPTION DU PREMIER PROJET AVEC CONDITIONS

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du mardi 5 juillet 2011

Résolution: CA11 22 0260

Adoption d'un premier projet - Projet particulier de modification et d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser le recyclage à des fins résidentielles et l'agrandissement du bâtiment situé au 3601, rue Saint-Jacques (dossier 1113823005)

Il est proposé par Huguette Roy

appuyé par Daniel A Bélanger

ET RÉSOLU :

Que le Conseil d'arrondissement adopte, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, une résolution autorisant le recyclage à des fins résidentielles et l'agrandissement du bâtiment situé au 3601, rue Saint-Jacques, selon les conditions énumérées ci-dessous et malgré la réglementation d'urbanisme applicable;

D'autoriser la réalisation d'un maximum de 40 logements dans le volume du bâtiment existant (l'annexe « A » du sommaire décisionnel, représente le volume existant);

D'autoriser la réalisation d'un maximum de 8 logements dans un agrandissement localisé à l'emplacement identifié à l'annexe « B » du sommaire décisionnel;

D'autoriser l'aménagement de cases de stationnement d'une largeur minimale de 2.6m;

De limiter l'agrandissement de la partie du bâtiment identifiée à l'annexe « C » du sommaire décisionnel, à une hauteur de 1 étage et à un maximum d'implantation ne dépassant pas 50% de la superficie disponible au toit de cette partie de bâtiment. L'agrandissement devra être accessible à tous les occupants du bâtiment;

D'interdire la réalisation d'une construction qui abriterait une partie d'un logement au-dessus du 4e étage hors sol;

D'exiger une superficie d'espace libre égale ou supérieure à 10% de la superficie de plancher totale de chaque logement. Aux fins de la présente exigence, un espace libre peut être un balcon, une loggia, une terrasse, un jardin intérieur ou un espace collectif intérieur accessible aux occupants du bâtiment;

D'exiger, dans le cadre de travaux de transformation demandant le changement d'usage du bâtiment, des aménagements qui limiteront les chutes de glace sur le domaine public à partir de la mansarde du bâtiment;

D'exiger, dans le cadre de travaux de transformation demandant le changement d'usage du bâtiment, qu'une

approbation en vertu du Règlement sur les Plans d'implantations et d'intégration architecturale (RCA07 22019) soit accompagnée des documents suivants:

- Un plan de restauration de l'immeuble qui détaillera la restauration des façades;
- Un plan d'aménagement paysager;
- Une liste des composantes écologiques qui seront intégrées au projet;

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter toutes les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent

Et que la consultation publique requise soit tenue le 17 août 2011 à 19h30 à la mairie d'arrondissement.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ