



**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DE LA RENCONTRE DU  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 16 AVRIL 2013  
ARRONDISSEMENT VERDUN**

**6. Nouvelle école primaire à l'Île-des-Sœurs**

**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° de l'article 89 de la Charte de la Ville. L'article 89 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. 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 antérieure**

CM11 0098 : Adoption d'une révision du chapitre d'arrondissement additionnant notamment dans ses orientations locales et enjeux locaux d'aménagement le support de l'arrondissement aux démarches de la Commission scolaire Marguerite Bourgeois relativement au maintien d'une offre adéquate pour le cycle du primaire.

**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 955m<sup>2</sup> répartie sur 3 étages. Un bloc sportif de 2 étages et de 700m<sup>2</sup> longera le boulevard René-Lévesque, alors que les services académiques et une salle polyvalente d'une hauteur de 1.5 étage et de 565m<sup>2</sup> 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.

**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 complémentaires 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.

Le projet prévoit une marge avant de XXX sur le boulevard de l'île des Sœurs et de xxx sur le boulevard René-Lévesque.

- Hauteur

Aucune hauteur minimale ou maximale n'est prescrite.

Le projet de règlement limite 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 soit 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.

La superficie du bâtiment par rapport au terrain est estimée à 27%

- C.O.S.

Aucun coefficient d'occupation du sol minimal ou maximal n'est prescrit.

La superficie de plancher hors-sol de l'école sur son terrain sera d'environ 0.53. Le projet de règlement limite la superficie totale de plancher du projet à 4500m<sup>2</sup>.

- Mode d'implantation  
Le mode d'implantation exigé est isolé.

Le projet prévoit un mode d'implantation isolé.

- Stationnement  
En vertu du paragraphe 24) du 6<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>) de superficie brute de plancher en plus des cases requises pour les salles de réunion est exigée.

Le projet ne prévoit aucune case sur le site. Toutefois, l'arrondissement aménagera le boulevard René-Lévesque afin que le stationnement en parallèle y soit autorisé et sécuritaire.

### **Projet de règlement de construction (article 89 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 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 complémentaires suivants dans un nombre maximal de classes ou dans les gymnases de l'école :
  - camp de jour;
  - halte-garderie;
  - garderie;
  - école spécialisée;
  - activité socioculturelle et centre communautaire;
  - bureau administratif d'une école;
- Ajout d'une hauteur maximale de 3 étages;
- Ajout de dépassement au toit autorisé à certaines conditions;
- Ajout d'un coefficient d'occupation du sol maximal en limitant la superficie de plancher;
- 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.

De plus, le conseil d'Arrondissement pourra procéder à l'encadrement de la mise en œuvre du projet puisque le 89 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 remplace 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 sur le chalet du parc.

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 aménagera des places de stationnement sur rue sur une voie d'évitement;
- 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.

En fonction du justificatif susmentionné, le projet présenté permet d'envisager l'adoption d'un cadre réglementaire en vertu de l'article 89 paragraphe 4° 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 89 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.

#### **Aspect financier**

La valeur du terrain correspondant à la section en triangle est évaluée à 4.5 millions. Au moment d'écrire ces lignes, la valeur du terrain de 1162m<sup>2</sup> n'avait pas été fournie à l'auteur du présent sommaire. Il demeure que la Commission scolaire Marguerite-Bourgeois devra signer une entente dans laquelle elle s'engagera à fournir à la ville des services équivalant à la valeur réelle du terrain ou à déboursier la somme monétaire exigible. L'entrée en vigueur du règlement suivra la signature de cette entente.

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 majeur**

Advenant que le conseil ne donne pas suite à cette demande, 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.

## **Opération de communication**

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

## **Calendrier**

16 avril 2013 - Avis du CCU

3 mai - Avis du comité Jacques-Viger

21 mai - CA - Résolution de transmission au CM

21 mai – transmission à la Direction générale

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 89, paragraphe 1 de la Charte de la Ville – Mandat de l'OPCM

juin 2013 – OPCM – Consultations publiques

Septembre – OPCM – audition des mémoires

Décembre – OPCM – Dépôt de son rapport

Janvier 2014: 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

CA – résolution approuvant le PIIA et autorisant l'émission du permis

Émission du permis de construction

Mise en chantier

## **CONFORMITÉ AUX POLITIQUES**

---

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.

## **VILLE DE MONTRÉAL**

### **RÈGLEMENT**

XX-XXX

RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'UNE ÉCOLE SUR UNE PARTIE DU LOT  
x xxx xxx

Vu le paragraphe 1<sup>o</sup> du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

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

## **CHAPITRE I**

### **TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan joint en annexe A au présent règlement.

## **CHAPITRE II**

### **AUTORISATIONS**

**2.** Malgré la réglementation de zonage applicable à l'emplacement visé à l'article 1, la construction d'une école aux conditions spécifiées au présent règlement est autorisée.

À ces fins, il est permis de déroger aux usages prescrits à la grille des usages et des normes portant le numéro P03-21 et aux articles 22, 23, 24, 90, 265.4 et 266 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700).

Les sous-sections 5 et 16 de la section 1 du chapitre 9 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700) ne s'appliquent pas.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

**3.** Sur le territoire visé à l'article 1, peut faire l'objet d'une dérogation mineure, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (1752) de l'arrondissement de Verdun, l'ensemble des dispositions du Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700) et du présent règlement lorsqu'elles ne sont pas relatives à l'usage ou à la densité.

## **CHAPITRE III**

### **CONDITIONS**

**4.** Malgré la grille d'usages et normes P03-21 de l'annexe C du Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700), les dispositions suivantes du présent règlement s'appliquent.

### **SECTION I**

#### **INTERPRÉTATION**

**5.** À moins d'indications contraires, toute expression utilisée dans le présent règlement a le sens qui lui est donné dans le Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700).

**6.** Le terme « école » signifie une école d'un maximum de 3 classes de maternelle et de 18 classes primaires.

### **SECTION II**

#### **CADRE BÂTI**

**7.** Sous réserve des articles 8 et 9, la hauteur maximale en nombre d'étages est de 3.

**8.** Aucune partie de bâtiment ne peut avoir plus de 3 espaces libres plancher-plafond qui se superposent ou dépasser le toit d'une partie de bâtiment de 3 étages.

**9.** L'article 8 ne vise pas un équipement mécanique, un écran au pourtour d'un équipement mécanique ou une construction hors toit abritant un équipement mécanique.

**10.** Un équipement mécanique doit être installé sur un toit et un écran doit l'entourer.

**11.** Un écran ou une construction hors toit abritant un équipement mécanique doit avoir un recul par rapport à un mur extérieur du bâtiment équivalant à au moins deux fois sa hauteur.

**12.** Malgré l'article 9, un ornement, une corniche et un parapet d'une hauteur maximale de 1 mètre peuvent excéder un toit.

#### **SOUS-SECTION I**

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**13.** La superficie maximale de tout plancher du bâtiment, mesurée à l'extérieur des murs, est de 2300 m<sup>2</sup>.

### SOUS-SECTION II MODE D'IMPLANTATION

**14.** La typologie du bâtiment doit être isolée.

### SOUS-SECTION II ACCÈS

**15.** L'entrée dédiée aux écoliers doit être localisée sur le boulevard de l'Île-des-Sœurs.

## SECTION III USAGES

### SOUS-SECTION I USAGE PRINCIPAL

**16.** En plus des usages et constructions autorisés dans le secteur P03-21 du Règlement de zonage 1700, sont autorisées la construction et l'occupation d'une école d'une superficie maximale de 2300m<sup>2</sup>.

### SOUS-SECTION II USAGES COMPLÉMENTAIRES

**17.** Les usages complémentaires suivants sont également autorisés dans une école :

a) leur superficie de l'établissement n'excède pas 700 m<sup>2</sup> et la superficie totale de ces établissements n'excède pas 800 m<sup>2</sup>:

- 1° camp de jour;
- 2° halte-garderie;
- 3° garderie;
- 4° école spécialisée;

b) leur superficie n'excède pas 30 m<sup>2</sup> par établissement et la superficie totale de ces établissements n'excède pas 40m<sup>2</sup> :

- 1° activité socioculturelle et centre communautaire;
- 2° bureau administratif d'une institution d'enseignement.

## SECTION IV OCCUPATION DES COURS

**18.** Au moins 5 % de la cour lisérée en rouge sur le plan de l'annexe B doit être végétalisée.

**19.** En plus des espaces verts exigés à l'article 18, des arbres doivent être plantés à tous les 10 m linéaires le long de la limite arrière du terrain adjacente à la piste cyclable. À cet effet, une fosse de plantation doit avoir au moins 3 m<sup>3</sup>.

**20.** Un arbre exigé par le Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700) ou par le présent règlement doit avoir un diamètre égal ou supérieur à 10 cm mesuré à 1,3 mètre du sol et une hauteur égale ou supérieure à 1,5 mètre.

**21.** Une demande de permis relative à une construction ou une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager à l'échelle et identifiant les végétaux.

**22.** Les végétaux, prévus au plan d'aménagement paysager visé à la présente sous-section doivent être maintenus en bon état d'entretien et remplacés, au besoin. Le cas échéant, un végétal doit être remplacé par un autre de même essence, sauf si le végétal est infecté par un insecte ou une maladie pour laquelle les mesures de contrôle reconnues ne peuvent être appliquées ou sont inconnues. Dans ce dernier cas, le végétal doit être remplacé par un végétal d'une autre essence.

La plantation d'un frêne est interdite.

**23.** Malgré les conditions du tableau de l'article 265.4, une clôture d'une hauteur maximale de 2m en mailles de chaîne est autorisée dans toutes les cours.

## **SECTION V** **STATIONNEMENT**

**24.** Aucune case de stationnement n'est autorisée sur le terrain visé à l'article 1.

## **CHAPITRE III** **TRAVAUX SOUMIS AU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

**25.** Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du présent règlement, du Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700) ou du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018), l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, en vertu de la présente sous-section, par le conseil d'arrondissement de Verdun, avisé par son comité consultatif d'urbanisme, est requise dans les cas suivants :

1° un projet de construction, de modification, de transformation d'un bâtiment;

2° l'aménagement, la modification ou la transformation d'une cour.

Toute demande de permis doit comprendre les renseignements et les documents suivants :

Pour un projet de construction ou de transformation :

1° Un plan de localisation indiquant l'implantation projetée;

2° Un plan d'élévation des façades;

3° Un échantillon des matériaux qui seront utilisés pour le parement et les ouvertures;

4° Un croquis d'ambiance sur lequel sont représentés le nouveau bâtiment et les bâtiments voisins ou un photomontage.

Pour un projet d'aménagement paysager :

1° Le plan d'aménagement paysager accompagné de photos des végétaux

2° Un croquis d'ambiance ou un photomontage.

Le directeur peut également demander tout document lui semblant pertinent à l'analyse du projet.

**26.** Les objectifs globaux poursuivis sur le territoire visé à l'article 1 sont les suivants :

1° répondre à un besoin en nombre de classe sur le territoire de l'île des Soeurs ;

2° maintenir et attirer des familles sur l'île des Soeurs;

3° favoriser le maintien d'espace vert;

4° assurer l'insertion du bâtiment dans son milieu.

**27.** L'implantation du bâtiment doit tendre à se conformer aux plans de l'annexe C.

**28.** L'architecture du bâtiment doit tendre à se conformer aux élévations de l'annexe D.

**29.** L'aménagement de la cour avant adjacente à une voie publique doit satisfaire les critères suivants :

1° elle est traitée de manière à la rendre sécuritaire et conviviale;

2° elle doit rétablir l'esprit d'un espace semi-public.

**30.** L'aménagement paysager doit contribuer à assurer l'unité du projet, en particulier le traitement des entrées principales à l'école.

## **SECTION VI**

### **DÉLAI DE RÉALISATION**

**31.** Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débiter au plus tard le jour qui suit le vingt-quatrième mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

**32.** Les travaux d'aménagement paysager doivent être complétés dans les douze mois suivant la fin des travaux de construction sans dépasser un délai de vingt-quatre mois suivant l'émission du permis de construction.

## **SECTION VII**

### **DISPOSITION PÉNALE**

**33.** Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction en contravention à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible des pénalités suivantes : à fixer avec le contentieux si c'est un 89 ou indiquer « *prévue à l'article 15 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Verdun (1700)* », si c'est un PPCMOI).

## **SECTION VIII**

### **DISPOSITION FINALE**

**34.** Le présent règlement entre en vigueur à la suite d'une entente de service signée entre la commission scolaire et la Ville de Montréal.

-----  
ANNEXE A  
TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B  
COUR D'ÉCOLE

ANNEXE C  
IIIMPLANTATION

ANNEXE D  
ÉLÉVATIONS