



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

INTÉGRATION D'USAGES ADDITIONNELS

1420, BOULEVARD DU MONT-ROYAL
ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	2
1 INTERVENTIONS SUR L'IMMEUBLE	3
1.1 PRÉSERVATION DE L'INTÉGRITÉ DU BÂTIMENT	3
1.2 INTERVENTIONS SUR LA CHAPELLE	3
1.2.1 Intégrité bâtie	3
1.2.2 Mobilier et éléments liturgiques	4
2 STRATÉGIE DE CONSERVATION.....	4
3 LIMITATION DES NUISANCES LIÉES AU RESTAURANT ET SA CUISINE	4
4 VIABILITÉ DE LA FERME URBAINE	6
5 ACCEPTABILITÉ SOCIALE DES USAGES.....	6
CONCLUSION.....	7

LISTE DES FIGURES

Figure 1	Localisation de l'évacuation de cuisine	5
----------	---	---

INTRODUCTION

Suite à la réception des recommandations du Comité mixte quant à la modification de la réglementation applicable à l'immeuble situé au 1420, boulevard Mont-Royal, à Outremont, la présente vise à partager les premières réponses du propriétaire. Celles-ci s'adressent au Comité lui-même. L'objectif est également d'informer le Conseil d'Arrondissement d'Outremont de la démarche. Précisons que le contenu des propositions faites ici pourront être bonifiées au fur et à mesure des discussions.

L'édifice qui abritait l'ancienne maison mère de la Congrégation des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, a été reconvertie en copropriété résidentielle de 151 unités. Cette transformation a été autorisée en 2010 via une modification du Plan d'urbanisme et un Règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Tel qu'exposé dans les documents soumis aux différentes instances concernées, le propriétaire souhaite bonifier l'immeuble de quatre usages complémentaires à l'expérience résidentielle :

- Un restaurant;
- Une salle événementielle;
- Une activité commerciale d'agriculture urbaine;
- Des celliers sécurisés.

Ces usages n'étant pas autorisés, une modification du Règlement 09-003 adopté en 2010 en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal est requise. La demande a été soumise à l'Arrondissement, qui a d'ores et déjà émis un avis favorable, conditionnellement au dépôt d'études additionnelles quant à la circulation, au système mécanique et à l'intégration architecturale des équipements.

La démarche touchant le Plan d'urbanisme, le Comité mixte de la Ville de Montréal (Conseil du patrimoine de Montréal et Comité Jacques-Viger) a également été interpellé. Suite à la présentation qui lui a été faite le 3 décembre dernier, celui-ci a émis un avis sur l'ajout de ces quatre usages, amenant à la définition des cinq 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 appropriée 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.*

1 INTERVENTIONS SUR L'IMMEUBLE

1.1 PRÉSERVATION DE L'INTÉGRITÉ DU BÂTIMENT

Dans le cadre des différentes étapes d'approbation du projet initial, l'ensemble des travaux de transformation de l'ancien édifice institutionnel en bâtiment résidentiel a été approuvé par plusieurs paliers décisionnels. Rappelons ainsi qu'il a fait l'objet de recommandations favorables de l'Arrondissement d'Outremont, mais aussi par le Ministère de la Culture et des Communications du Québec, eut égard aux prérogatives de ce dernier.

Cette approbation implique que les interventions ont été jugées respectueuses de l'intégrité du bâtiment. D'ailleurs, au niveau extérieur, elles se sont limitées à des remises en l'état et une restauration de l'existant selon les balises en vigueur et dans le respect des normes de la Régie du bâtiment du Québec. Pour ce qui est des espaces intérieurs, l'immeuble a fait l'objet d'une importante rénovation afin de l'adapter à sa nouvelle fonction. Les interventions sont demeurées minimales et en cohérence encore une fois avec les exigences en matière de patrimoine.

Mentionnons enfin qu'en vertu de la Loi 122, une inspection des façades et un rapport d'entretien doivent être effectués tous les 5 ans, assurant le maintien du bâtiment en bon état.

1.2 INTERVENTIONS SUR LA CHAPELLE

1.2.1 Intégrité bâtie

En ce qui concerne plus précisément les aménagements prévus dans la chapelle, seul le mobilier sera partiellement déplacé. Les interventions restent marginales et sensibles à la valorisation de son aspect d'origine :

- Les moulures au plafond ont été restaurées;
- L'orgue est en cours de restauration et sera conservée *in situ*;
- Les fenêtres ont été remplacées à l'identique, selon les normes du Code national du bâtiment;
- Des gicleurs ont été ajoutés pour se conformer au Code;
- Les néons, intervention invasive et anachronique effectuée par l'Université de Montréal précédemment propriétaire, ont été remplacés par un éclairage intégré et discret;
- Le système de chauffage a été entièrement remplacé, avec de nouvelles installations qui fonctionnent selon le même principe qu'une thermopompe. Cela permet de maintenir une température constante dans la chapelle et de contrôler le niveau d'humidité, assurant la durabilité des restaurations;
- Des prises électriques ont été ajoutées pour accommoder la tenue d'événements, afin d'éviter un filage au sol.

Mentionnons qu'un pourcentage du budget annuel de l'immeuble est spécifiquement dédié à la chapelle et ses services. Pour 2022, celui-ci s'élève à 75 000\$, hors frais d'électricité.

1.2.2 Mobilier et éléments liturgiques

Aucun mobilier liturgique (autel, crucifix, etc.) n'était présent dans la chapelle lors de l'achat de la propriété, à l'exception des bancs. Ces derniers remplissent complètement l'espace de la chapelle. C'est pourquoi, dans le cadre de la tenue d'événements, une partie de cet espace doit être libérée.

L'objectif est de conserver une portion des bancs en permanence dans la chapelle, pour commémorer la vocation initiale de la pièce, mais aussi servir au moment où elle sera utilisée. Le reste sera relocalisé à l'intérieur de l'immeuble, essentiellement dans les corridors des parties communes de l'immeuble et même pour certains dans le restaurant.

2 STRATÉGIE DE CONSERVATION

Tel que précisé, toutes les interventions faites sur l'immeuble ont été réalisées avec le souci du respect de l'intégrité du bâtiment, tout en répondant au défi de remettre un bâtiment ancien en conformité au Code. L'obtention des permis précédemment demandés témoigne encore une fois de la rencontre des exigences du Code, de l'Arrondissement et du Ministère de la culture et des Communications.

Le développeur est sensible à la valeur historique et patrimoniale de la propriété. Pour pérenniser la volonté de préserver l'immeuble autant que ses aménagements extérieurs, le syndicat de copropriété sera soumis à un certain nombre d'obligations. Des actions ont d'ores et déjà été posées, visant notamment la conservation des composantes patrimoniales du bâtiment et du terrain, parmi lesquelles on peut notamment citer la part importante du budget annuel destinée à l'entretien du bâtiment.

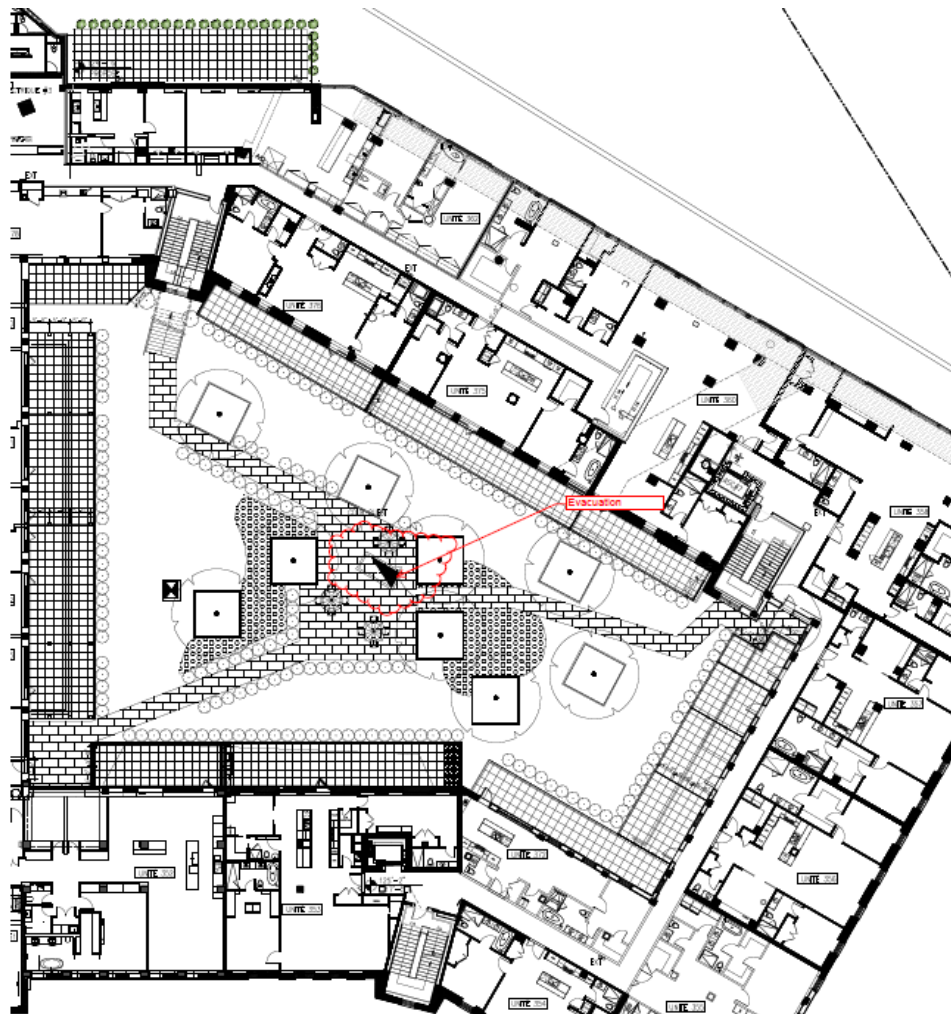
Nous comprenons qu'une stratégie de conservation est demandée en supplément, et ce, afin de poursuivre les interventions et assurer une maintenance vis-à-vis du Code. Il est entendu que le maintien et la conservation de la valeur de l'immeuble, financière, esthétique et historique, sont également les objectifs du propriétaire, raison pour laquelle il s'engage à mettre en forme ces initiatives dans les plus brefs délais à cette fin.

3 LIMITATION DES NUISANCES LIÉES AU RESTAURANT ET SA CUISINE

Les activités de restauration impliquent des équipements mécaniques qui peuvent représenter des nuisances visuelles, olfactives et acoustiques. C'est pourquoi, toutes les mesures ont été prises pour en limiter les possibles impacts.

Visuellement tout d'abord, mentionnons que les sorties des hottes de cuisine ont été localisées dans la cour intérieure ouest. La volumétrie atypique du bâtiment, encaissée à cet endroit, fait en sorte que les évacuations se retrouvent quasiment au niveau du sol, limitant leur visibilité au maximum.

Figure 1 Localisation de l'évacuation de cuisine



Les odeurs sont également supprimées par un système de filtres professionnels performants. Non seulement les nuisances sont réduites à la source, mais dans les bouches d'évacuation, un système performant assure l'élimination d'éventuels rejets.

Au niveau acoustique, la transformation du bâtiment pour accueillir un usage résidentiel a guidé la conception vers des mesures limitant la portée du son, notamment quant aux revêtements choisis. Dans la cuisine du restaurant et jusqu'au corridor de livraison, l'isolation phonique supérieure du bâtiment est complétée par un revêtement (murs et plafond) amortissant encore davantage le son.

4 VIABILITÉ DE LA FERME URBAINE

L'idée de ferme urbaine est née de la volonté d'un des professionnels travaillant sur le projet qui s'était déjà impliqué dans une telle démarche, pour laquelle un plan d'affaires a été réalisé.

En effet, entre 2016 et 2018, la filiale Km0 de la Fondation Gaïa Nova a investi 400 000\$ dans des études préliminaires, effectué des pré-tests lui permettant de concevoir et construire une chambre de culture fondée sur des technologies de pointe et développé les partenariats scientifiques et techniques nécessaires à la réalisation du projet et sa pérennité dans le temps.

Après ces deux années de recherche et développement, Km0 a établi un plan d'affaires lui permettant de tester une production de fruits et légumes en milieu fermé et d'effectuer des ajustements dans les premières années, en vue d'optimiser les variables de production pour atteindre un équilibre entre qualité du produit et rentabilité. Cet équilibre est le fruit d'un algorithme innovant, PoussTech™, établissant les relations entre les paramètres agronomiques, le rendement et les coûts de production.

L'établissement d'une production de fruits et légumes dans l'immeuble visé constitue ainsi la phase subséquente de développement de Km0 et sa concrétisation grandeur nature.

En termes de commercialisation, précisons que le développeur prévoit vendre une grande partie de sa production au restaurant et aux résidents, sous la forme de paniers. Advenant une production excédentaire, celle-ci sera revendue à des commerces, en s'intégrant à une chaîne de livraison/distribution locale.

5 ACCEPTABILITÉ SOCIALE DES USAGES

L'architecture et l'ornementation raffinées de la chapelle offrent un cadre spectaculaire pour la tenue d'événements tels que des réceptions, vernissages, concerts, mariages ou encore bals. Ces usages sont tout indiqués pour mettre en valeur cet espace de 871 m² et s'inscrivent dans l'orientation de maintenir l'accessibilité de cette partie du bâtiment au public.

Bien que demandée dans le cadre de la modification de la réglementation en place, la tenue de ces événements sera du ressort de la copropriété. Ainsi, ce sont les résidents qui décideront du type, de la fréquence et de la capacité des événements dans la chapelle, tandis que l'on anticipe que cela demeure exceptionnel. Ayant le pouvoir de baliser ou réduire les activités à leur convenance, ceux-ci auront un contrôle total sur les opérations de la chapelle si des nuisances sont constatées. À titre indicatif, la capacité maximale de la chapelle selon les normes de sécurité est de l'ordre de 800 personnes. Néanmoins, on prévoit

essentiellement des événements se limitant à une centaine d'invités (concerts de musique de chambre, mariages et autres événements bénéficiant de l'atmosphère intimiste de la chapelle), se terminant vers 23h.

En termes d'accessibilité, les allées et venues de participants à des événements, ou tout simplement des clients du restaurant, seront sécurisées. Seule l'entrée principale du bâtiment sera disponible, avec la possibilité d'emprunter les escaliers ou les ascenseurs situés à proximité. Les portions résidentielles seront strictement réservées aux résidents, sans possibilité que les différents usagers ne puissent se croiser.

Au niveau véhiculaire, rappelons que la propriété est située à un jet de pierre d'infrastructures en transport en commun majeures et qu'une partie non négligeable des participants aux quelques événements organisés dans la chapelle ou les soupers au restaurant sera constituée des résidents eux-mêmes. Néanmoins, lors d'événements, l'organisateur ayant obtenu le contrat sera tenu responsable de fournir un service de voiturier pour les invités ou d'organiser des partenariats avec les institutions disposant d'un stationnement à proximité (exemple : l'Université de Montréal), afin de limiter les enjeux de stationnement, advenant que les cases réservées dans l'aire de stationnement souterrain ne soit pas suffisante. Sur le site, mentionnons qu'un débarcadère permet également d'éviter l'accumulation de véhicules sur rue.

Outre la programmation événementielle, aucun usage projeté n'est de nature à générer des déplacements véhiculaires significatifs :

- Avec environ 80 couverts et des heures d'ouverture limitées au soir seulement, le restaurant se veut intimiste et vise une clientèle locale, composée en grande partie des résidents du bâtiment;
- Les activités d'agriculture urbaine n'impliquent qu'un camion de petites dimensions;
- Les celliers ne seront accessibles que sur rendez-vous.

CONCLUSION

Les permis et autorisations obtenus précédemment témoignent du caractère minimal des interventions sur le bâtiment. La chapelle en particulier n'a fait l'objet que de restaurations et d'améliorations permettant de retrouver l'esprit du lieu d'origine, assurer sa mise aux normes et accueillir des événements intimistes. Son mobilier d'origine, constitué uniquement de bancs, est quant à lui préservé dans l'enceinte de l'immeuble. Une stratégie de conservation de l'immeuble sera néanmoins confiée à un spécialiste.

La programmation événementielle de la chapelle est laissée à la discrétion des copropriétaires et sa gestion à des organisateurs professionnels. Dès lors, les impacts sur les résidents comme le voisinage sont réduits à leur strict minimum. Il en est de même pour les activités de restauration, un soin particulier ayant été apporté à l'insonorisation des cuisines, à la visibilité des équipements et à l'évacuation des odeurs.

Enfin, il convient de confirmer le sérieux de la démarche d'agriculture urbaine et sa viabilité, assurée par une vente de la production à l'intérieur même de l'immeuble.

MONTRÉAL

85, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 300
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 3V4
514 507 3600

QUÉBEC

622, RUE SAINT-JOSEPH E. BUREAU 300
QUÉBEC (QUÉBEC) G1K 3B9
418 914 1508

MAGOG

790, RUE PRINCIPALE O.
MAGOG (QUÉBEC) J1X 2B3
1 819 570 2184

BC2
—

GRUPE**BC2**.COM