

Identification		Numéro de dossier : 1081183006
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Bureau du patrimoine / de la toponymie et de l'expertise	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Approuver l'accord de développement avec 4411595 CANADA INC. relatif au projet de transformation et d'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont.	

Contenu

Contexte

L'entreprise 4411595 CANADA INC., détenue par Catania - Groupe immobilier inc. (le promoteur), désire acquérir la propriété sise au 1420 boulevard du Mont-Royal et propose d'y réaliser un projet d'habitations en copropriété divise pour lequel il a déposé à la Ville, en décembre 2008, une demande d'autorisation. Toutefois, ce projet de transformation et d'occupation à des fins résidentielles ne peut être autorisé présentement puisqu'il n'est pas conforme à la réglementation.

Un projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme afin de permettre le changement d'affectation et un projet de règlement visant à autoriser cette transformation et l'occupation du bâtiment à des fins d'habitation est soumis au conseil municipal, en vertu des pouvoirs de l'article 89, 5° de la Charte de la Ville de Montréal qui permettent au conseil municipal d'adopter un règlement visant la réalisation d'un projet situé dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (sommaires décisionnels 1081183005 et 1081183004).

Dans l'esprit du Pacte patrimonial du Mont-Royal où l'engagement des grands propriétaires institutionnels est essentiel à la protection et à la mise en valeur des patrimoines présents sur leurs propriétés, il est proposé que ce projet de règlement encadrant la transformation et l'occupation soit complété par un accord de développement qui formalise les engagements du promoteur à mettre en valeur les éléments patrimoniaux de la propriété en question et à favoriser l'accessibilité à la montagne.

Ainsi, le projet d'accord comporte des modalités poursuivant les orientations à l'égard du mont Royal et énoncées au projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* , qui visent notamment la protection du patrimoine bâti de la propriété, plus particulièrement de la chapelle qui s'y trouve, et l'accessibilité à la montagne par la contribution à la création d'un sentier public à l'étude sur le piedmont du flanc nord de la montagne. Ces éléments seront abordés dans le cadre de la consultation publique qui sera menée par l'Office de consultation publique sur les deux projets de règlements.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le projet d'accord de développement entre le promoteur et la Ville vise les trois objets suivants: la conservation de la chapelle du bâtiment et son mobilier, la cession d'une parcelle de terrain ou l'établissement d'une servitude pour l'aménagement d'un sentier public et l'intégration d'un projet de commémoration de la congrégation des Soeurs des Saints Noms de Jésus et de Marie à l'origine du développement de la propriété.

La conservation de la chapelle et de son mobilier

Le promoteur a proposé dès le dépôt de son projet de transformation de conserver la chapelle et d'en faire un espace à la disposition des futurs copropriétaires de la propriété. Le projet de règlement visant à autoriser la transformation comporte des dispositions assurant la conservation de la chapelle par l'interdiction d'en démolir quelque partie que ce soit, l'obligation d'y maintenir un usage collectif pour les occupants et de conserver l'ensemble de ses éléments de décor. Toutefois, le promoteur convient de l'intérêt d'assurer à long terme la pérennité de la chapelle dans un contexte de possession et de gestion par un ensemble de copropriétaires qui auront la charge de défrayer les coûts de gestion et d'entretien associés à celle-ci.

Afin de compléter la partie réglementaire de la stratégie de conservation de la chapelle, le promoteur s'engage donc à déposer à la Ville un projet de déclaration de copropriété pour le 1420 boulevard du Mont-Royal comprenant des clauses établissant l'obligation pour les futurs copropriétaires :

- d'établir la chapelle comme espace communautaire accessible aux occupants du bâtiment;
- de conserver la chapelle, son décor et son mobilier;
- de créer et maintenir des contributions aux charges communes associées à la chapelle, distinctes de tout autre fonds ou contribution destiné à couvrir les charges découlant de la copropriété et de l'exploitation de l'immeuble;
- de créer et maintenir un fonds de prévoyance spécifique à la chapelle distinct du fonds de prévoyance pour l'immeuble;
- de verser les sommes à cet effet.

De plus, le promoteur s'engage, à ses frais, à établir et à consentir sur la chapelle une servitude personnelle de conservation, en faveur de la Ville et dont la durée sera limitée à la vie utile du bâtiment, sans excéder le terme de cent ans.

La cession d'une parcelle de terrain ou établissement d'une servitude pour l'aménagement d'un sentier public par la Ville

Un des objectifs du projet de *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* en cours d'adoption par la Ville est d'améliorer l'accessibilité à la montagne notamment en mettant en valeur les opportunités offertes par les différentes propriétés institutionnelles qui la ceignent. Le site du 1420 boul. du Mont-Royal se trouve d'ailleurs dans un secteur du flanc nord de la montagne où l'accès est particulièrement difficile et limité.

Dans ce contexte et en lien avec le projet de création d'un parc du Sommet d'Outremont, la Ville envisage l'aménagement d'un sentier public sur le piedmont de la montagne destiné à relier l'extrémité sud de l'avenue Vincent-D'Indy au bois Saint-Jean-Baptiste, plus à l'est, sur la propriété du Cimetière Notre-Dame-des-Neiges. Étant donné la topographie et la configuration des espaces à traverser, la mise en place de ce sentier nécessitera un passage sur la propriété du 1420 boul. du Mont-Royal. L'aménagement de ce sentier reste largement à planifier mais étant donné que le promoteur souhaite contribuer à l'accessibilité de la montagne et que les aménagements paysagers de son projet sont à l'étude, des discussions sont déjà entreprises à cet effet.

Le promoteur et la Ville entendent donc collaborer et déployer les meilleurs efforts pour déterminer l'assiette de terrain qui pourrait être requise sur la propriété pour l'aménagement d'une portion du sentier. Le promoteur s'engage soit à céder gratuitement à la Ville, à ses frais, la parcelle de terrain qui sera déterminée, soit à y consentir gratuitement à la Ville une servitude réelle et perpétuelle de passage. Le promoteur coordonnera avec la Ville la planification et la réalisation des aménagements sur sa propriété,

à proximité de l'emplacement visé.

Lettre de garantie

Le promoteur s'engage à déposer à la Ville, à la signature de l'accord, une lettre de garantie bancaire qui sera maintenue en vigueur jusqu'au moment où il aura exécuté les engagements ci-hauts décrits et qu'il aura perdu, au sens de la loi, le contrôle sur le syndicat des copropriétaires.

L'intégration d'un projet de commémoration de la congrégation des Soeurs des Saints Noms de Jésus et de Marie

Ce troisième et dernier volet découle d'une recommandation du Conseil du patrimoine de Montréal à l'effet que la mémoire de l'usage conventuel passé soit conservée dans le projet de transformation proposé par le promoteur. Ce dernier s'engage donc à déposer à la Ville, au moment du dépôt de sa demande de permis, un projet de commémoration de la congrégation des Soeurs des Saints Noms de Jésus et de Marie à intégrer à son projet.

Justification

Ce projet d'accord de développement comporte des engagements de nature contractuelle qui, combinés aux dispositions du règlement portant sur l'approbation du projet de transformation et d'occupation à des fins d'habitation du 1420 boul. du Mont-Royal, permettront d'assurer une plus grande protection de la valeur patrimoniale du site, notamment en garantissant la pérennité de la chapelle dans un contexte de possession et de gestion par un ensemble de copropriétaires, et de mieux intégrer le projet au contexte particulier de la montagne en favorisant, entre autres, une plus grande accessibilité au mont Royal conformément aux objectifs poursuivis par le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* en cours d'adoption.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable :

Outremont , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (Pierre A. CHAPUIS)

Avis favorable :

Développement culturel / de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle , Bureau de la directrice générale adjointe (Gilles RIOUX)

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Affaires corporatives , Direction du contentieux (Patrick FLUET)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

<p>Responsable du dossier Claude DAUPHINAIS Architecte préposé à la planification Tél. : 872-2697 Télécop. : 872-1007 Gilles DUFORT Chef de division Tél.: 872-1863</p>	<p>Endossé par: Céline TOPP Directrice Tél. : 872-3111 Télécop. : 872-1007 Date d'endossement : 2008-12-22 16:14:19</p>
--	--

Numéro de dossier : 1081183006