

Identification		Numéro de dossier : 1180607007
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division d'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Recommandation au conseil municipal - Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de modifier la carte intitulée « Les taux d'implantation – Site patrimonial du Mont-Royal » jointe à l'annexe I du document complémentaire, de manière à augmenter le taux d'implantation de 35% à 55% sur le territoire formé du lot 1 063 869 du cadastre du Québec, situé au 3100, Le Boulevard, et ce, en vue d'un projet d'agrandissement de l'École St-Georges de Montréal, prévu selon le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (CA-24-011).	

Contenu

Contexte

Le demandeur souhaite agrandir le bâtiment abritant l'école St-Georges de Montréal, école secondaire privée, située au 3100, Le Boulevard, avec une construction de 3 niveaux, intégrant serres et murs végétaux. Cette demande nécessite une modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, relativement au taux d'implantation de la carte de l'annexe I du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*.

Ce *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* contient des orientations - notamment des dispositions limitant le taux d'implantation des bâtiments sur la montagne - qui ont été intégrées au Document complémentaire du Plan d'urbanisme de Montréal. Toute modification au Document complémentaire exige une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

s/o

Description

L'objectif du projet de l'école secondaire St-Georges de Montréal est d'améliorer le bien-être des étudiants et du personnel avec des espaces ravissant les liens entre la nature et l'humain, en privilégiant la lumière, la ventilation naturelle et la perméabilité visuelle entre l'intérieur et l'extérieur. Les usages projetés sont de nature pédagogique : salles de mathématiques, d'art, laboratoires scientifiques, serres, espaces d'apprentissage en lien avec la nature.

L'agrandissement est prévu sur 3 niveaux (les 2 niveaux du rez-de-chaussée et le 2^{ème} étage). La superficie à construire est de 900 m² et la superficie à modifier de 325 m². Le projet prévoit également le réaménagement complet de la cour avec la réduction de la superficie asphaltée de 1250m² à 432 m², la réduction du stationnement de 28 à 12 cases, l'augmentation de l'aménagement paysager (vert, poreux, minéral et toit) de 990m² à 1861m² et la plantation de 22 arbres qui s'ajoutent aux 14 arbres existants. Le projet sera réalisé en 4 phases étalées sur 4 à 5 années.

Le Plan d'urbanisme indique un secteur résidentiel où les équipements collectifs sont permis, une hauteur maximale de 16 m et une densité maximale de 2.

Le taux d'implantation actuel du bâtiment est de 48,5 % par droits acquis. Le présent projet portera ce taux à 54 %, c'est-à-dire 5,5 % de plus. Cette augmentation fait l'objet de la présente demande de modification au taux d'implantation de la carte du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, afin d'augmenter le taux d'implantation du lot 1 063 869, de 35 % à 55 %.

Justification

Le projet propose un agrandissement relativement faible avec une empreinte de 244m² et une augmentation du taux d'implantation de 5,5 % par rapport à l'existant. Le nombre de professeurs et d'élèves reste identique. La volumétrie du projet reprend la volumétrie existante sur 3 niveaux : architecture étroite en verre, alignée en hauteur sur la façade du gymnase, et noyau central entre les volumes existants venant aussi rejoindre la hauteur des 3 niveaux. Les usages prévus sont de nature pédagogique (salles de laboratoires scientifiques, serres et espaces d'apprentissage en lien avec la nature). Le Plan d'urbanisme prévoit des critères d'évaluation, dont celui d'assurer, lors de projets de transformation « *une intégration harmonieuse des nouvelles constructions* » et de « *considérer la compatibilité des usages projetés* ». La volumétrie du projet ainsi que les usages répondent à ces critères.

L'un des objectifs du Plan d'urbanisme est de protéger les grandes institutions existantes. Il y est reconnu que « *la présence des grandes institutions (...) a largement contribué à l'évolution de la société et des milieux de vie montréalais* » (p.159). Dans cette optique, le présent projet permet de pérenniser un équipement collectif qui reste un élément de cohésion dans un secteur vivant du site patrimonial déclaré du Mont-Royal, alors que plusieurs autres institutions quittent les bâtiments existants sur la montagne.

Le projet permet une augmentation de l'aménagement paysager du site (vert, poreux, minéral et toit) passant de 990m² à 1861m², une réduction de l'asphalte passant de 1250m² à 432m² et une réduction du stationnement passant de 28 à 12 cases. On arrive à 34,4% de surfaces paysagées (vert, poreux, minéral et toit) tel que demandé par le comité mixte, toit vert compris. 22 arbres seront plantés et s'ajouteront aux 14 arbres existants. La protection des espaces verts est une des orientations inscrites au Plan d'urbanisme indiquant que « *... La présence d'espaces verts de qualité sur ces propriétés constitue des actifs qui doivent être préservés et mis en valeur* » (p.159). Le projet rejoint les objectifs du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

Les impacts du projet sur la montagne sont l'augmentation des espaces paysagers, la plantation de 22 arbres supplémentaires et la réduction des superficies asphaltées. Il n'entraîne aucun impact visuel significatif à partir de la montagne ou vers la montagne. Les impacts sur l'ensoleillement de l'espace public sont également non-significatifs.

Selon la division de la circulation de l'arrondissement concernant la circulation et le stationnement, le secteur environnant a la capacité d'absorber les 16 places de stationnement supprimées sur le terrain pour les employés et les professeurs. Quant à la répartition des 275 étudiants de l'école relativement au transport, elle est de 5% en bus scolaire, 20 % en transport en commun ou à pied et 75 % en véhicules des parents qui les débarquent en quelques secondes devant l'école.

Le 13 octobre 2015, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis préliminaire favorable au projet d'agrandissement et à la modification du Plan d'urbanisme. Il a recommandé une ventilation adéquate et un aménagement paysager avec plus de passages et d'arbres au lieu du gazon. Ces recommandations ont été suivies.

Le 15 janvier 2016, le Comité mixte (Conseil du patrimoine et Comité Jacques-Viger) a donné un avis favorable au projet d'agrandissement et à la modification au Plan d'urbanisme. Il a souhaité que le potentiel archéologique du terrain soit pris en compte avant tous travaux et a recommandé une étude patrimoniale, un toit vert et un minimum de 30 à 35 % de surfaces végétalisées. Ces recommandations ont été suivies et une étude patrimoniale fut déposée.

Le 9 août 2018, le Comité consultatif d'urbanisme a donné à nouveau un avis favorable au projet.

Le 1er octobre 2018, le ministère de la Culture et des Communications a donné un avis préliminaire favorable au projet.

La résolution du projet particulier autorisant ce projet d'agrandissement (qui cheminera à la suite de l'adoption du présent dossier) sera assortie minimalement des conditions suivantes :

- le potentiel archéologique du terrain devra être vérifié avant tous travaux;
- un minimum de 34% de surfaces végétalisées (végétal, minéral, poreux, toit) devra être aménagé sur le terrain;
- une garantie correspondant à 10% de la valeur de l'aménagement paysager devra être déposée dès la première demande de permis.

Pour ces raisons, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à la modification du taux d'implantation de la carte de l'annexe I du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* du Plan d'urbanisme de Montréal, afin que soit augmenté le taux d'implantation du lot 1 063 869 de 35 % à 55 %.

Aspect(s) financier(s)

s/o

Développement durable

Diminution de l'aire de stationnement et des surfaces asphaltées, plantations de 22 arbres s'ajoutant au 14 existants, toit vert, architecture pensée en relation avec la nature.

Impact(s) majeur(s)

Augmentation de l'aménagement paysager du site et pérennisation d'une institution située dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

Opération(s) de communication

L'Office de consultation publique fera des démarches de communication lors de la consultation publique.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Comité exécutif : 5 décembre 2018
- Conseil municipal pour adoption du projet de règlement et avis de motion : 17 décembre 2018
- Office de consultation publique de Montréal : janvier - février 2019
- Conseil municipal pour adoption finale : printemps 2019
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement
- Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale : printemps été 2019.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

comité consultation d'urbanisme et comité mixte / Avis favorables

Parties prenantes

Monique TESSIER

Sylvain GARCIA

Services

Service de la mise en valeur du territoire

Service de la mise en valeur du territoire

Lecture :

Philippe GAGNIER, 30 octobre 2018

Véronique BELPAIRE, 25 octobre 2018

Sylvain GARCIA, 19 octobre 2018

Monique TESSIER, 16 octobre 2018

Responsable du dossier

Anne-Rose GORROZ

Conseillère en aménagement

Tél. : 514 872-9392

Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Jean-François MORIN

Chef de division de l'urbanisme et du
développement économique

Tél. : 514 872-9545

Télécop. :

Date d'endossement : 2018-10-01 15:58:40

Approbation du Directeur de direction

Marc LABELLE

Directeur

Tél. : 514 872-2698

Approuvé le : 2018-11-08 09:49

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1180607007