



Rapport de consultation publique

# **AGRANDISSEMENT DE L'ÉCOLE ST-GEORGE**

Projet de règlement P-04-047-198





OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

# **AGRANDISSEMENT DE L'ÉCOLE ST-GEORGE**

**Projet de règlement P-04-047-198**

**Rapport de consultation publique**

**Le 6 juin 2019**

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : 514 872-3568  
Télécopieur : 514 872-2556  
Internet : [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)  
Courriel : [info@ocpm.qc.ca](mailto:info@ocpm.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2019

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2019

ISBN 978-2-924750-59-9 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-60-5 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 6 juin 2019

Madame Valérie Plante  
Mairesse de la Ville de Montréal  
Monsieur Benoit Dorais  
Président du comité exécutif  
**Ville de Montréal**  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le projet d'agrandissement de l'école St-George**

---

Madame la Mairesse,  
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur la consultation visant à modifier le 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, pour permettre l'agrandissement du bâtiment abritant l'école St-George de Montréal.

Cette école secondaire privée est située au 3100, Le Boulevard, dans l'arrondissement de Ville-Marie. La direction d'école souhaite incorporer à son site une construction de trois étages incluant des serres et des murs végétaux à des fins essentiellement pédagogiques. Il est prévu que l'agrandissement accueille des salles de classe, des laboratoires et des espaces conviviaux d'apprentissage. Le taux d'implantation actuel du bâtiment est de 48,5 % par droits acquis. Le présent projet porterait ce taux à 54 %, c'est-à-dire 5,5 % de plus. Le projet est bien circonscrit et son impact très local.

Une dizaine de personnes ont assisté en présentiel aux diverses étapes de la démarche alors que quelque 170 participants ont utilisé les outils virtuels mis à leur disposition. La démarche a donné lieu à 12 opinions écrites, dont deux ont été présentées à la commission, et à une opinion orale.

De l'avis de la commission, les responsables du dossier ont déployé de bons efforts pour présenter un projet de qualité qui tient compte d'un environnement aussi emblématique que le mont Royal. De prime abord, le projet ne présente pas de problème d'acceptabilité sociale et la commission n'a constaté que quelques objections de principe. Comme vous pourrez le constater à la lecture du rapport, la commission fait néanmoins quelques mises en garde par rapport à l'échéancier de réalisation et attire l'attention sur les enjeux de circulation véhiculaire et sur des mesures visant à assurer les relations de bon voisinage pendant le chantier.

L'Office rendra ce rapport public le 20 juin 2019, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Éric Alan Caldwell, responsable de l'OCPM

## TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet d'agrandissement de l'école St-George.....	3
1.1 L'école St-George.....	3
1.2 Un nouvel aménagement de l'école St-George.....	4
1.2.1 Le concept architectural projeté.....	4
1.2.2 L'aménagement extérieur.....	5
1.3 Les étapes de réalisation des travaux.....	6
1.4 Le cadre réglementaire.....	7
1.5 Les avis et les recommandations des instances consultatives.....	7
1.5.1 Avis du Comité consultatif d'urbanisme.....	8
1.5.2 Avis du Conseil du patrimoine et du Comité Jacques-Viger.....	8
1.5.3 Avis préliminaire du ministère de la Culture et des Communications.....	8
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants.....	9
2.1 Le projet.....	9
2.2 Les travaux et le chantier de construction.....	10
2.2.1 L'aménagement de la cour.....	11
2.2.2 Le stationnement.....	11
3. Les constats et l'analyse de la commission.....	13
3.1 Le cadre de référence.....	13
3.2 La faible participation et le taux d'approbation.....	13
3.3 L'analyse du projet en regard du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR).....	15
3.3.1 Le maintien de la fonction institutionnelle vs la capacité limite de la montagne.....	16
3.3.2 La conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti.....	18
3.3.3 Les espaces verts et le développement durable.....	19

3.3.4	Les impacts visuels du projet sur la montagne.....	20
3.4	Les étapes de construction et le suivi durant les travaux .....	21
3.5	La circulation véhiculaire et le stationnement .....	22
	Conclusion.....	25
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat .....	27
	Annexe 2 – La documentation .....	29
	Annexe 3 – Projet de règlement P-04-047-198 .....	31
	Annexe 4 – Les recommandations .....	33



## Introduction

Le 17 décembre 2018, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir une audience publique sur le projet d'agrandissement de l'école St-George. Ce dernier nécessite une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal relativement au taux d'implantation de la carte du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.

L'école privée St-George, située au 3100 The Boulevard, se trouve sur le territoire du site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Des règles très strictes empêchent les propriétés institutionnelles implantées sur la montagne de faire des agrandissements, à moins de procéder à une modification du Plan d'urbanisme et à l'adoption d'un projet particulier ou d'un règlement en vertu du paragraphe 5 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

En ce qui concerne le projet d'agrandissement de l'école St-George, les modifications touchent uniquement le taux d'implantation au sol qui passerait à 55 %. Pour accéder à cette demande, il faudrait une dérogation au Plan d'urbanisme qui prévoit actuellement pour ce secteur un taux d'implantation applicable de 35 %. Le taux d'implantation sur le terrain de l'école St-George est présentement à 48 % par droit acquis.

La commission, formée de M. Arlindo Vieira et de M. Jean Caouette, a tenu une séance d'information le 21 mars 2019 aux locaux de l'OCPM et à laquelle 5 personnes ont assisté. La séance d'information a également été diffusée en vidéo sur la page Facebook et sur le site Internet de l'Office. 165 personnes ont suivi cette soirée, en direct ou en différé, en plus des personnes présentes dans la salle. Une séance d'audition des opinions a eu lieu le 17 avril 2019 au même endroit; trois personnes y ont présenté leur opinion.

Afin d'informer le public sur la consultation en cours, plus de 7 750 dépliants ont été distribués par voie postale aux alentours de l'école St-George. Une lettre expliquant le processus de consultation ainsi que les différents moyens de participation a été envoyée au promoteur afin qu'il la transmette aux parents d'élèves et aux employés qui pourraient être concernés par le projet.

Des questions ouvertes portant sur des aspects précis du projet ont été mises en ligne du 29 mars au 21 avril 2019 sur le site Internet de l'OCPM. Dix opinions ont été ainsi recueillies.

Le premier chapitre du rapport décrit le projet d'agrandissement tel que présenté par le promoteur, ainsi que le contexte réglementaire qui l'encadre. Le deuxième chapitre rassemble les préoccupations et les opinions exprimées par les participants, alors que le troisième chapitre du rapport est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.





## 1. Le projet d'agrandissement de l'école St-George

Le premier chapitre vise à présenter le projet soumis au processus de consultation publique. Ce chapitre est divisé en deux grandes parties. La première présente l'école St-George ainsi que le projet d'agrandissement et de réaménagement de la cour. Une deuxième section présente le cadre réglementaire entourant le projet ainsi que les avis préliminaires émis par les instances consultatives.

### 1.1 L'école St-George

L'école St-George est une école primaire et secondaire privée répartie sur deux campus. L'école primaire est située au 3685 The Boulevard à Westmount, alors que l'école secondaire est installée au 3100 The Boulevard sur le territoire de la ville de Montréal. C'est le bâtiment de cette dernière qui fait l'objet de la présente consultation publique.

Le bâtiment de l'école secondaire St-George est situé sur le flanc ouest de la montagne à l'intérieur des limites du site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Selon le Plan d'urbanisme, il s'agit d'un secteur résidentiel où les équipements collectifs sont permis<sup>1</sup>.



Source : Étude patrimoniale – Intégration architecturale et environnementale, doc. 3.2, p. 8

<sup>1</sup> Ville de Montréal, doc.1.1, p. 2

L'entrée du bâtiment principal se trouve sur la rue The Boulevard. Toutefois, l'entrée des élèves ainsi que l'accès au stationnement et à la cour se trouvent sur l'avenue Ramezay. Deux résidences sont situées en contrebas de l'école du côté sud et leur façade donne sur la rue Cedar. L'autre voisin direct de l'école St-George se situe également sur la rue The Boulevard. Il s'agit de l'école primaire privée The Priory School.

L'école St-George a ouvert ses portes en 1930. Le bâtiment principal est l'œuvre de Fred David Lebensold, un architecte réputé qui a notamment réalisé les plans de la Place des Arts de Montréal et du Centre national des Arts d'Ottawa<sup>2</sup>. Depuis son ouverture, l'école a subi deux agrandissements d'importance. Un premier agrandissement fut réalisé en 1971 par Sankey Associates Architects. Un deuxième, réalisé en 1989 par Werleman Guy McMahon Architect, correspond aujourd'hui à l'entrée des élèves et au gymnase<sup>3</sup>. Le projet proposé représenterait le troisième agrandissement de l'école depuis son ouverture.

Présentement, l'école accueille 275 étudiants et 69 enseignants et membres du personnel de soutien<sup>4</sup>. Le projet d'agrandissement viserait essentiellement à ajouter et améliorer les salles de classe, le salon étudiant ainsi que les espaces disponibles pour l'installation de casiers<sup>5</sup>. Suite à cet agrandissement, l'école ne prévoit pas augmenter ni le nombre d'étudiants inscrits ni le nombre d'employés.

## **1.2 Un nouvel aménagement de l'école St-George**

Le projet d'agrandissement de l'école St-George comporte deux volets, soit la construction d'un nouveau bâtiment de trois étages et le verdissement de la cour présentement utilisée en grande partie comme espace de stationnement. Ce projet viserait essentiellement à améliorer la qualité de vie des élèves et du personnel enseignant.

### **1.2.1 Le concept architectural projeté**

Les documents déposés par la firme d'architectes choisie par l'école énoncent l'approche et les options qui ont guidé l'élaboration du projet. Ainsi, la construction d'un nouveau bâtiment aurait pour but « *d'améliorer le bien-être des utilisateurs en fournissant des espaces flexibles et dynamiques*<sup>6</sup> ». Sa conception devrait être faite selon des principes de conception biophilique. Cette approche vise à « *raviver les liens entre nature et humains, en privilégiant la lumière et la*

---

<sup>2</sup> Conseil du patrimoine de Montréal, doc. 1.4.3, p. 3

<sup>3</sup> In situ atelier d'architecture, doc. 3.1, p. 5

<sup>4</sup> Réponses du promoteur, doc. 5.3.2.1, p. 1; Ville de Montréal, doc. 3.1, p. 2

<sup>5</sup> In situ atelier d'architecture, doc. 3.1, p. 3

<sup>6</sup> In Situ atelier d'architecture, doc. 3.1, p. 3

*ventilation naturelle ainsi que la perméabilité visuelle entre l'intérieur et l'extérieur*<sup>7</sup> ». Celle-ci devrait permettre une insertion harmonieuse avec le site patrimonial déclaré du Mont-Royal<sup>8</sup>.

Les travaux prévus incluent la modification de 325 m<sup>2</sup> de construction existante ainsi qu'un agrandissement sous la forme d'un nouveau bâtiment de 900 m<sup>2</sup> sur trois niveaux<sup>9</sup>. Le nouveau bâtiment viendrait s'arrimer à la façade aveugle du gymnase en intégrant une partie de la surface asphaltée, laquelle est présentement utilisée comme espace de stationnement.

Le projet propose un réaménagement complet de l'école qui permettrait de regrouper les classes de matières similaires. Au rez-de-chaussée inférieur<sup>10</sup>, un réaménagement du salon étudiant permettrait de fournir aux élèves des espaces de travail d'équipe et de socialisation. L'installation d'une nouvelle rampe d'accès est également prévue afin de garantir un accès universel. Les classes de musique ainsi que de sciences et technologies y seront également installées. Au rez-de-chaussée supérieur, un réaménagement des salles de classe et des espaces administratifs est prévu. Les classes de mathématiques présentement dispersées dans l'école y seront regroupées<sup>11</sup>. Au deuxième étage serait aménagé un espace spécifique consacré au département des langues et de la culture ainsi que des locaux destinés aux arts plastiques. L'installation de casiers le long des nouveaux corridors est également prévue sur l'ensemble des étages<sup>12</sup>.

### **1.2.2 L'aménagement extérieur**

À l'extérieur, la superficie asphaltée devrait être réduite à un tiers de sa surface actuelle pour passer de 1250 m<sup>2</sup> à 432 m<sup>2</sup>. Une portion de cet espace serait utilisée pour aménager la nouvelle structure et une autre devrait être verdie. Suite au réaménagement, la portion asphaltée de la cour serait limitée aux espaces de stationnement longeant la clôture arrière.

Pour accéder au réaménagement paysager envisagé, il est prévu d'enlever 16 espaces de stationnement, lesquels passeraient de 28 à 12 cases. L'aménagement d'un toit vert sur la nouvelle structure, l'aménagement d'un terrain de Trek Fit ainsi que la plantation de 22 nouveaux arbres seraient aussi prévus<sup>13</sup>. Des sentiers de poussière de pierre ou de copeaux de bois, des terrasses et bancs en bois, des plates-bandes mixtes de vivaces et des jardins potagers en bacs viendront compléter l'aménagement<sup>14</sup>.

<sup>7</sup> In Situ atelier d'architecture, doc. 3.1, p. 3

<sup>8</sup> In Situ atelier d'architecture, doc. 3.1, p. 3

<sup>9</sup> Ville de Montréal, doc. 1.1, p. 2

<sup>10</sup> L'école étant localisée à flanc de montagne, elle compte un rez-de-chaussée inférieur au niveau de l'avenue Ramezay, un rez-de-chaussée supérieur au niveau de la rue The Boulevard et un deuxième étage.

<sup>11</sup> Stéphane Pratte, séance d'information, doc. 7.1, p. 12, L. 350

<sup>12</sup> Stéphane Pratte, séance d'information, doc. 7.1, p. 12, L. 355

<sup>13</sup> Ville de Montréal, doc. 1.1, p. 2; In situ atelier d'architecture, doc. 3.1, p. 15

<sup>14</sup> In situ atelier d'architecture, doc. 3.3, p. 3



Source : Dossier d'architecture du paysage, doc. 3.3, p. 3

L'aménagement paysager prévoit « rétablir la végétation originelle de la montagne<sup>15</sup> ». Ainsi, il y serait planté plusieurs types d'arbres feuillus tels que l'Amélanchier du Canada, le Caryer cordiforme, le Chêne rouge, l'Érable rouge, l'Érable à sucre et l'Ostryer de Virginie<sup>16</sup>. Des vivaces et graminées telles que l'Adiante du Canada, l'Anémone à cinq folioles, le Carex de Gray et Lobélie cardinale seraient aussi plantées dans la cour. On y retrouverait également des arbustes feuillus comme la Diervillée, la Spirée tomenteuse et le Cornouiller du Canada<sup>17</sup>.

### 1.3 Les étapes de réalisation des travaux

Le projet déposé en consultation publique comprendrait quatre phases distinctes et pourrait être échelonné sur quatre à cinq ans<sup>18</sup>. Toutefois, le promoteur soutient qu'il s'agit du « *pire scénario possible* ». Les représentants de l'école ont expliqué en séance d'information vouloir réaliser les travaux le plus rapidement possible, mais ne savent pas, à cette étape, s'ils réussiront à recueillir les fonds nécessaires pour terminer l'ensemble des travaux à l'intérieur d'une ou deux phases<sup>19</sup>.

<sup>15</sup> In situ atelier d'architecture, doc. 3.1, p. 13

<sup>16</sup> In situ atelier d'architecture, doc. 3.3, p. 9

<sup>17</sup> In situ atelier d'architecture, doc. 3.3, p. 10

<sup>18</sup> Ville de Montréal, doc. 1.1, p. 2

<sup>19</sup> George Kfoury, doc. 7.1, p. 38, L. 1150-1165

Le cheminement des travaux tels que présentés en séance d'information irait comme suit :

- Phase I : noyau central;
- Phase II : construction du nouveau bâtiment;
- Phase III : aménagement des salles de classe au rez-de-chaussée inférieur;
- Phase IV : aménagement paysager de la cour<sup>20</sup>.

#### **1.4 Le cadre règlementaire**

À la suite de l'adoption du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR) en 2009, le conseil municipal a adopté des règles strictes empêchant tout agrandissement des propriétés institutionnelles à moins de procéder à une modification du document complémentaire du Plan d'urbanisme de Montréal. Actuellement, le document complémentaire limite le taux d'implantation au sol sur le territoire où est située l'école St-George à 35 %. Cependant, le taux d'implantation existant est de 48,5 % par droits acquis; le projet portera ce taux à 55 %, soit une augmentation de 6.5 %.

Afin de permettre la construction du nouveau bâtiment et le réaménagement de la cour, une modification du Plan d'urbanisme ainsi que l'adoption d'un projet particulier par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie seraient nécessaires. Le projet pourrait, à ce stade, être sujet à une approbation référendaire<sup>21</sup>.

De plus, en raison de la localisation de l'école St-George à l'intérieur des limites du site patrimonial déclaré du Mont-Royal, le projet d'agrandissement devra obtenir l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications. Cette autorisation est donnée en fin de processus.

#### **1.5 Les avis et les recommandations des instances consultatives**

Le projet étant en gestation depuis plusieurs années, trois organismes consultatifs ainsi que le ministère de la Culture et des Communications ont fourni leur avis sur l'agrandissement de l'école St-George. Le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie a émis un avis en 2015, et un autre en 2018 suite aux changements dans l'administration de la Ville et à des modifications du projet. Le Conseil du patrimoine et le Comité Jacques-Viger ont aussi émis des avis préliminaires.

---

<sup>20</sup> In situ atelier d'architecture, doc. 3.1, p. 8

<sup>21</sup> Anne-Rose Gorroz, doc. 7.1, p. 36, L. 1080

### 1.5.1 Avis du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie a déposé en octobre 2015 un premier avis favorable au projet, mais suggérait de prévoir un système de ventilation adéquat pour les serres ainsi que de remplacer les îlots de gazon par la plantation d'arbres<sup>22</sup>. Un deuxième avis a été déposé en août 2018 tenant compte des dernières modifications au projet. Celui-ci était toujours favorable, sous réserve des conditions suivantes :

- Vérifier le potentiel archéologique du terrain avant les travaux;
- Garantir l'aménagement d'un minimum de 30 % de surfaces végétalisées pouvant inclure un toit vert;
- Inclure un plan d'aménagement paysager dès la première demande de permis pour la phase 1 des travaux qui devra être soumise à une révision architecturale selon le titre VIII du Règlement (01-282)<sup>23</sup>.

### 1.5.2 Avis du Conseil du patrimoine et du Comité Jacques-Viger

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger ont remis deux avis distincts, favorables au projet. Ils accompagnent toutefois leur avis des recommandations suivantes :

- Réaliser une étude de la valeur patrimoniale du bâtiment principal de l'école St-George, conçu par Lebensold, et porter une attention particulière à la jonction entre ce bâtiment et la nouvelle annexe;
- Considérer l'utilisation de toit vert ou de membranes blanches pour la toiture et prévoir, dans le règlement à venir, un minimum de 30 à 35 % de surfaces végétalisées<sup>24</sup>.

### 1.5.3 Avis préliminaire du ministère de la Culture et des Communications

Le 17 juillet 2018, le ministère de la Culture et des Communications émettait un avis préliminaire favorable au projet en précisant que celui-ci s'inscrivait en continuité avec l'architecture de l'édifice principal et qu'il représentait une expression architecturale de qualité. Le ministère considère également que le plan d'aménagement paysager contribue à mettre en valeur les caractéristiques du cadre naturel et du paysage du mont Royal<sup>25</sup>. Il stipule toutefois que « *le patrimoine archéologique du site devra être pris en compte par la réalisation d'un inventaire sous forme de tranchées mécaniques avec sondages manuels*<sup>26</sup>. »

---

<sup>22</sup> Comité consultatif d'urbanisme de Montréal, doc. 1.4.1, p. 2

<sup>23</sup> Comité consultatif d'urbanisme de Montréal, doc. 1.4.4, p. 2

<sup>24</sup> Conseil du patrimoine de Montréal, doc. 1.4.3, p. 4; Comité Jacques-Viger, doc. 1.4.2, p. 4

<sup>25</sup> Ministère de la Culture et des Communications, doc. 1.4.5, p. 1

<sup>26</sup> Ministère de la Culture et des Communications, doc. 1.4.5, p. 1



## 2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

183 personnes ont participé au processus de consultation publique au sujet de l'agrandissement de l'école St-George. De ceux-ci, cinq ont assisté à la séance d'information du 21 mars et 165 l'ont visionné en ligne. La commission a reçu deux mémoires, dont un seul a fait l'objet d'une présentation. Un citoyen est venu présenter ses inquiétudes oralement lors de la séance d'audition des opinions et dix opinions ont été soumises en ligne.

En général, les participants ont émis des opinions plutôt favorables au projet. La grande majorité salue le réaménagement paysager et reconnaît que le verdissement est une plus-value pour le secteur<sup>27</sup>. Néanmoins, quelques participants ont exprimé des inquiétudes liées aux inconvénients inhérents au chantier de construction, à certains aspects de l'aménagement paysager ainsi qu'à la diminution des places de stationnement.

### 2.1 Le projet

L'organisme Les amis de la montagne a analysé le projet d'agrandissement en se référant au concept de capacité limite et à la nécessaire conciliation entre croissance des institutions et protection de la montagne. Dans cet esprit, ils reconnaissent que « *l'agrandissement demandé est relativement faible*<sup>28</sup> » et que « *[il] n'aura aucun impact sur les vues sur et depuis la montagne*<sup>29</sup>. » De plus, l'organisme « *[salue] l'effort mis en place pour augmenter la canopée et intégrer des espèces indigènes*<sup>30</sup>. »

De manière générale, Les amis de la montagne croient que le projet proposé « *concilie l'agrandissement du cadre bâti d'une institution avec la protection des patrimoines du mont Royal*<sup>31</sup> » et qu'il s'inscrit dans une vision de pérennisation des équipements collectifs déjà présents sur la montagne<sup>32</sup>.

Les amis de la montagne souhaitent tout de même que le projet porte une attention particulière à la luminosité qui se dégagera du nouveau bâtiment en période nocturne. L'organisme rappelle qu'on privilégie un paysage sombre sur la montagne en opposition à la luminosité qui se dégage du centre-ville<sup>33</sup>. Dans cette optique, Les amis de la montagne encouragent l'école St-George à adopter une attitude de discrétion par rapport à l'éclairage qui proviendra du nouveau bâtiment, puisque celui-ci devrait être construit majoritairement en verre.

<sup>27</sup> Christopher Foroglou, doc. 9.6 #1; Laurie Shapiro, doc. 9.6 #4, Jason Levine, doc. 9.6 #5; Lynn Butler-Kisber, doc. 9.6 #2; Donna Gold, doc. 9.6, #3

<sup>28</sup> Les amis de la montagne, doc. 8.2, p. 2

<sup>29</sup> Les amis de la montagne, doc. 8.2, p. 2

<sup>30</sup> Les amis de la montagne, doc. 8.2, p. 2

<sup>31</sup> Les amis de la montagne, doc. 8.2, p. 2

<sup>32</sup> Les amis de la montagne, doc. 8.2, p. 2

<sup>33</sup> Les amis de la montagne, doc. 8.2.1, p. 6, L. 180

Un résident s'inquiète également que la lumière provenant de cette nouvelle construction puisse être agressive pour les voisins ayant vue sur la cour de l'école St-George<sup>34</sup>. Il souhaite également que l'on considère cacher la machinerie relative au système d'aération entreposé sur le toit afin qu'elle ne soit pas visible de la rue ou des maisons avoisinantes<sup>35</sup>.

Deux participantes s'opposent catégoriquement au projet d'agrandissement de l'école<sup>36</sup>.

## 2.2 Les travaux et le chantier de construction

Certains aspects reliés à la période des travaux et au chantier de construction, avec les inconvénients qui y sont généralement associés, sont la source de plusieurs inquiétudes exprimées par certains résidents du secteur. L'augmentation de la circulation de véhicules lourds, les possibilités de dynamitage, ainsi que le bruit causé par la construction ont été mentionnés par des résidents du secteur comme de possibles nuisances pour lesquelles ils souhaitent la mise en place de mesures d'atténuation.

Bien que le promoteur ait expliqué souhaiter réaliser les travaux le plus rapidement possible<sup>37</sup>, l'étalement des travaux sur quatre phases en cinq ans, comme présenté à l'Office, inquiète les voisins. On craint que le bruit, la poussière ainsi que la circulation de camions lourds nuisent à la tranquillité du voisinage et empêche les résidents de jouir de leur terrain pendant la période estivale. Une citoyenne suggère en vue des travaux que l'école remplace la clôture de grillage métallique par une clôture de bois d'une hauteur de six pieds. Elle demande que ce changement soit réalisé au début des travaux afin de contribuer à réduire le bruit et le mouvement de débris en provenance du site en construction<sup>38</sup>.

Une autre citoyenne s'est également montrée concernée par l'augmentation de la circulation de camions lourds durant la période de construction. Étant donné la configuration sinueuse des rues avoisinantes ainsi que l'étroitesse de l'entrée de la cour de l'école, on souhaite s'assurer que les camions circuleront de manière sécuritaire et seront attentifs aux piétons qui pourraient se déplacer autour du site en construction<sup>39</sup>.

Les risques liés à un éventuel dynamitage des sols ont aussi été soulignés. Certains voisins craignent que les vibrations causées par les détonations affectent les fondations de leurs propriétés. Une citoyenne suggère que l'école soit attentive aux risques de dommages que

---

<sup>34</sup> David Estall, doc. 8.3.1, p. 14, L. 405-410

<sup>35</sup> David Estall, doc. 8.3.1, p. 16, L. 465-490

<sup>36</sup> Pauline Gagnon, doc. 9.2, #1 et doc. 9.3, #1; Marie Stuart, doc. 9.5, #1

<sup>37</sup> George Kfoury, doc. 7.1, p. 38, L. 1550 et 1660

<sup>38</sup> Angela Kakridonis, doc. 8.1

<sup>39</sup> Carole Beauchemin, séance d'information, doc. 7.1, p. 20, L. 605-610

pourrait causer le dynamitage sur les propriétés avoisinantes. Conséquemment, elle demande à l'école de mettre en place un plan de prévention clair<sup>40</sup>.

### 2.2.1 L'aménagement de la cour

Au terme de ce projet, l'école prévoit déminéraliser une grande partie de sa cour et y aménager des espaces de détente. De manière générale, l'ensemble des participants saluent cette proposition et croient qu'elle bénéficiera autant aux élèves qu'aux voisins<sup>41</sup>. On souligne, entre autres, que ce nouvel aménagement devrait contribuer à faire diminuer le flânage des élèves sur les propriétés avoisinantes. Une voisine a également souligné que la suppression du terrain de basketball devrait contribuer à faire diminuer le nombre de ballons qui rebondissent dans sa cour<sup>42</sup>.

### 2.2.2 Le stationnement

Le nouvel aménagement de la cour de l'école St-George prévoit la suppression de plusieurs cases de stationnement au bénéfice d'un reverdissement du terrain. Alors que certains voient dans ce nouvel aménagement une opportunité d'améliorer l'empreinte écologique de l'école sur son environnement, certains résidents craignent que la diminution des espaces de stationnement entraîne une augmentation du trafic automobile dans le secteur. On craint, entre autres, que les voitures qui ne pourront plus se stationner dans la cour se retrouvent dans la rue et restreignent les possibilités de stationnement pour les résidents du secteur<sup>43</sup>. Une participante suggère d'ailleurs que l'école St-George augmente son offre de stationnement afin de réduire la pression occasionnée par le manque de stationnement sur les voisins<sup>44</sup>. En contrepartie, une autre participante reconnaît que les limites de deux heures imposées au stationnement sur la rue Ramzay ont grandement aidé à réduire les embouteillages reliés au stationnement dans ce secteur<sup>45</sup>. Elle souhaite que cette signalisation soit maintenue.

---

<sup>40</sup> Angela Kakridonis, doc. 8.1

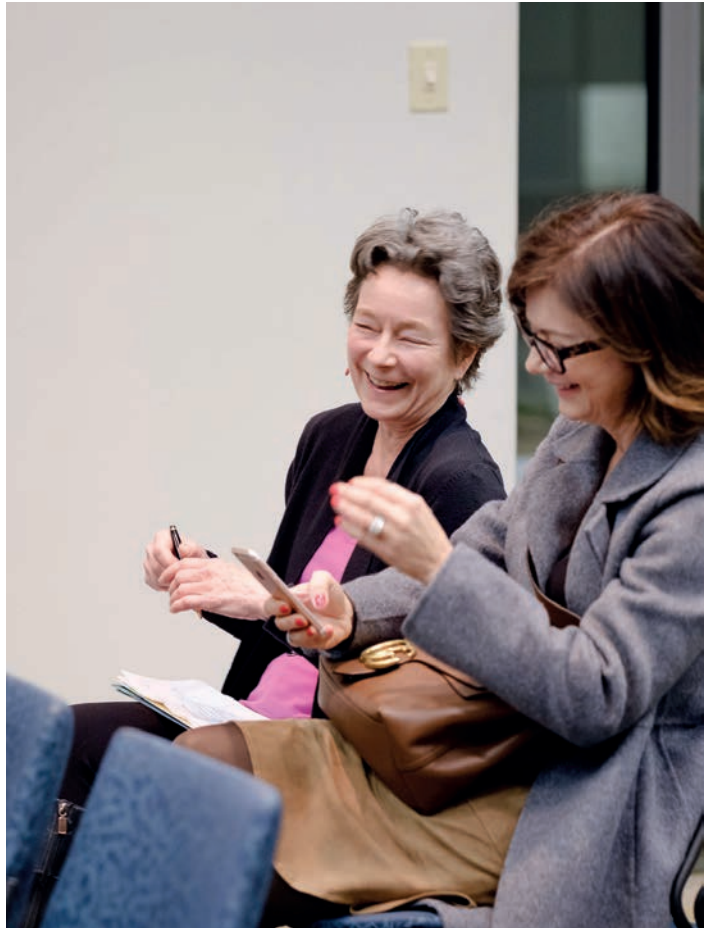
<sup>41</sup> Sylvie Grenier, doc. 9.4, #1; Christopher Foroglou, doc. 9.6, #1; Laurie Shapiro, doc. 9.6, #4; Jason Levine, doc. 9.6, #5; Lynn Butler-Kisber, doc. 9.6, #2; Donna Gold, doc. 9.6, #3

<sup>42</sup> Angela Kakridonis, doc. 8.1

<sup>43</sup> Carole Beauchemin, séance d'information, doc. 7.1, L. 475-480

<sup>44</sup> Pauline Gagnon, doc. 9.3, #1 et doc. 9.2, #1

<sup>45</sup> Carole Beauchemin, séance d'information, doc. 7.1, p. 20, L. 590



### 3. Les constats et l'analyse de la commission

La commission a reçu le 18 décembre 2018 le mandat de procéder à une consultation publique sur la demande d'agrandissement du bâtiment abritant l'école St-George et le projet de règlement nécessaire pour en permettre l'exécution : le projet P-04-047-198 intitulé *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)*. Ce projet de règlement prévoit des modifications à la carte intitulée *Les taux d'implantation - Site patrimonial du Mont-Royal* de manière à augmenter le taux d'implantation de 35 % à 55 % sur le territoire formé du lot où est située l'école, au 3100, Le Boulevard, à Montréal et ce, tel que prévu au *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (CA-24-011)*<sup>46</sup>.

Dans le but d'appuyer les recommandations de la commission, la première section de ce chapitre précise le cadre de référence de la consultation publique. Y sont indiqués l'ensemble des documents et références utilisés par la commission dans l'analyse. La seconde section présente les observations de la commission, eu égard à la faible participation des citoyens lors de la consultation. La troisième section porte sur l'examen proprement dit du projet, à la lumière de l'encadrement prévu par les engagements municipaux envers le mont Royal. Cette section abordera aussi quelques enjeux environnementaux, les questions de circulation et de stationnement qui en découlent et, enfin, les enjeux soulevés par les différentes phases du projet et de son suivi durant la construction.

#### 3.1 Le cadre de référence

Pour faire l'étude de l'objet de consultation, outre la documentation déposée, la commission s'est appuyée sur l'ensemble de la réglementation pertinente et tout particulièrement sur le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (dorénavant ici référé comme le PPMVMR). Bien que l'analyse des projets de développement des propriétés institutionnelles ne soit pas formellement encadrée par des paramètres explicites et spécifiques, le PPMVMR reste un cadre de référence incontournable pour évaluer tout projet de développement ou d'agrandissement au sein de site de patrimoine déclaré du Mont-Royal. C'est ce qui a mené la commission à le considérer comme un outil majeur dans l'évaluation du projet d'agrandissement de l'école St-George et à s'y référer, autant que possible, tout au long de cette évaluation.

#### 3.2 La faible participation et le taux d'approbation

Le premier élément qui saute aux yeux de la commission a trait à la faible participation du public à la consultation. Par ailleurs, un deuxième constat s'impose : il n'y a pas eu de véritable questionnement du bien-fondé de ce projet. En effet, la commission a perçu un taux d'approbation général élevé parmi les quelques participants à la consultation. Outre certaines inquiétudes fondées et légitimes soulevées par quelques résidents du secteur, force est

---

<sup>46</sup> Ville de Montréal, doc. 1.1, p. 1

d'admettre que la proposition soumise par le promoteur est de qualité et présente peu d'éléments sujets à controverse.

La commission constate aussi que les responsables de l'école ont franchi avec succès toutes les étapes du cheminement du projet en l'améliorant au fur et à mesure, à la lumière des études techniques, des suggestions des services municipaux concernés, ainsi que des avis des instances consultatives. C'est pourquoi la commission émet l'hypothèse que l'ensemble de la documentation disponible ait paru suffisamment convaincant pour rassurer les intervenants potentiels.

Présenter un projet dans un immeuble faisant partie d'un site patrimonial déclaré du Mont-Royal est loin de constituer une entreprise facile, car il n'est pas toujours aisé pour un promoteur de naviguer à travers les écueils des diverses exigences. En effet, au fil des ans, l'engagement soutenu des Montréalais envers le mont Royal a constamment rehaussé les exigences de pertinence et d'excellence. Ces exigences ont amené la Ville de Montréal et le gouvernement du Québec à élaborer des moyens de plus en plus efficaces pour protéger et mettre en valeur ce concentré de richesses patrimoniales dominant le cœur de l'île de Montréal. Dorénavant, tous les gestes posés sur la montagne et dans son pourtour doivent tenir compte de cette réalité sociale et des contraintes sévères qu'elle impose.

La plupart de ces contraintes découlent du PPMVMR dont l'un des objectifs était justement d'imposer un encadrement serré du cadre bâti. Il n'est donc pas surprenant qu'un agrandissement comportant une augmentation du taux d'implantation soit l'objet d'un processus rigoureux et bien encadré d'évaluation de la demande, duquel fait d'ailleurs partie la consultation publique à laquelle l'école a été tenue de se soumettre.

Après l'étude des documents déposés au dossier et des présentations faites à la séance d'information et après analyse des opinions exprimées, la commission en vient à la conclusion que le petit nombre de participants et le peu d'objections reçues peut s'expliquer par le fait que l'agrandissement demandé est relativement faible et qu'il est situé en cour arrière, très peu visible de la voie publique, sans impacts visuels significatifs à partir et vers la montagne.

D'emblée, la commission constate que, de la majorité des opinions reçues ou entendues, se dégage une prise de position globale favorable quant à la recevabilité du projet. Les interventions ont porté sur des appréhensions et ont suscité quelques mises en garde dont il sera question plus loin.

Pour la commission, le taux élevé d'approbation peut être aussi relié au fait qu'il ne s'agit pas d'un véritable projet de développement, mais plutôt d'un simple agrandissement. La commission a bien compris, comme la plupart des participants, que le cœur du projet n'ajoute qu'une structure complémentaire qui présente, par ailleurs, une expression architecturale contemporaine de qualité ayant le mérite, tel que certaines instances consultatives l'ont

souligné, de s'inscrire en continuité avec l'architecture du bâti existant au niveau de son implantation, du volume et du traitement architectural<sup>47</sup>.

La commission prend acte aussi des observations reçues quant au plan d'aménagement paysager, qui contribue à mettre en valeur les caractéristiques du cadre naturel et du paysage du mont Royal.

### **3.3 L'analyse du projet en regard du Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR)**

Le PPMVMR, adopté en 2009, exprime la vigueur des consensus concernant les enjeux et orientations relatifs à toute intervention sur la montagne et définit de grands objectifs et sous-objectifs s'appliquant à ces interventions. Les trois principaux objectifs qui y sont énoncés sont les suivants : assurer la protection et la mise en valeur du mont Royal; rendre la montagne accessible et accueillante; réunir les conditions nécessaires à la protection et à la mise en valeur du mont Royal.

Le PPMVMR établit un processus d'encadrement des interventions sur les terrains gouvernementaux, institutionnels ou privés de la montagne afin de faciliter l'atteinte de ces objectifs. Le document décrit les régimes de protection et de mise en valeur des éléments caractéristiques de la montagne si chère aux Montréalais. Les paysages et les vues depuis et vers le mont Royal, les milieux naturels, les milieux construits et aménagés, font notamment l'objet de régimes de protection.

Suite à l'adoption de ce plan, la Ville de Montréal et les quatre arrondissements concernés ont ajusté le cadre réglementaire régissant les interventions et ont établi des règles très strictes concernant notamment les propriétés institutionnelles sur la montagne. Ces règles qui ont pour but de planifier de manière concertée le développement des institutions sur le mont Royal afin de respecter « *la capacité limite*<sup>48</sup> » de celui-ci à accueillir de nouvelles constructions, empêchent tout agrandissement, à moins de procéder à une modification du document complémentaire du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Ayant cette toile de fond en tête, la commission tient d'emblée à affirmer qu'elle n'a pas décelé de prise de position voulant que le projet soit en contradiction avec les objectifs du PPMVMR. Au contraire, elle reconnaît les efforts consentis par les représentants de l'école pour développer un projet qui s'inscrive dans l'esprit du PPMVMR et qui rejoigne plusieurs de ses objectifs.

Pour la commission, cela s'exprime de différentes façons, comme nous le verrons dans les différentes sous-sections de chapitre. Il suffit de relever ici que le respect du PPMVMR se traduit

---

<sup>47</sup> Comité consultatif d'urbanisme, doc. 1.4.1, p. 2; Comité consultatif d'urbanisme, doc. 1.4.4, p. 13; ministère de la Culture et des Communications, doc. 1.4.5, p. 1

<sup>48</sup> Ville de Montréal, doc. 6.6, p. 35



dans la construction principale du projet, laquelle présente une architecture étroite, « *biophilique* », en verre, recevant la lumière naturelle et intégrant des serres et des murs végétaux, sur les trois étages de la façade aveugle du gymnase. Quant à l'autre partie de l'agrandissement, elle est située entre les volumes existants au-dessus de l'entrée des élèves et rejoint également la hauteur existante de trois étages.

Le Plan de protection comprend également le concept de mesures compensatoires. Ainsi, selon ce concept, les interventions affectant le couvert d'un espace végétal doivent être accompagnées de mesures compensatoires permettant l'augmentation de la biomasse du territoire réaménagé<sup>49</sup>.

Là aussi, la commission note que cette notion a été bien intégrée par le promoteur, car même si seul le taux d'implantation au sol est modifié, l'école prévoit tout de même compenser son empreinte au sol en procédant au verdissement de la cour et à l'installation d'un toit vert.

Aux yeux de la commission, tous ces éléments sont compatibles avec plusieurs paramètres du PPMVMR et s'accordent bien avec ses principaux objectifs et, en fin de compte, par leur pertinence et leur qualité, finissent par contribuer à la valorisation de ce secteur en mettant en valeur les caractéristiques du cadre naturel et du paysage du mont Royal.

### **3.3.1 Le maintien de la fonction institutionnelle vs la capacité limite de la montagne**

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.

En ce qui a trait aux grandes propriétés institutionnelles sur la montagne, lesquelles occupent près de 60 % du territoire protégé<sup>50</sup>, il est aussi reconnu qu'elles ont largement contribué à façonner le mont Royal, comme on le connaît aujourd'hui, aux plans identitaire et culturel. Malgré la nature privée de plusieurs établissements, ils constituent un patrimoine collectif important et ont contribué à maintenir le caractère « *public* » de la montagne. Historiquement, outre le fait d'avoir élargi l'espace public et d'avoir contribué à l'unicité du mont Royal ainsi qu'à sa valeur civique, cette ceinture institutionnelle a joué un rôle de barrière protectrice à toute privatisation excessive.

Actuellement, toute la ceinture institutionnelle est en pleine mutation, car plusieurs grandes institutions ont quitté ou quitteront la montagne prochainement<sup>51</sup>. Même si tous s'entendent pour dire que le maintien de la fonction institutionnelle sur la montagne est souhaitable, il reste que de nouveaux besoins mènent souvent à une augmentation des infrastructures. Concilier une

---

<sup>49</sup> Ville de Montréal, doc. 6.6, p. 26

<sup>50</sup> Rapport de consultation sur le projet de développement du campus du collège Notre-Dame, doc. 6.2, p. 19

<sup>51</sup> Rapport de consultation sur le projet de développement du campus du collège Notre-Dame, doc. 6.2, p. 15



croissance qui pourrait leur permettre de pérenniser leur présence sur la montagne avec les besoins de protection de celle-ci devient alors un défi redoutable. L'enjeu est de pouvoir identifier cette « *limite au développement* » sur le mont Royal, une question amplement débattue dans une séquence de consultations menées par l'OCPM il y a quelques années déjà<sup>52</sup>.

En effet, à l'automne 2012, l'OCPM a publié une synthèse de ces débats et consensus démontrant l'engagement indéfectible des citoyens envers la protection des patrimoines culturels et naturels ainsi que des paysages de la montagne. Dans ce document intitulé *Le mont Royal, une richesse collective*, l'OCPM faisait état des orientations qui ont été dégagées de façon récurrente par les citoyens lors de 11 consultations portant sur des projets situés dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.

Parmi les messages dominants de ce document, on comptait l'idée que le mont Royal est fragile et constamment menacé de dégradation, et que « *la capacité limite de la montagne à recevoir de nouveaux développements est atteinte ou en voie de l'être*<sup>53</sup> ». On y avance aussi l'idée que développer sur le mont Royal est dorénavant un privilège, celui-ci entraînant des responsabilités et devant être accompagné d'une compensation au profit de la collectivité<sup>54</sup>.

Le PPMVMR affirme que la protection et la mise en valeur des patrimoines naturels et culturels du mont Royal sont « *largement tributaires... du respect des limites de sa capacité à accueillir de nouvelles constructions*<sup>55</sup> ». La capacité limite de la montagne à accueillir de nouvelles constructions devenait ainsi une donnée dont il fallait dorénavant tenir compte dans l'étude des nouveaux projets de développement<sup>56</sup>.

Cependant, on ne trouve pas, dans le PPMVMR, d'outils susceptibles de rendre ce concept opérationnel. Les points de repère qu'il énonce à ce sujet sont d'un caractère plutôt général. C'est ainsi que l'approche retenue par le PPMVMR concernant le patrimoine bâti vise à développer et à appliquer la notion de « *capacité limite* » de la montagne à accueillir de nouvelles constructions. Ainsi, il importe de s'assurer que les hauteurs et les taux d'implantation permis par le Plan et règlement d'urbanisme reflètent fidèlement les caractéristiques du bâti existant<sup>57</sup>.

L'augmentation de la superficie au sol dans le projet à l'étude étant de l'ordre de 5.5 %, la commission estime que cette ampleur est en résonance avec un tel message de modération, dans la mesure où ça demeure un cas d'exception.

---

<sup>52</sup> S'approprier la ville, Les Cahiers de l'OCPM, Volume 3, No. 1, doc. 6.4, p. 39-40

<sup>53</sup> S'approprier la ville, Les Cahiers de l'OCPM, Volume 3, No. 1, doc. 6.4, p. 39

<sup>54</sup> S'approprier la ville, Les Cahiers de l'OCPM, Volume 3, No. 1, doc. 6.4, p. 39

<sup>55</sup> Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, doc. 6.6, p. 5

<sup>56</sup> Voir notamment le mémoire des Amis de la Montagne, doc. 8.2

<sup>57</sup> Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, doc. 6.6, p. 35

La commission note aussi, par ailleurs, que le projet répond à l'action 1.4 du PPMVMR visant à améliorer les services à la population par le maintien des équipements collectifs ou institutionnels. Cette partie du PPMVMR semble ouvrir la porte à des agrandissements, dans la mesure où ceux-ci se font en conciliation avec le PPMVMR, ce qui est le cas ici.

Pour la commission, le fait que le projet permette de pérenniser une institution constituant un élément de cohésion dans un secteur vivant du site patrimonial déclaré du Mont-Royal, alors que plusieurs autres institutions délaissent les bâtiments y existants, est un aspect positif qui cadre bien avec le Plan d'urbanisme et le PPMVMR.

Tous ces éléments amènent la commission à considérer que le projet d'agrandissement soumis est respectueux de l'esprit et des objectifs du Plan d'urbanisme et du PPMVMR, eu égard à leurs besoins d'amélioration des équipements et des espaces nécessaires au maintien de la qualité de l'enseignement et de la spécificité de l'institution.

#### **Recommandation #1**

***La commission recommande que le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (P-04-047) soit adopté et que la carte intitulée « Les taux d'implantation - Site patrimonial du Mont-Royal » soit modifiée de manière à augmenter le taux d'implantation à 55 % sur le lot où est situé l'école St-George.***

### **3.3.2 La conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti**

Puisque le PPMVMR exige un effort serré de planification dans le but de préserver et de mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel du mont Royal et de son pourtour, la commission a eu aussi à se poser la question sur la pertinence du projet du point de vue de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti.

Sur ce point, le PPMVMR souligne qu'afin de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti des propriétés institutionnelles sur la montagne, « [...] il importe de s'assurer que les hauteurs et les taux d'implantation permis par les plans et règlements d'urbanisme reflètent fidèlement les caractéristiques du bâti existant<sup>58</sup>. »

Il convient ici de se rappeler que la construction d'origine a été conçue par un architecte de renom et correspond au style d'architecture moderne de l'époque. Au fil de modifications, le gabarit des éléments ajoutés a toujours respecté le bâtiment d'origine. L'étude patrimoniale déposée décrit d'ailleurs les éléments d'arrimage entre les bâtiments existants.

---

<sup>58</sup> Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, doc. 6.6, p. 35

La commission constate que le présent ajout cherche à suivre la même logique et à s'insérer avec harmonie dans l'approche architecturale du concepteur. Pour la commission la composition architecturale de l'agrandissement respecte les lignes de force et les alignements du bâtiment d'origine.

Quant à la volumétrie du projet, il reprend la volumétrie existante sur trois niveaux : architecture étroite en verre, alignée en hauteur sur la façade du gymnase et un noyau central entre les volumes existants venant aussi rejoindre la hauteur des trois niveaux.

Pour la commission, ce nouvel ajout s'inscrit en continuité avec le bâti existant et est de nature à le mettre en valeur. Le choix d'un mur rideau vitré qui remplacera l'actuel mur aveugle donnant sur la cour, contribue à donner au projet une expression contemporaine de qualité et est un autre élément qui ajoute à la mise en valeur de l'ensemble.

### 3.3.3 Les espaces verts et le développement durable

La commission constate que la question de l'augmentation de l'aménagement paysager et la conséquente diminution de la surface asphaltée ainsi que la réduction du stationnement de 28 à 12 cases ont été l'objet d'opinions paradoxales. Certains s'en réjouissent, car, pour eux, cela rejoint les objectifs du PPMVMR, mais d'autres, par contre, craignent les impacts négatifs sur la circulation et le stationnement que cela entraînerait dans le secteur.

La protection des espaces verts est une des orientations inscrites au Plan d'urbanisme lequel indique que « *La présence d'espaces verts de qualité sur ces propriétés constitue des actifs qui doivent être préservés et mis en valeur*<sup>59</sup> ».

Ces éléments rejoignent aussi un autre objectif du PPMVMR qui édicte sur ce point ce qui suit : « *Malgré l'hétérogénéité de leurs caractères et leurs dimensions parfois modestes, il importe de s'assurer que ces espaces verts contribuent à l'ensemble paysager de la montagne, et que leur aménagement respecte, lorsqu'opportun, les mêmes principes que ceux présidant à la mise en valeur du parc du Mont-Royal*<sup>60</sup>. » Il y est aussi spécifié que « *toute intervention affectant le couvert d'un espace végétal hors du réseau écologique devrait être assortie d'interventions compensatoires (en prévoyant des plantations ou un toit végétalisé par exemple), de sorte qu'à terme, la biomasse soit augmentée*<sup>61</sup> ».

<sup>59</sup> Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, doc. 6.7, p. 159

<sup>60</sup> Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, doc. 6.6, p. 50

<sup>61</sup> Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, doc. 6.6, p. 26

La commission constate avec satisfaction que le projet permet une augmentation de la biomasse, car la nouvelle construction ne se fera pas au détriment des espaces verts. Sous cet aspect, le projet à l'étude comporte indubitablement un élément positif, souligné d'ailleurs par la plupart des intervenants. Le projet prévoit l'installation d'un toit vert et le réaménagement de la cour entraînant une diminution significative des surfaces asphaltées. Non seulement il permet le maintien du couvert végétal, mais il l'agrandit substantiellement de façon à ce qu'on arrive à environ 34 % de surfaces paysagées.

Toutefois, afin de s'assurer que ce pourcentage de surfaces végétalisées soit effectivement aménagé sur le terrain, la commission partage l'avis de l'arrondissement de Ville-Marie sur la nécessité pour le promoteur d'être en mesure de garantir un montant correspondant à 10 % de la valeur de l'aménagement paysager proposé<sup>62</sup>.

#### **Recommandation #2**

***La commission recommande que le permis de la Ville de Montréal soit délivré de façon telle que la dernière phase (celle de l'aménagement paysager) soit assurée, par le dépôt, dès la première demande permis, d'une garantie bancaire correspondant à au moins 10 % de la valeur de l'aménagement paysager.***

Pour la commission, l'augmentation de la biomasse a aussi le mérite d'intégrer la notion de mesures compensatoires mentionnée plus haut et comprise dans le PPMVMR. En effet, le verdissement de la cour et l'installation d'un toit vert peuvent être vus comme une façon de compenser la nouvelle empreinte au sol.

La commission est d'avis qu'ils pourraient même aller plus loin et être à l'avant-garde des pratiques en matière de développement durable. À titre d'exemple : avoir un plan de gestion des espaces verts avec échéanciers connus; prioriser, si possible, les plantations en plusieurs strates (arbres et arbustes); s'inspirer d'initiatives d'autres institutions pour développer avec des élèves des projets qui favorisent la biodiversité sur la propriété, comme l'installation de nichoirs à oiseaux, l'agriculture urbaine, l'apiculture, etc.

#### **3.3.4 Les impacts visuels du projet sur la montagne**

Le PPMVMR dégage des objectifs qui présupposent que la protection des paysages et des vues depuis et vers le mont Royal est aussi importante que la protection du patrimoine bâti, en raison de la prédominance de la montagne dans le paysage et de l'affection que lui portent les Montréalais. Dans cette optique, le PPMVMR énonce qu'« *Afin d'assurer la prise en compte du paysage lors de l'élaboration et de l'évaluation d'interventions, l'approche retenue vise à obtenir au départ une caractérisation d'ensemble du paysage du mont Royal*<sup>63</sup>. »

---

<sup>62</sup> Ville de Montréal, doc. 1.1, p. 3

<sup>63</sup> Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, doc. 6.6, p. 11

Dans ce contexte, la protection des percées visuelles depuis et vers la montagne est toujours un élément à considérer dans l'évaluation d'un projet par la municipalité et, à plus forte raison, quand un projet est localisé à l'intérieur du site patrimonial déclaré du Mont-Royal comme c'est le cas ici.

La commission tient à souligner que la réalisation du projet n'entraîne pas d'impacts visuels significatifs à partir et vers la montagne<sup>64</sup>.

Au sujet de la question de la protection des paysages et des vues, la commission a pris note, avec intérêt, de quelques commentaires des voisins affirmant être incommodés par les sources de lumière intenses provenant des installations de l'école et dispersant une masse de lumière dans toutes les directions<sup>65</sup>.

La commission est sensible à cette question. Plusieurs font remarquer que, la nuit venue, il est important d'accentuer le caractère sombre de la montagne pour mieux mettre en valeur les attraits lumineux de la ville. Les versants de la montagne forment des masses plus sombres où se perçoivent aisément les éclairages inappropriés. En raison du caractère naturel et de la quiétude des lieux, la noirceur y est une qualité rare en milieu urbain.

C'est pourquoi la commission considère qu'une attention doit être portée aux qualités de la montagne et à ses repères dans la création d'un paysage nocturne qui tient compte de la vision d'ensemble et de la relation avec les différents éléments à valoriser. Pour y arriver et afin de réduire la pollution lumineuse qui empêche de profiter pleinement des paysages nocturnes, et afin d'atténuer les désagréments causés au voisinage, la collaboration des propriétaires institutionnels est essentielle.

### **Recommandation #3**

***La commission recommande qu'une attention particulière soit portée aux sources de lumière intenses provenant des installations de l'école et que la direction de celle-ci prenne des mesures visant la réduction de la pollution lumineuse susceptible d'empêcher de profiter pleinement des paysages nocturnes autour de la montagne et afin d'atténuer les désagréments causés au voisinage.***

### **3.4 Les étapes de construction et le suivi durant les travaux**

Les responsables de l'école prévoient un échelonnement de l'exécution des travaux en plusieurs phases, selon l'évolution des ressources financières disponibles. Il en résulte des défis de taille au niveau des nuisances qu'auront à subir les résidents du voisinage. Ces nuisances, résultant de certaines démolitions, de la préparation des lieux et de la construction proprement dite, inquiètent plusieurs résidents. Ils l'ont souligné à la commission en insistant surtout sur les

<sup>64</sup> Les amis de la montagne, doc. 8.2, p. 3

<sup>65</sup> David Estall, doc. 8.3.1, p. 2-6, L. 410-465

nuisances sonores, environnementales et d'achalandage qui seront amplifiées par l'étalement des travaux sur plusieurs années.

La commission considère, en effet, que l'étalement annoncé est susceptible d'entraîner, à répétition, un lot d'inconvénients et de nuisances pour les voisins qui demandent un suivi constant avec le milieu. Pour minimiser les inconvénients et établir des relations de bon voisinage, la commission est d'avis que la mise sur pied d'un comité, regroupant le promoteur et les résidents du milieu, permettrait de faciliter la communication entre les deux parties, de manière à faire rapport aux voisins de l'évolution et de l'exécution du projet, ainsi qu'à trouver rapidement des solutions aux possibles problèmes occasionnés par le chantier de construction.

Pour la commission, il va de soi qu'au lieu d'engager les travaux en diverses phases, il serait souhaitable qu'on attende d'avoir amassé un montant suffisamment élevé pour que les travaux se réalisent selon un échéancier plus court. Elle considère qu'il s'agit d'une solution qui mérite d'être envisagée ou, à tout le moins, de faire l'objet d'une réflexion plus approfondie de la part de la direction de l'école.

#### **Recommandation #4**

***La commission recommande qu'un comité de bon voisinage permettant de faire rapport aux résidents du secteur de l'évolution de l'exécution des travaux soit mis sur pied et que ce comité, composé de représentants des deux parties intéressées, demeure en vigueur tout au long de la construction afin que soient solutionnés rapidement les nuisances identifiées comme étant les conséquences du projet d'agrandissement.***

### **3.5 La circulation véhiculaire et le stationnement**

La réalisation du projet a suscité diverses inquiétudes quant à l'impact appréhendé sur la circulation véhiculaire et le stationnement dans le secteur. Les activités de livraison prévues, et le va-et-vient continu des camions ou de la machinerie ont été mentionnés comme source potentielle de nuisances et de désagréments.

Par ailleurs, pour plusieurs, la réduction importante du nombre de cases de stationnement dans la cour de l'école aura nécessairement un impact sur le stationnement sur rue et sur la circulation environnante qui aura tendance à augmenter à cause du plus grand nombre d'automobilistes en quête de stationnement.

Il a aussi été porté à l'attention de la commission que bon nombre d'élèves sont conduits en voiture par leurs parents, ce qui provoque un achalandage important aux heures d'entrée et de sortie des classes et lors de certains événements spéciaux. La commission y voit une bonne opportunité pour la direction de l'école d'entreprendre une réflexion sur les mesures à prendre pour encourager des moyens de transport actifs ou de promouvoir une plus grande utilisation des transports collectifs.

**Recommandation #5**

***La commission recommande que la question de la circulation véhiculaire et du stationnement de rue dans le secteur fasse l'objet d'une réflexion partagée avec les professeurs, les élèves et les parents des élèves et éventuellement des intervenants du milieu, visant l'adoption de mesures d'apaisement de la circulation et d'une gestion plus serrée des périodes d'affluence ainsi que l'adoption de mesures préconisant le covoiturage et l'usage du transport collectif et actif.***





## CONCLUSION

Pour décrire l'importance du soin à apporter aux interventions sur la montagne, il suffit de rappeler ici que c'est la transformation du vocable mont Royal qui donna naissance au patronyme de Montréal en remplacement du vocable Ville-Marie utilisé lors de sa fondation par Maisonneuve. Ce changement d'appellation illustre à merveille la puissance du lien entre la montagne et l'identité de notre ville. Les Montréalais ont réclamé à répétition et avec ferveur que notre « *montagne* » soit traitée avec le plus grand respect.

La commission reconnaît que les efforts déployés par les responsables pour présenter un projet de qualité qui tient compte d'un environnement aussi emblématique que celui où l'école est située témoignent de ce respect.

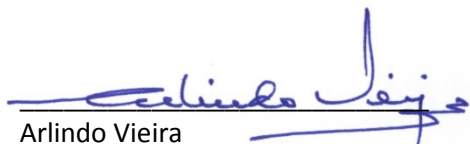
Comme on peut facilement déduire de l'analyse faite par la commission dans le présent chapitre, elle ne s'oppose pas au projet d'agrandissement proposé par l'école St-George et recommande, en conséquence, aux élus municipaux d'adopter les règlements nécessaires à sa réalisation.

Pour la commission, le projet se défend par ses qualités intrinsèques : premièrement, parce qu'il renforce la ceinture institutionnelle qui caractérise le mont Royal et est aujourd'hui menacée par l'abandon de la vocation éducative de plusieurs établissements; en deuxième lieu, parce que le projet est justifié par les besoins d'amélioration des équipements et des espaces nécessaires au maintien de la qualité de l'enseignement et de la spécificité de l'institution; ensuite, en raison de la faible augmentation de l'aire d'implantation et de l'harmonisation de l'ajout avec le bâti existant, au niveau de la volumétrie et du choix architectural; enfin, parce que le projet permet une augmentation des espaces verts et en améliore la perméabilité, par la diminution des espaces minéralisés et de stationnement.

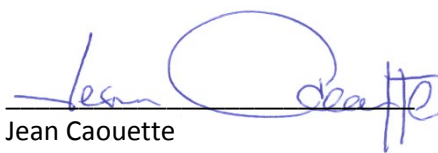
La commission tient à adresser un mot d'appréciation à ceux qui ont pris part à cet exercice de participation civique. Elle les remercie, car, par leurs remarques et leurs points de vue, ils ont contribué à sa réflexion et à son analyse. La commission étend ses remerciements aux autorités municipales et aux responsables de l'école pour la qualité de leurs présentations et pour leur déférence envers la commission tout au long de la consultation.

Enfin, la commission souhaite que les responsables de l'école trouvent rapidement les ressources nécessaires pour la réalisation complète et diligente de l'ensemble du projet. Les résidents affectés par les inconvénients d'un éventuel étalement trop long des travaux n'en seraient que reconnaissants.

Fait à Montréal, le 6 juin 2019.



Arlindo Vieira  
Commissaire



Jean Caouette  
Commissaire



## **Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

Le 17 décembre 2018, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir une audience publique sur le projet d'agrandissement de l'école St-George.

### **La consultation publique**

L'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative à la consultation publique le 4 mars 2019.

7 750 dépliants ont été distribués dans le secteur entourant l'école secondaire St-George. Aussi, des courriels d'invitation aux différentes activités de la consultation ont été envoyés à près de 6 000 citoyens, institutions et organismes inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM. Une lettre expliquant le processus de consultation a aussi été transmise aux représentants de l'école pour fin de diffusion auprès des parents d'élèves.

La commission a participé à une rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie le 11 mars 2019. Elle a également participé à une rencontre préparatoire avec le promoteur le 18 mars 2019. La commission a tenu une séance d'information le 21 mars 2019, ainsi qu'une séance d'audition des opinions le 18 avril 2019 aux bureaux de l'OCPM, au 14<sup>e</sup> étage du 1550 Metcalfe. La séance d'information a été intégralement diffusée en vidéo sur Facebook et sur le site Internet de l'Office.

### **La commission et son équipe**

Arlindo Vieira, président de la commission

Jean Caouette, commissaire

Andréanne Bernier, secrétaire-analyste

### **L'équipe de l'OCPM**

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications

Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Hadrien Chénier-Marais, responsable de la mobilisation et de la participation en ligne

Luc Doray, secrétaire général

Élisabeth Doyon, designer multimédia

Laurent Maurice Lafontant, logistique et communications

Lizon Levesque, adjointe administrative

Anik Pouliot, directrice des communications

Nicole Uwimana, préposée à l'accueil

Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

**Les porte-paroles et les personnes-ressources pour l'arrondissement de Ville-Marie**

Anne-Rose Gorroz, Conseillère en aménagement

Jean-François Morin, Chef de division de l'urbanisme et du développement économique

**Les porte-paroles et personnes-ressources pour le promoteur**

George Kfourri, président du comité des ressources matérielles

Nathalie Bossé, Directrice adjointe

Stéphane Pratte, architecte

**Les participants à la séance d'information (par ordre d'inscription)**

Carole Beauchemin

Angela Kakridonis

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

## **Annexe 2 – La documentation**

### **1. Procédure et objet du mandat**

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
- 1.3. Intervention – Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles
  - 1.3.1. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
    - 1.3.1.1. Annexe A – extrait de la carte intitulée « Les taux d'implantation – site patrimonial du Mont-Royal »
- 1.4. Pièces jointes au dossier
  - 1.4.1. Comité consultatif d'urbanisme – 15 octobre 2015
  - 1.4.2. Comité Jacques-Viger Avis A16-VM-01 – 15 janvier 2016
  - 1.4.3. Avis du conseil du patrimoine de Montréal – 15 janvier 2016
  - 1.4.4. Comité consultatif d'urbanisme – 9 août 2018
  - 1.4.5. Avis du ministère de la Culture et des Communications – 1<sup>er</sup> octobre 2018
  - 1.4.6. Réponse favorable du Service de la mise en valeur du territoire – 7 novembre 2018
- 1.5. Résolutions
  - 1.5.1. Séance ordinaire du comité exécutif du mercredi 5 décembre 2018 – CE18 2013
  - 1.5.2. Séance ordinaire du conseil municipal tenue le 18 décembre 2018 – CM18 1543

### **2. Démarche de consultation**

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

### **3. Documentation déposée par le promoteur**

- 3.1. Projet d'agrandissement de l'école secondaire École St.Georges de Montréal
- 3.2. Étude patrimoniale – Intégration architecturale et environnementale
- 3.3. Dossier d'architecture de paysage
- 3.4. Présentation du promoteur – séance d'information du 21 mars 2019

### **4. Documentation déposée par l'arrondissement de Ville-Marie**

- 4.1. Présentation de la Ville – séance d'information du 21 mars 2019
- 4.2. Carte Plan d'urbanisme – taux d'implantation

### **5. Travaux de la commission**

- 5.1. Compte rendu de la rencontre avec les représentants de la Ville de Montréal – 11 mars 2019
- 5.2. Compte rendu de la rencontre avec les représentants du promoteur – 18 mars 2019
- 5.3. Questions et demandes de la commission - 28 mars 2019
  - 5.3.1. Questions et demandes à l'arrondissement de Ville-Marie
    - 5.3.1.1. Réponses de l'arrondissement de Ville-Marie

5.3.2. Questions et demandes au promoteur

5.3.2.1. Réponses du promoteur

**6. Documents de références et liens utiles**

- 6.1. Rapport de consultation sur *le projet de développement du site de l'ancien séminaire de philosophie* (juillet 2009)
- 6.2. Rapport de consultation sur *le projet de développement du campus du collège Notre-Dame* (avril 2013)
- 6.3. Rapport de consultation sur *le cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville* (février 2012)
- 6.4. *S'approprier la ville*, Les Cahiers de l'OCPM, Volume 3, No. 1 (novembre 2012)
- 6.5. Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal (2015)
- 6.6. Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (avril 2009)
- 6.7. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal :  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,3096652&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 6.7.1. Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie :  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,142423894&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,142423894&_dad=portal&_schema=PORTAL)

**7. Transcriptions**

- 7.1. Transcription de la séance d'information du 21 mars 2019
  - 7.1.1. Webdiffusion de la séance d'information du 21 mars 2019
- 7.2. Transcription de la séance d'audition des opinions du 17 avril 2019

**8. Opinions**

- 8.1. Angela Kakridonis
- 8.2. Les amis de la montagne
  - 8.2.1. Transcription
- 8.3. David Estall
  - 8.3.1. Transcription

**9. Opinions en ligne**

- 9.1. Verdissement
- 9.2. Architecture
- 9.3. Stationnement
- 9.4. Mont-Royal
- 9.5. Autres
- 9.6. English



## **Annexe 3 – Projet de règlement 04-047-198**

### **VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX**

#### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)**

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_ 2019, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**1.** La carte intitulée « *Les taux d'implantation – Site patrimonial du Mont-Royal* » jointe à l'annexe I du document complémentaire du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe A au présent règlement, de manière à augmenter le taux d'implantation à 55 % sur le territoire formé du lot 1 063 869 du cadastre du Québec.

-----

#### **ANNEXE A**

EXTRAIT DE LA CARTE intitulée « LES TAUX D'IMPLANTATION – Site patrimonial du mont Royal »

---

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal *Le Devoir* le XX 2019, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 2019 et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1180607007





## **Annexe 4 – Les recommandations**

### ***Recommandation #1***

***La commission recommande que le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (P-04-047) soit adopté et que la carte intitulée « Les taux d'implantation - Site patrimonial du Mont-Royal » soit modifiée de manière à augmenter le taux d'implantation à 55 % sur le lot où est situé l'école St-George.***

### ***Recommandation #2***

***La commission recommande que le permis de la Ville de Montréal soit délivré de façon telle que la dernière phase (celle de l'aménagement paysager) soit assurée, par le dépôt, dès la première demande permis, d'une garantie bancaire correspondant à au moins 10 % de la valeur de l'aménagement paysager.***

### ***Recommandation #3***

***La commission recommande qu'une attention particulière soit portée aux sources de lumière intenses provenant des installations de l'école et que la direction de celle-ci prenne des mesures visant la réduction de la pollution lumineuse susceptible d'empêcher de profiter pleinement des paysages nocturnes autour de la montagne et afin d'atténuer les désagréments causés au voisinage.***

### ***Recommandation #4***

***La commission recommande qu'un comité de bon voisinage permettant de faire rapport aux résidents du secteur de l'évolution de l'exécution des travaux soit mis sur pied et que ce comité, composé de représentants des deux parties intéressées, demeure en vigueur tout au long de la construction afin que soient solutionnés rapidement les nuisances identifiées comme étant les conséquences du projet d'agrandissement.***

### ***Recommandation #5***


***La commission recommande que la question de la circulation véhiculaire et du stationnement de rue dans le secteur fasse l'objet d'une réflexion partagée avec les professeurs, les élèves et les parents des élèves et éventuellement des intervenants du milieu, visant l'adoption de mesures d'apaisement de la circulation et d'une gestion plus serrée des périodes d'affluence ainsi que l'adoption de mesures préconisant le covoiturage et l'usage du transport collectif et actif.***




## LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec)  
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)