

Identification		Numéro de dossier : 1155289002
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution autorisant l'agrandissement d'un bâtiment commercial de 1 et 3 étages existant, situé aux 1125-1135, rue du Square-Amherst, pour le transformer en bâtiment résidentiel et commercial de 5 étages, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier (3000986460) a été déposée, afin d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment commercial de 1 et 3 étages existant pour le transformer en bâtiment résidentiel et commercial de 5 étages. Ce projet déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282). Ces dérogations peuvent être autorisées par le conseil d'arrondissement en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (CA-24-011), sous réserve d'une modification préalable des limites de hauteur prévues au Plan d'urbanisme de Montréal (04-047) (sommaire décisionnel 1155289001).

Décision(s) antérieure(s)

S. O.

Description

L'immeuble visé, constitué des lots 1 565 331, 1 565 332, 1 565 334, 1 565 336 et d'une partie du lot 5 177 704 du cadastre du Québec, comporte actuellement un bâtiment, une ancienne église de 1 et 3 étages, construite en 1924, subséquemment convertie à des fins commerciales dans la seconde moitié du 20e siècle, ainsi qu'un terrain vacant utilisé en partie aux fins d'une aire de stationnement extérieure accessoire. Il s'agit d'un terrain de coin bordé par les rues Amherst, du Square-Amherst et Wolfe sur trois côtés, en tête d'un îlot ayant subi une importante rénovation urbaine ayant effacé les traces du parcellaire ancien et se situant à une échelle différente du quartier (bâtiments d'environ 18 m pour 5 étages et 33 m pour 13 étages au nord du site) en continuité de celle de l'îlot de l'ancien marché public au sud.

Programme

La demande vise à autoriser :

- Agrandissement du bâtiment commercial de 1 et 3 étages existant et sa conversion à des fins résidentielles comportant :
 - Conservation et intégration de l'ancienne église avec restauration des composantes extérieures;
 - Rehaussement de la hauteur totale à 5 étages pour environ 15,6 m, culminant à 16,9 m avec certaines constructions hors toit :
 - Volume agrandi situé en retrait de la limite d'emprise de la voie publique, sauf pour une partie du rez-de-chaussée (local commercial) qui est à 0 m de la limite d'emprise des voies publiques;
 - Surhaussement du volume de l'ancienne nef sans retrait de l'existant;
 - Environ 33 logements, dont :
 - 7 sur deux niveaux (1 seul logement du rez-de-chaussée (au nord) en « sous-sol » à cause de la topographie ascendante du site);
 - Superficiers de logement variant entre 32 et 122 m²;
 - Quasi tous pourvus d'un espace extérieur (cour anglaise, balcon, loggia ou toit-terrasse);
 - Entrée principale sur la rue du Square-Amherst, entrée secondaire sur la rue Wolfe pour les unités de l'ancienne église et 4 entrées privatives directes au rez-de-chaussée, accessibles en contrebas de la rue Amherst via deux accès aux cours anglaises, dont celles en cour avant ne semblent pas avoir la longueur minimale requise de 1,5 m;
 - 1 local commercial à l'intersection des rues Amherst et du Square-Amherst (environ 126 m²) dont l'entrée est sur la rue du Square-Amherst;
 - Porte principale et porte du commerce ouvrant sur le domaine public (non autorisées);
 - 15 unités de stationnement pour véhicules en sous-sol, avec accès par la rue du Square-Amherst (minimum de 16 unités pourrait être exigé);
 - Densité de 2,98 prévue par le projet (maximum de 3 autorisé);
 - Mode d'implantation jumelé prévu à cause de l'agrandissement de la cage d'escalier au nord du bâtiment existant, construite jusqu'à la limite latérale sur une profondeur inférieure à 4 m à partir du plan de façade.

Paramètres réglementaires

Il s'agit d'un secteur où sont autorisés une hauteur minimale de 2 étages et maximale de 3 étages (12,5 m max.), aucune surhauteur, une densité maximale de 3, un mode d'implantation contigu, un taux d'implantation minimal de 35 % et maximal de 100 %, la catégorie d'usages M.2A « Zone de mixité à dominante résidentielle autorisant les commerces et les services de proximité et de destination », où les commerces sont limités au rez-de-chaussée ou au niveau inférieur à celui-ci et où aucune continuité commerciale au rez-de-chaussée n'est pas exigée, et visé par l'unité de paysage SMSJ (Sainte-Marie – Saint-Jacques).

La proposition déroge à certaines dispositions du Règlement d'urbanisme, à savoir notamment :

- Hauteurs minimale et maximale prescrites par l'article 8;
- Profondeur minimale sur laquelle une hauteur minimale est exigée à l'article 9;
- Dépassement maximal autorisé de la hauteur prescrite pour une construction hors toit prévu par l'article 21.3;
- Mode d'implantation contigu exigé et profondeur minimale d'implantation prévue par l'article 56;
- Superficie de plancher maximale de 100 m² occupée par un usage commercial prévue à l'article 195.

L'alignement de construction et l'apparence du bâtiment (pourcentage de maçonnerie ou d'ouvertures) devront notamment être soumis pour approbation conformément au titre VIII (révision de projet), selon les dispositions des articles 76 et 98 de ce règlement.

L'ouverture de portes sur le domaine public est interdite par l'article 377.1 et le projet préliminaire devra être corrigé pour respecter cette exigence liée à la sécurité des passants sur le trottoir.

Des cours anglaises en façade de la rue Amherst sont actuellement proposées, avec une longueur minimale requise inférieure aux exigences de l'article 428. Il est toutefois préconisé que le projet ne prévoit aucune telle cour anglaise en façade où à défaut, qu'elles respectent la réglementation applicable.

Le nombre minimal de 16 unités de stationnement exigé par les articles 599, 600 et 605 dans le cas de l'agrandissement et du changement d'usage ne pourrait être atteint sur le site. Le projet pourrait faire l'objet d'une demande d'exemption avec contribution au fonds de compensation de stationnement, pouvant être autorisée par ordonnance du conseil d'arrondissement, considérant le nombre réduit de 1 unité qui pourrait être exigé (contribution de 3 500 \$) et la proximité du transport en commun (lignes d'autobus sur Amherst et Ontario, stations de métro Sherbrooke (à environ 590 m), Berri-UQÀM (à environ 690 m) et Beaudry (à environ 770 m) à proximité).

Le Plan d'urbanisme prévoit une limite de hauteur de 16 m, une densité maximale de 3 et une affectation du sol « Secteur résidentiel ».

La proposition déroge à certaines dispositions du Plan d'urbanisme, à savoir notamment :

- Hauteur hors tout proposée (près de 17 m en certains points du site) excédant la limite de hauteur prescrite au document complémentaire.

Justification

Dans l'ensemble, le projet d'occupation et d'agrandissement du bâtiment existant respecte les principaux critères d'évaluation prévus au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

En effet, il contribue à améliorer la qualité du domaine public en présentant une intéressante occasion de renforcer l'encadrement bâti de l'espace public par la consolidation du tissu urbain déstructuré de cet îlot et une meilleure délimitation entre les domaines publics et privés par son implantation plus urbaine à l'échelle du piéton. En effet, le bâti traditionnel de cet îlot a complètement disparu à l'exception de cette ancienne église, selon les principes de « rénovation urbaine » du milieu et de la seconde moitié du 20^e siècle. Sa grande ouverture sur la ville, à tous ses niveaux, contribuerait à l'animation de la rue. Il présente une organisation fonctionnelle de qualité en regard notamment du stationnement en sous-sol et de son accès par la rue du Square-Amherst ainsi que de la sécurité de ceux-ci par un recul adéquat.

Le projet permet d'améliorer la qualité du paysage urbain en sauvegardant les caractéristiques significatives du bâtiment de l'ancienne église, au lieu de solliciter sa démolition comme proposée à l'origine, ce dernier présentant un intérêt architectural, urbain et patrimonial. Le projet l'intègre dans une volumétrie plus typique des qualités spatiales et paysagères de l'îlot actuel, participant à sa consolidation et à la restitution d'un front bâti sur l'ensemble de la tête d'îlot bordant la rue du Square-Amherst. L'innovation et l'expression contemporaine de la composition architecturale privilégiée pour le projet présentent un intéressant contraste avec le milieu d'insertion plus traditionnel bordant les voies publiques adjacentes, ancrant l'intervention dans son époque et contribuant à l'enrichissement du paysage montréalais.

La proposition présente une amélioration des conditions environnementales en maximisant les infrastructures collectives existantes et l'utilisation du sol avec une série de typologies de logements et de superficies plus variées, en assurant la conservation du bâtiment existant ainsi qu'une contribution à la diminution des îlots de chaleurs par l'élimination d'une aire de stationnement extérieure et le verdissement projeté des balcons, loggias ou toits-terrasses et encourage l'utilisation des transports actifs par un nombre limité d'unités de stationnement pour véhicules prévus par le projet. La hauteur supplémentaire proposée pourrait n'avoir que peu d'impacts supplémentaires perceptibles sur le domaine public comparativement à un bâtiment de 3 étages pour 12,5 m prévu par la réglementation.

Avis des comités consultatifs

Lors de sa séance du 20 mars 2015, le Comité Jacques-Viger a émis un avis défavorable à l'égard de la modification préalable du Plan d'urbanisme, étant préoccupé par la forme finale du projet immobilier nécessitant notamment cette modification, soulignant toutefois que ce projet pourrait être bénéfique avec une insertion urbaine adéquate. Le comité a émis certaines recommandations pour bonifier le projet

immobilier, celles-ci étant plus spécifiquement en lien avec la présente demande de projet particulier ayant initiée la demande de modification du Plan.

Lors de sa séance du 12 février 2015, le comité consultatif d'urbanisme avait émis un avis préliminaire favorable avec conditions à l'égard de ce même projet, partageant certaines préoccupations analogues nécessitant une bonification de ce projet avec un rehaussement du rez-de-chaussée et des niveaux d'étages du projet, le tout harmonisé aux niveaux du bâtiment agrandi.

Le demandeur souhaite revoir son projet afin de répondre adéquatement aux préoccupations soulevées, celles-ci pouvant tout à fait être adressées dans le cadre de l'autorisation de la présente demande. Il s'agit en effet d'un processus effectué en parallèle, l'étape initiale préalable demeurant de revoir les limites de hauteur de l'ensemble de l'îlot au Plan pour permettre d'adresser la volumétrie finale du projet immobilier qui se développerait plus avantageusement, tant de l'avis des comités consultatifs que de la direction, avec une limite de hauteur supérieure à 16 m, mais devant demeurer compatible avec le milieu d'insertion. Le projet immobilier révisé pourra être subséquemment représenté à ces comités.

Le projet particulier sera présenté lors d'une assemblée publique de consultation en arrondissement avec le projet ainsi préalablement révisé, celle-ci devant être effectuée après la réception du rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) relativement à la modification préalable du Plan d'urbanisme.

Aspect(s) financier(s)

S. O.

Développement durable

Une meilleure qualité de vie;
Une croissance économique durable.

Impact(s) majeur(s)

S. O.

Opération(s) de communication

Avis public et affichage sur le site;
Assemblée publique de consultation.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conseil d'arrondissement - Adoption du 1er projet de résolution;
Affichage sur l'emplacement;
Avis public publié 8 jours avant la date de l'assemblée publique de consultation;
Assemblée publique de consultation;
Conseil d'arrondissement - Adoption du 2e projet de résolution;
Avis public sur la possibilité de demander l'approbation référendaire;
Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution;
Dépôt éventuel d'une demande de permis de transformation;
Comité consultatif d'urbanisme - Révision de projet;
Émission éventuelle du permis de transformation.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme - Avis favorable avec conditions / Comité Jacques-Viger - Avis défavorable avec recommandations

Responsable du dossier

Étienne LONGTIN
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-0958
Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Sylvain VILLENEUVE
Chef de division de l'urbanisme et du
développement économique
Tél. : 514 872-4410
Télécop. : 514 868-4912
Date d'endossement : 2015-03-26 14:32:51

Approbation du Directeur de direction

Marc LABELLE
Directeur
Tél. : 514 872-2698

Approuvé le : 2015-04-08 17:04

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1155289002