

Identification		Numéro de dossier : 1063303001
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du paragraphe 5, de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un Règlement autorisant la conversion de l'immeuble à des fins d'habitation - Immeuble situé au 265, avenue du Mont-Royal Ouest.	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu une demande de l'entreprise J.L. Freeman immobilière S.E.C., visant la conversion à des fins d'habitation, l'immeuble situé au 265, avenue du Mont-Royal Ouest.

L'immeuble a été conçu et construit en 1929 pour la Young Men's Hebrew Association (YMHA) de Montréal. L'occupation du YMHA s'est poursuivie jusqu'en 1963. L'université de Montréal devient acquéreur de l'immeuble et l'occupe jusqu'en 2002 pour s'en départir en 2004. L'université de Montréal y loge son département d'éducation physique de 1963 à 1975 et son département d'arts visuels de 1975 à 2002. L'immeuble demeure vacant jusqu'à sa vente à un promoteur privé en 2004 et depuis cette transaction, le bâtiment est toujours inoccupé et subit une détérioration continue.

Cet immeuble de 2 étages avec sous-sol fait front au parc Jeanne-Mance localisé sur l'avenue du Mont-Royal Ouest à l'angle de la rue Jeanne-Mance. Il est situé dans un secteur de la catégorie E.4(3) autorisant les usages de la famille "Équipements éducatifs et culturels". En plus d'être situé dans l'arrondissement historique et naturel du mont Royal, l'immeuble a été identifié comme étant un témoin architectural significatif d'après une étude typomorphologique commandée par l'arrondissement. Tous les travaux extérieurs reliés à cet immeuble feront l'objet d'une évaluation par l'entremise du comité consultatif d'urbanisme.

Le Plan d'urbanisme identifie cet immeuble à l'intérieur d'un secteur mixte permettant l'usage habitation. Toutefois, dans son Chapitre d'arrondissement, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal s'est engagé à favoriser l'utilisation de bâtiments publics pour l'aménagement de divers types d'équipements culturels et sportifs pouvant répondre aux besoins de la population ainsi que d'améliorer l'offre et la desserte en équipements culturels. Pour ces raisons, la conversion à des fins d'habitation n'est pas l'option privilégiée. Le propriétaire de l'immeuble dit avoir effectué des efforts afin d'offrir l'immeuble pour d'autres vocation que l'habitation mais sans succès. D'autres part, le Service de la culture de la ville centre a accompagné certains organismes communautaires ou culturels dans le but d'occuper les lieux mais encore sans succès. Finalement, la Direction de la culture de l'arrondissement précise que l'immeuble est excentré dans la partie ouest des limites du territoire de l'arrondissement et que les besoins ainsi que les priorités se situent ailleurs.

Tant le comité consultatif d'urbanisme, le Conseil du patrimoine de Montréal que le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme déplorent l'abandon de l'usage institutionnel. Malgré ce regret, les comités aviseurs sont favorables à la conversion de l'immeuble à des fins résidentielles tout en conservant près de 25% du sous-sol à des activités de nature plus publique.

Le projet proposé déroge à l'article 121 du Règlement d'urbanisme (01-277) quant à son usage. La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande d'avoir recours au paragraphe 5, de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal pour traiter cette dérogation conformément à la volonté du conseil d'arrondissement (dossier 1060653001), qui vise une protection spécifique pour l'arrondissement historique et naturel du mont Royal. La demande est recevable parce qu'elle est conforme au Plan d'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le projet propose l'aménagement de 22 unités de logements ainsi que 22 cases de stationnement intérieures. En plus du stationnement, le sous-sol sera occupé par un usage autre qu'habitation en complémentarité de la piscine déjà existante. Cet espace destiné à l'usage autre qu'habitation et à la piscine représente près de 25 % de la superficie de plancher totale pour fin d'habitation et prévoit l'accessibilité à tous par une entrée indépendante déjà existante à partir de la rue Jeanne-Mance. L'accès véhiculaire au stationnement intérieur s'effectuera à partir de la ruelle.

Les transformations de l'immeuble se situent à l'arrière et comprennent la démolition d'un volume au deuxième niveau afin de mieux répartir les nouvelles unités d'habitations. Le réaménagement intérieur amène un nouveau jeu de plancher, faisant passer certaines parties de l'immeuble de 2 à 3 étages. Ce rééquilibrage volumétrique n'entraîne aucune augmentation de la hauteur en mètres du bâtiment et demeure inchangée à 13,35 m sur un maximum réglementaire de 14 mètres.

Conscient de la valeur patrimoniale de l'immeuble, le promoteur propose une conservation et une restauration du bâtiment en maintenant en place l'ensemble des éléments architecturaux originaux des 2 façades donnant sur rues selon une étude patrimoniale réalisée en janvier 2006 concluant que l'ancien YMHA possède une valeur patrimoniale importante. De plus, le promoteur a développé un devis préliminaire de conservation, réalisé au même moment que l'étude patrimoniale, qui met en lumière les interventions proposées.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis, bien que le projet ne rencontre pas l'objectif du Chapitre d'arrondissement de maintenir la vocation collective de cet immeuble, que:

- le projet offre une grande sensibilité de restauration tout en misant sur la conservation des façades;
- le projet offre une portion équivalente près de 25 % de la superficie de plancher totale dédiée à une activité autre qu'habitation avec la conservation de la piscine existante.

Le comité consultatif d'urbanisme, lors de sa séance du 15 février 2006, a émis un avis favorable à la demande de changement d'usage malgré qu'il aurait préféré le maintien de l'usage institutionnel, plus conforme à l'esprit du Chapitre d'arrondissement. Le remplacement par un usage résidentiel aurait le mérite d'assurer à court terme la pérennité et l'intégrité de l'architecture extérieure du bâtiment.

Le Conseil du patrimoine de Montréal a émis un avis favorable au projet de transformation le 1er mars 2006, avec la réserve suivante:

- En regard de la cohérence architecturale et fonctionnelle de ce bâtiment, le Conseil du patrimoine de Montréal souhaiterait que l'usage d'origine ou quelques fonctions similaires soient poursuivis afin de tirer profit de la logique d'implantation d'un équipement sportif en marge d'un important parc

montréalais.

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, lors de sa séance du 7 avril 2006, a émis un avis favorable au projet de changement d'usage avec le regret suivant:

- Le comité regrette que l'immeuble ne conserve pas la vocation d'équipement collectif qui l'avait accompagné depuis sa construction en 1929.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement.
Mise à l'ordre du jour du conseil municipal par le comité exécutif.
Avis de motion et adoption d'un premier projet de règlement par le conseil municipal.
Consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal.
Procédure d'approbation référendaire, le cas échéant.
Adoption du règlement par le conseil municipal.
Révision architecturale par le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement.
Demande et émission du permis suite à l'autorisation du conseil d'arrondissement et de la Ministre de la culture et des communications.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Cette demande déroge à l'article 121 du Règlement d'urbanisme (01-277) de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal mais est conforme au Plan d'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Bureau du directeur général adjoint (Manon BRULÉ)

Avis favorable :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Véronique BELPAIRE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Réjean BOISVERT
Conseiller en aménagement
Tél. : 872-5688
Télécop. : 868-4076

Endossé par:

Claude LAURIN
Chef de division - urbanisme
Tél. : 872-4443
Télécop. : 868-4076
Date d'endossement : 2006-04-19

Numéro de dossier : 1063303001