



Article 89, paragraphe 5

Charte de la ville de Montréal

265, avenue du Mont-Royal Ouest
Changement d'usage

OCPM – Séance du 14 juin 2006

Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

La demande

- Autoriser la conversion de l'immeuble situé au 265, avenue du Mont-Royal Ouest, à des fins d'habitation.

Localisation



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Description du projet

- Conversion de l'immeuble actuel de 2 étages par l'aménagement de 22 unités de logements et d'un usage associé à la piscine existante au sous-sol représentant 25% de la superficie de plancher totale.
- Aménagement de 22 unités de stationnement intérieures (selon le Règlement: 11 cases min. et 33 cases max.).
- L'ensemble des éléments architecturaux originaux de l'enveloppe extérieure de l'immeuble seront mis en valeur par le biais d'une restauration majeure.
- L'immeuble est situé à l'intérieur des limites de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.

Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Avenue du Mont-Royal – vue est



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Avenue du Mont-Royal – vue ouest



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Rue Jeanne-Mance – vue sud



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Rue Jeanne-Mance – vue nord



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Cadre environnant



VOISIN GAUCHE



FACADE MONT-ROYAL O.



VOISIN DROIT



FACADE JEANNE-MANCE



ANGLE JEANNE-MANCE



CHEMIN OLMSTED

Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Photos arrière



ARRIERE PAR AVE. DU PARC



ARRIERE PAR RUELLE



ARRIERE PAR RUELLE



JEANNE-MANCE - RUELLE



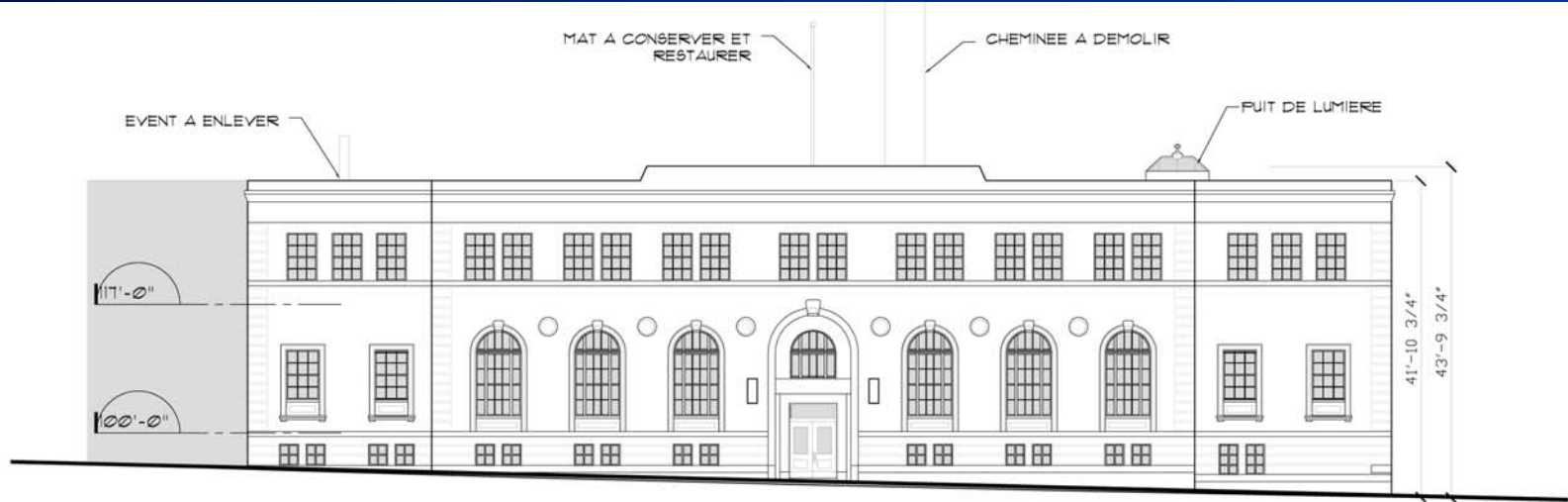
RUELLE



RUELLE

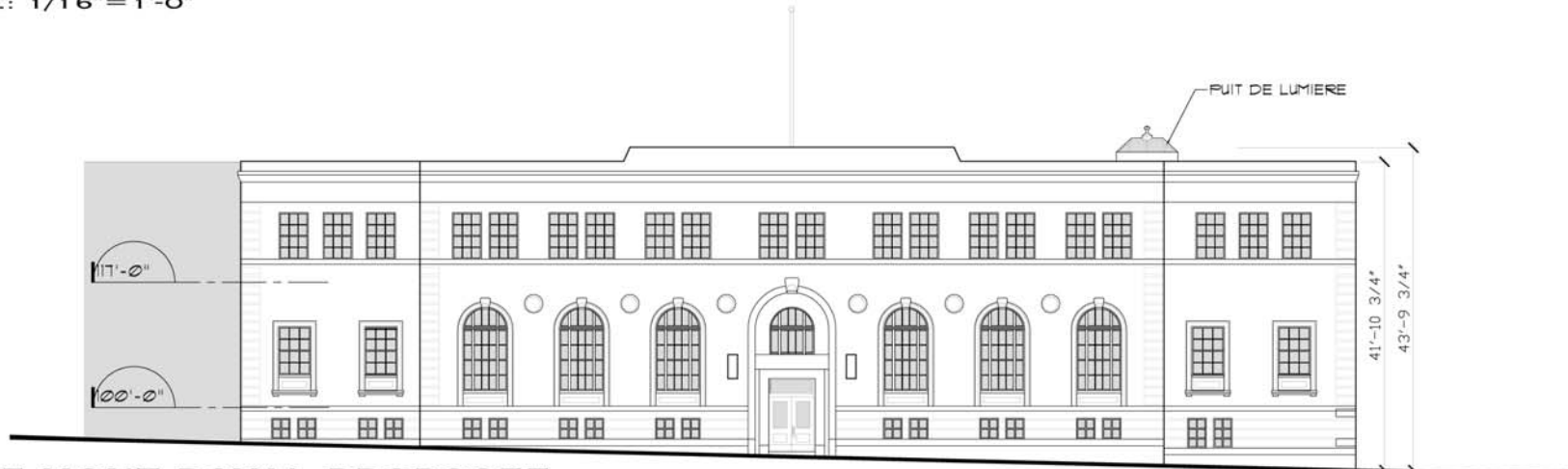
Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Plan – Façade avenue du Mont-Royal



FACADE MONT-ROYAL EXISTANTE

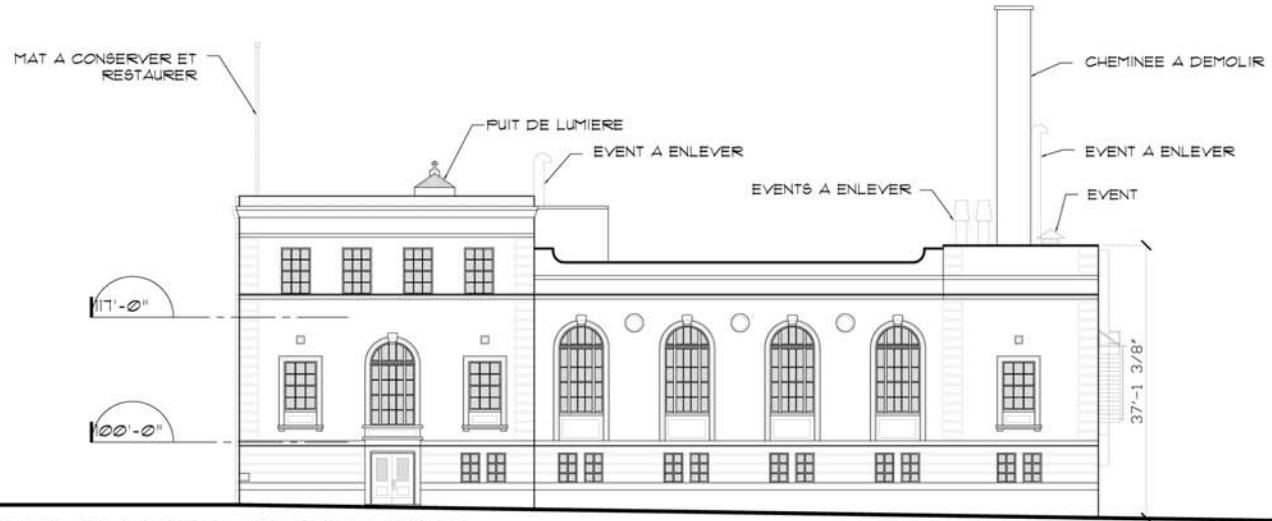
ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"



FACADE MONT-ROYAL PROPOSEE

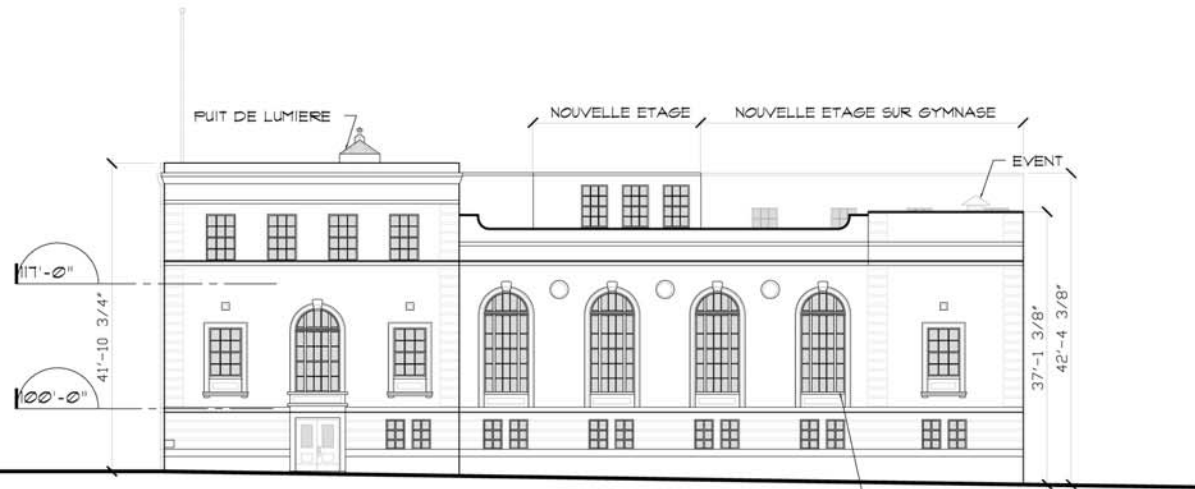
ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

Plan – Façade rue Jeanne-Mance



FACADE JEANNE-MANCE EXISTANTE

ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"



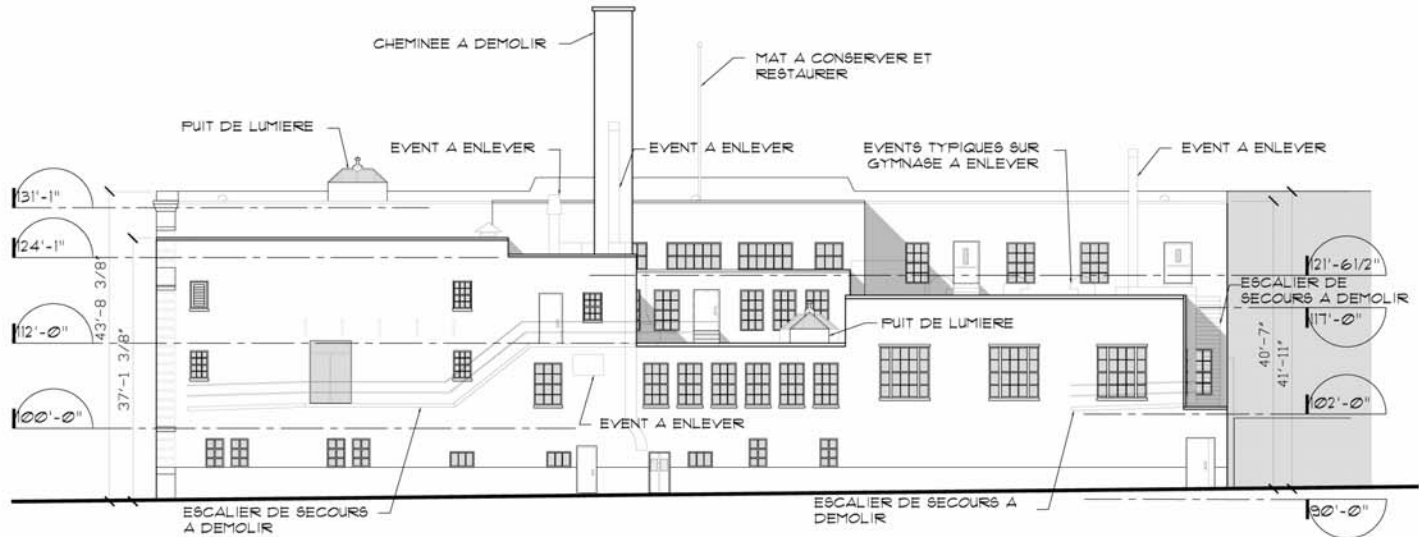
FACADE JEANNE-MANCE PROPOSEE

ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

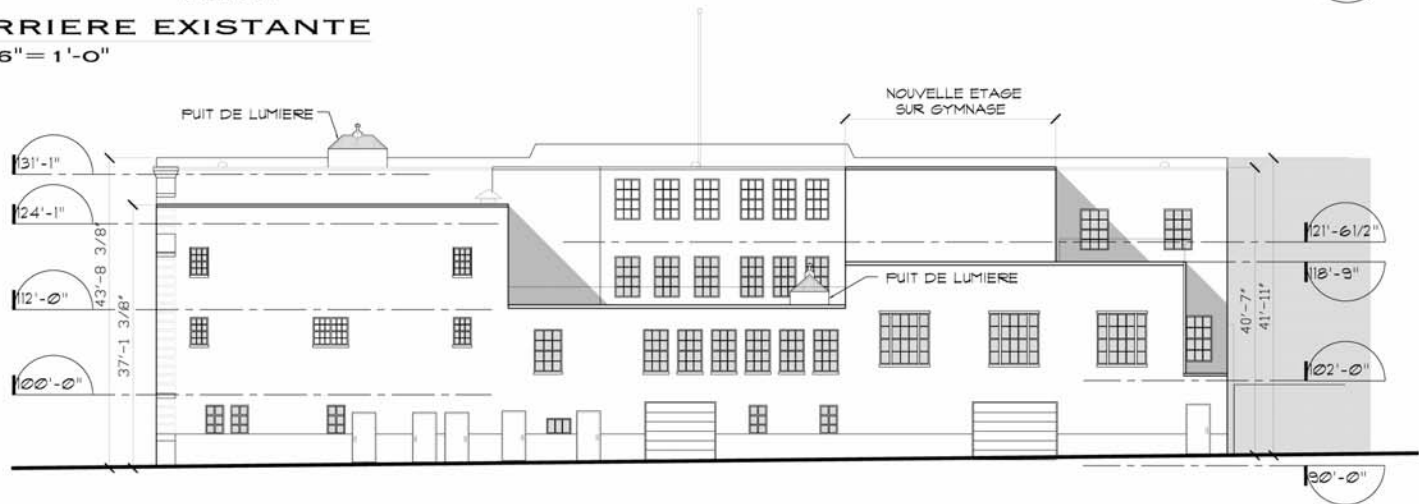
Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Plan – Façade arrière



FACADE ARRIERE EXISTANTE
ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

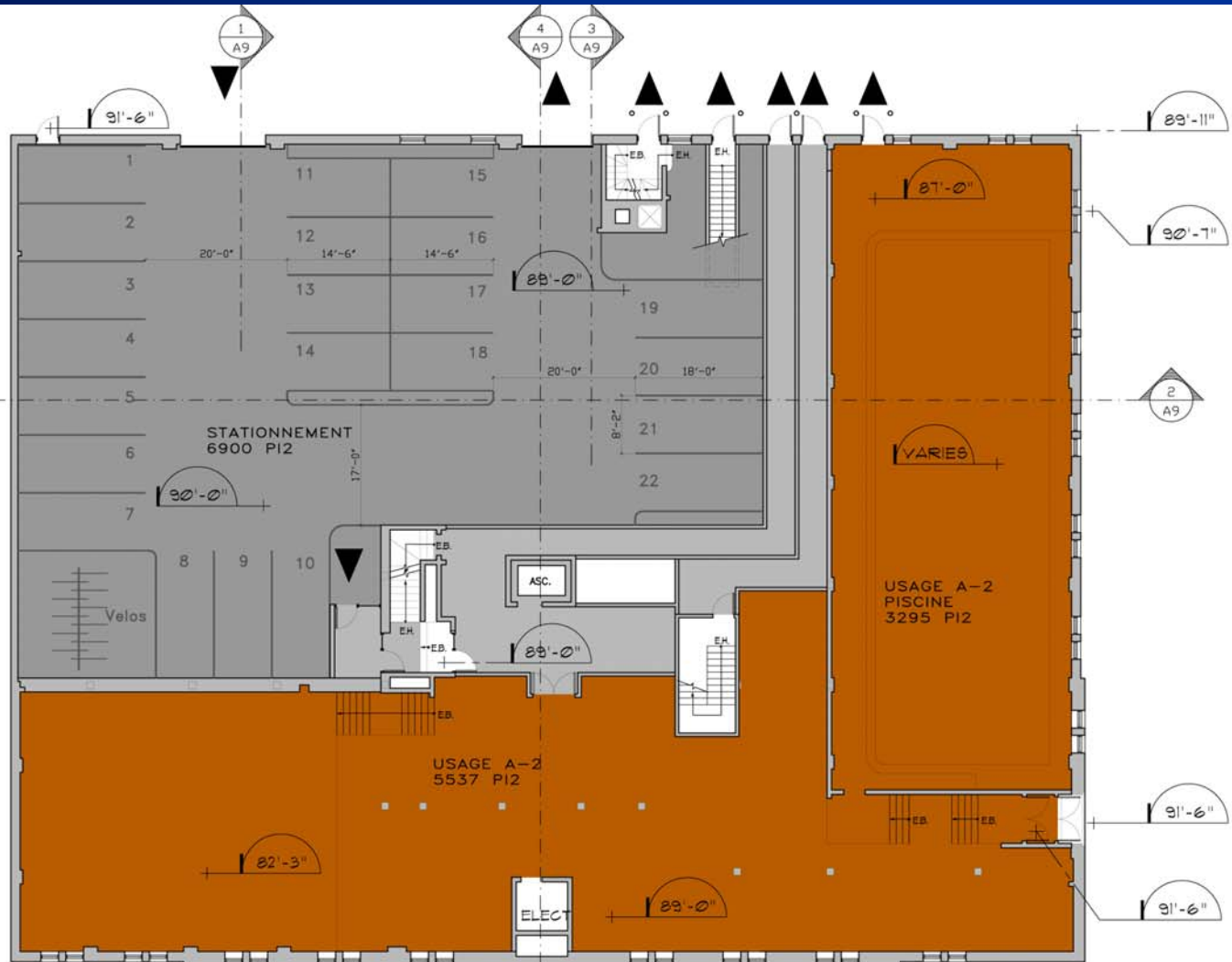


FACADE ARRIERE PROPOSEE
ÉCHELLE: 1/16" = 1'-0"

Plan du sous-sol proposé

LEGENDE DES USAGES

- CENTRE SPORTIF/PISCINE
- TERRASSE
- HABITATION
- STATIONNEMENT
- CIRCULATION
- VIDE

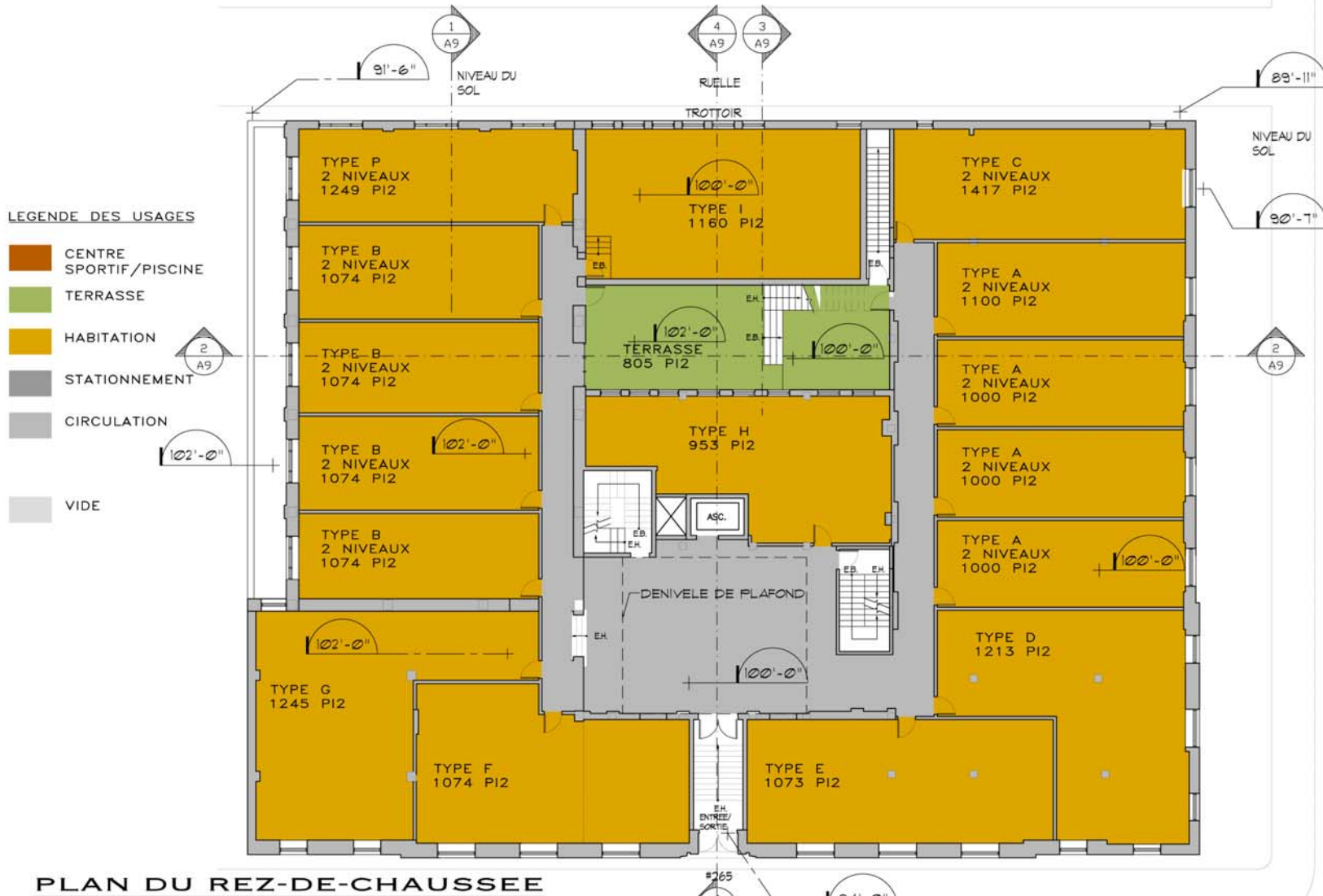


PLAN DU SOUS-SOL

Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Plan du rez-de-chaussée proposé



Ville de Montréal
 ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Plan de l'étage proposé

LEGENDE DES USAGES

- CENTRE SPORTIF/PISCINE
- TERRASSE
- HABITATION
- STATIONNEMENT
- CIRCULATION
- VIDE



PLAN DE L'ETAGE

Historique

1929	Construction de l'immeuble
1929 – 1963	Occupation de la Young Men's Hebrew Association (YMHA)
1963-2004	Université de Montréal <ul style="list-style-type: none">- Département éducation physique (1963-1975)- Département d'arts visuels (1975-2002)
	Immeuble vacant depuis 2002
2004 à ce jour	Intérêts privés

Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Règlement d'urbanisme et dérogation

- Usages: E.4(3) – Catégorie Équipements éducatifs et culturels regroupant:
 - École primaire et préscolaire
 - École secondaire
 - Garderie
 - Bibliothèque
 - Maison de la culture
 - Collège d'enseignement général et professionnel
 - École d'enseignement spécialisé
 - Université
 - Activités communautaires ou socioculturelles

- Hauteur:

Autorisée:	3 – 4 étages / 14 m maximum
Actuelle:	2 étages / 13,35 m
Proposée:	3 étages / 13,35 m

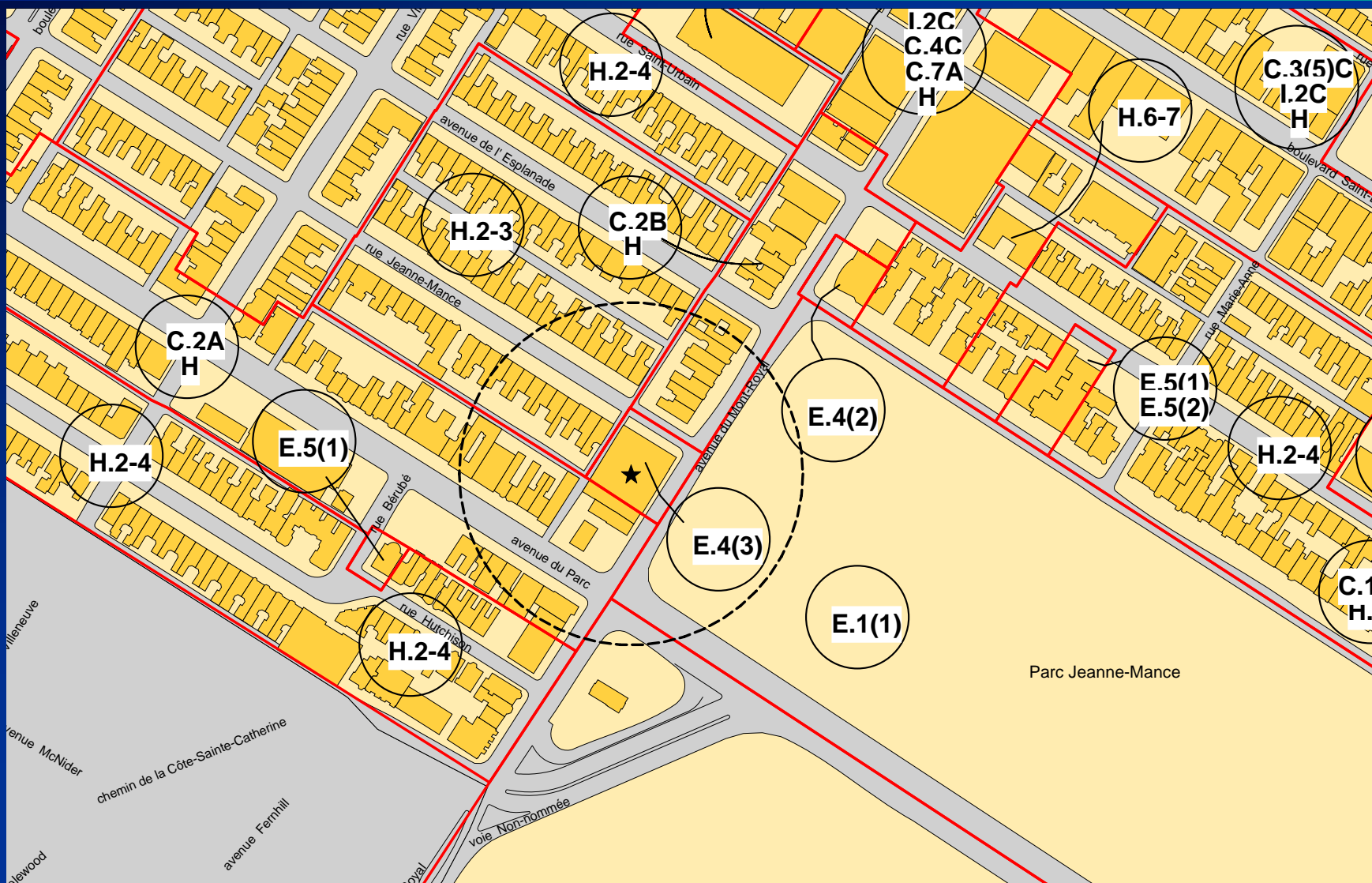
Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Dérogation

- Article 121 du Règlement d'urbanisme
 - L'occupation d'un terrain et d'un bâtiment doit être conformes aux usages prescrits par secteur.
- Conforme au Plan d'urbanisme

Zonage – usages prescrits



Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Statuts

- Témoin architectural significatif selon le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal.
- L'immeuble est situé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Une autorisation est requise du ministère de la Culture et des Communications avant l'émission du permis concernant les travaux extérieurs.

Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal

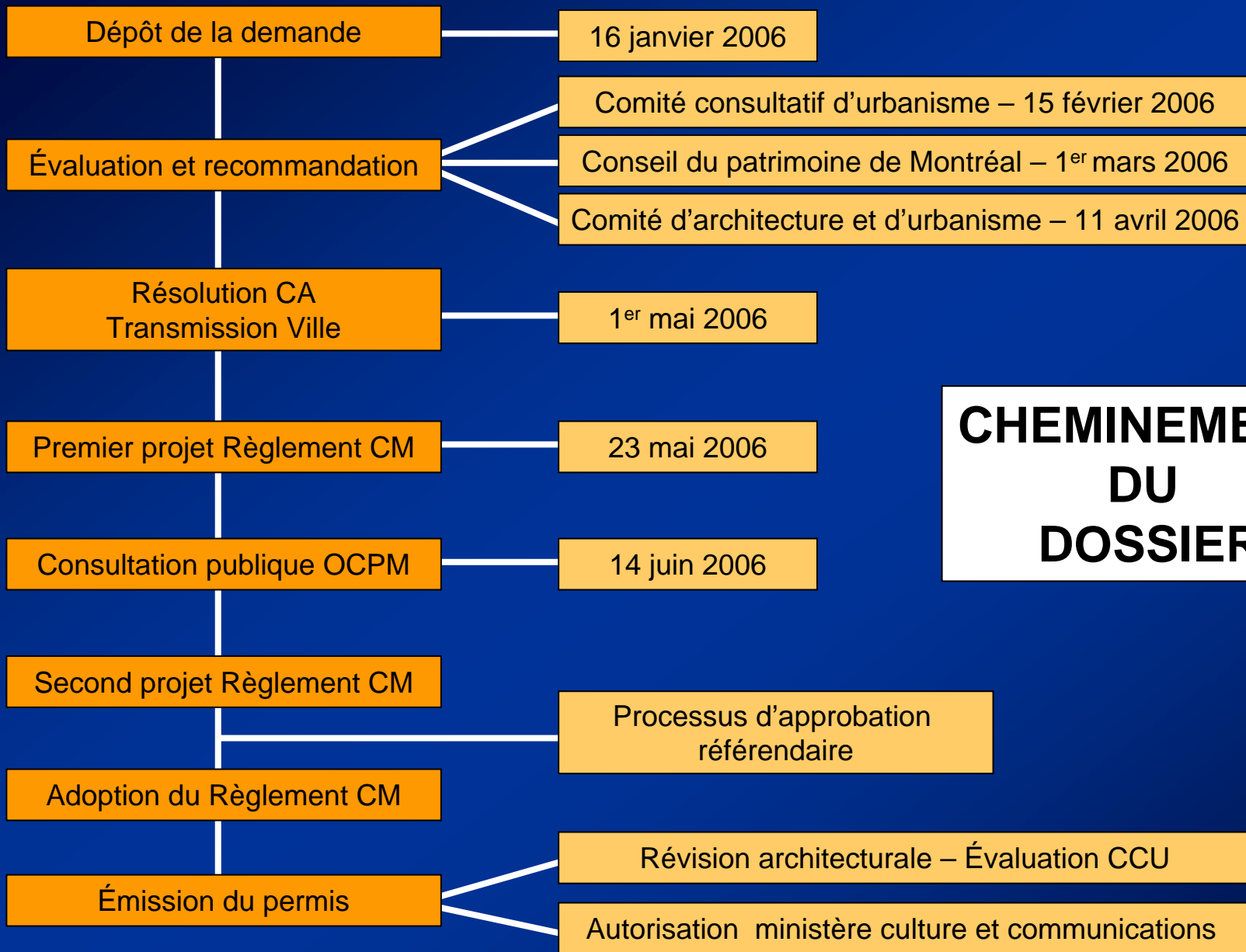


Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Procédure d'approbation

Article 89, paragraphe 5

- Le conseil de la Ville peut, par règlement, permettre la réalisation d'un projet relatif:
 - 5) *à un bien culturel ou à un monument historique cité ou dont le site envisagé est situé dans un **arrondissement historique ou naturel** au sens de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., chapitre B-4).*
- Peut ajouter des conditions d'approbation.



**CHEMINEMENT
DU
DOSSIER**

Le projet de règlement

- Le projet de règlement préparé comporte des conditions à toute émission de permis pour la réalisation du projet.

Le projet de règlement – Usages autorisés

Article 4: Un espace au sous-sol représentant un minimum de 750 m² de superficie de plancher du bâtiment doit être aménagé et maintenu dans l'immeuble pour un ou plusieurs des usages suivants :

- 1° usages autorisés au Règlement d'urbanisme;
- 2° centre d'activités physiques;
- 3° articles de sport et de loisirs;
- 4° clinique médicale;
- 5° algorithérapie;
- 6° bains relaxants;
- 7° massothérapie;
- 8° pressothérapie;
- 9° soins du corps;
- 10° bains aux algues;
- 11° bains thérapeutiques;
- 12° fangothérapie (boue chaude);
- 13° hydrothérapie;
- 14° bureau de professionnel relié à la santé.

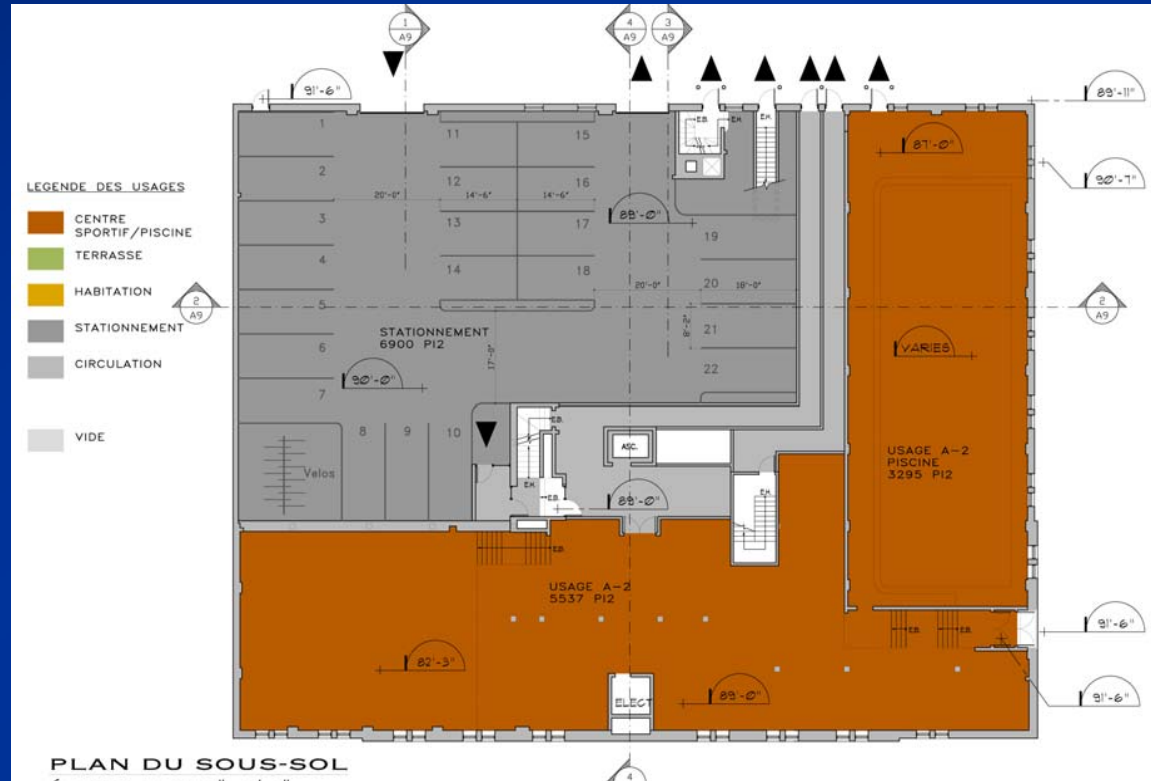
Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Le projet de règlement - Stationnement

Article 5:

L'aménagement des unités de stationnement doit se faire au sous-sol sur un maximum de 650 m² de superficie de plancher.



Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Le projet de règlement - Garantie

Article 8:

Une garantie bancaire de 50 000\$ devra être déposée avant l'émission du permis afin de s'assurer de la réalisation des travaux extérieurs:

- Restauration ou remplacement de l'ensemble de la fenestration reprenant la typologie d'origine;
- Restauration ou remplacement des portes principales semblable à l'élément d'origine;
- Réfection ou remplacement des linteaux d'acier semblable à l'élément d'origine;
- Rejointoiement ponctuel ou complet de la brique semblable à l'élément d'origine;
- Restaurer la corniche semblable à l'élément d'origine.

Basés sur les conclusions de l'évaluation patrimoniale et sur le devis préliminaire de restauration.

Les travaux extérieurs doivent être terminés dans un délai de 36 mois de l'émission du permis de transformation.

Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Le projet de règlement – Délai réalisation

Article 9: L'ensemble des travaux doivent être terminés dans un délai de 60 mois de l'adoption du règlement.

Évaluation du projet

- Les efforts des divers intervenants démontrent la complexité d'occupation de cet immeuble pour l'ensemble des secteurs d'activités:
 - Coût d'acquisition
 - Coût de rénovation et de restauration
 - Paliers multiples
 - Grande superficie
 - Localisation excentrée
- Au cours des 4 dernières années (vacant), le marché ne s'est pas approprié de façon naturelle l'immeuble.
- L'usage demandé est compatible avec le voisinage résidentiel.
- Continuité de la mixité des usages.

Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Évaluation du projet (suite)

- La réalisation du projet favoriserait la mise en valeur d'un bâtiment, anciennement institutionnel d'un grand intérêt.
- Les interventions proposées sont respectueuses du caractère d'origine de l'immeuble en conservant et restaurant les éléments architecturaux extérieurs des façades de l'avenue du Mt-Royal et de la rue Jeanne-Mance tel que proposé dans l'étude patrimoniale.
- Les interventions arrières n'occasionnent aucun impact significatif et sont difficilement visibles des voies publiques.
- Le projet limite le stationnement sur rue par la disponibilité d'unités stationnement souterrain (autos – vélos).
- Le projet n'occasionne aucune augmentation significative de l'achalandage.

Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Évaluation du projet (suite)

- Tous les comités ont émis un avis favorable et ont apprécié la qualité des interventions associées au projet mais ont toutefois regretté la perte de la vocation institutionnelle.
 - le Comité consultatif d'urbanisme du 15 février 2006.
 - le Conseil du patrimoine de Montréal du 1^{er} mars 2006.
 - le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme du 11 avril 2006.

Recommandation

L'arrondissement émet un avis favorable afin de permettre la conversion de l'immeuble situé au 265, avenue du Mont-Royal Ouest, à des fins d'habitation.

Ville de Montréal

ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

Merci

Ville de Montréal
ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL