

Assemblée publique de consultation
23 octobre 2018

PPCMOI - Autoriser l'agrandissement et l'occupation de l'immeuble à des fins d'école d'enseignement spécialisé (Collège Salette)

3536, boulevard Saint-Laurent, à l'angle de la rue Milton

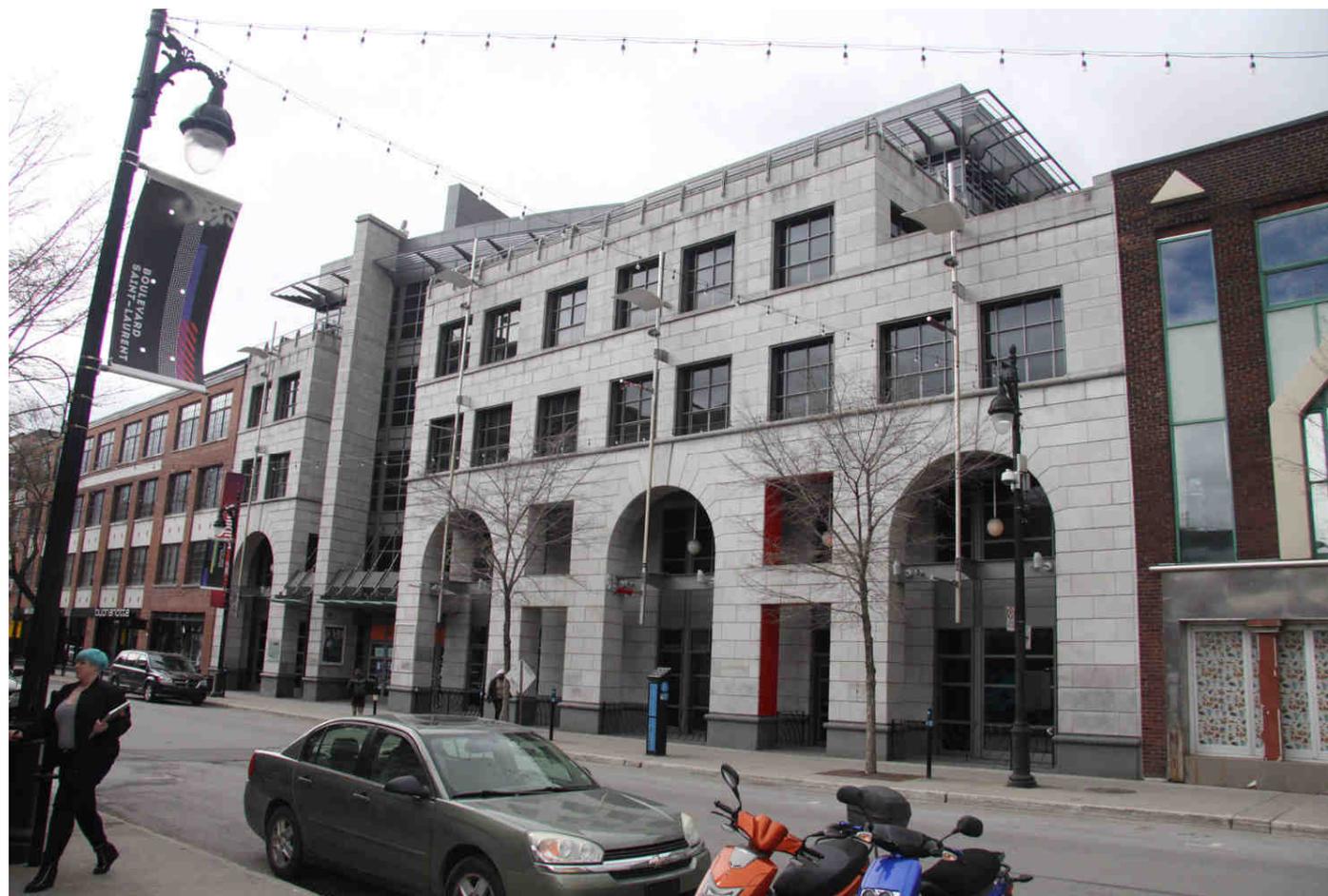
Division de l'urbanisme, du patrimoine et des services aux entreprises
Direction du développement du territoire et des études techniques

Demande

Projet

Analyse

Adoption d'une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (PPCMOI), afin d'autoriser l'agrandissement et l'occupation de l'ancien cinéma Parallèle situé dans le complexe *Ex Centris* en « école d'enseignement spécialisé », bâtiment situé au 3536, boulevard Saint-Laurent



Demande

Projet

Analyse

Dérogations

Au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (01-277)*

- Article 121 : n'autorise que des usages résidentiels dans la partie du bâtiment donnant sur la rue Clark (H.2-4)
- Article 26 : autorise une densité maximale de 3

Au Règlement 97-163 adopté par le conseil de ville le 22 septembre 1997, intitulé « *Règlement sur l'agrandissement et l'occupation du bâtiment commercial situé à l'angle du boulevard Saint-Laurent et des rues Milton et Clark* » qui autorisait le projet (Édifice Milton et Complexe *Ex Centris*), situé à l'angle du boulevard Saint-Laurent et des rues Milton et Clark

- Dans la partie du territoire comprise dans le secteur d'habitation H.2-4, seul les usages « bureau » et « salle de spectacle » sont autorisés
- Le projet, avec une densité de 3,4, dérogeait déjà à la densité maximale de 3.

Toutefois, le projet d'école est conforme aux autres conditions du Règlement 97-163 incluant

- Tous les locaux commerciaux du rez-de-chaussée doivent être individuellement et directement accessibles par le boulevard Saint-Laurent
- Aucun accès ni aucune sortie destinés à la clientèle ne doivent être aménagés sur la rue Clark
- Aucune enseigne publicitaire n'est prévue sur les murs ou dans les cours donnant sur la rue Clark

Édifice Ex Centris

Demande

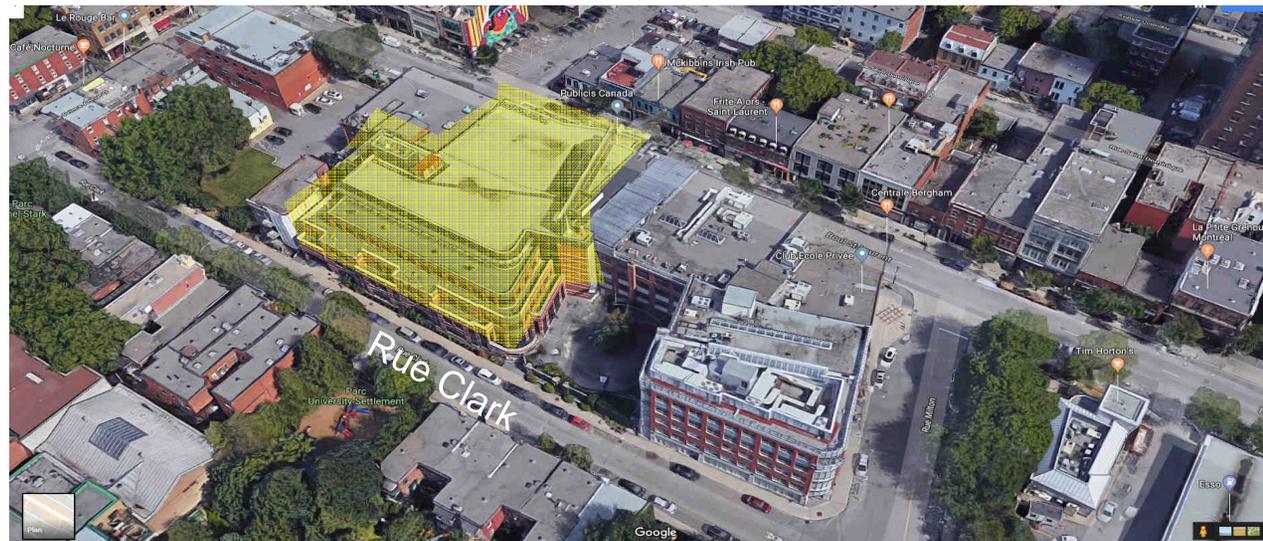
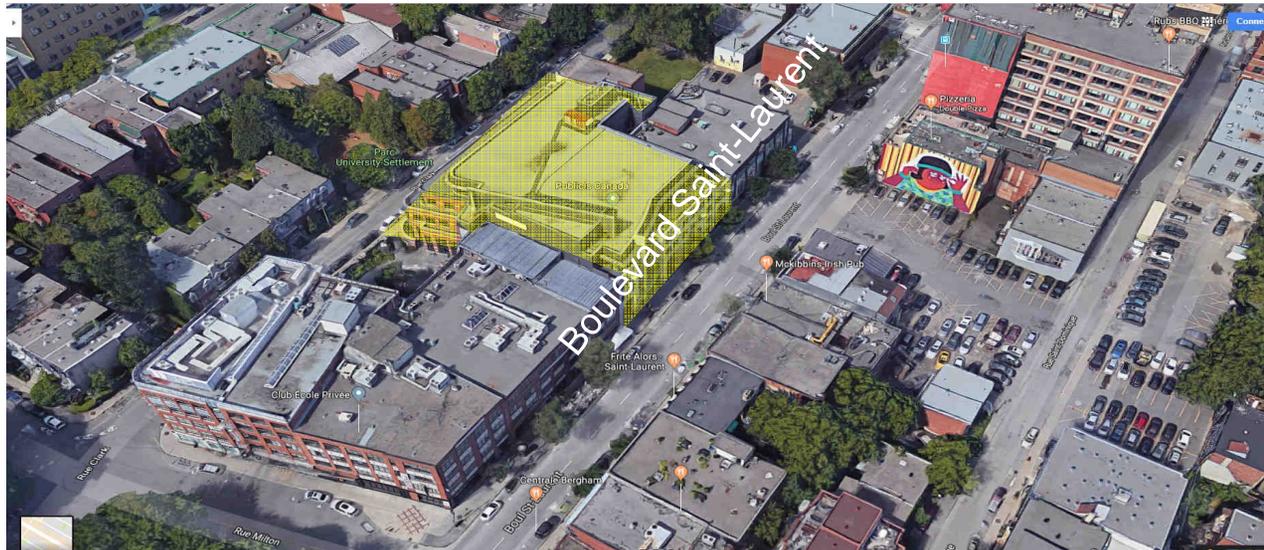
Projet

Localisation

Photos

Plans

Analyse



Demande

Projet

Localisation

Photos

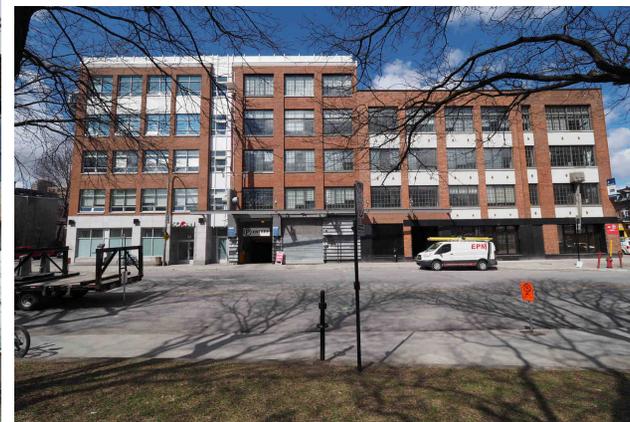
Plans

Analyse

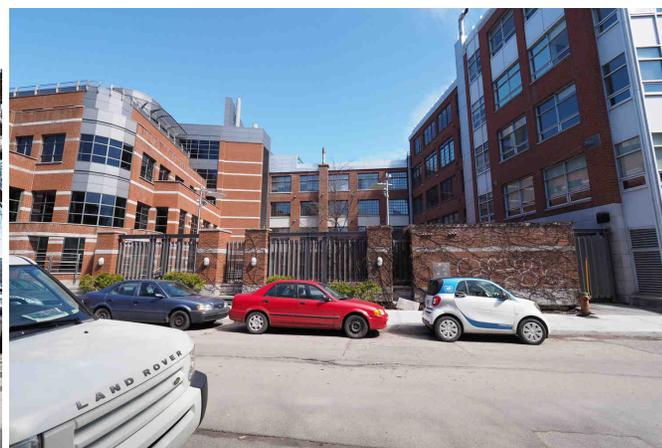
Immeuble visé



Boulevard Saint-Laurent



Rue Milton – accès au
stationnement en sous-sol



Rue Clark



Demande

Projet

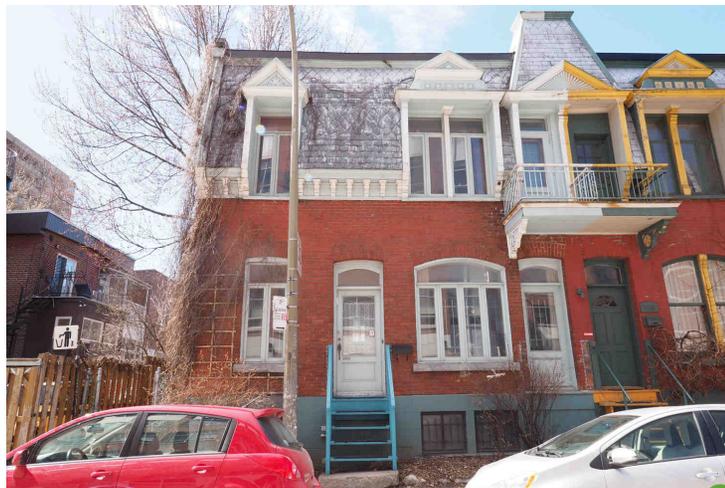
Localisation

Photos

Plans

Analyse

Immeuble visé – vue sur Clark



Demande

Projet

Localisation

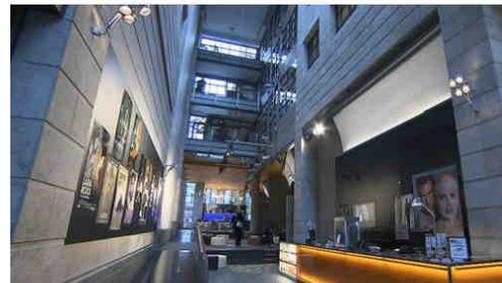
Photos

Plans

Analyse

Projet

- Le Collège Salette, une école privée axée sur les métiers artistiques tels que le design web, le design graphique et l'illustration publicitaire, prévoit déménager ses activités dans une partie du bâtiment récemment acquise en copropriété divise
- L'école accueillera entre 300 et 400 étudiants et une vingtaine d'employées
- Aucune transformation des façades n'est prévue
- Un agrandissement est proposé par l'ajout d'un 2e niveau à même l'ancienne salle Cassavetes afin d'y aménager des salles de classe supplémentaires
 - un agrandissement ajoutant 460 m2 au 1 850 m2 existants



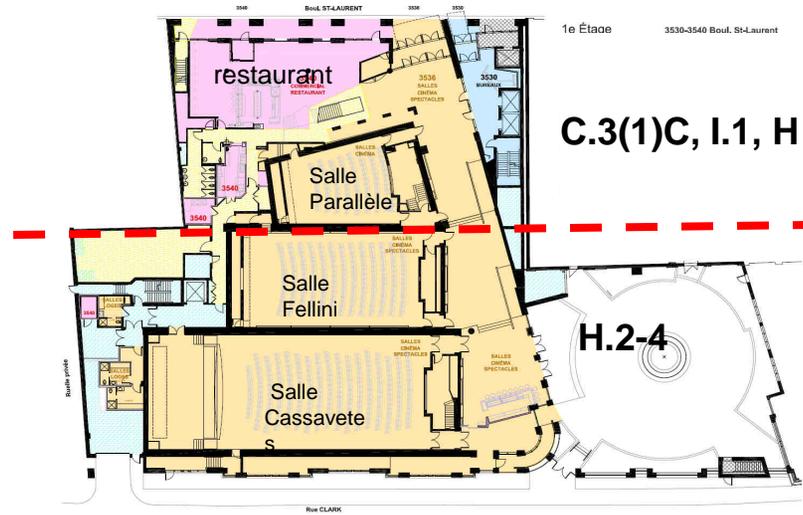
L'édifice comporte également

- 3 étages du bureau
- 2 étages de stationnement en sous-sol



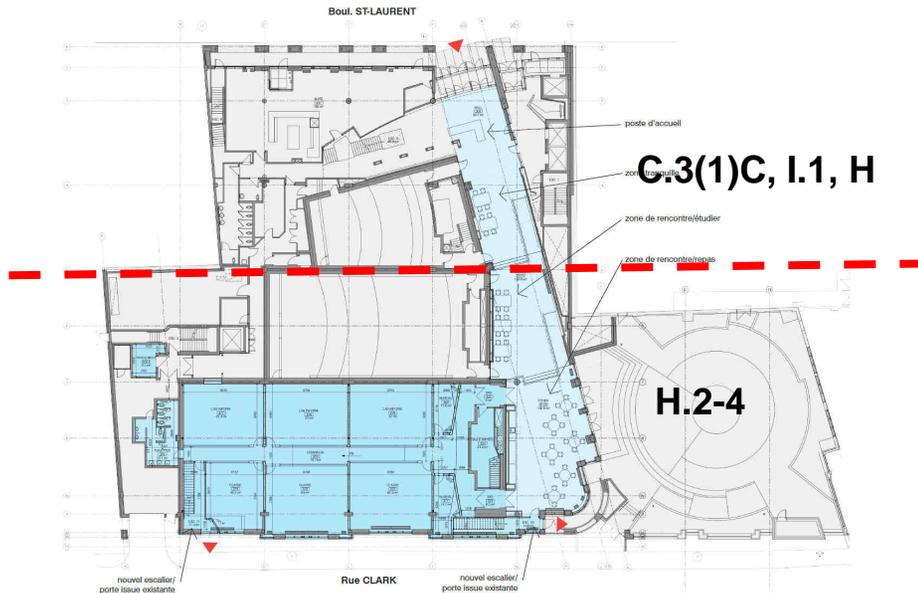
Plan du rez-de-chaussée

- Demande
- Projet
- Localisation
- Photos
- Plans
- Analyse



Existant

- ESPACES - FRACTION 1 - 3536 SALLES / CINÉMA / SPECTACLES
Lots: 4 840 480, 4 840 490
- ESPACES - FRACTION 2 - 3540 COMMERCIAL / RESTAURANT
Lots: 4 840 485, 4 840 486, 4 840 487, 4 840 488, 4 840 489
- ESPACES - FRACTION 3 - 3530 BUREAUX
Lots: 4 840 482
- ESPACES COMMUNS ÉTAGES 1 et 2
- ESPACES COMMUNS IMMEUBLE
- COUR JARDIN
- STATIONNEMENT



Proposé

Zones de réaménagement et de transformation intérieure

- zone de réaménagement, mobilier flexible
- zone de transformation intérieure

Demande

Projet

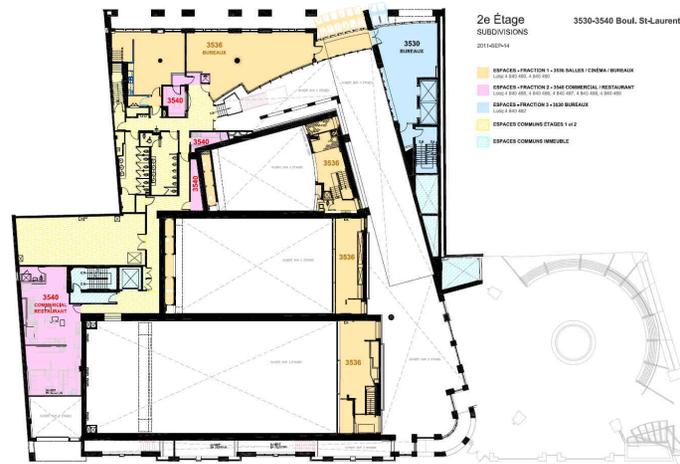
Localisation

Photos

Plans

Analyse

Plan du 2^e étage

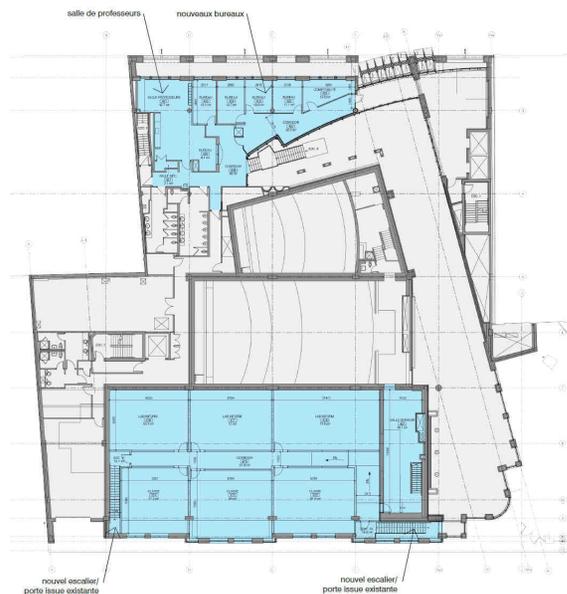


Existant

- ESPACES - FRACTION 1 - 3536 SALLES / CINÉMA / SPECTACLES
Lots: 4 840 480, 4 840 490
- ESPACES - FRACTION 2 - 3540 COMMERCIAL / RESTAURANT
Lots: 4 840 485, 4 840 486, 4 840 487, 4 840 488, 4 840 489
- ESPACES - FRACTION 3 - 3530 BUREAUX
Lots: 4 840 482
- ESPACES COMMUNS ÉTAGES 1 et 2
- ESPACES COMMUNS IMMEUBLE
- COUR JARDIN
- STATIONNEMENT

Proposé

- zone de transformation intérieure



Demande

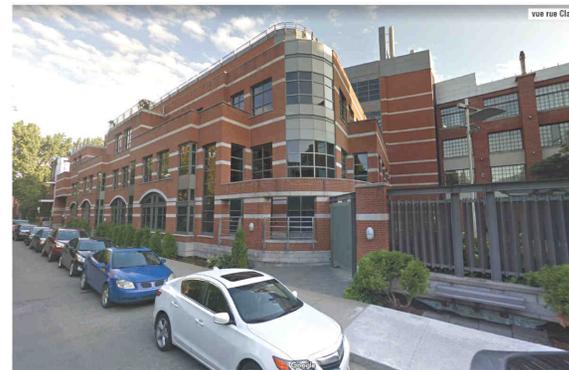
Projet

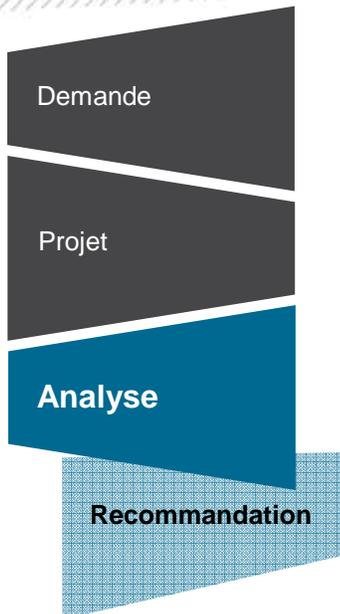
Analyse

Recommandation

La Direction est **favorable** à la demande de déroger pour les motifs suivants

- Le projet contribuerait à la vitalité commerciale et culturelle du boulevard Saint-Laurent
- Le projet s'intègre bien à l'immeuble existant ne nécessitant que des transformations intérieures
- Une école d'enseignement spécialisé est déjà un usage autorisé dans la partie de l'immeuble donnant sur le boulevard Saint-Laurent
- Des mesures seront intégrées pour limiter les impacts supplémentaires pour les résidents de la rue Clark





La Direction est **favorable** à la demande de déroger pour les motifs suivants (suite)

- À sa séance du 28 août 2018, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis une recommandation favorable aux dérogations demandées
- Toutefois, le comité a exprimé des préoccupations quant à la disponibilité de stationnements pour vélo dans le secteur considérant que la venue de l'école créera une demande accrue qui pourrait avoir des répercussions sur le voisinage
- Or, compte tenu des contraintes physiques de la copropriété acquise par l'école, qui n'inclut ni terrain ni sous-sol, il n'est pas possible de fournir les 14 unités de stationnement pour vélo requises par la réglementation
- En revanche, le requérant déposera une demande conformément au *Règlement sur les exemptions en matière d'unités de stationnement (5984)*, exigeant une contribution monétaire permettant à l'arrondissement d'aménager du stationnement pour vélo sur le domaine public à proximité de l'école
- L'ordonnance autorisant cette contribution plutôt que de fournir les unités de stationnement pour vélo requises sera acheminée au conseil d'arrondissement en même temps que l'adoption du présent dossier

Demande

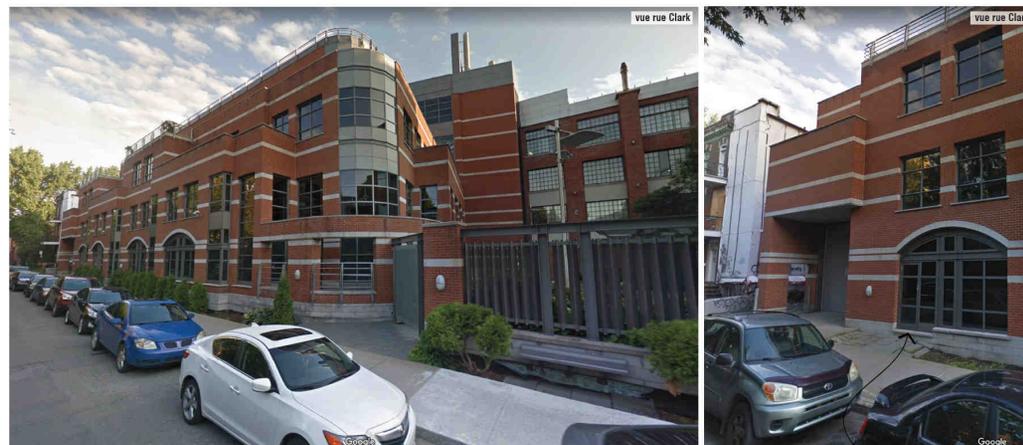
Projet

Analyse

Recommandation

La Direction recommande que l'approbation soit assujettie aux **conditions** suivantes

- Que l'usage « école d'enseignement spécialisé » soit autorisé au rez-de-chaussée et à l'étage du bâtiment
- Que les fenêtres donnant sur la rue Clark ne soient pas ouvrantes
- Que seules les portes d'issue en cas d'urgence soient autorisées du côté de la rue Clark
- Qu'aucune enseigne ne soit autorisée sur les murs ou dans les cours donnant sur la rue Clark



Note: aucune modification sur la façade prévue

sortie existante

Processus d'adoption

Demande

Projet

Analyse

**Processus
d'adoption**

Avis favorable du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	28 août 2018
Adoption du 1 ^{er} projet de résolution (CA)	2 octobre 2018
Assemblée publique de consultation	23 octobre 2018
<i>Adoption du 2^e projet de résolution (CA)</i>	<i>5 novembre 2018</i>
<i>Période pour demande d'approbation référendaire</i>	<i>novembre 2018</i>
<i>Adoption de la résolution (CA)</i>	<i>3 décembre 2018</i>

Demande

Projet

Analyse

Processus
d'adoption

Processus d'approbation référendaire

Disposition susceptible d'approbation référendaire

- Densité et usages

Pour être valide, une demande d'approbation référendaire doit

- Provenir de la zone composant le secteur visé ou d'une zone contigüe à celle-ci;
- Indiquer la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur d'où elle provient;
- Être **signée par au moins 12 personnes** ou la majorité si la zone compte 21 personnes ou moins;
- Être reçue par l'Arrondissement au plus tard le 8^e jour suivant la publication de l'avis annonçant la possibilité d'approbation référendaire.

Demande

Projet

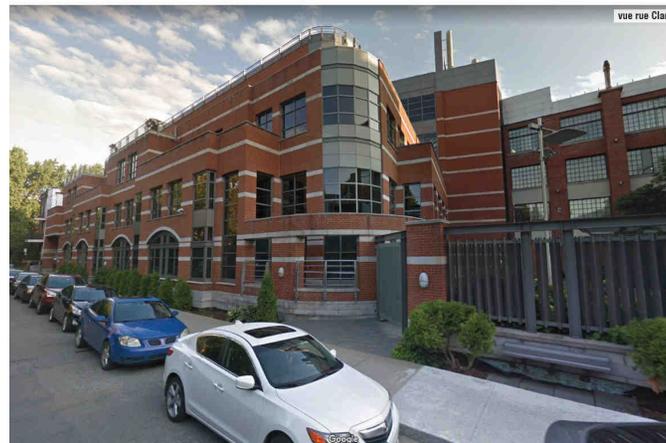
Analyse

Processus
d'adoption

Processus d'adoption – zones visée et contigües



Période de questions



e: aucune modification sur la façade prévue

sortie existante



@ LePMR



@ LePMR



/leplateaumontroyal

ville.montreal.qc.ca/leplateau