



# Ajout d'usages

au 1420, boulevard du Mont-Royal

Rapport de consultation publique  
13 juin 2023



OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL



## Projet de règlement P-22-018

Mandat : consulter la population montréalaise sur la 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.

### *Édition et diffusion*

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

[info@ocpm.qc.ca](mailto:info@ocpm.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2023

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2023

978-2-925161-25-7 (imprimé)

978-2-925161-26-4 (PDF)

Montréal, le 13 juin 2023

Madame Valérie Plante  
Mairesse de la Ville de Montréal  
Madame Dominique Ollivier  
Présidente du comité exécutif  
Ville de Montréal  
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier  
155, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1B5

**Objet : Rapport de consultation publique portant sur le *Règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420, boulevard du Mont-Royal (09-003)*.**

Mesdames,

Je vous présente le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet de règlement 09-003 qui encadre la transformation et l'occupation de l'ancienne maison mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, située au 1420, boulevard du Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont.

Situé sur le flanc du mont Royal, la transformation du bâtiment en unités d'habitation est en cours de réalisation. Seul l'usage résidentiel multifamilial était autorisé par le règlement municipal. Demandée par le promoteur du projet, la modification réglementaire vise à autoriser quatre nouveaux usages à l'intérieur du bâtiment pour y ajouter un restaurant, une salle événementielle, des celliers et un projet d'agriculture urbaine intérieur. Les quatre usages proposés sont conformes à l'affectation résidentielle prévue au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Cette consultation a permis aux gens de s'informer, de poser des questions, de comprendre les enjeux, d'entendre différents points de vue, et de donner leur opinion. Basés sur les résultats des activités de consultation et les argumentaires développés par la population, les

commissaires ad hoc de l'Office formulent 10 recommandations qui appellent à la prudence pour protéger l'immeuble patrimonial, le voisinage et le parc de la montagne. Les travaux de consultation étaient présidés par Danielle Casara, secondée par Claudia Atomei, toutes deux commissaires ad hoc à l'OCPM. Je tiens à les remercier ainsi que tous les participants à cette consultation.

Ce rapport comporte trois chapitres qui présentent le projet de règlement, une synthèse des opinions exprimées, une analyse et les recommandations des commissaires. L'Office le rendra public le 27 juin, à moins que vous ne souhaitiez que ce soit à une date antérieure. De plus, si vous le jugez opportun, l'OCPM peut présenter ce rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Madame la Présidente du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Isabelle Beaulieu'.

Isabelle Beaulieu

c. c. Robert Beaudry, conseiller de ville et membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme, de la participation citoyenne et de la démocratie

c.c. Laurent Desbois, maire de l'arrondissement Outremont

# Table des matières

## INTRODUCTION ..... 1

Les étapes de la consultation	3
-------------------------------	---

## LA DÉMARCHE DE CONSULTATION ..... 5

1.1 Le mandat	5
1.2 Le projet de règlement	6
1.3 Le bâtiment en question	6
1.4 Le projet à l'étude	7
1.5 Les avis des instances consultatives	11
1.6 Le dossier de documentation	12
1.7 La démarche de consultation	12

## LES OPINIONS EXPRIMÉES ..... 15

2.1 Accueil général de l'ajout d'usages pour le 1420, boulevard du Mont-Royal	16
2.2 L'ajout du restaurant	17
2.3 L'ajout de la salle événementielle	21
2.4 L'ajout de la ferme urbaine	24
2.5 L'ajout de l'espace celliers	25

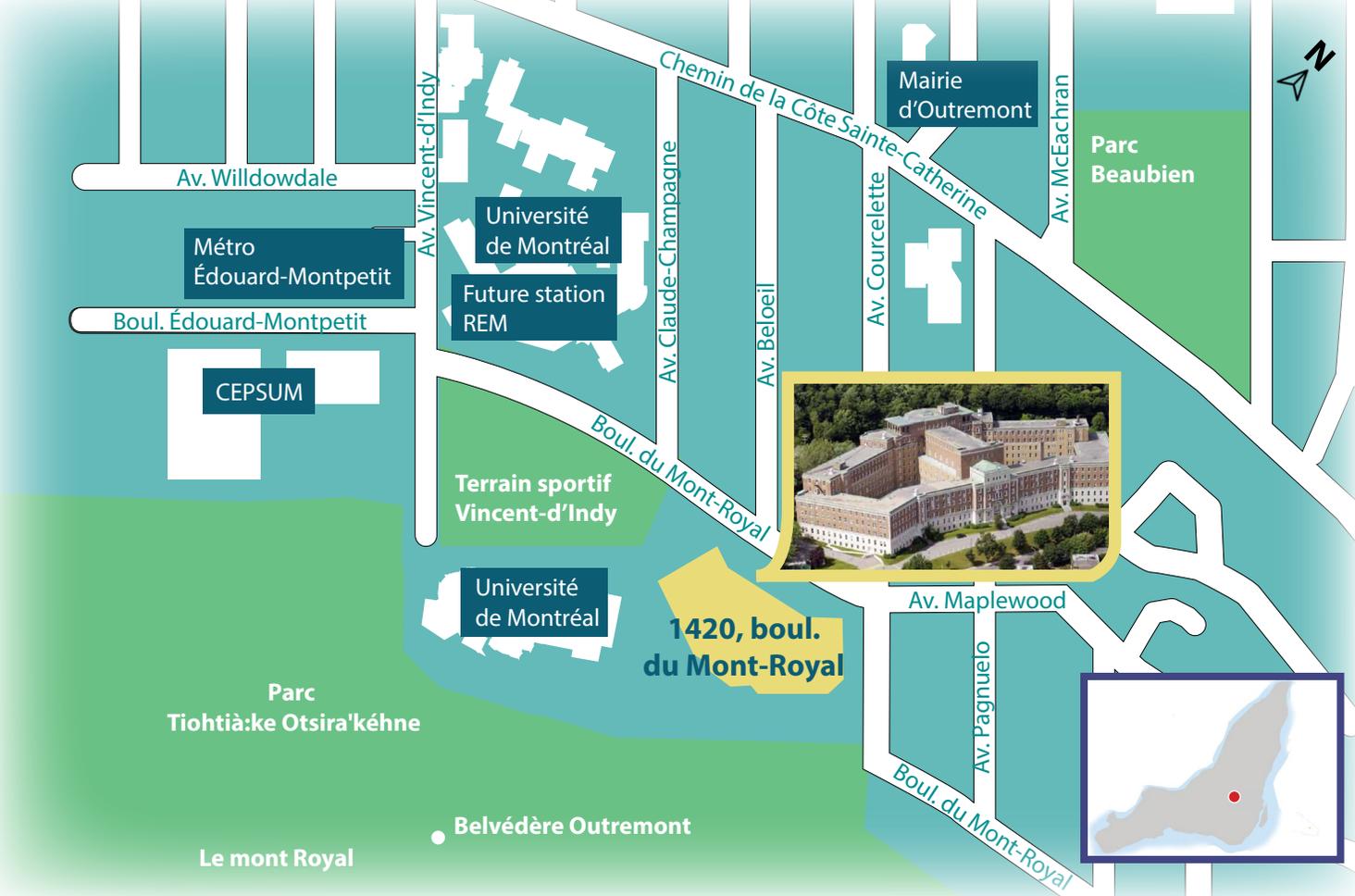
## L'ANALYSE DE LA COMMISSION ..... 27

3.1 Rappel de l'objectif de la consultation	28
3.2 Enjeu	28
3.3 Recommandations	29

## CONCLUSION ..... 42

<b>ANNEXE 1</b> - Les renseignements relatifs au mandat	44
---	----

<b>ANNEXE 2</b> - Recommandations	50
-----------------------------------	----



# INTRODUCTION

Le 21 mars 2022, à la demande de l'arrondissement d'Outremont, le conseil municipal de Montréal a adopté le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le 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 usages supplémentaires. Le conseil a également résolu de soumettre le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne la consultation prévue, conformément à la loi.

Ce règlement avait fait l'objet d'une première consultation publique menée par l'OCPM en 2009, dont le rapport fut publié la même année. On peut prendre connaissance de l'information relative à cette consultation sur le site Web de l'OCPM à l'adresse suivante : <https://ocpm.qc.ca/fr/consultation-publique/reaffection-batiment-1420-boul-mont-royal>.

La documentation relative au projet a été rendue disponible sur le site Internet de l'OCPM. Les citoyens en ont aussi été informés grâce à la distribution de 8972 dépliants via les services de Postes Canada.

La commission responsable de cette consultation était composée de Danielle Casara à la présidence et de Claudia Atomei, commissaire.

Toutes les activités de consultation se sont tenues en salle et en ligne; dans les bureaux et sur les réseaux sociaux de l'OCPM.

Le premier chapitre du présent rapport décrit les modifications proposées par le projet de règlement qui autorise les nouveaux usages ainsi que la démarche de consultation. Le deuxième chapitre présente la synthèse des opinions et des suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

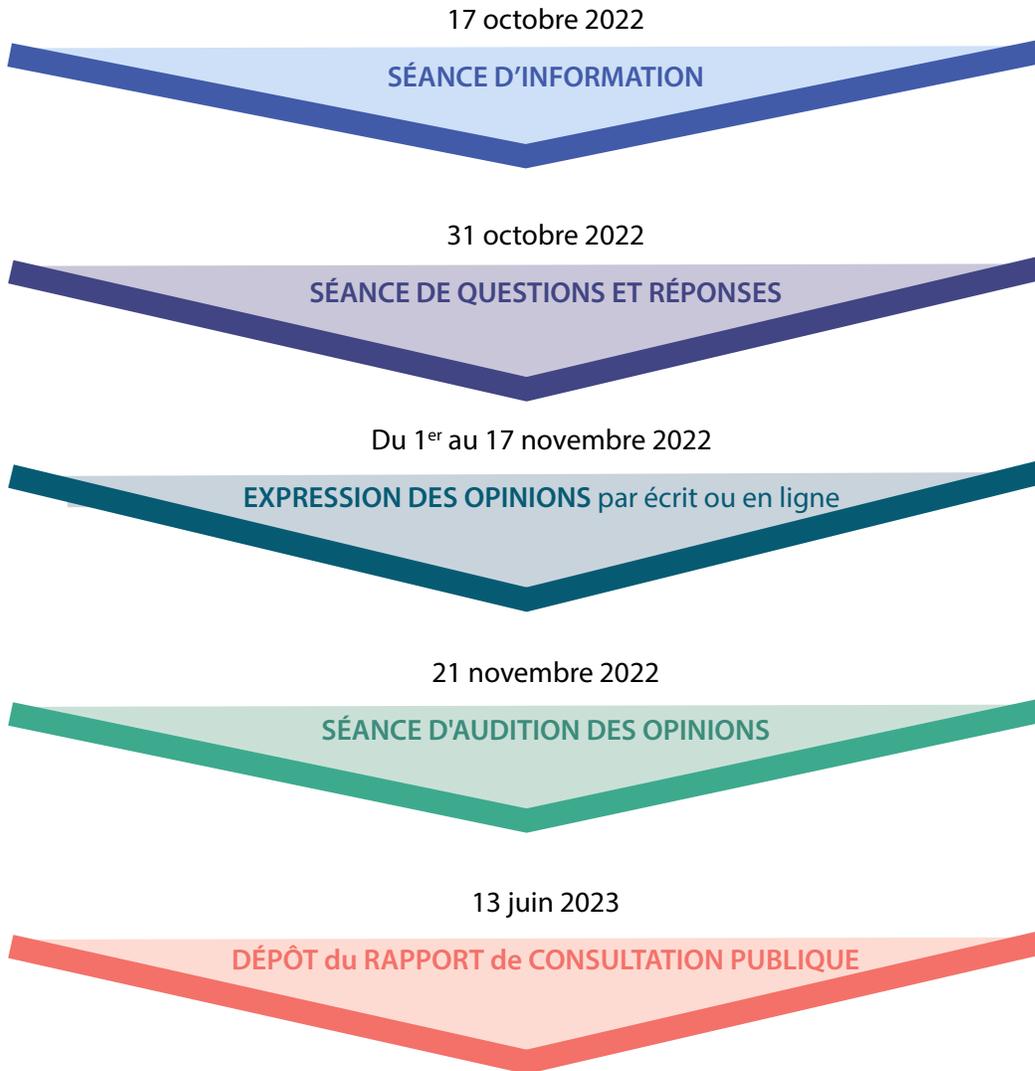
Toute la documentation reçue et produite dans le cadre de cette consultation est disponible sur le site Web de l'OCPM à l'adresse suivante : <https://ocpm.qc.ca/fr/1420mont-royal>.

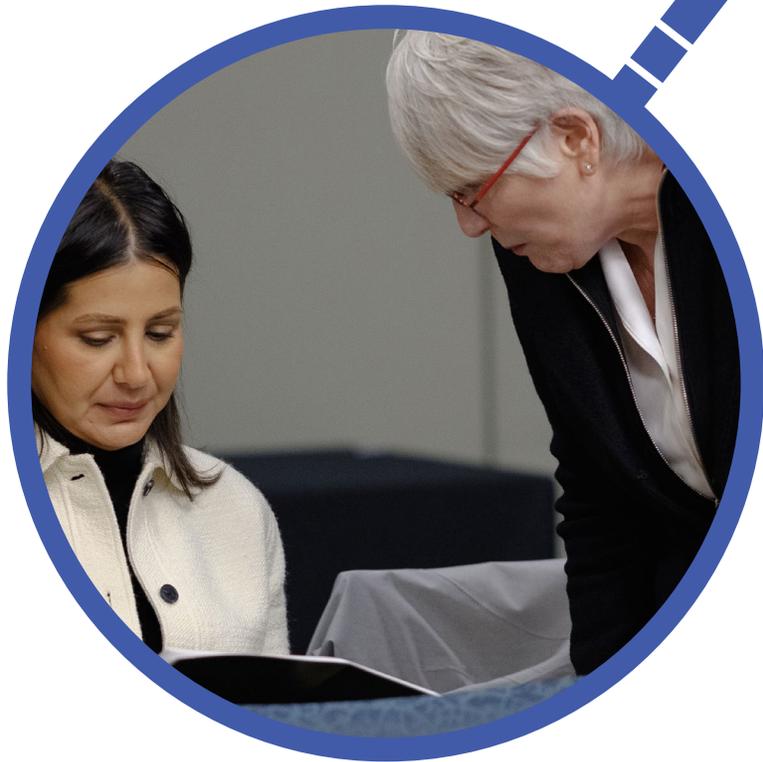
\*Tous les documents cités dans ce rapport se trouvent dans la liste de documentation et les numéros apparaissant en note en bas de page font référence à leurs positions dans cette liste.

Site Web de la consultation : [ocpm.qc.ca/1420mont-royal](https://ocpm.qc.ca/1420mont-royal)



## Les étapes de la consultation







# LA DÉMARCHE DE CONSULTATION

## 1.1 Le mandat

Modifier le 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.

Mandater l'Office de consultation publique de Montréal pour assurer la tenue de la consultation publique, conformément à la Loi.

## 1.2 Le projet de règlement

La modification réglementaire proposée vise l'autorisation de nouveaux usages audit bâtiment, soit un restaurant, une salle événementielle, une ferme urbaine et des celliers. Le restaurant serait construit dans la partie centrale du bâtiment, au 2<sup>e</sup> étage. La salle événementielle, pour sa part, se trouvera dans l'ancienne chapelle de la maison mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie (SNJM). Finalement, la ferme urbaine et les celliers se trouveront dans des espaces excédentaires aux zones d'usage commun de la copropriété.

Les nouveaux usages proposés sont donc les suivants :

- un restaurant,
- une salle événementielle,
- une ferme urbaine,
- des celliers.

## 1.3 Le bâtiment en question

Le bâtiment, objet de la présente consultation, se trouve sur le flanc nord du mont Royal et fait partie intégrale de son site patrimonial. Il est situé dans l'arrondissement d'Outremont à l'adresse 1420, boulevard du Mont-Royal. À l'ouest du bâtiment se trouvent les terrains de l'Université de Montréal, plus spécifiquement le pavillon Vincent-d'Indy de la Faculté de musique ainsi que des terrains sportifs appartenant au centre sportif de l'établissement universitaire. Finalement, au sud et à l'est, le bâtiment est entouré par des rues résidentielles du quartier d'Outremont.

Le bâtiment fut conçu en 1923 par les architectes Joseph Dalbé Viau et Louis-Alphonse Venne, puis inauguré en 1925, à titre de maison mère de la congrégation SNJM. Le bâtiment abritait alors une école primaire pour garçons — l'école Mont-Jésus-Marie — ainsi que des résidences pour les religieuses. Au fil du temps, plusieurs autres usages liés à la mission et au fonctionnement de la congrégation<sup>1</sup> se sont intégrés au bâtiment.

---

<sup>1</sup> Rapport de consultation publique sur la réaffectation du bâtiment situé au 1420, boul. du Mont-Royal, doc. 5.4.

### 1.3.1 Les interventions et les démarches antérieures

En 2003, la congrégation décide de vendre sa maison mère à l'Université de Montréal, qui entreprend de modifier le bâtiment en fonction de ses besoins, centrés sur des activités éducationnelles ou de recherche. Toutefois, les coûts de ces travaux dépassent les prévisions budgétaires et l'université décide donc de vendre en 2007-2008 ledit bâtiment. Cette décision cause un mécontentement chez certains membres de la communauté universitaire ainsi que chez certains citoyens qui essaient, sans succès, d'empêcher la mise en vente. Ces opinions, et tant d'autres ont été entendues lors de la consultation de 2009 tenue par l'Office de consultation publique de Montréal qui estimait que la vocation institutionnelle devait être préservée.

L'université poursuit son objectif de vendre le bâtiment et la Ville de Montréal approuve un règlement autorisant la transformation du bâtiment en condominium d'habitation haut de gamme, ce qui suscite du mécontentement dans le voisinage. Certains tenteront, en vain, d'inverser la décision par la voie des tribunaux. Finalement, en 2016, l'université trouve un promoteur intéressé par le projet. Ce dernier achète la propriété en 2017 et transforme le bâtiment. En 2020 il dépose une demande visant l'intégration de nouveaux usages.

## 1.4 Le projet à l'étude

La modification règlementaire proposée vise à ajouter quatre nouveaux usages au bâtiment à ce qui est déjà autorisé, soit l'habitation multifamiliale. Ces usages visent, entre autres, à permettre l'accès du public au bâtiment et à offrir une série de services, tant pour les nouveaux résidents du bâtiment que pour ceux du quartier environnant. Ces nouveaux usages sont : un restaurant, une salle événementielle, une ferme urbaine et des celliers.

### • Le restaurant

Situé au deuxième étage du bâtiment, au niveau principal, le futur restaurant haut de gamme se trouve à proximité des cases de stationnement aux côtés est et ouest, des espaces communs (les amenities) au côté sud, et de l'entrée principale du bâtiment au côté nord (Figure 1). L'espace de 520 m<sup>2</sup> inclut une cuisine fermée, une salle à manger et un lounge. Au total, le restaurant serait en mesure d'accueillir 80 clients et serait ouvert en soirée. La cuisine disposerait d'un système de ventilation haute performance afin de limiter les odeurs et l'espace serait dûment insonorisé afin de ne pas nuire au voisinage.

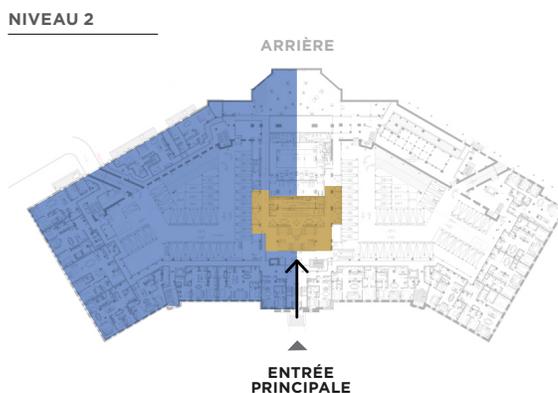


Figure 1. Source : demande d'intégration d'usages additionnels (art. 89), doc. 3.1, p. 9

### • La salle événementielle

L'ancienne chapelle de la maison mère des SNJM, située au 4<sup>e</sup> étage dans la partie centrale de l'édifice, serait conservée dans son état d'origine (Figure 2). Cette dernière condition faisait partie des engagements pris lors du processus de changement réglementaire qui a permis la conversion de l'usage du bâtiment en habitations multifamiliales. Quelques actions de restauration et d'adaptation ont été entreprises, telles que l'installation d'un nouveau système de chauffage et de ventilation. Les 871 m<sup>2</sup> de superficie de la chapelle serviraient à la tenue de mariages, de vernissages ou de concerts avec un couvre-feu à 23 h pour limiter l'impact auprès du voisinage. Ces usages s'inscrivent dans les recommandations des instances consultatives visant à permettre au public l'accès à ces espaces patrimoniaux, tout en assurant leur conservation. La capacité de la salle événementielle serait d'environ 800 personnes et, lors de la tenue des événements, ces dernières pourraient avoir accès à un service de voiturier géré par le responsable de l'événement.

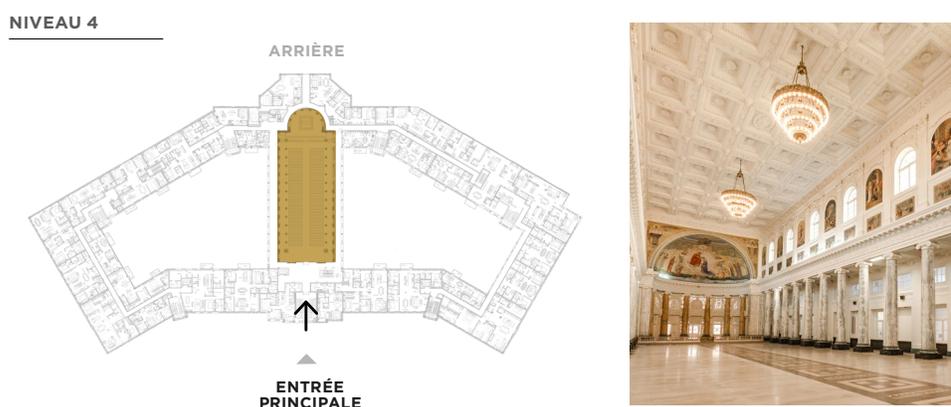


Figure 2. Source : demande d'intégration d'usages additionnels (art. 89), doc. 3.1, pp. 10-11

- **La ferme urbaine**

La ferme urbaine serait aménagée dans un espace d'environ 520 m<sup>2</sup> présentement inoccupé et situé dans la partie arrière du bâtiment. Cet espace se trouve en demi-sous-sol, en raison de la hauteur de l'assise du bâtiment sur le flanc du mont Royal (Figure 3), entre de nouveaux stationnements déjà aménagés sous la cour intérieure. La vocation de cette ferme serait, premièrement, d'approvisionner les résidents du bâtiment et le restaurant, puis, s'il y a des excédents de production, d'offrir aux voisins du bâtiment la possibilité de les acheter sous forme de paniers. Certaines transformations telles que l'aménagement des équipements de ventilation et d'un système de gestion de la chaleur dégagée par les activités agricoles sont planifiées. Une intégration en harmonie avec le caractère patrimonial du bâtiment serait assurée par l'installation de persiennes ajourées sur le mur extérieur (Figure 4).

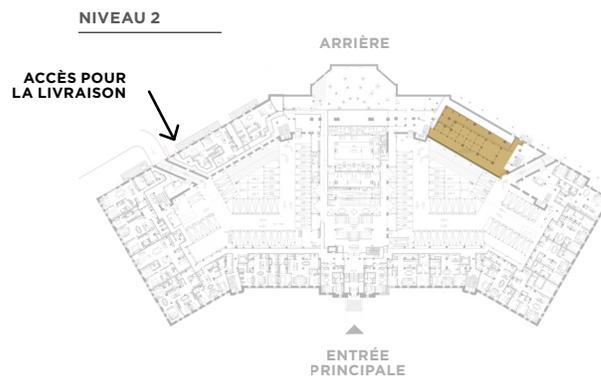


Figure 3. Source: Demande intégration usages additionnels (art. 89), doc. 3.1, p. 13

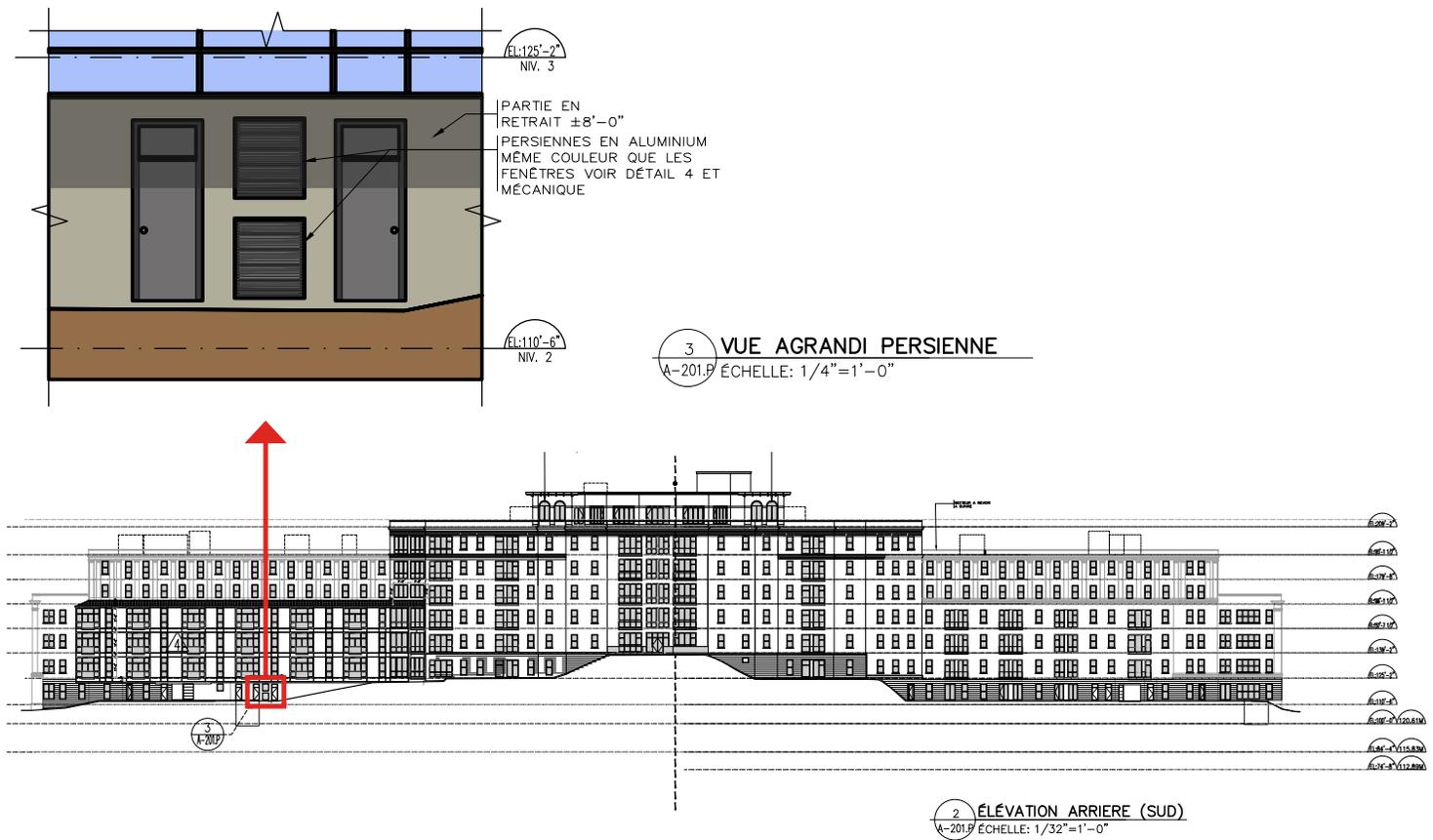


Figure 4. Source : demande d'intégration d'usages additionnels (art. 89), doc. 3.1, p. 14

- **Les celliers**

Les celliers seraient construits dans les zones d'entreposage, dans des espaces excédentaires situés dans les demi-sous-sols des deux ailes du bâtiment. Alors que des espaces d'entreposage sont destinés aux résidents du bâtiment, une superficie de 650 m<sup>2</sup> serait réservée dans le but d'offrir un service d'entreposage de vins et spiritueux au public (Figure 5). Les celliers ne seraient accessibles que sur rendez-vous et leur accès serait indépendant de celui des résidents afin de préserver l'intimité de ceux-ci. Un gestionnaire spécialisé dans ce domaine assurerait le service d'entreposage de bouteilles et l'élaboration de contrats annuels, le tout selon des modalités conventionnelles.

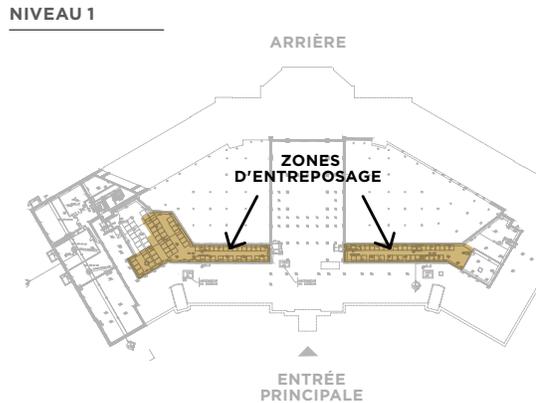


Figure 5: Source : demande d'intégration d'usages additionnels (art. 89), doc. 3.1, p. 16

## 1.5 Les avis des instances consultatives

Le projet de modification réglementaire a été présenté au comité consultatif d'urbanisme le 7 octobre 2020. Celui-ci a recommandé de procéder au cheminement de la demande de modification du règlement 09-003. Pourtant, quelques réserves ont été émises par le comité et certains documents devaient être déposés avant que le projet ne soit étudié par le comité mixte<sup>2</sup> :

1. Une étude d'impact des nouveaux usages sur la circulation du secteur, incluant un volet stationnement, et la logistique reliée aux activités de chargement et déchargement;
2. Une étude préliminaire par un ingénieur sur l'implantation du futur système mécanique relié aux nouveaux usages dans laquelle il devra être validé que les conditions relatives au taux d'humidité et à la température de la ferme urbaine ne contribueront pas à la dégradation de l'enveloppe du bâtiment;
3. Un concept d'intégration architecturale des équipements mécaniques.

À son tour, le comité mixte, après avoir pris connaissance des études demandées par le comité consultatif, donna un avis favorable au projet, tout en émettant également des réserves, lesquelles se sont ajoutées à celles initialement soulignées par le comité consultatif. Les recommandations du comité mixte sont les suivantes<sup>3</sup> :

<sup>2</sup> Avis du comité consultatif d'urbanisme d'Outremont (octobre 2020), doc. 1.4.3.

<sup>3</sup> Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, doc. 1.4.4.

1. Adopter une approche d'intervention minimale sur les éléments caractéristiques de l'immeuble; favoriser la conservation du mobilier liturgique de la chapelle et le maintien des bancs dans la chapelle in situ et, si certains bancs sont retirés, les réutiliser ailleurs dans l'immeuble;

1. Élaborer une stratégie de conservation visant les composantes patrimoniales du bâtiment et du terrain et y inclure un plan d'entretien à long terme;

2. 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 ou acoustiques;

3. À propos de la ferme urbaine, élaborer un plan de gestion visant à asseoir la viabilité du projet à long terme;

4. 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.

## 1.6 Le dossier de documentation

Outre le projet de modification réglementaire, l'arrondissement d'Outremont et le représentant du promoteur ont déposé, dans le cadre de la présente consultation, plusieurs documents complémentaires d'information. La liste complète de cette documentation est disponible à l'adresse suivante : <https://ocpm.qc.ca/fr/1420mont-royal>.

## 1.7 La démarche de consultation

L'OCPM a publié, le 30 septembre 2022, un avis public annonçant les principales étapes de la consultation. La séance d'information a eu lieu aux bureaux de l'OCPM le 17 octobre 2022, suivi de la séance de questions et réponses le 31 octobre. Le public pouvait assister à ces rencontres en personne ou en ligne. Toutes les séances étaient diffusées en direct sur le Web et enregistrées. Elles restent disponibles sur le site de la consultation. Lors de cette dernière séance, les citoyens avaient la possibilité de poser leurs questions sur place ou par téléphone.

Du 1<sup>er</sup> au 17 novembre, une série de questions ouvertes préparées par la commission a permis aux participants de s'exprimer en ligne sur les sujets suivants : le restaurant, la salle événementielle, la ferme urbaine et les celliers.

La démarche de consultation a été clôturée par la tenue d'une séance d'audition des opinions le 21 novembre 2022. Lors de cette dernière, tous ceux qui le désiraient pouvaient présenter leur opinion en lien avec l'objet de la consultation devant la commission. Il était également possible de faire parvenir à la commission des mémoires sans présentation orale.

Au terme de la démarche de consultation, la commission a analysé l'ensemble des opinions et des documents qui lui ont été fournis dans le but de formuler des recommandations à remettre aux élus municipaux.

**Tableau 1 - Participation aux activités de consultation**

Date	Activités	Présences	Contributions	Visionnements en direct ou en différé
17 octobre 2022	<b>Séance d'information</b>	4	s.o.	227
31 octobre 2022	<b>Séance de questions et réponses</b>	7		284
	Personnes ayant soumis des questions	s.o.	0	
	- En personne - Tribune téléphonique	s.o.	0	
1 <sup>er</sup> au 17 novembre 2022	<b>Opinions déposées</b>			
	- Opinions en ligne thématiques - Opinions écrites sans présentation orale	s.o. s.o.	184 148	s.o. s.o.
21 nov. 2022	<b>Séance d'audition des opinions</b>	16		63
	- Opinions écrites avec présentation orale		3	
	- Présentations orales sans dépôt de mémoire		1	
	<b>PARTICIPATIONS TOTALES</b>	<b>27</b>	<b>336</b>	<b>574</b>





## 2 LES OPINIONS EXPRIMÉES

Ce chapitre présente une synthèse des opinions exprimées par les participants à la consultation. Ce texte se base sur les mémoires déposés ou présentés devant la commission, ainsi que sur les opinions thématiques reçues en ligne. L'ensemble des contributions est disponible sur le site Web de la consultation : <https://ocpm.qc.ca/fr/1420mont-royal>.

## 2.1 Accueil général de l'ajout d'usages pour le 1420, boulevard du Mont-Royal

La consultation concernant l'ajout d'usages pour le 1420, boulevard du Mont-Royal a donné lieu à une participation significative. Les ajouts d'usages au bâtiment ont suscité des opinions tranchées. Plusieurs personnes habitant le voisinage s'y opposent en raison de l'impact potentiel des changements aux alentours concernant et des répercussions, entre autres, au niveau de la circulation, du stationnement et du bruit<sup>4</sup>. D'autres auraient souhaité que la transformation n'ait jamais eu lieu. Certains demandent que l'édifice soit retourné à l'Université de Montréal<sup>5</sup>. Toutefois, à l'instar du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement d'Outremont, du conseil municipal et du Comité mixte<sup>6</sup>, l'organisme Les amis de la montagne ainsi que d'autres personnes sont en faveur des quatre usages puisque que cela permettrait un meilleur accès public au patrimoine<sup>7</sup>. « *Les amis de la montagne sont favorables à tout changement d'usage sur ce site qui lui apportera une valeur ajoutée comme bien patrimonial et collectif, et qui contribuera à son accessibilité*<sup>8</sup>. »

Ce nouvel ajout d'usages pour le 1420, boulevard du Mont-Royal est la dernière transformation proposée suite à la conversion du bâtiment en habitation multifamiliale. Au cours des deux dernières décennies, ce bâtiment eut successivement une vocation religieuse, institutionnelle et, finalement, résidentielle.

### 2.1.1 Le contexte

---

<sup>4</sup> Nabil Mansour, doc. 8.2; Claudette Fortin, doc. 8.19; Elaine Ethier, doc. 8.20; Claire Rigaud, doc. 8.38; Catherine Lamarre-Dumas, doc. 8.48; Maxime Dubois, doc. 8.51; Salvatore Fratino, doc. 8.52; Michal Nowakowski, doc. 8.61; François Roberge, doc. 8.64; Catherine Lussier, doc. 8.74; Danielle Tremblay, doc. 8.76; Frédérique Poirier, doc. 8.78; Luc Martel, doc. 8.81; Nathalie Côté, doc. 8.83; Réjean Robitaille, doc. 8.84; Vincent Dostie, doc. 8.87; Frédérick Béland, doc. 8.131; Elena Spacek et Maxime Lamarre-Cliche, doc. 8.142; Kevin Robitaille, doc. 8.143; Suzie Bogos, doc. 9.1.1.1; Elaine Ethier, doc. 9.1.1.3; Sophie Bouchard, doc. 9.1.1.9; Claire-Isabelle Mauffette, doc. 9.1.2.20; Lyle Whyte, doc. 9.1.2.25; Pasquale Ferraro, doc. 9.1.2.5; Laura Di Iorio, doc. 9.1.3.2; Anne Bétournay de l'avenue Beloeil, doc. 9.1.3.3.

<sup>5</sup> Michel Seymour, doc. 8.41.

<sup>6</sup> Avis du Comité consultatif d'urbanisme d'Outremont (octobre 2020), doc. 1.4.3; Avis du Comité mixte AC21-OUT-01 (décembre 2021), doc. 1.4.4; Conseil d'arrondissement CA22 16 0040, doc. 1.5.1; Conseil municipal CM22 0387, doc. 1.5.3.

<sup>7</sup> Les amis de la montagne, doc. 8.130; Pierre Guillot-Hurtubise, doc. 9.1.1.2.

<sup>8</sup> Les amis de la montagne, doc. 8.130, p. 3.

Depuis que les premières propriétaires, les sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, ont pris la décision de vendre leur maison mère à l'Université de Montréal, les usages de ce bâtiment ont donné lieu à de nombreux débats, tant au sein du voisinage qu'ailleurs dans la Ville de Montréal. Ce bâtiment a fait l'objet d'une consultation publique en 2009 qui portait sur la transformation d'un usage institutionnel vers un usage d'habitation multifamiliale. La commission avait alors formulé plusieurs recommandations, telles que la préservation des façades et autres éléments patrimoniaux ou encore les responsabilités des parties prenantes quant à la protection du patrimoine<sup>9</sup>.

Les quatre ajouts d'usages maintenant proposés permettraient à un public plus large d'accéder à ce bâtiment patrimonial. Ces propositions d'usages suivent les recommandations et les préoccupations soulignées par différentes instances quant à l'importance de rendre accessible la chapelle patrimoniale de l'ancienne maison mère. Par ailleurs, des travaux d'adaptation y ont été réalisés conformément aux règles en vigueur et en respectant des éléments caractéristiques du bâtiment, dont sa façade.

Néanmoins, les travaux nécessaires pour adapter et transformer le bâtiment, ainsi que leur magnitude, étant donné la taille et l'ampleur du chantier, entraînent et ont impacté la vie des voisins. Un citoyen note que les instances qui se sont penchées sur le projet « *ont sans doute étudié ce projet de bonne foi, mais il leur manque une présence sur le terrain [...] depuis cinq ans pour réaliser que ce projet d'amendement [...] ne rencontre aucune acceptabilité sociale*<sup>10</sup> ». Ce dernier point de vue est partagé par quelques personnes<sup>11</sup>. Les impacts des travaux concernant la préservation du patrimoine naturel du parc du Mont-Royal ont été mentionnés par plusieurs voisins qui s'opposent au projet<sup>12</sup>.

## 2.2 L'ajout du restaurant

La commission a reçu de nombreuses opinions concernant l'ajout d'un restaurant de 80 couverts dans l'édifice. Plusieurs personnes se sont prononcées contre cet ajout d'usage au bâtiment. Parmi les préoccupations exprimées, la plupart des gens estiment que la circulation automobile dans le quartier est déjà considérable et que l'ajout d'un restaurant ouvert au

---

<sup>9</sup> OCPM, Rapport de consultation publique sur la réaffectation du bâtiment situé au 1420, boul. du Mont-Royal, doc. 5.4

<sup>10</sup> André Denis, doc. 8.1.1, p. 4.

<sup>11</sup> Catherine Lamarre-Dumas, doc. 8.48; Vincent Dostie, doc. 8.87; Jonathan Tétrault, doc. 8.122.

<sup>12</sup> Charles Scalia, doc. 8.12; Romain Mandel, doc. 8.15; Elaine Ethier, doc. 8.20; Catherine Lamarre-Dumas, doc. 8.48; Tatyana Mazzone, doc. 8.60; Michal Nowakowski, doc. 8.61; Catherine Lussier, doc. 8.74; Vikram Bhatt, doc. 8.91; Tony Frayne & Hélène Robillard Frayne, doc. 8.120.

public aggraverait la situation<sup>13</sup>. « *On peut facilement imaginer une augmentation du trafic, des nuisances sonores et des problèmes de stationnement dans un quartier qui est déjà lourd en termes de circulation automobile à certaines heures de la journée*<sup>14</sup> », affirment certains, notamment parce que l'édifice est « *situé à proximité de 2 garderies (dont celle de l'UdeM, collée sur le projet), l'école Saint-Germain d'Outremont, le PSNM et l'Université de Montréal*<sup>15</sup> ».

D'autres personnes craignent que l'arrondissement n'ait pas la compétence adéquate pour réguler les horaires de fonctionnement du restaurant, advenant le cas où l'ajout d'usage serait accordé. Aussi, la venue du restaurant pourrait augmenter les nuisances sonores et autres au sein du quartier. Certaines personnes trouvent acceptable l'ouverture du restaurant, à condition que l'accès soit réservé exclusivement aux résidents du bâtiment. Finalement, quelques personnes considèrent cet ajout comme un avantage.

De nombreuses personnes ont mentionné que les allées et venues de la clientèle et des divers fournisseurs nécessaires au bon fonctionnement du restaurant seraient en grande partie responsables de l'augmentation de la circulation.

Par conséquent, la circulation occasionnée par le restaurant viendrait s'ajouter à celle générée par l'ensemble des nouveaux résidents du bâtiment<sup>16</sup>. D'autres personnes ont souligné qu'un tel ajout entraînerait un « va-et-vient » additionnel et inacceptable qui, en plus, causerait une pollution atmosphérique supplémentaire<sup>17</sup>.

Par ailleurs, la manière dont la circulation a été évaluée par la firme CIMA+, condition

---

<sup>13</sup> Les voisins de la rue Courcelette, de l'av. Beloeil et du boul. du Mont-Royal, doc. 8.67; Mathieu Larose, doc. 8.68; Danielle Tremblay, doc. 8.76; Florence Poirier, doc. 8.77; Frédérique Poirier, doc. 8.78; Luc Martel, doc. 8.81; Nathalie Côté, doc. 8.83; Vincent Dostie, doc. 8.87; Vikram Bhatt, doc. 8.91; François Lamontagne, doc. 9.1.1.5; Sophie Bouchard, doc. 9.1.1.9; Claire-Isabelle Mauffette, doc. 9.1.2.20; Lyle Whyte, doc. 9.1.2.25.

<sup>14</sup> Nabil Mansour, doc. 8.2; Catherine Lamarre-Dumas, doc. 8.48; Salvatore Fratino, doc. 8.52; Frédéric Béland, doc. 8.131; Claire-Isabelle Mauffette, doc. 9.1.2.20; Lyle Whyte, doc. 9.1.2.25; Laura Di Iorio, doc. 9.1.3.2.

<sup>15</sup> Catherine Lussier, doc. 8.74, p. 1.

<sup>16</sup> Elaine Ethier, doc. 8.20; les voisins de la rue Courcelette, de l'av. Beloeil et du boul. du Mont-Royal, doc. 8.67; Stéphane Richer, doc. 8.85; Meggie Blanchard, doc. 8.112; Suzie Bogos, doc. 9.1.1.1; Elaine Ethier, doc. 9.1.1.3; François Lamontagne, doc. 9.1.1.5; résident du boulevard du Mont-Royal, doc. 9.1.1.6; Yannick Boucher Arseneau, doc. 9.1.1.7; Sara Argento Scalia, doc. 9.1.1.14; Angelina Scalia, doc. 9.1.1.15; Dan Kraft résident voisin du projet, doc. 9.1.1.20; Laura Di Iorio, doc. 9.1.3.2; Catherine Jazbinsek, doc. 9.1.3.4; François Gratton, doc. 9.1.3.8.

<sup>17</sup> Nabil Mansour, doc. 8.2; Elaine Ethier, doc. 8.20; les voisins de la rue Courcelette, de l'av. Beloeil et du boul. du Mont-Royal, doc. 8.67; Mathieu Larose, doc. 8.68; Danielle Tremblay, doc. 8.76; Florence Poirier, doc. 8.77; Frédérique Poirier, doc. 8.78; Luc Martel, doc. 8.81; Nathalie Côté, doc. 8.83; Vincent Dostie, doc. 8.87; Vikram Bhatt, doc. 8.91; Sophie Bouchard, doc. 8.105; Kevin Robitaille, doc. 8.143; Sophie Bogos, doc. 9.1.1.1; Sophie Bouchard, doc. 9.1.1.9; Audrey Girouard, doc. 9.1.1.24; Laura Di Iorio, doc. 9.1.3.2; François Gratton, doc. 9.1.3.8.

demandée par le Comité consultatif d'urbanisme lors de l'approbation de l'ajout d'usage<sup>18</sup>, a été critiquée par diverses personnes. Cette étude établit qu'« *il a été possible d'estimer la génération en déplacement lié à la portion résidentielle du bâtiment ainsi que pour les usages commerciaux et de conclure que les impacts sur la circulation locale sont négligeables*<sup>19</sup> ».

Quelques personnes remettent en question les résultats<sup>20</sup> alors que d'autres considèrent que l'étude « *est fondée sur des données factuelles incomplètes, qui reposent en large partie sur des spéculations, et dont les méthodologies ne permettent absolument pas de répondre aux réserves qu'avait exprimées le CCU sur le projet d'ajouts d'usages*<sup>21</sup> ».

Une des hypothèses est que la moitié des clients du restaurant se déplaceraient en transport en commun pour s'y rendre. Elle est réfutée par de nombreuses personnes. Cette hypothèse ne correspondrait pas au type de restaurant proposé<sup>22</sup> : « *Le promoteur parle d'un restaurant haut de gamme, ce qui rend tout à fait invraisemblable que la clientèle s'y rende en métro ou par le REM*<sup>23</sup> ».

Les heures d'ouverture du restaurant inquiètent également plusieurs personnes<sup>24</sup>. Selon la documentation présentée par le promoteur, il est indiqué que le restaurant ne serait ouvert qu'en soirée<sup>25</sup>. Durant la séance d'information, le représentant du promoteur avait mentionné que les heures d'ouverture ne seraient pas forcément restreintes à la soirée<sup>26</sup>. « *D'après mes conversations avec quelques résidents, quelques propriétaires et avec quelques restaurateurs, il y a, je pense, une demande d'avoir [sic] des brunchs le samedi et le dimanche, et ainsi de suite*<sup>27</sup> », a-t-il dit lors de la soirée de questions.

En outre, une réponse de l'arrondissement<sup>28</sup> a suscité un doute plus large chez quelques personnes quant à la compétence de cette instance dans la régulation des heures

---

<sup>18</sup> Avis du Comité consultatif d'urbanisme d'Outremont (octobre 2020), doc. 1.4.3.

<sup>19</sup> Avis technique en circulation, doc. 1.4.2.3, p. 18.

<sup>20</sup> Lise Bouchard, doc. 8.35; Catherine Lamarre-Dumas, doc. 8.48; Vincent Dostie, doc. 8.87; Laura Di Iorio, doc. 9.1.3.2.

<sup>21</sup> Louis-Philippe Gascon, doc. 8.109, p. 4; Anne Betournay, doc. 8.110, p. 4.

<sup>22</sup> Isabelle Côté-Dubé, doc. 7.3.1, p. 26, L. 792-794; Dan Kraft résident voisin du projet, doc. 9.1.1.20.

<sup>23</sup> Louis-Philippe Gascon, doc. 8.109, p. 5; Anne Betournay, doc. 8.110, p. 5.

<sup>24</sup> Isabelle Côté-Dubé, doc. 7.3.1, p. 28, L. 829-832; Félix Tremblay, doc. 8.32; Dominic Bécotte, doc. 8.57.

<sup>25</sup> Demande d'intégration usages additionnels (art. 89), doc. 3.1.

<sup>26</sup> Olivier Cazaban, doc. 7.1.1, p. 13, L. 395.

<sup>27</sup> Daniel Revah, doc. 7.2.1, p. 36, L. 1104-1106.

<sup>28</sup> Tom Flies, doc. 7.2.1, p. 9, L. 269-273.

d'ouverture du restaurant. Elles affirment qu'advenant le cas où l'ajout d'usage serait accordé, l'arrondissement d'Outremont aurait peu de contrôle sur le fonctionnement du restaurant<sup>29</sup>.

Parmi les préoccupations exprimées à la commission, la question des nuisances a été mentionnée par plusieurs personnes. Les citoyens ont fait part de leurs inquiétudes au sujet des nuisances associées à l'opération d'un restaurant, telles que le fonctionnement des terrasses ainsi que la présence de fumeurs. Ils ont aussi fait remarquer que le bruit généré par le va-et-vient de la clientèle augmenterait durant les soirées du week-end<sup>30</sup>.

Certains voisins qualifient la situation de « deux poids, deux mesures », considérant que les autorités publiques seraient plus permissives envers le promoteur au niveau de l'application des différents règlements, qu'ils soient urbanistiques ou autres<sup>31</sup>. Selon eux, « *il est aussi très malheureux que, dans une ville comme Montréal, ce soit encore les "gros" investissements et les "gros" projets qui réussissent à obtenir des dérèglementations. Imaginez si c'était moi qui voulais faire un restaurant dans ma maison. La demande aurait été [sic] rejetée à la première occasion et c'est parfait comme ça*<sup>32</sup> ».

Un autre groupe de personnes considère que le restaurant proposé serait souhaitable, si celui-ci était limité au service des résidents<sup>33</sup>. « *Je pourrais être en faveur d'un restaurant uniquement si l'accès est [sic] strictement limité aux résidents du 1420, boul. [sic] Mont-Royal*<sup>34</sup>. » Aussi, des personnes accepteraient l'ajout d'un restaurant parce qu'elles estiment que cela

---

<sup>29</sup> André Denis, doc. 7.3.1, p. 21, L. 639-641; Tony Frayne, doc. 7.3.1, p. 36, L. 1090-1092; Charles Scalia, doc. 8.12; Felix Tremblay, doc. 8.32; Yoshua Bengio, doc. 8.36; Phil Huot, doc. 8.43; François Roberge, doc. 8.64; Catherine Lamarre-Dumas, doc. 8.48; Dominic Bécotte, doc. 8.57; les voisins de la rue Courcellette, de l'av. Beloeil et du boul. du Mont-Royal, doc. 8.67; Catherine Lussier, doc. 8.74; Frédérique Poirier, doc. 8.78; Nathalie Côté, doc. 8.83; Vikram Bhatt, doc. 8.91; Kevin Robitaille, doc. 8.143; Samih Hammoud, doc. 8.144; Sara Nasreddine, doc. 8.145.

<sup>30</sup> Claudette Fortin, doc. 8.19; Elaine Ethier, doc. 8.20; Claire Rigaud, doc. 8.38; Catherine Lamarre-Dumas, doc. 8.48; Maxime Dubois, doc. 8.51; Michal Nowakowski, doc. 8.61; François Roberge, doc. 8.64; Catherine Lussier, doc. 8.74; Danielle Tremblay, doc. 8.76; Frédérique Poirier, doc. 8.78; Luc Martel, doc. 8.81; Nathalie Côté, doc. 8.83; Réjean Robitaille, doc. 8.84; Vincent Dostie, doc. 8.87; Elena Spacek et Maxime Lamarre-Cliche, doc. 8.142; Kevin Robitaille, doc. 8.143; Suzie Bogos, doc. 9.1.1.1; Elaine Ethier, doc. 9.1.1.3; Sophie Bouchard, doc. 9.1.1.9; Pasquale Ferraro, doc. 9.1.2.5; Anne Bétournay de l'avenue Beloeil, doc. 9.1.3.3.

<sup>31</sup> Nabil Mansour, doc. 7.3.1, p. 7, L. 183-185; Julie Chalifoux, doc. 8.66; Marie Dubuc, doc. 8.82.

<sup>32</sup> Frédérick Béland, doc. 8.131, p. 1.

<sup>33</sup> Réjean Robitaille, doc. 8.84; Joël Bonin, doc. 8.132; Simon Labrosse, doc. 9.1.1.4; Claude Perreault, doc. 9.1.1.12; Sara Argento Scalia, doc. 9.1.1.14; Angelina Scalia, doc. 9.1.1.15; Evelyne Rey, doc. 9.1.1.19; Céline Lamarre, doc. 9.1.2.18.

<sup>34</sup> Claudette Fortin, doc. 8.19, p. 1.

serait une bonne idée<sup>35</sup>. Une personne mentionne que cet ajout « *ne devrait pas trop perturber la circulation et l'achalandage étant donné la capacité de 80 couverts (520 m<sup>2</sup>)*<sup>36</sup> ». Une autre personne affirme que la bonne gestion du restaurant rendrait cet ajout agréable tant pour les résidents que pour les voisins<sup>37</sup>.

Également, certaines personnes ont souligné des avantages à la venue d'un nouveau restaurant dans le quartier. D'abord en termes de praticité puisqu'il serait à distance de marche, puis par un apport à la vie sociale dans un secteur où elle est présentement perçue comme étant manquante<sup>38</sup>, ou encore, une occasion pour la population en général d'avoir accès au patrimoine religieux du Québec<sup>39</sup>.

## 2.3 L'ajout de la salle événementielle

À l'instar du restaurant, un nombre significatif de personnes habitant le quartier se sont prononcées contre cet ajout d'usage au bâtiment<sup>40</sup>.

Parmi les préoccupations exprimées au sujet de la salle événementielle, on mentionne l'enjeu de la préservation du caractère résidentiel dans ce secteur<sup>41</sup>. Certains s'inquiètent d'une possible baisse de la valeur des propriétés du quartier<sup>42</sup>. D'autres ont mentionné la possibilité

---

<sup>35</sup> Anne Grenier, doc. 8.18; Laurence Lévesque-Prévost, doc. 8.50; Jennifer Fitzpatrick, doc. 8.115; Cecile Revah, doc. 9.1.2.7.

<sup>36</sup> Nina Laudadio, doc. 8.139.

<sup>37</sup> Catherine Rosenberg, doc. 9.1.1.21.

<sup>38</sup> Daniel Elkaim, doc. 8.129; Pierre Guillot-Hurtubise, doc. 9.1.1.2; Selin et Christian Adam, doc. 9.1.1.25; Patrice Clerk, doc. 9.1.2.1; Adina Carmeli, doc. 9.1.2.10; Naomi Bilodeau, doc. 9.1.2.12; Sophie Des Groseilliers, doc. 9.1.2.13; Anna Lempeis, doc. 9.1.3.1.

<sup>39</sup> Catherine Desjardins, doc. 8.56; les amis de la montagne, doc. 8.130.

<sup>40</sup> Aurelio Franco, doc. 8.3; Karin Anne Gut, doc. 8.7; Fabrice Lebegue, doc. 8.9; Stéphane Floriant, doc. 8.11; Romain Mandel, doc. 8.15; Guy Côté, doc. 8.21; Marc Leroux, doc. 8.23; Ruixia Liu, doc. 8.24; Chandra Magill, doc. 8.31; Yoshua Bengio, doc. 8.36; Claire Rigaud, doc. 8.38; Daniel Robichaud, doc. 8.39; Sarah Mousseau, doc. 8.44; André Jolicoeur, doc. 8.46; Catherine Lamarre-Dumas, doc. 8.48; Francoyse Fratino, doc. 8.49; Maxime Dubois, doc. 8.51; Salvatore Fratino, doc. 8.52; Alexandra Morin, doc. 8.54; François Roberge, doc. 8.64; Niki Nikolakakis, doc. 8.71; Catherine Lussier, doc. 8.74; Clara Gentile Grassi, doc. 8.75; Florence Poirier, doc. 8.77; Luc Martel, doc. 8.81; Nathalie Côté, doc. 8.83; Réjean Robitaille, doc. 8.84; Stéphane Richer, doc. 8.85; Normand Dubuc, doc. 8.90; Elizabeth Camiré, doc. 8.92; Pierre Lamontagne, doc. 8.96; Suzanne Jobin, doc. 8.97; Nicole Beaucage, doc. 8.104; Sophie Bouchard, doc. 8.105; Philippe Lafaille, doc. 8.107; Andrée-Anne Pistono, doc. 8.108; Isabelle Bilodeau, doc. 8.111; Meggie Blanchard, doc. 8.112; Christine Chevalier, doc. 114; Vicky Berthiaume, doc. 8.117; Karine Fortin, doc. 8.121; Mason Poplaw, doc. 8.123; Jean-Claude Bédard, doc. 8.128; Philippe Lavigne, doc. 8.137; Rima Khouri, doc. 8.138; Samih Hammoud, doc. 8.144; Sara Nasreddine, doc. 8.145; Etienne Roy, doc. 8.149.

<sup>41</sup> Nabil Mansour, doc. 8.2; Ginette Léonard Villeneuve, doc. 8.10; Georges Dionne, doc. 8.34; Joyce Mazur, doc. 8.103.

<sup>42</sup> Farid Sandoghdar, doc. 9.2.3.18; François Gratton, doc. 9.2.3.19.

qu'une fois l'ajout accordé, il n'y aurait plus de contrôle sur la fréquence ou l'ampleur des événements. Cela pourrait créer un précédent qui ouvrirait la porte à de futurs ajouts commerciaux dans le quartier<sup>43</sup>.

Plusieurs ont exprimé des inquiétudes concernant l'enjeu de la sécurité dans un quartier résidentiel et familial, notamment avec l'augmentation anticipée de la circulation durant les soirées événementielles qui pourraient réunir jusqu'à 800 personnes<sup>44</sup>. D'autres présumant que la consommation d'alcool liée ces types d'événements pourrait augmenter les risques d'accidents de la route<sup>45</sup>.

Parmi les autres préoccupations exprimées, quelques personnes ont critiqué l'étude de circulation. Elles ont mentionné que cette étude comporte certaines faiblesses, car elle se concentre sur les impacts pendant les heures de pointe et ne porte pas sur des périodes durant lesquelles le restaurant et la salle de réception seraient en service<sup>46</sup>. Les possibles impacts sur le manque de stationnement disponible dans le secteur, qui est un autre enjeu connexe à la circulation, ont été exprimés dans de nombreuses opinions<sup>47</sup>. Des personnes anticipent qu'une partie des visiteurs pourrait se stationner dans les rues avoisinantes et affirment, qu'en général, les gens ne prennent pas le transport en commun pour aller à un mariage ou une réception à la chapelle<sup>48</sup>. Une autre personne a qualifié d'insignifiantes les mesures d'atténuation proposées par le promoteur<sup>49</sup>.

Parmi les autres préoccupations exprimées, plusieurs personnes ont mentionné la pollution sonore<sup>50</sup>. Selon elles, les bruits occasionnés par les activités de la salle événementielle jusqu'à des heures tardives pourraient nuire à la qualité de vie des résidents du secteur. Ces personnes ont affirmé que, selon les règlements de la Ville, le promoteur ne serait pas tenu de respecter un cadre horaire, ce qui pourrait accentuer le problème<sup>51</sup>.

---

<sup>43</sup> Félix Tremblay, doc. 8.32; Yoshua Bengio, doc. 8.36; François Roberge, doc. 8.64; Stéphane Richer, doc. 8.85.

<sup>44</sup> Marc Leroux, doc. 8.23; Georges Dionne, doc. 8.34; Valérie Frenette, doc. 8.29; Joyce Mazur, doc. 8.103; Andrée-Anne Pistono, doc. 8.108; Samih Hammoud, doc. 8.144.

<sup>45</sup> Marc Leroux, doc. 8.23; Daniel Robichaud, doc. 8.39; Andrée-Anne Pistono, doc. 8.108.

<sup>46</sup> Lise Bouchard, doc. 8.35; Catherine Lussier, doc. 8.74.

<sup>47</sup> Marc Leroux, doc. 8.23; Francoyse Fratino, doc. 8.49; Maxime Dubois, doc. 8.51; Joyce Mazur, doc. 8.103; Andrée-Anne Pistono, doc. 8.108; Samih Hammoud, doc. 8.144.

<sup>48</sup> Lise Bouchard, doc. 8.35; Maxime Dubois, doc. 8.51.

<sup>49</sup> Phil Huot, doc. 8.43.

<sup>50</sup> Marc Leroux, doc. 8.23; Valérie Frenette, doc. 8.29; Georges Dionne, doc. 8.34; Lise Bouchard, doc. 8.35; Daniel Robichaud, doc. 8.39; François Roberge, doc. 8.64; Normand Dubuc, doc. 8.90; Andrée-Anne Pistono, doc. 8.108.

<sup>51</sup> Valérie Frenette, doc. 8.29; Lise Bouchard, doc. 8.35; François Roberge, doc. 8.64; les voisins de la rue Courcellette, de l'avenue Beloeil et du boul. du Mont-Royal, doc. 8.67; Samih Hammoud, doc. 8.144.

En contrepartie, plusieurs personnes souhaitent l'ajout de la salle événementielle. Parmi les opinions exprimées, certaines personnes ont fait part d'une appréciation générale de cet ajout<sup>52</sup>. Quelques personnes ont souligné la possibilité de rendre la chapelle plus accessible à la population en général ainsi que l'utilisation de l'orgue par la Faculté de musique de l'Université de Montréal<sup>53</sup>. Plusieurs personnes ont aussi mentionné que cette salle événementielle serait un ajout extraordinaire et luxueux qui contribuerait à dynamiser le secteur<sup>54</sup>. Les amis de la montagne « *se réjouissent que les nouveaux usages prévus par la modification au règlement d'urbanisme permettent une forme d'ouverture au public à ce patrimoine, notamment en transformant l'utilisation de la chapelle en salle événementielle. [...] La présente consultation offre l'occasion de sensibiliser les propriétaires et le promoteur à la possibilité d'étendre la notion d'ouverture au public et de rendre une partie du bâtiment accessible pour des périodes prolongées*<sup>55</sup> ».

Quelques personnes ont aussi fait part d'éléments souhaitables concernant l'ajout de la salle événementielle. Elles ont proposé de suivre la recommandation du Comité Jacques-Viger concernant les actions entreprises afin de donner une acceptabilité sociale au projet, notamment par l'élaboration d'un plan de gestion des activités de la salle événementielle<sup>56</sup>. Des personnes ont suggéré d'offrir au grand public un accès à la chapelle en organisant des journées portes ouvertes et d'utiliser cet espace pour y créer un musée<sup>57</sup>.

D'autres personnes ont proposé de fixer une limite au nombre d'invités pour l'usage de la salle événementielle<sup>58</sup>. Finalement, une personne a suggéré d'arrimer le calendrier des activités de la salle avec celui des Carabins, lequel pourrait être partagé avec les résidents du secteur<sup>59</sup>.

---

<sup>52</sup> Anne Grenier, doc. 8.18; Luc Granger, doc. 8.80; Margaret Little, doc. 8.118; Daniel Elkaim, 8.129; Joane et Pierre Rivard, doc. 8.133; Pierre Yves Thibodeau, doc. 8.150; Julien Letendre, doc. 9.2.2.9.

<sup>53</sup> Catherine Desjardins, doc. 8.56; Michal Nowakowski, doc. 8.61; Luc Granger, doc. 8.80; Daniel Elkaim, doc. 8.129; les amis de la montagne, doc. 8.130.

<sup>54</sup> Daniel Elkaim, doc. 8.129; Cecile Revah, doc. 9.2.2.14; Prosper Abitbol, doc. 9.2.2.15; Stéphane Abitbol, doc. 9.2.2.16; Adina Carmeli, doc. 9.2.2.17; Michael Abitbol, doc. 9.2.2.18.

<sup>55</sup> Les amis de la montagne, 8.130, p. 3.

<sup>56</sup> André Denis, doc. 8.1; Alexandre Lussier, doc. 9.2.1.22.

<sup>57</sup> André Denis, doc. 8.1; Michal Nowakowski, doc. 8.47; François Roberge, doc. 8.64; Pierre Guillot-Hurtubise, doc. 9.2.1.2; Eliane Hajjar, doc. 9.2.3.17.

<sup>58</sup> Marc Godin, doc. 8.28; Stéphanie Beauregard, doc. 9.2.3.13.

<sup>59</sup> Nina Laudadio, doc. 8.139.

## 2.4 L'ajout de la ferme urbaine

Parmi les opinions exprimées à la commission, plusieurs personnes approuvent l'ajout de la ferme urbaine<sup>60</sup>. Une personne en faveur mentionne les retombées positives que cela puisse avoir plus largement à l'échelle du quartier, ou encore de la ville : « *un projet novateur qui pourrait bien servir de modèle pour des projets similaires dans le futur*<sup>61</sup> ». Par ailleurs, quelques personnes en opposition à cet ajout ont souligné que son caractère commercial contribuerait au changement de l'identité du quartier. Plusieurs personnes ont aussi déclaré leur neutralité quant à l'ajout de la ferme urbaine<sup>62</sup>.

Parmi les autres opinions, certaines personnes ont fait part d'éléments souhaitables relativement à cet ajout et accepteraient la ferme urbaine en raison de l'impact positif qu'elle pourrait avoir sur les gens, tant à l'intérieur du bâtiment qu'aux alentours<sup>63</sup>. On souligne la possibilité d'aider « *à la sécurité alimentaire dans le quartier voisin de Côte-des-Neiges*<sup>64</sup> », ou encore l'intégration de cette activité avec l'environnement du Mont-Royal<sup>65</sup>. D'autres personnes mentionnent que la ferme aurait des retombées positives pour les résidents du bâtiment, car elle serait pratique et pourrait entraîner un esprit coopératif<sup>66</sup>. Finalement, d'autres personnes appuient le projet de ferme urbaine, à la condition que cet usage soit réservé exclusivement aux résidents<sup>67</sup>. Autrement, la vocation commerciale d'une ferme ouverte au public perturberait la quiétude du voisinage et dénaturerait son aspect résidentiel<sup>68</sup>. D'autres personnes s'opposent également au fait que la ferme puisse desservir le restaurant<sup>69</sup>. Des personnes s'inquiètent que l'implantation de la ferme se ferait sans avoir une

---

<sup>60</sup> Marc Godin, doc. 8.28; Agostino Mazzone, doc. 8.45; Michal Nowakowski, doc. 8.61; Agathe Paradis, doc. 9.3.1.13; Patrice Clerk, doc. 9.3.1.15; Letendre Julien, doc. 9.3.1.16; Cecile Revah, doc. 9.3.1.17; Stephane Abitbol, doc. 9.3.1.19; Michael Abitbol, doc. 9.3.1.21.

<sup>61</sup> Catherine Rosenberg, doc. 9.3.1.10.

<sup>62</sup> Florence Poirier, doc. 8.77; Frédérique Poirier, doc. 8.78; Nathalie Côté, doc. 8.83; Réjean Robitaille, doc. 8.84; Kevin Robitaille, doc. 8.143.

<sup>63</sup> Angela Ly, doc. 8.47; Ana Tara, doc. 9.3.1.7; Anna Lempeisis, doc. 9.3.2.2.

<sup>64</sup> Pierre Guillot-Hurtubise, doc. 9.3.1.1.

<sup>65</sup> Louise Gagné, doc. 9.3.1.2.

<sup>66</sup> Selin et Christian Adam, doc. 9.3.1.14; Prosper Abitbol, doc. 9.3.1.18; Adina Carmeli, doc. 9.3.1.20.

<sup>67</sup> Christiane Béland, doc. 8.13; Roxane Labrosse, doc. 8.16; Claudette Fortin, doc. 8.19; Luc Martel, doc. 8.81; Claude Perrault, doc. 9.3.1.6; Céline Lamarre, doc. 9.3.1.23; Claire-Isabelle Mauffette, doc. 9.3.1.24.

<sup>68</sup> Sophie Bouchard, doc. 9.3.1.5; Dan Kraft, doc. 9.3.1.11; Pierre Lamontagne, doc. 9.3.1.22.

<sup>69</sup> Malak El Rayes, doc. 9.3.1.4; Anastasia Rawicz, doc. 9.3.1.8.

idée précise des potentiels impacts écologiques sur le plan énergétique ou encore ceux causés par l'usage d'agents chimiques<sup>70</sup>.

## 2.5 L'ajout de l'espace celliers

La commission a reçu moins d'opinions pour l'ajout de l'espace cellier que pour l'ajout de la ferme urbaine. Parmi les opinions, de nombreuses personnes ne s'opposeraient pas à cet ajout d'usage. Certaines personnes mentionnent les avantages d'avoir ce service dans le bâtiment. D'autres, qui sont contre, attirent l'attention sur le caractère commercial de cet usage. De façon similaire à la ferme, certaines personnes déclarent leur neutralité face à l'ajout de l'espace celliers<sup>71</sup>.

Parmi les autres opinions exprimées, plusieurs personnes n'y voient pas d'inconvénients à cet ajout d'usage<sup>72</sup>. D'autres apprécient les avantages potentiels d'avoir ce service pour les résidents<sup>73</sup>. Plusieurs personnes argumentent que l'ajout de l'espace celliers serait acceptable, à condition d'être exclusivement accessible aux résidents et non pas à un public plus large<sup>74</sup>. Les nombreuses personnes opposées à cet ajout basent leur opinion sur le caractère commercial de l'activité<sup>75</sup>. D'autres personnes soulignent que cet ajout augmenterait la circulation, qui a déjà « *beaucoup augmenté depuis quelques années*<sup>76</sup> » et affecterait la quiétude du quartier<sup>77</sup>.

---

<sup>70</sup> Evelyne Rey, doc. 9.3.1.9; Suzanne Jobin, doc. 9.3.1.25.

<sup>71</sup> Florence Poirier, doc. 8.77; Frédérique Poirier, doc. 8.78; Nathalie Côté, doc. 8.83; Réjean Robitaille, doc. 8.84; Kevin Robitaille, doc. 8.143; Catherine Jazbinsek, doc. 9.4.2.3.

<sup>72</sup> Marc Godin, doc. 8.28; Agostino Mazzone, doc. 8.45; Michal Nowakowski, doc. 8.61; Jennifer Fitzpatrick, doc. 8.115; Pierre-Guillot-Hurtubise, doc. 9.4.1.1; Evelyne Rey, doc. 9.4.1.9; Agathe Paradis, doc. 9.4.1.13; Letendre Julien, doc. 9.4.1.15.

<sup>73</sup> Cecile Revah, doc. 9.4.1.16; Prosper Abitbol, doc. 9.4.1.17; Stephane Abitbol, doc. 9.4.1.18; Adina Carmeli, doc. 9.4.1.19; Michael Abitbol, doc. 9.4.1.20.

<sup>74</sup> Christiane Béland, doc. 8.13; Roxane Labrosse, doc. 8.16; Claudette Fortin, doc. 8.19; Luc Martel, doc. 8.81; Simon Labrosse, doc. 9.4.1.2; résident du boulevard du Mont-Royal, doc. 9.4.1.4; Catherine Rosemberg, doc. 9.4.1.10; Dan Kraft, doc. 9.4.1.11; Céline Lamarre, doc. 9.4.1.22; Claire-Isabelle Mauffette, doc. 9.4.1.24; François Gratton, doc. 9.4.2.4.

<sup>75</sup> Nabil Mansour, 7.4.1, L. 197; André Denis, 8.1.1; Elaine Ethier, doc. 8.20; Francoyse Fratino, doc. 8.49; Louis-Philippe Gascon, doc. 8.109; Anne Bétournay, doc. 8.110; Meggie Blanchard, doc. 8.112; Etienne Roy, doc. 8.149; Colette Pierrot, doc. 9.4.1.5; Anastasia Rawicz, doc. 9.4.1.8.

<sup>76</sup> François Lamontagne, doc. 9.4.1.3; Anne Bétournay, doc. 9.4.2.1; Louis-Philippe Gascon, doc. 9.4.2.2.

<sup>77</sup> Malak El Rayes, doc. 9.4.1.6; Pierre Lamontagne, doc. 9.4.1.21; Suzanne Jobin, doc. 9.4.1.23.





# 3

## L'ANALYSE DE LA COMMISSION

Ce troisième chapitre présente l'analyse de la commission sur le projet de 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 usages supplémentaires à celui d'habitation multifamiliale déjà autorisé. L'analyse et les recommandations de la commission s'appuient sur les opinions recueillies auprès de la population consultée; les avis du comité consultatif d'urbanisme et du comité mixte; les informations fournies par l'arrondissement d'Outremont et par le promoteur du projet. La commission a également inscrit ses travaux dans le respect des orientations données par la Ville de Montréal notamment dans le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (2009), le Plan nature et sports 2030 (2021), et la Stratégie d'agriculture urbaine (2021-2026), ainsi que dans le Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal (2018) du ministère de la Culture et des Communications. Finalement, la commission a aussi pris en considération les informations contenues dans le rapport de consultation publique sur la réaffectation du bâtiment situé au 1420, boulevard du Mont-Royal, publié par l'OCPM en 2009.

### 3.1 Rappel de l'objectif de la consultation

La Ville de Montréal a soumis ce projet de changement réglementaire à une consultation publique via l'OCPM puisque le bâtiment en question est situé sur un site patrimonial classé, déclaré ou cité. Cette procédure, stipulée dans la Charte de la Ville de Montréal, est basée sur un principe de prudence, afin d'assurer que les interventions faites soient cohérentes avec les plans de protection et de conservation, notamment pour limiter les impacts négatifs du développement urbain sur les zones exceptionnelles. C'est le cas du 1420 Mont-Royal, son site faisant partie des limites officielles de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Toute intention d'intervenir sur ce site mérite donc une grande attention puisque le site présente un intérêt tant sur le plan du patrimoine bâti que sur le plan du patrimoine naturel. C'est dans cette optique que la commission a analysé les opinions qui lui ont été soumises.

### 3.2 Enjeu

Suite à l'analyse des opinions, la commission a noté que les propositions du promoteur soulèvent comme enjeu principal la nécessité de mettre en valeur le site patrimonial du 1420 Mont-Royal, tout en limitant les impacts négatifs tant sur le patrimoine bâti et naturel du Mont-Royal que sur la qualité de vie du voisinage.

Comme décrit au chapitre 1, le bâtiment au 1420 Mont-Royal est un lieu d'intérêt patrimonial que la Ville de Montréal et d'autres acteurs souhaitent plus accessible au grand public tout en assurant sa protection à long terme. Tel que noté dans le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, l'édifice se trouve en bordure d'un des noyaux primaires du réseau écologique du parc<sup>78</sup>, une zone qui a été désignée pour un usage « conservation » dans le Plan d'urbanisme<sup>79</sup>. Le bâtiment est donc adjacent à une « aire réservée à la protection, au rehaussement et à la mise en valeur de la biodiversité ainsi que du patrimoine naturel et paysager<sup>80</sup> ».

De plus, le site se trouve à proximité d'un quartier résidentiel, avec une population bien établie, dont plusieurs ont fait savoir à la commission qu'ils apprécient la quiétude des lieux et les bénéfices du patrimoine naturel offert par le parc du Mont-Royal.

---

<sup>78</sup> Ville de Montréal, doc. 5.2; Annexe 6.2, p. 51.

<sup>79</sup> Présentation faite à la séance d'information du 17 octobre 2022, doc. 4.2, p. 5.

<sup>80</sup> Ville de Montréal. Plan d'urbanisme. Catégories d'affectation du sol : Arrondissement d'Outremont, p. 2 [https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN\\_URBANISME\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/161219\\_AFFECTATION\\_17\\_1\\_0.PDF](https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/161219_AFFECTATION_17_1_0.PDF).

Les recommandations qui suivent prennent donc en considération ces impératifs qui se font sentir simultanément et qui doivent, selon la commission, guider la prise de décision quant aux changements à apporter sur le site du 1420 Mont-Royal.

### 3.3 Recommandations

Suite à son analyse, la commission a formulé deux types de recommandations : des recommandations spécifiques à chacun des ajouts proposés par le promoteur, ainsi que des recommandations « parapluie » qui touchent les questions du patrimoine naturel, de qualité de vie et d'acceptabilité sociale, visant l'ensemble des modifications sur le site.

#### 3.3.1 Limiter les impacts négatifs sur le patrimoine naturel du Mont-Royal

Plusieurs participants à la consultation s'inquiètent des effets négatifs sur la faune et la flore de la montagne que pourrait entraîner l'accroissement de l'activité humaine sur le site du 1420 Mont-Royal, particulièrement si les usages proposés sont liés à des activités festives et nocturnes<sup>81</sup>. La commission partage cette préoccupation et note que malgré la localisation du 1420 Mont-Royal à l'intérieur de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et à quelques dizaines de mètres du parc du Mont-Royal, aucune étude d'impact environnemental n'a été fournie dans le cadre de la consultation afin de permettre au public de prendre en compte les répercussions des changements proposés.

Comme mis de l'avant dans le volet 3 de son Plan nature et sports, la Ville de Montréal souhaite favoriser l'accès au mont Royal pour la population, tout en s'assurant de minimiser l'impact de cette fréquentation sur ce milieu naturel d'exception. Pour ce faire, elle préconise une approche de sensibilisation à la fragilité du mont Royal et un développement en concertation<sup>82</sup>. Afin d'atteindre ces objectifs pour le site du 1420 Mont-Royal, la mise en œuvre d'une stratégie d'information et d'encadrement des nouveaux usagers pourrait par exemple être envisagée, en collaboration avec les différentes parties concernées.

Étant donné les orientations de la Ville de Montréal, l'objectif de la consultation et la proximité du 1420 Mont-Royal par rapport aux aires protégées du mont Royal, la commission est d'avis qu'une attention plus particulière doit être accordée aux interventions projetées afin d'éviter des dommages au patrimoine naturel du site du Mont-Royal.

---

<sup>81</sup> Chapitre 2, sections 2.2 et 2.3.

<sup>82</sup> Ville de Montréal. Plan nature et sports. Volet 3 Montréal des sommets.



## RECOMMANDATION 1

La commission recommande que l'arrondissement, en collaboration avec le promoteur, le syndicat des copropriétaires du 1420 Mont-Royal, ainsi qu'avec la Table de concertation du Mont-Royal, prenne toutes les mesures nécessaires pour évaluer et minimiser les impacts que les usages ajoutés sur le site du 1420 Mont-Royal pourraient avoir sur l'intégrité écologique et le patrimoine naturel du Mont-Royal.

### 3.3.2 Augmenter l'accessibilité au site patrimonial pour tous via l'opération d'une salle événementielle dans la chapelle

La chapelle, espace pressenti pour l'usage « salle événementielle », possède le potentiel de combler un besoin d'accès au patrimoine bâti du site puisqu'elle conserve ses attributs d'origine comme la fresque du dôme du chœur peinte par Guido Nincheri, les colonnes peintes selon la technique du faux marbre et ses lustres monumentaux. Les amis de la montagne et plusieurs citoyens participant à la consultation ont fait valoir que l'ajout d'un usage « salle événementielle » pourrait effectivement contribuer à la mise en valeur du site en le rendant plus accessible au grand public. Ce potentiel a d'ailleurs été noté par la commission de l'OCPM se penchant sur la conversion de l'édifice en 2009, qui recommandait la préservation formelle d'un accès public à la chapelle<sup>83</sup>.

En complémentarité au besoin d'accès au patrimoine, les participants ont exprimé l'importance de sa préservation<sup>84</sup> et souhaitent que les usages ajoutés soient opérés de manière respectueuse du site en permettant de sauvegarder l'intégrité du patrimoine à long terme<sup>85</sup>. Dans son avis de décembre 2021, le Comité mixte notait que dans le cadre d'une conversion en salle événementielle, l'installation des équipements nécessaires à la tenue d'événements pourrait porter atteinte à l'intégrité de la chapelle. Il posait comme condition l'élaboration d'une stratégie de conservation de l'immeuble qui devait inclure un plan d'entretien à long terme et l'élaboration d'un plan de gestion des activités de la salle événementielle<sup>86</sup>. Ces plans auraient pour but de valoriser l'espace, tout en permettant de prévoir et de mitiger les nuisances pouvant découler de son utilisation. En réponse, une

<sup>83</sup> OCPM. Rapport de consultation publique sur la réaffectation du bâtiment situé au 1420, boul. du Mont-Royal.

<sup>84</sup> Catherine Desjardins, doc. 8.56; François Roberge, doc. 8.64.

<sup>85</sup> André Denis, doc. 8.1; Christine Chevalier, doc. 8.114.

<sup>86</sup> Avis du Comité mixte AC21-OUT-01 (décembre 2021), doc. 1.4.4.

stratégie de conservation pour l'immeuble incluant l'espace de la chapelle a été déposée<sup>87</sup>. Toutefois, aucun plan d'entretien ni de plan de gestion pour encadrer un usage de « salle événementielle » dans la chapelle n'a été fourni.

Il faut noter toutefois que la chapelle appartient au syndicat de copropriétaires, les résidents de l'immeuble détenant le pouvoir de décision quant à la gestion de cet espace. Bien qu'un budget d'entretien de la chapelle soit prévu par le syndicat<sup>88</sup>, la nature des activités envisagées et le nombre de parties impliquées dans leur organisation sont autant de facteurs pouvant représenter des menaces pour sa préservation. Les activités prévues impliquent des aménagements ponctuels tels l'installation de mobiliers et d'ornementations temporaires, le matériel de sonorisation ou de projection, l'équipement nécessaire au service d'aliments et de boissons, etc. Ces opérations soumettent l'espace à des conditions nouvelles dont on ignore encore les impacts.

Afin de garantir une mise en valeur réussie, la commission partage l'avis des participants à la consultation et des comités aviseurs que l'ajout d'usage doit être accompagné de mesures visant à en assurer la préservation, ainsi qu'un accès aussi inclusif que possible. L'élaboration de balises, en concertation avec les résidents du quartier, l'arrondissement d'Outremont et les divisions concernées de la Ville de Montréal nous apparaît alors essentielle. Une approche concertée permettrait d'encadrer la programmation de cette « salle événementielle », et de définir plus clairement sa gestion et sa gouvernance. Ces balises pourraient par exemple prendre la forme d'un énoncé de principes pour guider la programmation; d'un plan de gestion des activités; d'un plan d'entretien à long terme du bâtiment, en complément à la stratégie de conservation déjà élaborée; d'un cadre de gouvernance; et d'un calendrier public des événements tenus dans la chapelle. Selon la commission, cette approche collaborative peut s'avérer bénéfique à terme pour toutes et tous, car elle permettrait d'assurer que l'utilisation de la chapelle soit à la fois respectueuse des caractéristiques du site et socialement acceptable.

La commission apprécie particulièrement la proposition des Amis de la montagne recommandant d'y offrir une programmation d'activités culturelles ouvertes au public et aux institutions du Mont-Royal, et qui invitent à la découverte de ce lieu d'exception. Elle partage l'avis qu'il est important de sensibiliser les propriétaires et le promoteur à la possibilité d'étendre la notion d'ouverture au public et de rendre une partie du bâtiment accessible pour des périodes prolongées. La commission retient aussi la volonté des citoyens de voir naître des

---

<sup>87</sup> Stratégie de conservation 1420 boul. Mont-Royal, doc. 3.2.

<sup>88</sup> Daniel Revah, doc. 7.2.1, p. 24, L. 734.

partenariats organisationnels et institutionnels pouvant faire bénéficier la collectivité de ce site exceptionnel<sup>89</sup>. En plus de visites publiques de la chapelle, un partenariat avec la Faculté de musique de l'Université de Montréal pourrait rendre cet espace accessible aux étudiants pour des concerts ou des sessions de répétition, rappelant ainsi les liens qui unissent ces propriétés. Finalement, étant donné les caractéristiques et l'emplacement central du site, la commission souhaiterait que la programmation inclue des activités grand public qui favorisent les déplacements en transport en commun, au lieu du transport en voiture.



## RECOMMANDATION 2

La commission recommande l'ajout de l'usage « salle événementielle » au présent règlement sous les conditions suivantes :

- L'élaboration, en concertation avec le syndicat de copropriété, les résidents du quartier, l'arrondissement d'Outremont et les divisions concernées de la Ville de Montréal et d'autres parties prenantes, de balises pour l'utilisation, la gestion et l'entretien de la chapelle, incluant sa programmation ouverte au public;
- L'ajout d'une définition de cet usage dans le règlement, incluant une mention des balises qui l'encadrent.

### 3.3.3 Ajouter des usages peu intrusifs avec l'opération d'une ferme urbaine et de celliers

Les usages « ferme urbaine » et « celliers », qui visent des espaces excédentaires au sein du bâtiment, rencontrent moins d'opposition de la part des participants puisqu'ils offrent des services pouvant être utiles à la population et ne risquent pas de générer un achalandage excessif.

---

<sup>89</sup> Chapitre 2, section 2.3.

### 3.3.3.1 La ferme urbaine

Plusieurs citoyens ont noté un intérêt pour l'usage « ferme urbaine » qui peut contribuer à l'autonomie alimentaire de Montréal et à sensibiliser les citoyens aux impacts des systèmes alimentaires sur l'environnement. Cet ajout fait aussi écho à l'intention de la Ville de Montréal de favoriser l'agriculture urbaine, exprimée via sa Stratégie d'agriculture urbaine 2021-2026<sup>90</sup>.

Bien qu'une partie des participants voient l'ajout de la ferme urbaine comme un élément positif pour la qualité de vie dans le quartier, d'autres craignent que cet usage de nature commerciale crée des nuisances liées à la circulation automobile et au stationnement<sup>91</sup>. Comme un modèle d'affaires reste à être adapté spécifiquement à cet espace, peu d'informations sont actuellement disponibles quant au nombre et à la fréquence potentielle de visite des clients. Toutefois, de par la taille relativement restreinte de l'espace de culture, nous pouvons déduire que ces activités ne vont pas générer un achalandage qui va nuire significativement à la qualité de vie du voisinage.

Sur le plan architectural, l'ajout de cet usage pose des questions quant à la préservation de l'enveloppe du bâtiment. Puisque les activités agricoles sont susceptibles de générer de l'humidité et de la chaleur dans cet espace qui n'a pas été conçu pour ce type d'usage, il est important de vérifier si elles peuvent causer des dommages et prévoir des moyens de les contrer. En réponse aux préoccupations du CCU, le promoteur a fait quelques premiers pas et études pour développer un aménagement qui protège la structure du bâtiment<sup>92</sup>. Cependant, davantage d'informations semblent nécessaires pour s'assurer que le fonctionnement de la ferme ne va pas avoir des impacts négatifs sur le bâtiment à long terme.

---

<sup>90</sup> Ville de Montréal. Stratégie d'agriculture urbaine 2021-2026, 38p. [https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vdm\\_strategie\\_agriculture\\_urbaine.pdf](https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vdm_strategie_agriculture_urbaine.pdf).

<sup>91</sup> Chapitre 2, section 2.4.

<sup>92</sup> Suivi – Réponses du promoteur, doc. 1.4.4.2.2.



### RECOMMANDATION 3

La commission recommande favorablement l'ajout de l'usage « ferme urbaine » au présent règlement, tel que défini par l'arrondissement d'Outremont.

### RECOMMANDATION 4

La commission recommande à la Ville de Montréal de s'assurer que les infrastructures de la ferme urbaine ne constituent pas un risque à long terme pour la structure du bâtiment, notamment en lien à l'humidité et la chaleur qui peuvent être générées par les activités de production agricole.

#### 3.3.3.2 Les celliers

L'ajout d'un usage « celliers » vise à offrir un service d'entreposage de bouteilles pour les résidents et autres citoyens qui n'habitent pas le bâtiment. Comme dans le cas de la ferme urbaine, certaines personnes ayant participé à la consultation ont noté un intérêt pour ce type de service, tandis que d'autres ont montré une opposition, par inquiétude des nuisances pouvant découler d'un achalandage accru sur le site<sup>93</sup>. Effectivement, puisqu'un modèle d'affaires reste à être développé pour cet usage, des estimations de l'achalandage additionnel sont encore inconnues. Toutefois, la commission note que de par la nature de cette activité d'entreposage, elle ne risque probablement pas d'engendrer un achalandage excessif. Si cela s'avérait être le cas, les heures de livraison pourraient être encadrées par l'arrondissement afin d'en limiter les nuisances.

Sur le plan du patrimoine bâti, l'ajout de cet usage pose des questions quant à la préservation de la façade du bâtiment. Tel que noté par le CCU, l'ajout d'installations mécaniques pourrait avoir une incidence sur l'extérieur du bâtiment<sup>94</sup>. Comparativement à l'aménagement de la ferme urbaine qui engendrerait des modifications acceptables à la façade arrière, aucune modification à la façade avant ne serait permise pour l'aménagement des celliers. Pour respecter cette limite, le promoteur affirme pouvoir contenir l'ensemble des infrastructures à l'intérieur du bâtiment<sup>95</sup>.

<sup>93</sup> Chapitre 2, section 2.5.

<sup>94</sup> Avis du comité consultatif d'urbanisme d'Outremont (octobre 2020), doc. 1.4.3.

<sup>95</sup> Sonny Maloney, doc. 7.2.1, p. 22, L. 657-661.



### RECOMMANDATION 5

La commission recommande l'ajout de l'usage « celliers » au présent règlement, tel que défini par l'arrondissement d'Outremont.

### RECOMMANDATION 6

La commission recommande à la Ville de Montréal de s'assurer que l'ajout d'infrastructures liées aux celliers ne va aucunement altérer l'aspect de la façade de l'édifice du 1420 Mont-Royal.

#### **3.3.4 Rejeter l'ajout d'usages qui ne cadrent pas avec l'esprit du lieu, tel qu'un restaurant, et cibler des alternatives**

L'ajout de l'usage « restaurant » est celui qui génère le plus d'oppositions chez les participants à la consultation. Une majorité s'est prononcée contre, certains argumentant que ce service n'est pas nécessaire, car l'offre en restauration serait déjà suffisante dans le quartier. Ils s'inquiètent surtout des nuisances potentielles qu'il pourrait engendrer dans le quartier, notamment sur le plan de la circulation et du stationnement, qui auraient un impact négatif sur la quiétude du voisinage. Il faut noter que l'usage « restaurant » serait celui qui générerait la plus forte intensité d'activités parmi les quatre ajouts proposés, puisqu'il serait potentiellement en activité tout au long de la journée et plusieurs jours par semaine. Dans son avis favorable à la poursuite de la démarche visant la modification du règlement, le Comité mixte avait aussi reconnu les nuisances visuelles, olfactives et acoustiques potentielles et souhaité que l'équipement et son installation soient conçus et planifiés de façon à les éviter. De son côté, l'arrondissement affirme disposer seulement de quelques mesures pour encadrer l'usage et éviter les nuisances une fois qu'il est en place. Malgré les réponses apportées par le promoteur et l'arrondissement à toutes ces inquiétudes, les citoyens et la commission demeurent préoccupés.

De nombreux participants ont fait remarquer à la commission la dissonance entre la proposition de cet usage commercial et l'esprit du lieu, justifiant ainsi leur forte opposition

aux changements proposés. Effectivement, les activités prévues par ces usages ne semblent pas être liées aux usages historiques du site ni à ses valeurs patrimoniales telles que décrites dans l'énoncé patrimonial produit en 2008<sup>96</sup>. Il faut noter que ces usages prendraient place dans des espaces sans fenestration et dépourvus d'éléments d'intérêt patrimonial suite à la rénovation du bâtiment<sup>97</sup>. Effectivement, basé sur les informations soumises par le promoteur et l'arrondissement, contrairement à l'usage « salle événementielle », il n'est pas clair pour la commission de quelle manière cet usage contribuerait aux objectifs de mise en valeur et d'augmentation de l'accessibilité au site pour le grand public.

Les opinions citoyennes reflètent les intentions déjà émises pour le développement du site, notamment dans le Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal, publié par le gouvernement du Québec en 2018, où il est suggéré de privilégier l'intervention minimale<sup>98</sup>. Cela veut dire qu'à moins d'un ajout d'usage contribuant de manière marquée à l'amélioration ou à sa mise en valeur du site, il est recommandé de ne pas intervenir, puisque toute intervention peut porter atteinte à ses valeurs patrimoniales. De plus, afin qu'une intervention de mise en valeur soit souhaitable, une autre orientation du Plan stipule qu'il faut « favoriser les projets qui font un lien avec l'histoire et la nature du site patrimonial<sup>99</sup> ».

Étant donnée la forte opposition citoyenne à l'ajout de ces usages, alignés aux orientations de conservation du site patrimonial du Mont-Royal, la commission est d'avis qu'il est prudent de limiter l'ajout d'usages qui ne contribuent pas à la mise en valeur de ce lieu.

Par ailleurs, la commission note un manque de détails dans le suivi donné par le promoteur aux recommandations du Comité mixte en lien avec le restaurant<sup>100</sup> et remarque que l'espace réservé à cet usage était en grande partie déjà aménagé au moment de cette consultation. Cela laisse penser que le processus de consultation publique est potentiellement vu comme une simple formalité par le promoteur. La commission déplore une telle approche et rappelle la valeur de la participation des citoyens pour une prise de décision éclairée quant à l'aménagement de la ville.

---

<sup>96</sup> Énoncé d'intérêt patrimonial de la Maison mère des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, doc. 4.1.

<sup>97</sup> Stratégie de conservation, doc. 3.2.

<sup>98</sup> Gouvernement du Québec. Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal, 2018, p. 138.

<sup>99</sup> Idem, p. 149.

<sup>100</sup> Présentation au Comité mixte – BC2 (décembre 2021), doc. 1.4.4.2, p. 8-9; Annexe suivi des recommandations, doc. 1.4.4.2.1, p. 2; Suivi – réponses du promoteur, doc. 1.4.4.2.2, p. 4-5.



### RECOMMANDATION 7

La commission recommande à la Ville de Montréal de ne pas ajouter l'usage « restaurant » au présent règlement.

### RECOMMANDATION 8

La commission recommande à la Ville de Montréal de soutenir le promoteur dans l'exploration d'autres modalités d'utilisation de l'espace pressenti pour l'usage « restaurant » et y planifier des usages qui mettent en valeur la spécificité du site du 1420 Mont-Royal auprès du grand public.

## 3.3.5 Maintenir la qualité de vie du voisinage et assurer l'acceptabilité sociale des usages introduits

Plusieurs participants à la consultation ont exprimé des inquiétudes quant aux nuisances que l'ajout de nouveaux usages génère dans le quartier. Ces impacts négatifs, sur le stationnement et la circulation, entre autres, affectent la qualité de vie et l'acceptabilité sociale du projet. De son côté, le Comité mixte a aussi souligné que « les nouveaux usages proposés dans ce lieu d'exception pourraient soulever les enjeux de coexistence avec le voisinage tout comme avec les occupants de l'immeuble<sup>101</sup> ». Il indiquait craindre que le va-et-vient associé aux nouvelles activités soit perçu comme une source de nuisance et proposait l'établissement d'un plan de gestion des activités, notamment pour la salle événementielle.

### 3.3.5.1 Circulation

Les citoyens s'inquiètent du fait que la plupart des visiteurs utiliseraient la voiture comme moyen de transport pour accéder au site et que cela augmenterait la circulation automobile et les nuisances qui y sont associées, particulièrement lors de la tenue de grands événements privés dans la chapelle et de l'ouverture d'un restaurant haut de gamme<sup>102</sup>. Ils ont fait remarquer à la commission que la proximité de la station de métro Édouard-Montpetit et de

<sup>101</sup> Avis du Comité mixte AC21-OUT-01 (décembre 2021), doc. 1.4.4, p. 4.

<sup>102</sup> Chapitre 2, section 2.3.

la future station du REM du même nom ne saurait contribuer de manière significative à la réduction de la circulation issue des nouveaux usages. De par leur nature, certains des usages demandés pourraient effectivement inciter leur clientèle à se rendre sur le site en voiture au lieu de privilégier le transport collectif ou actif<sup>103</sup>.

Comme demandé par le CCU, une étude des impacts des usages proposés sur la circulation dans le quartier a été effectuée<sup>104</sup>. Elle affirme que l'impact serait négligeable. Cependant, comme noté par certains citoyens, l'étude ne prend en considération que deux intersections et utilise des données qui datent de 2011 et 2018<sup>105</sup>. De plus, les hypothèses utilisées dans l'étude quant aux nouveaux usages ne semblent plus être d'actualité. Par exemple, les heures d'opération proposées par le promoteur pour l'espace restaurant ont varié durant la consultation<sup>106</sup>. Enfin, il est important de noter que seulement une partie des condos était occupée pendant la tenue de cette consultation<sup>107</sup>, et que par conséquent, même la circulation actuelle n'est pas représentative de ce qu'elle sera lorsque le bâtiment sera habité au maximum de sa capacité.

### 3.3.5.2 Stationnement

La disponibilité du stationnement est un autre sujet qui touche de près le voisinage. Les riverains s'inquiètent qu'une augmentation de l'achalandage sur le site diminue la quantité de cases de stationnement disponibles<sup>108</sup>. À la demande du CCU d'étudier l'impact des usages proposés sur le stationnement dans le quartier<sup>109</sup>, le promoteur a présenté des détails sur l'attribution des cases de stationnement intérieures pour les potentiels utilisateurs non-résidents. Il affirme que dans le cas d'un besoin qui dépasse ces cases, les clients pourront stationner à d'autres endroits dans le quartier<sup>110</sup>. Malgré ces informations, les citoyens ont fait savoir leur inquiétude quant aux impacts des nouveaux usages sur la disponibilité du stationnement.

---

<sup>103</sup> Chapitre 2, section 2.2.

<sup>104</sup> Étude de circulation, doc. 3.3.

<sup>105</sup> Idem, p. 3.

<sup>106</sup> Chapitre 2, section 2.2.

<sup>107</sup> Sonny Maloney, doc. 7.2.1, p. 24-25, L. 717-749.

<sup>108</sup> Chapitre 2, section 2.3.

<sup>109</sup> Avis du comité consultatif d'urbanisme d'Outremont (octobre 2020), doc. 1.4.3.

<sup>110</sup> Sonny Maloney, doc. 7.2.1, p. 33, L. 1008-1011; Daniel Revah, doc. 7.2.1, p. 40, L. 1224-1227.

Effectivement, la commission remarque qu'aucune étude n'a été effectuée pour évaluer l'adéquation entre la demande en stationnement générée par les usages proposés, l'offre de stationnement proposée par le promoteur et l'offre de stationnement déjà disponible dans le quartier. De plus, comme pour l'étude de la circulation automobile, les hypothèses concernant l'achalandage généré peuvent encore changer selon les heures d'ouverture des services offerts. Par ailleurs, l'arrondissement d'Outremont étant en processus de révision de sa politique sur le stationnement<sup>111</sup>, l'offre de stationnement disponible sera potentiellement appelée à changer et influencer les calculs d'une telle étude d'impact.

### 3.3.5.3 Acceptabilité sociale

En plus des inquiétudes concernant le potentiel ajout d'usages sur le site, les citoyens ont fait remarquer à la commission que les travaux effectués par le promoteur sur le site dans les dernières années ont déjà généré beaucoup de bruit et de mécontentement dans le voisinage. En effet, le rapport 2020 de l'ombudsman de Montréal montre qu'en 2019 un groupe de citoyens de l'arrondissement s'était plaint des nuisances provenant dudit chantier. Le rapport note à la fois les limites des pouvoirs réglementaires de l'arrondissement et l'inégale collaboration du prometteur dans ce dossier, et reconnaît que la réalisation d'un chantier aussi imposant et complexe entraîne nécessairement des nuisances pour les résidents du secteur<sup>112</sup>.

La commission comprend aussi que l'historique du débat qui entoure le bâtiment au 1420 Mont-Royal depuis sa vente par la congrégation des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie à l'Université de Montréal, ainsi que les controverses ayant suivi, ont pu teinter les opinions des participants. Elle note donc que le processus de conversion du site, ainsi que les nuisances vécues dans les dernières années ont contribué à alimenter la colère et l'opposition des riverains qui estiment avoir été peu entendus par le passé. Dans ce contexte, la commission considère qu'il est particulièrement important que la perspective des riverains soit comprise et intégrée à cette étape du projet afin de limiter d'autres désagréments pouvant être ressentis par ces populations en lien à ce site.

Bien que la commission soit consciente que le projet se déroule sur un terrain privé, elle est d'avis qu'il reste beaucoup à faire pour construire un climat de sérénité entre le promoteur, les voisins du projet et l'arrondissement, afin de garantir son acceptabilité sociale. Cela pourrait

---

<sup>111</sup> Tom Flies, doc. 7.2.1, p. 40, L.1204-1214.

<sup>112</sup> Ombudsman de Montréal. Rapport 2020, p. 20 [https://ombudsmantemontreal.com/wp-content/uploads/2021/05/FR\\_Rapport-annuel-OdM-2020.pdf](https://ombudsmantemontreal.com/wp-content/uploads/2021/05/FR_Rapport-annuel-OdM-2020.pdf).

passer par : (1) la participation des riverains à la définition des services destinés à garantir l'accès à ce bâtiment patrimonial; (2) l'information des citoyens sur une base continue quant au déroulement des travaux et des modifications apportés au site; (3) la mise en place de mesures pour atténuer les impacts négatifs qu'auraient ces modifications sur le voisinage.

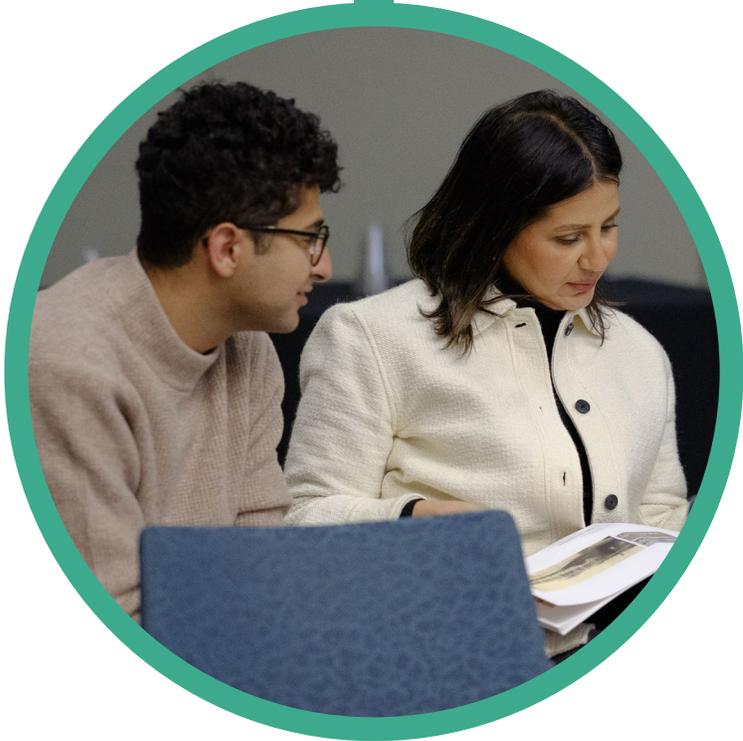


### **RECOMMANDATION 9**

La commission recommande à l'arrondissement de mettre en place un cadre de collaboration ouvert aux riverains, franc et transparent, afin de garantir la participation active des personnes impactées par les chantiers à venir sur le site.

### **RECOMMANDATION 10**

La commission recommande à l'arrondissement de s'assurer de la mise en œuvre de toutes les actions de mitigation nécessaires pour limiter les impacts négatifs des ajouts d'usages sur la qualité de vie du voisinage, particulièrement en ce qui concerne la circulation et le stationnement automobile.





## CONCLUSION

Cette consultation publique visait à mettre en lumière la perspective citoyenne afin d'éclairer la prise de décision municipale quant à l'ajout de quatre nouveaux usages sur le site patrimonial du 1420 Mont-Royal. Ce fut une occasion privilégiée de s'intéresser aux défis qui viennent avec la mise en valeur du site, tout en souhaitant limiter les impacts négatifs sur le patrimoine bâti et naturel du Mont-Royal, ainsi que sur la qualité de vie du voisinage.

La demande d'un ajout d'usage autorisant l'utilisation de la chapelle en salle événementielle touche plus particulièrement à la question de la préservation, de l'accessibilité et de la gestion des éléments du patrimoine religieux excédentaires devenus propriétés privées. Le passage vers le secteur privé de richesses publiques que sont les édifices religieux patrimoniaux dans un contexte de vente de terrains et d'immeubles soulève aussi des questions sur leur

utilisation future. Ce débat public a souligné le besoin de balises claires pour permettre à ces lieux jadis financés par la collectivité de bénéficier au plus grand nombre, tout en conservant leur valeur patrimoniale.

La commission estime que ses recommandations encouragent la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, à court et à long terme, en permettant au promoteur de rentabiliser son investissement, tout en assurant que les nouveaux usages servent la collectivité et respectent les orientations de développement déjà établies. Au vu des résultats de cette consultation, les acteurs de l'aménagement sont exposés à une opportunité renouvelée d'intégrer les besoins et souhaits des citoyens dans ce projet. L'approche de concertation recommandée pourrait, selon la commission, contribuer à améliorer les relations de voisinage dans le quartier. On y voit ici une manière de réparer les lacunes du passé en tissant des liens entre les différentes communautés de résidents dans le quartier, appelées à vivre ensemble.

La commission tient à remercier les représentants de l'arrondissement et du promoteur pour leur participation à la consultation et pour leurs réponses diligentes aux questions de la commission. Leur travail de présentation a permis aux citoyens de comprendre les changements proposés. Nous remercions aussi l'ensemble des citoyens qui se sont mobilisés pour partager leurs opinions dans le cadre de cette consultation. Ils contribuent ainsi à enrichir le débat et à améliorer la prise de décision concernant ce site d'importance à Montréal. Et, finalement, nous adressons un merci tout spécial au personnel de l'Office de consultation publique de Montréal pour leur soutien tout au long des travaux de la commission.

Fait à Montréal, le 13 juin 2023.



Danielle Casara

Présidente de la commission



Claudia Atomei

Commissaire *ad hoc*

# **ANNEXE 1** - Les renseignements relatifs au mandat

## **Le mandat**

À la demande du conseil d'arrondissement d'Outremont, le conseil municipal a adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le 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 usages supplémentaires. L'OCPM a été mandaté afin de tenir une consultation publique sur ce projet de règlement.

## **La commission et son équipe**

Danielle Casara, présidente de la commission  
Claudia Atomei, commissaire  
Alejandro Angel Tapias, secrétaire-analyste  
Simon Cloutier-Cyr, secrétaire-analyste

## **L'équipe de l'OCPM**

Isabelle Beaulieu, présidente  
Louis-Alexandre Cazal, chargé de projets techniques  
Luc Doray, conseiller spécial  
Guy Grenier, secrétaire général  
Laurent Maurice Lafontant, agent administratif  
Lizon Levesque, adjointe administrative  
Gabriel Martre-Dufour, adjoint aux affaires publiques  
Geneviève Robitaille, adjointe de direction  
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

## **Mise en pages et graphisme**

Raphaëlle Aubin

## **Les représentants de l'arrondissement d'Outremont**

Tom Flies : chef de la division urbanisme, des permis et du soutien au commerce -  
Arrondissement d'Outremont

Jean-François Lebrun : conseiller en aménagement - Arrondissement d'Outremont

## **Les représentants du promoteur**

Olivier Cazaban : urbaniste chez BC2

Sonny Maloney : directeur du projet

Daniel Revah : promoteur immobilier

## **Personnes ayant posé des questions en personne à la séance de questions et de réponses du 31 octobre 2022**

Pierre Trahan

## **Personnes ayant posé des questions en direct par téléphone lors de la séance de questions et de réponses du 31 octobre 2022**

Catherine Rosenberg

## **Liste des citoyennes et citoyens qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale**

Nabil Mansour : citoyen

André Denis : citoyen

Isabelle Côté-Dubé : citoyenne

Tony Frayne : citoyen

## **Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion en ligne**

André Denis

Nabil Mansour

Aurelio Franco

Marie-Anne Letarte

Angelina Argento

Élaine Letendre  
Karin Anne Gut  
Angelos Nikolakakis  
Fabrice Lebegue  
Ginette Léonard Villeneuve  
Stéphane Floriant  
Charles Scalia  
Christiane Béland  
Malak El Rayes  
Romain Mandel  
Roxane Labrosse  
Angelina Scalia  
Anne Grenier  
Claudette Fortin  
Elaine Ethier  
Guy cote  
Johane Bourgon  
Marc Leroux  
Ruixia Liu  
Sara Argento Scalia  
Dominique Forget  
Marc Godin  
Valérie Frenette  
Anne-Catherine Sabas  
Chandra Magill  
Felix Tremblay  
France Poulin  
Georges Dionne  
Lise Bouchard  
Yoshua Bengio  
Ben Wiernik  
Claire Rigaud  
Daniel Robichaud  
Dounia Tiprus  
Michel Seymour  
Odette Plante  
Phil Huot

Sarah Mousseau  
Agostino Mazzone  
André Jolicoeur  
Angela Ly  
Catherine Lamarre-Dumas  
Francoyse Fratino  
Laurence Lévesque-Prévost  
Maxime Dubois  
Salvatore Fratino  
Madelaine et Wilfrid Reid  
Alexandra Morin  
Anne Fortin  
Catherine Desjardins  
Dominic Bécotte  
Robert Caron  
Sylvain Perreault  
Tatyana Mazzone  
Michal Nowakowski  
Andrew Cohen  
Carmen Lemire  
François Roberge  
Josée Hamelin  
Julie Chalifoux  
Les voisins de la rue Courcelette, de l'avenue Beloeil et du boulevard Mont-Royal  
Mathieu Larose  
Michel Bolduc  
Nelly Assouline  
Niki Nikolakakis  
Sarina Cohen  
Steve Cohen  
Catherine Lussier  
Clara Gentile Grassi  
Danielle Tremblay  
Florence Poirier  
Frédérique Poirier  
Luc Granger

Luc Martel  
Marie Dubuc  
Nathalie Côté  
Réjean Robitaille  
Stéphane Richer  
Un regroupement de citoyens d'Outremont  
Vincent Dostie  
Suzanne Lamarre  
Caroline Labadie  
Normand Dubuc  
Vikram Bhatt  
Elizabeth Camiré  
Dang Nguyen  
Céline Lamarre  
Dennis Trudeau  
Pierre Lamontagne  
Suzanne Jobin  
Marie-Chantale Plante  
Jean Cliche  
Valérie Gangnat-Tunzini  
Guillaume Touze  
Youssef Haikal  
Joyce Mazur  
Nicole Beaucage  
Sophie Bouchard  
Carla Ghosn  
Philippe Lafaille  
Andrée-Anne Pistono  
Louis-Philippe Gascon  
Anne Bétournay  
Isabelle Bilodeau  
Meggie Blanchard  
Francesca Trop  
Christine Chevalier  
Jennifer Fitzpatrick  
Émilie Boutros

Vicky Berthiaume  
Margaret Little  
Pierre-Jean Helie  
Tony Frayne & Hélène Robillard Frayne  
Karine Fortin  
Jonathan Tétrault  
Mason Poplaw  
Pascal Pilon  
Salam Sakkal  
Magali Cournoyer-Proulx  
Sandra Demeules  
Jean-Claude Bédard  
Daniel Elkaim  
Les Amis de la montagne  
Frédérick Béland  
Joël Bonin  
Joane et Pierre Rivard  
Gligor Delev  
Francine Robert  
 lie Stephan  
Philippe Lavigne  
Rima Khouri  
Nina Laudadio  
Sylvain Clermont  
David Badrudin  
Elena Spacek et Maxime Lamarre-Cliche  
Kevin Robitaille  
Samih Hammoud  
Sara Nasreddine  
Elvire Cohen  
David Cohen  
Camille Heyen-Dubé  
Etienne Roy  
Pierre Yves Thibodeau  
Vân Huynh  
Woo Hoo

# ANNEXE 2 - Recommandations

## RECOMMANDATION 1

La commission recommande que l'arrondissement, en collaboration avec le promoteur, le syndicat des copropriétaires du 1420 Mont-Royal, ainsi qu'avec la Table de concertation du Mont-Royal, prenne toutes les mesures nécessaires pour évaluer et minimiser les impacts que les usages ajoutés sur le site du 1420 Mont-Royal pourraient avoir sur l'intégrité écologique et le patrimoine naturel du Mont-Royal.

## RECOMMANDATION 2

La commission recommande l'ajout de l'usage « salle événementielle » au présent règlement sous les conditions suivantes :

- L'élaboration, en concertation avec le syndicat de copropriété, les résidents du quartier, l'arrondissement d'Outremont et les divisions concernées de la Ville de Montréal et d'autres parties prenantes, de balises pour l'utilisation, la gestion et l'entretien de la chapelle, incluant sa programmation ouverte au public;
- L'ajout d'une définition de cet usage dans le règlement, incluant une mention des balises qui l'encadrent.

## RECOMMANDATION 3

La commission recommande favorablement l'ajout de l'usage « ferme urbaine » au présent règlement, tel que défini par l'arrondissement d'Outremont.

## RECOMMANDATION 4

La commission recommande à la Ville de Montréal de s'assurer que les infrastructures de la ferme urbaine ne constituent pas un risque à long terme pour la structure du bâtiment, notamment en lien à l'humidité et la chaleur qui peuvent être générées par les activités de production agricole.

## RECOMMANDATION 5

La commission recommande l'ajout de l'usage « celliers » au présent règlement, tel que défini par l'arrondissement d'Outremont.

## **RECOMMANDATION 6**

La commission recommande à la Ville de Montréal de s'assurer que l'ajout d'infrastructures liées aux celliers ne va aucunement altérer l'aspect de la façade de l'édifice du 1420 Mont-Royal.

## **RECOMMANDATION 7**

La commission recommande à la Ville de Montréal de ne pas ajouter l'usage « restaurant » au présent règlement.

## **RECOMMANDATION 8**

La commission recommande à la Ville de Montréal de soutenir le promoteur dans l'exploration d'autres modalités d'utilisation de l'espace pressenti pour l'usage « restaurant » et y planifier des usages qui mettent en valeur la spécificité du site du 1420 Mont-Royal auprès du grand public.

## **RECOMMANDATION 9**

La commission recommande à l'arrondissement de mettre en place un cadre de collaboration ouvert aux riverains, franc et transparent, afin de garantir la participation active des personnes impactées par les chantiers à venir sur le site.

## **RECOMMANDATION 10**

La commission recommande à l'arrondissement de s'assurer de la mise en œuvre de toutes les actions de mitigation nécessaires pour limiter les impacts négatifs des ajouts d'usages sur la qualité de vie du voisinage, particulièrement en ce qui concerne la circulation et le stationnement automobile.



Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : 514 872-3568

 OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), créé en septembre 2002 et inscrit à la Charte de la Ville de Montréal, est un organisme indépendant qui réalise les mandats de consultation publique confiés par le conseil municipal ou le comité exécutif de la Ville de Montréal.

L'OCPM est chargé de recueillir l'opinion des citoyens et des parties prenantes concernées sur divers sujets. Ses commissaires et employés ne sont ni des élus ni des employés municipaux et mènent les débats en toute neutralité.

Une consultation publique de l'OCPM permet la compréhension en profondeur d'un projet et de ses enjeux. Elle donne une voix à la communauté, offre une tribune pour poser des questions et recueille les points de vue afin de préparer des recommandations spécifiques pour la décision publique.

L'OCPM a également le mandat de proposer des règles afin d'assurer la mise en place de mécanismes de consultation crédibles, transparents et efficaces à Montréal.

[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Suivez l'OCPM sur...

