

Identification		Numéro de dossier : 1131462008
Unité administrative responsable	Arrondissement Verdun , Direction du développement du territoire_des études techniques et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Art. 22 c) favoriser l'accessibilité aux activités et aux équipements collectifs	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu du premier paragraphe du première alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le règlement intitulé « Règlement autorisant la construction d'une école sur un emplacement situé à l'intersection sud-ouest du Boulevard de L'Île-Des-Sœurs et du boulevard René-Lévesque».	

Contenu

Contexte

La Commission scolaire Marguerite-Bourgeois a déposé une demande de construction afin d'ériger une école sur un terrain appartenant à la ville de Montréal situé à l'intersection sud-ouest des boulevards île-des-Sœurs et René-Lévesque.

Afin d'encadrer la réalisation de cette école, le présent sommaire vise l'adoption d'un règlement permettant sa construction en vertu du paragraphe 1^o de l'art. 89 de la Charte de la Ville.

L'article permet au conseil municipal d'autoriser la réalisation d'un tel projet et de préciser des conditions particulières d'aménagement et d'intégration au milieu. L'Office de consultation publique de Montréal tiendra des consultations publiques et les intéressés pourront déposer des mémoires. Le tout permettra à l'Office de déposer un rapport au Conseil Municipal qui prendra alors une décision avisée.

Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

CM11 0098 : Adopter, avec changements, le règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » afin de mettre à jour certains enjeux prioritaires

CA11 210295: Adoption - Règlement de concordance 1700-82 au plan d'urbanisme et autres modifications au Règlement de zonage 1700, tel qu'amendé.



Description

LE PROJET

La commission scolaire entend construire un bâtiment composé de 3 volumes. Le premier d'une forme rectangulaire longeant le boulevard de l'île-des-Sœurs, formera le bloc académique d'une superficie de plancher de 955m² répartie sur 3 étages. Un bloc sportif de 2 étages et de 700m² longera le boulevard René-Lévesque, alors que les services académiques et une salle polyvalente d'une hauteur de 1.5 étage et de 565m² réuniront les deux premiers volumes. Le tout prend au sol une forme qui s'approche du « L ».

Ses façades seraient parées de briques grises au niveau du rez-de-chaussée, alors que de la brique vernissée et des panneaux métalliques seraient retenus pour parer les étages du bloc académique. Le tout serait largement fenêtré.

La Division a préparé un projet de règlement encadrant la construction et l'occupation d'une école de niveau primaire visant à concilier les attentes de l'ensemble des résidants et du demandeur.

Réglementation en vigueur

Plan d'urbanisme

Le projet est inscrit dans un secteur d'affectation parc local où la construction d'une école locale est autorisée.

Règlement de zonage (1700) (grille des usages et des normes P03-21) :

· Apparence :

Outre les ouvertures, une superficie de cent pour cent (100%) des murs avant, latéraux et arrière d'un bâtiment occupé par un usage du groupe d'usages « Équipement collectif » ou un usage du groupe d'usages « Service d'utilité publique » doit être de maçonnerie lourde.

Le projet prévoit l'utilisation de parement de métal.

· Usage

Le projet est inscrit dans un secteur de la classe d'usages « Récréation extensive et légère (p1) ». Cette classe d'usages comprend toute activité, aménagement et équipement de récréation permettant la pratique de sports et de jeux, la récréation et le loisir de plein air. Cette classe d'usages comprend les aménagements et les bâtiments suivants :

- a) Un terrain de jeux (avec ou sans équipement)
- b) Un parc de détente, un square, un jardin, un parc ornemental ou naturel
- c) Un jardin communautaire ou une serre
- d) Une voie de promenade
- e) Une plage
- f) Un quai
- g) Un belvédère

L'école primaire projetée accueillerait 3 classes de maternelles ainsi que 18 classes. Des usages additionnels à l'école ou compatibles avec le milieu sont également prévus. Toutefois, ils sont autorisés dans les classes de l'école ou ses gymnases. Aucun autre bâtiment n'est autorisé.

· Marges

Aucune marge minimale ou maximale n'est prescrite à la grille des usages et des normes.

Des critères de PIIA sont prévus à cet effet dans le projet de règlement et favoriseront une construction

d'arrière lot.

· Hauteur

Aucune hauteur minimale ou maximale n'est prescrite à la grille des usages et des normes..

Le projet de règlement limite toutefois la hauteur de l'école à 3 étages et à un maximum de 3 espaces plancher plafond successif afin de limiter la hauteur du bâtiment advenant qu'un demi-sous-sol figure aux plans. Toutefois, certains dépassements au toit seraient autorisés, dont les ornements, parapets et corniches ainsi que les équipements mécaniques, leur écran ou les constructions hors toit destinés à ces équipements.

· Rapport bâti-terrain

Aucun rapport bâti/terrain minimal ou maximal n'est prescrit à la grille des usages et des normes.

Un critère de PIIA dans le projet de règlement réfère à un plan annexé. La superficie du bâtiment par rapport au terrain est ainsi estimée à 35%.

· C.O.S.

Aucun coefficient d'occupation du sol minimal ou maximal n'est prescrit à la grille des usages et des normes.

La superficie de plancher hors-sol de l'école sur son terrain sera d'environ 0.53 puisque le projet de règlement limite la superficie totale de plancher de l'école à 4500m².

· Mode d'implantation

Le mode d'implantation exigé est isolé.

Le projet de règlement ne prévoit aucune dérogation à cette disposition. L'école aura donc un mode d'implantation isolé.

· Stationnement

En vertu du paragraphe 24) du 6^e alinéa de l'article 90 de ce règlement, une maison d'enseignement : école primaire et secondaire : une (1) case par soixante-quinze mètres carrés (75 m²) de superficie brute de plancher en plus des cases requises pour les salles de réunion est exigée. Ainsi, pour une école de 4500m², 60 cases devraient être fournies.

Le projet de règlement interdit l'aménagement d'une aire de stationnement sur le terrain afin de maximiser la superficie des espaces verts.

Projet de règlement de construction (article de la Charte de la Ville)

La réglementation proposée vise à fixer les balises minimales qui guideront l'élaboration du plan final du concept architectural retenu.

Plus précisément, la mise en vigueur du règlement en vertu du paragraphe 1 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal vise l'ajout des paramètres suivants :

- Ajout de l'usage « école » défini comme « école » signifie une école d'un maximum de 3 classes de maternelle et de 18 classes primaires.
- Ajout des usages additionnels suivants dans un nombre maximal de classes ou dans les gymnases de l'école :
 - camp de jour;
 - halte-garderie;
 - garderie;
 - cafétéria
 - centre sportif

- école d'enseignement spécialisé;
 - activité socioculturelle et centre communautaire;
 - bureau administratif desservant l'activité socioculturelle et centre communautaire;
- Ajout d'une hauteur maximale de 3 étages;
 - Ajout de dépassement au toit autorisé à certaines conditions;
 - Ajout d'une superficie de plancher maximale;
 - Possibilité de solliciter une dérogation mineure pour toute disposition du projet de règlement, lorsqu'il ne s'agit pas d'un usage ou de la densité d'occupation du sol.

De plus, le conseil d'Arrondissement pourra procéder à l'encadrement de la mise en œuvre du projet puisque le règlement de construction et d'occupation visé par le présent sommaire comprendra à cette fin un PIIA, dont les objectifs et les critères viseront à favoriser la mise en chantier des plans annexés et décrits ci-haut. Ce PIIA remplacera celui en vigueur dans le Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun 1700.

Étude de circulation

Une étude de circulation a été effectuée alors que l'implantation de l'école était prévue un peu plus à l'ouest dans la zone P03-21. Plus précisément, l'école devait s'implanter dans le stationnement du parc et sur son chalet.

Accessible alors que par la rue Berlioz et la rue Place Lafontaine, cette étude concluait que l'école générerait 75 nouveaux déplacements sur la rue Berlioz. La rue Berlioz offre un moyen rapide de rejoindre la Place du commerce de l'île des Sœurs, ainsi que le pont Champlain. Conséquemment, l'étude recommandait l'ajout de trottoirs et de terre-pleins sur la rue Berlioz ainsi que des avancées de trottoirs aux intersections déjà gérées par un panneau d'arrêt, afin de réduire la perception de la largeur, augmenter le confort sur la rue et diminuer la vitesse et les manœuvres dangereuses, tout en sécurisant les traverses piétonnes pour les élèves. L'étude demandait également l'implantation d'une signalisation scolaire et d'une traverse piétonne sur le boulevard de l'île des Sœurs.

À cet endroit, seule la rue de la Place Lafontaine permettait l'accès à l'école et seule la rue Berlioz permettait d'accéder à cette Place. Le nouvel emplacement situé non loin devrait générer un nombre similaire de déplacements. Cependant, il est possible d'imaginer que les mesures de mitigation devront être ajustées à cette nouvelle réalité. En conséquence, l'arrondissement demandera une nouvelle étude de circulation, la sécurité des enfants demeurant une priorité.

Justification

Considérant :

- qu'il manque un grand nombre de classes sur l'île des Sœurs;
- que les enfants de l'Îles des Sœurs doivent présentement utiliser l'autobus scolaire pour rejoindre leur école respective;
- que de nombreux chantiers majeurs perturbent et perturberont le niveau de service sur le pont Champlain et sur les autoroutes et artères;
- que le site choisi est inscrit dans un secteur de la classe parc
- que l'usage école n'y est pas autorisé;
- que l'Assemblée législative a modifié la Charte de la Ville afin qu'elle puisse autoriser un tel projet
- que le projet et la cour d'école occuperont que l'espace minimal requis;
- que le site choisi ne demande pas de déménager ou de sacrifier aucun équipement récréatif;
- que le site choisi est situé à distance de marche de milieux de vie;

- que cette école vise une clientèle de marcheurs;
- que le site est situé à proximité de deux boulevards et d'un rond-point;
- qu'un réseau de parents-marcheurs pourra être mis sur pied;
- qu'un brigadier pourrait sécuriser le chemin scolaire;
- que l'arrondissement aménagera un débarcadère destiné aux écoliers;
- que l'arrondissement reverra le tracé des pistes cyclables afin d'assurer la sécurité de tous;
- que le projet est limité à 3 classes de maternelle et 18 autres de niveau primaire;
- que la hauteur du bâtiment sera limitée à 3 étages;
- que le projet de règlement prévoit un plan d'implantation et d'intégration architectural visant à assurer la qualité architecturale et paysagère du projet, son intégration dans son milieu et ses qualités fonctionnelles, dont la circulation sur le terrain;

Considérant que le projet est conforme aux orientations et objectifs suivants du Plan d'urbanisme:

- un équipement collectif d'envergure local est autorisé dans un parc local en vertu de la carte des affectations du sol ce projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme;
- la volumétrie de ce projet est conforme à la carte des densités de ce Plan;

Orientation 1 : Création de milieux de vie de qualité, diversifiés et complets

- Ce projet vient offrir un service essentiel à un milieu de vie en implantant un équipement institutionnel local;

Orientation 2 : Des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain

- Ce projet est en relation avec les réseaux de transport véhiculaire existant;
- Ce projet est en relation avec le réseau de transport actif existant;
- Ce projet mise sur le transport actif en agissant sur l'offre de stationnement;

Orientation 5 : Création d'un paysage et d'une architecture de qualité

- Le concept architectural sera le fruit d'une négociation entre la commission scolaire et l'arrondissement reposant sur des critères et objectifs d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- Le projet de règlement exige la plantation d'arbres, d'arbustes et de végétaux;
- Le site choisi n'a que 3 arbres matures.

En fonction du justificatif susmentionné, le projet présenté permet d'envisager l'adoption d'un cadre réglementaire en vertu de l'article 89 paragraphe 1° de la Charte de la Ville de Montréal. La Division est donc d'avis qu'il y a lieu de demander au conseil de ville d'adopter un projet de règlement en vertu du paragraphe 1° de l'article de la Charte de la ville de Montréal.

AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À sa séance du 16 avril, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable relatif à ce projet.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

À sa séance du 3 mai, le comité Jacques-Viger, compte tenu des besoins de la population, a accueilli favorablement l'implantation d'une nouvelle école sur le site proposé. Le comité a toutefois émis de

sérieuses réserves quant au projet et est en désaccord avec l'implantation proposés et a formulé des commentaires et recommandations afin de réviser le projet, notamment eu égard à l'implantation, à la sécurité reliée à la proximité du carrefour giratoire formé par les boulevards René-Lévesque et Îles-des-Soeurs.

(Voir note additionnelle)

AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À sa séance du 14 mai, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à un projet réglementaire répondant aux commentaires formulés dans l'avis du Comité Jacques-Viger, compte tenu que l'urgence de la situation ne permet pas de revoir le projet.

RÉPONSE DU DEMANDEUR ET DE L'ARRONDISSEMENT À L'AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

L'arrondissement et le demandeur ne partagent pas l'avis du comité Jacques-Viger, la sécurité des élèves et le respect de tous ses résidants demeurant ses priorités. Plus précisément:

- La localisation des gymnases près des terrains de tennis obligerait à localiser les classes des maternelles près du boulevard René-Lévesque, ce qui mettrait en péril la sécurité des enfants de 5 ans.
- Les ballons utilisés dans la cour d'école se retrouveront assurément sur les boulevards, si la cour d'école y est adjacente, et ce, malgré la présence de clôture de 2.5m
- La présence de la cour d'école en bordure des boulevards exigerait une surveillance constante des portes de cette cour.
- La sécurité des enfants et la présence d'espace vert devant primer sur le niveau de service d'un boulevard de transit, le débarcadère doit être aménagé sur l'emprise excédentaire de l'un des boulevards et l'espace réservé jusqu'à ce jour aux enfants.

L'arrondissement s'est engagé publiquement et fermement à ne jamais permettre la construction d'une école de plus de 3 classes de maternelles et de plus de 18 classes. Il ne saurait être question d'exiger une structure de bâtiment permettant son agrandissement. Il est important de souligner que la superficie de la cour d'école devrait être agrandie dans le parc advenant que l'école soit agrandie, ce qui est inacceptable pour ce milieu de vie.

La Division de l'urbanisme partage l'avis du demandeur. Elle est donc favorable à la transmission d'une résolution du conseil d'arrondissement demandant au conseil municipal d'adopter un règlement visant la construction d'une école 3/18 en bordure des boulevards avec un débarcadère aménagé dans l'emprise de l'un des deux boulevards adjacent au terrain.

Par ailleurs, la Direction s'engage à étudier à nouveau la configuration du débarcadère afin d'assurer davantage la sécurité des enfants et augmenter son niveau de service ainsi que celui du boulevard de l'Île-des-Soeurs. De plus, elle commandera une nouvelle étude de circulation.

Aspect(s) financier(s)

La valeur marchande du terrain correspondant à la section en triangle est évaluée à 4.5 millions. Il demeure que la Commission scolaire Marguerite-Bourgeois devra signer une entente dans laquelle elle s'engagera à fournir à la ville des services équivalents à la valeur marchande du terrain ou à déboursier la somme monétaire exigible.

Les scénarios de terre-plein et de trottoirs devront faire l'objet d'une estimation pour l'emplacement retenu. L'étude de circulation à notre disposition évaluait le tout à un peu plus de 200 000\$.

Développement durable

L'implantation de cette école primaire sur l'île des Sœurs visera une clientèle de marcheur. Aucune case de stationnement ne sera autorisée sur le terrain de l'école. Des arbres seront plantés et seulement 2 arbres existants devront être abattus.

Impact(s) majeur(s)

Dans l'intérêt de la réussite scolaire des enfants, il n'est absolument pas souhaitable de transférer les enfants d'une école à un autre en cours d'année scolaire. En conséquence, l'école doit ouvrir ses portes en septembre 2014. À cette fin, sa mise en chantier ne peut absolument pas débuter après octobre 2013.

En conséquence, l'Office de consultation publique de Montréal tiendra ses consultations publiques les 18 et le 19 juin. **Toutefois, il est impératif que l'Office prévoie le dépôt des mémoires, de façon très exceptionnelle, en juillet et le dépôt de son rapport dès le début du mois d'août. Dans ces conditions, à sa séance du 26 août, le conseil municipal pourra adopter le règlement final visé par le présent sommaire.**

Si l'ensemble de ces conditions est réuni, dès septembre 2013, le conseil d'arrondissement de Verdun, avisé par son comité consultatif d'urbanisme, pourra autoriser l'émission du permis de construction de l'école. Le conseil d'arrondissement n'hésitera pas à modifier le calendrier de ses séances et au besoin, à autoriser l'émission de permis par étapes (fondation, structure, apparence, aménagement paysager...).

Sans cet effort colossal demandé à tous et particulièrement à l'Office, l'adoption du règlement final aura lieu qu'en novembre ou décembre 2013. L'école n'ouvrira alors qu'en septembre 2015. Ainsi, plus de 600 enfants devront prendre l'autobus scolaire pour rejoindre une école située sur l'île de Montréal, alors que des chantiers autoroutiers majeurs, notamment pour le pont Champlain, sont en cours ou annoncés.

Voir en note additionnelle la lettre du conseil d'établissement et de la commission scolaire.

Opération(s) de communication

Une stratégie de communication, approuvée par la Direction des communications sera préparée.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

22 mai | 2013 - Comité exécutif : Mise à l'ordre du jour du conseil municipal du projet de règlement (HORS DÉLAI, ordre du jour consolidé).

27 mai 2013 – Conseil municipal : Avis de motion, adoption du projet de règlement en vertu de l'article , paragraphe 1 de la Charte de la Ville – Mandat de l'OPCM

18 et 19 juin 2013 – OPCM – Consultations publiques

18 et 19 Juillet 2013 – OPCM – audition des mémoires

26 août 2013– OPCM – Dépôt de son rapport

26 août 2013 – CM – Adoption du règlement

Service du Greffe : Entrée en vigueur des deux règlements à la suite d'un avis public.

Demande de permis

CCU - avis sur le PIIA

3 septembre 2013.CA – Résolution approuvant le PIIA et autorisant l'émission du permis

Émission du permis de construction

Septembre 2013 – Mise en chantier

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet de règlement est conforme aux dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ainsi qu'à celles de la Charte de la Ville de Montréal et de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable :

Verdun , Direction des travaux publics (Martin ROBERGE)

Avis favorable avec commentaires :

Concertation des arrondissements et ressources matérielles , Direction stratégies et transactions immobilières (Sylvie DESJARDINS)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Sabrina GRANT)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme et du développement économique (Manon BRULÉ)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Robert DENIS

Chef de Division

Tél. : 514-765-7093

Télécop. : 514 765-7114

Endossé par:

Jean CARDIN

C/d ingenierie <<arr.verd>>

Tél. : 514-765-7098

Télécop. : 765-7114

Date d'endossement : 2013-05-14 17:19:28

Numéro de dossier : 1131462008