

ent et mise en valeur du site de l'église Saint-Clément et son presbytère

•

Assemblée publique
de consultation

26 mars 2026



Sommaire

- 01 Objectifs
- 02 Contexte
- 03 Occupation et usage
- 04 Implantation et intégration
- 05 Aménagement extérieur
- 06 Architecture
- 07 Responsabilité sociale
- 08 Éléments dérogatoires
- 09 Avis de la DAUSE

1. Objectif

Le projet du site de l'église Saint-Clément comporte deux volets réglementaires complémentaires :

- **1269099001 – Résolution PL31** (art. 93 Loi 31)
— Nouveau bâtiment résidentiel dans le secteur de développement
- **1269099002 – Résolution PPCMOI** (RCA02-27009 — PP27-0360) — Transformation et occupation de l'église et du presbytère existants

Lotissement

Construction d'un
bâtiment
résidentiel

Modifications
volumétriques
mineures des
bâtiments
existants

Réhabilitation de
l'église et du
presbytère

Aménagement des
espaces extérieurs

1. Objectif



infos sur le site

taille du lot 6429 m²
- superficie perméable 2423 m² 38%
- implantation 4008 m² 62%

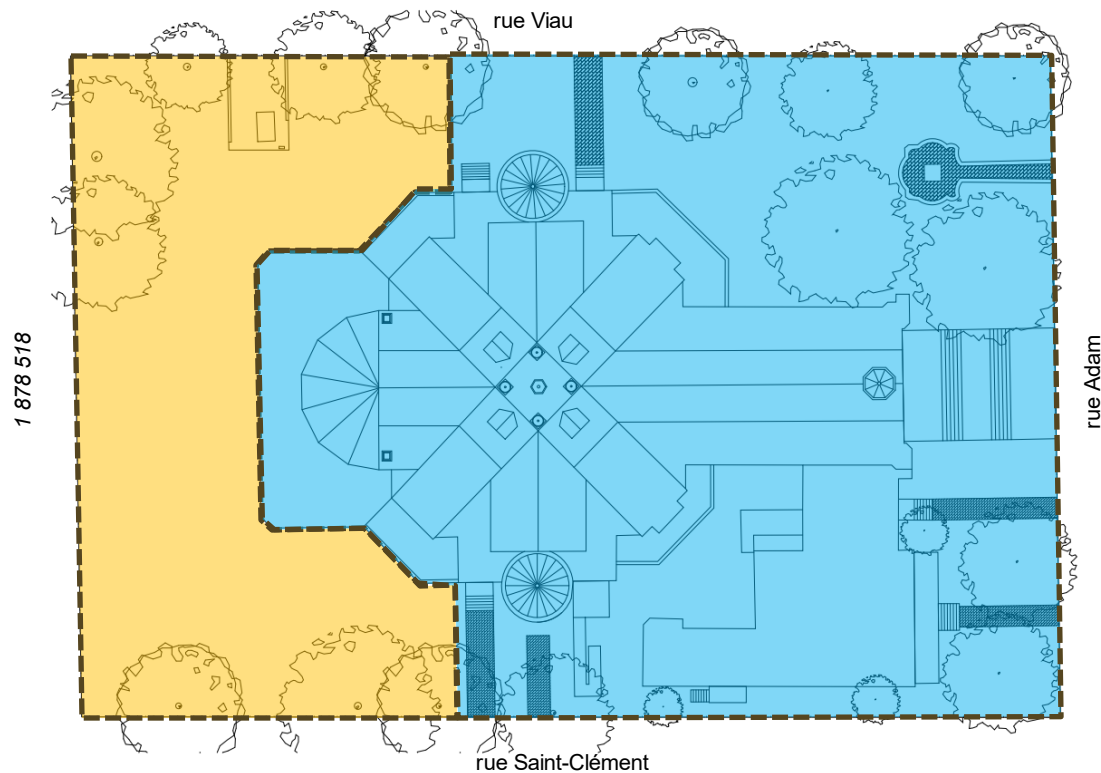
nombre d'arbres 24
- sur le lot 18
- extérieur du lot à proximité 6

légende

- 01. église st-clément
- 02. presbytère
- 03. sacristie
- 04. stationnement actuel
- 05. habitations viauville
- 06. couvent ste-émilie
- 07. futur projet de densification
- 08. boîte électrique
- 09. monument du sacré coeur



1. Objectif



PLAN DU SITE ET DES
SECTEURS



Secteur de développement résidentiel
(PL31)

Secteur de l'église Saint-Clément et de
son presbytère (PPCMOI)



2. Contexte

Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM)

- Affectation du sol mixte
- Niveau d'intensification : Lieu de culte patrimonial

Site

- Le site de l'église Saint-Clément et son presbytère témoignent fortement de la fondation de Viauville



3. Occupation et usage

Caractéristiques du projet



légende

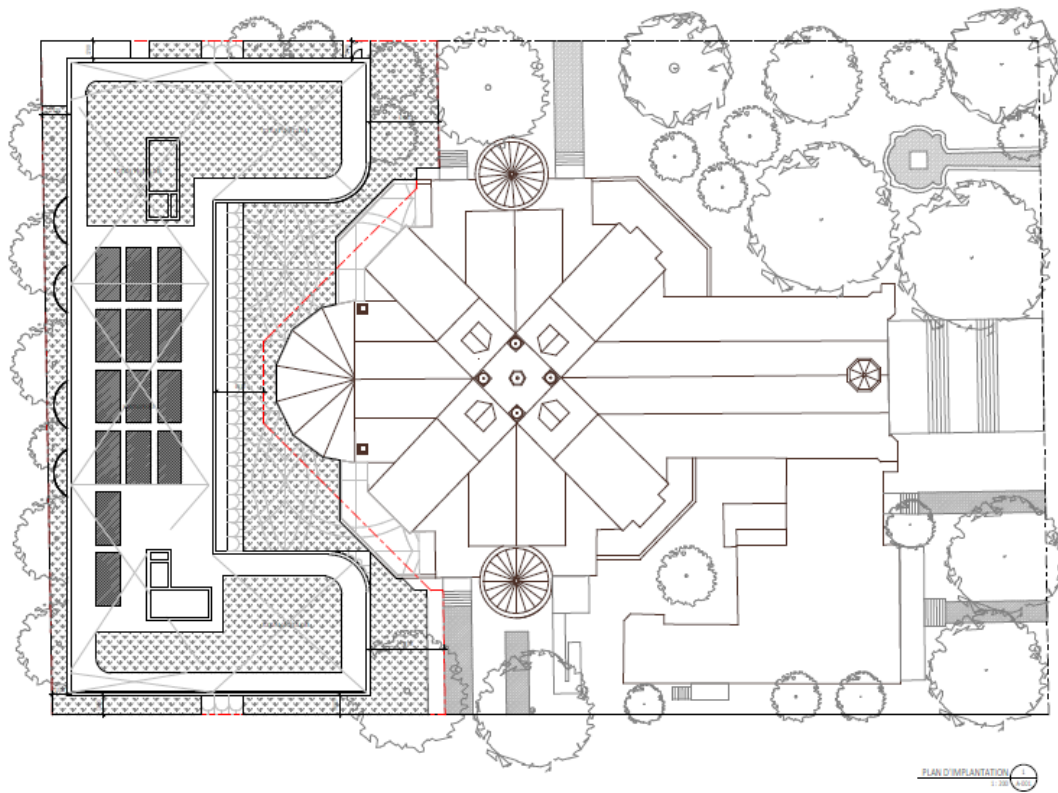
- | | | | |
|-----|-------------------|-----|-------------------------------|
| 01. | église st-clément | 05. | habitations viauville |
| 02. | presbytère | 06. | couvent ste-émilie |
| 03. | sacristie | 07. | futur projet de densification |
| 04. | projet proposé | 08. | monument du sacré coeur |

3. Occupation et usage

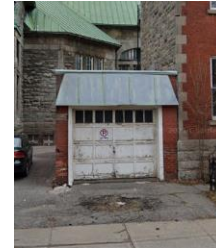
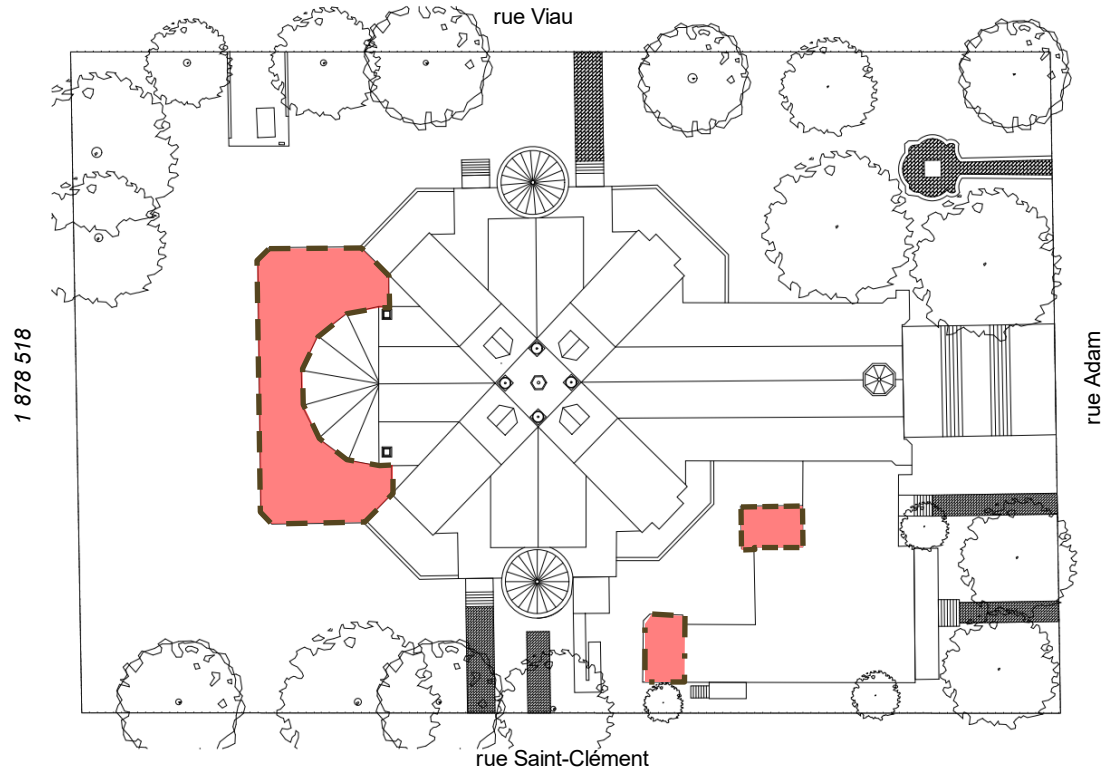
Caractéristiques du projet

	Proposition	Règlementation actuelle
Nombre de logements	153	0
Superficie commerciale	+ - 1600 m2	0
Superficie communautaire	+ - 1400 m2	-
Hauteur (étages)	9	3
Densité	-	-
Taux d'implantation	75 %	70 %

4. Implantation et intégration



4. Implantation et intégration



Modifications volumétriques de l'église
Saint-Clément et son presbytère
autorisées



4. Implantation et intégration



4. Implantation et intégration

élévations

rue Adam

35



4. Implantation et intégration

élevations

rue Saint-Clément

36



4. Implantation et intégration

élévations

rue Viau

37



4. Implantation et intégration

élévations

arrière

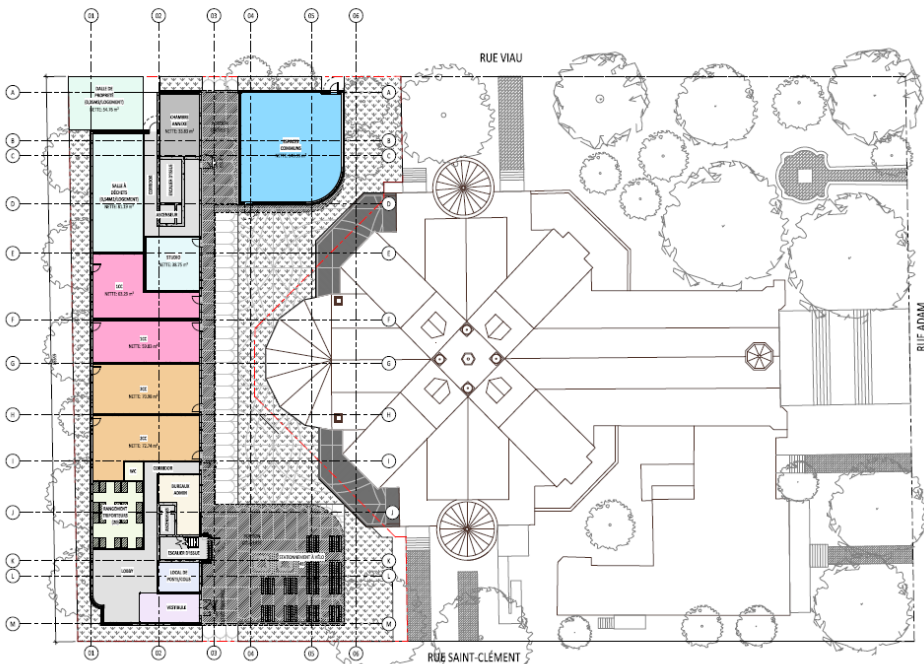
38



4. Implantation et intégration

plans et aménagements paysagers
rez-de-chaussée

27



	qté	proportion	dimension moy. (m²)
studio	33	22,1%	41,6
1CC	74	49,7%	54,8
2CC	42	28,2%	68,8
total	149		
étage superficie brute (m²)			
sous-sol			817
rdc			945
étage type (2 à 9)			1270
TOTAL (tous les étages sans sous-sol)			11 105

5. Aménagement extérieur

Caractéristiques du projet



6. Architecture

inspiration et précédents

une qualité architecturale à la hauteur de l'intérêt patrimonial de l'église Saint-Clément

39



zimmer & schmidt architekten, zurichbergstrasse, basel, 2024



maxime vermeulen, solo cartesiusdriehoek, utrecht, 2023



monadnock, crevas, nijmegen, 2019



lambert-lenack, ivry confluence, ivry sur seine, 2023



7. Responsabilité sociale

- **Construire 153 logements hors marché**
- Conserver et valoriser le patrimoine architectural, paysager et urbanistique de l'église Saint-Clément et du presbytère;
- Redonner au site de l'église son rôle de pôle communautaire important au cœur du quartier Viauville;
- Participer à l'expérience urbaine du quartier en offrant des espaces publics qui tisseront des liens à travers la communauté et un parcours les mettant en valeur.

8. Éléments dérogatoires

Dérogations au Règlement d'urbanisme 01-275 et au Règlement sur le lotissement (RCA04-27003)

- **Hauteur et gabarit** — Calcul de la hauteur, constructions hors toit, règles d'insertion, densité (art. 9, 18, 21, 26 à 28, 34)
- **Impacts éoliens** — Normes d'évaluation et d'atténuation (art. 31 à 33)
- **Implantation** — Taux, mode, alignement et marges (art. 40, 43, 46, 47, 49, 50 à 70)
- **Marges** — Marges latérales et arrières (art. 71, 71.1, 75)
- **Architecture et matériaux** — Maçonnerie, ouvertures, toit végétalisé, composantes d'origine en secteurs significatifs (art. 81 à 83, 87, 88.1.1, 89 à 118)
- **Usages et occupation** — Usages prescrits, superficies commerciales, logement-commerce, marchés publics, (art. 124 à 126, 132.9 par. 3°, 158, 172, 191.7 à 191.10, 194, 309)
- **Constructions accessoires** — Occupations accessoires et équipements mécaniques en secteurs significatifs (art. 342, 342.2)
- **Verdissement et résilience climatique** — Arbres, superficies végétalisées, FRC, infrastructures drainantes, cours anglaises (art. 381.1, 384, 387.2.1, 387.2.1.1, 387.2.1.2, 387.2.10, 387.4, 388 à 393.1)
- **Usages commerciaux spécifiques** — Cafés-terrasses (art. 413.11, 413.13)
- **Affichage et enseignes** (art. 442, 443)
- **Chargement et stationnement** — Unités de chargement, stationnement sur même terrain, vélos (art. 538, 539, 543, 612, 613, 615, 616, 618.1)
- **Lotissement** (RCA04-27003) — Conditions et normes de lotissement (art. 10 par. 3° à 6°, 18, 18.1, 24.1)

Résolution PL31 • Autorisations générales

Ce que la résolution autorise

- Opération cadastrale malgré les non-conformités créées
- Construction d'un **nouveau bâtiment résidentiel** (secteur de développement)
- Dérogations au **Règlement d'urbanisme 01-275** et au **Règlement sur le lotissement RCA04-27003**
- Aménagement des espaces extérieurs
- Bâtiment existant autorisé malgré toute non-conformité résultant du lotissement

Résolution PL31 ·

Usages et densité de construction

Usages autorisés

- **Vocation résidentielle à 100 % sociale/abordable**
- Habitation : 1 à un nombre illimité de logements, maison de chambres, centre d'hébergement collectif
- Équipements collectifs et institutionnels (sauf E.2(2), E.6(3), E.7)

⚠ **Condition obligatoire** : La totalité de la superficie résidentielle doit être consacrée à des **logements sociaux** ou à des **logements abordables** (par. 2° ou 3° de la définition, Règlement 20-041)

- Rez-de-chaussée dans l'aire de visibilité de l'église : logement interdit — lobby ou usage institutionnel seulement

Normes d'implantation

	Norme autorisée
Hauteur maximale	9 étages / 32 mètres
Taux d'implantation max.	76 %
Marge avant min.	1,5 mètre
Marge latérale min.	1,5 mètre
Mode d'implantation	Isolé autorisé
Porte-à-faux RDC	Obligatoire dans l'aire de visibilité

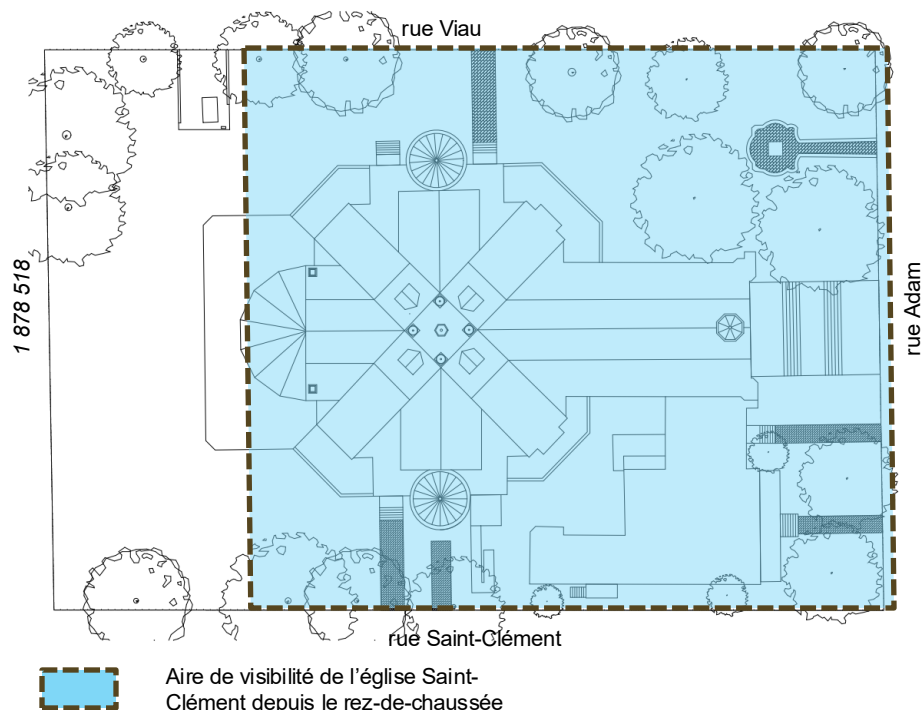
Résolution PL31 · Architecture et patrimoine

Intégration au contexte patrimonial

- Soumis au **PIIA (Titre VIII du Règlement 01-275)** pour tout projet visible depuis la voie publique.

Critères et normes d'approbation :

- Assurer la **dominance visuelle de l'église** Saint-Clément
- Façade principale orientée sur les rues Saint-Clément et Viau
- **Transparence obligatoire** au RDC dans l'aire de visibilité (minimum 70 % d'ouvertures vitrées)
- Traitement contemporain distinctif et complémentaire au patrimoine



Résolution PL31 • Verdissement et vélos

Exigences environnementales et mobilité active

- **Facteur de résilience climatique**
minimal : **0,2**
- Arbres minimum sur le terrain : **3 arbres** (DHP $\geq$ 35 mm)
- Aucune clôture permise

110 unités de stationnement vélos

minimalement requises (dont 50 % à l'intérieur)

- Unité extérieure peut desservir tous les usages et immeubles du site

Résolution PPCMOI · Autorisations générales

Ce que la résolution autorise

- Transformation et occupation de **l'église Saint-Clément et de son presbytère**
- Opération cadastrale, y compris séparation des bâtiments existants
- Dérogations au **Règlement d'urbanisme 01-275** et au **Règlement sur le lotissement**

Principe directeur : Préservation de **l'intégralité du volume architectural** des bâtiments existants

Interdits : démolition partielle, suppression de saillies, destruction d'éléments caractéristiques, augmentation ou

Résolution PPCMOI · Usages et densité de construction

Vocation institutionnelle et communautaire

- **Commerces** : catégories C.3(3)
Promenade Ste-Catherine et C.3(8)
marchés publics
- **Équipements collectifs et
institutionnels** (sauf E.2(2), E.6(3), E.7)
- Usages autorisés à **tous les étages**

Superficie minimale pour les équipements institutionnels (sauf centre d'activités physiques et établissements de jeux) : → **1 000 m²** — peut être distribuée entre l'église et le presbytère et cumulée entre lots

Normes d'implantation

Paramètre	Norme
Mode d'implantation	Isolé ou jumelé
Taux d'implantation max.	Correspond aux bâtiments existants (avant 01/01/2026)
Hauteur maximale	Correspond aux bâtiments existants (avant 01/01/2026)
Marge avant min.	2 mètres
Marges latérales/arrière	Aucune exigée

Résolution PPCMOI • Architecture et patrimoine

Composantes architecturales protégées

- **Église (extérieur)** : maçonnerie en pierre calcaire, couvertures en cuivre, flèche et clochetons, portails, rosaces, parvis monumental
- **Église (intérieur)** : nef avec plafond à caissons, croisée du transept, dôme zénithal, voûtes, 7 vitraux de Guido Nincheri, anges sculptés
- **Presbytère (extérieur)** : volumétrie avec mansarde, galerie, façade en pierre bossagée, portique et fronton, applique « SC »
- **Presbytère (intérieur)** : menuiseries d'époque, planchers en bois massif, escaliers et garde-corps historiques

Remplacement autorisé uniquement si identique aux dimensions, forme et matérialité d'origine.



Résolution PPCMOI - Architecture et patrimoine



jeux d'appareillages de pierre



tourrelles latérales



grandes toitures de cuivre vert-de-gris



décorations de Joseph Seyers



vitraux de Guido Nischel



peintures et enduits de Michel



Résolution PPCMOI · Paysage et verdissement

Protection du paysage patrimonial

Composantes paysagères protégées :

- Grand parvis minéral en pierre et escalier monumental (rue Adam)
- Monument du Sacré-Cœur (1927) — statue, socle, axe de lecture depuis la rue Adam
- Sauts-de-loup
- Clôtures, portails et grilles en fer forgé d'époque
- Emmarchements secondaires et bornes d'angle

Verdissement :

- **Facteur de résilience climatique**
minimal : **0,5**
- Arbres minimum : **19 arbres**



Documentation requise (les deux résolutions)

Pour les deux résolutions, la demande de permis doit comprendre :

- Plan d'aménagement paysager (avec calcul FRC)
- Plan de gestion des matières résiduelles (PGMR)
- Évaluation patrimoniale
- Description de la proposition architecturale et paysagère
- Description de l'impact sur les éléments caractéristiques patrimoniaux (interventions, impacts, alternatives)
- Stratégie de protection pendant les travaux

PPCMOI uniquement : rapport de l'état de l'immeuble + étude des configurations d'implantation des usages

PIIA — Objectifs et critères communs

Approbation par plan d'implantation et d'intégration architecturale

- Les deux résolutions exigent un PIIA pour tout travail visible depuis la voie publique.

Trois familles de critères :

- **Mise en valeur d'un immeuble patrimonial** — conservation, gabarit, transition, contemporanéité
- **Mise en valeur d'un lieu de culte** — lisibilité de l'église, protection des vues, conservation du parvis
- **Mise en œuvre de l'énoncé d'intérêt patrimonial** — recyclage, dominance de l'église, usage de rassemblement, façades sur Saint-Clément et Viau

Dispositions finales

Durée de validité et sanctions

Disposition	Délai
Dépôt de la demande de permis	Dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur
Travaux d'aménagement extérieurs	Dans les 12 mois suivant la fin du permis de construction

Sanctions :

- Infractions aux résolutions → pénalités prévues à l'art. 674 du Règlement 01-275
- Abattage d'arbres → amende prévue à l'art. 233.1 de la LAU

9. Avis de la DAUSE

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) est favorable à la demande de dérogations pour les raisons suivantes :

- 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;
- Le projet permet la sauvegarde et la restauration de l'église Saint-Clément et de son presbytère;
- Le projet sera implanté en grande partie sur une aire de stationnement asphaltée.

9. Avis de la DAUSE

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.

Les conditions ci-dessus ont été intégrées dans les dispositions réglementaires des résolutions du PL31 et du projet particulier PP27-0360.

Prochaines étapes

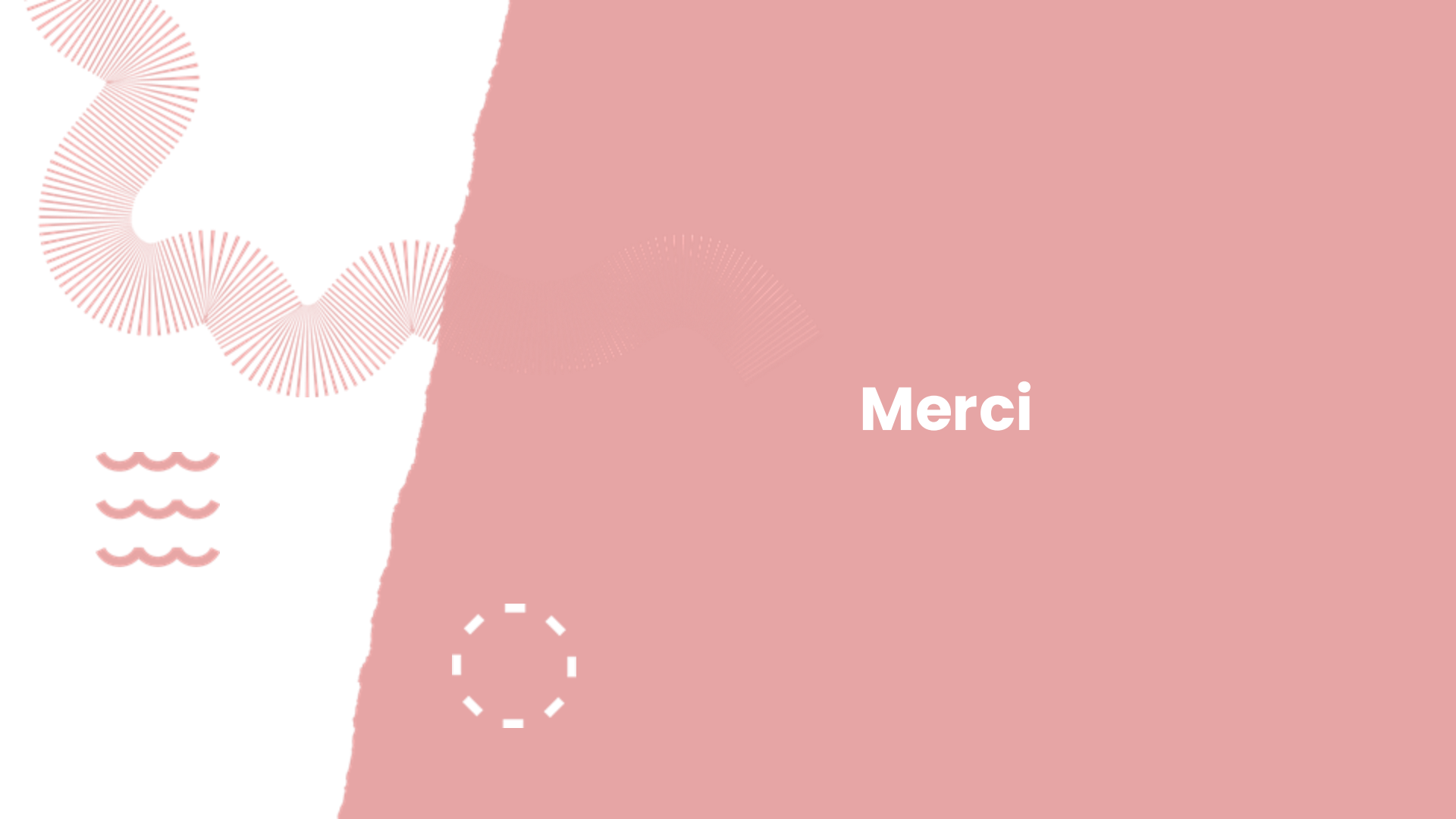
PL31 – 1269099001

Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement;
Émission du ou des permis et certificat d'occupation.

PPCMOI – 1269099002

Adoption du second projet de résolution par le conseil
d'arrondissement;
Demande d'approbation référendaire;
Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement;
Si requis, tenue d'un registre;
Si requis, tenue d'un scrutin référendaire;
Émission du ou des permis et certificat d'occupation.





Merci