

Identification		Numéro de dossier : 1081183004
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Bureau du patrimoine / de la toponymie et de l'expertise	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement autorisant la transformation et l'occupation à des fins d'habitation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal dans l'arrondissement d'Outremont, en vertu de l'article 89, paragraphe 5 de la Charte de la Ville de Montréal.	

Contenu

Contexte

Le bâtiment localisé au 1420 boulevard du Mont-Royal à Outremont a abrité la maison mère des Soeurs des Saints Noms de Jésus et Marie (SNJM) de 1925 jusqu'au moment où, en 2003, la congrégation des Soeurs, confrontée à la décroissance de sa communauté, a vendu son établissement à l'Université de Montréal. Après avoir entrepris des travaux et débuté partiellement l'occupation de l'édifice, l'Université a revu ses projets et opté en décembre 2006 pour la mise en vente de celui-ci.

Il y a quelques mois, le Groupe immobilier F. Catania et associés inc. (le promoteur) s'est porté acquéreur de la propriété et propose maintenant d'y réaliser un projet d'habitations en copropriété divise. Toutefois, ce projet de transformation et d'occupation à des fins résidentielles ne peut être autorisé présentement puisqu'il n'est pas conforme à la réglementation en vigueur notamment au Règlement de contrôle intérimaire (RCI) limitant les nouvelles utilisations du sol et nouvelles constructions afin de protéger et mettre en valeur le mont Royal (08-007) et au Règlement de zonage de l'arrondissement d'Outremont. L'approbation de ce projet sera soumise à l'adoption d'un règlement spécifique, selon l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

L'article 89, 5° de la Charte de la Ville permet au conseil municipal d'adopter un règlement qui vise la réalisation d'un projet situé dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (AHNMR). Certaines dispositions du présent projet de règlement sont susceptibles d'approbation référendaire, notamment les dispositions qui régissent l'aménagement des espaces extérieurs.

Un projet de règlement comportant des modifications au Plan d'urbanisme et à son document complémentaire en vue de permettre la transformation et l'occupation du 1420 boul. du Mont-Royal a aussi été préparé et est présenté au sommaire décisionnel 1081183005. De plus, un projet d'accord de développement, complémentaire au projet de règlement à adopter en vertu de l'article 89 de la Charte, est présenté au sommaire décisionnel 1081183006.

Décision(s) antérieure(s)

CM08 0116 - 25 février 2008 - Adopter le règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire limitant les nouvelles utilisations du sol et nouvelles constructions afin de protéger et mettre en valeur le mont Royal » (dossier 1074615004).

Description

Comprise dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, l'ancienne maison mère des Soeurs des SNJM est implantée sur un terrain de 25 966 mètres carrés bordé au nord et à l'est par le boulevard Mont-Royal, au sud par le bois St-Jean-Baptiste (propriété du Cimetière Notre-Dame-des-Neiges) et à l'ouest, à la fois par le réservoir Vincent-D'Indy et le Pavillon de la Faculté de musique de l'Université de Montréal. Le site, un plateau incliné aménagé à même le flanc de la montagne, surplombe la voie publique à partir d'un talus d'environ 5 mètres de haut et accuse une dénivellation supplémentaire d'environ 12,5 mètres à son point le plus élevé de la cour arrière.

L'édifice aux dimensions imposantes, de style Beaux-Arts selon plusieurs avis, est érigé à partir d'un plan au sol de forme hexagonale inhabituel à l'architecture conventuelle et se développe sur plusieurs niveaux disposés en gradins; de cinq étages en façade, il culmine à 7 étages à l'arrière. Le bâtiment est organisé autour d'une grande chapelle bien décorée, caractéristique de l'architecture conventuelle, dont les déambulatoires latéraux permettent de joindre les ailes avant aux ailes arrière. Les extrémités de ces ailes avant et arrière se rejoignant entre elles, il en résulte deux cours intérieures. L'édifice offre une superficie brute de plancher de près de 40 000 mètres carrés.

La façade principale, composée de façon symétrique à partir de l'axe de son entrée principale et déployée sur 130 mètres de longueur, a ses extrémités légèrement repliées vers l'avant et encadre ainsi une voie de débarcadère qui grimpe le talus de la cour avant. Les façades visibles de la voie publique sont recouvertes de pierre de taille calcaire sur leurs 2 premiers niveaux et de brique marron aux étages. Le béton et la brique remplacent la pierre sur les autres façades au traitement architectural plus modeste.

Énoncé d'intérêt patrimonial de l'ancienne maison mère des Soeurs des SNJM

Un processus d'analyse de l'aspect patrimonial de l'ancienne maison mère des Soeurs des SNJM, mené par la Ville en collaboration avec des représentants du promoteur, de l'arrondissement d'Outremont et du Ministère de la culture, des communications et de la condition féminine (MCCCF), a permis de cerner l'intérêt patrimonial de ce lieu et d'identifier les éléments qui l'incarnent.

L'intérêt patrimonial de la maison mère des Soeurs des SNJM se fonde principalement sur sa valeur paysagère pour son emplacement dans l'AHNMR, sa présence remarquable dans le paysage du flanc nord de la montagne et sa volumétrie qui s'accorde avec la topographie du terrain; sur sa valeur historique, pour l'importance des Soeurs des SNJM, premières d'origine canadienne et les plus importantes dans l'enseignement professionnel de la musique; sur sa valeur artistique, pour les qualités architecturales de son bâtiment, la particularité de ses aménagements paysagers en terrasses, le décor de sa chapelle et la notoriété de ses architectes Viau et Venne et du peintre décorateur Guido Nincheri; sur sa valeur d'usage, pour les qualités communautaires de ce complexe et des services éducatifs importants pour plusieurs générations, notamment d'Outremontais.

Description du projet de transformation et d'occupation

Le projet déposé par le promoteur consiste à transformer complètement tous les étages du bâtiment pour l'aménagement de 123 unités d'habitation et de quelques espaces récréatifs et de service, ainsi qu'à construire deux stationnements souterrains totalisant 222 places sous les cours latérale et avant. La chapelle et ses déambulatoires latéraux sont conservés à des fins communautaires privées, le promoteur s'engageant, en plus, à en assurer la pérennité par le biais de clauses contractuelles (accord de développement) convenues avec la Ville. Une aire de stationnement extérieur offrant 18 places est prévue dans la cour latérale est et une autre, d'une capacité de 6 places, dans la cour avant en bordure de la voie de débarcadère. Le projet prévoit un aménagement paysager destiné notamment à remplacer les surfaces asphaltées des cours avant, latérale et intérieures, à mettre en valeur les talus et terrasses existantes et à intégrer au paysage les aires de stationnement extérieur ainsi qu'une enceinte dissimulant des tours de refroidissement.

Règlementation et Plan d'urbanisme

Les dispositions du Règlement de contrôle intérimaire prescrivent, comme paramètres maximum à respecter sur la propriété du 1420 boulevard du Mont-Royal, la hauteur existante de chaque partie de ce bâtiment en date du 3 mars 2008 et le taux d'implantation de la propriété existant à cette même date. Le RCI ne permet pas que le bâtiment soit agrandi au-delà de ces limites sauf pour la construction ou l'agrandissement d'un ascenseur, d'une cage d'escalier, d'un puit mécanique, d'un espace technique, d'un vestibule ou d'un autre espace de nature semblable.

Le projet présenté par le promoteur déroge au taux d'implantation prescrit car il prévoit l'agrandissement du bâtiment à même des saillies (coursives) pour des fins autres que celles permises soit l'aménagement d'unités d'habitation.

Selon les dispositions du règlement de zonage de l'arrondissement d'Outremont (1177), le 1420 boul. du Mont-Royal est situé en secteur d'usages Communautaire (espace public, enseignement et santé, culte et religion). Les hauteurs prescrites vont de 2 étages au minimum à 7 au maximum et le taux d'implantation est limité à 40%.

Le projet de transformation et d'occupation à des fins résidentielles déroge aux usages prescrits et à diverses dispositions concernant notamment l'utilisation du sous-sol à des fins de logement, les usages permis dans une marge et les modalités régissant l'emplacement d'une terrasse au toit.

De plus, les dispositions du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement d'Outremont (1189), assujettissent une demande de permis de construction et une demande de certificat d'autorisation, incluant des travaux de terrassement, à l'intérieur du secteur « Arrondissement historique et naturel du mont Royal » à l'approbation préalable par le conseil d'arrondissement d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le Plan d'urbanisme affecte cet emplacement « Grand équipement institutionnel », et le définit comme un «secteur d'emplois institutionnels» et comme un secteur de valeur patrimoniale «Grande propriété à caractère institutionnel». L'emplacement se situe dans un secteur de hauteurs de un à 3 étages hors-sol et de taux d'implantation au sol moyen. Toutefois, le Plan reconnaît la hauteur du bâtiment tel qu'elle était au moment de son adoption.

À cet égard, le projet déroge essentiellement à l'affectation du sol « Grand équipement institutionnel » qui ne permet pas l'usage habitation.

Impacts

L'importance du projet et sa situation dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal ont suscité la réalisation d'études des impacts possibles du projet sur les vues d'intérêt vers et depuis le mont-Royal, sur le potentiel archéologique et sur la circulation et le stationnement.

L'analyse menée quant aux impacts possibles sur les vues, notamment celles dans l'axe de l'avenue Vincent-D'Indy, conclut que le projet tel que proposé ne soulève aucun enjeu quant aux vues d'intérêt identifiées tant au Plan d'urbanisme qu'au projet de modification du Document complémentaire en cours d'adoption.

Une étude menée en 2008 par la firme Archéotec inc., dans le contexte du projet du promoteur, est venue compléter une étude de potentiel et des interventions in situ réalisées précédemment en 2005 et 2006 et a conclu à l'absence de toute trace ancienne ainsi que de potentiel historique sur l'emplacement du 1420 boul. du Mont-Royal.

Le projet de développement résidentiel offrira au total 2 places de stationnement par unité de logement - ce qui est conforme au maximum autorisé par le règlement de zonage; l'étude d'impacts de ce projet sur la circulation et le stationnement rapporte qu'aucun impact significatif sur la circulation n'est prévu. De plus, la capacité résiduelle du stationnement sur rue serait suffisamment importante pour pallier une

situation temporaire qui nécessiterait le recours au stationnement sur les rues bordant le projet.

Justification

Il apparaît clairement que le changement de vocation ne peut être envisagé que dans la mesure où le projet conserve les éléments à préserver identifiés par l'énoncé d'intérêt patrimonial tout en assurant l'adaptation de l'immeuble et du bâtiment aux besoins du nouvel usage. Une telle opération nécessite avant tout une stratégie de conservation fondant la réaffectation à la fois du bâtiment et des espaces extérieurs du site. Dans ce contexte, les grands enjeux du projet furent identifiés comme suit:

- la conservation de la chapelle et sa pérennité au sein d'un complexe d'habitation;
- le traitement des façades;
- l'intégrité des cours intérieures;
- le respect de la volumétrie (les appentis aux toits, les belvédères);
- la conservation des corridors et des escaliers associés aux entrées en façade;
- l'intégrité des espaces verts et la mise en valeur du bois adjacent de grande valeur.

Avis du comité consultatif d'urbanisme d'Outremont (CCU)

Le Comité a émis un avis d'opportunité favorable à l'égard du projet de transformation et d'occupation du bâtiment situé au 1420 boulevard du Mont-Royal à des fins d'habitation.

Avis du comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU)

Le Comité s'est réjoui que le couvent soit affecté à une nouvelle vocation et a, de manière générale, constaté la qualité du projet de transformation. Soulignant que les gestes posés pour adapter le bâtiment et le terrain à la nouvelle fonction résidentielle doivent s'inscrire dans le cadre d'une véritable stratégie de conservation, le Comité a soulevé les préoccupations suivantes:

- la conservation de la chapelle par une stratégie crédible pouvant éventuellement inclure tout le corps central du bâtiment ou des usages compatibles avec la chapelle;
- le traitement des façades extérieures respectueuses du couvent tout en permettant aux logements de «respirer»;
- le traitement des ouvertures de la façade arrière respectant la composition du bâtiment et l'impact de la fermeture des coursives côté ouest sur le rythme et l'horizontalité qui caractérisent cette façade;
- le maintien des garages présents dans les cours intérieures et l'effet sur la mise en valeur de celles-ci;
- les impacts de l'implantation d'appentis aux toits et des agrandissements dans les belvédères du dernier étage sur la volumétrie du bâtiment;
- l'implantation du stationnement souterrain arrière, le traitement des entrées des stationnements et de l'enceinte des tours de refroidissement en vue d'une intégration harmonieuse au paysage de la montagne.

Avis du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM)

Le CPM aurait préféré que la propriété des soeurs des SNJM conserve un usage institutionnel ou public. Prenant acte du contexte, il est d'accord avec le changement de vocation à la condition toutefois que la mémoire de l'usage conventuel soit conservée et que les éléments patrimoniaux importants soient respectés: la présence conventuelle dans le paysage montréalais, l'appartenance de la propriété au mont Royal, l'aspect monumental et la sobriété de l'édifice, l'entrée principale, les escaliers monumentaux intérieurs et la chapelle. Le CPM convient que le changement de vocation nécessite une certaine adaptation des lieux et formule les recommandations suivantes:

- la conservation de la chapelle mettant en valeur ses caractéristiques et son usage communautaire;
- les interventions sur les façades visibles, destinées à «résidentialiser» les lieux, respectueuses des principes qui en ont guidé la composition originale;
- la discrétion des ajouts aux toits par rapport à la volumétrie existante de l'immeuble;
- la mise en valeur des escaliers associés aux entrées en façade et la réutilisation des boiseries;

- la réalisation d'un plan d'aménagement paysager pour l'ensemble des cours, s'inspirant de la lecture historique de l'aménagement de la propriété – les espaces de promenade, les espaces semi camouflés où dominent le calme et la nature et les clairières aménagées sur les terrasses, incluant des végétaux d'essences choisies sur la base des espèces recommandées dans l'AHNMR;
- l'intégration de l'accès au stationnement arrière à l'environnement naturel du bois Saint-Jean-Baptiste;
- la contribution du promoteur à la création du parc du sommet d'Outremont notamment au projet de sentier en bordure du boisé;
- l'intégration d'un projet de commémoration de la congrégation des Soeurs des SNJM.

L'équipe de conception du promoteur a su intégrer au projet l'essentiel des commentaires et des recommandations exprimés par les membres du CCU, du CAU et du CPM ainsi que par le personnel du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise en collaboration avec la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement d'Outremont. Le projet de règlement soumis pour approbation a été élaboré en conséquence.

Recommandation

Une suite favorable devrait être accordée à la demande d'autorisation de transformer et d'occuper à des fins d'habitation le bâtiment situé au 1420 boul. du Mont-Royal, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, en raison des éléments suivants :

- la conservation de la chapelle est assurée, au projet de règlement, par l'interdiction d'en démolir quelque partie que ce soit, l'obligation d'y maintenir un usage collectif pour les occupants et de conserver l'ensemble de ses éléments de décor y compris l'effet de la lumière naturelle pénétrant par les parois ouvragées du chœur. Cette stratégie de conservation est complétée par des engagements du promoteur visant à en assurer la pérennité et incorporés dans le projet d'accord de développement avec la Ville;
- les éléments d'intérêt patrimonial des façades devant être préservés sont consignés au projet de règlement et les balises devant présider au développement des interventions, notamment sur les façades des cours intérieures et sur les coursives du côté ouest, sont précisées par des critères:
 - la dernière version du traitement des façades par les concepteurs du promoteur est illustrée en pièce jointe au présent sommaire décisionnel; les interventions projetées s'accordent aux grands principes qui ont guidé la composition originale du bâtiment tels que la symétrie, la rythmique et l'alignement horizontal et vertical des ouvertures, les pleins entre les ouvertures et la sobriété des détails architecturaux. Le traitement architectural final est assujéti aux dispositions du présent projet de règlement et à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu du Règlement sur les PIIA (1189) de l'arrondissement d'Outremont.
- le maintien par le promoteur des constructions existantes «les garages» dans les cours intérieures n'a pas d'impact significatif sur la valeur patrimoniale de l'ensemble;
- la hauteur des toits existants est fixée au projet de règlement comme limites de hauteurs maximales à respecter, un critère visant à minimiser les impacts sur la volumétrie et l'architecture du bâtiment encadre les dépassements autorisés (des appentis) et l'intégration dans un appentis de tout équipement mécanique installé au niveau d'un toit est imposée;
- le taux d'implantation maximal prescrit correspond à l'implantation actuelle du bâtiment et à celles des agrandissements mineurs prévus à même les coursives de la façade ouest et dans les cours intérieures, permettant de préserver ainsi le plan au sol du bâtiment, une de ses caractéristique d'intérêt;
- l'implantation des stationnements souterrains minimise leur impact sur les arbres, sur la zone tampon du bois adjacent et sur les éléments d'intérêt des cours notamment les terrasses et les talus;
- un plan détaillé d'aménagement paysager dont le contenu est précisé au projet de règlement devra accompagner une demande de permis relatif au projet de transformation. Les balises devant présider au développement des interventions paysagères sont précisés par plusieurs normes et critères spécifiques s'ajoutant aux critères applicables du Règlement sur les PIIA en vigueur;
- l'aménagement paysager devra tenir compte du passage d'un sentier public projeté à proximité de la rencontre des limites ouest et sud de la propriété, l'engagement du promoteur à cet égard fait partie du projet d'accord de développement avec la Ville.

Étant situé dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, l'autorisation du MCCCCF sera requise. Le projet déposé par le promoteur ayant été étudié conjointement avec le MCCCCF, ce dernier émettra sous peu ses commentaires.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Aucune.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Avis de motion et adoption d'un premier projet de règlement par le conseil municipal et mandat à l'Office de consultation publique de Montréal.

Consultation publique par l'OCPM.

Dépôt du rapport de l'OCPM.

Adoption du règlement par le conseil municipal.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux dispositions de l'article 89, 5° de la Charte de la Ville de Montréal.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives, Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Avis favorable avec commentaires :
Outremont, Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine (Pierre A. CHAPUIS)

Avis favorable :
Développement culturel / de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle, Bureau de la directrice générale adjointe (Gilles RIOUX)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité conseil d'arrondissement, Conseil du patrimoine de Montréal, Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme

Responsable du dossier

Claude DAUPHINAIS
Architecte préposé à la planification
Tél. : 872-2697
Télécop. : 872-1007
Gilles Dufort
Chef de division
Tél.: 872-1863

Endossé par:

Céline TOPP
Directrice
Tél. : 872-3111
Télécop. : 872-1007
Date d'endossement : 2008-12-19 11:11:36

Numéro de dossier : 1081183004