



PRÉSENTATION AU COMITÉ MIXTE
1420, boulevard du Mont-Royal
Demande de modification du règlement 09-003
Ajout d'usages supplémentaires



Mont-Royal



Outremont

Montréal

1.1 LOCALISATION

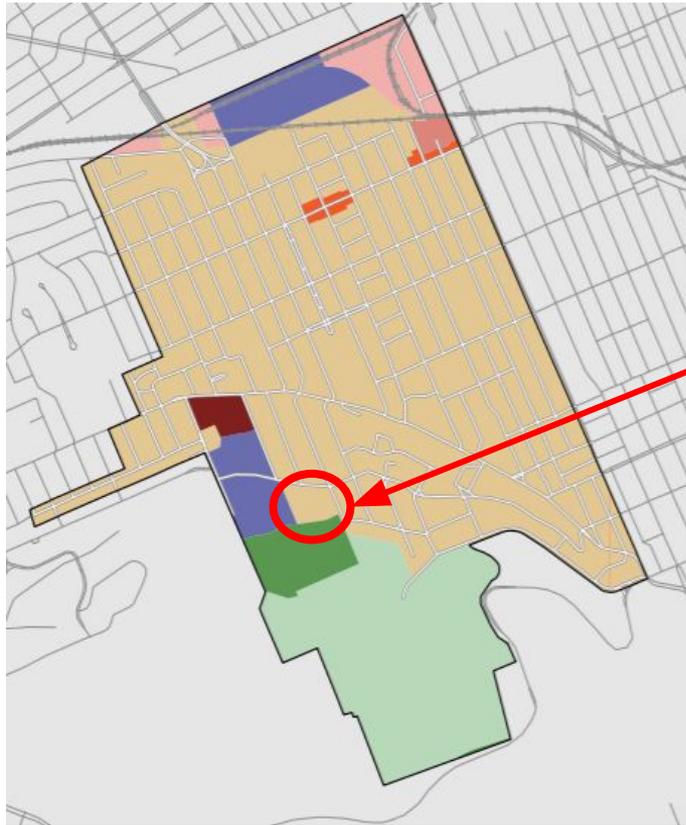
1420, boulevard du Mont-Royal
Comité mixte du 3 décembre 2021

PU- Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle	OUI
PU - Bâtiment d'intérêt patrimonial de valeur exceptionnelle	OUI
PU - Grande propriété à caractère institutionnel	OUI
PU- Affectation du sol	Résidentielle
Loi sur le patrimoine culturel	Site patrimonial du Mont-Royal
Arrondissement	T.A.S. (Bisson catégorie 1)
Usage actuel autorisé	Résidentiel



Crédit : © Alain Laforest, 2012

PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL



Projet de conversion du 1420, boul. du Mont-Royal - Bref historique

- 1925** Construction de la maison mère, comprenant résidences et une école primaire pour garçons, soit l'école Mont-Jésus-Marie
- 2003** Les soeurs acceptent une offre d'achat de l'Université de Montréal, qui envisage effectuer la restauration et conversion pour y loger environ 1400 professeurs, chercheurs, étudiants et membres du personnel de soutien
- 2005** Abandon du projet par l'UdeM suite à une réévaluation des coûts de conversion
- 2008** L'UdeM accepte une offre d'achat de Développements immobiliers F. Catania & Associés inc. pour convertir en immeuble résidentiel. La vente ne sera jamais finalisée
- 2010** Adoption des règlements 09-003 (Article 89) et 04-047-71 (modification du Plan d'urbanisme) afin d'autoriser la conversion en immeuble résidentiel
- 2016** Achat de l'immeuble par Olivier Leclerc
- 2017** Nouvelle transaction d'achat de l'immeuble par les propriétaires actuels, Corev Immobilier Inc.
- 2020** Dépôt d'une demande visant l'intégration de nouveaux usages

DEMANDE : 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.

Règlement 09-003 en vigueur:

SECTION I

USAGES

5. Seul l'usage « habitation multifamiliale » est autorisé.

6. Malgré l'article 5, l'aménagement d'un logement n'est pas autorisé dans les parties du bâtiment identifiées « Chapelle » et « Circulation chapelle » sur les plans intitulés « Plan du niveau 1 », « Plan du niveau 2 », « Plan du niveau 3 », « Plan du niveau 4 » et « Plan du niveau 5 » joints en annexe B au présent règlement; ces parties doivent uniquement servir d'espace libre collectif accessible aux occupants du bâtiment.

Règlement 09-003- Modifications proposées

« **6.1.** Malgré les articles 5 et 6 du présent règlement, à l'intérieur des parties du bâtiment identifiées sur les plans joints en annexe A au présent règlement, les usages suivants sont autorisés :

- Agriculture urbaine intérieure;
- Celliers;
- Restaurant;
- Salle événementielle.

Les usages énumérés au premier alinéa ne doivent comprendre aucune activité, ni entreposage à l'extérieur du bâtiment.

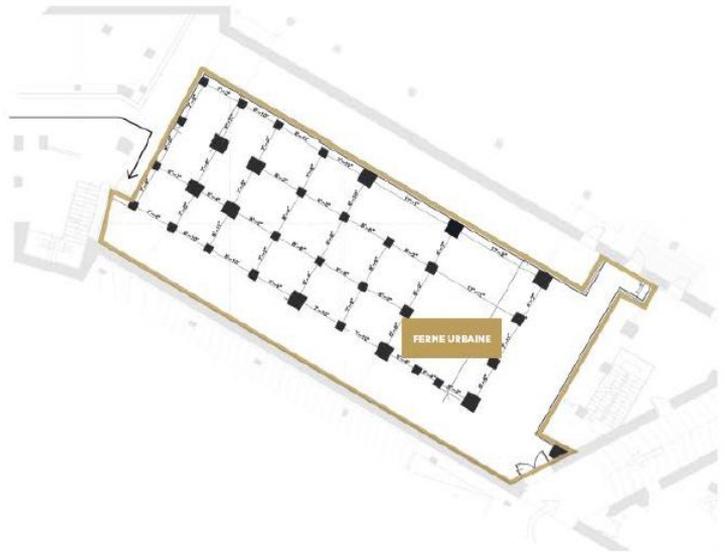
6.2. Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots ou expressions qui suivent ont le sens ou l'application qui leur sont ci-après attribués:

Celliers : Espace intérieur dédié à l'entreposage de bouteilles de vins et de spiritueux.

Agriculture urbaine intérieure : Espace intérieur dédié à la production de fruits et légumes. »

Règlement 09-003- Modifications proposées - Annexe A

AGRICULTURE URBAINE INTÉRIEURE

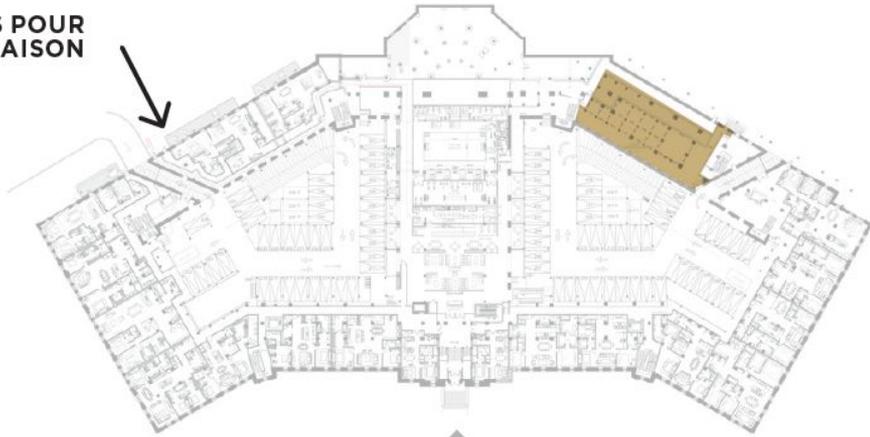


NIVEAU 2

ACCÈS POUR LA LIVRAISON



ARRIÈRE



ENTRÉE PRINCIPALE

RECOMMANDATION DU CCU

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;

RECOMMANDATION DU CCU (suite)

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;

RECOMMANDATION DU CCU (suite)

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 mécaniques.

VILLE DE MONTRÉAL, DIVISION DU PATRIMOINE

- Conformément à l'article 179.1 de la *Loi sur le patrimoine culturel (LPC)*, la Ville de Montréal est responsable par délégation du traitement des demandes d'autorisations pour le bâtiment visé;
- Seuls les travaux de transformation, d'agrandissement, d'aménagement paysager et l'affichage doivent faire l'objet d'une autorisation en vertu de la LPC (articles 64 et 65);
- La demande d'autorisation d'ajout d'usages complémentaires n'est pas assujettie à la LPC;

Cependant :

- Les persiennes proposées au mur arrière devront faire l'objet d'un certificat d'autorisation en vertu de l'article 64 de la LPC;
- La demande de certificat pour les persiennes sera également assujettie au *Règlement sur les PIIA (AO-530)* de l'arrondissement d'Outremont.