

Identification		Numéro de dossier : 1165291022
Unité administrative responsable	Arrondissement Verdun , Direction de l'aménagement urbain 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	Demander au conseil municipal d'adopter un règlement en vertu du paragraphe 1 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal autorisant la construction d'une école située au carrefour des rues Churchill, Lloyd-George et Clemenceau dans le quartier Crawford Park – Lot 2 311 254	

Contenu

Contexte

La Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSMB) a déposé une demande de construction afin d'ériger une école primaire et préscolaire de 2 étages et de 14 classes sur un terrain dans le quartier Crawford Park, dans l'arrondissement de Verdun. Le projet déroge à certaines dispositions du Règlement de zonage n° 1700, de l'arrondissement de Verdun.

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 de Montréal. L'article 89 permet au conseil municipal (CM) 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 (OCPM) tiendra des soirées de consultations et les intéressés pourront déposer des mémoires. Le tout permettra à l'OCPM de déposer un rapport au conseil municipal qui prendra alors une décision avisée.

Le projet est conforme aux orientations, objectifs et paramètres liés à l'usage et à la densité du Plan d'urbanisme de Montréal.

Le projet a fait l'objet d'une demande dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Verdun (RCA08 210003). Compte tenu du résultat du registre tenu dans le cadre du processus référendaire, l'arrondissement a cessé la procédure d'adoption du PPCMOI.

Décision(s) antérieure(s)

CA16 210340 – QUE le projet de résolution CA16 210260 intitulé *Adopter en vertu du Règlement sur les*

projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), une résolution afin de permettre la construction d'une école primaire et préscolaire de 2 étages et de 14 classes au 1310, rue Lloyd-George – Annexe de l'école Notre-Dame-de-la-Garde – lot 2 311 254 soit retiré (dossier GDD n° 1165291006).

CA16 210048 – D'approuver en vertu de la sous-section 10 de la section 1 du chapitre 9 (PIIA) du Règlement de zonage n° 1700, de l'arrondissement de Verdun, la démolition du bâtiment situé au 1310, rue Lloyd-George – école Notre-Dame-de-la-Garde – Annexe accompagnée de l'utilisation projetée du sol dégagé, préparée par la firme d'architecture Riopel et associés, déposée, estampillée et datée du 16 février 2016 par la Division de l'urbanisme. Si les travaux de construction ne commencent pas dans les 6 mois suivant la fin des travaux de démolition du bâtiment existant, le terrain concerné par la demande d'autorisation de démolition doit être remblayé, nivelé et gazonné (dossier GDD n° 1165291004).

Description

Milieu d'insertion

Le milieu d'insertion est principalement composé de bâtiments résidentiels unifamiliaux de 2 étages, dont une portion de l'aire de plancher se situe sous une toiture à versant, typique du quartier Crawford Park, à Verdun. Sur la rue Churchill, on peut également noter la présence d'un commerce (dépanneur) et du Centre d'hébergement Champlain, ce qui constitue un axe traversant ce quartier.

Terrain

Le terrain visé par le projet de construction est constitué du lot 2 311 254 d'une superficie de 4065 m². Il est à noter que le terrain accueillait une portion de l'aire de jeux du Centre de la petite enfance « Les petits lapins », voisin du projet. Après entente avec le CPE, l'aire de jeux sera relocalisée sur son terrain, le lot 2 311 253.

Projet

La CSMB entend construire un bâtiment composé de 2 volumes réunis dans un noyau constitué du bloc sportif – le gymnase. La première aile située sur la rue Churchill comportera un service de garde, une salle multifonctionnelle, une bibliothèque, des bureaux administratifs et une large portion de classes primaires. La seconde aile, sur la rue Lloyd-George, sera occupée par les classes préscolaires au rez-de-chaussée et les classes primaires à l'étage. Le tout prendra une forme de « L » pour une superficie au sol de 1600 m². La superficie totale de plancher sera d'environ 3000 m², le gymnase de 200 m² occupant un volume réparti sur les 2 niveaux.

Le parti architectural propose de réunir sous une « écorce dynamique » les deux axes de développement du projet d'une hauteur de 2 étages. Les façades seront généralement parées de briques polychromes s'inspirant des couleurs des revêtements présents dans le secteur. L'« écorce » du bâtiment sera constituée d'un revêtement de céramique grise, lustrée et mâte. Le produit présente des propriétés environnementales et autonettoyantes uniques, en lien avec le traitement chimique de sa surface.

La volumétrie toute simple sera à la fois animée par les jeux dans les revêtements et les ouvertures, dont une partie fortement colorée donne sur le bloc sportif. Les 2 ailes du bâtiment seront orientées sur les rues Lloyd-George et Churchill, de façon à libérer une forte proportion de la cour arrière à l'ensoleillement du sud-ouest. Autant l'entrée de la portion administrative que celle du service de garde seront bien définies par l'architecture du bâtiment et visibles sur la rue Churchill.

Cour et aménagement paysager

L'implantation du bâtiment permettra la plantation d'arbres le long du projet sur le domaine public. Le plan d'aménagement déposé propose l'abattage de 2 arbres en cour arrière. L'espace paysager de la cour arrière, composé d'arbres et d'arbustes, ceinturera les espaces de jeux. Des plantations sont également prévues au pourtour de l'espace de stationnement et à la limite arrière de la propriété, près de la zone résidentielle. La CSMB aménagera un espace dédié à la tenue de classes extérieures.

Stationnement

L'aire de stationnement comportera 4 cases de stationnement et sera accessible par la rue Lloyd-George. L'aménagement du revêtement du stationnement sera précisé, lors de la présentation au Comité

Jaques-Viger (CJV), puisque la réglementation modifiée pour concordance au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal comporte de nouvelles exigences. L'une des cases est réservée exclusivement à l'usage des personnes à mobilité réduite.

Étude de stationnement

L'étude de stationnement déposée confirme que l'aire de stationnement n'est pas requise selon les besoins de l'usage projeté. Dans un rayon de 350 m du projet, le stationnement sur rue est en mesure de soutenir la demande en places de stationnement. Les besoins pour le projet ont été estimés à environ 19 places par la CSMB. En période hivernale, le secteur arrivera à offrir le nombre de places de stationnement requis, mais il sera plus proche de la saturation.

Étude de circulation

L'étude de circulation a été réalisée afin de qualifier l'impact du projet d'école sur la fluidité de la circulation et afin de vérifier la fonctionnalité des débarcadères proposés pour les autobus et les automobilistes sur les rues Lloyd-George et Churchill.

Au niveau de la fluidité de la circulation, l'étude reconnaît que le réseau viaire avoisinant le projet n'est pas destiné à supporter une circulation importante dite de transit. Les projections de circulation démontrent que le projet n'engendrera pas un débit tel que la fluidité de la circulation pourrait être compromise. Le rehaussement du débit est estimé à 200 véhicules en avant-midi et de 275 véhicules durant l'après-midi. Le principal facteur positif est le décalage, autant le matin que l'après-midi, entre la période de pointe générée par les débarcadères de l'école et la pointe sur les rues du secteur. Les deux pointes se rencontreront que pour une courte période de 15 minutes.

Concernant l'aménagement des débarcadères, la visibilité et la fonctionnalité sont le principal enjeu. La signalisation routière devra être ajustée et annoncer la zone scolaire selon les dispositions applicables au Code de la sécurité routière. Les zones d'interdiction de stationnement et de débarcadère devront aussi être identifiées. Des panneaux d'arrêts additionnels et le marquage adéquat de la chaussée seront requis aux intersections des voies adjacentes. Pour ce qui est de la question des saillies de trottoir, l'arrondissement de Verdun évaluera les conditions une fois l'école construite et pourra proposer un plan final en fonction des besoins identifiés. La recommandation quant à la création de sens uniques n'est actuellement pas retenue par l'arrondissement.

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

Le terrain à l'étude est inscrit dans un secteur d'affectation résidentiel où la construction d'une école primaire est autorisée.

Le secteur de densité (24-01) autorise un bâtiment de 1 ou 2 étages hors sol, d'implantation isolée et d'un taux d'implantation au sol faible. Le projet comportera 2 étages de hauteur, une implantation isolée et un taux d'implantation au sol d'environ 0,4.

Le projet est conforme aux paramètres du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Réglementation d'urbanisme applicable et l'encadrement réglementaire proposé

Le Règlement de zonage n° 1700

Le projet est inscrit dans le secteur E01-06 au niveau du Règlement de zonage n° 1700.

Usage

La grille des usages et des normes E01-06 permet la classe d'usages « Institutionnel et administratif (e1) » du groupe d'usages « Équipement collectif » et comprend tout établissement utilisé aux fins d'éducation, de culture, de santé, de bien-être, de culte et d'administration publique. L'école projetée accueillera 3 classes de niveau préscolaire ainsi que 11 classes de niveau primaire.

Rapport bâti/terrain

La grille des usages et des normes E01-06 prévoit un rapport bâti/terrain minimal de 0,1 et maximal de 0,3. Le projet présente un rapport bâti/terrain de 0,4 et le règlement inclut une disposition précisant le rapport à un maximum de 0,4.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

La grille des usages et des normes E01-06 prévoit un C.O.S. minimal de 0,2 et maximal de 0,6. Le projet présente un C.O.S. de 0,75 et le règlement inclut une disposition précisant le rapport à un maximum à 0,8.

Mode d'implantation

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

Marges de recul

Aucune marge minimale ou maximale n'est prescrite à la grille des usages et des normes E01-06. Le règlement précise une marge avant minimale de 1 m du côté de la rue Churchill afin de permettre la plantation d'arbres sur le domaine public.

Hauteur

La hauteur minimale prescrite est de 1 étage et la hauteur maximale est de 2 étages. L'école aura 2 étages et seuls certains dépassements au toit seront autorisés, dont les ornements, parapets et corniches ainsi que les équipements mécaniques, leur écran ou les constructions hors toit destinés à ces équipements.

Apparence - article 167

Une superficie de 100 % des murs avant, latéraux et arrière d'un bâtiment occupé par un usage du groupe d'usages « Équipement collectif » doit être de maçonnerie lourde. Outre la maçonnerie, le projet prévoit aussi l'utilisation de panneaux de céramique qui ne sont pas considérés comme un revêtement de maçonnerie lourde, tel que le prescrit l'article 167 du Règlement de zonage n° 1700.

Aire de stationnement

Article 90 - nombre de cases de stationnement

Une école primaire doit fournir un minimum d'une case par 200 m² et un maximum d'une case par 50 m², calculés selon la superficie de plancher. Ainsi, pour une école de 3026 m², un minimum de 15 cases devrait être fourni. Le projet de règlement limite le nombre de cases de stationnement entre 4 à 6 cases sur le terrain afin de maximiser la superficie des espaces verts et des aires de jeux pour les enfants.

Article 91 : la voie de circulation du stationnement n'a pas la largeur de 6,7 m. La voie proposée est de 6 m de largeur.

Article 97 : l'aire de stationnement ne comporte pas de haie de conifère, entre le stationnement et la cour aménagée. Une haie de feuillage caduque y est prévue.

Projet de règlement en vertu de l'article 89 - Charte de la Ville de Montréal

La réglementation proposée vise à fixer les balises minimales qui guideront l'élaboration du plan final du concept architectural retenu. Il inclut aussi la 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 plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), dont les objectifs et les critères viseront à favoriser la mise en chantier des plans annexés. Ce PIIA remplacera celui en vigueur dans le Règlement de zonage n° 1700.

Justification

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE)

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

Affectation du sol et densité de construction

- L'équipement collectif projeté est autorisé dans un secteur d'affectation résidentielle;
- La volumétrie est conforme aux paramètres de densité pour le secteur 24-01;

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

- Ce projet vient offrir un service essentiel à un milieu de vie en implantant un équipement collectif de portée locale – une école primaire. La portion sud du territoire de l'arrondissement de Verdun est actuellement sous-équipée en matière du nombre de places en milieu scolaire;
- Ce projet vise une architecture actuelle inspirée tout en présentant des caractéristiques adéquates pour son milieu d'insertion;

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

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

Orientation 5 : Un paysage urbain et une architecture de qualité

- Le parti architectural retenu s'inscrit dans un mouvement d'architecture contemporaine;
- Le concept architectural retient les principes de développement durable – notamment par l'apport de l'énergie géothermique et le choix de certains revêtements écologiques;
- Le projet de règlement exige la plantation d'arbres, d'arbustes et de végétaux;
- L'abattage d'arbres est limité aux arbres irrémédiablement malades;

Orientation 7 : Un environnement sain

- La réduction du nombre de cases de stationnement favorisera les moyens de transport alternatifs à l'automobile en solo;
- La toiture blanche, le revêtement de l'aire de stationnement et les nouvelles plantations feront en sorte de contrôler l'îlot de chaleur localisé à cet emplacement spécifique;
- Le système de rétention intégré au terrain sera en mesure de retarder le rejet des pluies à l'égout;
- Le site fait l'objet d'une décontamination des sols permettant de réhabiliter le terrain et consolider le tissu urbain dans ce secteur.

La DAUSE est d'avis qu'il y a lieu de demander au conseil municipal d'adopter un projet de règlement en vertu du paragraphe 1° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal visant à encadrer la réalisation du 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.

AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) - 13 DÉCEMBRE 2016

Les membres entendent et comprennent que l'architecture du projet a été revu suivant la procédure référendaire lors du dossier de PPCMOI. Les membres se questionnent sur la proposition architecturale estimant que le parti architectural affiché est timide pour un équipement scolaire. Ils trouvent que la version proposée lors du PPCMOI présentait une architecture plus ludique qui était en lien direct avec l'usage d'école.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME (CCU) - 13 DÉCEMBRE 2016

Unaniment, 6 membres sur 6, les membres ne recommandent pas l'approbation du dossier au conseil d'arrondissement.

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER (CJV) - 3 FÉVRIER 2017

L'avis du Comité Jacques-Viger est favorable avec des recommandations en ce qui a trait au langage architectural, à l'alignement de construction de la rue Churchill et à l'aire de stationnement extérieure. L'avis complet est joint au présent sommaire.

AVIS DE LA DIRECTION DE L'URBANISME - 24 FÉVRIER 2017

Suivant les dernières corrections apportées au projet de règlement tenant compte des recommandations

du Comité Jacques-Viger, la Direction de l'urbanisme atteste de la conformité du projet de règlement au Schéma d'aménagement et de développement, au Plan d'urbanisme et donne un avis favorable quant au projet.

Aspect(s) financier(s)

N/A

Développement durable

L'implantation de cette école s'adressera d'abord à la clientèle du quartier et également à une portion du bassin de l'école Notre-Dame-de-la-Garde, sur la rue Brault. On peut entrevoir qu'une proportion des enfants et de parents prendront l'habitude de la marche pour se rendre à l'école. Le nombre de cases de stationnement étant limité, le projet favorisera l'utilisation de modes de transport alternatifs à l'automobile parmi les employés de l'école.

Le bâtiment se démarque sur la question du développement durable : géothermie, revêtement extérieur de céramique, toit blanc, aire de stationnement au revêtement gris clair et perméable pour ne nommer que quelques-uns aspects du projet.

Des arbres seront plantés sur tout le périmètre du terrain, certaines plantations se situant sur le domaine public.

Impact(s) majeur(s)

Le projet vise à répondre à une forte demande de places en milieu scolaire.

Opération(s) de communication

N/A

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

13 décembre 2016 - CCU

3 février 2017 - CJV

17 février 2017 - Dépôt du rapport du CJV

22 février 2017 - Fielage du dossier pour le conseil d'arrondissement (CA)

7 mars 2017 - CA

6 mars 2017 - Fielage du dossier pour le comité exécutif (CE)

15 mars 2017 - CE : Mise à l'ordre du jour du projet de règlement au conseil municipal (CM)

27 mars 2017 - CM : Avis de motion, adoption du projet de règlement en vertu de l'article 89, paragraphe 1^o de la Charte de la Ville de Montréal – Mandat de l'OCPM

Avril 2017 - Consultations publiques (OCPM)

Mai 2017 - Audition des mémoires (OCPM)

12 juin 2017 - Dépôt du rapport de l'OCPM au CM

12 juin 2017 - CM : Adoption du règlement

Service du Greffe : Entrée en vigueur du règlement à la suite d'un avis public

Demande de permis

11 juillet 2017 - CCU (avis sur le PIIA)

5 septembre 2017 - Résolution approuvant le PIIA et autorisant l'émission du permis au CA

Émission du permis de construction

Septembre 2017 - 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 et 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

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Daniel AUBÉ)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Monique TESSIER

Services

Service de la mise en valeur du territoire

Lecture :

Monique TESSIER, 9 janvier 2017

Responsable du dossier

Frédéric ST-LOUIS

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 765-7257

Télécop. : 514 765-7114

Endossé par:

Marc-André HERNANDEZ

Chef de division

Tél. : 514 765-7093

Télécop. :

Date d'endossement : 2016-12-21 09:03:56

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1165291022