



**DEMANDE VISANT
L'ADOPTION D'UN
RÈGLEMENT EN VERTU
DE L'ARTICLE 89 DE LA
CHARTRE DE LA VILLE DE
MONTRÉAL -**

INTÉGRATION D'USAGES
ADDITIONNELS

PRÉSENTATION À L'OFFICE DE
CONSULTATION PUBLIQUE DE
MONTRÉAL

1420, BOULEVARD DU MONT-ROYAL
ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT

17 OCTOBRE 2022



PLAN DE PRÉSENTATION

1. Mise en contexte

- Objet de la demande
- Promoteur
- Localisation de la propriété
- Localisation des usages additionnels proposés

2. Description des usages additionnels proposés

- Restaurant
- Salle événementielle
- Ferme urbaine
- Celliers

3. Informations additionnelles

- Recommandations du CCU
- Recommandations du Comité Mixte

4. Tableau récapitulatif

1. MISE EN CONTEXTE



Objet de la demande

L'immeuble du 1420, boulevard Mont-Royal a pu être transformé en projet résidentiel haut de gamme par le biais de l'adoption d'un règlement en vertu de l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Le propriétaire souhaite simplement modifier le règlement en vigueur afin d'y permettre les usages additionnels suivants :

- Un restaurant
- Une salle de réception
- Une ferme urbaine
- Des celliers

Promoteur



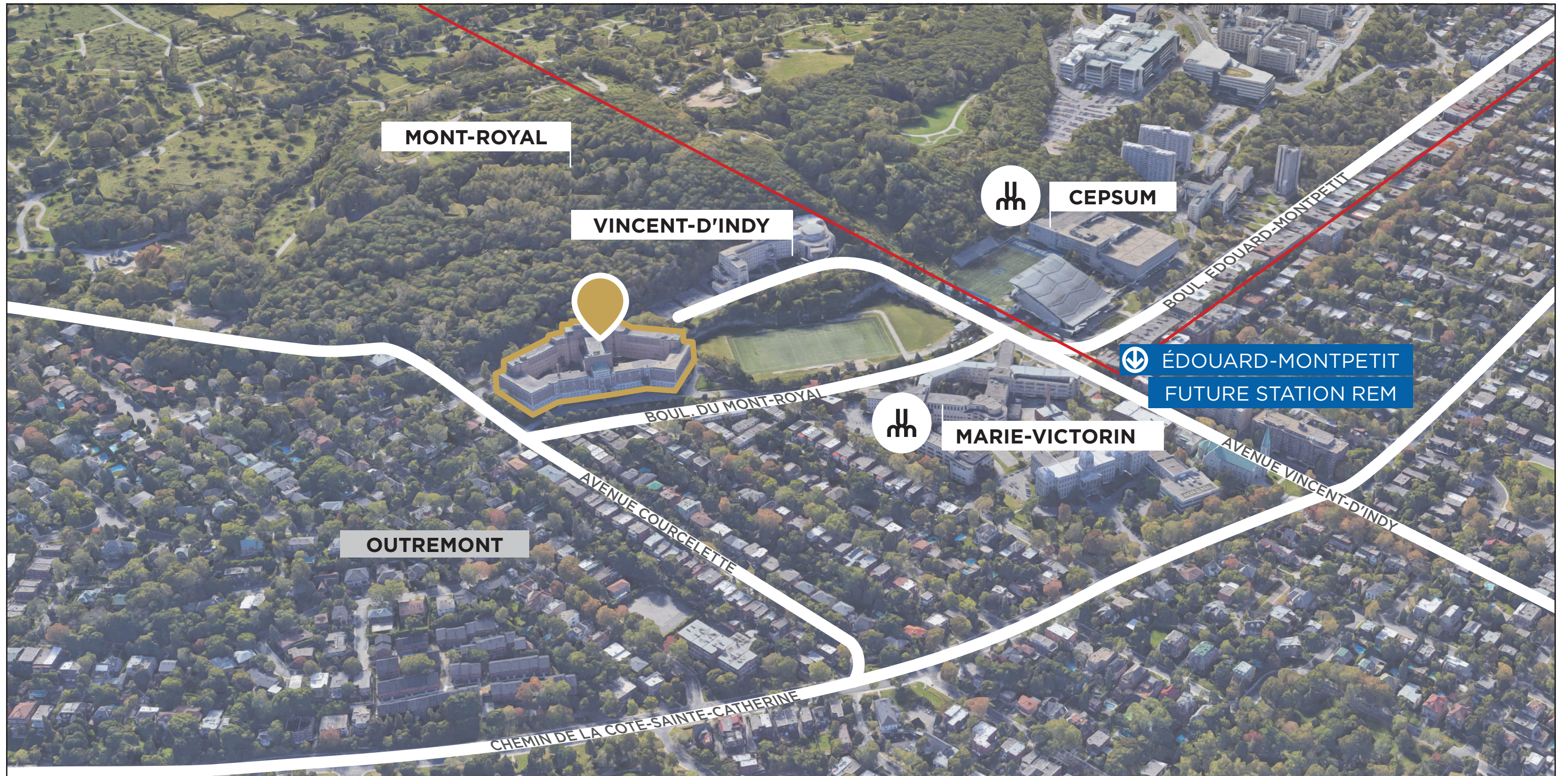
LE THEMIS



LE 376 REDFERN

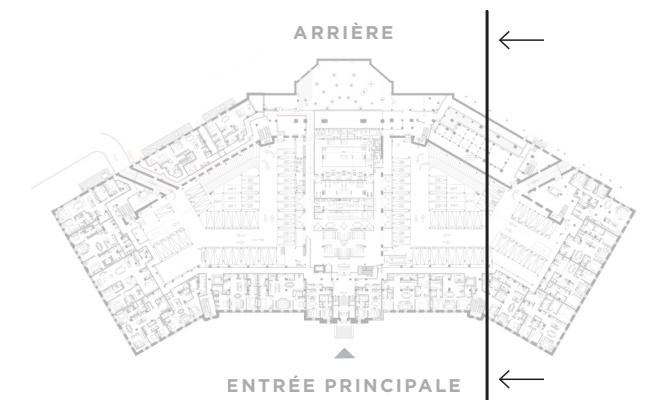
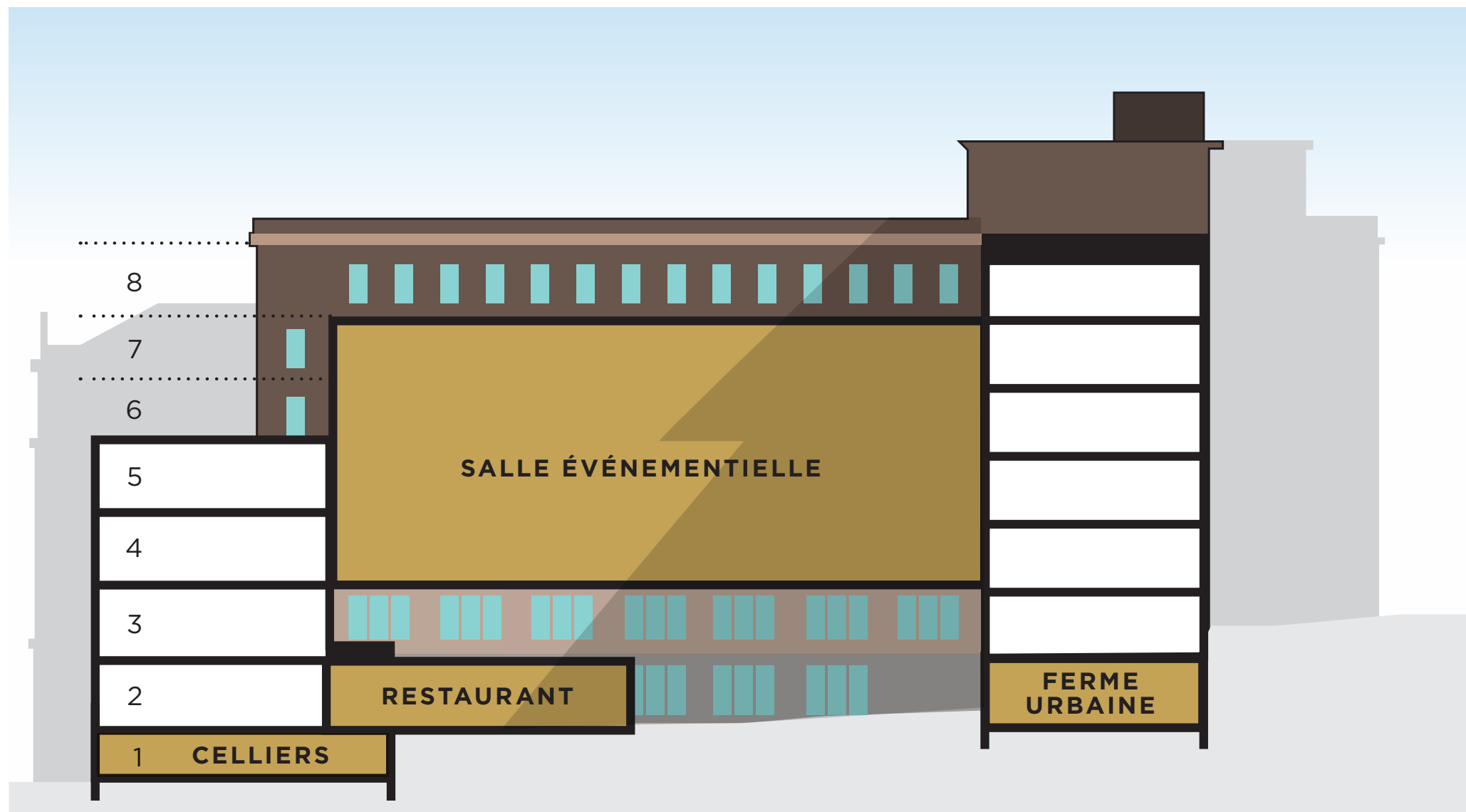


Localisation de la propriété



Localisation des usages additionnels proposés

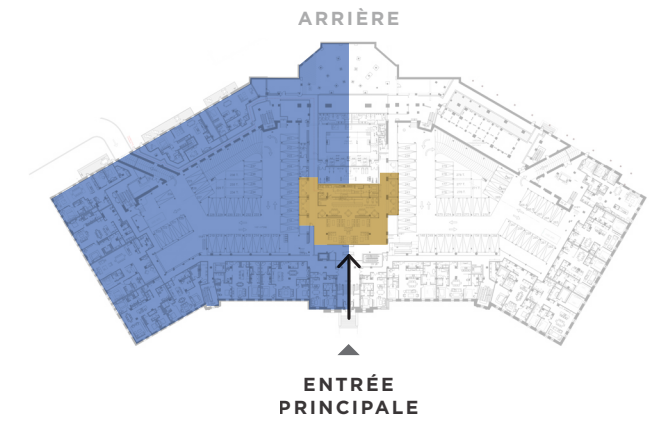
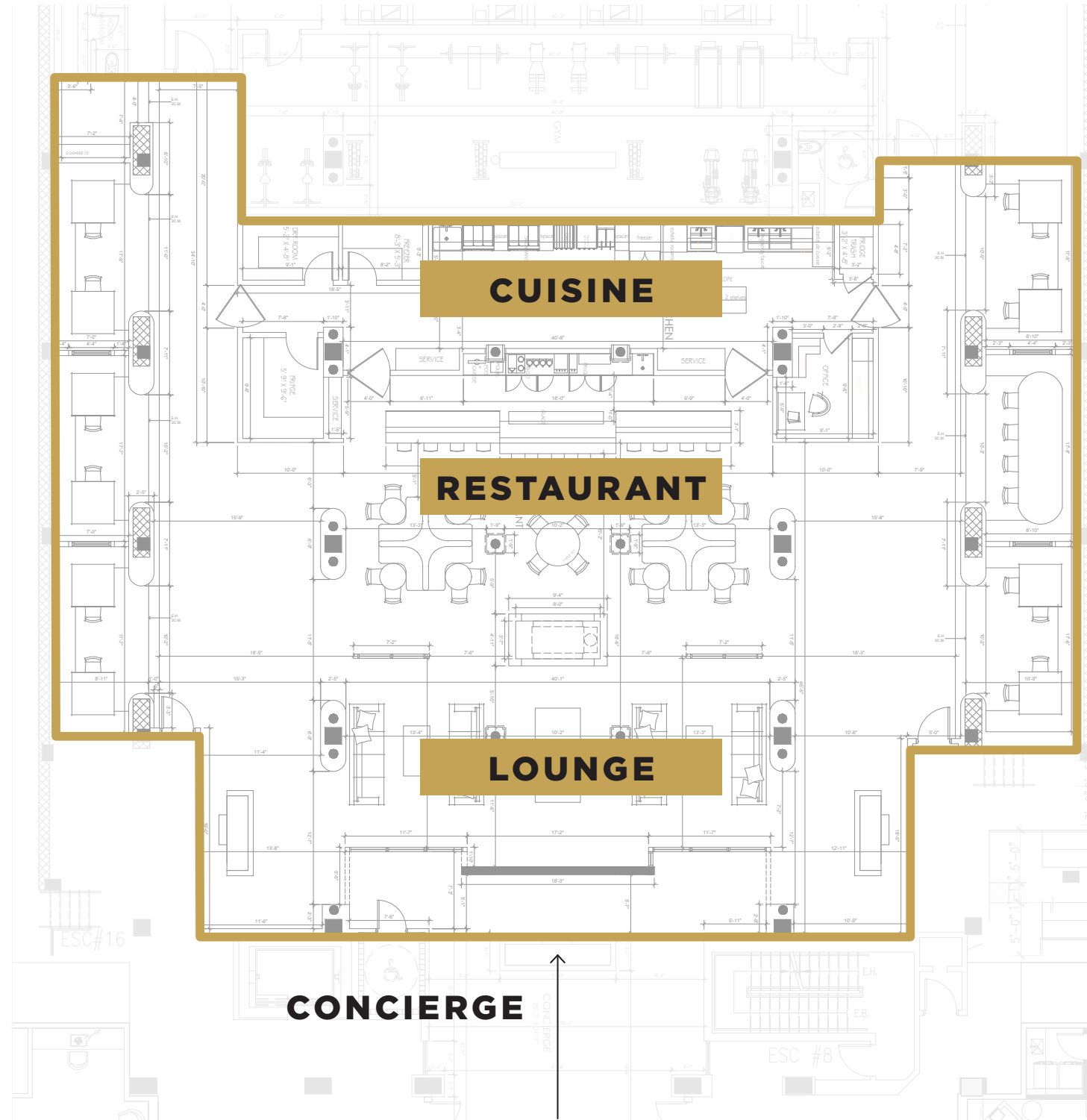
COUPE



2. DESCRIPTION DES USAGES ADDITIONNELS PROPOSÉS

Restaurant

NIVEAU 2

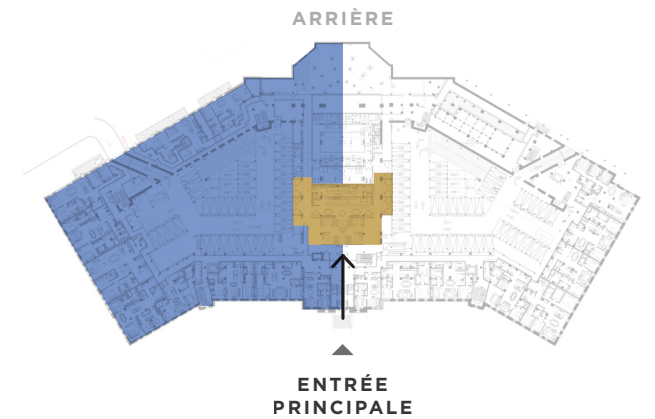
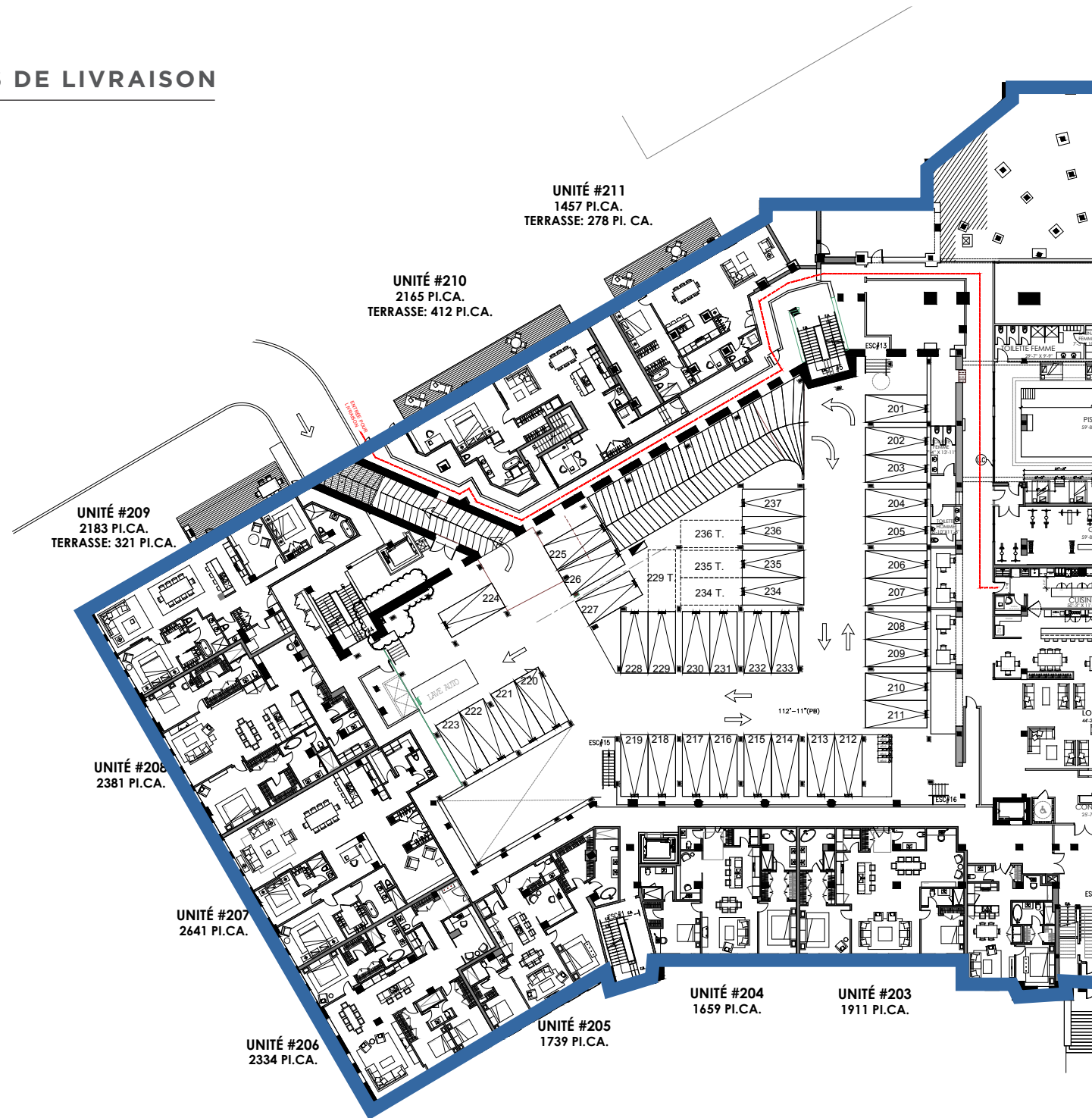


Restaurant

- Intégration d'un restaurant au 2e étage du bâtiment, i.e. au niveau du RDC donnant côté nord (entrée principale)
- Opéré par un restaurateur et appartenant au promoteur
- Accessible facilement depuis l'entrée principale et en avant des espaces communs (gym...) pour éviter toute nuisance sonore
- Superficie totale de 520 mètres carrés pour environ 80 couverts
- Clientèle provenant majoritairement de la copropriété
- Opérations essentiellement de soir, avec un couvre-feu à 23h
- Au-delà de la proximité du transport en commun, aménagement de cases de stationnements dédiées pour la clientèle extérieure, en plus d'un service de valet

Restaurant

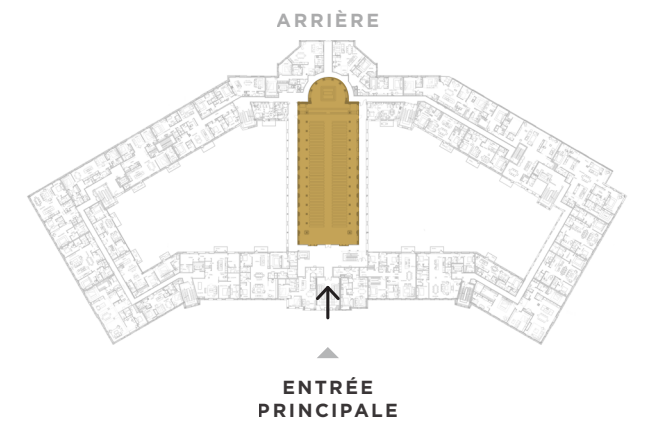
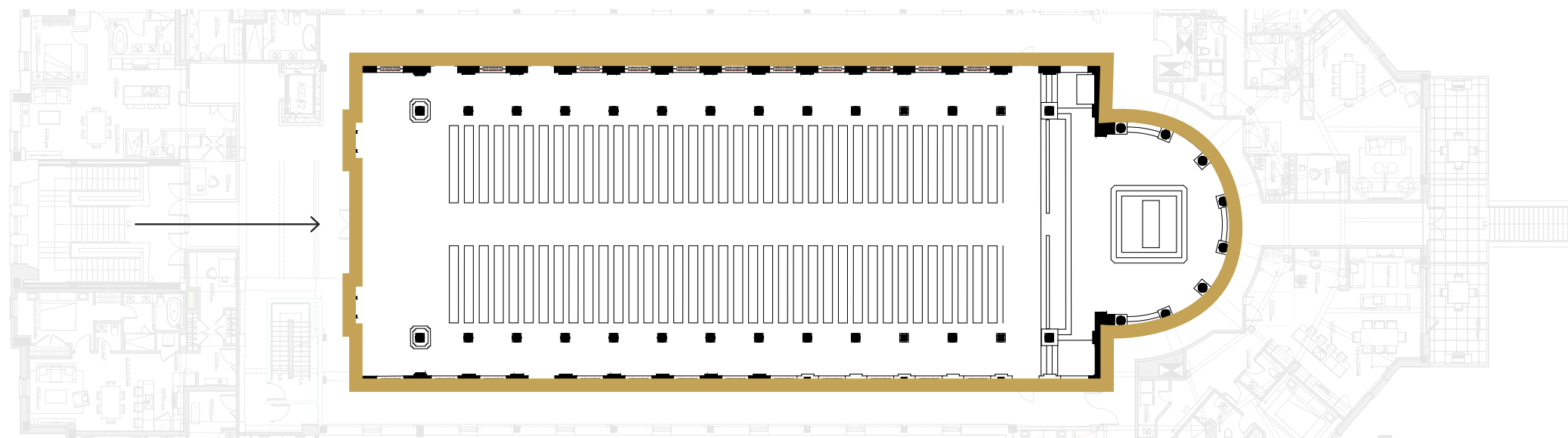
TRAJETS DE LIVRAISON



- Livraisons par le biais d'un emplacement dédié à l'arrière de l'immeuble, avec un corridor intérieur de service

Salle événementielle

NIVEAU 4



Salle événementielle

- Intégration d'une salle événementielle au 4ème étage du bâtiment. i.e. l'ancienne chapelle
- Sous gestion de la copropriété, avec des opérateurs pour chaque événement
- Accessible facilement depuis l'entrée principale en utilisant les escaliers et les ascenseurs
- Superficie totale de 871 mètres carrés pour une capacité d'accueil maximale d'environ 800 personnes
- Utilisation très ponctuelle, 4 à 6 fois par an, en soirée, avec couvre-feu à 23h
- Possibilité d'ouvrir aussi gratuitement la salle au public
- Utilisation de l'orgue par la faculté de musique de l'UdeM pour qu'il perpétue sa vocation

Salle événementielle

- Respect de l'intégrité de l'ancienne chapelle avec l'utilisation de mobilier temporaire durant les événements
- Service de voiturier sous la responsabilité des organisateurs, lors des événements

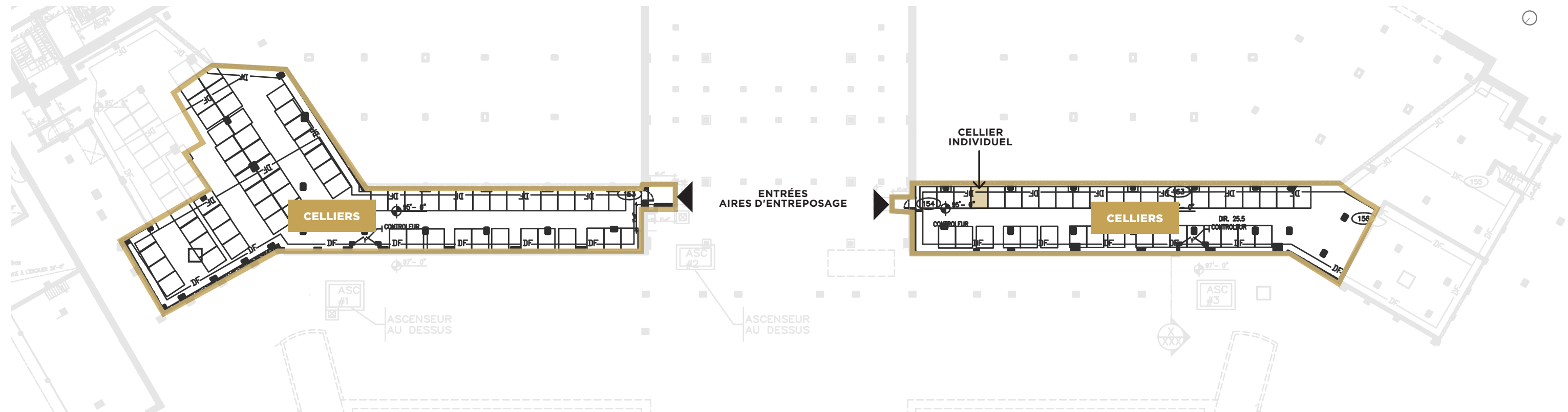
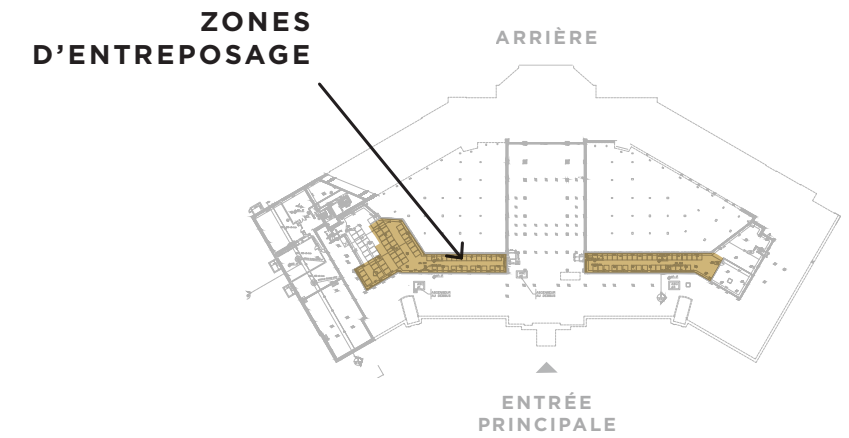


Ferme urbaine

- Intégration d'une ferme urbaine au 2e étage du bâtiment, dans une portion plus ou moins souterraine à l'arrière
- Surfaces utiles créées et récupérées grâce à des travaux au niveau des anciens vides sanitaires
- Local appartenant au promoteur et géré par un opérateur extérieur à déterminer
- Superficie totale de 280 mètres carrés pour l'aménagement de structures pour plantations
- Accessible pour les livraisons via un corridor débouchant sur un emplacement extérieur et sortie à l'arrière
- Production de fruits et de légumes en milieu fermé voué à être vendue notamment aux résidents
- Utilisation de techniques novatrices éco-responsables recyclant l'humidité et la chaleur produite

Celliers

NIVEAU 1



Celliers

- **Intégration de celliers au 1er étage du bâtiment, soit une portion plus ou moins souterraine à l'avant**
- **Surfaces utiles créées et récupérées grâce à des travaux au niveau des caves du bâtiment historique**
- **Locaux appartenant au promoteur et gérés par un opérateur extérieur à déterminer**
- **Superficie totale de 650 mètres carrés pour l'aménagement de celliers pour l'entreposage de vins et autres spiritueux d'une capacité de 1000 bouteilles chacun**
- **Mise à profit des conditions naturelles parfaites pour ce type d'entreposage**
- **Destiné à une clientèle de passionnés avec accès limité, sur réservation seulement, pour éviter les va-et-vient**
- **Accessible depuis une porte indépendante avec accès sécurisé au pied des escaliers principaux**

3. INFORMATIONS ADDITIONNELLES

Recommandations du CCU

Avis favorable sous conditions :

- Réaliser une étude de circulation
- Réaliser une étude technique pour l'intégration de la ferme urbaine
- Préciser le concept d'intégration architecturale des équipements mécaniques de la ferme urbaine

STATIONNEMENT NIVEAU P-4



 Cases intérieures réservées pour le service de valet

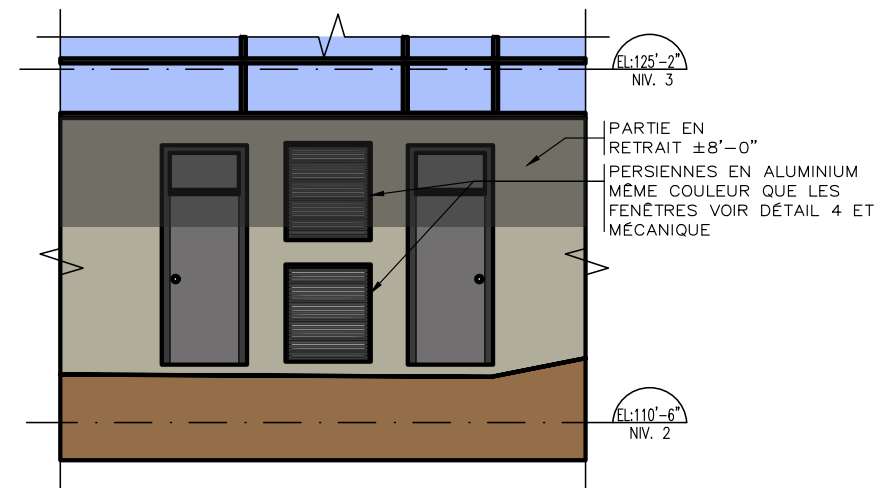
Étude de circulation

- Étude d'impact réalisée par la firme CIMA+
- Conclusion: impacts jugés négligeables vis-à-vis de la situation actuelle
- Utilisation de 41 cases pour les usagers externes, dont 27 intérieures (voir plan) et 14 extérieures
- Gestion de l'accès et du stationnement par le biais d'un service de voiturier
- Possibilité d'utiliser les stationnements hors rues voisins, lors d'événements plus importants (comparable aux matchs des Carabins)

Étude mécanique

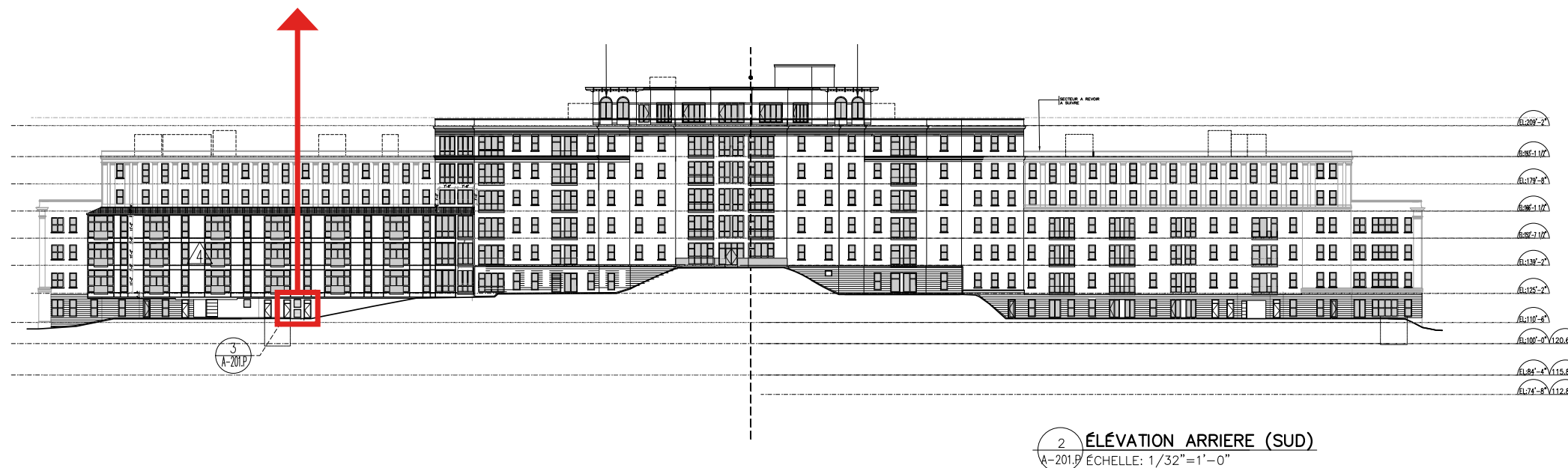
- Réalisation d'une étude par la firme Muclitech pour analyser la faisabilité technique d'aménagement de la ferme urbaine
- Élimination des équipements mécaniques extérieurs et proposition d'intégration de peinture étanche pour protéger de l'humidité.

3 VUE AGRANDI PERSIENNE
A-201.P ÉCHELLE: 1/4"=1'-0"



Intégration architecturale de la ferme urbaine

- Ajustement des détails architecturaux pour dissimuler les sorties d'aération
- Intégration de persiennes sous le volume du bâtiment en projection, côté sud, en cour arrière, tel que montré ci-dessous.



Recommandations du Comité Mixte

Avis favorable du Comité avec les recommandations suivantes :

- Adopter une approche d'intervention minimale sur les éléments caractéristiques de l'immeuble, incluant la chapelle (conservation du mobilier et maintien des bancs dans la chapelle ou ailleurs dans l'immeuble)
- Élaborer une stratégie de conservation
- Prévoir des équipements et une installation appropriés pour éviter les nuisances pour le restaurant
- Élaborer un plan de gestion visant à asseoir la viabilité du projet de ferme urbaine
- Poursuivre les actions visant l'acceptabilité sociale du projet (plan de gestion des activités)

Malgré le fait que certains des usages proposés n'ont pas encore été définis avec précision, faute d'un locataire/gestionnaire déjà sous contrat, certaines réponses concrètes ont d'ores et déjà été apportées :

- Une partie des bancs sera conservée au niveau des alcôves latérales de la chapelle, tandis que les autres seront installés dans les corridors des parties résidentielles
- La firme d'architecture spécialisée en patrimoine - Brodeur Consultants - a été mandatée pour élaborer un début de stratégie de conservation, et la copropriété dispose déjà d'un budget récurrent pour assurer l'entretien et la préservation du lieu

- La cuisine du futur restaurant dispose de systèmes de très haute performance pour limiter les bruits et les odeurs occasionnés par les équipements, avec des sorties au milieu de la cour intérieure (neutralisation des odeurs par système de vaporisation)
- Au-delà des études déjà réalisées, le plan de gestion pour le ferme urbaine sera complété dès lors que l'opérateur et le système seront déterminés
- Les textes régissant la copropriété précisent déjà certaines exigences en matière de gestion du bâtiment et avec la mise en opération graduelle des usages additionnels demandés, ceux-ci seront bonifiés selon les volontés du syndicat de copropriété

4. TABLEAU RÉCAPITULATIF

	Restaurant	Salle évènementielle	Ferme urbaine	Celliers
Localisation	2^e	4^e	2^e	1^{er}
Superficie	520 m²	871 m²	280 m²	650 m²
Clientèle	Surtout résidents	Surtout résidents	N.A.	Variée
Capacité	80 couverts	Jusqu'à 800	N.A.	N.A.
Accès visiteur	Valet / 41 cases	Valet / 41 cases	N.A.	Sur RDV
Accès livraison	Emplacement dédié à l'arrière	Emplacement dédié à l'arrière	Emplacement dédié à l'arrière	N.A.



 **COREV**
IMMOBILIER INC

BC2