

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

9 août 2018

3001440926

4.2.5

- Objet :** **PROJET PARTICULIER ET MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME**
- Endroit :** 3090, Le Boulevard
- Responsable :** Anne-Rose Gorroz
- Description :** La demande vise l'agrandissement du bâtiment situé au 3100, Le Boulevard avec une construction de 3 étages, intégrant serres et murs végétaux, greffés à la façade aveugle du gymnase actuel.
- L'objectif est d'améliorer le bien-être des étudiants et du personnel avec des espaces ravivant les liens nature/ humains avec lumière, ventilation naturelle et perméabilité visuelle intérieur/extérieur. Le bâtiment abrite l'école secondaire St-Georges de Montréal. Son taux d'implantation actuel est de 48,5 % (droits acquis). Le présent projet porterait ce taux à 54 %, c.-à-d. 5,5 % de plus.
- Les usages prévus sont de nature pédagogique : salles de mathématiques, d'art, laboratoires scientifiques, serres, espaces d'apprentissage en lien avec la nature. La superficie à construire est de 900 m² et la superficie à modifier de 325 m². L'agrandissement est prévu aux 1^{er} et 2^e niveaux du rdc ainsi qu'au 2^e étage. Le projet sera réalisé en 4 phases.
- La partie principale du projet présente une architecture étroite, « biophilique* », en verre, recevant la lumière naturelle et intégrant des serres et des murs végétaux, sur les 3 étages de la façade aveugle du gymnase. Une autre partie de l'agrandissement est situé entre les volumes existants, au-dessus de l'entrée et rejoint également la hauteur existante de 3 étages. La cour est totalement réaménagée : réduction de l'asphalte passant de 1250m² à 432 m², réduction du stationnement de 28 à 12 cases et augmentation de l'aménagement paysagé (vert, poreux, minéral et toit) passant de 990m² à 1861m². La cour offrira des espaces d'apprentissage et d'entraînement sportif.
- À l'intérieur, au rez-de-chaussée, le salon étudiant est redéfini (escalier, gradins) et au sous-sol le centre de bien-être est réaménagé.
- Élément particulier :** Aucun
- Remarque importante :** À la séance du 13 octobre 2015, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable préliminaire.
- Considérant que :** Le projet d'agrandissement propose une empreinte au sol relativement faible (244m²).
- Considérant que :** Le taux d'implantation du bâtiment augmente de 5,5 %.

- Considérant que :** Le projet permet sur le site une augmentation de l'aménagement paysagé (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, ce qui rejoint les objectifs du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.
- Considérant que :** Les surfaces paysagées (vert, poreux, minéral et toit) représentent 34%, tel que demandé par le comité mixte, toit vert compris.
- Considérant que :** Le permis sera délivré de telle façon que la dernière phase (l'aménagement paysager) sera assurée.
- Considérant que :** Le projet permet de pérenniser un équipement collectif constituant un élément de cohésion dans un secteur vivant de l'arrondissement historique du Mont-Royal, alors que plusieurs autres institutions quittent les bâtiments existants sur le Mont-Royal.
- Considérant que :** La volumétrie du projet reprend la volumétrie existante de 3 étages : architecture étroite en verre, alignée en hauteur sur la façade du gymnase (équivalent à 3 étages) et petite partie située entre les volumes existants venant aussi rejoindre la hauteur existante de 3 étages. Le principe du mur rideau vitré sur la cour est retenu.
- Considérant que :** Les usages prévus sont de nature pédagogique (salles de laboratoires scientifiques, serres et espaces d'apprentissage en lien avec la nature) et sont compatibles avec l'établissement d'enseignement visé.
- Considérant que :** Les impacts du projet sur la montagne sont l'augmentation des espaces paysagés et la plantation de 22 arbres s'ajustant aux 14 arbres existants et une réduction de l'asphalte.
- Considérant que :** Le projet n'entraîne pas d'impacts visuels significatifs à partir et vers la montagne et que les impacts sur l'ensoleillement de l'espace public sont non-significatifs.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

- **Le potentiel archéologique du terrain devra être vérifié avant tous travaux**
- **Un minimum de 30% de surfaces végétalisées doit être aménagé sur le terrain. Un toit vert peut être comptabilisé dans ce pourcentage.**
- **La 1^{re} demande de permis pour la 1^{re} phase devra être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager. Celui-ci devra être soumis à une révision architecturale selon le titre VIII du Règlement (01-282).**


Sophie Mauzerolle
Présidente


Caroline Cantin
Secrétaire