

**Dossier # : 1251066011**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Rendre une décision, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), afin d'autoriser l'usage résidentiel dans le bâtiment situé au 12435, avenue de la Miséricorde - Lot 4 670 480 du cadastre du Québec - Zone 1083.

Il est recommandé :
d'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), et ce, malgré l'article 132.2 (usages autorisés à la grille de zonage) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville (01-274), un projet de résolution à l'effet :

- D'accorder, pour l'emplacement situé sur le lot 4 670 480 du cadastre du Québec, et situé au 12435, avenue de la Miséricorde, l'autorisation de l'usage résidentiel H.7 à l'intérieur du bâtiment existant, et ce, aux conditions suivantes :

- conserver et entretenir les éléments d'intérêt patrimonial suivants:

- a) les façades extérieures du bâtiment;
- b) la chapelle (aile A) construite en 1967;
- c) les ailes B, C et D de la maison mère, ainsi que la chaufferie, toutes construites en 1929;
- c) la croix qui surmonte la tour;
- d) les éléments religieux sur le terrain, soit le Christ en croix et le monument à la Vierge;
- e) la statue de la Mère à l'Enfant disposée à l'entrée de la Maison mère, devant la chapelle;
- f) la présence d'un tournebride en façade entourant la chapelle;
- g) la présence d'un grand espace vert non construit en rive comprenant de nombreux arbres;

- aménager sur le site au moins 1 unité de stationnement pour vélos par 35 m² de superficie de plancher de logements, et ce, jusqu'à concurrence de 200 unités;

- 50% des unités pour vélos ci-haut mentionnées doivent être situées à l'intérieur du bâtiment.

- De débiter les travaux autorisés par la présente résolution dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation qui fait l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet;
- Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique.

Signé par Diane MARTEL **Le** 2025-06-19 15:28

Signataire :

Diane MARTEL

Directrice d'arrondissement
Ahuntsic-Cartierville , Direction d'arrondissement

IDENTIFICATION**Dossier # :1251066011**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Ahuntsic-Cartierville , Direction du développement du territoire , Division urbanisme_permis et inspection
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Rendre une décision, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 09007), afin d'autoriser l'usage résidentiel dans le bâtiment situé au 12435, avenue de la Miséricorde - Lot 4 670 480 du cadastre du Québec - Zone 1083.

CONTENU**CONTEXTE**

Le site visé est un ancien lieu conventuel qui est vacant depuis quelques années et situé au 12435, avenue de la Miséricorde. Le requérant désire transformer le bâtiment existant afin d'aménager des logements à l'intérieur de celui-ci. Les travaux seraient principalement situés à l'intérieur du bâtiment, très peu de travaux extérieurs seraient prévus. La réglementation d'urbanisme de l'arrondissement (01-274) ne permet pas l'usage résidentiel dans cette zone. Toutefois, cet usage peut être autorisé par la procédure de projet particulier.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**DESCRIPTION**

Le bâtiment principal a été construit en 1929. Il abritait la Maison-mère de la congrégation des Soeurs de la Miséricorde. Par la suite, le bâtiment a été agrandi à plusieurs reprises et des éléments relatifs à l'aménagement paysager ont été ajoutés. Ce site a fait l'objet en 2019 d'un énoncé de l'intérêt patrimonial de la part de la Division du patrimoine de la Ville de Montréal. Un document de mise à jour concernant cet énoncé a été produit en 2024. Selon nos dossiers, le bâtiment est vacant depuis au moins le 9 décembre 2020. Il a été acheté en février 2024 et le nouveau propriétaire désire aménager des logements à l'intérieur de celui-ci ainsi que des usages accessoires à l'usage résidentiel. Voici les principales caractéristiques du projet:

- a) aménager 132 nouveaux logements ayant les typologies suivantes:
- studio : 43;
 - 1 chambre à coucher: 59;
 - 2 chambres à coucher : 28;
 - 3 chambres à coucher : 2;

- b) les cases de stationnement extérieures pour auto sont conservées. Présentement, il y a 76 cases de stationnement sur le site:

- 64 cases qui pourraient desservir les résidents de l'immeuble;
- 10 cases pour les visiteurs;
- 2 cases pour les personnes à mobilité réduite;

c) aile D au rez-de-chaussée: aménager une salle commune pour les résidents de l'immeuble (fêtes, évènements, etc.);

d) sous-sol : casiers de rangement

e) aile A:

- piscine au sous-sol : pour les résidents de l'immeuble;
- bureaux au rez-de-chaussée : servirait pour les résidents de l'immeuble et/ou serait disponible à des organismes sans but lucratif (OBNL);
- chapelle : aucun travaux. Elle serait disponible pour les résidents de l'immeuble à titre accessoire à l'usage résidentiel. Il n'est pas exclu que cet espace soit ouvert pour les gens du quartier pour des activités communautaires;

f) cimetière/terrain boisé/garage détaché dans la cour arrière:

- serait disponible pour les gens du quartier et pour les résidents de l'immeuble;

g) aile F (chaufferie):

- abriter les équipements mécaniques du bâtiment;

h) 4 arbres morts à abattre et à remplacer.

JUSTIFICATION

Les critères suivants du règlement s'appliquent aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble :

Critère	Évaluation	Commentaire
respect du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal		
compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion		Un usage résidentiel est compatible avec le site.
qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux		L'implantation et la volumétrie ne sont pas touchées par le projet.
avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine		Conservation de tous les éléments architecturaux d'origine à l'extérieur. Pour l'intérieur, la majorité des éléments d'intérêt sont conservés. Le bâtiment est vacant depuis quelques années et les éléments architecturaux vont se détériorer si le bâtiment n'est pas utilisé.
avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;		Les espaces extérieurs restent tel quel, qui pourraient être mis à la disposition des gens du quartier.
impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation		
qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du		Pas de cases de stationnement pour vélo sur le site.

stationnement, des accès et de la sécurité		
avantages des composantes culturelles ou sociales du projet		Augmentation du nombre de logements dans l'arrondissement en période de pénurie de ceux-ci. Cependant, il manque de logement pour les familles.
faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu		
accessibilité universelle du projet		

	Atteint
	+/- atteint
	Non atteint
	Non applicable

Avis de la Direction du développement du territoire

La Direction du développement du territoire émet un avis favorable relativement à la demande pour les raisons suivantes :

- L'implantation et la volumétrie d'origine du bâtiment sont conservées;
- L'aménagement paysager est conservé dans son ensemble;
- Le projet permet d'augmenter le nombre de logements dans en période de pénurie;
- Le projet permet l'utilisation d'un bâtiment qui est vacant depuis plusieurs années;

et ce, aux conditions suivantes:

- respecter le Règlement pour une métropole mixte relativement aux logements pour famille (3 chambres à coucher);
- respecter la réglementation en matière d'unité de stationnement pour vélo;
- conserver les éléments d'intérêt patrimonial suivants:
 - les finis, décors et mobiliers de la chapelle de l'aile A;
 - la croix qui surmonte la tour;
 - les éléments religieux sur le terrain, soit le Christ en croix et le monument à la Vierge;
 - la statue de la Mère à l'Enfant aux bras ouverts exprimant le charisme de miséricorde de la communauté, disposée à l'entrée de la Maison mère, devant la chapelle.

Avis du comité consultatif d'urbanisme du 11 juin 2025

Le comité a recommandé l'approbation de l'usage résidentiel dans l'immeuble, et ce, aux conditions suivantes:

- Respecter le Règlement pour une métropole mixte relativement aux logements pour famille (3 chambres à coucher);
- Respecter la réglementation en matière d'unité de stationnement pour vélo;
- Conserver les éléments d'intérêt patrimonial suivants:
 - A) les finis, décors et mobiliers de la chapelle de l'aile A;
 - B) la croix qui surmonte la tour;
 - C) les éléments religieux sur le terrain, soit le Christ en croix et le monument

à la Vierge;
D) la statue de la Mère à l'Enfant
disposée à l'entrée de la Maison mère,
devant la chapelle.

De plus, le comité émet les suggestions
suivantes quant à l'aménagement paysager
du site:

- De façon générale, augmenter le niveau de
détail sur les plans;
- Porter une attention particulière au type
de clôture installé;
- Évaluer la possibilité de remplacer les
surfaces minéralisées existantes par du
pavage drainant par exemple;
- Voir à verdir les stationnements pour auto
existants à son pourtour et/ou à l'intérieur
celui-ci.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

MONTRÉAL 2030

IMPACT(S) MAJEUR(S)

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Adoption du premier projet de résolution

Avis public d'une assemblée publique de consultation

Assemblée publique de consultation

Adoption du second projet de résolution

Avis public sur la possibilité de faire une demande d'approbation référendaire

Réception des demandes

Si aucune demande n'est reçue

Adoption de la résolution

Transmission de la résolution au requérant

Si demande reçue

Adoption d'une résolution résiduelle

Adoption d'une ou des résolutions distinctes contenant la ou les propositions visées par la
demande

Pour chaque résolution distincte : Avis annonçant la période d'enregistrement

Tenue du registre

Résultats du registre

Certificat du secrétaire d'arrondissement

Dépôt du certificat devant le conseil d'arrondissement

Fixer la date du scrutin référendaire OU

Retrait de la résolution et avis dans les quinze (15) jours aux personnes concernées

Avis public de la tenue d'un scrutin référendaire

Scrutin référendaire

Dépôt de l'état des résultats au conseil d'arrondissement

Transmission de la résolution au requérant

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite de vérifications effectuées, la ou le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs en vigueur à l'arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

Nicolas BOULANGER
Conseiller en aménagement

Tél : .
Télécop. : .

ENDOSSÉ PAR

Le : 2025-06-17

Clément CHARETTE
C/d permis & inspections arrondissements

Tél : .
Télécop. : .

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Gilles CÔTÉ
directeur(-trice)-developpement du territoire et
etudes techniques

Tél : 514-868-4028

Approuvé le : 2025-06-19