

Identification		Numéro de dossier : 1269099001
Unité administrative responsable	Arrondissement Mercier - Hochelaga-Maisonneuve , 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, en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (LQ, 2024, chapitre 2), la résolution autorisant le lotissement du lot 1 879 420 du cadastre du Québec, la construction, la transformation et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, de même que l'aménagement des espaces extérieurs pour l'immeuble situé aux 4901-4903, rue Adam.	

Contenu

Contexte

Le site de l'église Saint Clément, situé dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, comprend l'église, le presbytère, une sacristie et un ancien stationnement. L'église, construite au début du XX^e siècle et conçue par l'architecte Joseph Venne, est reconnue comme un immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle et constitue un repère structurant du quartier Viauville.

Fermée au culte depuis 2009, l'église présente d'importants besoins de mise aux normes et de restauration afin d'assurer sa conservation à long terme. Le presbytère, pour sa part, offre un potentiel de requalification pour des usages communautaires, institutionnels ou complémentaires.

Décision(s) antérieure(s)

Sans objet.

Description

Le projet propose un redéveloppement global du site reposant sur :

- La transformation et la réutilisation de l'église à des fins communautaires et sportives, dans une logique de réversibilité des interventions;
- La requalification du presbytère pour des usages compatibles avec les besoins du milieu;
- La construction, sur une portion du site correspondant à l'actuel stationnement, d'un immeuble résidentiel de 9 étages totalisant 149 logements sociaux et abordables;
- Le maintien et la mise en valeur des espaces verts, des alignements d'arbres et des parcours piétons, avec accès public conservé autour de l'église.

La réalisation de ce projet nécessite une opération cadastrale visant à scinder le lot existant (lot 1 879 420) et le recours à des mécanismes réglementaires dérogatoires, tant pour les usages que pour la hauteur, la densité et certains paramètres d'implantation.

Déroptions au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve (01-275) et au Règlement sur le lotissement (RCA04-27003) :

Le projet de résolution accorde une large flexibilisation des normes de lotissement et d'urbanisme afin de permettre la transformation patrimoniale du site, la construction d'un immeuble résidentiel de neuf étages, l'absence de stationnement, la modification des marges, hauteurs, usages, matériaux, fenestration et des normes de verdissement, ainsi que l'implantation sur plusieurs lots, tout en maintenant des exigences accrues de mise en valeur patrimoniale.

Conditions d'approbation :

Le projet de résolution adopté en vertu du projet de loi 31 (PL31) prévoit que seuls des logements sociaux ou des logements abordables hors marché sont autorisés, conformément aux définitions prévues au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041). La totalité de la superficie résidentielle doit être exclusivement consacrée à ces types de logements.

Les conditions normatives proposées encadrent de manière détaillée l'implantation, l'architecture, les hauteurs, les matériaux, les marges, les constructions hors toit, les exigences de verdissement et les normes de stationnement. Le projet doit respecter un mode d'implantation isolé, un taux d'implantation maximal de 76 %, une hauteur maximale de 9 étages ou 32 m, ainsi que des marges avant et latérales minimales de 1,5 m.

Le projet résidentiel doit fournir un plan paysager, un plan de gestion des matières résiduelles, une étude documentaire, une évaluation patrimoniale, une proposition architecturale et paysagère, une analyse d'impacts sur les éléments patrimoniaux (avec mesures d'atténuation au besoin), ainsi qu'une stratégie de protection pendant les travaux. Ces documents doivent démontrer la cohérence architecturale, la mise en valeur de l'église, la préservation des éléments patrimoniaux et l'adaptation du projet à la résilience climatique.

L'approbation de cette résolution, adoptée en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (LQ, 2024, chapitre 2), est associée à l'approbation d'un projet particulier pour le volet commercial et communautaire (sommaire décisionnel no 1269099002).

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) est favorable au présent projet pour les motifs suivants :

1. Il s'agit d'un projet structurant pour le secteur, prévoyant une densification du site par la construction d'une grande variété de typologies de logements abordables hors marché;
2. Le projet permet la sauvegarde et la restauration de l'église Saint-Clément et de son presbytère;
3. Le projet sera implanté en grande partie sur une aire de stationnement asphaltée.

Avis du comité consultatif d'urbanisme (12 août 2025) :

Après examen des travaux projetés tels que présentés sur les plans préparés par la firme Rayside-Labossière, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a, lors de sa séance du 12 août 2025, formulé une recommandation favorable à l'approbation de la demande, assortie des recommandations suivantes :

- Préserver, ou remplacer au besoin, les arbres matures situés sur le terrain voisin pendant les travaux de construction;
- Assurer la protection de l'église et l'intégrité de sa structure tout au long du chantier;
- Revoir la volumétrie du bâtiment afin de réduire le gabarit des ailettes projetées;
- Ajuster l'espace entre le nouveau bâtiment et l'église afin de garantir une largeur suffisante pour les services d'entretien.

Le CCU a également assorti sa recommandation des conditions suivantes :

- produire un plan d'aménagement paysager permettant d'illustrer précisément la localisation des 19 arbres à planter sur l'ensemble du terrain;
- s'assurer que la gestion des matières résiduelles soit entièrement réalisée à l'intérieur du bâtiment, conformément aux normes applicables.

À la suite de ces recommandations, le projet a été ajusté et les paramètres d'autorisation réglementaire modifiés en conséquence, notamment en déplaçant l'implantation du bâtiment pour dégager davantage l'espace entre celui-ci et l'église, en aménageant un local intérieur dédié à l'entreposage des matières résiduelles ainsi qu'une dalle de propreté et en prévoyant la préparation d'un plan de gestion des matières résiduelles. Par ailleurs, le projet est soumis au respect du facteur de résilience climatique exigé par la réglementation.

Aspect(s) financier(s)

Aucune incidence budgétaire directe pour l'arrondissement. Les coûts liés aux travaux, à la restauration patrimoniale et aux aménagements sont assumés par les promoteurs du projet.

Montréal 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Impact(s) majeur(s)

Opérations municipales : Gestion usuelle des permis et suivis réglementaires.

Opération(s) de communication

Assemblée publique de consultation en mars 2026.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Le projet de résolution ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire :

1. Recommandation du comité consultatif d'urbanisme;
2. Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
3. Avis public et affichage sur l'immeuble;
4. Assemblée publique de consultation sur le projet;
5. Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement;
6. Émission du ou des permis et certificat d'occupation.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, la 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

Parties prenantes

Clotilde TARDITI
Caroline LÉPINE

Services

Service de l'habitation
Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Clotilde TARDITI, 22 février 2026
Caroline LÉPINE, 19 février 2026

Responsable du dossier

Victor GRANIER

Conseiller en aménagement

Tél. : (514) 662-6574

Télécop. :

Endossé par:

Carlos ACOSTA

Chef de division - Urbanisme

Tél. : 438-354-1236

Télécop. :

Date d'endossement : 2026-02-19 09:59:16

Approbation du Directeur de direction

Pierre-Paul SAVIGNAC

Directeur - Direction de l'aménagement
urbain et des services aux entreprises

(arr.)

Tél. : 514 378-8390

Approuvé le : 2026-02-25 15:56

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1269099001