



ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

4635 & 4661, chemin Queen-Mary (# lot 2 650 836)

Adopter une résolution visant à autoriser un agrandissement du bâtiment de deux étages situés au 4661, chemin Queen-Mary (lot 2 650 836) et une passerelle reliant cet agrandissement au bâtiment voisin situé au 4635, chemin Queen-Mary (lot 2 650 735) en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - Collège international Marie de France.

2024/04/17

01

PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

02

MISE EN CONTEXTE

03

ANALYSE DE L'IMMEUBLE

04

LE PROJET DE REMPLACEMENT

05

ANALYSE, RECOMMANDATION ET PÉRIODE DE QUESTIONS

PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

QU'EST-CE QU'UN PPCMOI?

PPCMOI pour **P**rojet **P**articulier de **C**onstruction, de **M**odification ou d'**O**ccupation d'un **I**meuble

C'est une **résolution** du Conseil d'arrondissement qui autorise les paramètres dérogatoires d'un projet **à certaines conditions**

AVANTAGES DE CETTE APPROCHE

Permet d'exiger toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet

Permet d'atteindre les objectifs du Plan d'urbanisme qui ne sont pas autrement imposés par des mesures réglementaires

Permet de soumettre le projet à un processus **d'approbation citoyenne**

CHEMINEMENT GÉNÉRAL DU PROJET

1. PROJET PARTICULIER (PPCMOI)**ÉTAPE PRÉSENTEMENT EN COURS**

Le Conseil d'arrondissement détermine les paramètres du projet par résolution suite à une consultation publique.

**Dans ce cas, il n'y a pas de seconde adoption puisque le projet est un équipement collectif qui fait partie des organismes publics au sens de Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1) et il peut se soustraire au processus référendaire selon la LAU, article 123.1, al. 1, para.1.*

2. APPROBATION DES PLANS (PIIA)

Le comité consultatif d'urbanisme évalue les plans de construction selon les objectifs et les critères d'analyse prévu au PPCMOI, au règlement d'urbanisme et au plan d'implantation et d'intégration architecturale.

3. DÉLIVRANCE DES PERMIS

Les travaux peuvent débuter suite à la délivrance des permis requis.

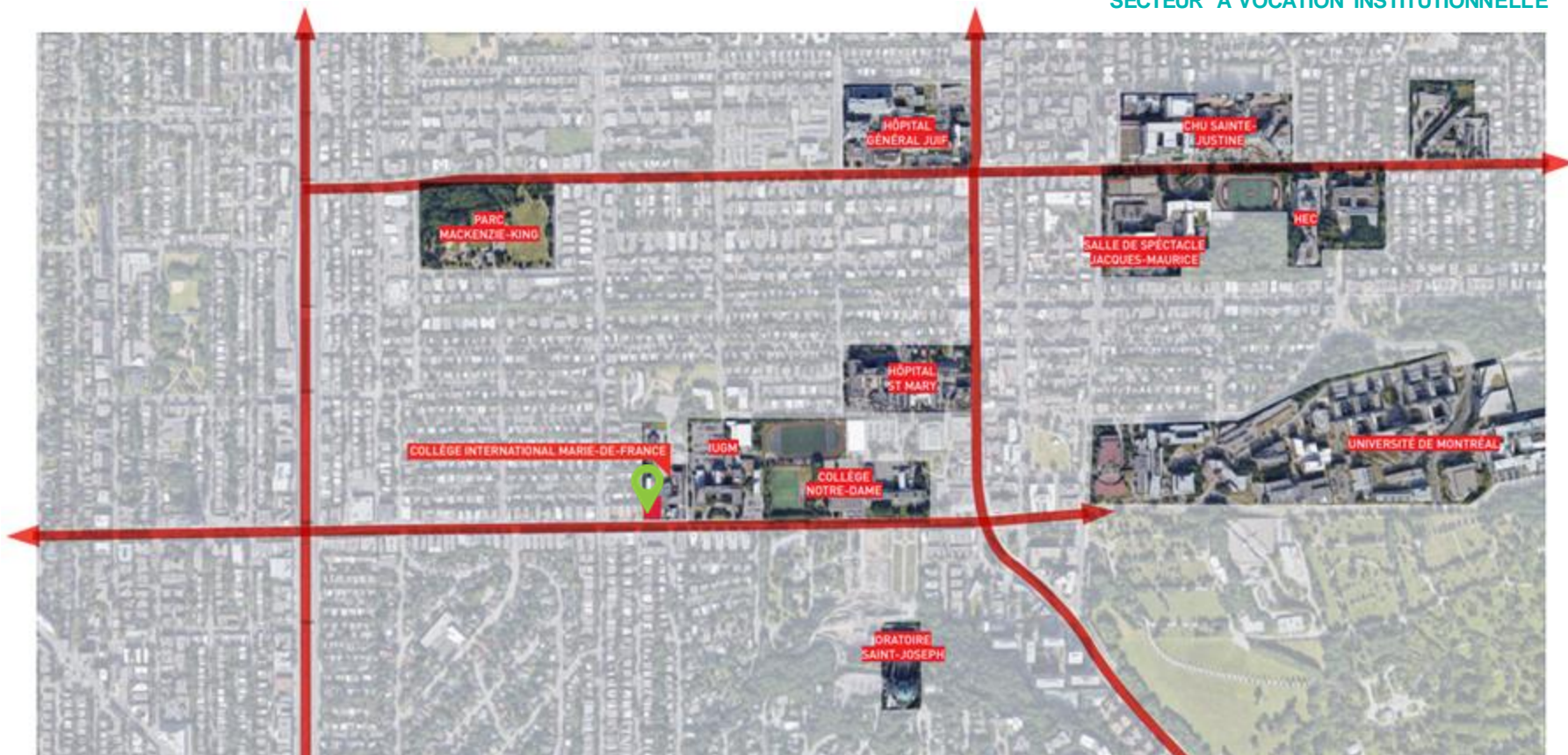
DIFFÉRENTES ÉTAPES (CALENDRIER)

RESPONSABLE	ÉTAPES	DATE
CCU	Avis formel PPCMOI + discussion démolition	13 mars 2024
Conseil d'arrondissement	Adoption du projet de résolution	8 avril 2024
Comité de démolition	Résolution de la démolition	17 avril 2024
Consultation	Assemblée publique de consultation	17 avril 2024
Conseil d'arrondissement	Adoption de la résolution	6 mai 2024
Entrée en vigueur	Avis de conformité	Mai 2024
Requérant	Dépôt de demande de permis	2024
CCU	PIA	2024
Agent du cadre bâti	Délivrance du permis	2024

02 | MISE EN CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN - LOCALISATION

SECTEUR À VOCATION INSTITUTIONNELLE

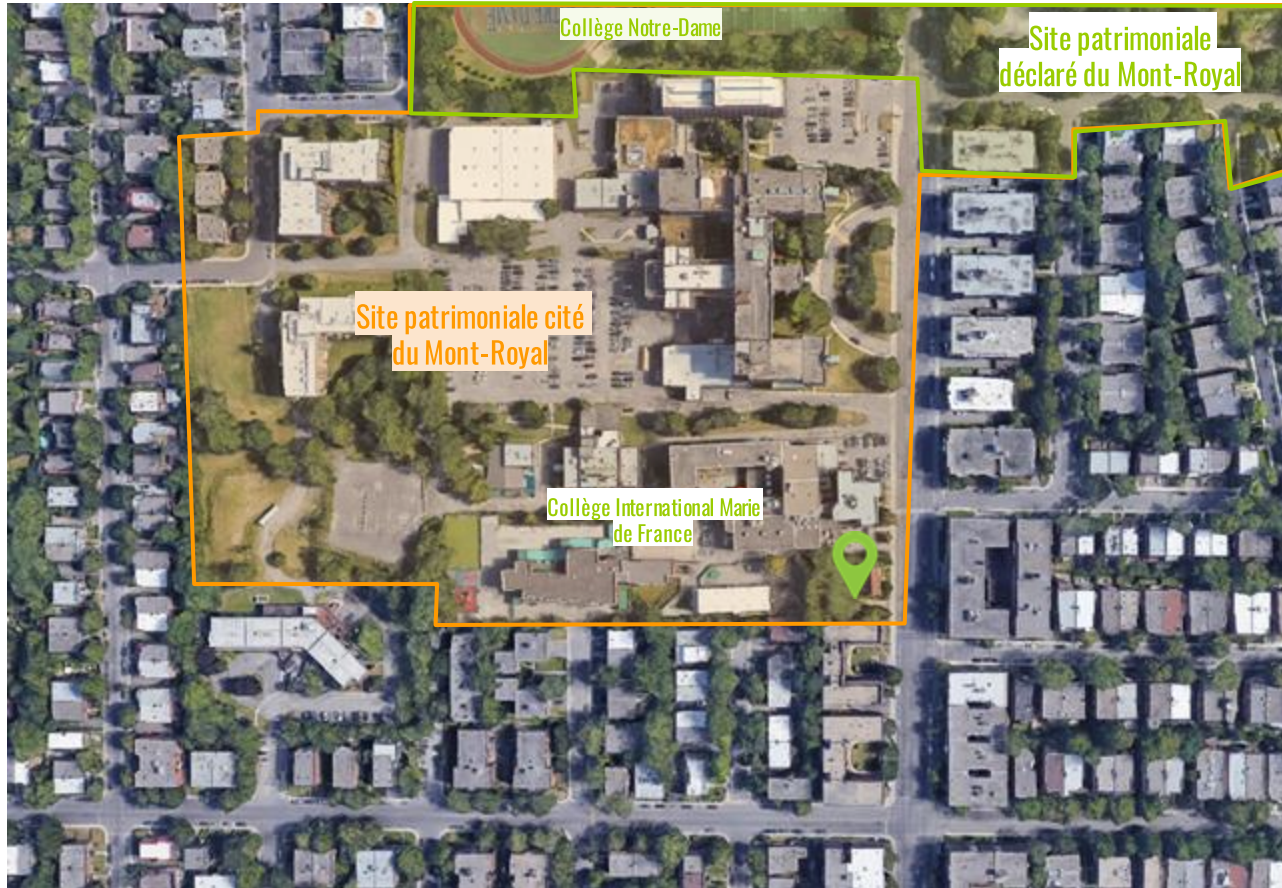


CONTEXTE URBAIN - LOCALISATION



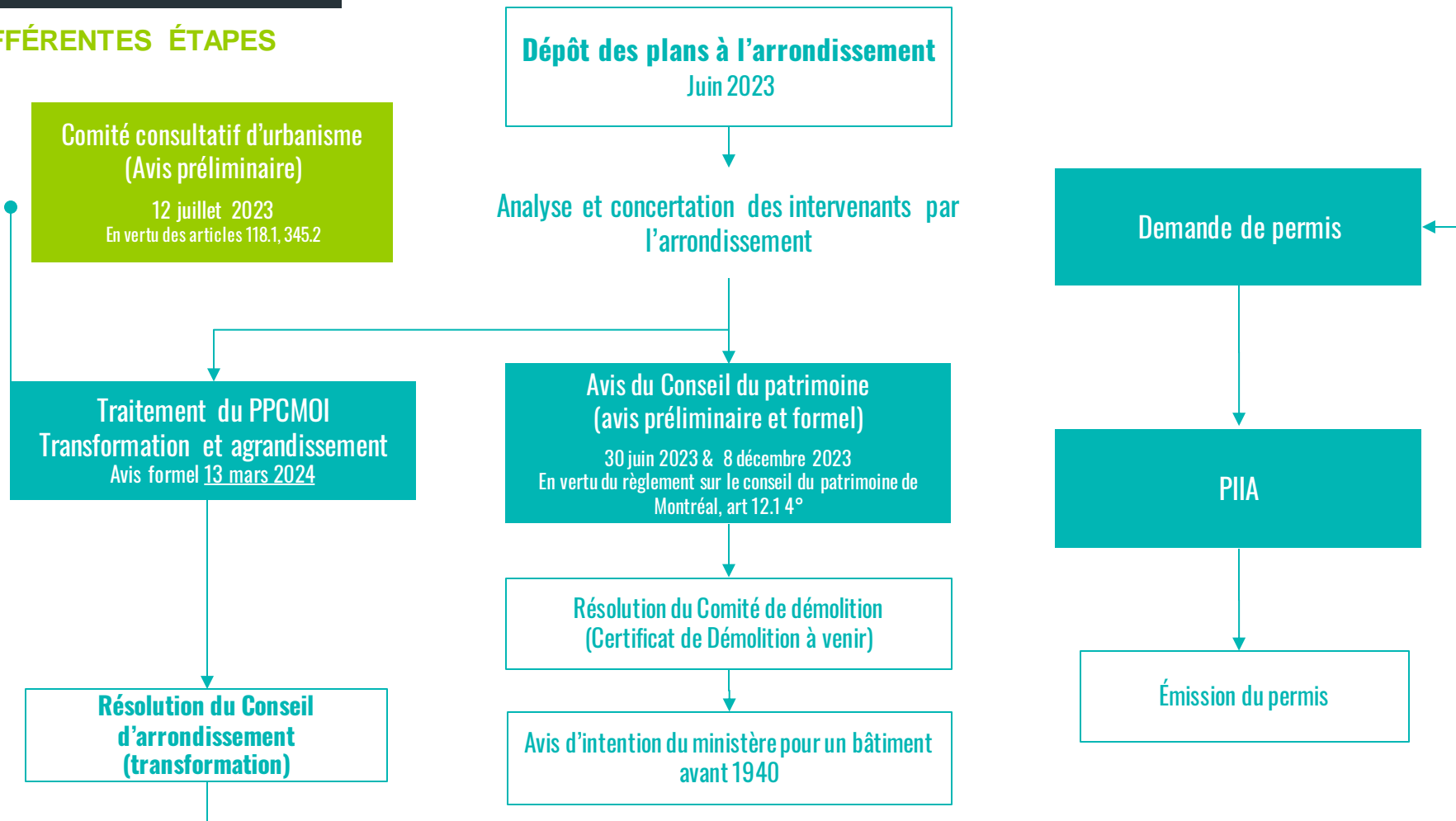
- District Côte-des-Neiges, Arr. CDN-NDG
- Localisé dans le site patrimonial Cité du Mont-Royal;
- Localisé dans le Secteur du Mont-Royal;
- Bâtiment construit avant 1940, avis d'intention du ministère requis pour la démolition.

CONTEXTE URBAIN - LOCALISATION



- District Côte-des-Neiges, Arr. CDN-NDG
- Localisé dans le site patrimonial cité du Mont-Royal;
- Localisé dans le Secteur du Mont-Royal;

DIFFÉRENTES ÉTAPES



CONTEXTE URBAIN - PROPRIÉTÉ VISÉ



Maison W.B. Converse

CONTEXTE URBAIN - PROPRIÉTÉ VISÉ



Maison W.B. Converse

CONTEXTE URBAIN - PROPRIÉTÉ VISÉ



Dépendance à démolir



Maison W.B. Converse

CONTEXTE URBAIN - FAÇADES AYANT FRONT SUR LE CHEMIN QUEEN-MARY

4635



4565



4700-4730



4800-4810



CONTEXTE URBAIN - VOISIN IMMÉDIAT



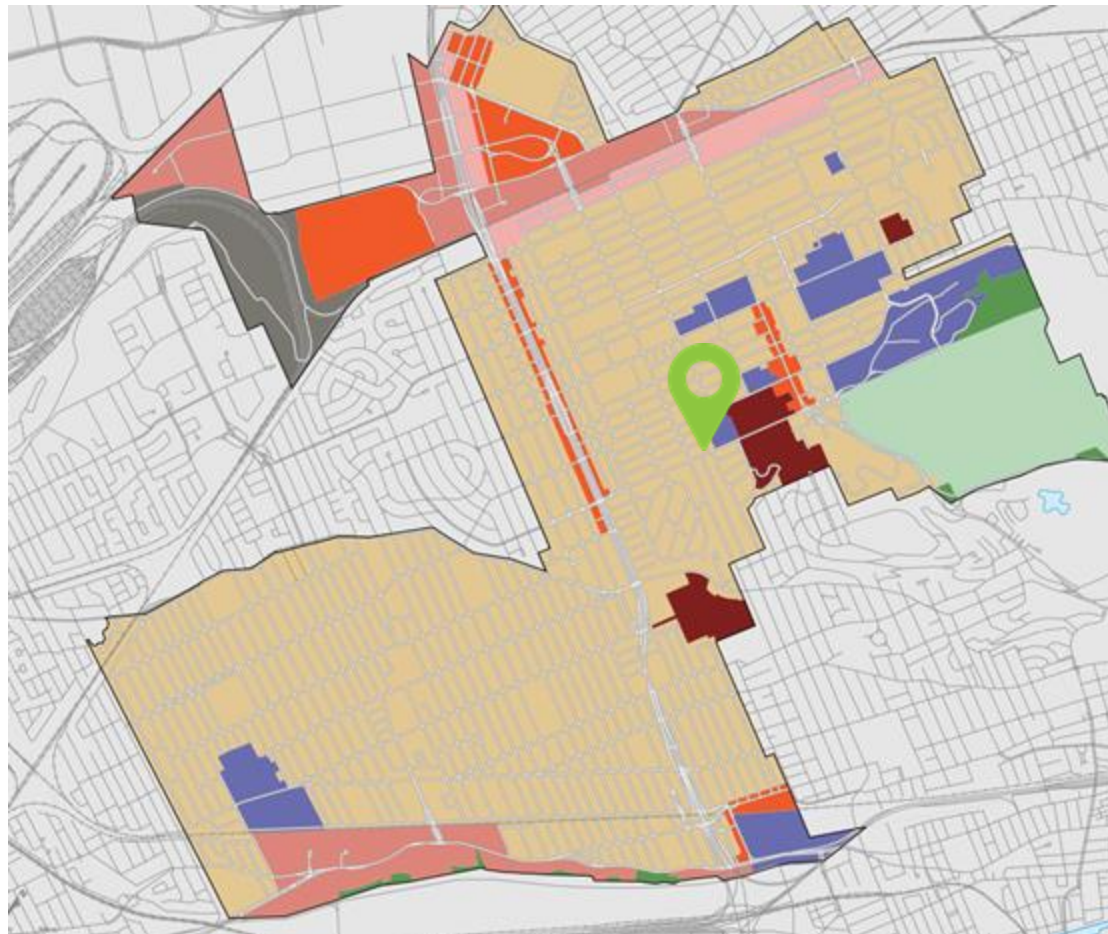
4715, Queen-Mary

CONTEXTE URBAIN - VOISIN IMMÉDIAT




4635, Queen-Mary

PLAN D'URBANISME / ZONAGE - Affectation



Affectation PU

	Secteur résidentiel
	Secteur mixte
	Secteur d'activités diversifiées
	Secteur d'emplois
	Grand équipement institutionnel
	Couvent, monastère ou lieu de culte
	Agricole
	Conservation
	Grand espace vert ou parc riverain
	Grande emprise ou grande infrastructure publique

Affectation zonage: Équipements éducatifs et culturel

- école primaire et préscolaire;
- école secondaire;
- garderie;
- collège d'enseignement général et professionnel;
- école d'enseignement spécialisé;
- université;
- bibliothèque
- maison de la culture.

PLAN D'URBANISME / ZONAGE - Patrimoine bâti



AFFECTATION

Résidentiel

SECTEUR

04-05

HAUTEUR

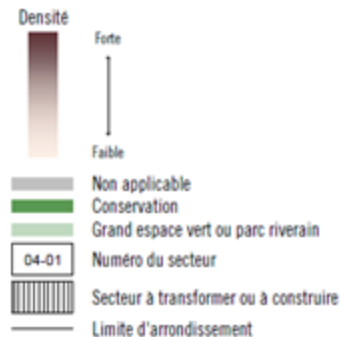
2-4 étages

MODE D'IMPLANTATION

Isolé

TAUX D'IMPLANTATION

Moyen











PLAN D'URBANISME / ZONAGE – Patrimoine archéologique



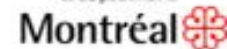
Le patrimoine archéologique

Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce

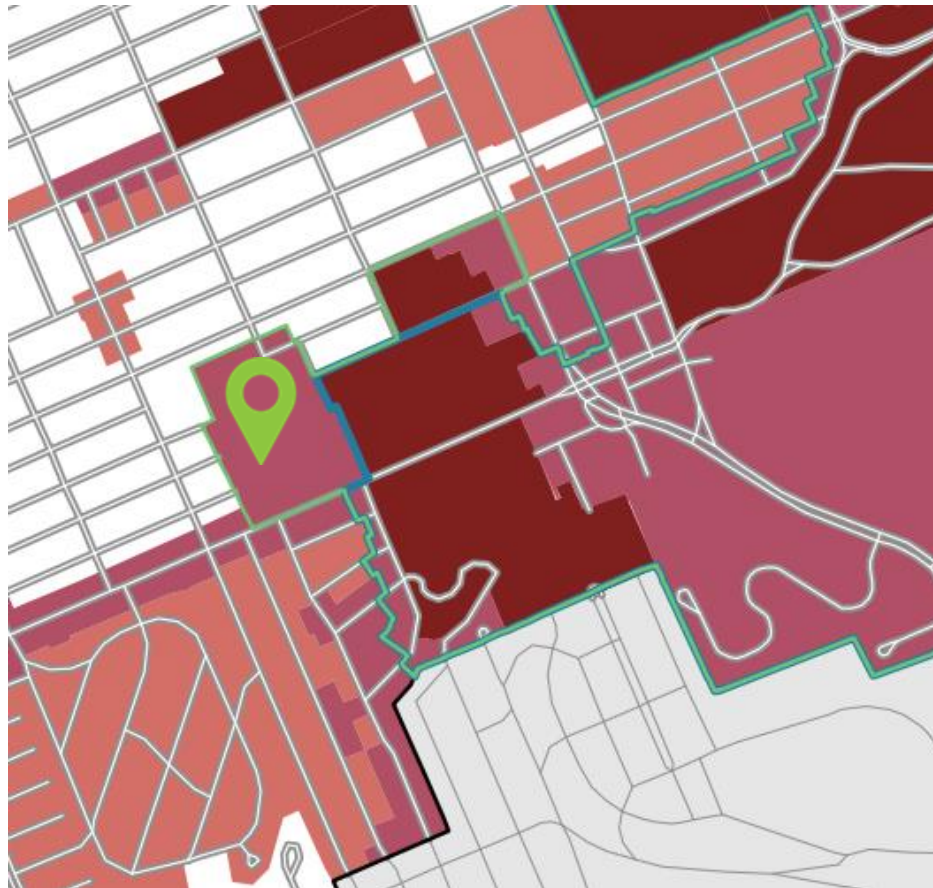
-  Grand ensemble à statut (arrondissement historique et naturel, site du patrimoine)
-  Site archéologique recensé (intègre)
-  Site archéologique recensé (altéré)
-  Secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel
-  Secteur d'intérêt archéologique
-  17.AP.1 Code du secteur (voir étude d'évaluation du patrimoine urbain)
-  BIF-1 Code de site archéologique
-  Limite d'arrondissement

Division du patrimoine et de la toponymie

Mise en valeur du territoire et du patrimoine



PLAN D'URBANISME / ZONAGE – Patrimoine bâti



Le patrimoine bâti

Arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce

- Site patrimonial (cité)
- Site patrimonial (déclaré)
- Grande propriété à caractère institutionnel
- Secteur de valeur exceptionnelle
- Secteur de valeur intéressante
- Ensemble urbain d'intérêt
- Ensemble industriel d'intérêt
- Limite d'arrondissement

RÉGLEMENTATION APPLICABLE

Zone :	0944
Usages autorisés :	E.4(1) & E.4 (3) Équipements éducatifs et culturels
Assujetti à l'avis du CPM: Démolition (Règl. 02-136, Article 12.1-4°)	Démolition de plus de 40 % du volume hors sol d'un bâtiment situé dans un site patrimonial cité en vertu de la LPC doit obtenir un avis du CPM et autorisé par le Comité de démolition
PIIA (Règl. RCA22 17379)	Agrandissement, transformation et aménagement paysager dans le secteur du Mont-Royal; Nouvelle construction et agrandissement
PPCMOI (RCA02 17017)	Non-Conformités



COMMENTAIRES AVIS FINAL CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL (CPM)

- Le **Conseil du Patrimoine de Montréal** doit donner son avis favorable au projet de remplacement et le CCU a fait une recommandation favorable au Conseil d'arrondissement.

Commentaires du Conseil du patrimoine à la séance du 8 décembre 2023:

1. Raffiner la proposition architecturale en ce qui a trait à la matérialité et au traitement des ouvertures pour une meilleure relation à la maison Converse;
2. S'assurer d'un impact minimal de la passerelle à la maison patrimoniale par une intégration délicate et réversible de la nouvelle composante à l'architecture ancienne;
3. Viser la conservation des intérieurs de la maison Converse par l'évaluation détaillée des composantes d'intérêt à préserver et par des mesures d'atténuation de la mise aux normes;
4. Envisager l'accroissement des surfaces de verdissement par une réduction des surfaces dédiées à la circulation sur le site;
5. Choisir les essences d'arbres à planter en respect du site patrimonial du Mont-Royal;
6. Envisager un accès au toit vert pour en assurer l'entretien rigoureux et développer un aménagement paysager dans l'esprit des qualités paysagères du Mont-Royal.

03 | ANALYSE DE L'IMMEUBLE

ANALYSE DU CAMPUS – CONTEXTE DU CIMF

L'établissement rencontre aujourd'hui plusieurs difficultés fonctionnelles dues à l'augmentation croissante de sa population, combinée à exiguïté et les contraintes de son terrain. Un projet d'ajout d'espace est nécessaire pour :

- Accroître le confort des élèves et du personnel sans augmenter le nombre d'élèves.
- Augmenter les espaces communs de détente, de travail et de sport, qui sont actuellement insuffisants pour les élèves du collégial.
- Rendre sécuritaire le parcours des élèves au travers du site, en introduisant une hiérarchie dans les circulation depuis l'entrée principale.



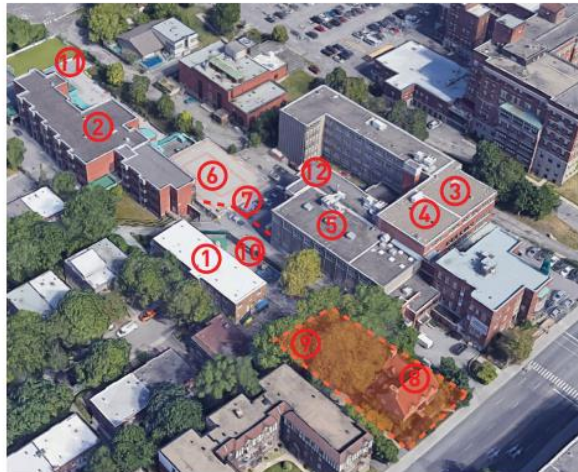
Maison Converse - 4661 ch. Queen-Mary

Entrée des élèves

CIMF - 4665 ch. Queen-Mary

ANALYSE DU CAMPUS – CONTEXTE DU CIMF

- 1 École maternelle (4 à 5 ans)
- 2 École primaire (6 à 10 ans)
- 3 Collège (11 à 14 ans)
- 4 Lycée (15 à 17 ans)
- 5 Gymnase
- 6 Terrain de sport extérieur
- 7 Connexion en sous-sol
- 8 Maison converse
- 9 Dépendance
- 10 Cour maternelles
- 11 Cour primaires
- 12 Cour Collégiens/Lycéens



Dent creuse dans un campus institutionnel scolaire



ANALYSE DU CAMPUS – TOPOGRAPHIE

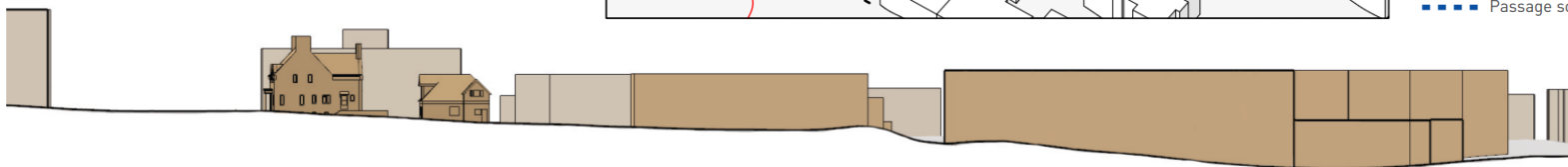
- Une **topographie importante** entre le chemin Queen-Mary et le fond du campus
- Problème d'accessibilité universelle dû à la topographie marquée et la distribution des différents niveaux
- La maison W.B. Converse, seul pavillon au milieu de gabarits de plus grande hauteur



LÉGENDE :

GABARITS :

- Bâtiment 4 étages
- Bâtiment 3 étages
- Bâtiment 2 étages
- Toiture terrasse accessible (1/2 étage)
- Passage souterrain



ANALYSE DU CAMPUS – CIRCULATIONS ACCÈS ET FLUX

- **Absence de hiérarchie dans les circulations.**
- Plusieurs entrées des élèves dont une par la cour arrière.
- Cohabitation entre véhicules poids lourds et élèves dans la ruelle d'accès principal posant de véritables **problèmes de sécurité.**
- Possibilités limitées pour l'accès livraisons dû à la géométrie du site et des bâtiments du CIMF.

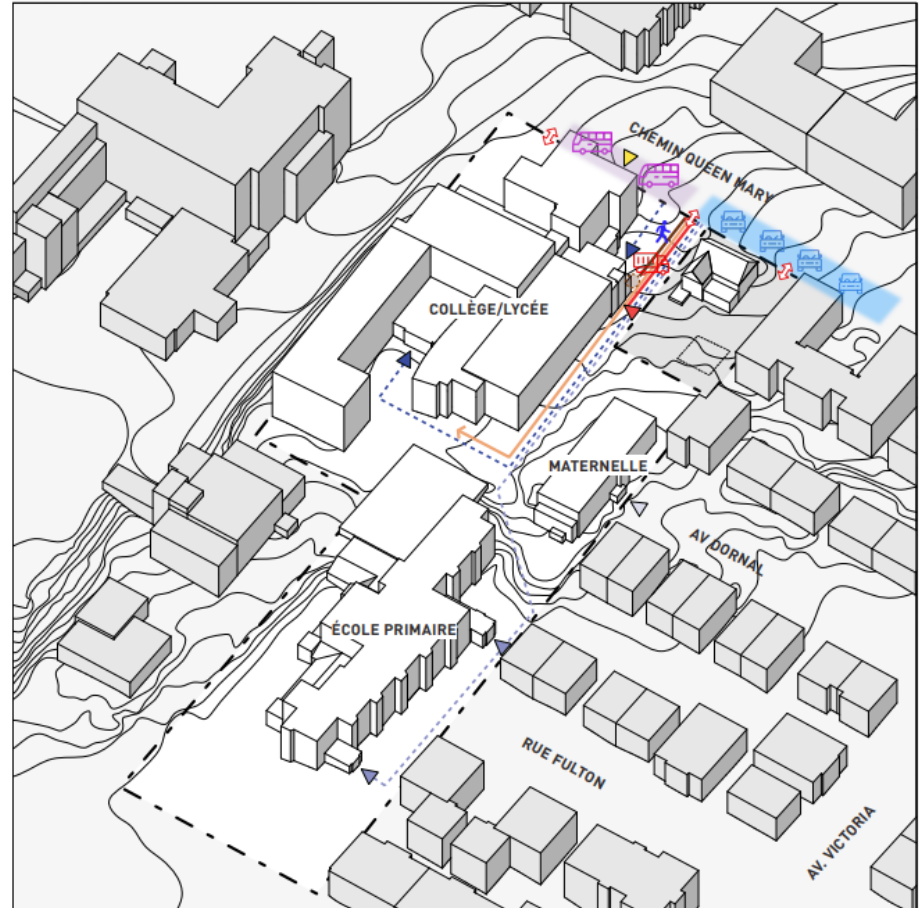
LÉGENDE :

ENTRÉES

- ▲ Entrée des élèves du collégial
- ▲ Entrée des élèves du primaire
- ▲ Entrée des élèves de la maternelle
- ▲ Entrée personnel et visiteurs
- ▲ Entrée de service et livraisons

FLUX PIÉTON

- Étèves du collégial
- Étèves du primaire
- Débarcadère parents (sur le ch. Queen-Mary)
- Stationnement autobus pour cours de sport (2 sur le ch. Queen-Mary)







ANALYSE DU CAMPUS – ESPACES EXTÉRIEURS ET COUVERT VÉGÉTAL

- Un **site très dense** rendant tout projet d'agrandissement et le verdissement de la propriété difficile.
- Des **cours de récréation primaire et maternelle de superficie insuffisante** pour la quantité d'élèves (selon les normes gouvernementales)
- **Pas d'espace de rassemblement** pour les élèves du collégial et peu d'espace extérieur à disposition pour cette population.
- Des espaces de **stationnement personnel et visiteurs restreints** et insuffisants.
- De nombreux **arbres en fin de vie** ou présentant un danger pour les usagers.

LÉGENDE :

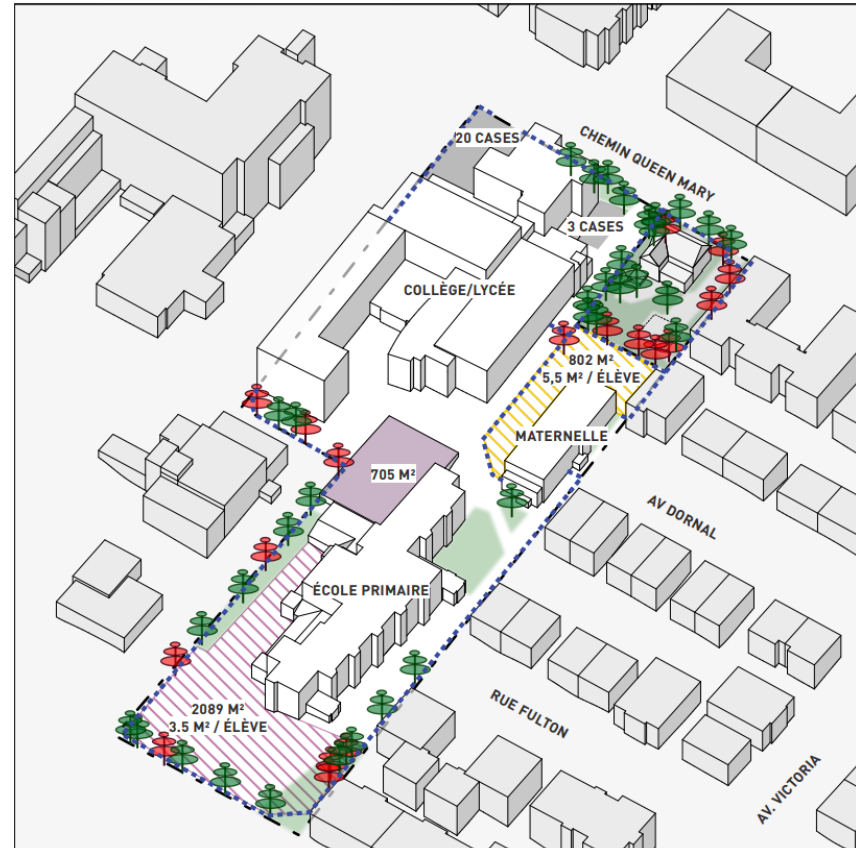
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

-  Cour des élèves de primaire
-  Cour des élèves de maternelle
-  Terrain synthétique
-  Stationnement visiteurs et personnel

CLÔTURES

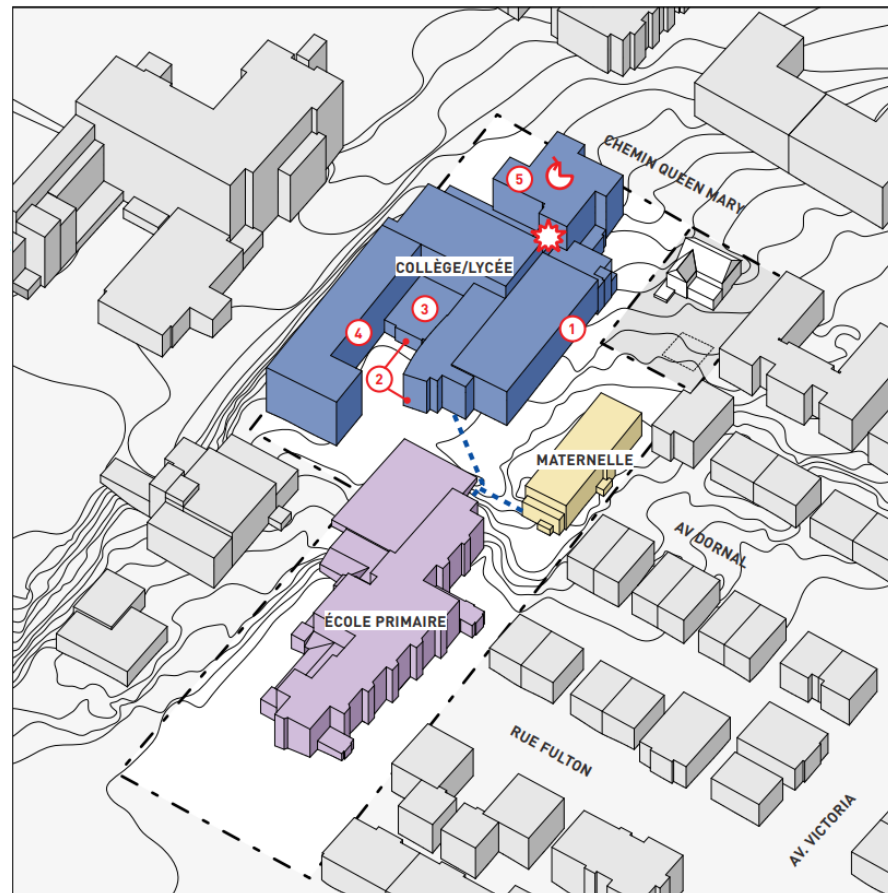
VÉGÉTATION

-  Zone végétalisée
-  Arbre
-  Arbre à abattre



ANALYSE DU CAMPUS – FONCTION ET ESPACES PÉDAGOGIQUES

- ① Les espaces pour la pratique du sport sont insuffisants.
 - ② Les salles de casiers sont combinées avec les espaces de foyers.
 - ③ Manque flagrant d'espaces collaboratifs et d'espaces dédiés à l'étude : la salle polyvalente accolée à la cafétéria sert d'espaces collaboratifs.
 - ④ Le centre de documentation demande à être modernisé et adapté aux nouvelles technologies et pratiques.
 - ⑤ L'administration du campus global CIMF est située au sein du bâtiment collégial, qui est déjà en manque d'espace.
- 🌀 Beaucoup de flux d'élèves circulent par l'escalier principal de l'ancien pensionnat : le collège doit améliorer les flux de circulations des élèves.
- 🌸 L'absence de connexion entre le bâtiment historique et l'agrandissement au niveau 2 entrave la fluidité des circulations internes



ANALYSE DU CAMPUS – FONCTION ET ESPACES PÉDAGOGIQUES

Comparatif avec PFT classiques d'écoles publiques :

	MEES/MEQ	CIMF	Écart
École primaire + maternelle	22 classes	22 classes	
Superficie brute école primaire+maternelle	+/- 6 700 m ²	+/- 6 400 m ²	- 300 m ²
École secondaire (collège/lycée)	31 classes	31 classes	
espaces pédagogiques excluant classes régulières et laboratoires scientifiques:			
Espaces collaboratifs (ouverts et fermés)	775 m ²	400 m ²	-375 m² PRIORITAIRE
Classes multifonctionnelles	280 m ²	0 m ²	-280 m ²
Centre d'aide	72 m ²	0 m ²	-72 m ²
Locaux pour les arts créatifs manuels	585 m ²	390 m ²	-195 m ²
Studio de performance et arts dramatiques	170 m ²	156 m ²	-14 m ²
Ateliers machine outils	80 m ²	0 m ²	-80 m ²
Carrefour d'apprentissage	310 m ²	334 m ²	+ 24 m ²
Gymnases	1384 m ²	415 m ²	-969 m ²
Palestre	150 m ²	0 m ²	-150 m² PRIORITAIRE
Atrium, jeux de tables, activités étudiantes (foyer) et casiers	675 m ²	595 m ²	-80 m² PRIORITAIRE
Auditorium	390 m ²	380 m ²	-10 m ²
Zone cafétéria	355 m ²	322 m ²	-33 m ²
Atelier saines habitudes de vie	95 m ²	0 m ²	-95 m ²
Total des espaces pédagogiques excluant les classes et labs :	5 321 m ²	2 992 m ²	-2 329 m²
Superficie brute école secondaire (collège/lycée)	+/- 14 900 m ²	+/- 11 700 m ²	- 3 200 m ²

ÉTUDE PATRIMONIALE* ET DÉVELOPPEMENT DU CAMPUS

Photographie aérienne de 1930



En 1914, Margaret Morrisson vend la propriété à l'homme d'affaires William Bernard Converse

Vue aérienne prise en 1947



En 1924, un garage de est érigé à l'arrière de la maison. En 1930, la propriété est vendue à Richard Oland. Puis, en 1936, celle-ci est rachetée par William B. Converse.

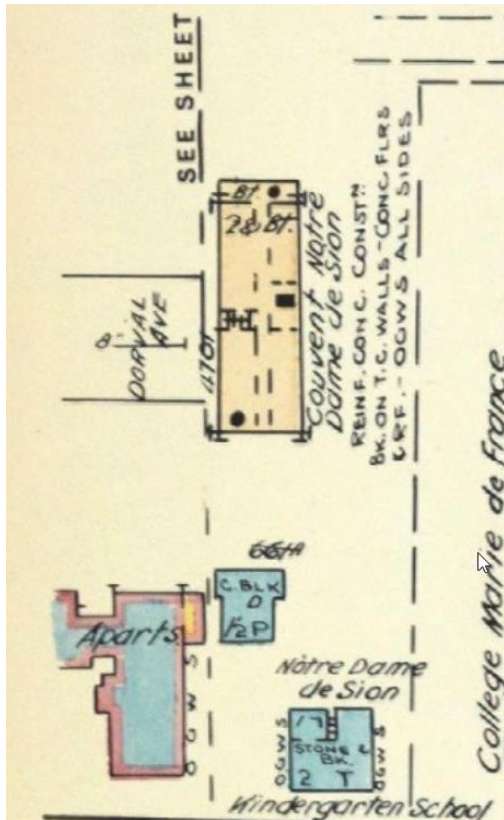
Photo après 1951



Au cours de la même année, la maison construite au 19e siècle est démolie pour faire place au bâtiment qui se trouve aujourd'hui au 4661 chemin Queen-Mary

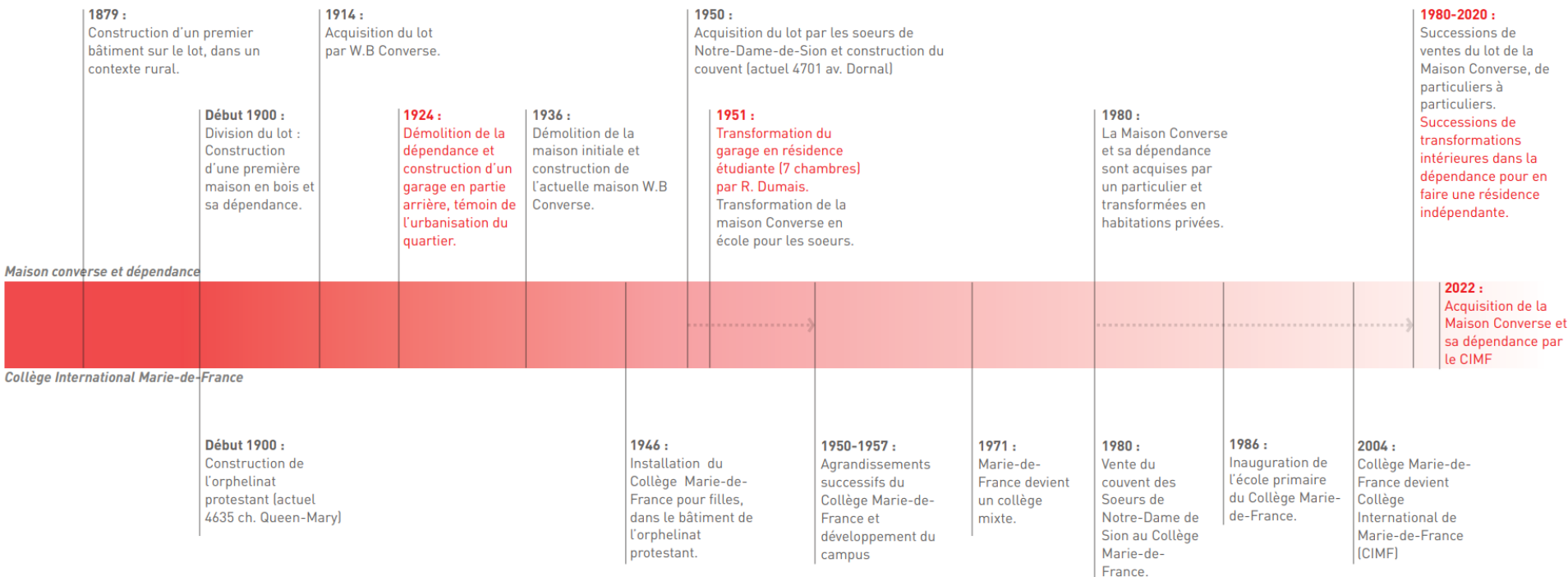
ÉTUDE PATRIMONIALE ET DÉVELOPPEMENT DU CAMPUS

Plan d'assurance incendie de 1954

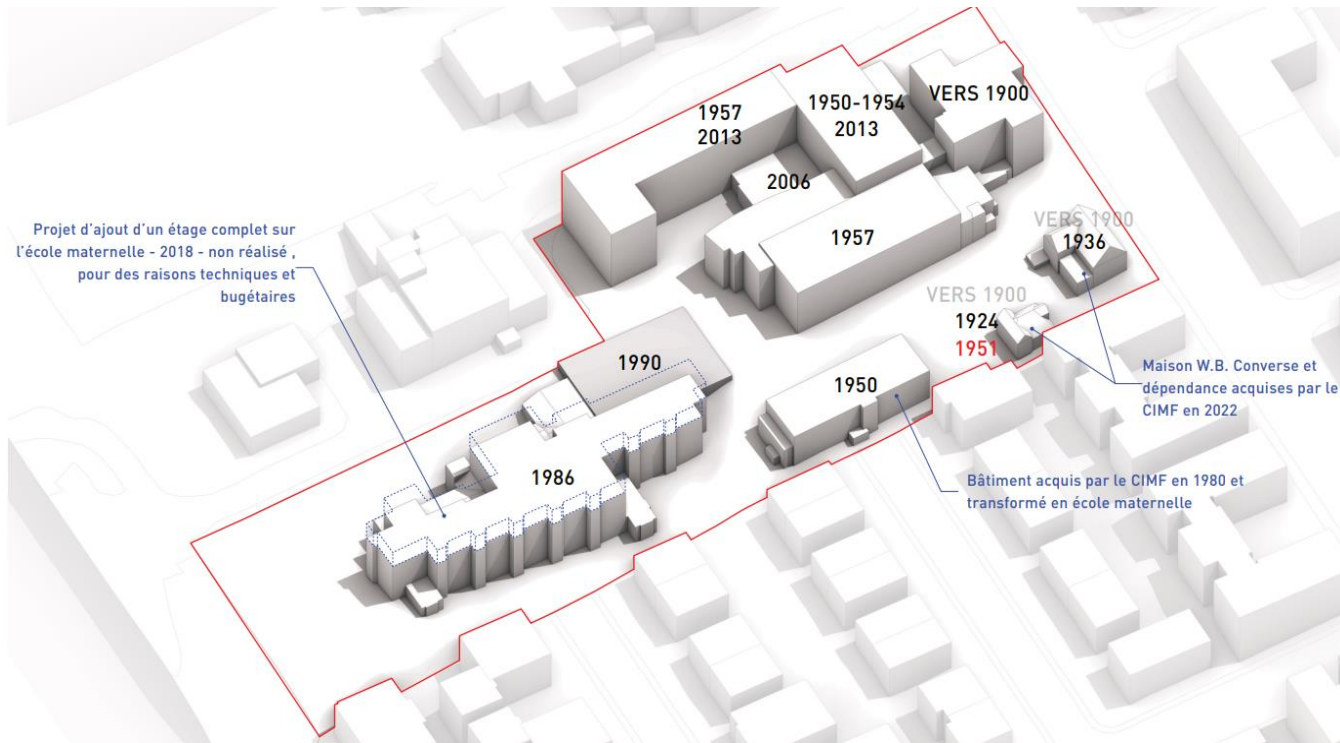


- En **1941**, William B. Converse vend la propriété à Harry Ernest de Bleury Strathy. Puis, en 1950, celle-ci est acquise par la communauté des Sœurs Notre-Dame-de-Sion;
- En **1951**, le garage construit en **1924** est transformé en résidence d'étudiante et la maison située au 4661 Queen-Mary devient une école opérée par la communauté.
- En **1980**, les Sœurs Notre-Dame-de-Sion vendent une section de la propriété au Collège Marie-de France, soit la section arrière de leur terrain, d'une superficie de 20 897 pieds carrés, qui comprend le couvent construit dans les années 1950.
- Entre **1980 et 1991**, transformation de l'école en résidence pour par un particulier. Elle est notamment propriété de la Fondation Hassan II pour les Marocains résidant à l'étranger entre 1993 et 2002;
- En **2022**, achat de l'immeuble par le Collège.

ÉTUDE PATRIMONIALE ET DÉVELOPPEMENT DU CAMPUS



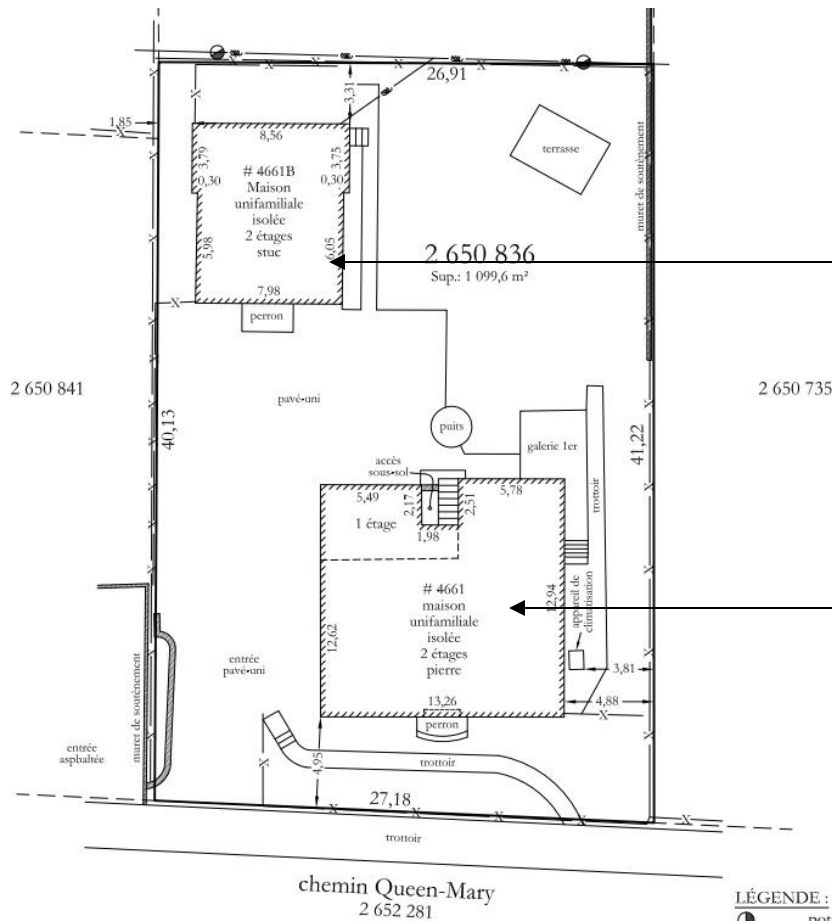
ÉTUDE PATRIMONIALE ET DÉVELOPPEMENT DU CAMPUS

Dépendance et Maison W.B. Converse:

- **1924:** Construction initiale du garage (dépendance);
- **1951:** Transformation du garage en résidence étudiante (7 chambres) et de la maison en école;
- **Après 1980:** Transformation des immeubles en habitation privée;
- **1994:** Le U1 autorisait les équipements collectifs exclusivement sur le site, l'usage habitation semble donc être un droit acquis;
- **2022:** Acquisition de la Maison Converse et sa dépendance par le CIMF

04 | LE PROJET DE REEMPLACEMENT

LE SITE – Implantation existant



Dépendance - 4661B



Maison WB Converse - 4661

LÉGENDE :
 puits

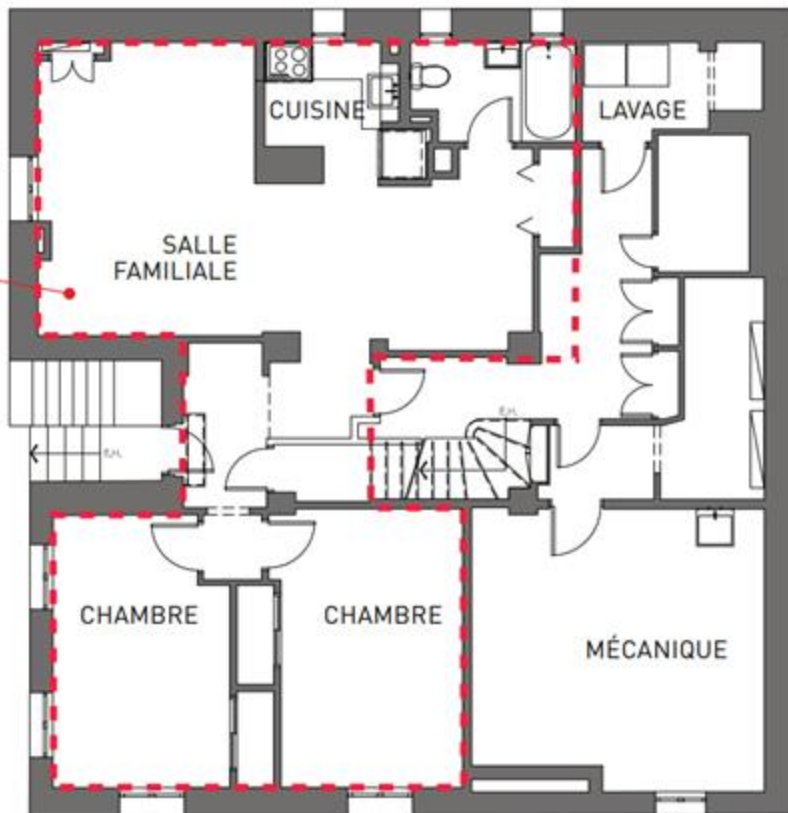
IMPLANTATION EXISTANTE



PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS

Réaménagements mineurs,
déplacement des cloisons et
division des espaces.

Les détails architecturaux
d'origine conservés dans la
mesure du possible sinon re-
conduits pour respecter le
caractère de la maison.

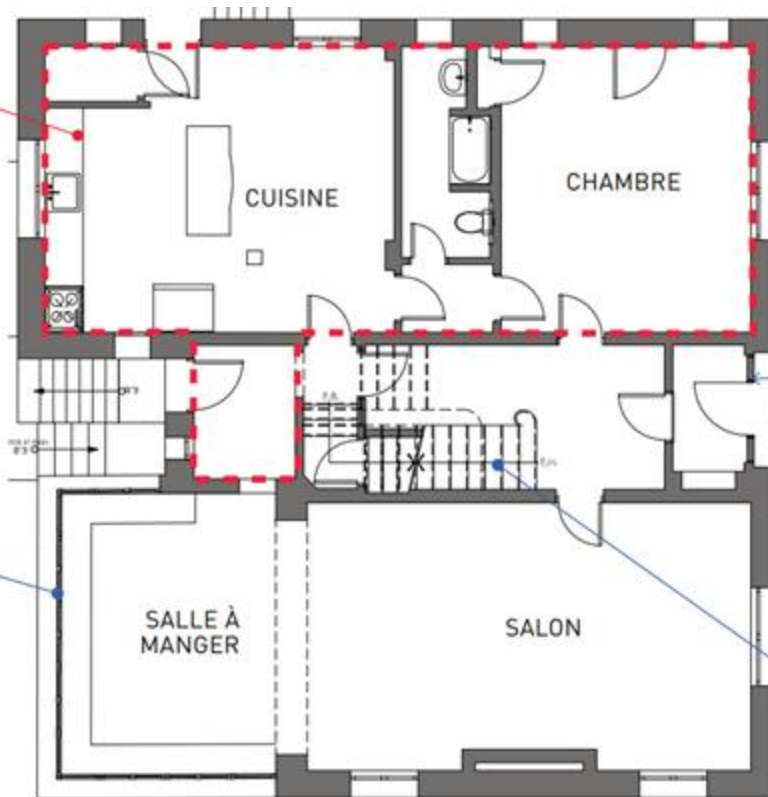


PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS

Réaménagements mineurs, déplacement des cloisons et division des espaces. Les détails architecturaux d'origine conservés dans la mesure du possible sinon reconstruits pour respecter le caractère de la maison.



Véranda existante : vitrages et boiseries de caractère conservés



Porte en bois massif et vitraux conservés

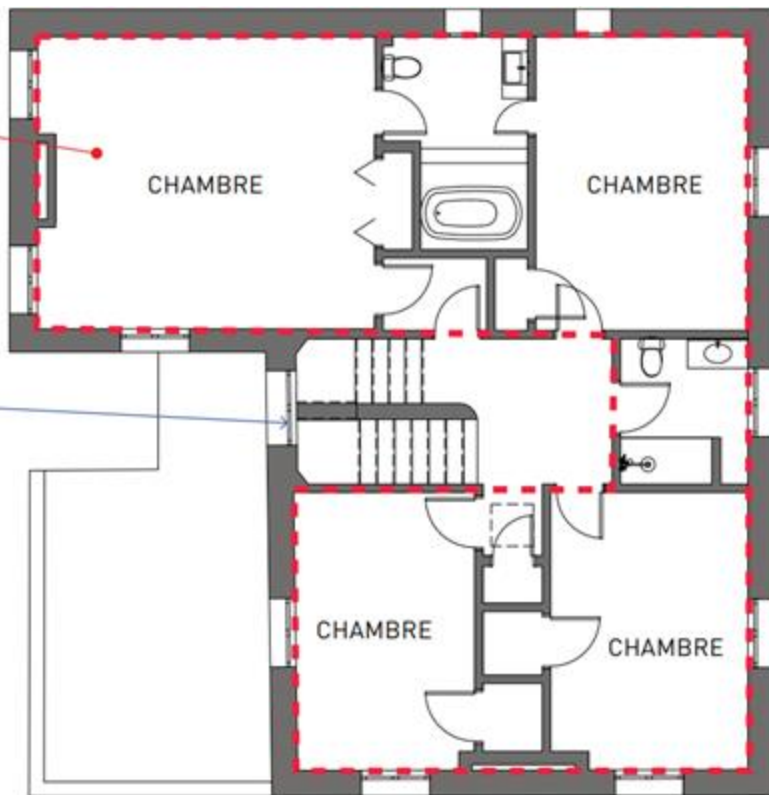


Escalier monumental, garde-corps et main courante en bois massif d'origine conservés

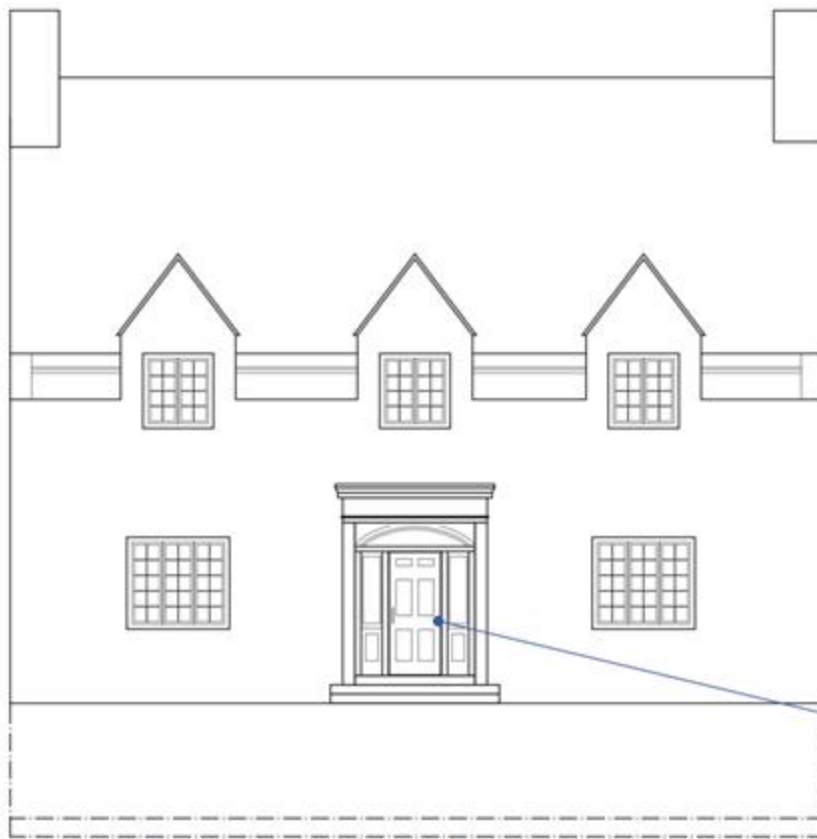
PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS

Réaménagements mineurs,
déplacement des cloisons et
division des espaces.
Les détails architecturaux
d'origine conservés dans la
mesure du possible sinon re-
conduits pour respecter le
caractère de la maison.

Vitrail existant conservé

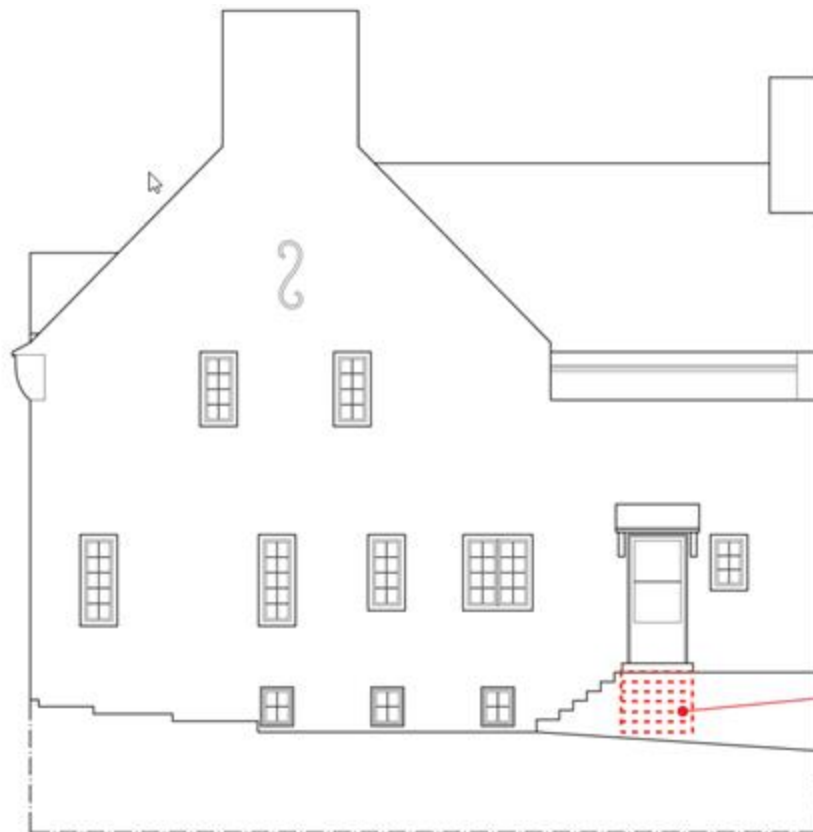


PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS



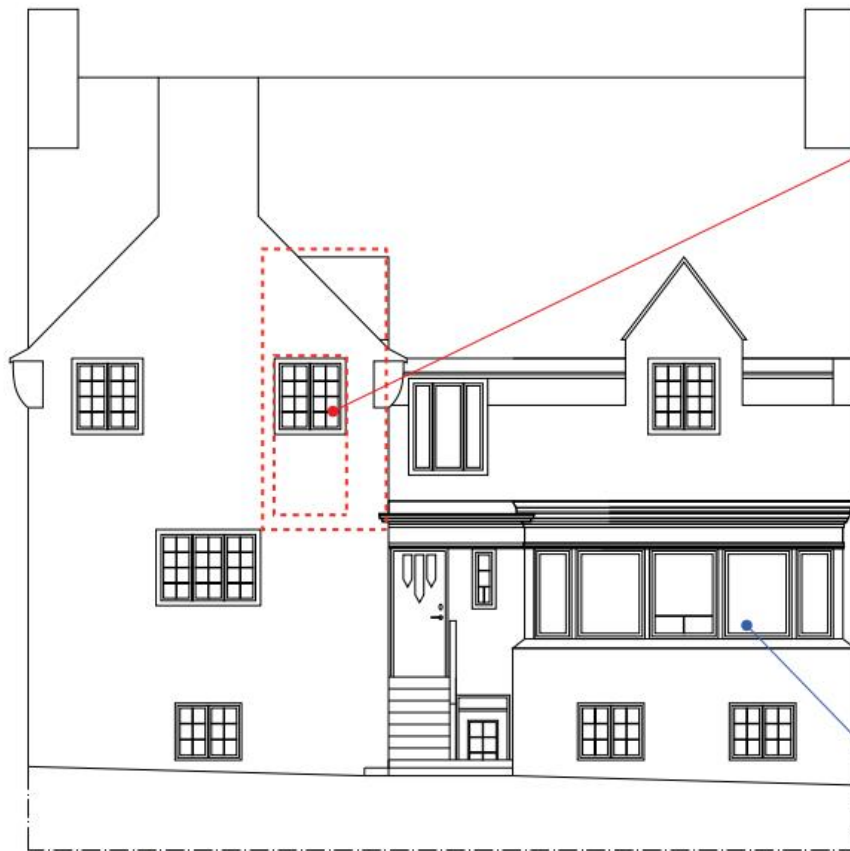
Porte d'entrée en bois massif, marquise et peron en briques en soldat conservé et restauré

PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS



Démolition et reconstruction du balcon d'entrée arrimé avec nouveau paysagement du parvis

PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS

**Agrandissement de la fenêtre pour en faire une porte intérieure**

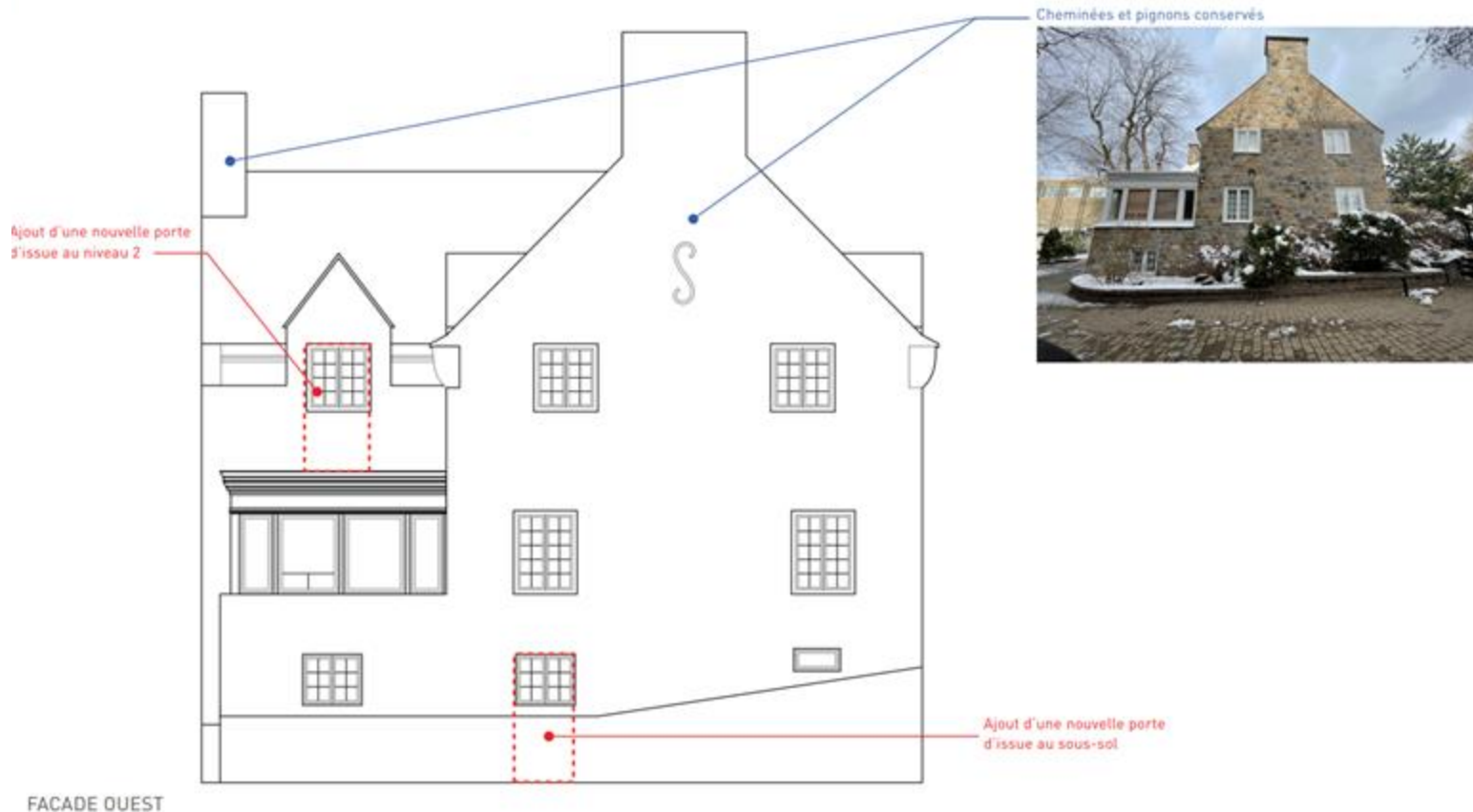
Le mur extérieur en pierre est conservé à l'intérieur de la passerelle.
L'étanchéité est réalisée au périmètre de la nouvelle passerelle et une intervention en toiture permettra de faciliter la connexion.

La véranda est conservée dans son intégralité



Vitrages et boiseries conservés

PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS



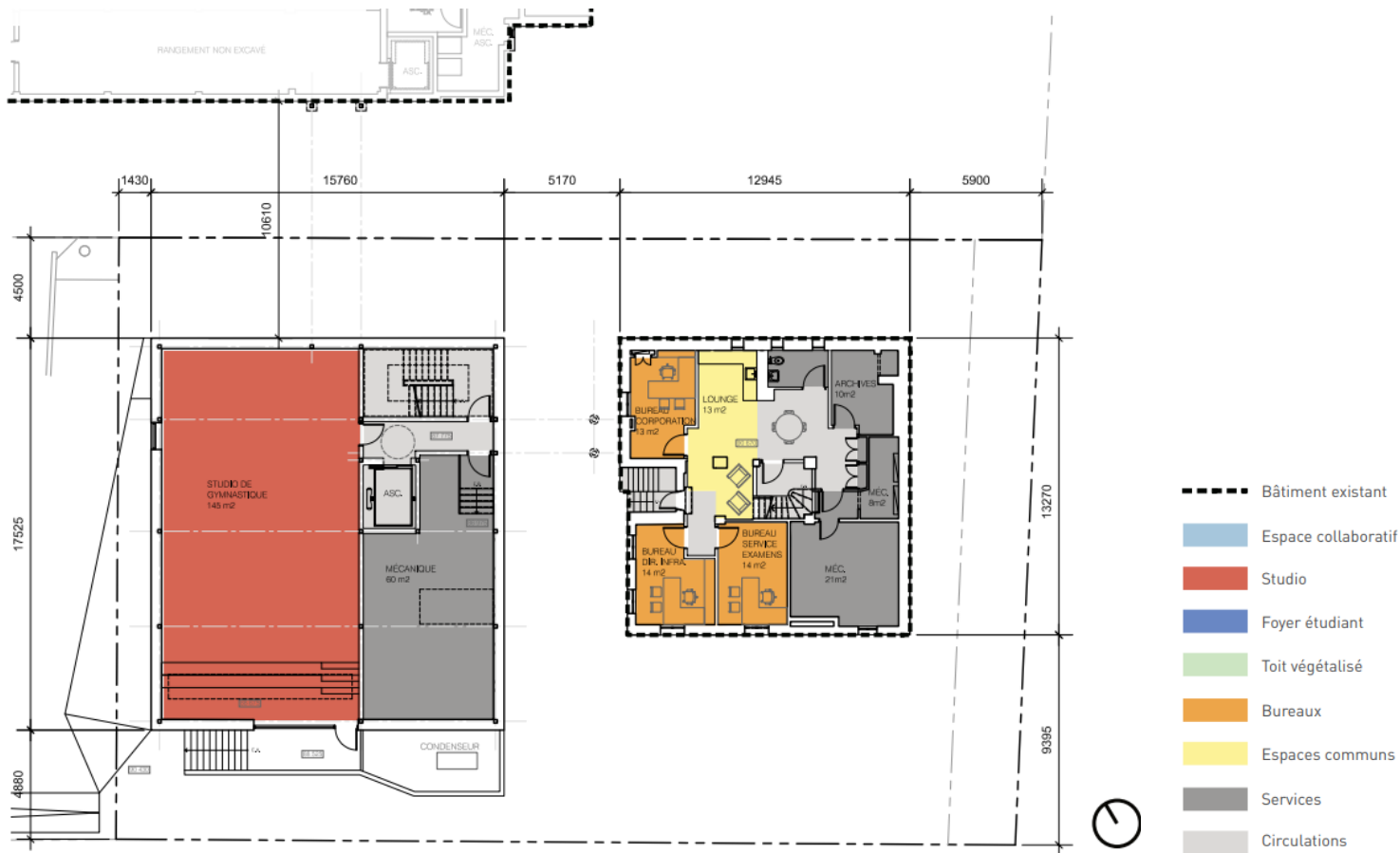
PROJET DE REMPLACEMENT



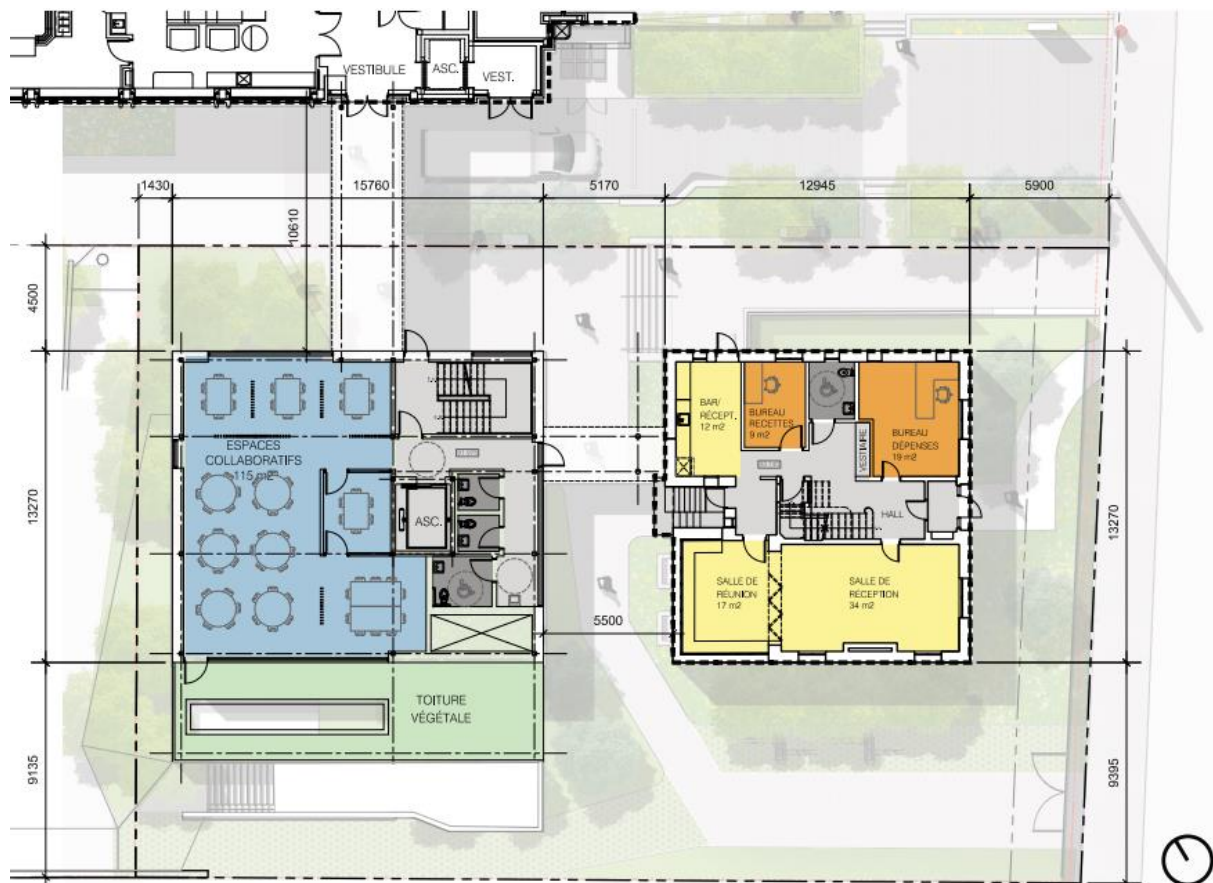
PLAN D'IMPLANTATION



PLAN DES SOUS-SOLS

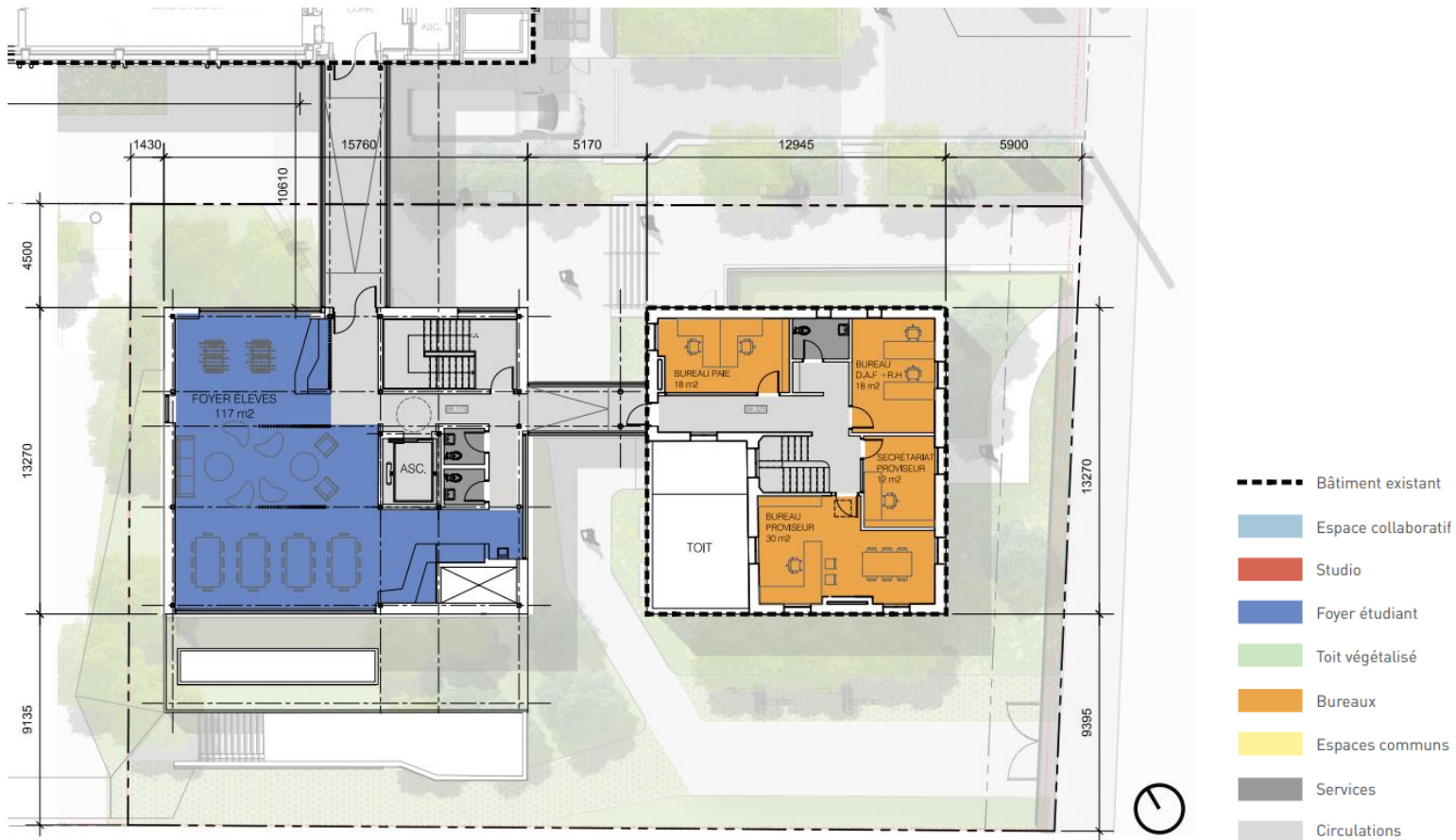


PLAN DES RDC



- Bâtiment existant
- Espace collaboratif
- Studio
- Foyer étudiant
- Toit végétalisé
- Bureaux
- Espaces communs
- Services
- Circulations

PLAN DES NIVEAUX 2



ÉLÉVATION PRINCIPALE (SUD)



ÉLÉVATION PRINCIPALE (EST)



ÉLÉVATION PRINCIPALE (EST)



MB1 | Granit américain
900 x 100 mm

MATÉRIALITÉ



Cadrage des ouvertures
en aluminium 2mm,
couleur terracotta



Parement en panneaux de béton léger
1 220 x 3 000 mm, Equitone linea LT90



Insertions de couleur
terracotta en panneaux
de béton léger
1 220 x 3 000 mm,
Equitone tectiva TE40



Maçonnerie existante : Granit américain
Moellons, face éclatée, appareillage à dames



Mur-rideau en aluminium anodisé clair
unité scellée, verre double avec pellicule low-E,
joint silicone 4 faces



Socle en maçonnerie : Granit américain agencé à l'existant
Module 90mm x 900mm, face éclatée,
appareillage en panneresse



FACADE OUEST

LE PROJET - PERSPECTIVE



PERSPECTIVE



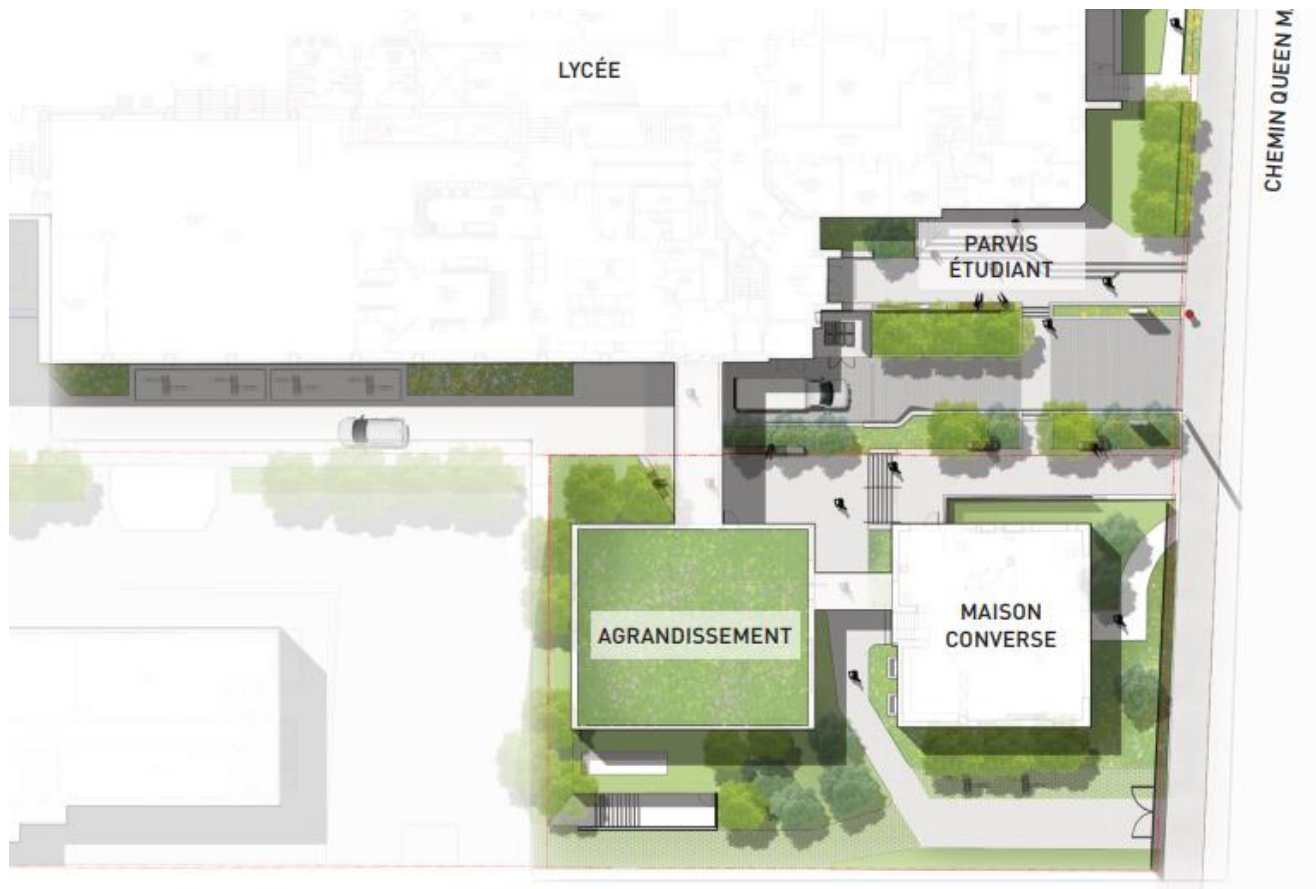
LE PROJET - PERSPECTIVE



PERSPECTIVE DE NUIT

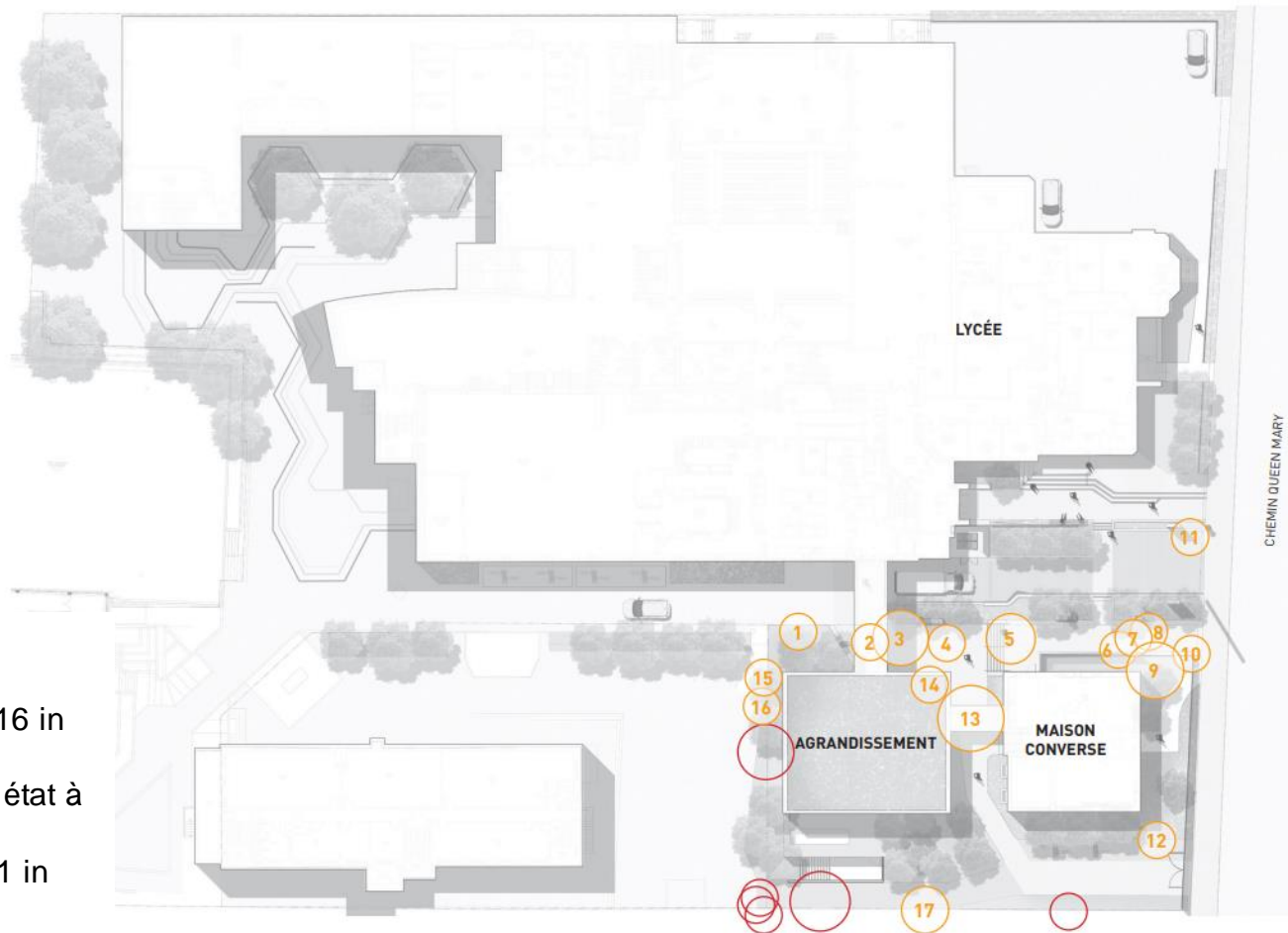


AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Plan d'ensemble



AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Arbres à abattre

ARBRE EXISTANT À ABATTRE	CALIBRE
1	petit
2	petit
3	grand
4	petit
5	moyen
6	petit
7	petit
8	petit
9	grand
10	petit
11	petit
12	petit
13	grand
14	petit
15	petit
16	grand
17	moyen

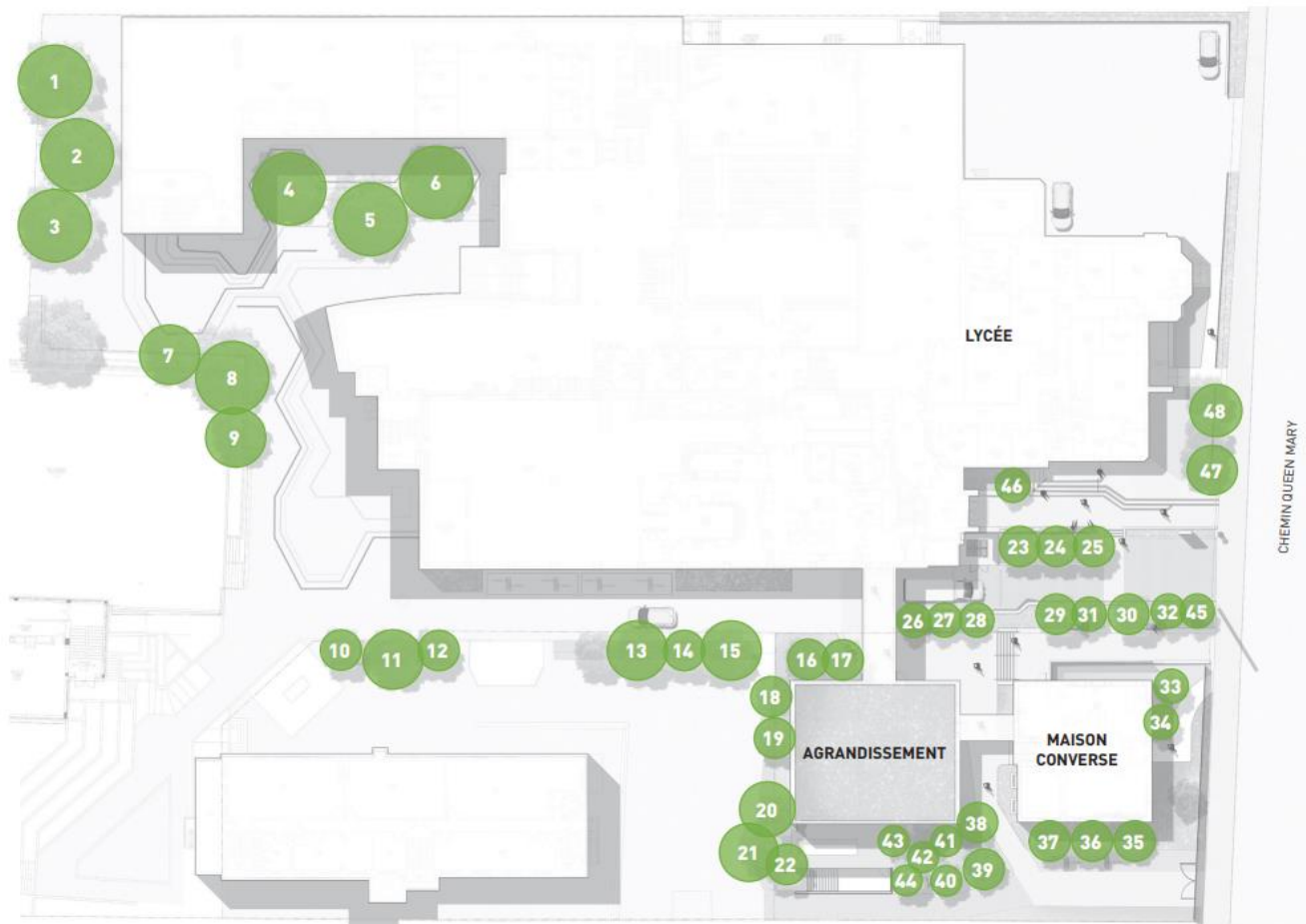


Légende

- 23 arbres à abattre:
 - 17 arbres à abattre (16 in situ);
 - 6 arbres en mauvais état à abattre;
- 4 arbres conservés (1 in situ)

AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Arbres à planter

ARBRE PROPOSÉ	CALIBRE	ARBRE PROPOSÉ	CALIBRE
1	grand	25	moyen
2	grand	26	petit
3	grand	27	petit
4	grand	28	petit
5	grand	29	moyen
6	grand	30	moyen
7	moyen	31	petit
8	grand	32	petit
9	moyen	33	petit
10	petit	34	petit
11	moyen	35	moyen
12	petit	36	moyen
13	moyen	37	moyen
14	petit	38	moyen
15	moyen	39	moyen
16	petit	40	petit
17	petit	41	petit
18	petit	42	petit
19	petit	43	petit
20	grand	44	petit
21	grand	45	petit
22	moyen	46	petit
23	moyen	47	moyen
24	moyen	48	moyen



Légende

- 48 arbres à planter (19 in situ);
- 4 arbres conservés


AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Plan de verdissement

LÉGENDE

 LOT MAISON CONVERSE

SURFACE VÉGÉTALISÉE BONIFIÉE

 Toit vert (260 m² x 0,75) 195 m²


 Aire de plantation 120 m²

 Pavé alvéolé (88 m² x 0,50) 44 m²

Total (359 m² / 1089 m²) = 33%


SURFACE VÉGÉTALISÉE EXISTANTE

(350 m² / 1089 m²) = 32%

 LIMITE D'INTERVENTION

SURFACE VÉGÉTALISÉE BONIFIÉE

 Toit vert (260 m² x 0,75) 195 m²

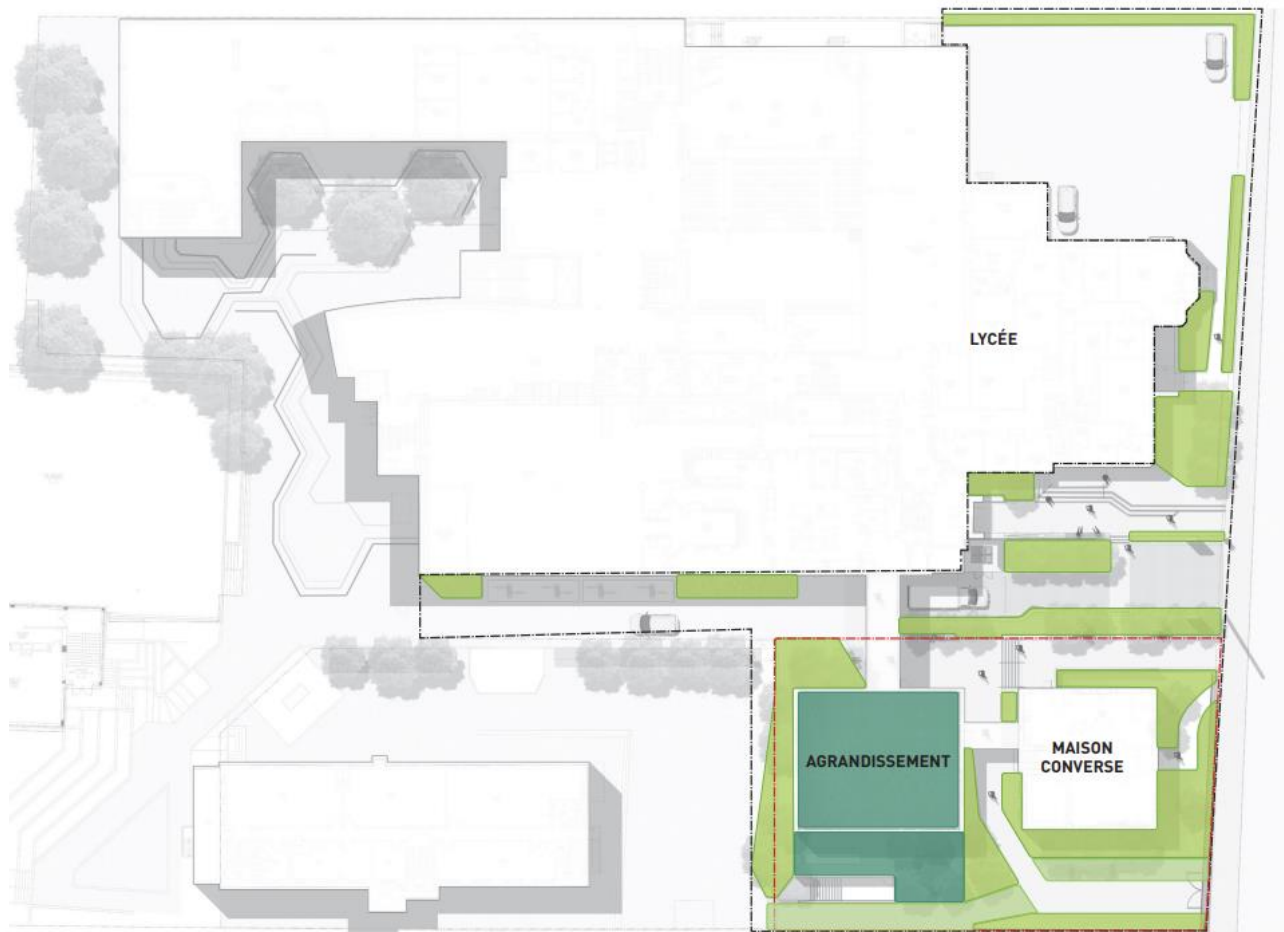
 Aire de plantation 584 m²

 Pavé alvéolé (88 m² x 0,50) 44 m²

Total (823 m² / 2425 m²) = 34%

SURFACE VÉGÉTALISÉE EXISTANTE

(430 m² / 2425 m²) = 18%



AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Palette végétale

ARBRES

Amelanchier canadensis



Betula nigra



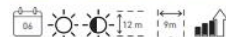
Acer rubrum



Gymnocladus dioica

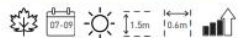


Gleditsia triacanthos



ARBUSTES

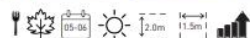
Spiraea latifolia



Diervilla lonicera



Aronia melanocarpa



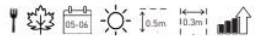
Arctostaphylos uva ursi



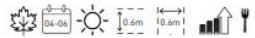
- Indigène
- 0-12 Floraison
- Soleil
- Soleil, Mi-ombre
- Ombre
- Comestible
- x m Hauteur
- x m Largeur
- Croissance lente
- Croissance moyenne
- Croissance rapide

AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Palette végétale

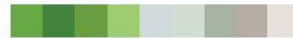
Allium schoenoprasum



Allium tuberosum



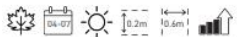
Bouteloua gracilis



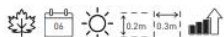
Deschampsia cespitosa



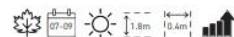
Sedum album



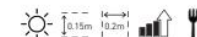
Sedum spurium



Sorghastrum nutans

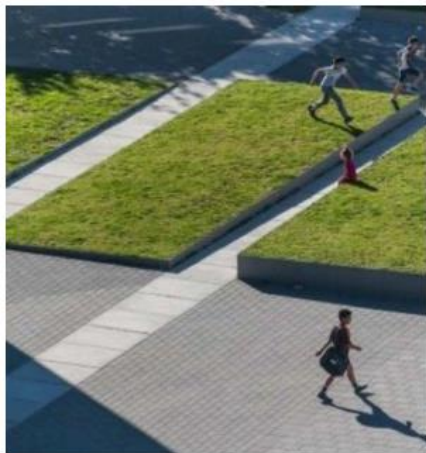


Thymus serpyllum



- Indigène
- Floraison
- Soleil
- Soleil, Mi-ombre
- Ombre
- Comestible
- Hauteur
- Largeur
- Croissance lente
- Croissance moyenne
- Croissance rapide

AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Palette minérale



Surface en pavé de béton préfabriqué

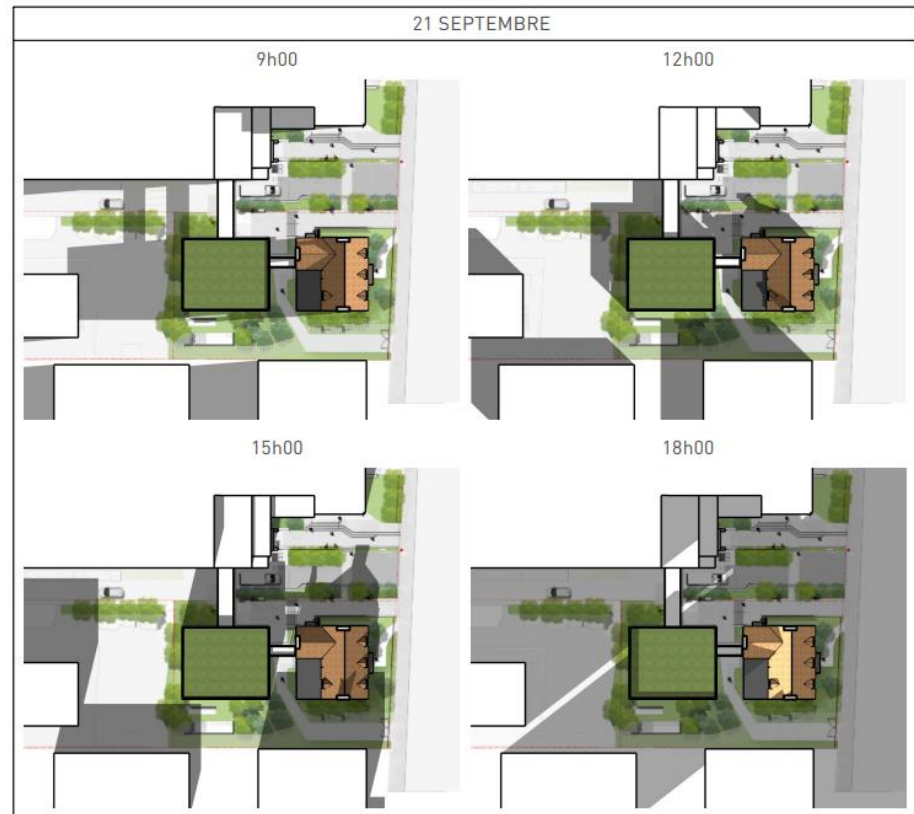


Banc en béton avec assise de bois



Surface en pavé alvéolé

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT



POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE

ethnoscop

Québec, le 5 mars 2024

Madame Aimie Goudallier
Architecte
Provencher_Roy
7255, rue Alexandra, bureau 201
Montréal H2R 2Y9

Objet : Maison Converse
Potentiel archéologique

Madame,

Situé au nord-ouest du sommet de Westmount, le moins élevé des trois composant le mont Royal, le site de la maison W.B. Converse présente une situation géographique et un environnement plutôt favorable à l'établissement humain. Le relief actuel montre une surface plane qui descend légèrement vers le nord-ouest et l'altitude du terrain varie entre 90 et 93 m. Le ruisseau Raimbault, qui circulait anciennement aux abords du chemin de la Côte-des-Neiges, se trouve à environ 700 m à l'est du site, qui est à une même distance de la dépression séparant le sommet d'Outremont du reste du mont Royal. C'est néanmoins la présence de possibles sépultures dans le secteur qui constitue la variable la plus imprévisible, puisque celles qui ont été découvertes autour du mont Royal jusqu'à maintenant n'ont permis de percevoir aucun modèle de dispersion particulier qui puisse être utilisé pour déduire l'emplacement de ces sépultures. Celles trouvées sur le terrain de l'oratoire Saint-Joseph et devant le collège Notre-Dame confirment néanmoins que le versant nord-ouest du sommet de Westmount a été utilisé à cette fin, c'est pourquoi une surveillance archéologique est recommandée lors des excavations à venir, avec des sondages manuels de 0,50 m de côté-là où apparaîtra le sol naturel.

Pour la période historique, l'examen de l'évolution de l'ensemble architectural qui s'élève sur l'ancien lot 147 permet de reconnaître la stabilité du bâti, qui est assez récent. En effet, l'édifice le plus ancien est représenté sur le plan de Sitwell de 1871, pour être remplacé par une habitation en bois et sa dépendance au début du XX^e siècle. Il faut ensuite avancer jusqu'en 1924 pour y voir un premier réaménagement avec le

SIÈGE SOCIAL
88, rue De Vuozzeul, porte 3
Boucherville (Québec)
J4B 5G4
Tél : (450) 449-1250
Fax : (450) 449-0253

BUREAU DE MONTRÉAL
6974, 2^ee Avenue
Montréal (Québec)
H1T 3P7
Tél : (514) 575-8861

BUREAU DE QUÉBEC
375, rue Lévesque
Québec (Québec)
G1K 1H4
Tél : (418) 564-7264

Sans frais :
1-877-449-1253
Courriel :
info@ethnoscop.ca
Site Web :

1

- Une surveillance archéologique est recommandée lors des excavations selon les recommandations présentées dans l'étude du potentiel archéologique.

DÉROGATIONS

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	04-T5	0944	-
AFFECTATION / USAGE	Mixte	E.4 (1) & E.4 (3) Équipements éducatifs et culturels	Préscolaire, primaire, secondaire collège.
HAUTEUR	-	Min 2 étages / Max 4 étages (16 mètres)	2 étages
IMPLANTATION (art. 43)	-	L'implantation d'un bâtiment correspond à la superficie de la projection horizontale du bâtiment sur le sol, à l'exception d'une partie du bâtiment qui est entièrement sous terre, d'un balcon, etc..	Ajouter la passerelle dans les exclusions de l'implantation d'un bâtiment.
MARGES (art. 50)	-	Latérale: 2,5 m; Arrière: 1,5 m	Arrière: 1,43 m
SAILLIE DANS UNE MARGE (art. 328)	-	Certaines constructions en saillie sont autorisées dans la marge latérale.	Ajouter les passerelles autorisées dans une marge latérale
DÉPASSEMENT AUTORISÉ DANS UNE MARGE (art. 329)	-	Des distances par rapport à la limite de terrain doivent être respectées.	Proposer: Aucun distance par rapport à la limite de terrain.
LOCALISATION DES UNITÉS VÉLOS	-	(Art. 611) Unité de vélo doit être sur le terrain où est situé l'usage	Sur le terrain adjacent appartenant au collège

05 | RECOMMANDATION

La direction est **FAVORABLE** pour les raisons suivantes :

- Considérant que le projet est conforme au plan d'urbanisme;
- Considérant qu'un avis non défavorable à la démolition et un avis favorable au projet de remplacement a été recommandé par le Conseil du Patrimoine de Montréal;
- Considérant qu'un processus de dérogation par projet particulier est en cours afin de régularisé des éléments dérogatoire du projet de remplacement (notamment la passerelle);
- Considérant que le projet répond aux critères d'évaluation de l'article 9 du règlement sur les Projet particulier;
- Considérant que le projet de remplacement favorise la plantation sur l'ensemble du terrain du Collège de 48 arbres et que le pourcentage de verdissement supérieur au minimum requis;
- Considérant que le projet répond à un besoin important et que l'usage est conforme avec la réglementation en vigueur.

RÉSOLUTION PP-143

Dérogations :

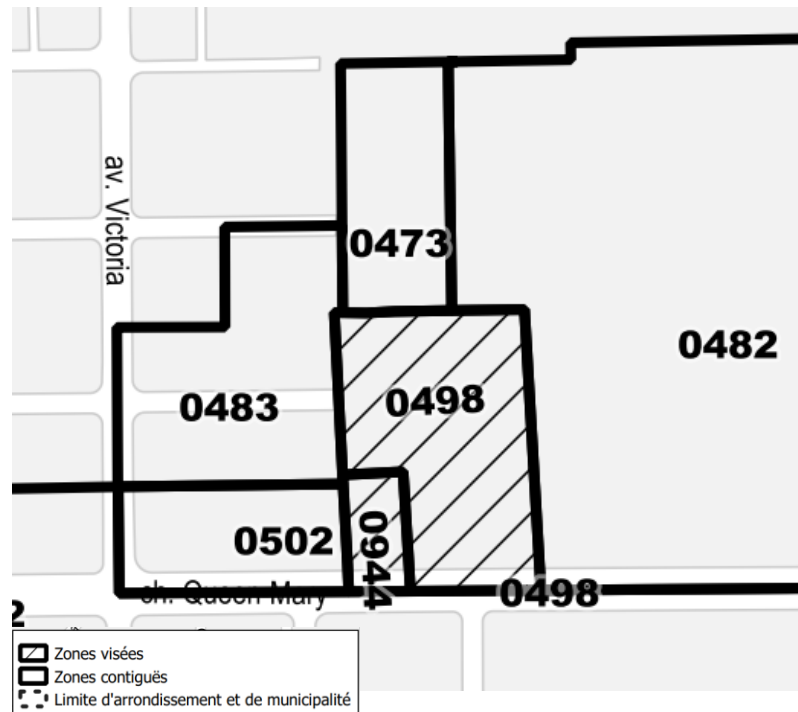
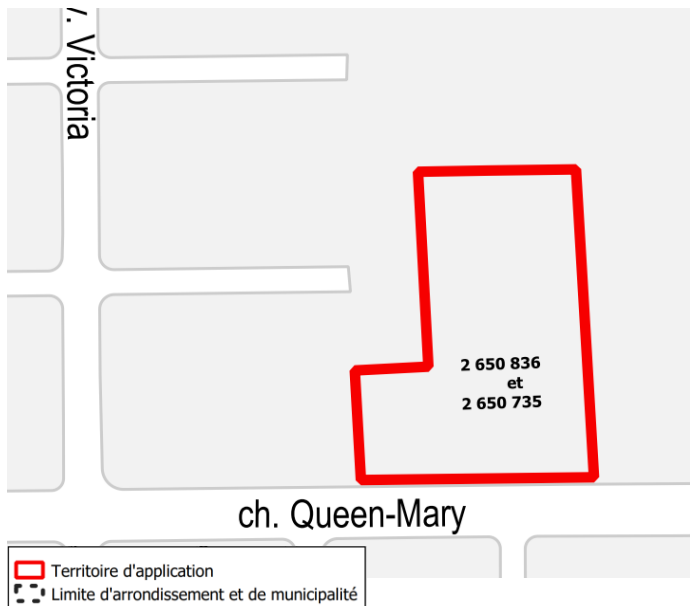
- a. à l'article 43, afin d'exclure une passerelle dans le **calcul de l'implantation** d'un bâtiment;
- b. à l'article 50, afin d'autoriser une **marge arrière** inférieure à 3 mètres.
- c. à l'article 328, afin d'autoriser une **passerelle située dans une marge**;
- d. à l'article 329, afin d'autoriser une **passerelle jusqu'à la limite de propriété**;
- e. à l'article 611, afin d'autoriser les unités de stationnement pour **vélo sur un terrain adjacent**.

RÉSOLUTION PP-143

Conditions:

- a) la hauteur de l'agrandissement ne doit pas dépasser 2 étages et la hauteur du faîte principal du bâtiment existant;
- b) une aire de stationnement extérieure pour véhicule n'est pas autorisée, sauf un accès pour livraison;
- c) l'agrandissement doit être aménagé d'un toit végétalisé au sens de l'article 5 du Règlement d'urbanisme (01-276), recouvert d'un substrat de croissance d'une épaisseur minimale de 150 mm et d'une superficie minimale de 150 m².
- d) le pourcentage de verdissement exigé selon l'article 386.2 du Règlement d'urbanisme 01-276 doit être d'au moins 30%, pour le lot 2 650 836, incluant toute surface d'un toit végétalisé ou d'un pavé alvéolé ou d'une grille recouverte de végétation au sens de l'article 386.4 du Règlement d'urbanisme 01-276; la mise en conformité du minimum de verdissement du lot 2 650 735 n'est pas exigible dans le cadre du présent projet;
- e) un climatiseur ne doit pas être apparent sur la toiture ou les façades;
- f) proposer une stratégie de revalorisation des arbres abattus;
- g) assurer une surveillance archéologique lors des excavations selon les recommandations présentées dans l'étude du potentiel archéologique.

RÉSOLUTION PP-143 – Territoire d'application



PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

