

Identification

Numéro de dossier : 1030611020

Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal
Sommet	-
Contrat de ville	-
Projet	-
Objet	Soumettre, pour approbation par le conseil municipal en vertu de l'article 89, 1° de la Charte de la Ville de Montréal, un projet de règlement visant à permettre l'occupation du bâtiment localisé au 5540, avenue Louis-Colin, au nord du boulevard Édouard-Montpetit, à des fins d'équipements éducatifs et culturels (E.4(1) et E.4(3)) - École des Hautes Études Commerciales, affiliée à l'Université de Montréal

Contenu

Contexte

L'École des Hautes Études Commerciales (HEC) a déposé une demande afin d'occuper le bâtiment sis au 5540, avenue Louis-Colin, à des fins de centre de recherche dans le but de consolider ses activités de recherche. Le présent bâtiment est situé dans l'arrondissement historique et naturel du mont Royal.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276 de l'ancienne Ville de Montréal) quant aux usages autorisés et est admissible à une évaluation en vertu de l'article 89, 1° et 5° de la Charte de la Ville de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

18 octobre 1993 : Adoption du Règlement 9471 portant approbation d'un projet de construction et d'occupation à des fins d'enseignement universitaire (HEC) sur un terrain localisé du côté sud-est du chemin de la Côte-Sainte-Catherine et du côté nord-est de l'avenue Louis-Colin (CO93 02352).

Avril 1996 : Adoption du Règlement concernant le programme de développement de l'Université de Montréal et de ses écoles affiliées (96-066) et signature d'une entente cadre concernant le développement de l'Université de Montréal et de ses écoles affiliées (CO96 00836).

Description

Le bâtiment visé par la demande est un immeuble de deux étages, avec un étage en sous-sol, comportant 12 logements, propriété des HEC depuis 1996. Cependant, il est vacant depuis 6 mois, alors que les derniers baux qui arrivaient à échéance en juin dernier n'ont pas été renouvelés. Ce bâtiment était réservé comme lieu de résidence à l'usage des étudiants étrangers des HEC.

Ce bâtiment est en secteur de moyenne et haute densité résidentielle permettant 12 logements et plus (H.5-7). Il jouxte également un secteur où les équipements éducatifs (E.4(1) et E.4(3)) sont autorisés. Il est également directement adjacent à la garderie des HEC localisée au 5550, avenue Louis-Colin, et à l'édifice abritant les locaux de l'École des Hautes Études Commerciales.

Le projet consiste au réaménagement des étages du bâtiment à des fins de recherche destinés à des chaires de recherche. Compte tenu d'un manque d'espace puisque le bâtiment principal des HEC est rempli à capacité et de la proximité du bâtiment situé au 5540, avenue Louis-Colin au bâtiment principal, les autorités de l'institution souhaiteraient donc convertir cet immeuble d'habitation pour y établir un centre de recherche. Ainsi, le règlement autoriserait les mêmes usages que ceux actuellement permis sur le site des HEC, soit les équipements éducatifs des classes d'usages E.4(1) et E.4(3).

Le développement du site de l'Université de Montréal et des écoles affiliées est régi par un Règlement (précédemment cité) et une Entente-cadre de manière à encadrer les nouvelles constructions et les interventions dans des limites déterminées. Ainsi, l'Université et ses écoles affiliées (HEC) sont tenues de réaliser l'expansion des activités de l'institution **principalement** à l'intérieur des limites du campus principal et de sites périphériques qu'elle occupe déjà. Le 5540, avenue Louis-Colin ne fait pas partie, ni du campus principal, ni des sites périphériques, ce qui pourrait laisser croire que des activités de l'Université de Montréal ou de ses écoles affiliées ne pourraient s'y tenir. Or, un avis du Service du contentieux de la Ville de Montréal daté du 24 octobre 2003 nous avise que si l'université et ses filiales doivent se développer principalement sur le campus actuel, cela n'empêche pas qu'**accessoirement** l'Université de Montréal et l'École des HEC, par le fait même, puissent aussi se développer à l'extérieur. Ainsi, l'occupation du 5540, avenue Louis-Colin, peut être autorisée en vertu de l'article 89, 1°, tout en respectant l'esprit du Règlement 96-066 et de l'Entente-cadre.

Préoccupés par les besoins en logements, le Service a demandé au requérant de voir à remplacer les 12 logements perdus en s'assurant de la création de 12 nouveaux logements. Les échanges avec l'École des HEC ont permis de comprendre que le niveau de difficulté pour créer 12 logements est important compte tenu de la très faible disponibilité de terrains vacants, de la difficulté pour trouver un bâtiment non résidentiel pouvant être converti à des fins d'habitation. Néanmoins, le manque très significatif d'espace à l'École des HEC fait actuellement l'objet d'une étude pour donner le coup d'envoi à la seconde phase de construction consistant en l'agrandissement du bâtiment principal actuel et ainsi éviter de recourir à l'usage de petits bâtiments pour combler des besoins. Enfin, l'octroi de crédits ayant permis la création d'un grand nombre de chaires de recherche au cours de l'année précédente est venu alourdir une situation déjà très critique en matière de disponibilité d'espace.

Justification

Le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises est favorable au projet pour les raisons suivantes :

- bien que non déterminés dans le temps, les projets d'agrandissement devant répondre aux besoins qui se sont fait sentir plus rapidement que prévu devraient limiter tout empiétement futur dans les secteurs résidentiels;
- l'octroi important de crédits a fait en sorte d'augmenter le nombre de chaires de recherche par rapport au nombre de ces chaires prévu au départ, augmentant ainsi de manière substantielle les besoins d'espace qui ne peuvent être comblés dans les locaux de l'École des HEC ou de l'Université de Montréal;
- l'occupation du bâtiment sis au 5540, avenue Louis-Colin, à des fins de centre de recherche viendrait consolider le pôle institutionnel constitué par l'École des HEC et le bâtiment sis au 5550, avenue Louis-Colin;
- l'occupation du bâtiment ne devrait pas avoir d'impact au niveau de la circulation puisque l'École des HEC s'engage à rendre disponible des unités de stationnement pour les usagers du futur centre de recherche à l'intérieur du stationnement souterrain situé sous l'immeuble actuel des HEC;
- à sa séance du 9 décembre, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet de règlement;
- à sa séance du 14 janvier 2004, le Conseil du patrimoine de Montréal a émis un avis favorable au projet.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption d'une résolution du conseil d'arrondissement demandant au conseil municipal de procéder à l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89, 1^o de la Charte de la Ville de Montréal;
- Adoption en première lecture du projet de règlement par le conseil municipal;
- Consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal;
- Adoption en deuxième lecture du projet de règlement par le conseil municipal;
- Promulgation et entrée en vigueur du règlement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) quant à l'usage, le bâtiment étant situé en secteur d'habitation (H.5-7).

Le conseil municipal de la Ville de Montréal peut, par règlement, autoriser cette occupation à des fins d'équipement éducatif et culturel et autoriser un nouvel usage en vertu de l'article 89, 1^o de la Charte de la Ville de Montréal.

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE
Conseiller en aménagement

Endossé par:

Sylvie CHAMPAGNE_Urb
Directrice par intérim

Richard Gourde
Chef de division par intérim, urbanisme

Date d'endossement : 2004-01-29

Numéro de dossier : 1030611020