

Identification		Numéro de dossier : 1217776011
Unité administrative responsable	Arrondissement Outremont , Daa Gestion du territoire_du patrimoine et des services administratifs , Division des permis et inspections	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Modification du Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420, boulevard du Mont-Royal (09-003) afin de permettre quatre (4) usages supplémentaires	

Contenu

Contexte

L'immeuble visé par la demande est l'ancienne maison mère des Sœurs des Saints-Noms de Jésus et de Marie, construite en 1925, qui avait une vocation résidentielle communautaire et des locaux d'enseignement. L'immeuble est situé sur le Site du patrimoine du Mont-Royal, sur le flanc nord de la montagne. En 2010, une modification au Plan d'urbanisme et l'adoption du règlement 09-003 en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal ont permis la transformation de l'immeuble en habitations multifamiliales. Le projet de transformation est en actuellement en construction et seul l'usage résidentiel multifamilial est autorisé par le règlement.

Décision(s) antérieure(s)

22 mars 2010 : Adoption du règlement 04-047-71 modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
20 août 2011 : Adoption du règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420, boulevard du Mont-Royal 09-003

Description

La demande, initiée par le promoteur Corev Inc., vise à modifier le *Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420, boulevard du Mont-Royal (09-003)* afin d'y autoriser quatre nouveaux usages. Les nouveaux usages demandés sont les suivants :

Restaurant : Il s'agit d'intégrer un restaurant de 520 m² au deuxième étage de l'immeuble. Le restaurant serait situé dans la partie centrale de l'immeuble où sont localisés les espaces communs aux résidents.

Salle événementielle : La salle événementielle serait située dans la chapelle, qui sera entièrement conservée dans son état original. L'intention est de pouvoir utiliser ce lieu d'exception pour la tenue d'événements ponctuels, tels que mariages, vernissages, concerts, etc. Ce nouvel usage permettrait une meilleure accessibilité du public à la chapelle.

La ferme urbaine : La demande relative à la ferme urbaine prévoit l'utilisation d'un espace de 280 m² qui serait voué à l'agriculture de fruits et légumes. Le local envisagé pour cet usage est localisé dans la

section arrière du bâtiment et est en partie sous le niveau du sol.

Les celliers : La dernière demande est pour l'utilisation de deux sections du niveau inférieur du bâtiment afin de permettre l'entreposage de vins et de spiritueux. L'usage relatif à la location d'espaces de celliers serait offert à la fois aux propriétaires et aux clients externes.

Les quatre usages proposés sont conformes à l'affectation résidentielle prévue au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Justification

AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À la séance du 7 octobre 2020, le comité consultatif d'urbanisme a recommandé favorablement de demande de modification du *Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal (09-003)* afin d'autoriser quatre nouveaux usages :

CONSIDÉRANT que les usages prévus sont autorisés dans l'affectation résidentielle au Plan d'urbanisme et qu'il n'y a pas de travaux à l'extérieur du bâtiment ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de la Division du patrimoine indiquant qu'une autorisation en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC) n'est pas requise a été reçu, étant donné que la demande de modification du règlement touche uniquement les usages ;

CONSIDÉRANT que l'ajout des nouveaux usages permettra l'accès au public à un bâtiment d'exception ;

CONSIDÉRANT qu'un des enjeux de la conversion du bâtiment était l'accès au public de la chapelle et que l'utilisation de celle-ci en salle événementielle est une façon de permettre cet accès au public ;

CONSIDÉRANT que l'agriculture urbaine permettra l'approvisionnement à l'année en produits locaux pour les résidents, le restaurant et la salle événementielle et réduira le kilométrage parcouru pour le transport d'aliments ;

CONSIDÉRANT que le projet de ferme urbaine répond à l'action 15 du Plan Montréal Durable 2016-2020, soit soutenir l'accès à une saine alimentation et à l'agriculture urbaine ;

CONSIDÉRANT que les espaces au sous-sol utilisés pour la ferme urbaine et pour les celliers sont inutilisables à des fins résidentielles ;

CONSIDÉRANT le manque de détails sur les installations mécaniques qui devront être implantées lors de la réalisation du projet ;

CONSIDÉRANT le contexte résidentiel et la potentielle augmentation reliée à la circulation et au transport de marchandises ;

IL EST RECOMMANDÉ FAVORABLEMENT DE PROCÉDER AU CHEMINEMENT DE LA DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT 09-003

Avec les réserves suivantes:

Avant que le projet ne soit étudié par le comité mixte, les éléments suivants devront être déposés :

- Une étude des impacts des nouveaux usages sur la circulation du secteur, incluant un volet stationnement et la logistique reliée aux activités de chargement et déchargement ;
- Une étude préliminaire par un ingénieur mécanique sur l'implantation du futur système mécanique relié aux usages futurs usages. Il devra être validé que les conditions reliées taux d'humidité et la température de l'usage d'agriculture urbaine ne contribueront pas à la dégradation de l'enveloppe du bâtiment ;
- Un concept d'intégration architecturale des équipements mécanique.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER ET DU CONSEIL DU PATRIMOINE

À la séance du 3 décembre 2021, Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger (comité mixte) émettent un avis favorable à la demande visant la modification du règlement adopté en vertu de l'article 89 pour l'ajout de quatre nouveaux usages, tel que proposé dans la demande. Ils soulèvent toutefois certains enjeux, principalement liés à la conservation de la chapelle et à l'acceptabilité sociale du projet.

Ils émettent les recommandations suivantes :

- Adopter une approche d'intervention minimale sur les éléments caractéristiques de l'immeuble, incluant la chapelle; favoriser la conservation du mobilier liturgique de la chapelle et le maintien des bancs dans la chapelle in situ; si certains bancs sont retirés, les réutiliser ailleurs dans l'immeuble;
- Élaborer une stratégie de conservation visant les composantes patrimoniales du bâtiment et du terrain; y inclure un plan d'entretien à long terme;
- Dans l'aménagement du restaurant et de sa cuisine, prévoir des équipements et une installation appropriés pour éviter les nuisances, qu'elles soient visuelles, olfactives, acoustiques;
- À propos de la ferme urbaine, élaborer un plan de gestion visant à asseoir la viabilité du projet à long terme;
- Poursuivre les actions visant l'acceptabilité sociale du projet; réaliser un plan de gestion des activités de l'immeuble, incluant celles de la salle événementielle.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S.O.

Opération(s) de communication

- Avis de motion;
- Consultation publique par l'OCPM;
- Avis public d'entrée en vigueur.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Recommandation (résolution) du conseil d'arrondissement
- Recommandation du comité exécutif
- Avis de motion, adoption d'un projet de règlement et mandat à l'OCPM d'effectuer la consultation publique
- Adoption d'un second projet de règlement, avec ou sans changement
- Période d'approbation référendaire
- Adoption du règlement
- Entrée en vigueur

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

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

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Daniel AUBÉ)

Autre intervenant et Sens de l'intervention**Parties prenantes**

Caroline LÉPINE

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 31 janvier 2022

Responsable du dossier

Jean-François LEBRUN
Conseiller en aménagement
Tél. : 438 354-0254
Télécop. :

Endossé par:

Tom FLIES
Chef de division urbanisme, permis et inspection
/ Direction de la gestion du territoire, du
patrimoine et du soutien administratif
Tél. : 514 495-6234
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-12-17 14:14:47

Approbation du Directeur de direction

Jean-François MELOCHE
directeur d'arrondissement
adjoint-gestion territoire et sa
Tél. : 514-495-6226

Approuvé le : 2022-02-02 14:12

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1217776011