

Avis public



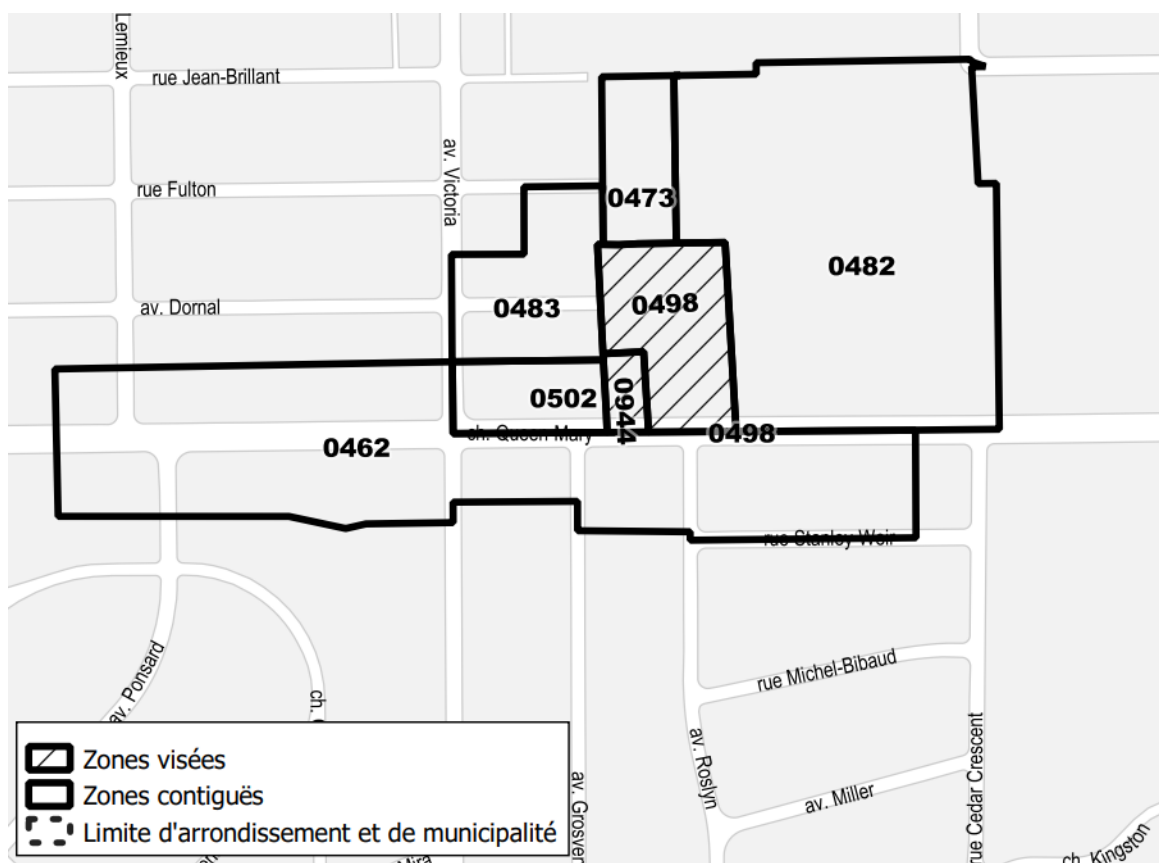
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

Projet de résolution CA24 170083 approuvant le projet particulier PP-143 autorisant un agrandissement du bâtiment de deux étages, situé 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)* du Collège international Marie de France - dossier 1246290012

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA24 170083 approuvant le projet particulier PP-143 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 8 avril 2024 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **17 avril 2024 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise 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) pour le Collège international Marie de France.

QUE ce projet particulier vise les zones 0944 et 0498 ci-après illustrée :



QUE ce projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

QU'au cours de cette assemblée publique, la présidente d'assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 16 h 30. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec

nous par courriel au consultation.cdn-ndg@montreal.ca ou par téléphone au 514 868-4561.

QUE l'accès aux documents de présentation se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement (ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), à la section « Calendrier de participation publique », ou via le lien suivant : [Consultation publique du 17 avril 2024](#).

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Avis publics ».

QUE l'assemblée publique de consultation sera précédée, à 18 heures 30, d'une séance du Comité de démolition, lequel statuera sur la demande de permis de démolition d'une partie du bâtiment sis au 4661, chemin Queen-Mary.

FAIT à Montréal, ce 9 avril 2024.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 8 avril 2024

Résolution: CA24 170083

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-143

ATTENDU l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 13 mars 2024;

ATTENDU l'avis favorable au projet de remplacement du conseil du patrimoine du 8 décembre 2023;

ATTENDU que la démolition de la dépendance sise au 4661A, chemin Queen-Mary doit être autorisée par le comité démolition étant situé dans le site patrimonial cité et le secteur du Mont-Royal;

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Despina Sourias

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution autorisant le projet particulier PP-143 visant à autoriser un agrandissement du bâtiment de deux étages situé 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);

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé des lots 2 650 836 et 2 650 735 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à l'annexe A.

CHAPITRE II

AUTORISATION

2. Autoriser, malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement du bâtiment situé au 4661, chemin Queen-Mary et la passerelle qui se situe en partie au 4635 et 4661, chemin Queen-Mary, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

- 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.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III **CONDITIONS**

SECTION I **CONDITIONS RELATIVES AU PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DU BÂTIMENT**

4. La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes:

- 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.

SECTION II **DÉLAIS DE RÉALISATION**

5. Le délai pour déposer une demande de permis de construire complète et conforme à la réglementation et à la présente résolution est de 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Passé ce délai, la présente résolution est réputée nulle et non avenue.

6. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être exécutés dans les 24 mois suivant la fin des travaux de construction et la protection des arbres doivent être assurée tel que prévu à l'annexe B.

ANNEXE A **TERRITOIRE D'APPLICATION**

ANNEXE B **NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES**

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.07 1246290012

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 avril 2024

Numéro de dossier : 1246290012	
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adopter une résolution visant à autoriser un agrandissement du bâtiment de deux étages situé 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.

ATTENDU l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 13 mars 2024;

ATTENDU l'avis favorable au projet de remplacement du conseil du patrimoine du 8 décembre 2023;

ATTENDU que la démolition de la dépendance sise au 4661A, chemin Queen-Mary doit être autorisée par le comité démolition étant situé dans le site patrimonial cité et le secteur du Mont-Royal;

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution visant à autoriser un agrandissement du bâtiment de deux étages situé 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).

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé des lots 2 650 836 et 2 650 735 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à l'annexe A.

CHAPITRE II

AUTORISATION

2. Autoriser, malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement du bâtiment situé au 4661, chemin Queen-Mary et la passerelle qui se situe en partie au 4635 et 4661, chemin Queen-Mary, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

- 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.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

CHAPITRE III

CONDITIONS

SECTION I

CONDITIONS RELATIVES AU PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DU BÂTIMENT

4. La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes:

- a. la hauteur de l'agrandissement ne doit pas dépasser 2 étages et la hauteur du faite 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.

SECTION II

DÉLAIS DE RÉALISATION

5. Le délai pour déposer une demande de permis de construire complète et conforme à la réglementation et à la présente résolution est de 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Passé ce délai, la présente résolution est réputée nulle et non avenue.

6. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être exécutés dans les 24 mois suivant la fin des travaux de construction et la protection des arbres doivent être assurée tel que prévu à l'annexe B.

ANNEXE A

TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

Signataire:

Stephane P PLANTE

Directeur d'arrondissement
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau du
directeur d'arrondissement

Numéro de dossier :1246290012

Numéro de dossier : 1246290012

Unité administrative responsable

Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme

Objet

Adopter une résolution visant à autoriser un agrandissement du bâtiment de deux étages situé 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.

ANNEXE A
TERRITOIRE D'APPLICATION



Annexe A_1246290012_TA.pdf

ANNEXE B
NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES



ANNEXE B_Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres.pdf

EXTRAIT DU PV DU CCU du 13 mars 2024



2024-03-13_4.8_Extrait PV_4661, chemin Queen-Mary.pdf

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL (CPM) du 8 décembre 2023



A23-CDNNDG-06_Erratum2.pdf

ANALYSE DE LA DAUSE



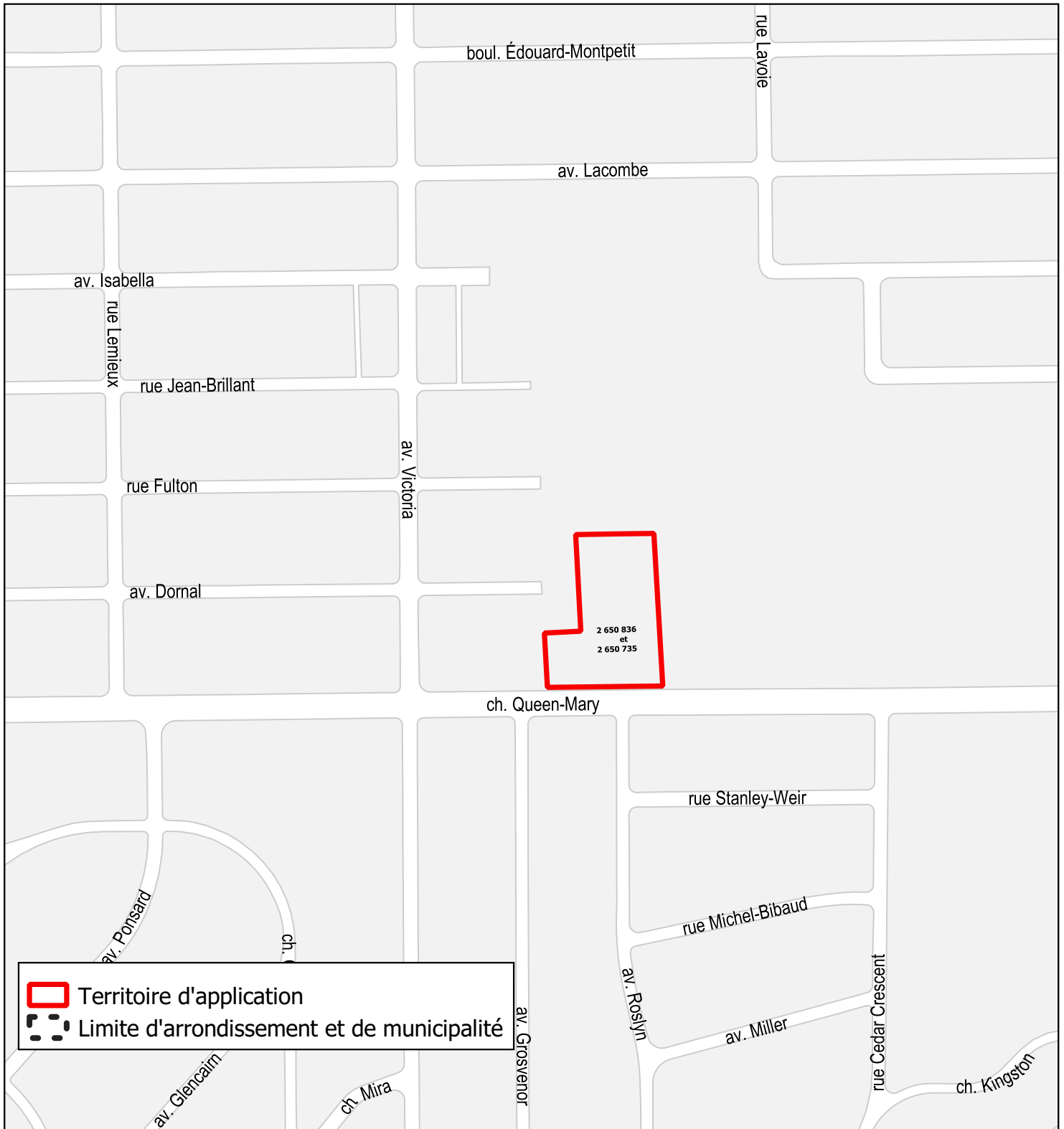
4.08_4661_Queen-Mary_4661_PPCMOI.pdf

Responsable du dossier
Mathieu LETARTE
conseiller(-ere) en aménagement
Tél. : 514-868-4384

Numéro de dossier : 1246290012

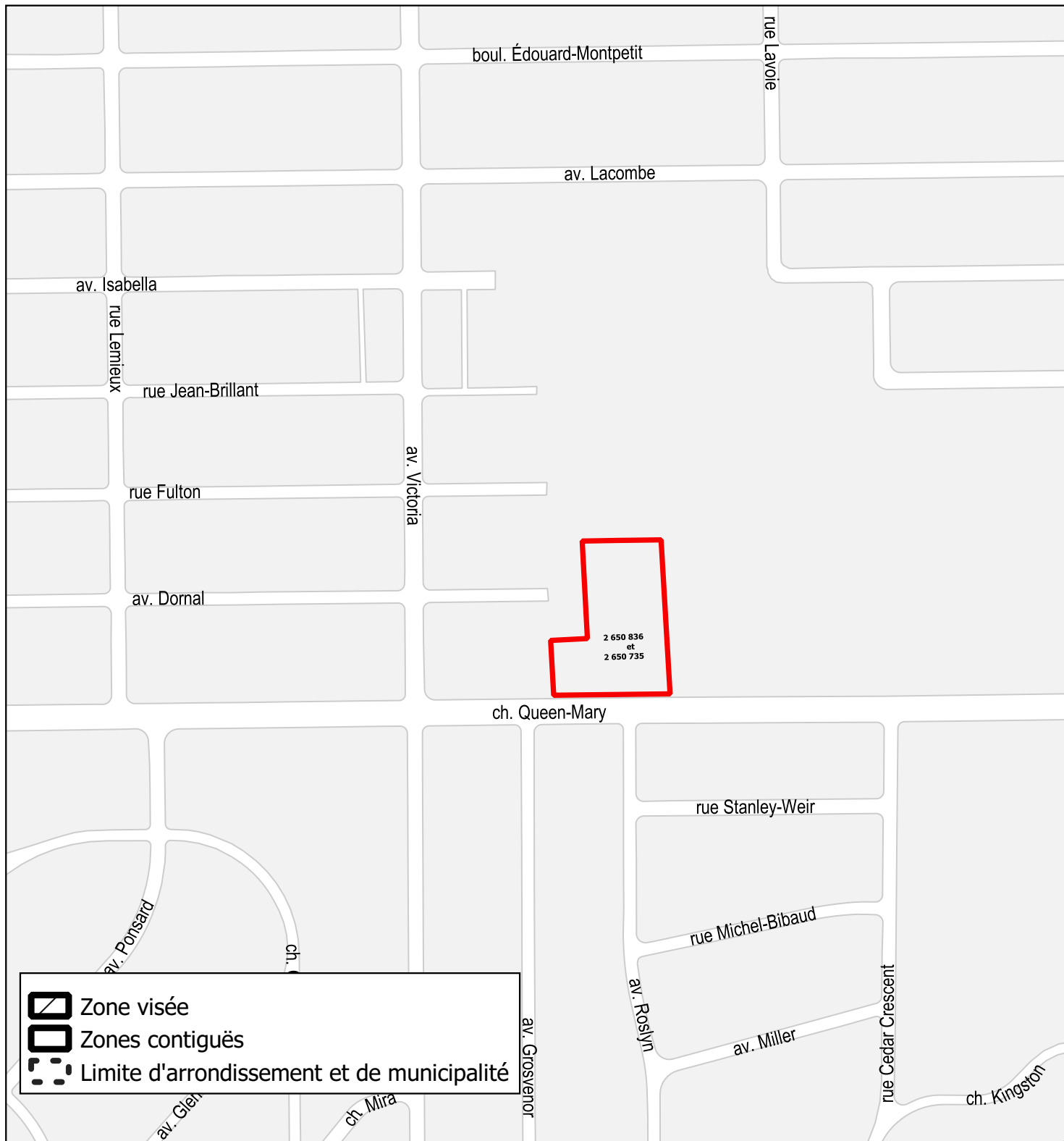
ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1246290012



Plan des zones visées et contiguës

Dossier 1246290012



NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES



Pour tous travaux exigeant un permis ou effectués sur le domaine public, le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux ont l'obligation de protéger et de supporter solidement tout arbre présent dans la zone du chantier et ce, avant même le début de ces travaux. Les mesures de protection et de support doivent être maintenues adéquatement en place durant toute la durée des travaux.

	<p>1. Dès que la date projetée des travaux sera connue, ou au plus tard 48 heures ouvrables avant le début de ceux-ci, veuillez en aviser l'une des personnes suivantes :</p> <p>Nom: <u>Véronique Gauthier</u></p> <p>Téléphone: <u>514 893-0495</u></p> <p>Courriel: <u>veronique.gauthier@montreal.ca</u></p>	<p>Arrondissement:</p> <p><u>Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce</u></p>
	<p>2. Aucun matériau ni équipement ne doivent être appuyés sur les arbres, déposés à leur pied ou dans la zone de protection du sol.</p>	


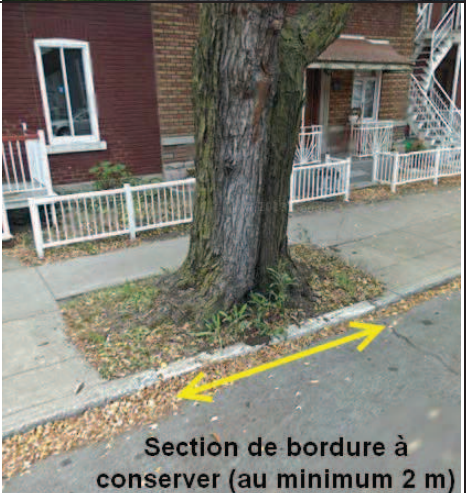
NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

	<p>3. À moins qu'ils ne soient isolés par une clôture telle que mentionnée au point 5, les troncs des arbres situés dans la zone de chantier doivent être recouverts, sur toute leur circonférence, par des pièces de bois (madriers 2" x 4") sur une hauteur de 1.8 depuis le sol. Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent disposer, entre les pièces de bois et le tronc, des bandes de caoutchouc ou toute autre matière matelassée</p> <p>Les pièces de bois doivent être fixées solidement à au moins deux endroits au moyen de ceintures métalliques, de broches ou d'attaches autobloquantes.</p>	 
	<p>4. Hormis la protection demandée, il est interdit d'installer quoi que ce soit dans ou sur les arbres.</p>	

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>5.</p>	<p>Des clôtures temporaires de protection, d'une hauteur minimale de 1.2 mètres doivent être installées autour de la zone de protection des arbres désignés (Voir note ci-contre). À l'intérieur de cette zone, aucune circulation de machinerie et d'ouvriers ni aucun entreposage de matériaux ne sont tolérés, même temporairement; des affiches doivent être installées sur les clôtures afin d'en aviser les travailleurs. Lors de l'installation des clôtures, le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux ne doivent pas blesser les arbres.</p> <p>Note : _____</p>	
<p>6.</p>	<p>Une protection du sol sous la ramure des arbres doit être effectuée à l'aide de panneaux de contreplaqués posés directement sur le sol, dans un rayon de 4 m à mesuré partir de leur tronc.</p>	




NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES



7.	<p>Une protection du sol sous la ramure des arbres doit être effectuée à l'aide d'une membrane géotextile de type Texel Géo-9 (ou équivalent à faire approuver) posée directement sur le sol et recouverte d'une couche minimale de 300 mm de pierre nette ou de copeaux de bois</p>	
8.	<p>Pour tout arbre localisé en bordure de rue, mesurant plus de 30 cm de diamètre à 1.4 m du sol, la bordure de rue doit être conservée sur une longueur minimale de 2 m, répartie également de part et d'autre de l'arbre.</p>	 <p>Section de bordure à conserver (au minimum 2 m)</p>



NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>9.</p>	<p>Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent procéder à une précoupe des racines à la limite de toute excavation localisée sous la projection de la ramure des arbres. Cette opération est nécessaire afin d'éviter de déchirer les racines d'une part et afin d'éviter de mettre à nu, par le soulèvement du sol, des racines situées en dehors de la zone à excaver, d'autre part. L'appareil utilisé (scie à béton avec lame diamantée ou essoucheuse) doit permettre de couper proprement les racines à une profondeur minimale de 500 mm sous la surface.</p>	 
<p>10</p>	<p>Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent excaver à l'aide d'une lance à air pulsée ou de façon hydraulique lorsque la zone à creuser est à moins de 2 m du tronc d'un arbre.</p>	



NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES


	<p>11 Le demandeur du permis et l'entrepreneur . responsable des travaux doivent conserver toutes les racines de plus de 50mm de diamètre qui croisent une tranchée ou la zone à excaver.</p>	
	<p>12 Si malgré toutes les précautions prises, des racines . de plus de 50 mm de diamètre sont cassées ou déchirées, elles doivent être sectionnées à l'aide d'un outil tranchant. L'Agent technique de arboriculture doit être informé et il doit autoriser la coupe.</p>	
	<p>13 Les racines exposées suite aux travaux, doivent être . maintenues humides afin d'en éviter la dessiccation.</p>	

<p>14</p>	<p>Lorsqu'une tranchée est prévue à moins de 2.5 mètres de la base d'un arbre, l'excavation se fait en tunnel. La longueur totale du tunnel, qui est répartie également de part et d'autre de l'arbre, doit respecter les spécifications suivantes, selon le diamètre des arbres, mesuré à 1.4 m du sol:</p> <table data-bbox="363 632 902 852"> <thead> <tr> <th>Diamètre de l'arbre</th> <th>Longueur du tunnel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▪ 0 à 10 cm</td> <td>1.5 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 10 à 30 cm</td> <td>2.0 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 30 à 50 cm</td> <td>2.5 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 50 cm et plus</td> <td>3.0 m de long.</td> </tr> </tbody> </table> <p>L'excavation en tunnel doit être faite de manière à conserver en tout temps une épaisseur minimale de sol non remanié de 750 mm sous la surface.</p>	Diamètre de l'arbre	Longueur du tunnel	▪ 0 à 10 cm	1.5 m de long,	▪ 10 à 30 cm	2.0 m de long,	▪ 30 à 50 cm	2.5 m de long,	▪ 50 cm et plus	3.0 m de long.	
Diamètre de l'arbre	Longueur du tunnel											
▪ 0 à 10 cm	1.5 m de long,											
▪ 10 à 30 cm	2.0 m de long,											
▪ 30 à 50 cm	2.5 m de long,											
▪ 50 cm et plus	3.0 m de long.											
<p>15</p>	<p>Une conduite poussée ou une conduite insérée en forage directionnel doit être installée afin de préserver le système racinaire du ou des arbres.</p>											

<p>16</p>	<p>Lors du remblaiement d'une excavation effectuée en parterre, terre-plein ou banquette, la terre de culture mélange #1 Ville de Montréal doit être utilisée. En aucune circonstance le remblai sans retrait ne doit être substitué au matériel organique excavé.</p>	
<p>17</p>	<p>Lors du remblaiement d'excavation sous le trottoir, dans une zone s'étendant à 2.5 m de part et d'autre du tronc des arbres ou des carrés de trottoirs inoccupés, la finition consistera à remblayer avec du mélange terre-pierre (CU-Sol Structural^{MD}). Par ailleurs, dans le cas d'une fosse agrandie * on doit remettre de la terre mélange no.1 Ville de Montréal.</p> <p>En aucune circonstance le remblai sans retrait ne doit être substitué au matériel organique excavé.</p> <p>La fosse de plantation doit être reconstruite comme originalement.</p>	 <p>Mélange terre-pierre</p>

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>18</p>	<p>Une ou des transplantations sont nécessaires. Ces travaux doivent être effectués par la Ville et feront l'objet d'une facturation. Les périodes possibles de transplantation sont le printemps jusqu'au 31 mai et l'automne à compter du 1^{er} octobre. Les transplantations peuvent être effectuées bien avant le début de vos travaux. Afin de coordonner les transplantations avec vos travaux, veuillez nous aviser d'avance de la date projetée du début de ceux-ci. (Se référer au point 1 pour connaître les personnes à contacter).</p> <p>Voir plan : _____</p> <p>Note : _____</p>	
<p>19</p>	<p>Si des travaux d'élagage sont nécessaires pour permettre l'installation de câbles, ces travaux doivent être réalisés pour un entrepreneur autorisé, dans le cas contraire, l'élagage sera effectué par l'arrondissement et fera l'objet d'une facturation. Afin de coordonner les travaux, veuillez contacter les responsables de la ville (voir le point 1)</p>	
<p>20</p>	<p>Vous devez prendre les mesures nécessaires afin d'assurer l'arrosage de tous les arbres qui sont affectés par les travaux. Ces arbres doivent être arrosés aux 7 à 10 jours durant la période comprise entre le 1^{er} mai et le 30 octobre. L'arrosage ne doit pas provoquer d'érosion du sol naturel près de l'arbre et doit être effectué de façon à humidifier le sol jusqu'à une profondeur minimale de 300 mm.</p>	<p>Pas de photo disponible</p>

21	<p>Vous devez aviser immédiatement le responsable de la Ville des dommages causés à un arbre et du danger qui a été occasionné par les travaux. Si un ou des arbres sont abîmés, le coût des dommages sera calculé selon la méthode de la Société Internationale d'Arboriculture du Québec (SIAQ). Les travaux correctifs requis seront effectués par la Ville aux frais du demandeur du permis et de l'entrepreneur responsable des travaux. Une facturation sera émise. (Se référer au point 1 pour connaître les personnes à contacter).</p>	
----	---	--

Le demandeur du permis a attentivement pris connaissance de chacune des clauses des normes et devis pour la conservation et la protection des arbres et s'engage à les respecter ainsi que l'entrepreneur responsable des travaux à qui il communiquera l'ensemble de ces informations.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 13 mars 2024 à 17 h 30

5160, boul. Décarie, salle Côte-des-Neiges, 6^e étage

Extrait du procès-verbal

4.8 4661, chemin Queen-Mary - PPCMOI

Étudier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une demande de projet particulier visant à autoriser un agrandissement de deux étages jumelés pour l'immeuble situé au 4661, chemin Queen-Mary – dossier relatif à la demande 3003348465.

Présentation : Mathieu Letarte, conseiller en aménagement

Description du projet :

Pour permettre la construction de l'agrandissement, une demande de Certificat de démolition a également été déposé afin de démolir la dépendance en cour arrière sis au 4661A, Queen-Mary, dossier relatif à la demande 3003353382. Malgré l'article 6.1, paragraphe 4 du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009), la démolition ne peut être autorisée à la résolution de PPCMOI puisque s'agit d'un immeuble patrimonial, soit un bâtiment qui est situé dans le site patrimonial cité du Mont-Royal.

Par ailleurs, il est important de mentionner que le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), qui est responsable de donner son avis écrit au Comité de démolition pour tout projet de démolition de plus de 40 % du volume hors-sol d'un bâtiment situé dans un site patrimonial cité, a émis un avis écrit, le 25 janvier 2024, qui n'est pas défavorable à la démolition de la dépendance ainsi qu'un avis favorable pour le projet de remplacement qui lui a été présenté.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toute condition, eu égard à ses compétences, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, si celui-ci respecte les objectifs du Plan d'urbanisme.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division :

La Direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme au plan d'urbanisme;
- Le projet répond aux commentaires émis lors de l'avis préliminaire du 12 juillet 2023;
- 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;
- Le projet doit obtenir une autorisation de démolition par le comité de démolition parallèlement à la présente demande;

- Le projet répond aux critères d'évaluation d'un projet particulier puisqu'il participe à la création d'un quartier complet, qu'il contribue à rehausser la qualité du paysage et qu'il favorise la transition écologique et la résilience climatique;
- Le projet favorise la plantation sur l'ensemble du terrain du Collège de 48 arbres;
- Le projet propose un pourcentage de verdissement supérieur au minimum requis;
- Le projet répond à un besoin important et que l'usage existant est dérogoire et protégé par droit acquis.

Délibération du comité :

Les membres du comité accueillent favorablement l'évolution du projet. Ils sont en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme.

Recommandation du comité :

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Émis le 25 janvier 2024 à la suite de la réunion du 8 décembre 2023

Projet de démolition du 4661B, chemin Queen-Mary et agrandissement du collège international Marie de France A23-CDNNDG-06 (ERRATUM 2)

Localisation :	Campus du Collège international Marie de France Maison Converse, 4661, chemin Queen-Mary Dépendance de la maison Converse, 4661B, chemin Queen-Mary Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
Reconnaissance municipale :	Situé dans le site patrimonial cité du Mont-Royal (LPC) Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle (Plan d’urbanisme et Schéma d’aménagement) Immeuble à valeur patrimoniale exceptionnelle, Maison W.-B.-Conserve (Plan d’urbanisme)
Reconnaissance provinciale :	Aucune
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est l’instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine (règlement 02-136). Il émet un avis à la demande de l’Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, conformément au paragraphe 4 de l’article 12.1 de son règlement.

CONTEXTE

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a rencontré, lors de sa réunion en vidéoconférence du 8 décembre 2023, les représentants de l’Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, du Collège international Marie de France ainsi que de la firme d’architecture mandatée pour la conception du projet.

Une première version du projet avait été présentée au Conseil du patrimoine le 30 juin 2023, lequel a émis un avis préliminaire (A23-CDNNDG-04, 4 août 2023) et formulé des recommandations pour rendre le projet de remplacement plus respectueux des qualités patrimoniales et pour valoriser la maison W.-B.-Converse.

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION¹

Le terrain sur lequel sont situées la maison Converse et sa dépendance faisait autrefois partie d'une vaste terre agricole qui est passée entre les mains de plusieurs propriétaires. William B. Converse y fait ériger une résidence de style néo-géorgien en 1936. Le Collège Marie de France, fondé en 1939, s'installe sur le site voisin en 1946.

En 1950, la maison Converse est acquise par les Sœurs de Notre-Dame-de-Sion pour servir d'école. Entre 1950 et 1954, elles font construire un bâtiment sur la partie arrière du terrain, avec front sur la rue Dornal, qui leur sert de couvent. Cette section de la propriété comprenant le couvent est vendue en 1980 au Collège Marie de France et sert actuellement d'école maternelle.

La maison Converse, en façade sur Queen-Mary, est bornée de part et d'autre par la conciergerie du 4745, chemin Queen-Mary et le pavillon principal du Collège Marie de France. La ligne arrière s'adosse sur la cour d'école de la maternelle du collège. Cette propriété se compose d'une maison en pierres et d'une dépendance située en fond de lot.

Le site du collège Marie de France fait partie du site patrimonial cité et déclaré du Mont-Royal.

DESCRIPTION DU PROJET

En 2022, le collège international Marie de France acquiert le lot voisin de son terrain, sur lequel se situent la maison Converse et sa dépendance, afin d'agrandir ses espaces pour accroître le confort de ses élèves. Il propose pour ce faire la démolition de la dépendance située au 4661B, chemin Queen-Mary, et son remplacement par un nouveau pavillon de trois étages à l'arrière de la maison Converse et du chemin Queen-Mary. Il propose également la transformation de la maison Converse, sise au 4661 chemin Queen-Mary, pour y installer des bureaux administratifs. Une passerelle aérienne est prévue entre la maison Converse le nouveau bâtiment, ainsi qu'entre ce dernier et le collège situé au 4665, chemin Queen-Mary.

À la suite de l'avis préliminaire du CPM, l'implantation de la nouvelle construction a été modifiée pour être placée de manière subordonnée à la maison Converse. Ses dimensions ont de plus également été réduites. La connexion entre les deux bâtiments a de plus été repensée : la passerelle, proposée initialement sur le sol, est maintenant aérienne. Le traitement architectural a été retravaillé et un plan de verdissement a été élaboré.

ANALYSE DES ENJEUX

Pour effectuer son analyse et formuler son avis préliminaire, le Conseil du patrimoine de Montréal s'est appuyé sur :

- La description du projet et des modifications qui y ont été apportées (29 novembre 2023);
- Le document de présentation du projet (Provencher_Roy, 29 novembre 2023);
- L'avis de l'Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (29 novembre 2023);
- Une lettre explicative du Collège international Marie de France (29 novembre 2023);

¹ Informations provenant de : L'Usine à histoire(s), *Étude patrimoniale – 4661B, chemin Queen-Mary*, Montréal, 21 février 2023, 36 p., ill.

- Les réponses aux recommandations émises dans l’avis préliminaire du CPM (A23-CDNNDG-04);
- Son avis préliminaire A23-CDNNDG-04 émis le 4 août 2023;
- Sa réunion tenue le 8 décembre 2023 en vidéoconférence, avec les représentants de l’Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, du Collège international Marie de France ainsi que de la firme d’architecture mandatée pour la conception du projet.

Améliorations notables du projet

Dans son avis préliminaire, le CPM avait porté son attention aux impacts patrimoniaux de la démolition de la dépendance et de la construction d’un nouveau pavillon. Il apprécie les changements apportés à la proposition depuis la dernière présentation, notamment la réduction du volume et de l’emprise au sol du nouveau pavillon. De plus, l’installation des équipements électromécaniques en sous-sol plutôt que sur le toit du nouveau pavillon amoindrit l’impact visuel sur la maison Converse. La connexion avec celle-ci a été revue par la proposition d’une passerelle aérienne plutôt qu’au sol. Enfin, il souligne le travail de raffinement du nouveau bâtiment, entre autres par la réduction des surfaces aveugles.

La nouvelle proposition est plus aboutie et répond à la plupart des recommandations formulées par le CPM. Ce dernier tient néanmoins à porter à l’attention des demandeurs certains aspects à considérer pour intégrer plus finement le nouveau pavillon et la passerelle à la maison Converse, faire preuve de la plus grande vigilance quant à la transformation intérieure et au verdissement.

Nouveau pavillon et passerelle

Le rôle du CPM est d’évaluer l’impact de la proposition sur les valeurs et caractéristiques patrimoniales du lieu. À ce titre, il apprécie les efforts apportés à la proposition architecturale, qui a nettement gagné en termes de subordination à la maison Converse. Il croit cependant qu’un certain arrimage pourrait être plus élaboré, notamment au niveau de la matérialité, mais surtout au niveau des ouvertures prévues sur le nouveau pavillon, lesquelles gagneraient à être davantage conçues en dialogue avec la maison patrimoniale.

Dans son avis préliminaire, le CPM n’était pas favorable à l’emplacement de la passerelle au rez-de-chaussée entre le nouveau pavillon et la maison Converse, puisque cela avait un impact important sur cette dernière. Il apprécie que la nouvelle version du projet propose désormais une passerelle aérienne, ce qui aboutit en une intervention plus sobre et moins invasive, réduisant d’autant l’impact patrimonial. Toutefois, il n’en demeure pas moins que la passerelle aura un impact important sur le bâtiment patrimonial. Et, à ce sujet, le CPM aurait aimé qu’on lui présente de façon plus détaillée sa jonction à la maison Converse. Il recommande par conséquent aux concepteurs de s’assurer que la celle-ci vise des interventions réversibles et que les plus grandes précautions soient prises pour assurer une jonction fine et bien intégrée à l’architecture ancienne.

Conservation des intérieurs de la maison Converse

Le CPM juge qu'une évaluation des qualités des intérieurs de la maison Converse serait nécessaire pour assurer leur conservation et planifier une bonne intégration des modifications visées. Bien que l'intention des concepteurs et du collègue soit de modifier le moins possible les intérieurs, le CPM s'inquiète de l'impact de la mise aux normes découlant du passage de la fonction résidentielle à la fonction institutionnelle/administrative (ajout de gicleurs, etc.). Il faut à tout prix éviter de lourdes mises aux normes qui découlent de l'aménagement de bureaux. Pour ce faire, il invite les concepteurs à définir des objectifs de conservation des intérieurs afin d'adapter en conséquence les usages projetés et les niveaux d'exigence des normes de sécurité. En effet, le CPM croit que la maison Converse pourrait être aménagée à des fins de bureaux avec très peu, voire aucune modification découlant des mises aux normes, grâce à des jauges d'achalandage modulées et à une application adaptée des normes par le recours à des mesures différentes ou équivalentes.

Il est souhaitable selon lui de faire le moins de modifications possible lors de l'aménagement des espaces administratifs afin de préserver les qualités résidentielles de l'intérieur, notamment ses riches boiseries.

Végétalisation du site

Le CPM aurait aimé avoir plus d'informations concernant le verdissement. Dans cette nouvelle mouture du projet, le CPM note que plusieurs arbres matures seront coupés. Or, les zones où de nouveaux arbres seront plantés sont très dispersées et il semble qu'il y a très peu de gain au niveau du verdissement. Le CPM croit que davantage d'efforts pourraient être mis pour compenser la perte de canopée et améliorer la végétalisation du site. Notamment, des arbres pourraient être ajoutés dans le stationnement du côté est afin de réduire les surfaces minérales. Le CPM se demande par ailleurs si une réduction des surfaces de circulation serait possible, ce qui augmenterait alors les possibilités de verdissement. Il invite le collègue à réévaluer ses besoins à cet égard.

Le CPM regrette qu'on ne lui ait pas présenté de proposition claire concernant les essences d'arbres prévues. Le terrain étant situé dans le site patrimonial cité et déclaré du Mont-Royal, le CPM insiste sur l'importance de choisir des essences indigènes et de miser sur une diversification.

Concernant la toiture végétalisée prévue sur le nouveau pavillon, le CPM invite à préciser cette intention. Tout en étant favorable aux intentions de verdissement, il se questionne sur la survie et la pérennité des végétaux puisqu'il ne semble pas y avoir d'accès au toit pour entretenir cette végétation. Il serait souhaitable que cet espace offre de la verdure généreuse, en lien avec le mont Royal.

Le CPM invite l'Arrondissement à poursuivre le travail de bonification de cet aspect, entre autres, à travers le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) n'est pas défavorable à la démolition de la dépendance située au 4661b, chemin Queen-Mary. Cela dit, il considère ce geste comme une solution de dernier recours et une exception qui est acceptable dans la mesure où le projet de remplacement contribue à l'amélioration des qualités du site et présente un impact patrimonial positif.

Le CPM est favorable au projet de remplacement qui lui a été présenté, mais porte à l'attention des requérants des éléments à améliorer pour donner à ce projet les qualités attendues. Pour ce faire, il formule les recommandations suivantes :

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.

Note adressée au demandeur : veuillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Denis Boucher

Le 25 janvier 2024

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

Étudier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une demande de projet particulier visant à autoriser un agrandissement de deux étages jumelés pour l'immeuble situé au 4661, chemin Queen-Mary - dossier relatif à la demande 3003348465.

2024/03/13

01

MISE EN CONTEXTE

02

ANALYSE DU SITE

03

LE PROJET

04

RECOMMANDATION

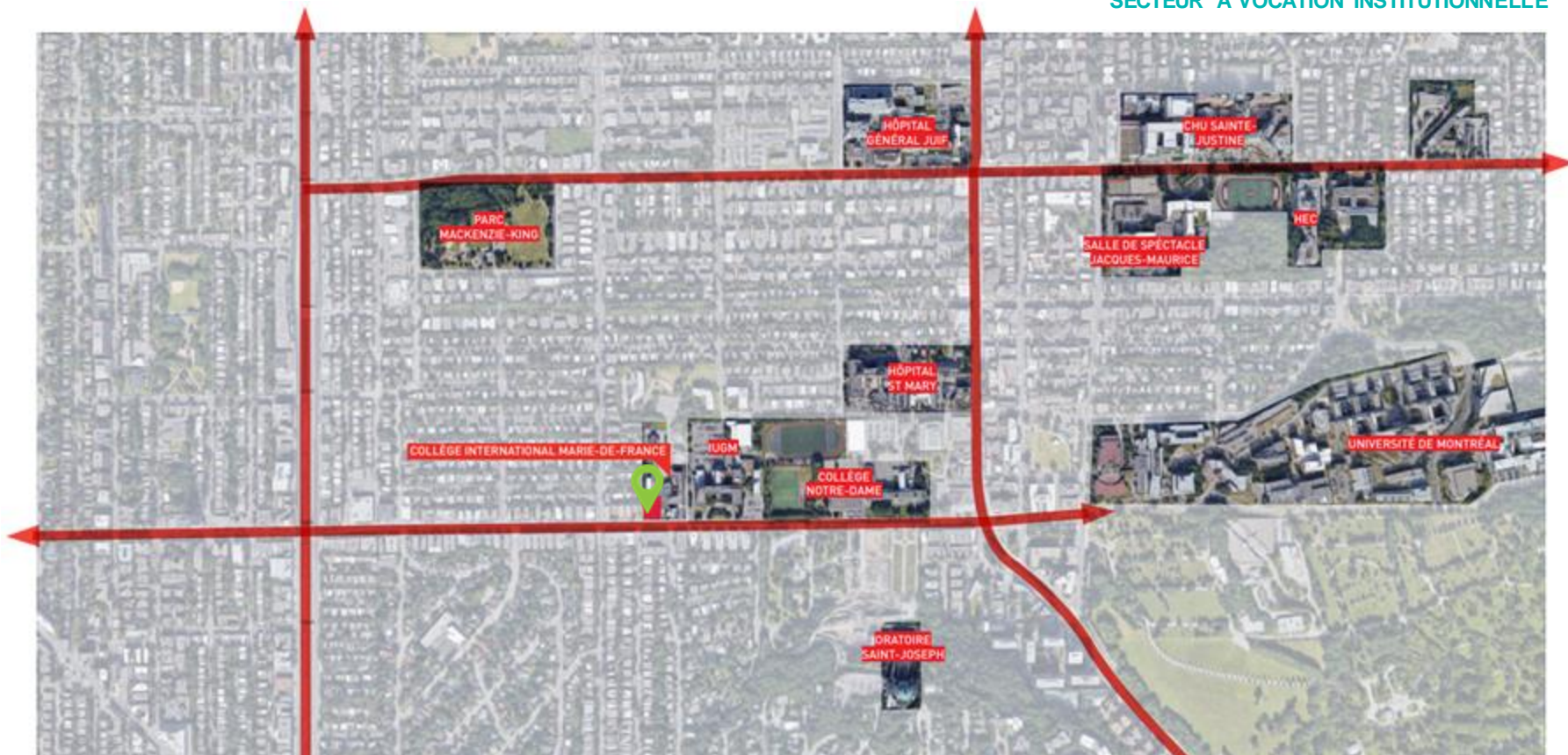
05

PÉRIODE DE QUESTIONS / COMMENTAIRES

01 | MISE EN CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN - LOCALISATION

SECTEUR À VOCATION INSTITUTIONNELLE

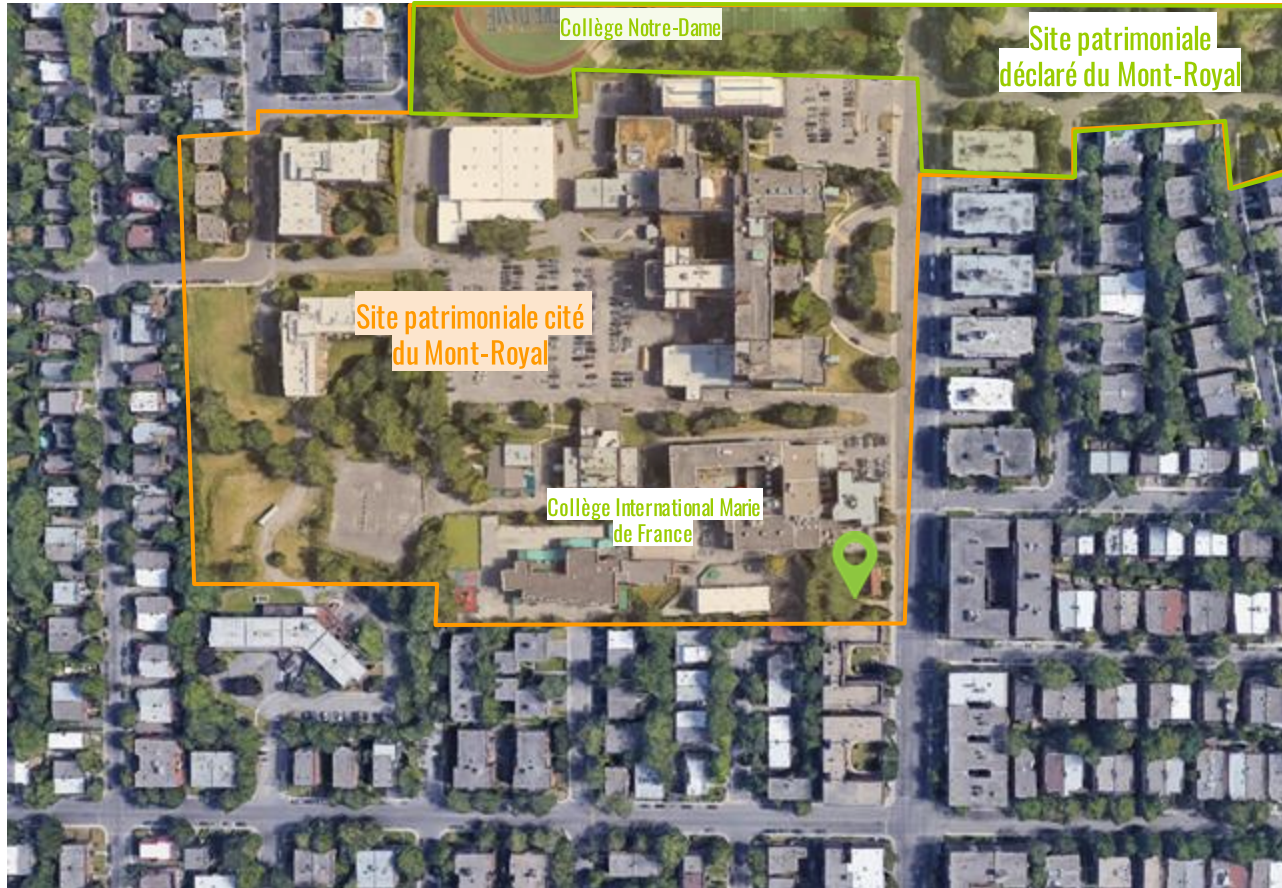


CONTEXTE URBAIN - LOCALISATION



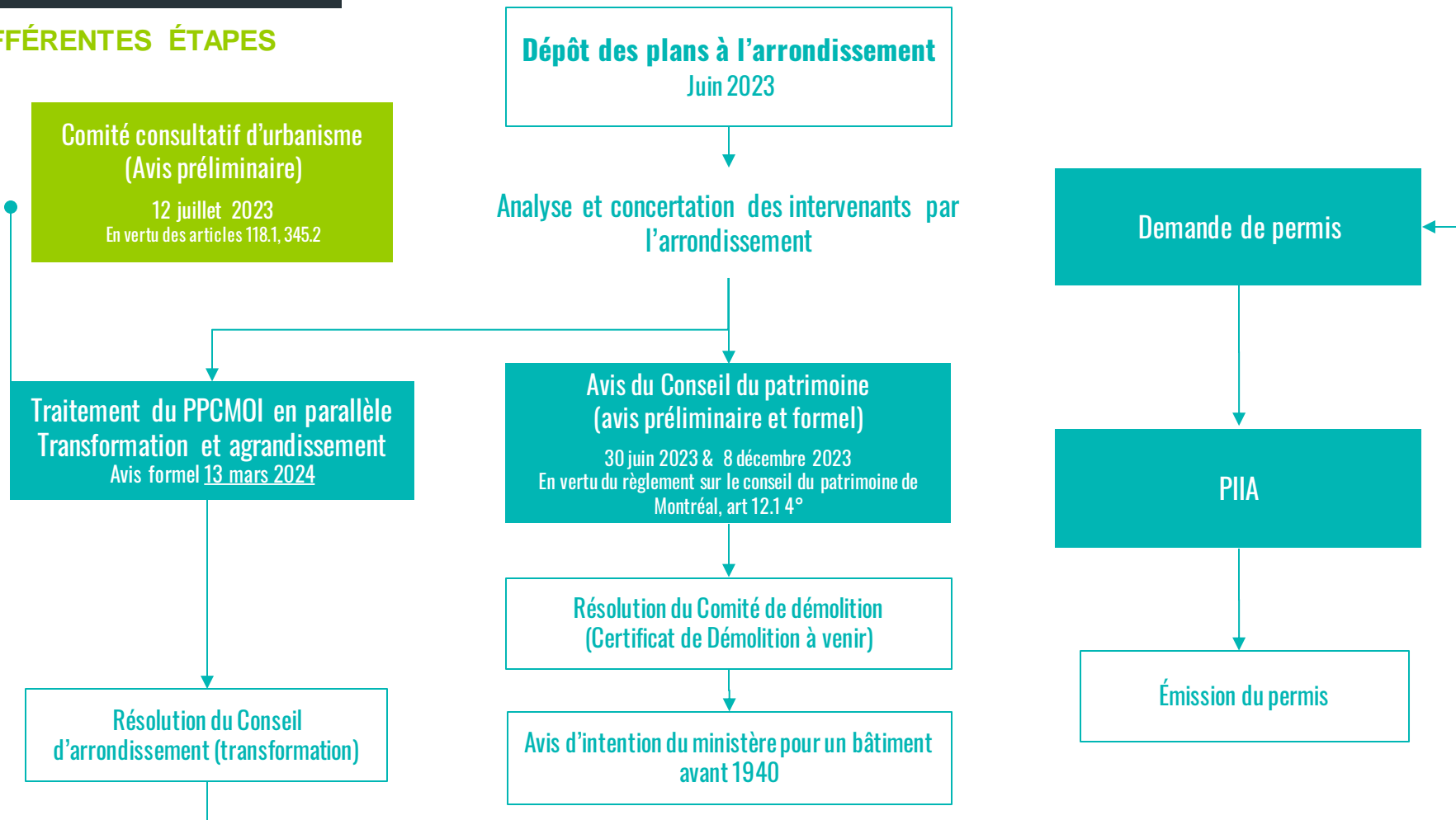
- District Côte-des-Neiges, Arr. CDN-NDG
- Localisé dans le site patrimonial Cité du Mont-Royal;
- Localisé dans le Secteur du Mont-Royal;
- Bâtiment construit avant 1940, avis d'intention du ministère requis pour la démolition.

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



Maison W.B. Converse

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

4635



4565



4700-4730



4800-4810



CONTEXTE URBAIN - VOISIN IMMÉDIAT



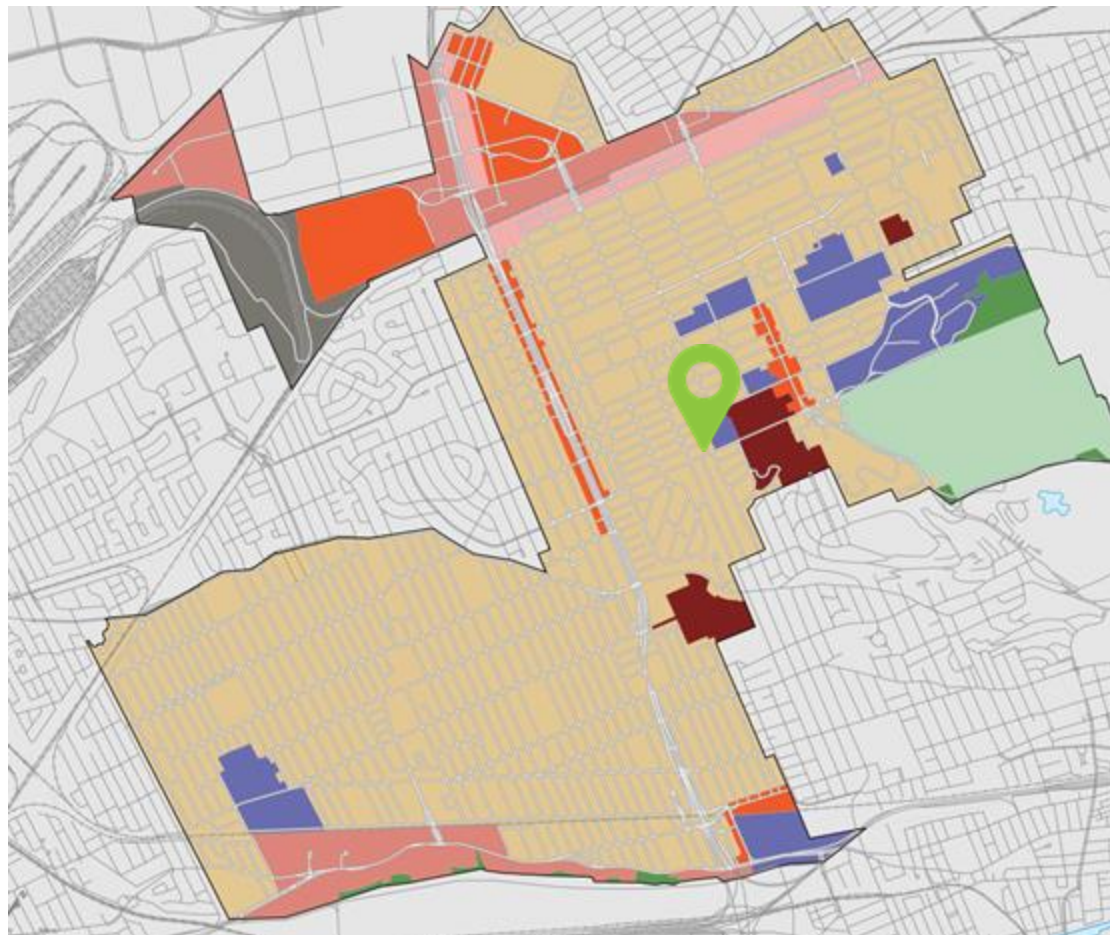
4715, Queen-Mary

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

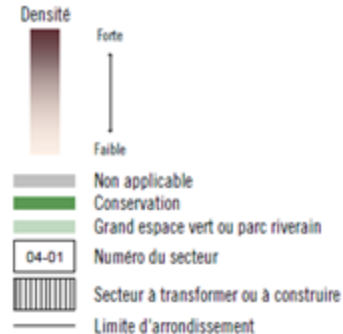
2-4 étages

MODE D'IMPLANTATION

Isolé (non-conforme)

TAUX D'IMPLANTATION

Moyen








PLAN D'URBANISME / ZONAGE – Patrimoine archéologique



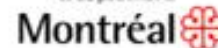
Le patrimoine archéologique

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

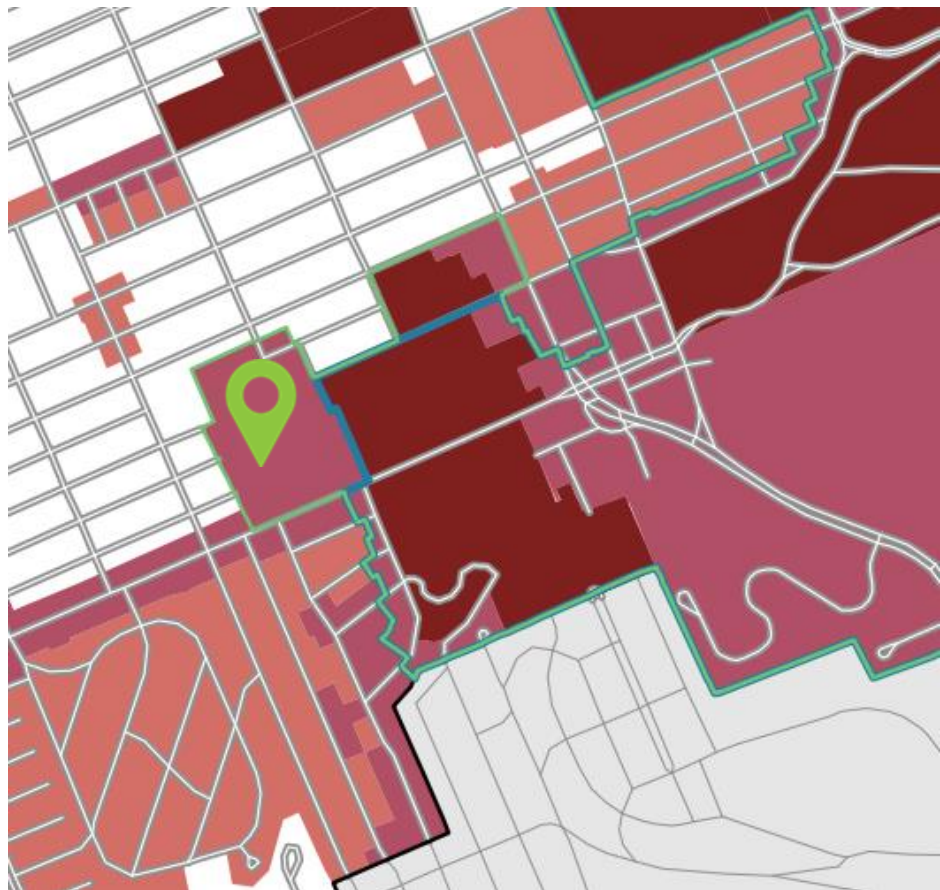
-  Grand ensemble à statut (arrondissement historique et naturel, site du patrimoine)
-  Site archéologique recensé (Intègre)
-  Site archéologique recensé (altéré)
-  Secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel
-  Secteur d'intérêt archéologique
- 17.AP.1** Code du secteur (voir étude d'évaluation 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 au Comité de démolition pour autoriser la démolition (nouveau) en vertu du nouveau règlement de démolition.
- Le projet de transformation (PPCMOI) est recommandé par le CCU et autorisé par le Conseil d'arrondissement. Le projet est passé en avis préliminaire pour le PPCMOI.

Commentaires 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.

ÉVOLUTION DU PROJET - L'AVIS PRÉLIMINAIRE PPCMOI

- Le Conseil du Patrimoine de Montréal doit donner son avis au Comité de démolition pour autoriser la démolition (nouveau) en vertu du nouveau règlement de démolition.
- Le projet de transformation (PPCMOI) est recommandé par le CCU et autorisé par le Conseil d'arrondissement. Le projet est passé au **CCU en avis préliminaire** pour le PPCMOI.

Commentaires du CCU et de la DAUSE dans l'avis préliminaire:

- Apprécie l'architecture général du projet dans un pôle institutionnel;
- Retravailler l'entrée principale du site afin d'éviter les conflits potentiel;
- Proposer une stratégie de revalorisation des arbres abattus et bonifier la plantation sur l'ensemble du site;
- Éviter le stationnement de surface et privilégier la végétalisation et la fluidité des déplacements;
- Mieux comprendre dans quel contexte est proposé l'agrandissement et le réaménagement paysager sur l'ensemble de la propriété. Mieux comprendre les intentions du Collègue.

DIFFÉRENTES ÉTAPES (CALENDRIER)

RESPONSABLE	ÉTAPES	DATE
CCU	Avis formel PPCMOI + discussion démolition	13 mars 2024
Conseil d'arrondissement	Adoption du projet de résolution (1 ^{ere} lecture)	8 avril 2024
Comité de démolition	Résolution de la démolition	Avril 2024
Consultation	Assemblée publique de consultation	Avril 2024
Conseil d'arrondissement	Adoption de la résolution (2 ^e lecture)	6 mai 2024
Conseil d'arrondissement	Adoption de la résolution (3 ^e lecture)	3 juin 2024
Requérant	Dépôt de demande de permis	10 juillet 2024
CCU	PIA	10 juillet 2024
Agent du cadre bâti	Délivrance du permis	Automne 2024

02 | ANALYSE DU SITE

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.



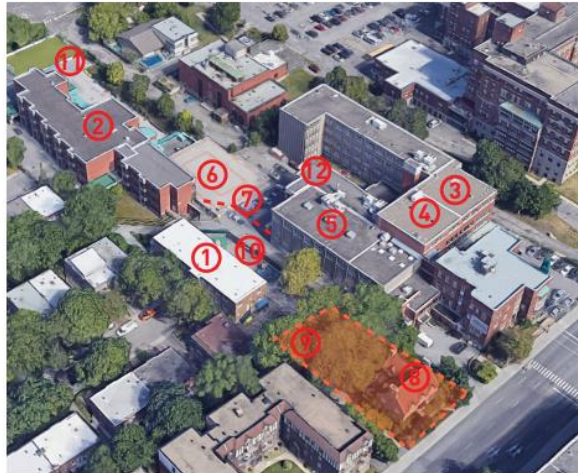
Maison Converse - 4661 ch. Queen-Mary

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



ANALYSE DU CAMPUS – TOPOGRAPHIE

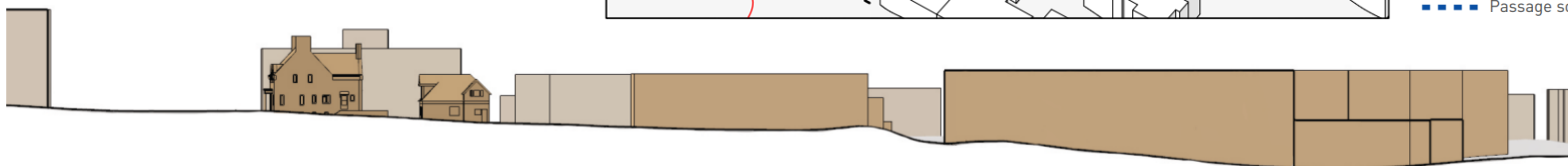
- Une **topographie importante** entre le chemin Queen-Mary et le fond du campus
- Problème d'accessibilité universelle dû à la topographie marquée et la distribution des différents niveaux
- La maison W.B. Converse, seul pavillon au milieu de gabarits de plus grande hauteur



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.

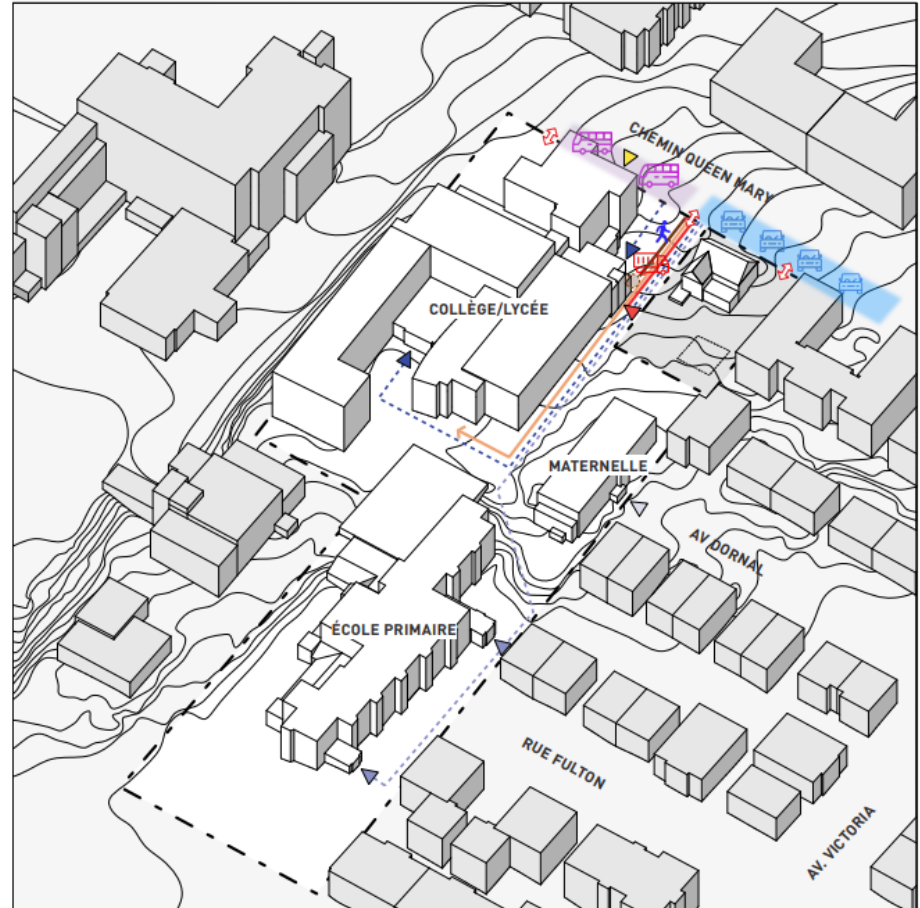
LÉGENDE :

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.

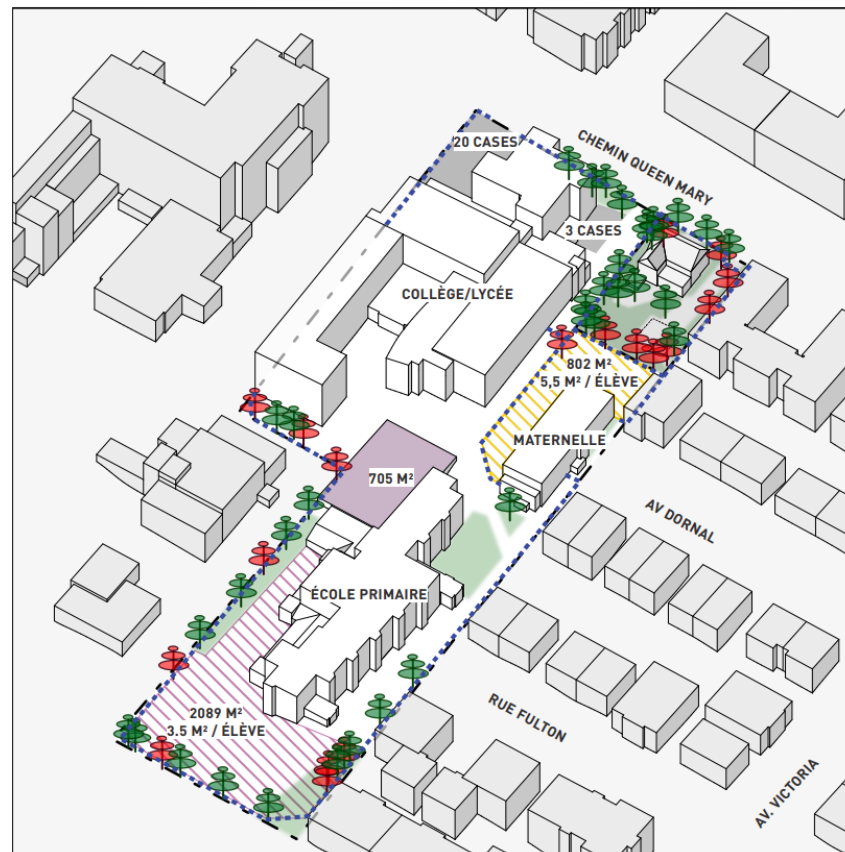
LÉGENDE :

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

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

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



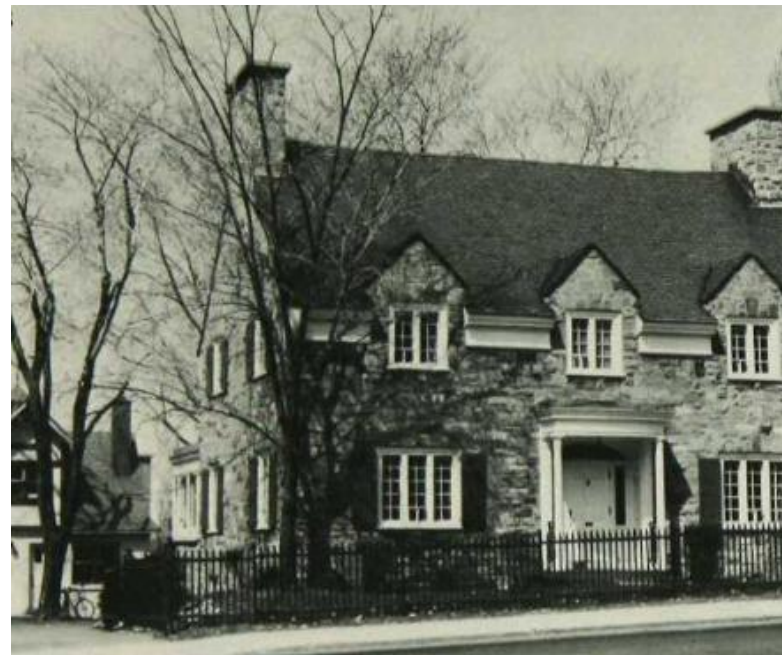
En 1914, Margaret Morrisson vend la propriété à l'homme d'affaires William Bernard Converse

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.

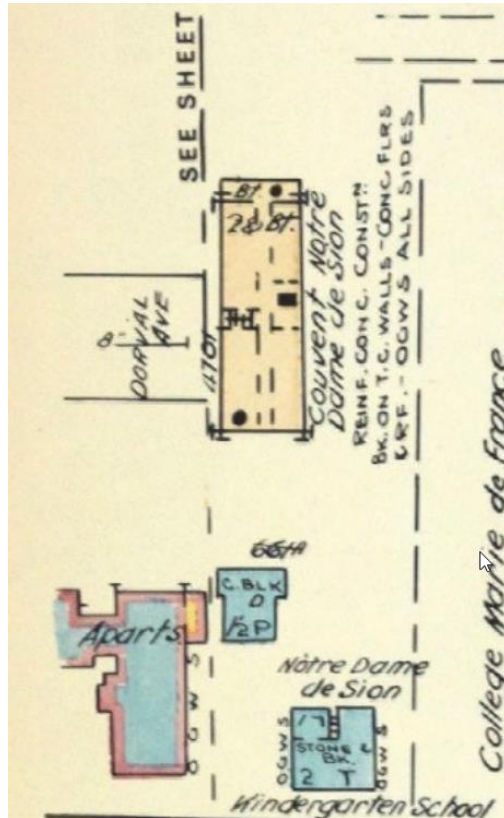
Photo après 1951



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

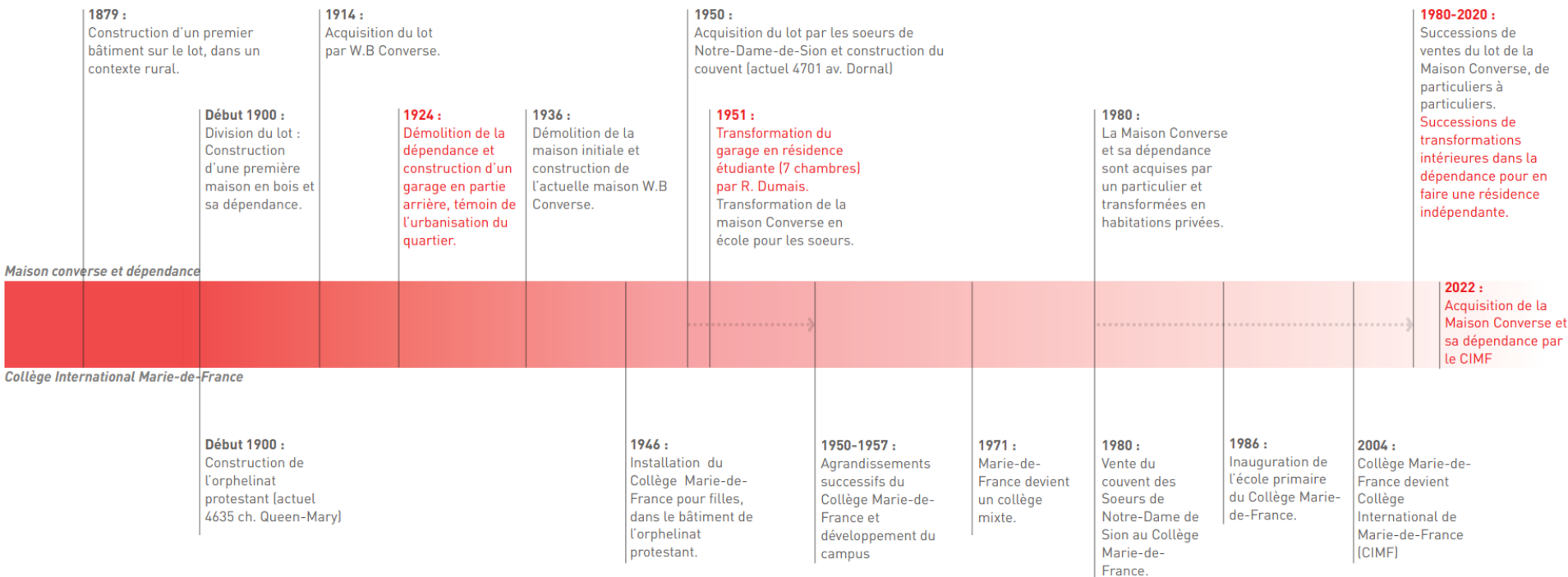
ÉTUDE PATRIMONIALE ET DÉVELOPPEMENT DU CAMPUS

Plan d'assurance incendie de 1954

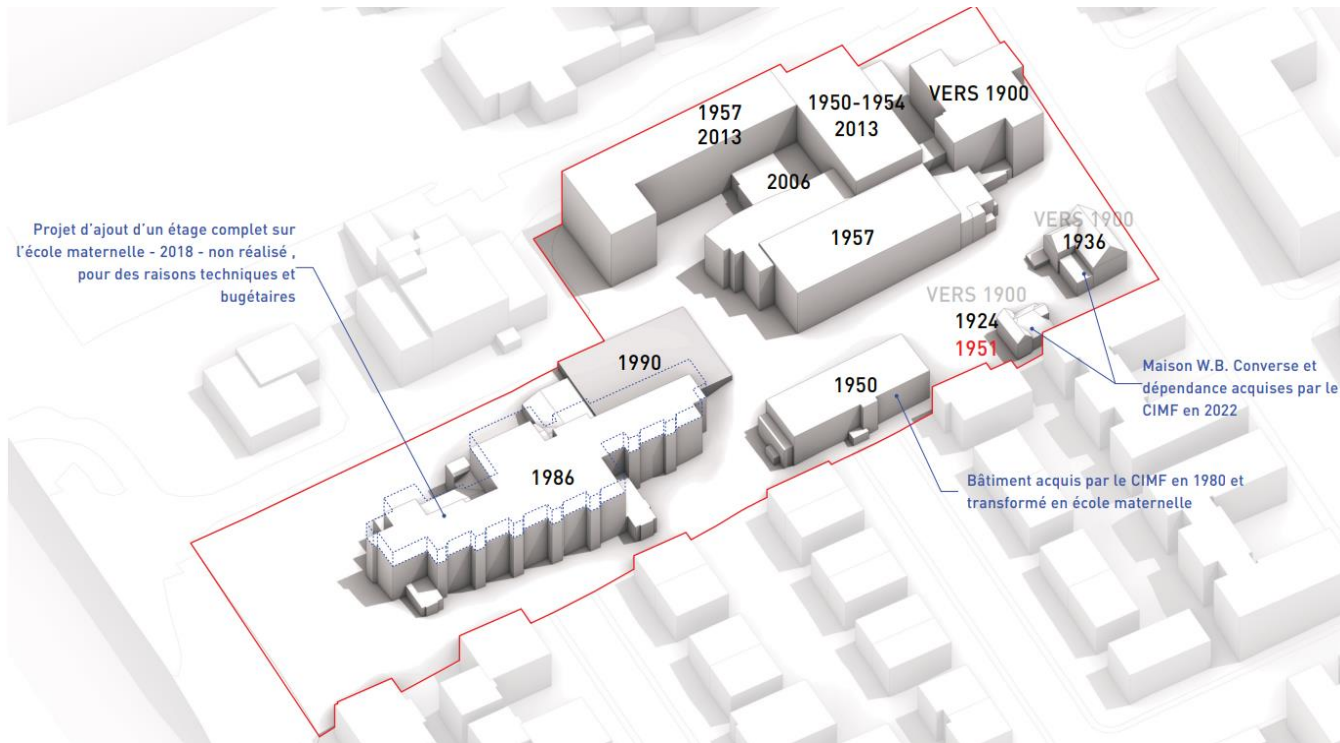


- En **1941**, William B. Converse vend la propriété à Harry Ernest de Bleury Strathy. Puis, en 1950, celle-ci est acquise par la communauté des Sœurs Notre-Dame-de-Sion;
- En **1951**, le garage construit en 1924 est transformé en résidence d'étudiante et la maison située au 4661 Queen-Mary devient 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

ÉTUDE PATRIMONIALE ET DÉVELOPPEMENT DU CAMPUS

ÉTAT D'AUTHENTICITÉ (dépendance)Principales modifications à la dépendance 1951:

Extérieur :

- Ajout d'une nouvelle lucarne
- Construction d'une nouvelle cheminée
- Blocage de certaines ouvertures
- Retrait d'un ventilateur
- Remplacement de portes
- Ajout de nouvelles fenêtres.

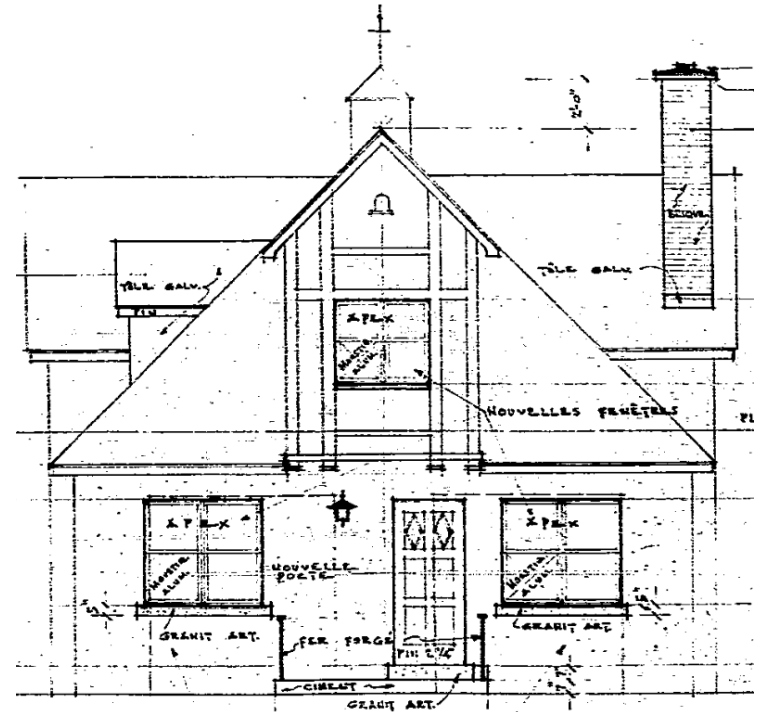
Intérieur :

- Ajout d'un nouveau plancher sur l'ancien
- Aménagement de quatre chambres au rez-de chaussée et de trois chambres à l'étage.

Principales modifications à la dépendance (entre 1980 et 1991):

- Réaménagement du rez-de-chaussée;
- Transformation de deux chambres en salon;
- Transformation de deux chambres en salle à manger et cuisine

Conclusion: Les modifications décrites ci-dessus ont affecté l'état d'authenticité de l'immeuble d'origine (1924) et font en sorte que le bâtiment présente une authenticité faible.



ÉTUDE PATRIMONIALE ET DÉVELOPPEMENT DU CAMPUS

DÉPENDANCEIntérêt historique

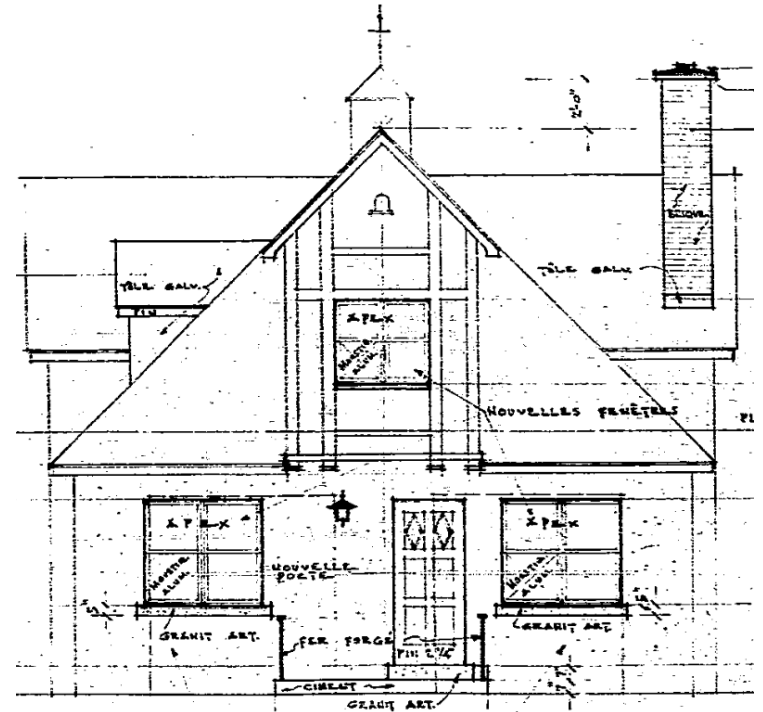
- L'intérêt historique du 4661B, chemin Queen-Mary est considéré comme faible.

Intérêt architectural

- L'intérêt architectural du bâtiment à l'étude est considéré comme faible.

Intérêt urbanistique et paysager

- L'intérêt urbanistique et paysager urbanistique et paysager est considéré faible.



ÉTAT DU BÂTIMENT - DÉPENDANCE

Observations en architecture (éléments non-conformes):

- L'alimentation en eau est fermée dû à une fuite importante d'un conduit d'eau dans le vide technique ;
- Grande présence d'humidité, et forte odeur d'humidité et de moisissure dans l'air ambiant;
- Hauteur d'étage trop basse et non conforme à plusieurs endroits, même pour un usage résidentiel, les dégagements minimums ne sont pas respectés. L'aménagement d'un usage institutionnel sera difficile et non conforme aux codes en vigueur;
- Les largeurs de circulations sont non conformes aux réglementations en vigueur;
- Possible présence de réservoir d'huile enfoui ou de contamination du terrain – à confirmer par les études de sol;
- Le plancher montre des signes de torsions, affectant sa planéité en certains endroits;
- Deux gros arbres anciens collés aux façades et devant les fenêtres, limitant et/ou rendant très difficile la modification du bâtiment existant;
- Dégradation importante de l'entree. Signes de condensation et d'accumulation d'eau, manque de ventilation et solives de toit abîmées par des rongeurs;
- Revêtement de métal rouge en toiture en fin de vie et perforé par endroit;

03 | LE PROJET

LA COMMANDE

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR ET PAYSAGE

- Réaménagement total du parvis avant pour améliorer le partage de l'axe d'entrée principale, en rendant les circulations sur le site plus sécuritaire
- Offrir de nouvelles zones de verdure, de jeux et de rassemblement proche de l'entrée principale du campus



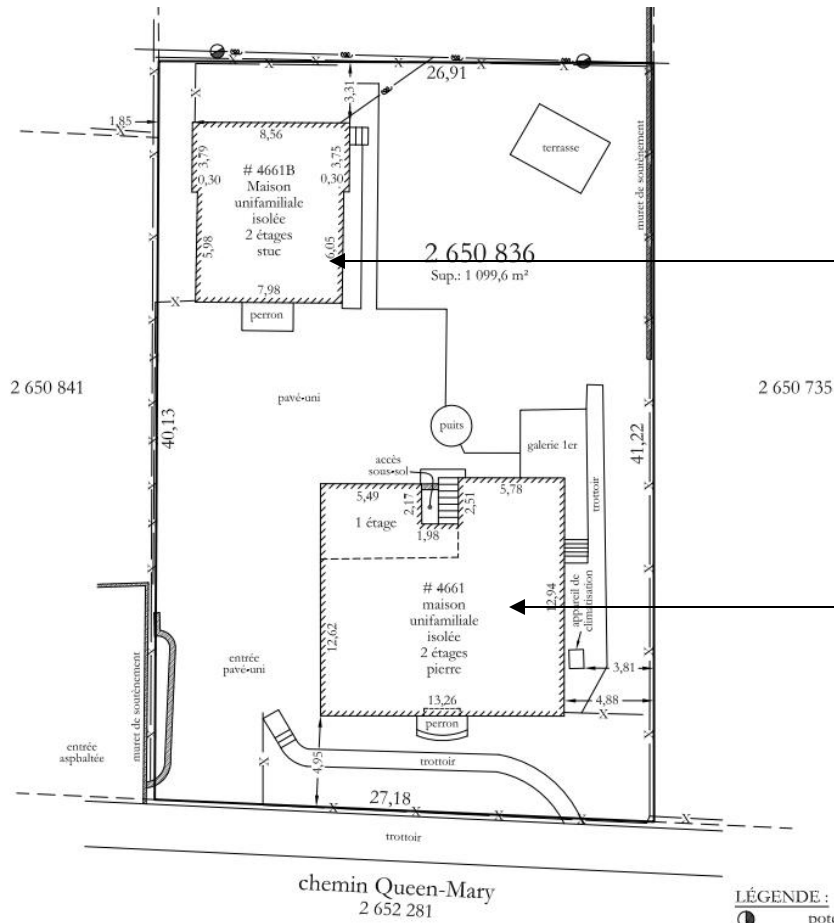
RÉAMÉNAGEMENT ET AGRANDISSEMENT

- Installer les équipes administratives du collège dans la Maison WB converse réaménagée
- Agrandir la Maison WB converse pour offrir aux élèves du collégial :
 - Un studio de gymnastique douce (115 m.c.)
 - Un espace de foyer (105m.c.)
 - Des espaces collaboratifs (70 m.c.)

ENJEUX

- Connecter l'agrandissement au collège existant au moyen d'une passerelle aérienne, permettant une circulation intérieure fluide et facile pour les élèves du lycée vers le nouveau foyer.
- Donner une nouvelle image et une forte visibilité au collège depuis le chemin Queen Mary

LE SITE – Implantation existant



Dépendance - 4661B



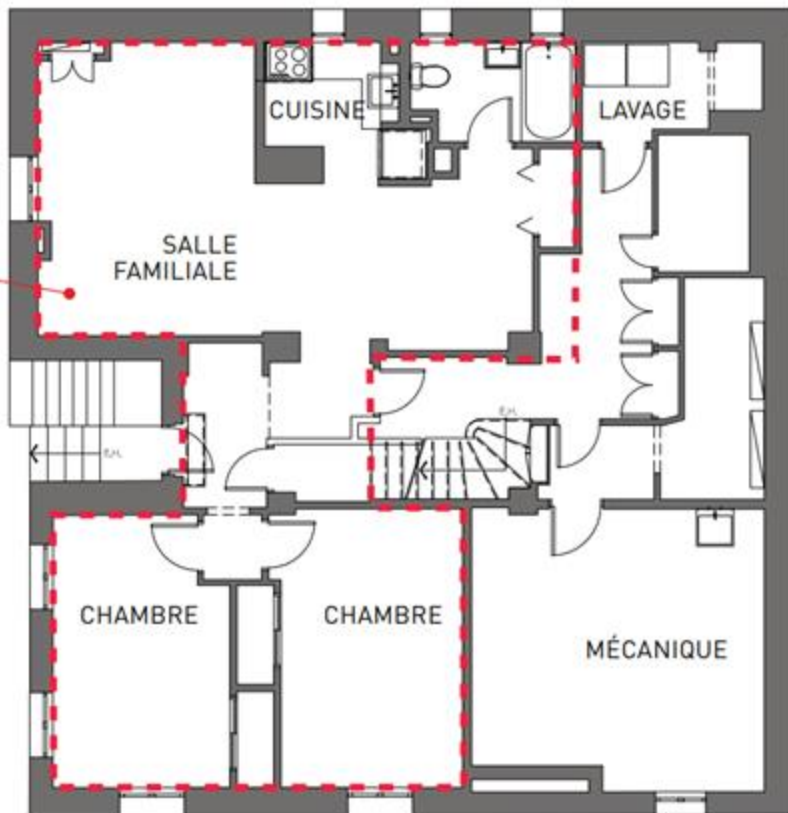
Maison WB Converse - 4661

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.

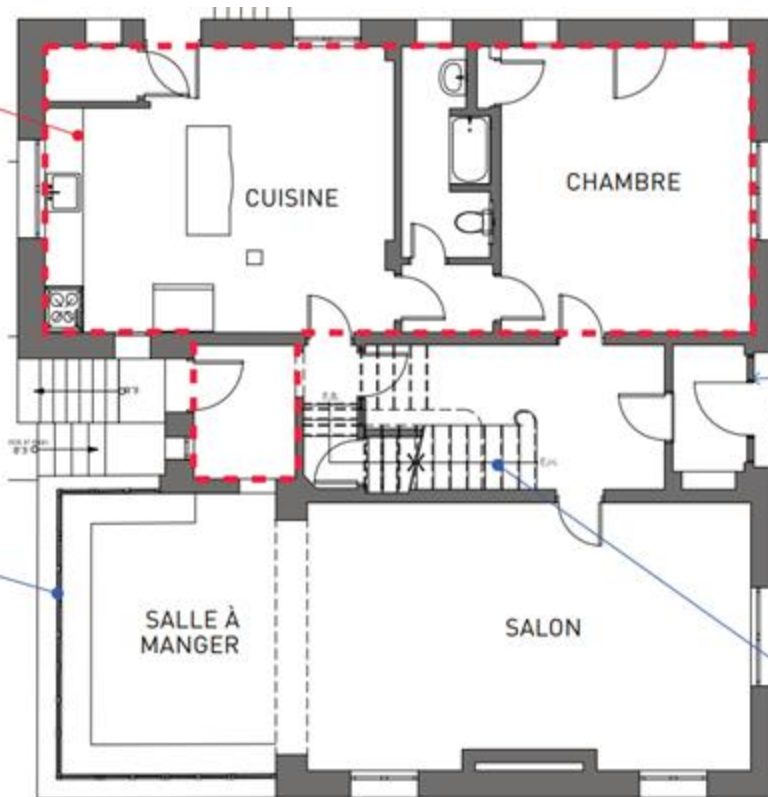


PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS

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

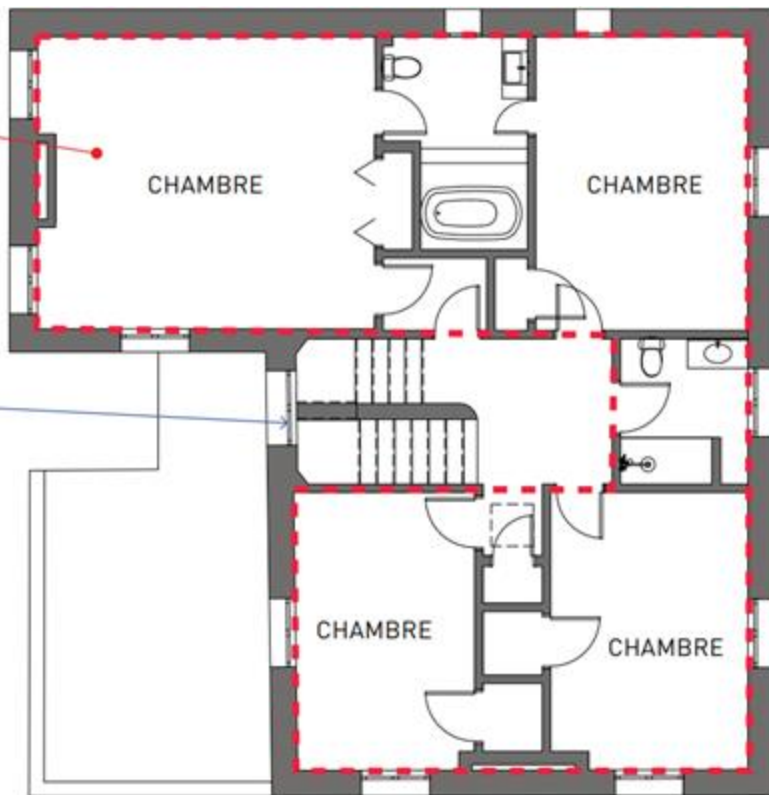


Escalier monumental, garde-corps et main courante en bois massif d'origine conservés

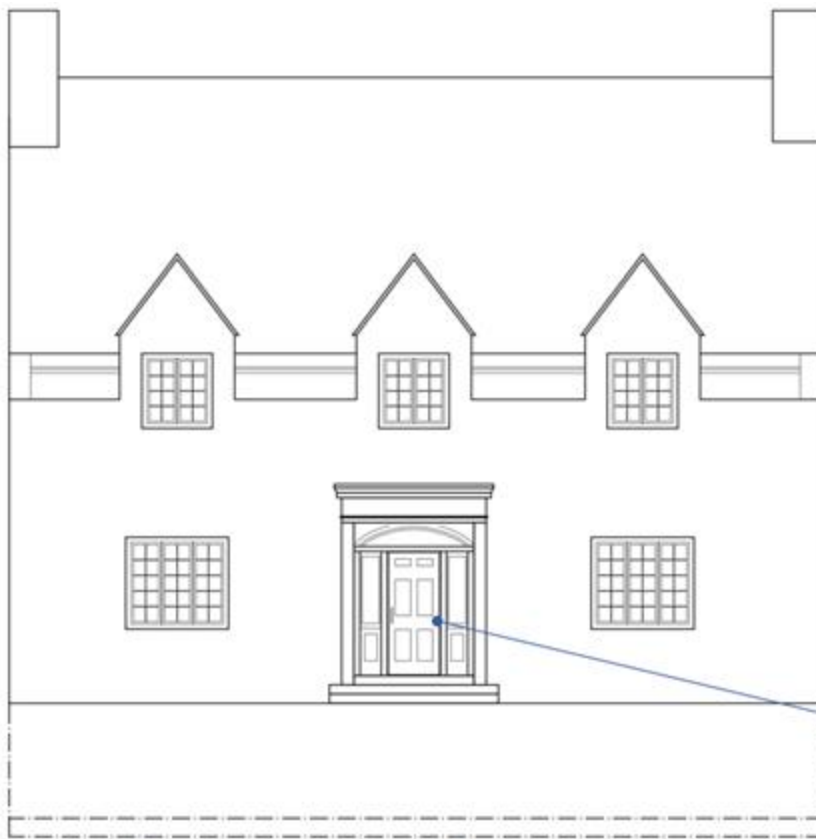
PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS

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



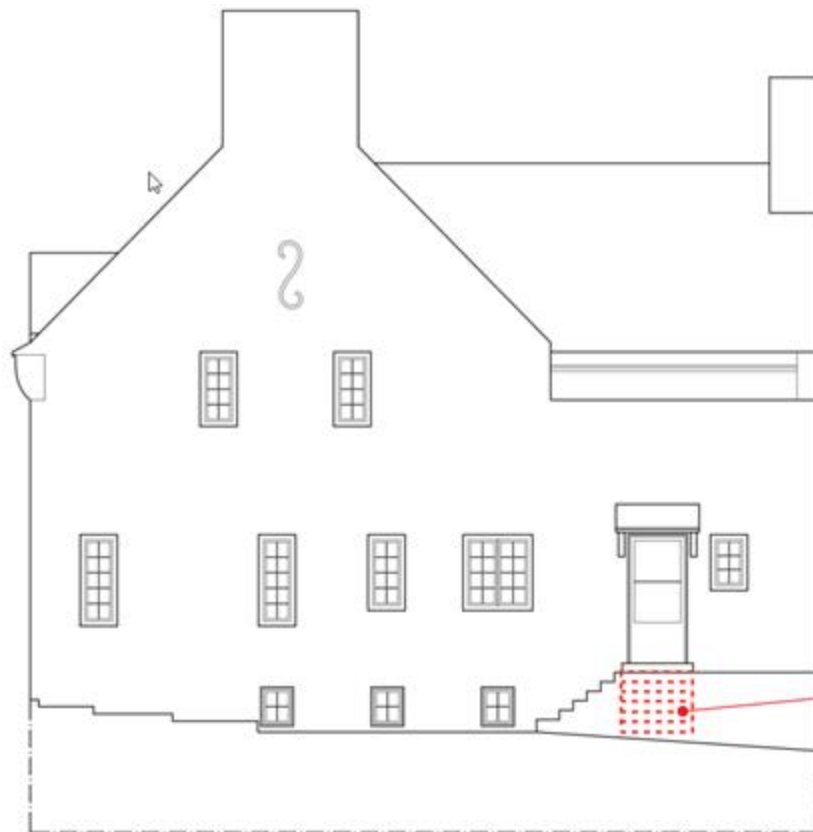
PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS



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

FACADE SUD | ENTRÉE PRIINCIPALE - PAS D'INTERVENTION

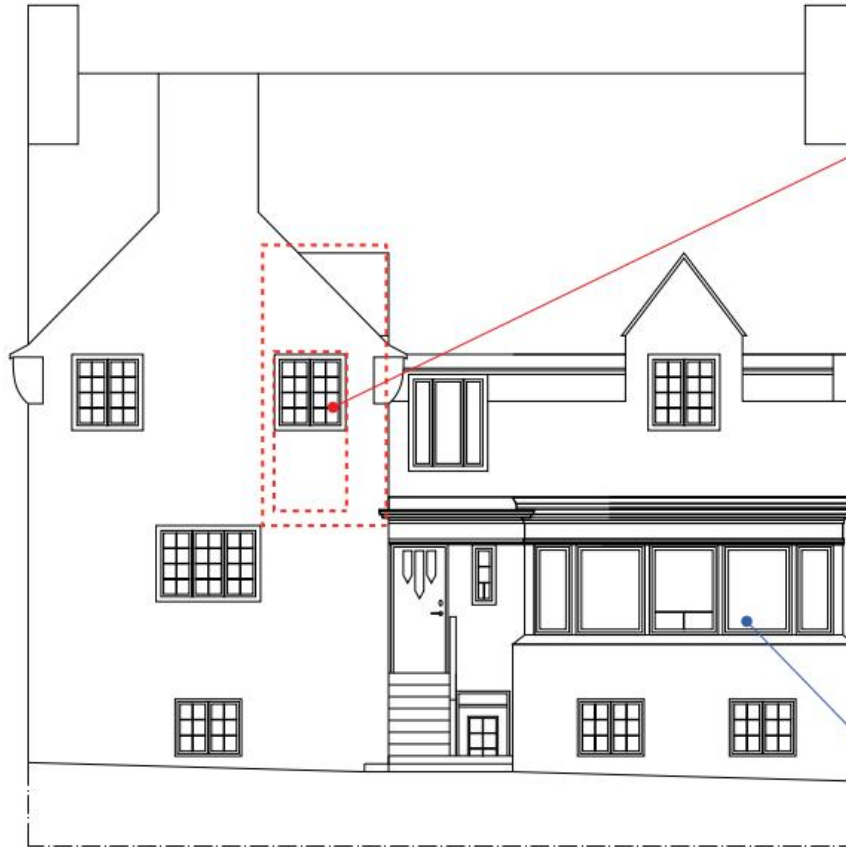
PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS



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

FACADE EST | ENTRÉE SECONDAIRE - INTERVENTION MINEURE EN PAYSAGE

PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS



FACADE NORD | ENTRÉE SECONDAIRE

Agrandissement de la fenêtre pour en faire une porte intérieure

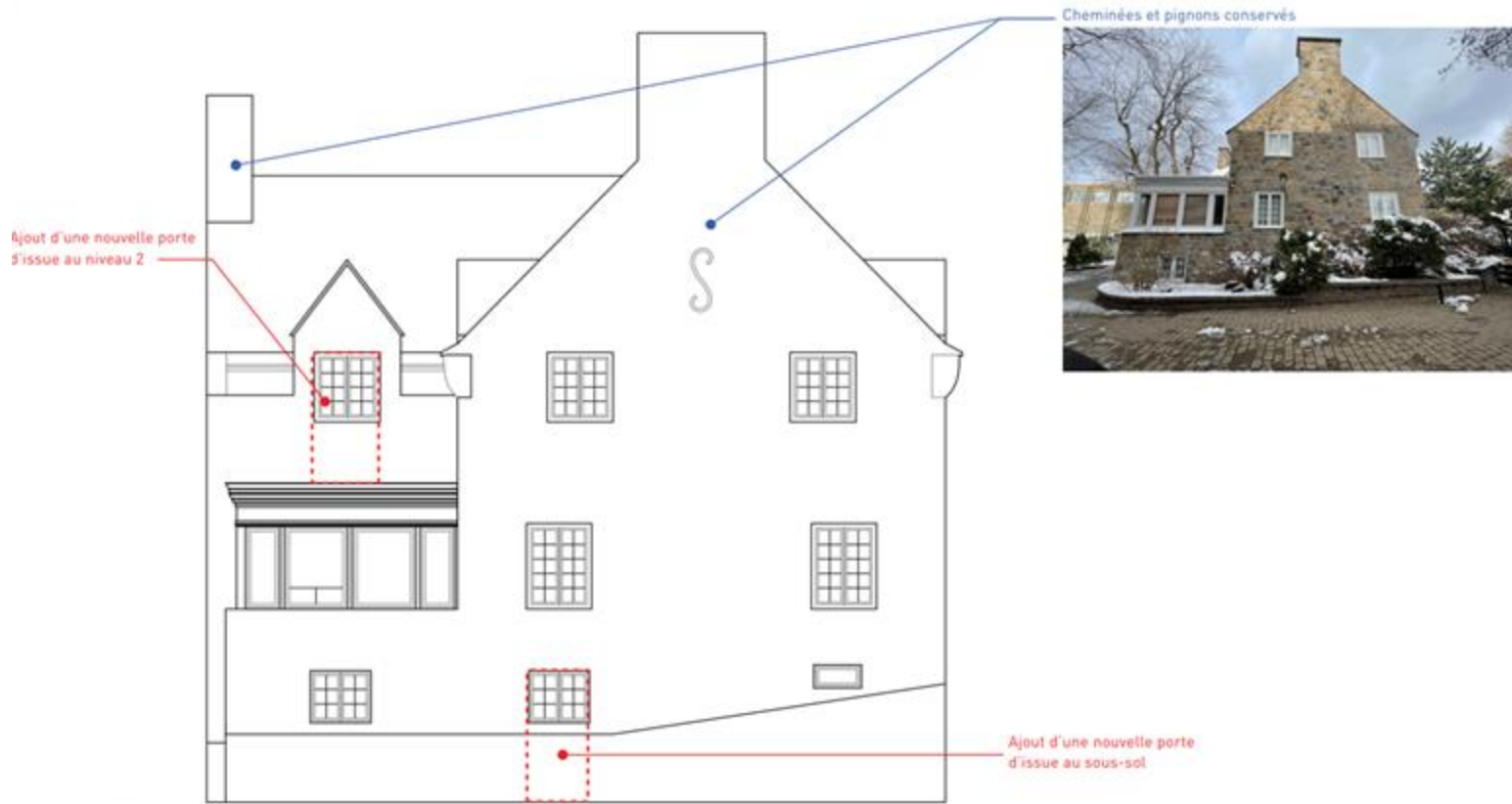
Le mur extérieur en pierre est conservé à l'intérieur de la passerelle.
L'étanchéité est réalisée au périmètre de la nouvelle passerelle et une intervention en toiture permettra de faciliter la connexion.

La véranda est conservée dans son intégralité



Vitrages et boiseries conservés

PLANS EXISTANTS ET INTERVENTIONS

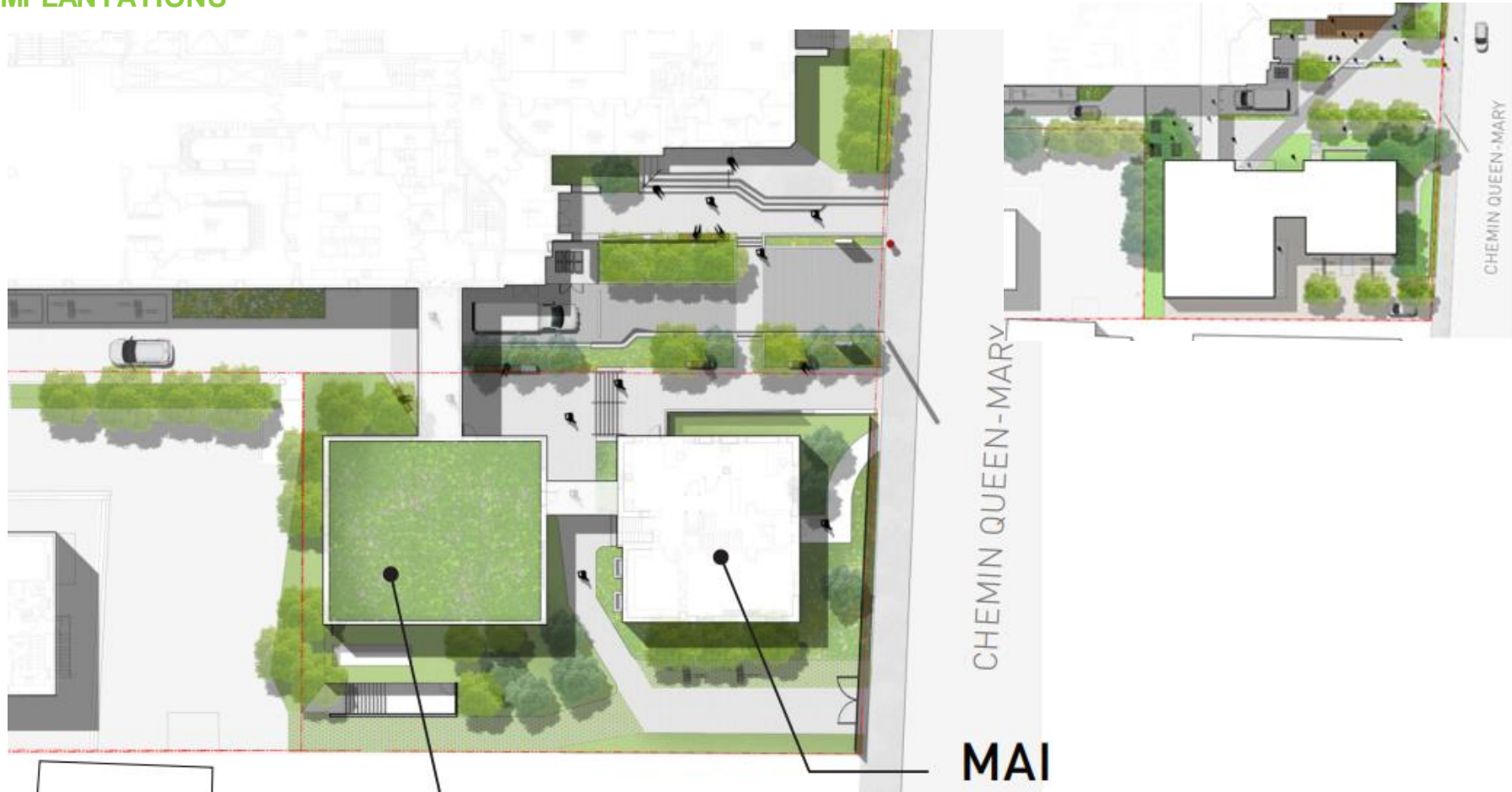


FACADE OUEST

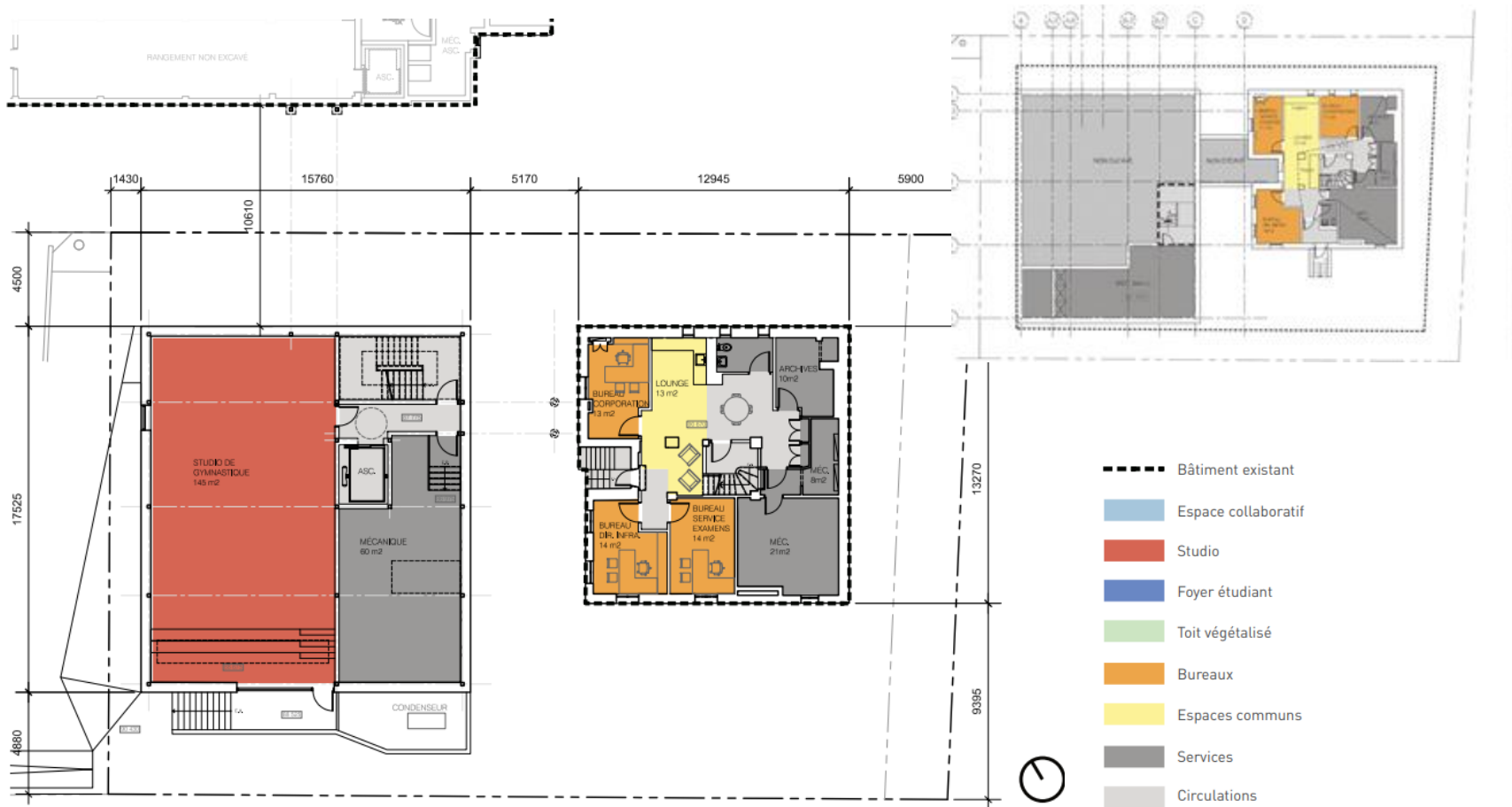
PERSPECTIVE PRINCIPALE



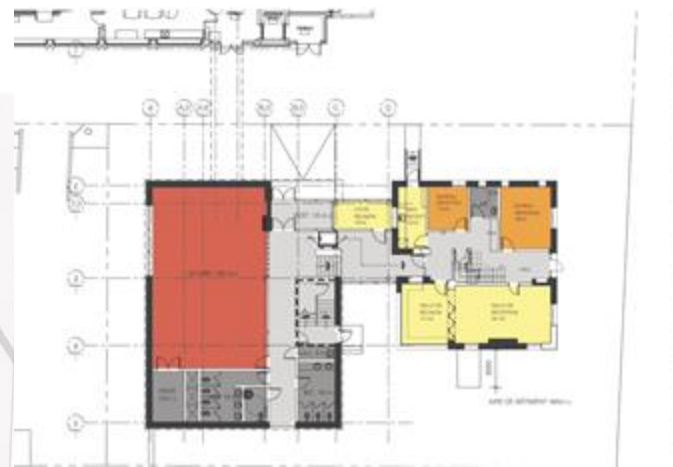
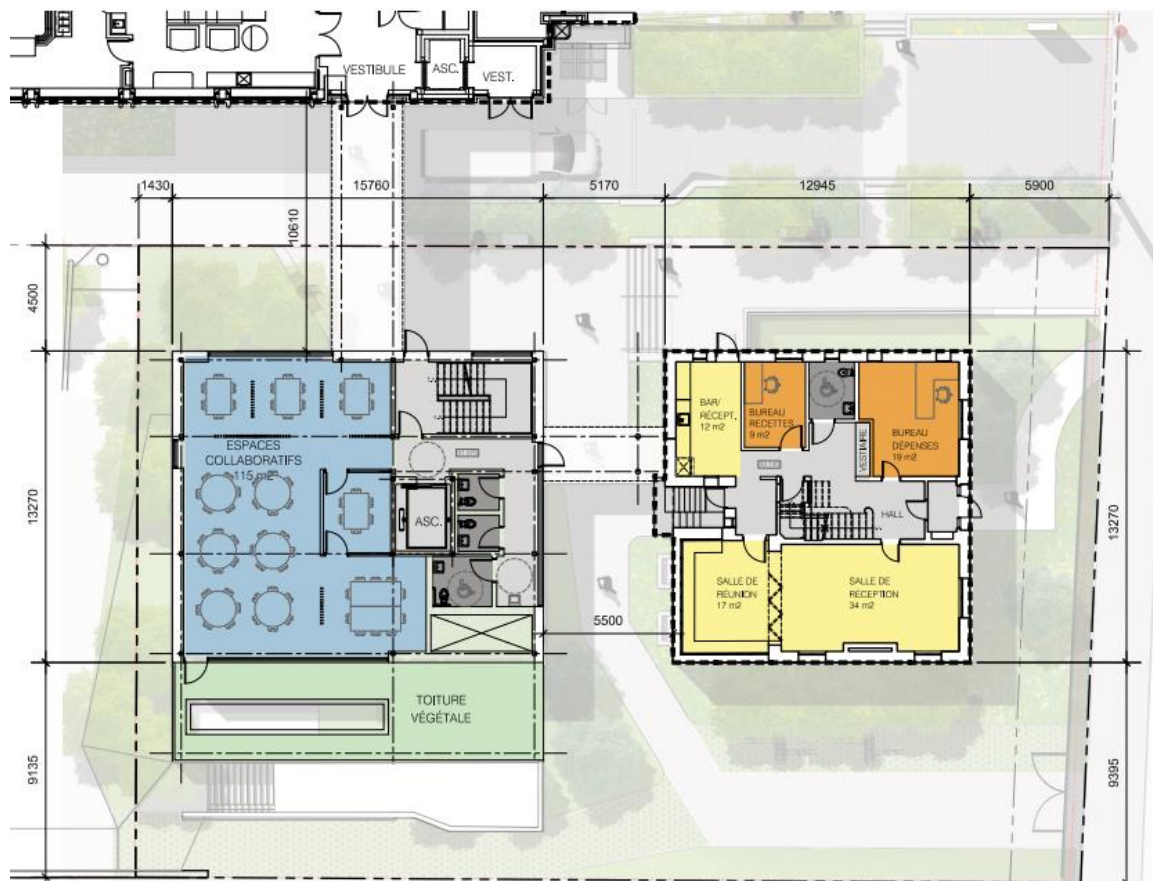
IMPLANTATIONS



PLAN DES SOUS-SOLS



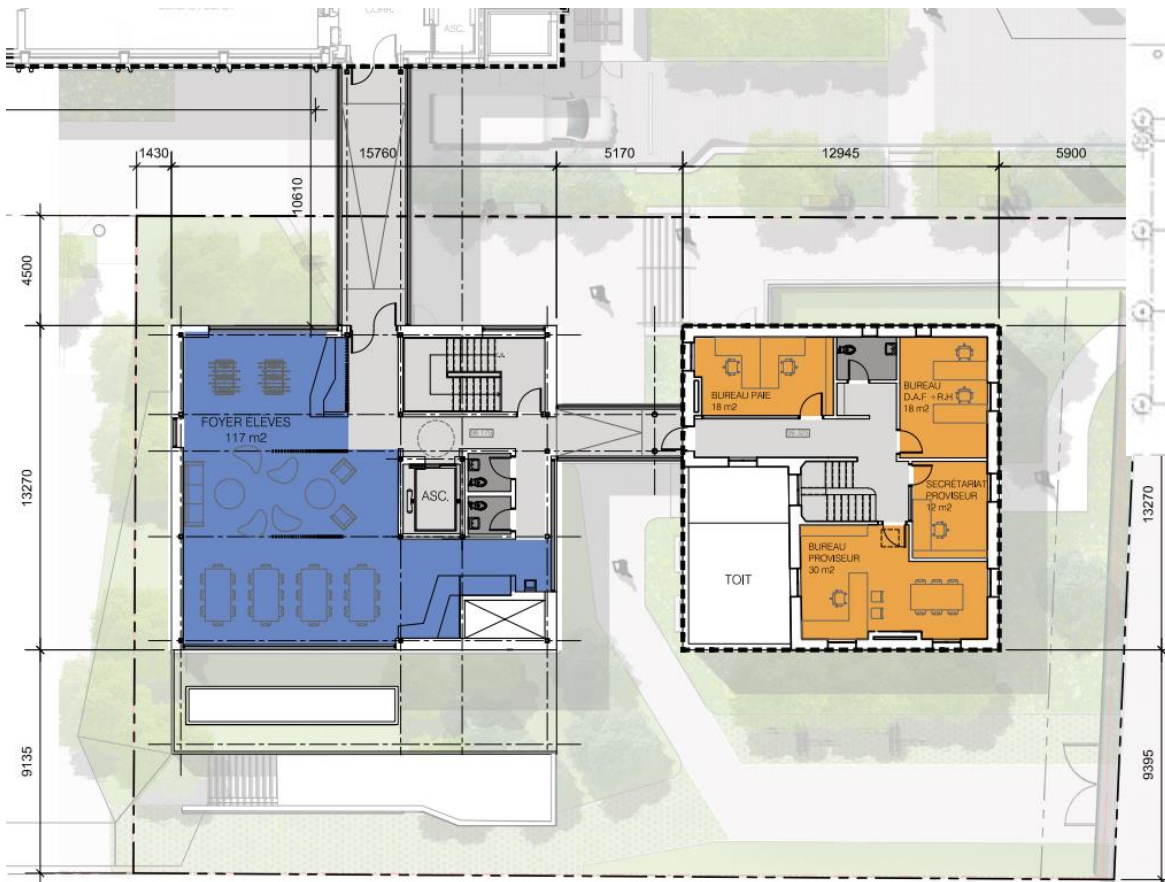
PLAN DES RDC












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



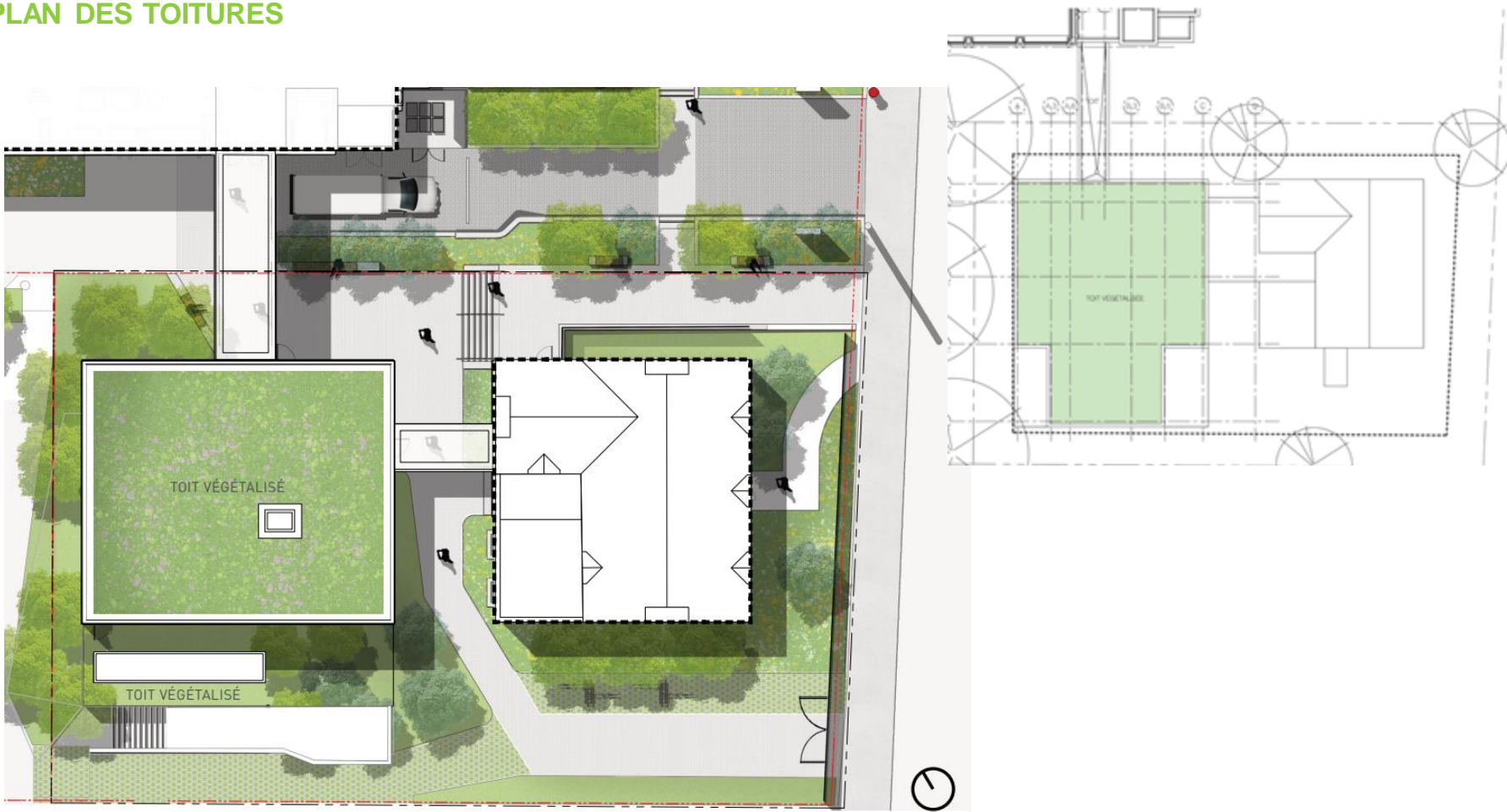
PLAN DES NIVEAUX 2



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



PLAN DES TOITURES



ÉLÉVATION PRINCIPALE (SUD)



ÉLÉVATION PRINCIPALE (EST)



ÉLÉVATION PRINCIPALE (EST)



ÉLÉVATION PRINCIPALE (OUEST)



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

COMPOSITION ET INTÉGRATION



- Pierre de type granit américain appliquée au socle de l'édicule, d'appareillage contemporain et de matérialité, teinte et couleur reprenant fidèlement la pierre existante.
- Utilisation d'un parement à dominance de blanc pour l'agrandissement, affirmant son caractère subordonné à la maison Converse en reprenant la couleur de ses boisures ornementales.
- Les lignes dominantes des corniches existantes reconduites sur les façades de l'agrandissement, par la mise en place de joints dans le parement en béton léger et de meneaux horizontaux dans les murs rideaux.
- Insertions de couleur terracotta faisant écho à la toiture du bâtiment existant.

PERSPECTIVE



LE PROJET - PERSPECTIVE



PERSPECTIVE



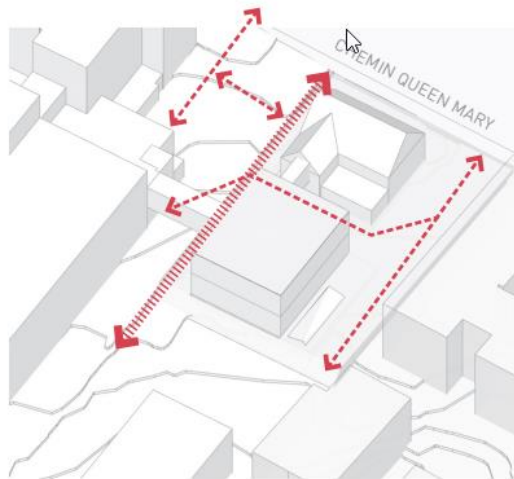
LE PROJET - PERSPECTIVE



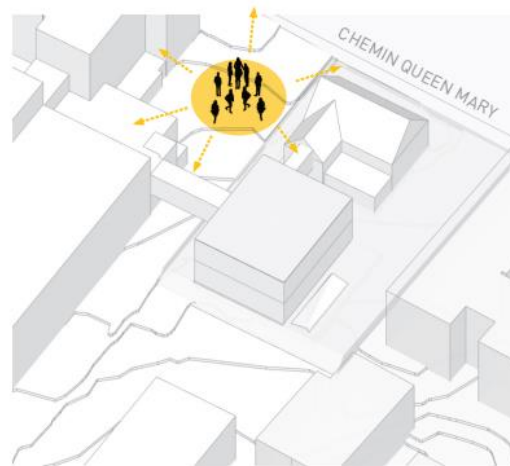
PERSPECTIVE DE NUIT



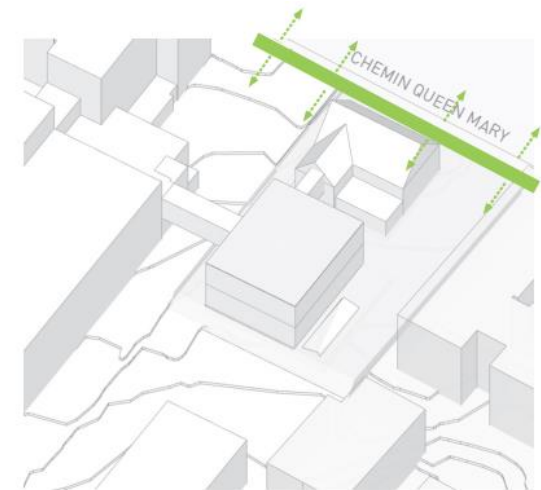
AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Principes directeurs



HIÉRARCHISER ET CONFIGURER LE SITE SELON
LES CIRCULATIONS EXISTANTES ET PROJETÉES



AMÉNAGER LE PARVIS ET CRÉER UN LIEU
D'ÉCHANGE POUR LES LYCÉENS

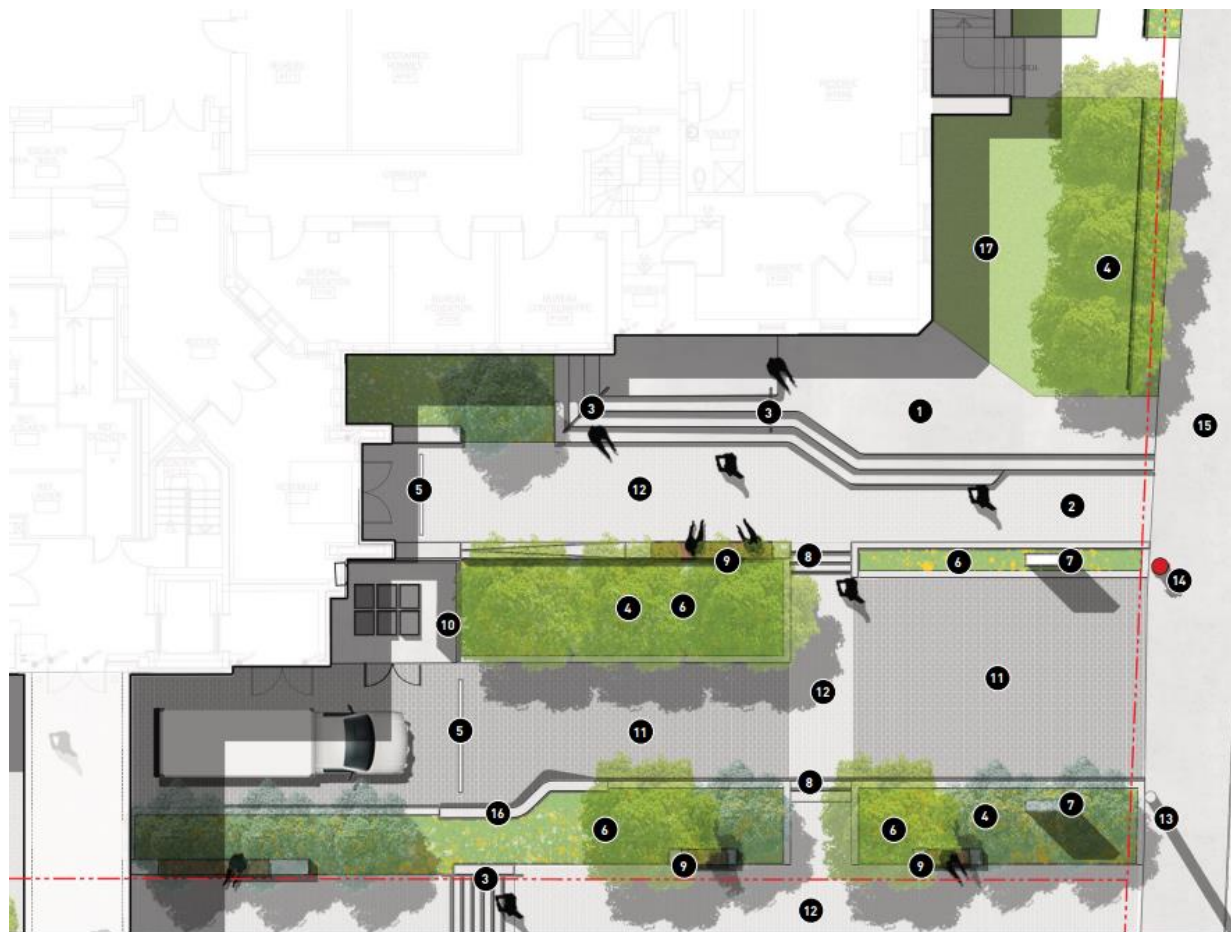


FORMALISER LA PRÉSENCE DU COLLÈGE
PAR L'INTRODUCTION D'UN SEUIL

AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Plan d'ensemble



AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Parvis et circulations

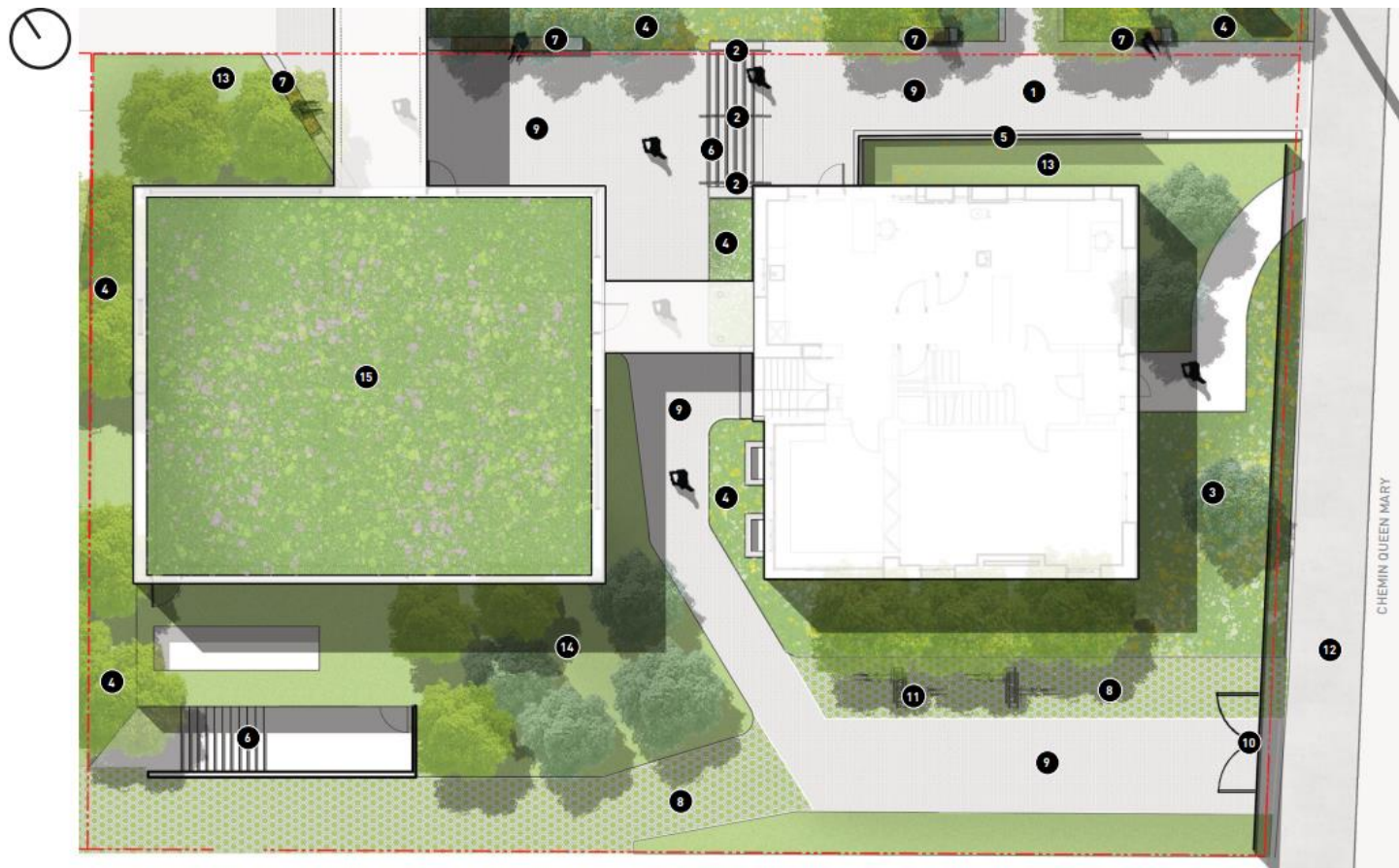


LÉGENDE

- 1 Estrade en béton préfabriqué
- 2 Parvis étudiant / accès universel
- 3 Main-courante
- 4 Alignement d'arbres / arbrisseaux
- 5 Caniveau (point bas)
- 6 Aire de plantation (arbustes et graminées)
- 7 Stèle signalétique
- 8 Marches en béton
- 9 Banc en béton avec assise de bois
- 10 Bacs / écran architectural
- 11 Surface en pavé de béton préfabriqué (circulation véhiculaire)
- 12 Surface en pavé de béton préfabriqué (circulation piétonne)
- 13 Lampadaire existant
- 14 Borne fontaine existante
- 15 Trottoir existant
- 16 Muret de béton
- 17 Surface gazonnée

CHEMIN QUEEN MARY

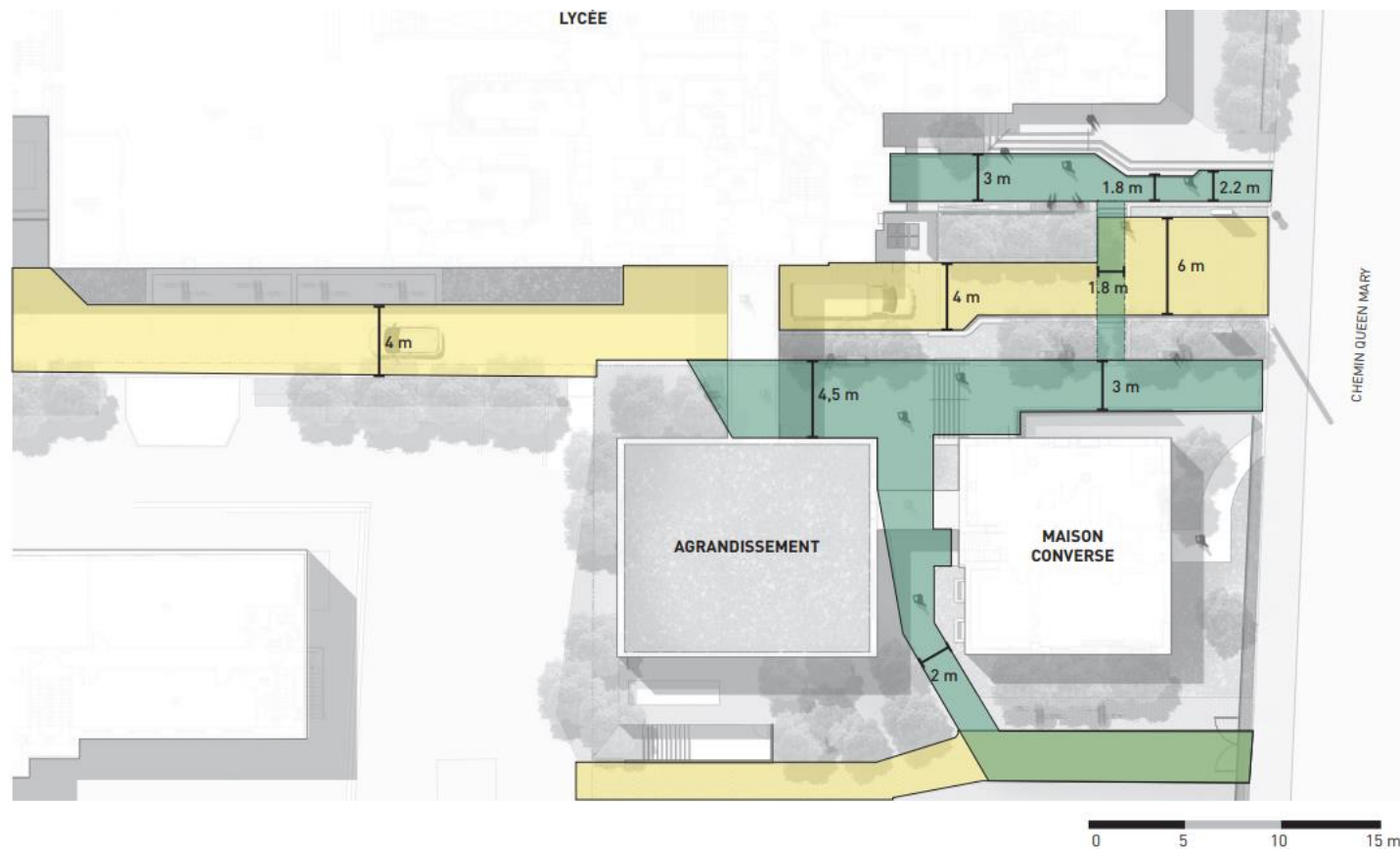
AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Site d'intervention



LÉGENDE

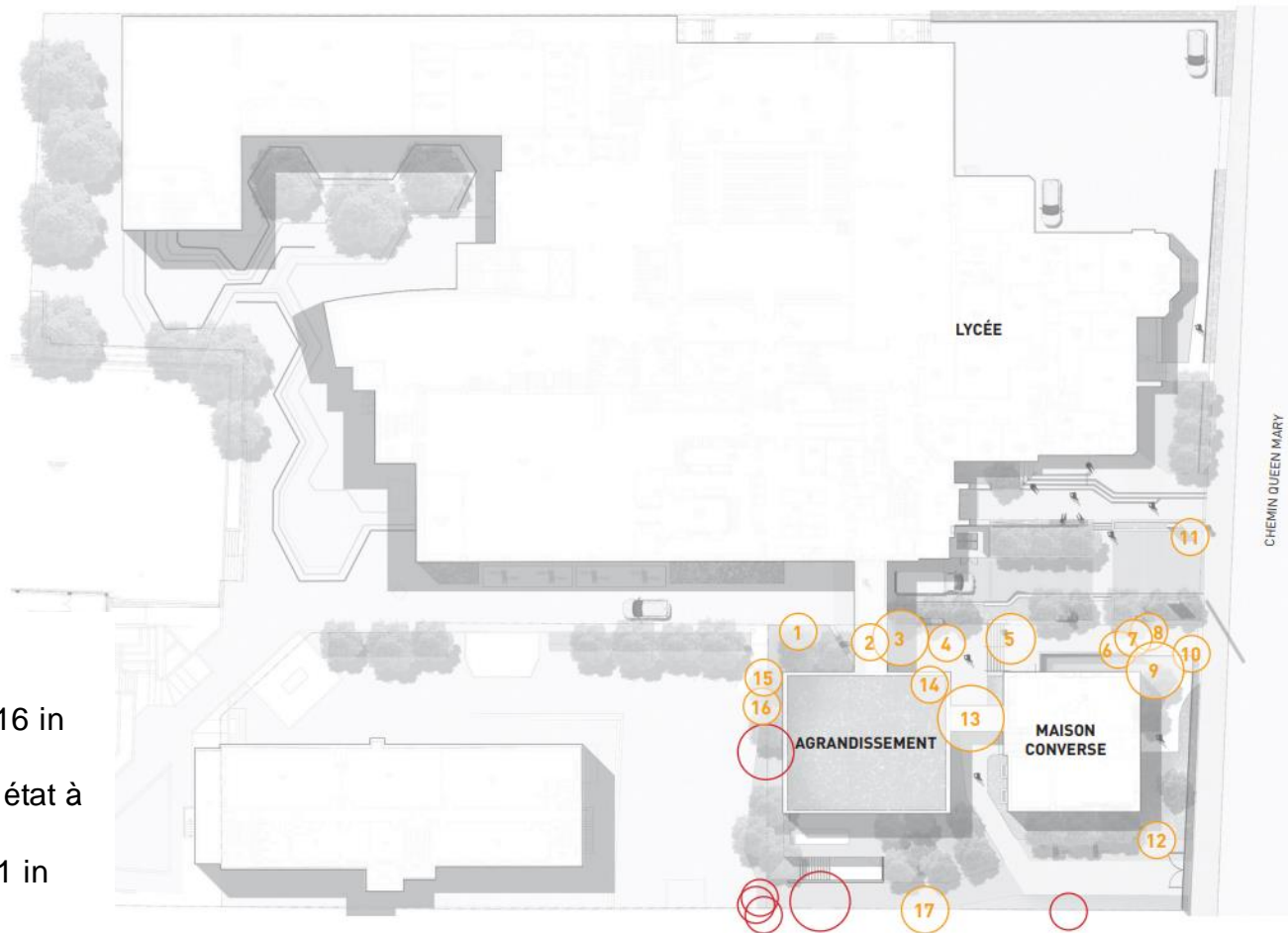
- 1 Parvis étudiant / accès universel
- 2 Main-courante
- 3 Aire de plantation existante conservée
- 4 Aire de plantation (arbres, arbustes et graminées)
- 5 Muret de béton avec garde-corps
- 6 Marches en béton
- 7 Banc en béton avec assise de bois
- 8 Surface en pavés alvéolés
- 9 Surface en pavé de béton préfabriqué (circulation piétonne)
- 10 Clôture et portail existants conservés
- 11 Supports à vélos
- 12 Trottoir existant
- 13 Surface gazonnée
- 14 Toit végétalisé (type extensif)
- 15 Toit végétalisé (type intensif)

AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Circulations



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

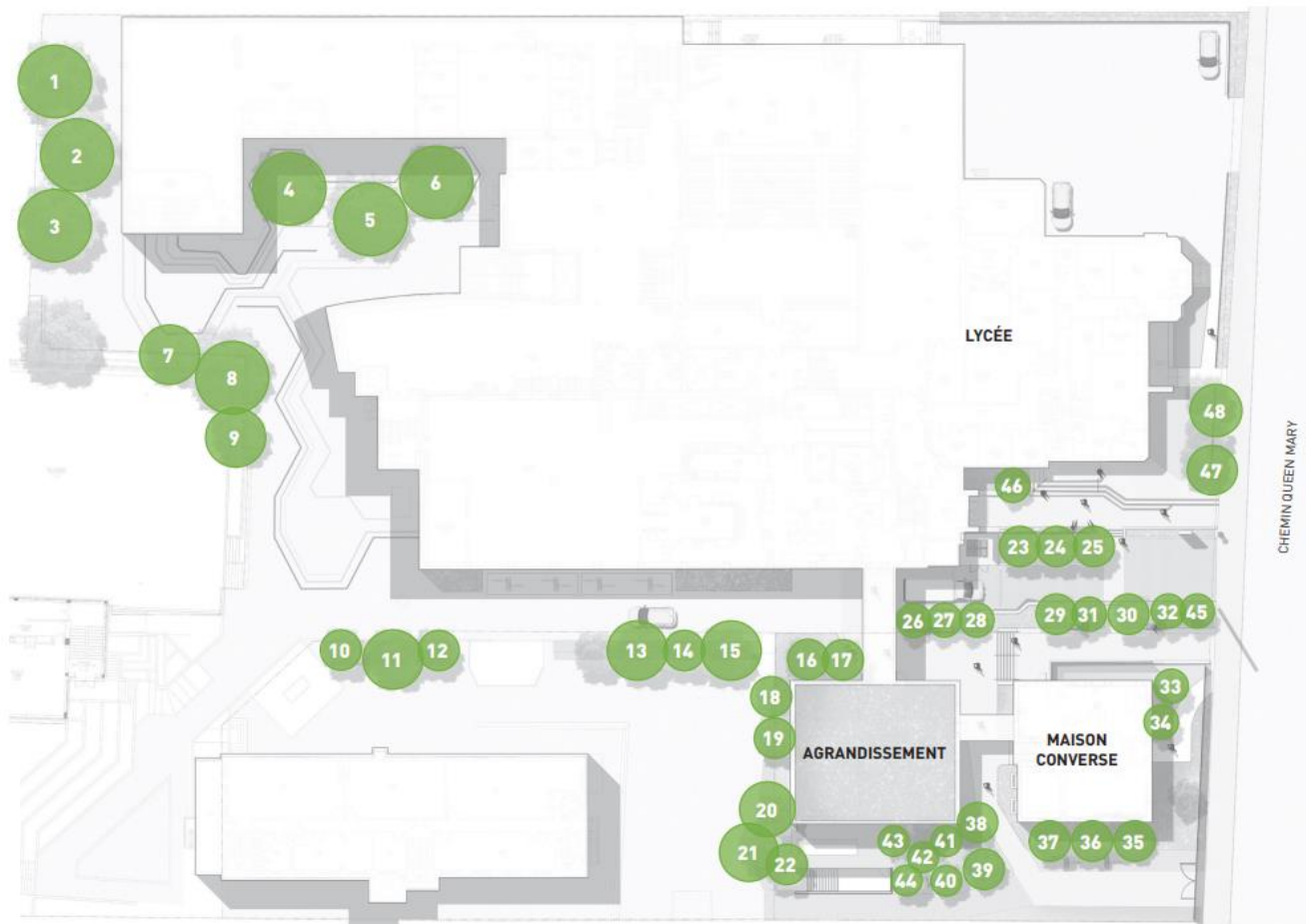


Légende

- 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

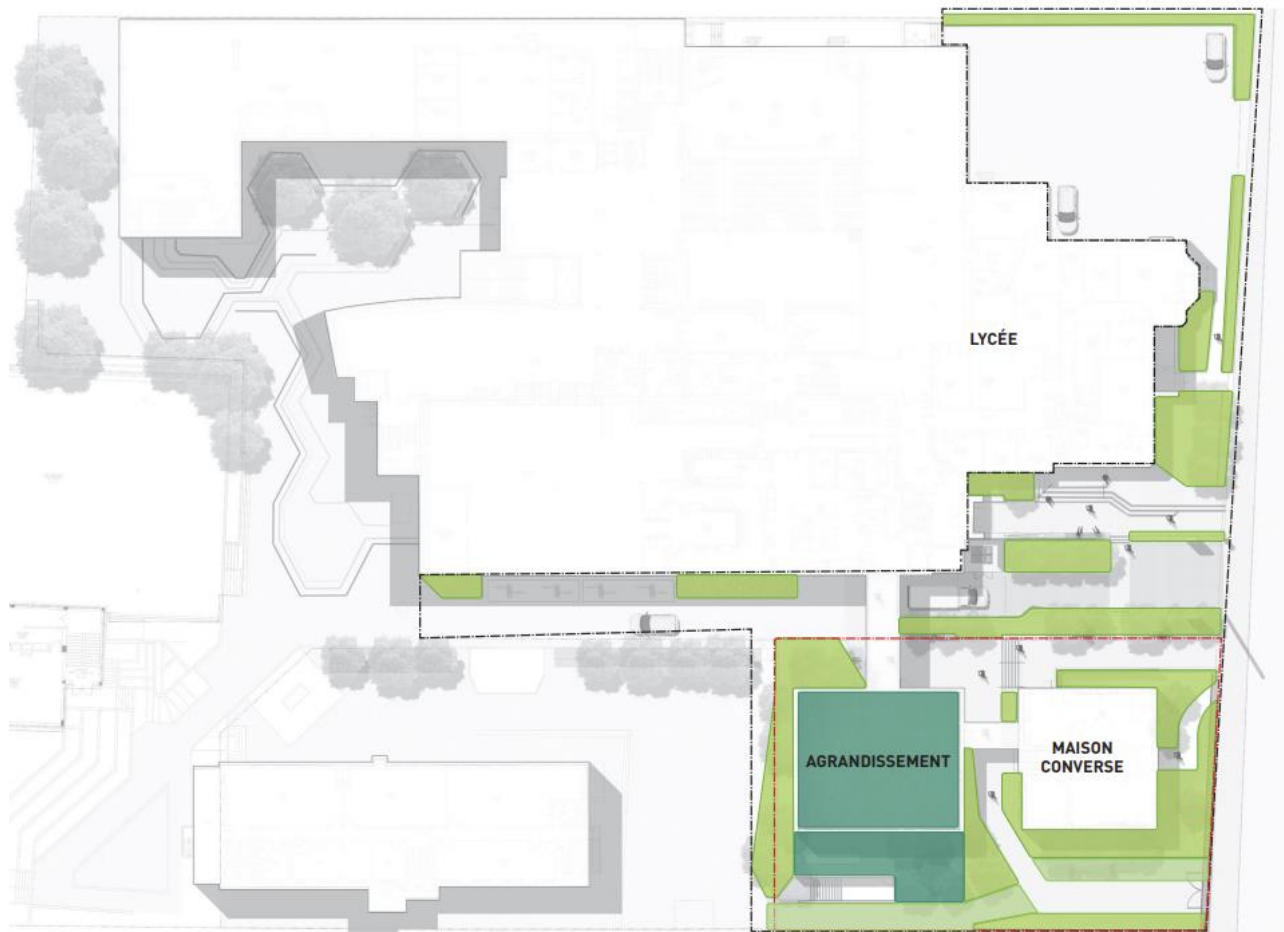
 Aire de plantation 584 m²

 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



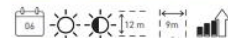
Acer rubrum



Gymnocladus dioica

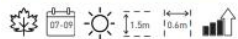


Gleditsia triacanthos



ARBUSTES

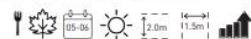
Spiraea latifolia



Diervilla lonicera



Aronia melanocarpa



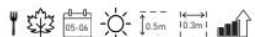
Arctostaphylos uva ursi



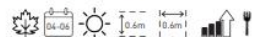
- Indigène
- Floraison
- Soleil
- Soleil, Mi-ombre
- Ombre
- Comestible
- Hauteur
- Largeur
- Croissance lente
- Croissance moyenne
- Croissance rapide

AMÉNAGEMENT PAYSAGER – Palette végétale

Allium schoenoprasum



Allium tuberosum



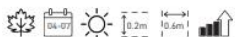
Bouteloua gracilis



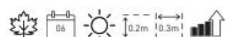
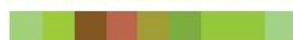
Deschampsia cespitosa



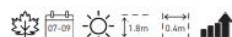
Sedum album



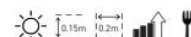
Sedum spurium



Sorghastrum nutans

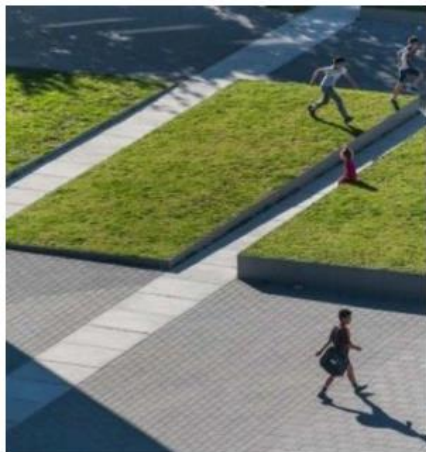


Thymus serpyllum



- 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

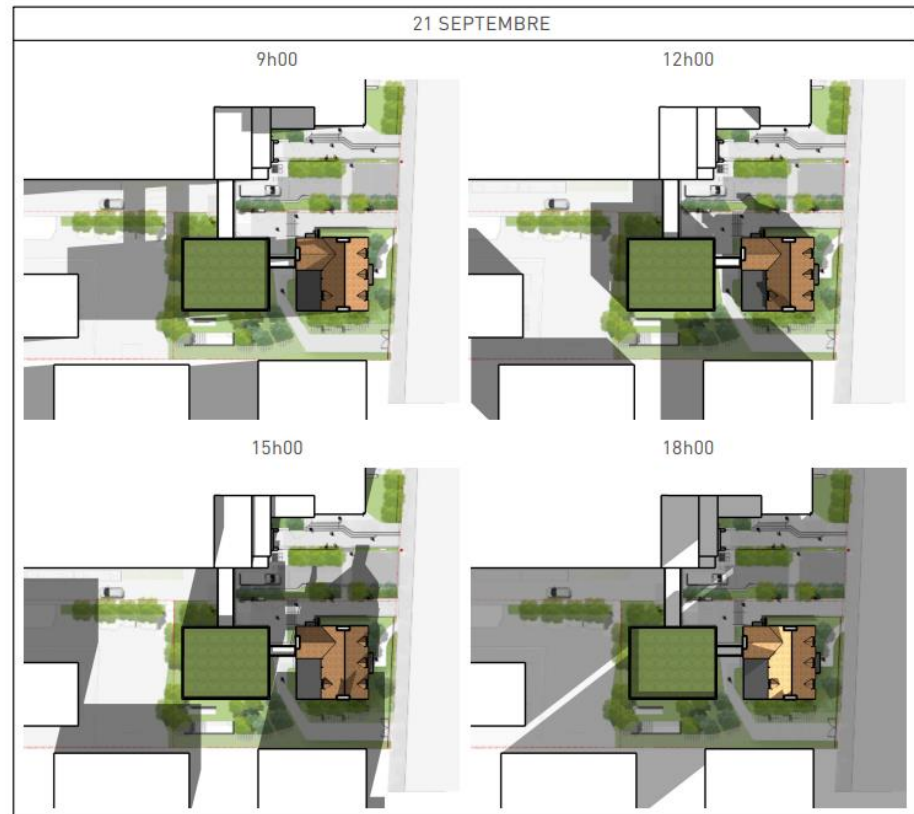


Banc en béton avec assise de bois



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 Vouzreuil, 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 Lacombe
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
MARGES		Latérale: 2,5 m; Arrière: 1,5 m	Arrière: 1,43 m
TYPE IMPLANTATION		Isolé	Jumelé
DISPOSITION SPÉCIFIQUE		(Art. 47) Lorsqu'un bâtiment doit être contigu ou jumelé, il doit être implanté sur la limite latérale du terrain sur une profondeur minimale de 4 m depuis sa façade.	Non, implanté sur une profondeur de 4 mètres à partir de sa façade (passerelle)
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
Réduction du nombre de logement		(Art. 137,1) On en peut réduire le nombre de logement.	Perte de 3 logements au rôle (2 dans la réalité)

DÉMOLITION DU 4661 A, QUEEN-MARY (pour discussion)**Règlement RCA02 17009 (Article 14)**

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :

1°	l'état de l'immeuble visé par la demande;	Immeuble en mauvaise condition et il n'est pas adapté à un usage institutionnel. Il ne serait pas possible de rendre conforme le bâtiment existant pour l'usage autorisé par le zonage.
2°	la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;	Le bâtiment a subi de nombreuses transformations et dommages au fil du temps ce qui a modifié son apparence d'origine. Or, son esthétisme repose sur la transformation de 1951 lors de sa conversion en résidence pour étudiante. Depuis, son apparence extérieure demeure peu modifiée, mais en mauvaise condition.
3°	le coût de la restauration;	À venir.

DÉMOLITION DU 4661 A, QUEEN-MARY (pour discussion)**Règlement RCA02 17009 (Article 14)**

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :

4°	l'utilisation projetée du sol dégagé;	La démolition laisse place à un agrandissement du bâtiment principal afin de créer des espaces communs pour le collège. L'usage est donc conforme avec la vision d'aménagement du site et le zonage en vigueur. Par ailleurs, le CPM a donné un avis favorable pour le projet de remplacement.
5°	lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires;	Selon le rôle foncier, l'immeuble serait composé de 3 logements. Or, selon les visites, seulement deux logements ont été recensés. Les logements sont vides depuis plus de 3 ans et l'usage habitation est en droit acquis depuis l'existence de réglementation sur le site.
6°	la valeur patrimoniale de l'immeuble.	L'immeuble a été modifié au cours des années ce qui a affaibli son caractère patrimonial, sa valeur est donc faible, mais le bâtiment transformé en 1951 est toutefois intéressant dans l'histoire et il serait intéressant de souligner son histoire.

Règlement RCA02 17009 (Article 14)

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants:

10°	dans le cas où la demande vise un immeuble patrimonial, les critères suivants doivent également être pris en compte	
a)	son histoire	Le 4661B, chemin Queen-Mary, construit en 1924, est un témoin du développement du quartier Côte-des-Neiges dans la première moitié du 20 ^e siècle. L'urbanisation débute par le développement des terrains situés le long des axes de transport collectif, comme le chemin Queen-Mary. Le quartier, comme les secteurs voisins d'Outremont et de Westmount, attire une clientèle aisée qui recherche le confort des maisons unifamiliales ou jumelées ou encore des logements offerts dans les nombreux immeubles de rapport construits durant cette période. Il témoigne aussi de l'adaptation du cadre bâti à l'automobile, alors que les garages se répandent progressivement. Ainsi, le 4661B, chemin Queen-Mary est un témoin de l'urbanisation du secteur, mais il ne fait pas figure de pionnier et ne se démarque pas par son ancienneté relative. Le 4661B, chemin Queen-Mary, est également associé à son propriétaire d'origine, l'homme d'affaires William B. Converse. Toutefois, ce dernier a une importante toute relative dans l'histoire du Québec. Pour ces raisons, l'intérêt historique du 4661B, chemin Queen-Mary est <u>considéré</u> comme faible.
b)	sa contribution à l'histoire locale;	
c)	son degré d'authenticité et d'intégrité;	Le 4661B, chemin Queen-Mary a subi des transformations importantes tant extérieures qu'intérieures et qui sont parfois difficilement réversibles, en 1951. Ces modifications, jumelées à la perte de la fonction d'origine du bâtiment, font en sorte que son authenticité est considérée comme faible.

Règlement RCA02 17009 (Article 14)

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants:

10°	dans le cas où la demande vise un immeuble patrimonial, les critères suivants doivent également être pris en compte	
d)	sa représentativité d'un courant architectural particulier;	Le 4661B, chemin Queen-Mary est un garage qui a été transformé en résidence au milieu du 20 ^e siècle. Le bâtiment ne se distingue pas par des composantes uniques, une qualité d'exécution supérieure ou un degré de complexité remarquable. Il s'agit d'un bâtiment qui fait appel à des composantes architecturales courantes et des techniques bien maîtrisées pour l'époque. Reste son association avec Roland Dumais, un architecte connu, responsable des transformations qui ont accompagné la modification d'usage en 1951. Toutefois, il s'agit ici d'une réalisation somme toute peu significative dans le corpus de cet architecte, par ailleurs très actif dans le domaine de la construction résidentielle et dont la renommée s'appuie plutôt sur d'autres productions. Ainsi, l'intérêt architectural du bâtiment à l'étude est considéré comme faible.
e)	sa contribution au sein d'un ensemble à préserver.	Positionné en fond de cour, à l'arrière de la résidence principale sise sur le lot une situation qui n'en fait certes pas un repère visuel dans l'environnement urbain l'implantation de l'immeuble à l'étude témoigne de son aménagement et de sa fonction d'origine. Comparativement aux immeubles qui l'entourent sur le chemin Queen-Mary, le 4661B se démarque surtout par son gabarit, bien plus réduit que celui des conciergeries et des immeubles institutionnels avoisinants qui sont identifiés comme éléments caractéristiques des secteurs patrimoniaux. Pour ces raisons, son intérêt urbanistique et paysager est considéré faible.

04 | RECOMMANDATION

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

- Considérant que le projet est conforme au plan d'urbanisme;
- Considérant que le projet répond aux commentaires émis lors de l'avis préliminaire du 12 juillet 2023;
- 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 que le projet doit obtenir une autorisation de démolition par le comité de démolition en parallèle;
- Considérant que le projet répond aux critères d'évaluation d'un projet particulier puisqu'il participe à la création d'un quartier complet, qu'il contribue à rehausser la qualité du paysage et qu'il favorise la transition écologique et la résilience climatique;
- Considérant que le projet favorise la plantation sur l'ensemble du terrain du Collège de 48 arbres;
- Considérant que le projet propose un pourcentage de verdissement supérieur au minimum requis;
- Considérant que le projet répond à un besoin important et que l'usage existant est dérogatoire et protégé par droit acquis.

RÉSOLUTION PPCMOI

Déroghations :

- a. article 46, afin d'autoriser un **mode d'implantation** jumelé;
- b. article 47, afin d'autoriser une **limite latérale** de terrain qui n'est pas implanté sur une profondeur minimale de 4 mètres depuis sa façade;
- c. article 50, afin d'autoriser une **marge** arrière inférieure à 3 mètres;
- d. article 137.1, afin d'autoriser la **réduction du nombre de logement** dans un bâtiment existant;
- e. article 611, afin d'autoriser les unités de stationnement pour **vélo** sur un terrain adjacent.

RÉSOLUTION PPCMOI

Conditions:

- a) que le taux d'implantation maximal du bâtiment soit de 38 %;
- b) que le COS maximal du bâtiment est de 4,4;
- c) que la hauteur de l'agrandissement ne doit pas dépasser 2 étages et la hauteur du faîte du versant arrière du bâtiment existant et conservé;
- d) qu'aucune aire de stationnement extérieure pour véhicule n'est autorisée, sauf un accès pour livraison;
- e) que de l'agrandissement soit 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 190 m².
- f) que le pourcentage de verdissement exigé selon l'article 386.2 du Règlement d'urbanisme 01 -276 soit d'au moins 32% 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.

RÉSOLUTION PPCMOI

Conditions:

- g) qu'aucun climatiseur apparent ne doit être apparent sur la toiture ou les façades;
- h) que les marges de l'agrandissement soient minimalement les suivantes :
 - marge latérale gauche (adjacente à la propriété sise au 5025, Buchan): 9 mètres;
 - marge latérale droite (adjacente à la propriété sise au 4635, Queen-Mary) : 4,5 mètres à l'exception de la passerelle qui est jumelée;
 - marge arrière: 1,4 mètre;
- i) que la distance avec l'agrandissement et le bâtiment existant, à l'exception de la passerelle située au 2e étage, soit de minimum 5 mètres.
- j) que le revêtement de toiture du bâtiment existant et conservé soit la Maison W.B. Converse sise au 4661, Queen-Mary soit remplacé par un revêtement métallique, le revêtement d'origine ou tout autre revêtement qui permet de conserver l'apparence d'origine, excluant le bardeau;
- k) Proposer une stratégie de revalorisation des arbres abattus;
- l) Assurer une surveillance archéologique lors des excavations selon les recommandations présentées dans l'étude du potentiel archéologique.

DIFFÉRENTES ÉTAPES (CALENDRIER)

RESPONSABLE	ÉTAPES	DATE
CCU	Avis formel PPCMOI + discussion démolition	13 mars 2024
Conseil d'arrondissement	Adoption du projet de résolution (1 ^{ere} lecture)	8 avril 2024
Comité de démolition	Résolution de la démolition	Avril 2024
Consultation	Assemblée publique de consultation	Avril 2024
Conseil d'arrondissement	Adoption de la résolution (2 ^e lecture)	6 mai 2024
Conseil d'arrondissement	Adoption de la résolution (3 ^e lecture)	3 juin 2024
Requérant	Dépôt de demande de permis	10 juillet 2024
CCU	PIA	10 juillet 2024
Agent du cadre bâti	Délivrance du permis	Automne 2024

05 | QUESTIONS / COMMENTAIRES