

Office de consultation publique de Montréal

AGRANDISSEMENT ÉCOLE ST-GEORGES DE MONTRÉAL

MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME

Taux d'implantation de la carte de l'annexe I du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*.

3100, Le Boulevard

21 mars 2018

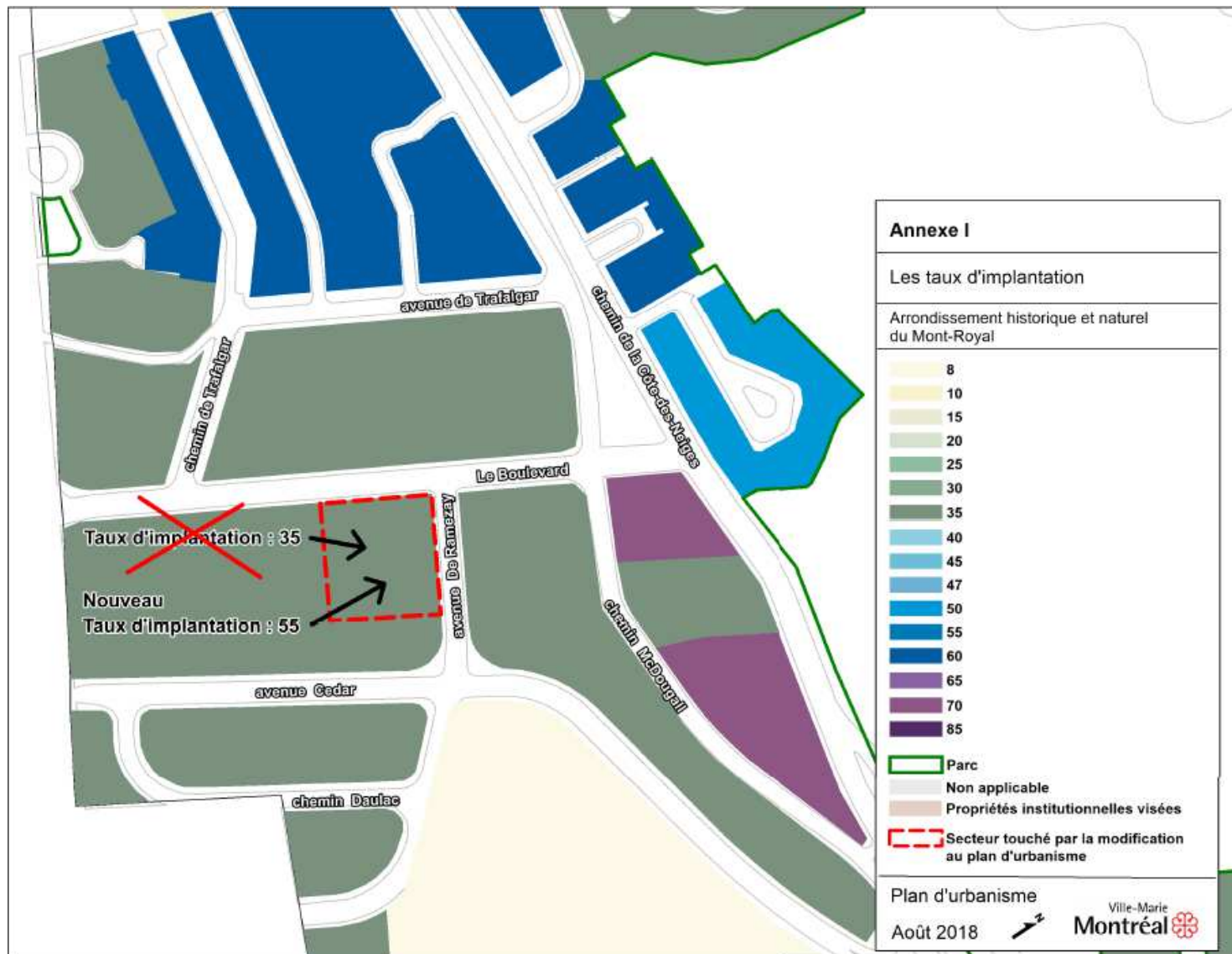
3100, Le Boulevard

- L'agrandissement de l'école St-Georges de Montréal 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*;



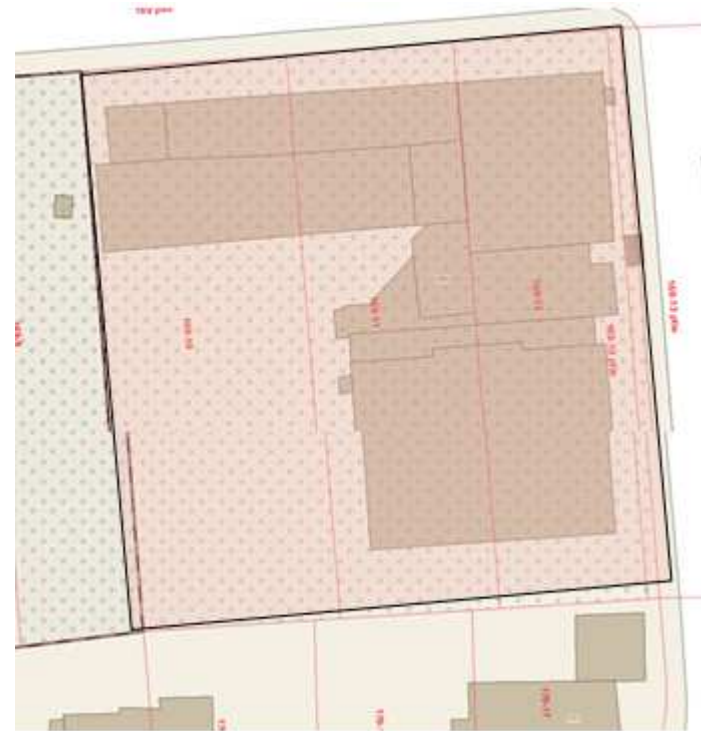
- En effet, le *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal* contient des orientations - notamment des dispositions limitant le taux d'implantation des bâtiments sur la montagne - qui ont été intégrées au *Document complémentaire du Plan d'urbanisme de Montréal*;
- Toute modification au Document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

Modification au Plan d'urbanisme : Annexe I



3100, Le Boulevard

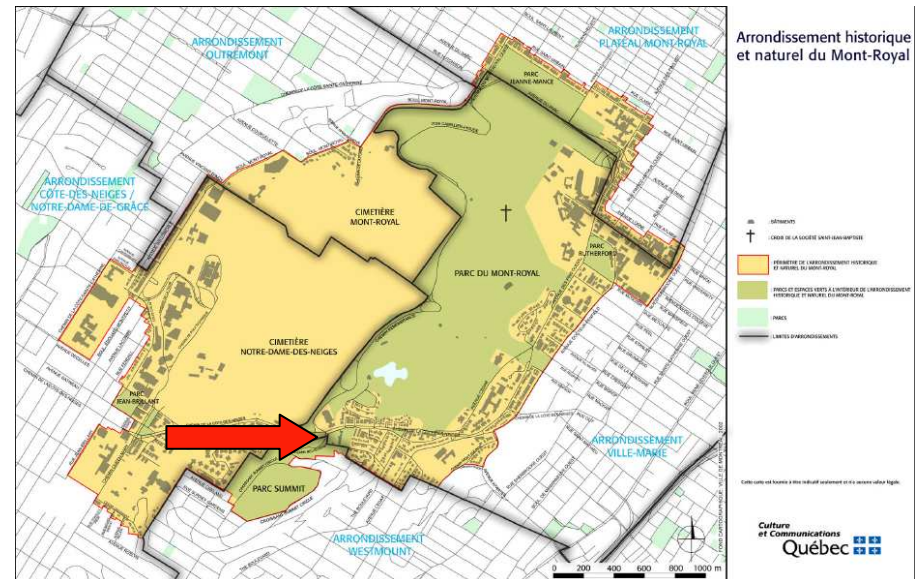
- Le taux d'implantation actuel du bâtiment est de 48,5 % par droits acquis;
- Le projet portera ce taux à 54 %, (5,5 % de plus);
- C'est cette augmentation qui fait l'objet de la présente demande afin de modifier le taux d'implantation de la carte du *Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal*, et d'augmenter le taux d'implantation du lot de 35 % à 55 %.



lot 1 063 869

Cadre réglementaire : le zonage

- Secteur de valeur exceptionnelle
- Unité de paysage Flanc Ouest
- Site patrimonial cité et site patrimonial déclaré du Mont-Royal
- L'autorisation du Ministère de la Culture est requise



Arondissement historique et naturel du Mont-Royal

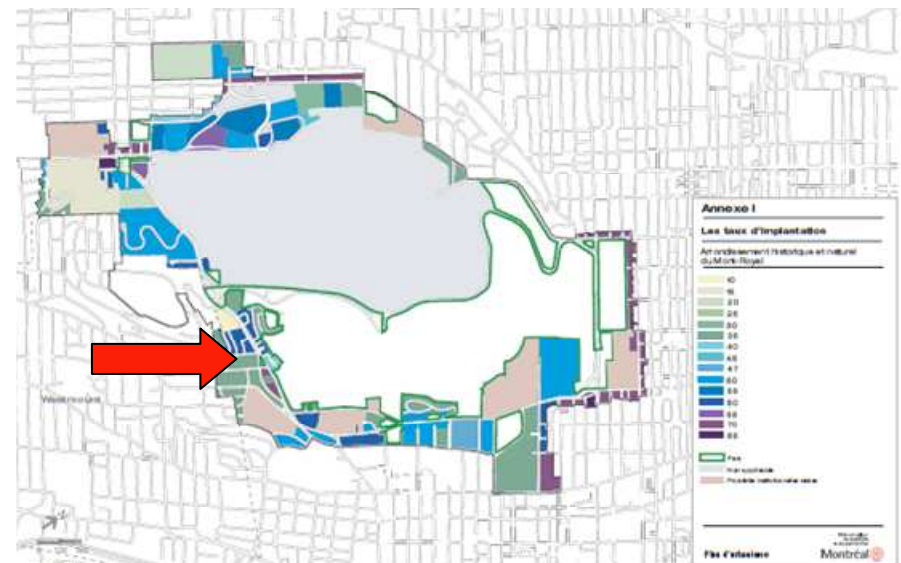
Cadre réglementaire : dérogations

Dérogations au règlement d'urbanisme

Taux d'implantation permis 42% (coin 35%x1,2), existant 48,5%, demandé 55%

Dérogation au Plan d'urbanisme :

Taux d'implantation 35%



Annexe I du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal

Avis du comité consultatif d'urbanisme

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 davantage de passages et d'arbres à la place du gazon. Ces recommandations ont été suivies.

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

Avis du comité mixte

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 un toit vert ainsi qu'un minimum de 30 à 35 % de surfaces végétalisées. Ces recommandations ont été suivies;

Il a recommandé également une étude patrimoniale. Celle-ci a été déposée et indique les éléments d'arrimage entre le bâtiment existant et l'agrandissement à prendre en considération;

Le projet a été modifié en ce sens afin que la composition architecturale de l'agrandissement respecte les lignes de forces et les alignements de la conception du bâtiment d'origine.

Avis du ministère de la culture

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

Plan d'urbanisme : enjeux

Critères d'évaluation et objectifs

- Assurer « *une intégration harmonieuse des nouvelles constructions* »;
- Considérer « *la compatibilité des usages projetés* »;
- Protéger les grandes institutions existantes : « *la présence des grandes institutions (...) a largement contribué à l'évolution de la société et des milieux de vie montréalais* » (p.159);
- Protéger les espaces verts : « *... La présence d'espaces verts de qualité sur ces propriétés constitue des actifs qui doivent être préservés et mis en valeur* » (p.159).

Avis favorable de l'arrondissement de Ville-Marie

- Intégration et compatibilité du projet en termes de volumétrie et d'usage;
- Pérennisation d'un équipement collectif qui reste un élément de cohésion dans un secteur vivant du site patrimonial déclaré du Mont-Royal;
- Augmentation de l'aménagement paysager du site - 990 m² à 1861m² – comprenant vert, poreux, minéral et toit;
- Réduction de l'asphalte - 1250m² à 432m²;
- Réduction du stationnement - 28 à 12 cases
- Augmentation des arbres - 22 arbres seront plantés - 14 arbres existants
- On arrive à 34,4% de surfaces paysagées (vert, poreux, minéral et toit) tel que demandé par le comité mixte, toit vert compris
- Aucun impact visuel significatif à partir de la montagne ou vers celle-ci et aucun impact significatif sur l'ensoleillement de l'espace public

Conditions de la résolution

La résolution du projet particulier autorisant l'agrandissement et l'augmentation du taux d'implantation de 35% à 55% 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.

MERCI

Analyse : intégration et compatibilité

- 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

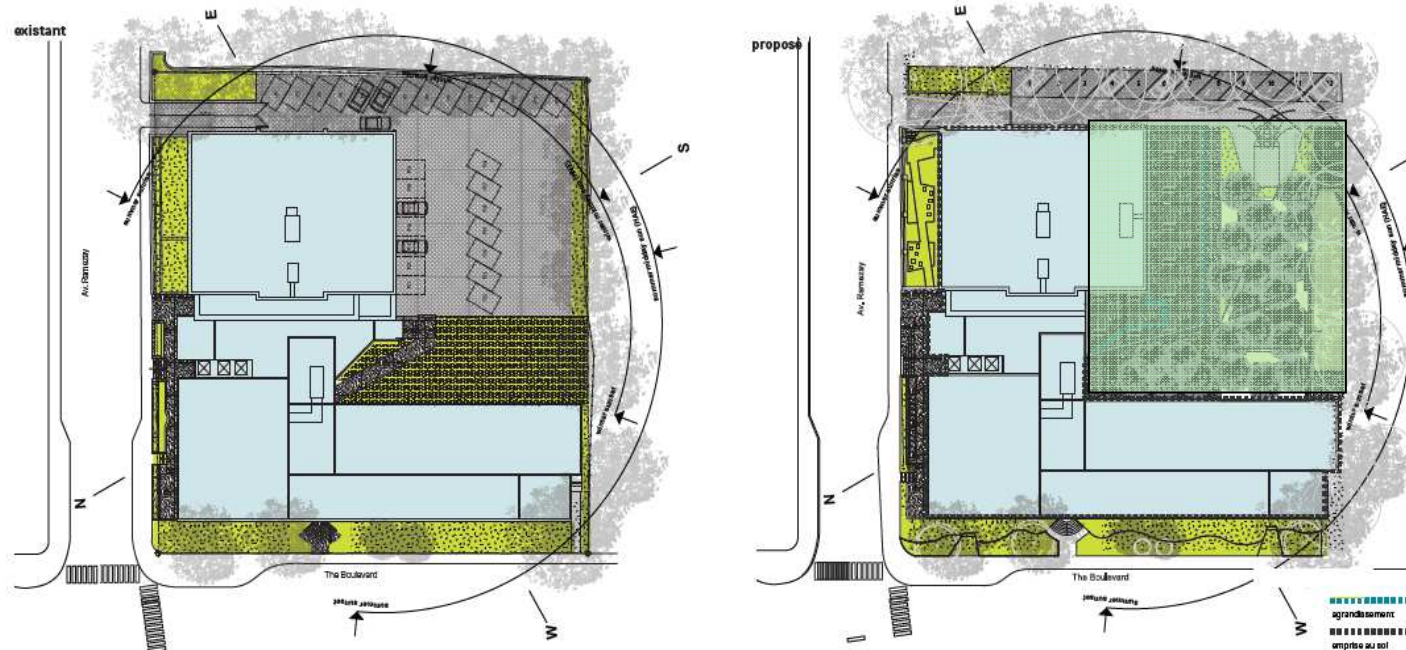


Analyse : institutions existantes



- 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.

Analyse : espaces verts



- 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.
- 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. 22 arbres seront plantés et s'ajouteront aux 14 arbres existants
- On arrive à 34,4% de surfaces paysagées (vert, poreux, minéral et toit) tel que demandé par le comité mixte, toit vert compris.

Phasage du projet : 4 phases

