



# Séance d'information publique

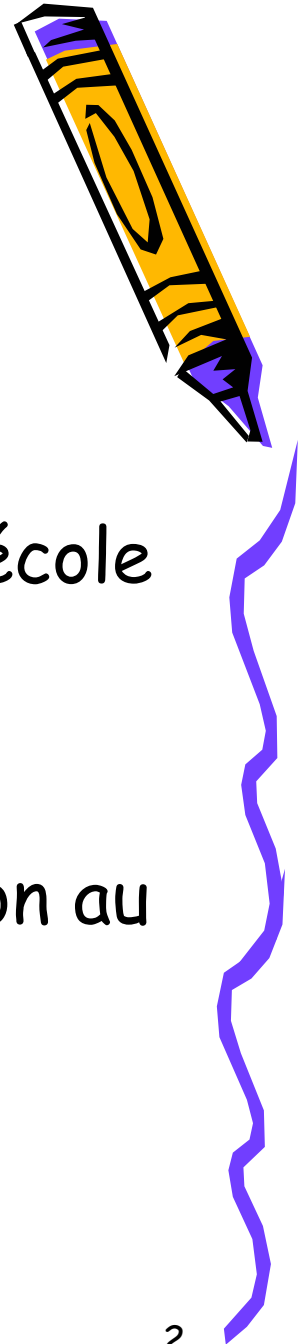
Modification au zonage en vue de  
permettre la construction d'une école  
primaire dans le Parc de la Fontaine

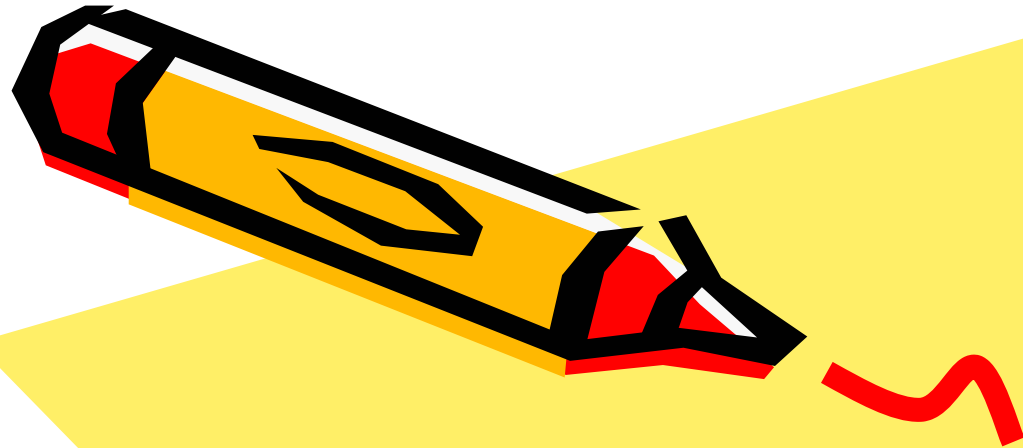


11 Mai 2011

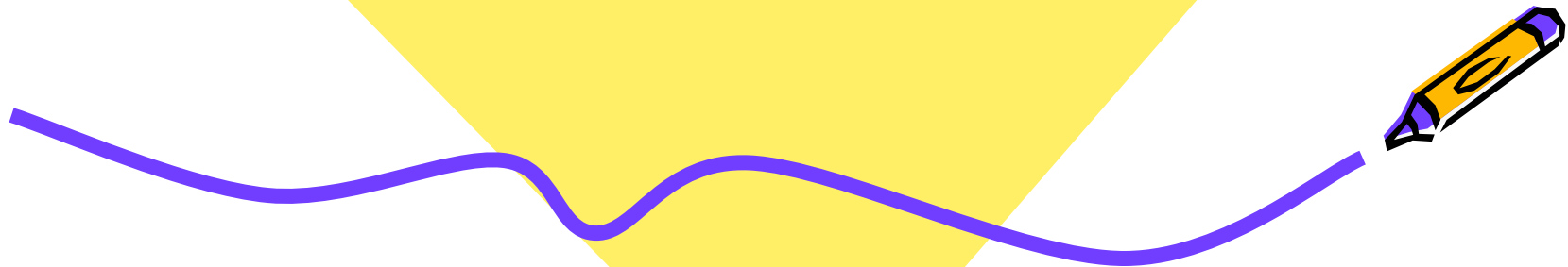
# La présentation

- Mot de bienvenue
- Les besoins de la CSMB
- Rôle de l'arrondissement de Verdun
- Les options d'implantation de la nouvelle école (avantages/inconvénients)
- Les options dans le parc de la Fontaine
- L'échéancier du projet
- La suite de la procédure de la modification au zonage
- Période de questions d'éclaircissement



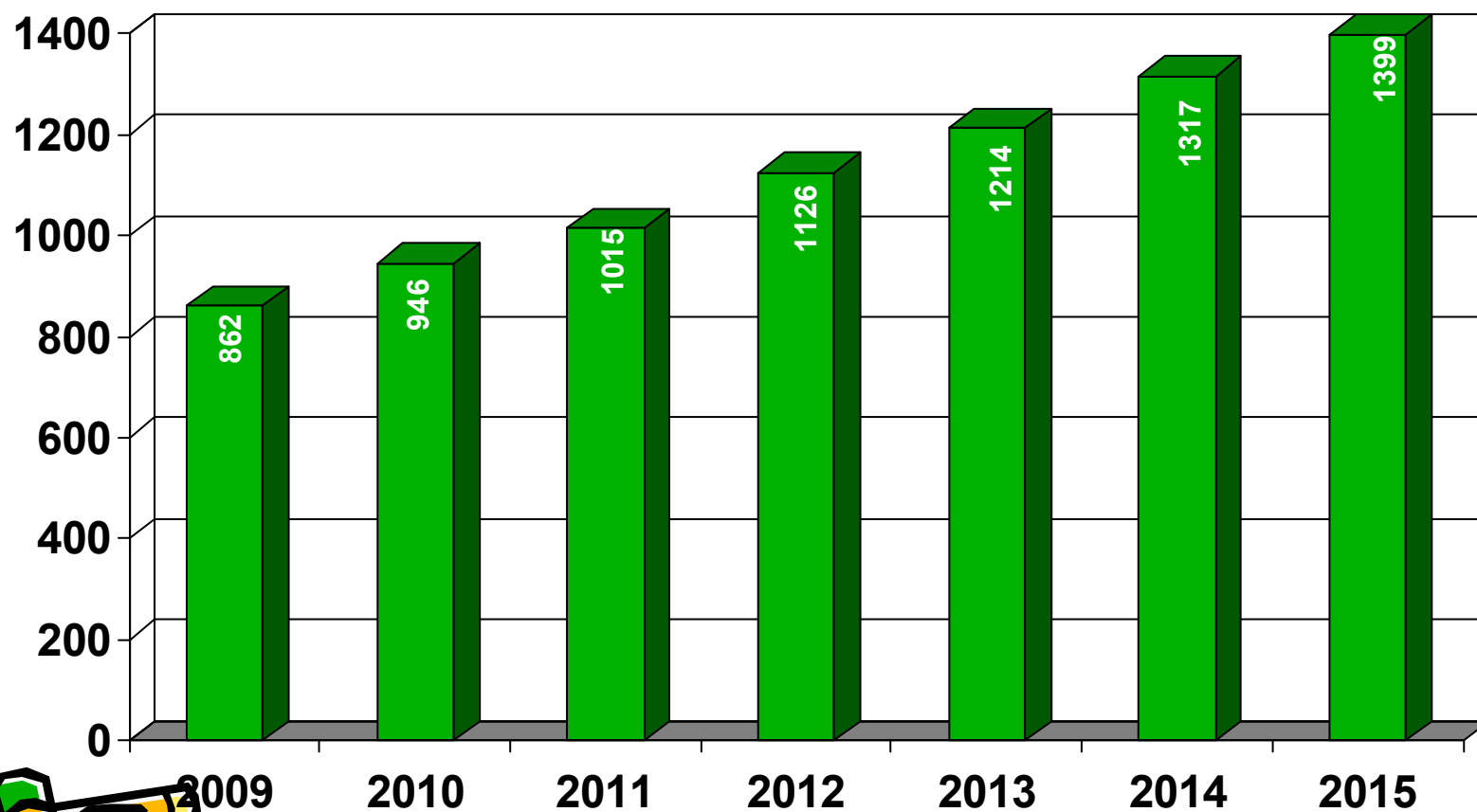


# Les besoins de la CSMB



# Prévisions du MÉLS 2011

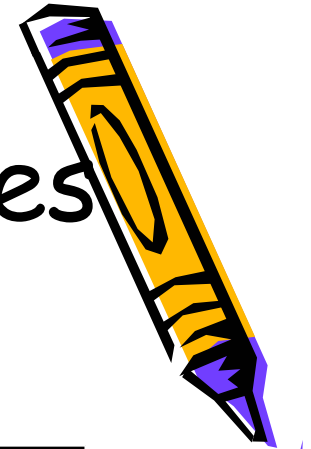
## *Clientèle préscolaire et primaire de l'Île-des-Sœurs*



Augmentation de la clientèle de 62%

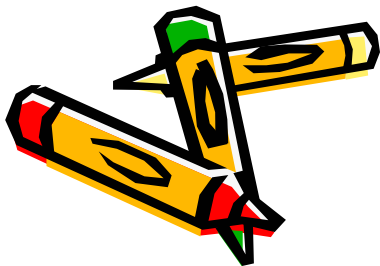
# Baisse du ratio maître/élèves

## Impact sur le nombre de groupes



Ratio	2010		2015	
	Nombre d'élèves	Nombre de groupes	Nombre d'élèves *	Nombre de groupes
Actuel	935	41	1399	56
Nouveau	935	43	1399	61

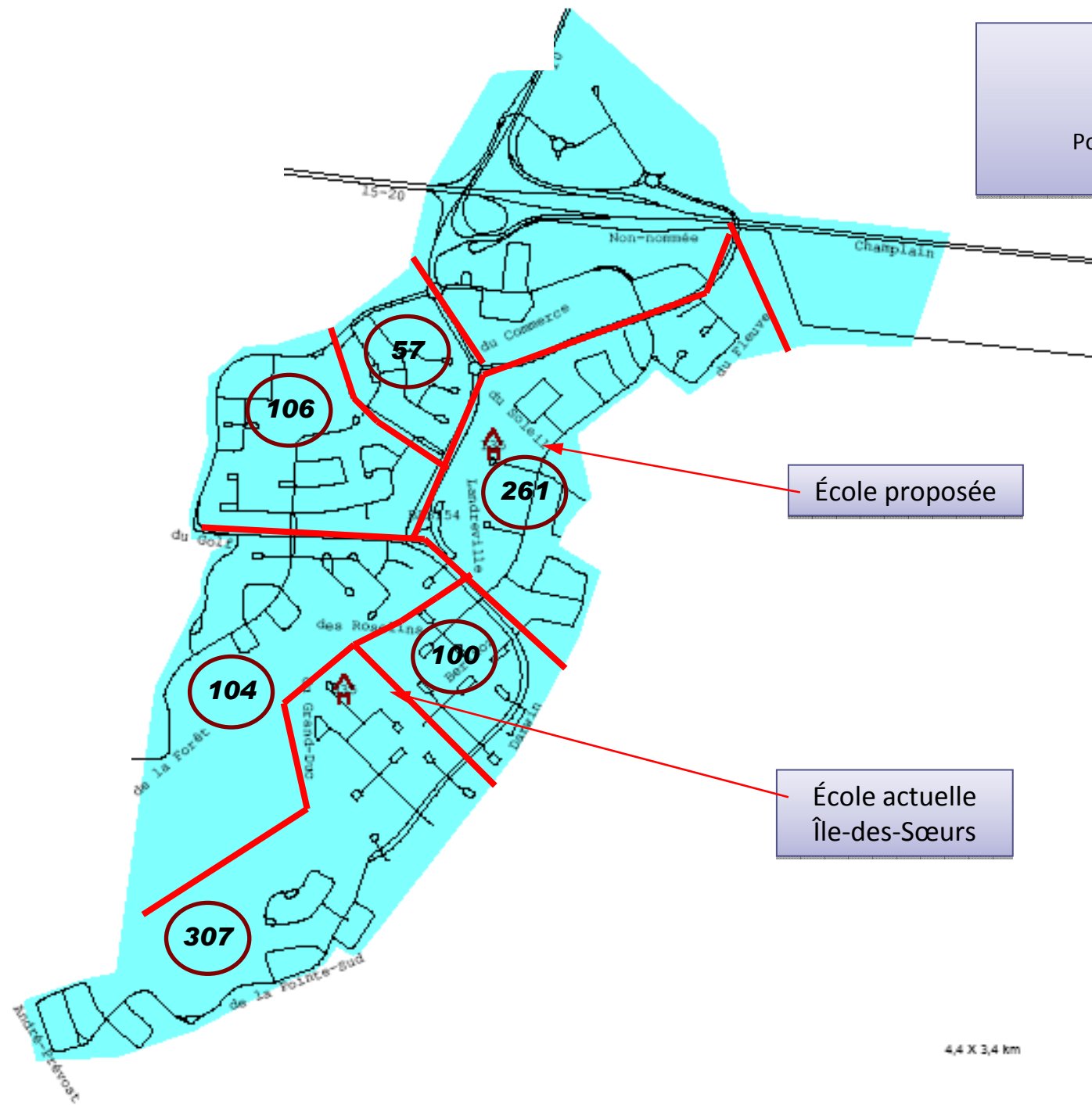
\* Nombre d'élèves prévus par le MELS en 2011



# Île-des-Sœurs

## Distribution des élèves

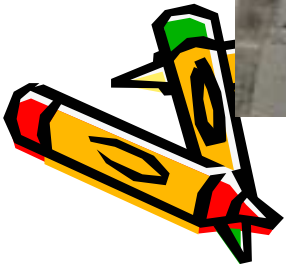
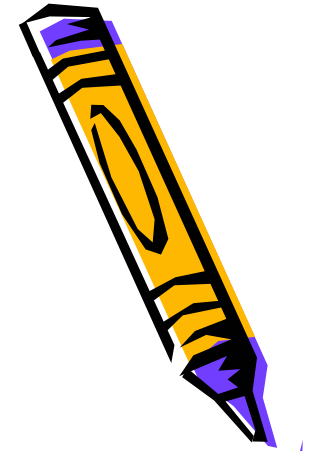
Population totale de 935 élèves  
au 30 septembre 2010



4,4 X 3,4 km

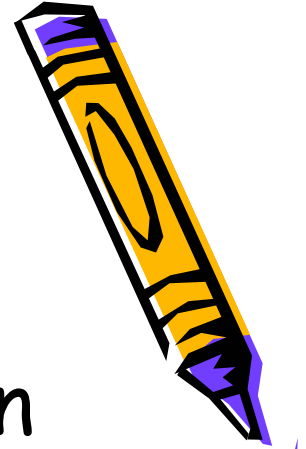


# L'école au parc Elgar



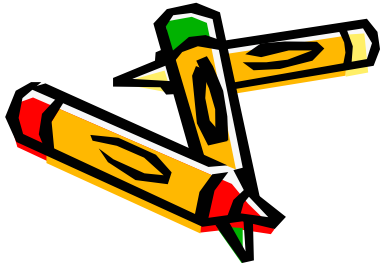
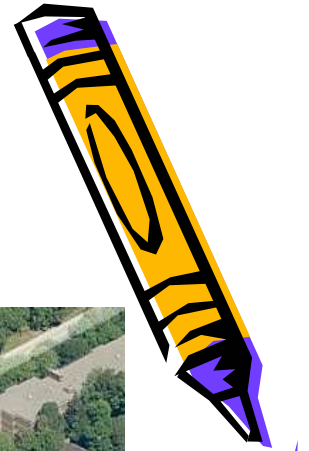
# Les besoins de la CSMB

- Le parc Elgar ne peut plus recevoir un nouvel agrandissement de l'école
  - Manque de terrains
  - Pas de cour d'école suffisante
  - Taille de l'École (difficulté de gestion et capacité d'accueil)
  - Difficulté de contrôle des allées et venues des enfants du primaire dans une école de cette envergure



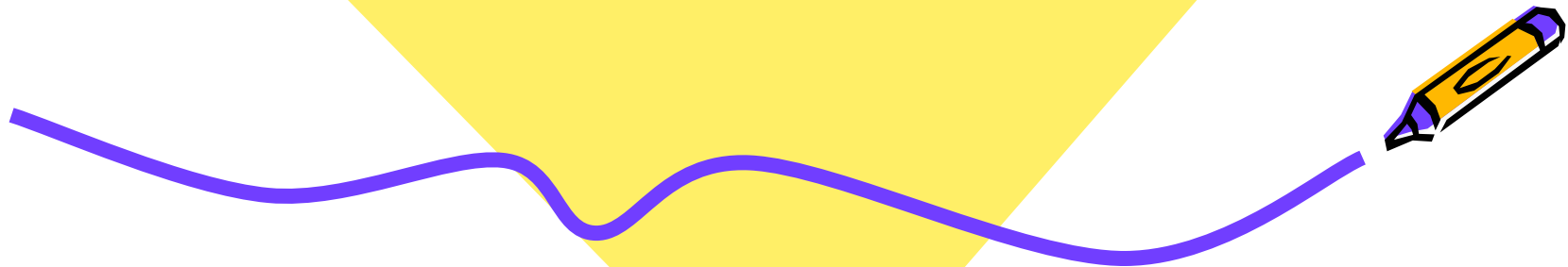


# L'école au parc Elgar





Le rôle de  
l'arrondissement



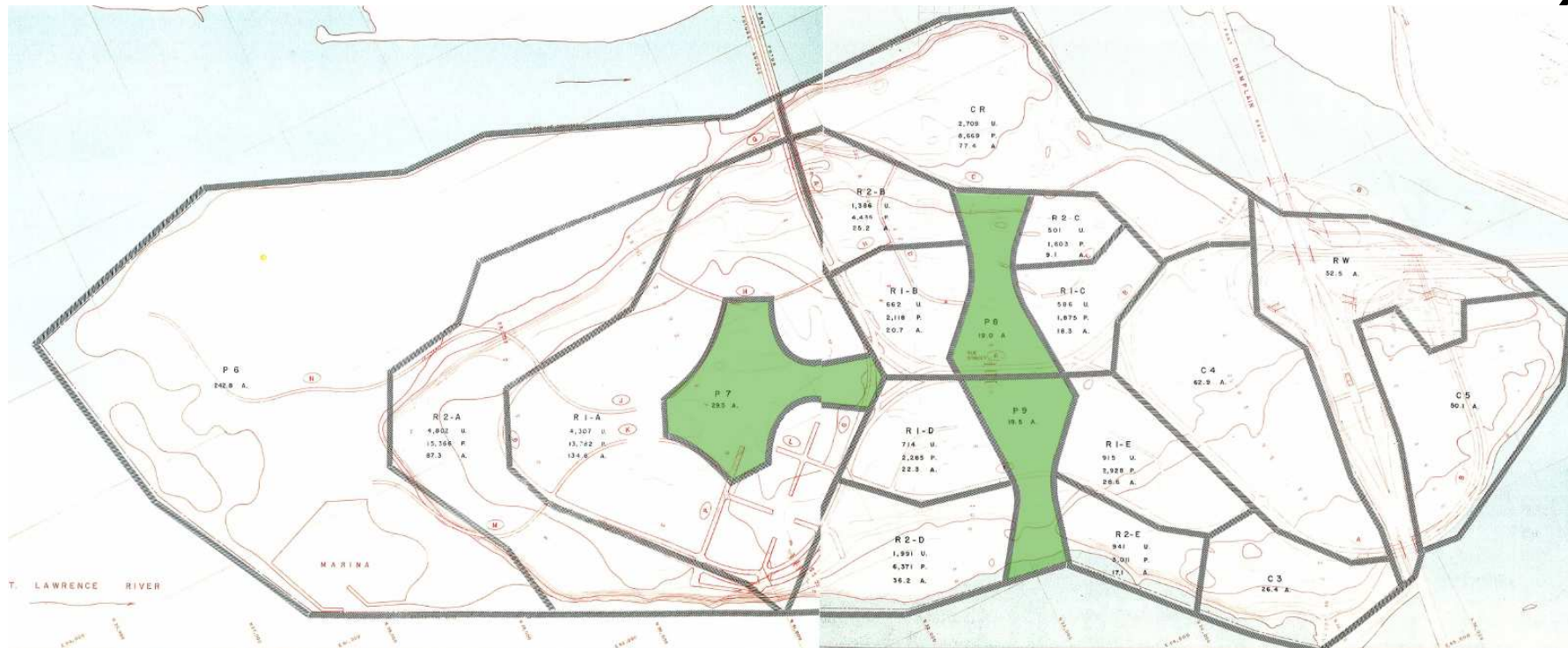
## Rappel du Plan directeur

- Le Plan directeur de 1967 prévoyait, pour une population de 48 000 personnes, le concept de Parc-École-Pôle communautaire dans 3 secteurs
  - Le parc Elgar
  - Le parc de la Fontaine
  - La partie centrale entre Ch. Du Golf/Marguerite-Bourgeoys/ boul. I.D.S.





# Plan directeur de 1967



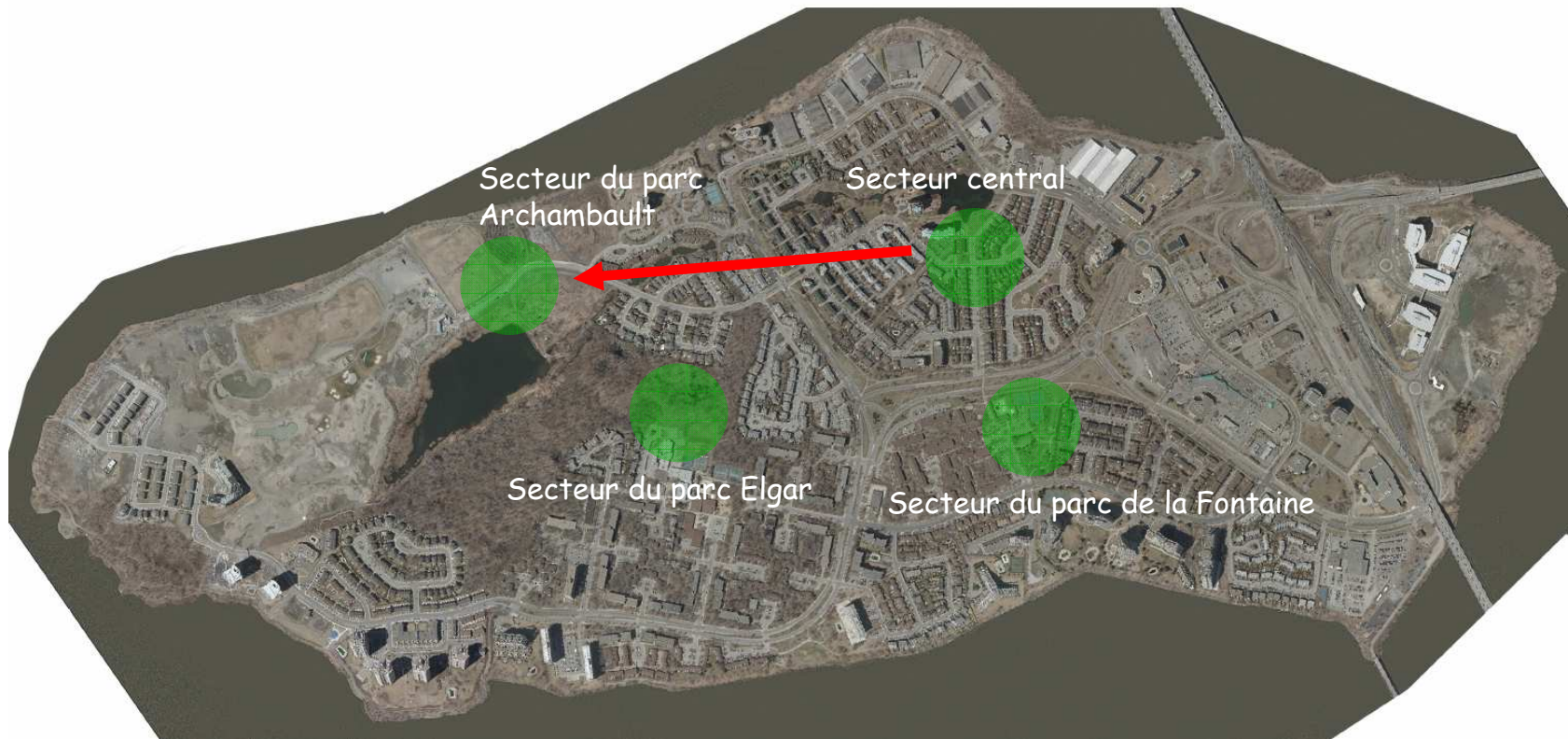
## Rappel du Plan directeur

- Pour une population de moins de 25 000 personnes à l'ultime:  
Les 3 pôles civiques de quartier sont:

- Elgar
- de la Fontaine
- Archambault

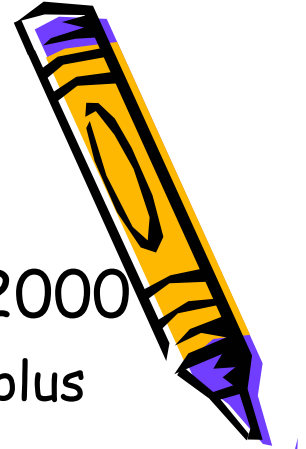


# L'Île-des-Sœurs à l'heure actuelle



# Rôle de l'arrondissement

- L'arrondissement fournit les informations sur le développement en cours et à venir depuis juillet 2000
  - Les 20 dernières années ont généré la construction de plus de 1200 maisons unifamiliales...
  - Il en reste moins de 100 à construire sur les 4000 logements à venir
- Le gouvernement du Québec exige comme condition essentielle que les Villes offrent gratuitement le terrain pour la construction de toute nouvelle école
- L'arrondissement s'est engagé dans son PU à supporter la CSMB pour une nouvelle école



# Plan d'urbanisme - Arrondissement de Verdun

## Objectif 10

« Consolider les pôles civiques et communautaires existants en accordant la priorité à la concentration des activités socio-communautaires et des services municipaux à la population »

## Action 10.5

« Supporter les démarches de la Commission Scolaire Marguerite-Bourgeoys relativement au maintien d'une offre adéquate pour le cycle du primaire. »



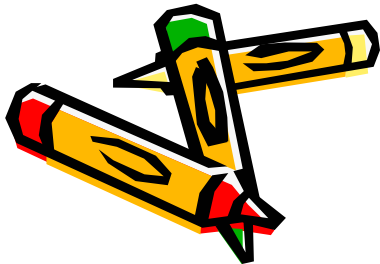


# Rôle de l'arrondissement

## (indépendamment de l'emplacement)



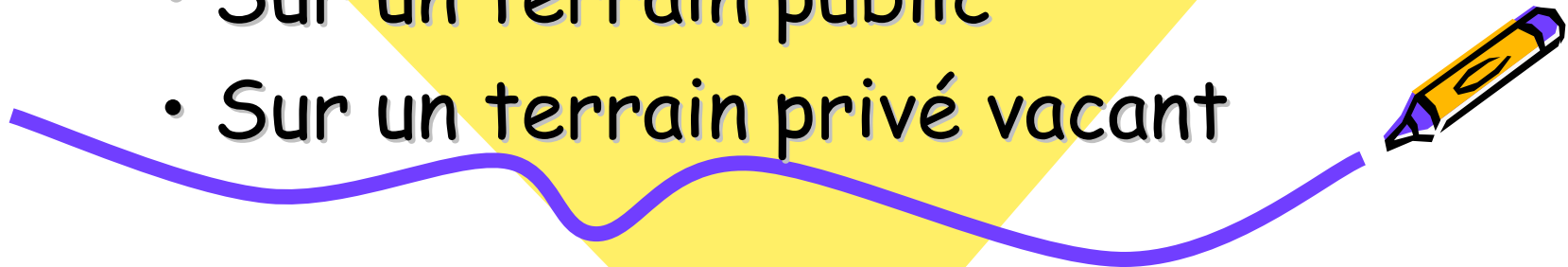
- L'arrondissement accorde un droit superficiaire pour le bâtiment (le fond de terrain reste à la Ville)
- L'arrondissement accorde une servitude pour l'utilisation de certains espaces durant les heures d'école (Ex: cour d'école)
- La CSMB accorde à l'arrondissement des droits d'usage du gymnase à des fins communautaires, de sports et de loisirs
- L'arrondissement contrôle la qualité d'intégration architecturale et de paysage en appliquant les principes de développement durable





## Les options d'implantation de la nouvelle école

- Sur un terrain public
- Sur un terrain privé vacant



## Les options d'implantation sur terrain public



- Parc Elgar: 3,0 ha
  - Aucun espace disponible
- Contenu:
  - Centre Communautaire
  - Bibliothèque
  - Gymnase polyvalent
  - Piscine
  - Terrains de jeux
  - 6 Tennis
  - 1 Basketball
  - Cour libre pour patinoires et soccer



# Les options d'implantation sur terrain public



- Parc Archambault: 8,2 ha
  - 1,7 ha disponible
  - «Pieutage» et contrôle de biogaz ne permettant pas une école
- Contenu:
  - Jardins communautaires
  - Terrains de soccer
  - Chalet multifonctions (à venir)
  - Terrains de jeux (à venir)
  - Équipements sportifs et de loisirs pour adultes et ados (à venir)
  - Reboisement (à venir)





## Les options d'implantation sur terrain public

- Parc de la Fontaine: 4,3 ha
  - 0,7 ha disponible
  - Possibilité d'intégration paysagère
  - École de marcheurs
  - Ajout d'un gymnase complémentaire aux services existants
- Contenu :
  - 6 Tennis
  - Piscine
  - Aire de stationnement
  - 2 aires de jeux pour enfants
  - Cour libre pour patinoires et soccer
  - Enclos pour chiens



## Les options d'implantation sur terrain privé

- Terrain vacant privé rue Levert: 0,75 ha
  - Coût d'achat: 6 à 7 M\$
  - Modification au zonage requis
  - Difficulté importante d'obtenir une autorisation de Mtl pour le financement
  - Délai additionnel important de 6 mois à 1 an
  - Exige selon la CSMB plus de déplacement en autobus des élèves



# Financement pour l'achat d'un terrain

- Hypothèse: Coût d'achat: 7 M\$
  - Coût du financement par règlement d'emprunt équivalent à:
    - entre 11\$ et 14\$ / an / 100 000\$ d'évaluation foncière par année pendant 20 ans avec un taux d'intérêt entre 3,5 et 7,0%

- Propriété de	250 000\$	= 37\$ à 49\$/année
- Propriété de	500 000\$	= 74\$ à 98\$/année
- Propriété de	750 000\$	= 111\$ à 148\$/année
- Propriété de	1 000 000\$	= 148\$ à 197\$/année
    - Possibilité de recourir à un paiement comptant
      - À payer comptant = 213\$ / 100 000\$ d'évaluation foncière

- Propriété de	250 000\$	= 533\$
- Propriété de	500 000\$	= 1065\$
- Propriété de	750 000\$	= 1598\$
- Propriété de	1 000 000\$	= 2130\$

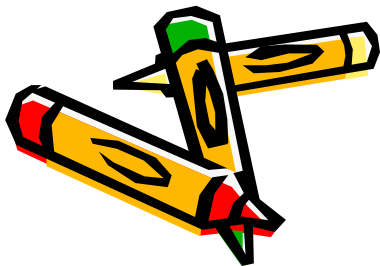
NB: Possibilité de payer sur 2 ans



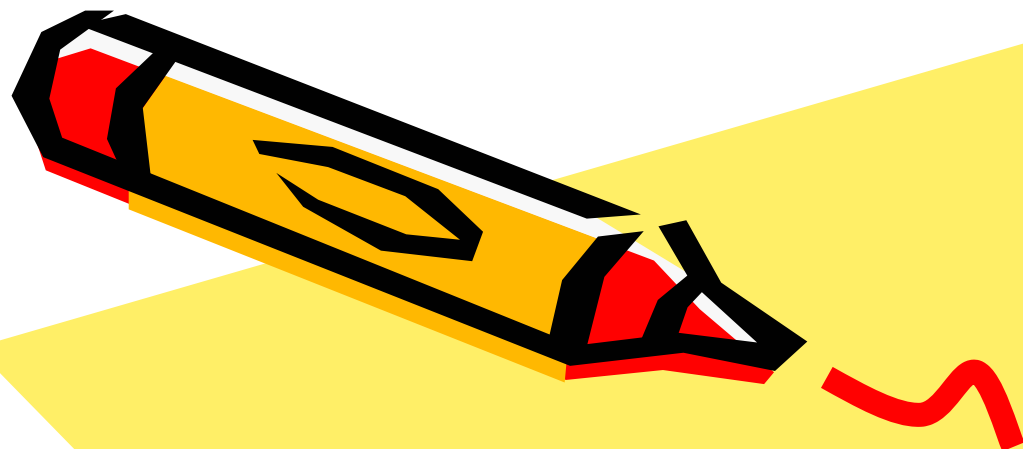


# Les options d'implantation sur terrain privé

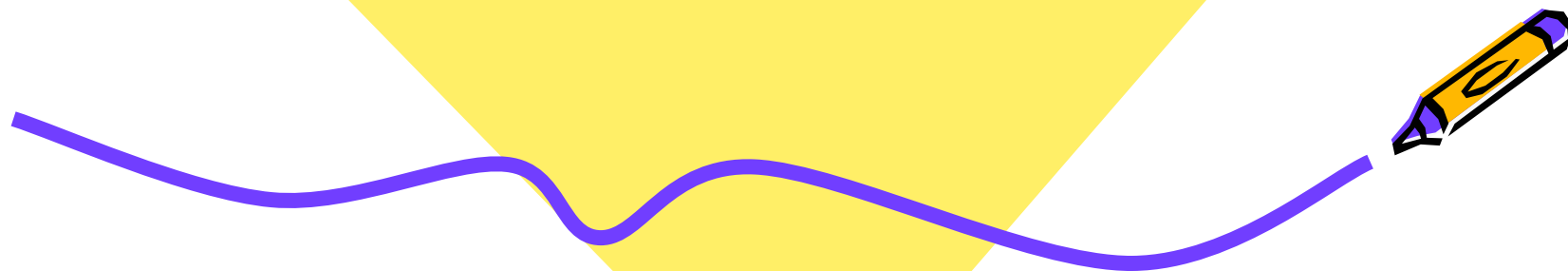
- Terrains vacants privés  
Pointe nord ou Pointe sud
  - Impact majeur à prévoir en raison du bris d'ententes de développement (contrats)
  - Coûts et indemnisation largement supérieur à 10 M\$
  - Modification au zonage requis
  - Exige déplacement en autobus des élèves



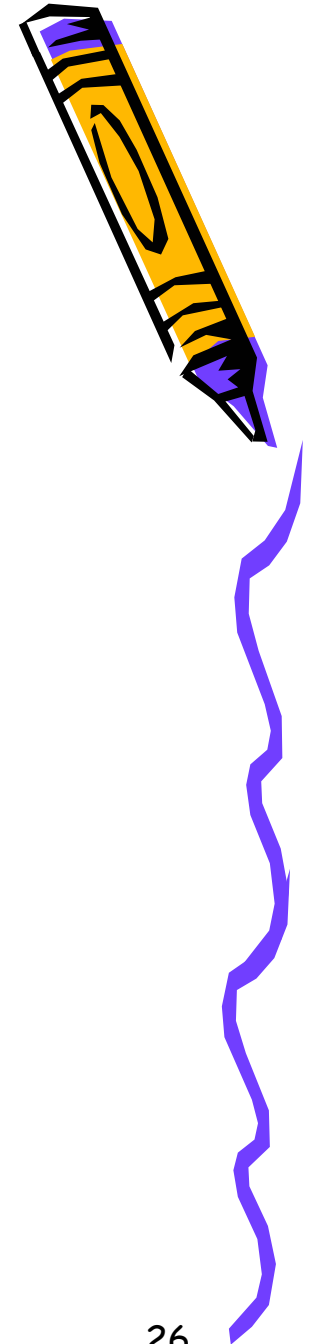




Les options  
d'aménagement dans le  
parc de la Fontaine



# Parc de la Fontaine



# Les options dans le parc de la Fontaine

## *Les exigences de l'arrondissement:*

### Critères de design

- Maintien de la vocation et des équipements du parc
- Une école 3-18 avec gymnase double vitrée permettant d'ajouter des services aux résidents en complémentarité avec les tennis et la piscine
- Une architecture de qualité en briques d'argile
- Une cour d'école ceinturée d'arbres sans asphalte de type parc-École avec clôture ornementale

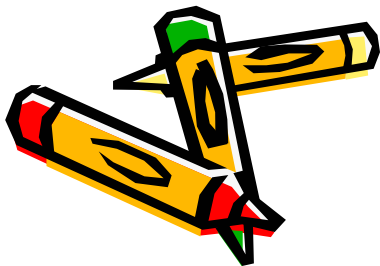
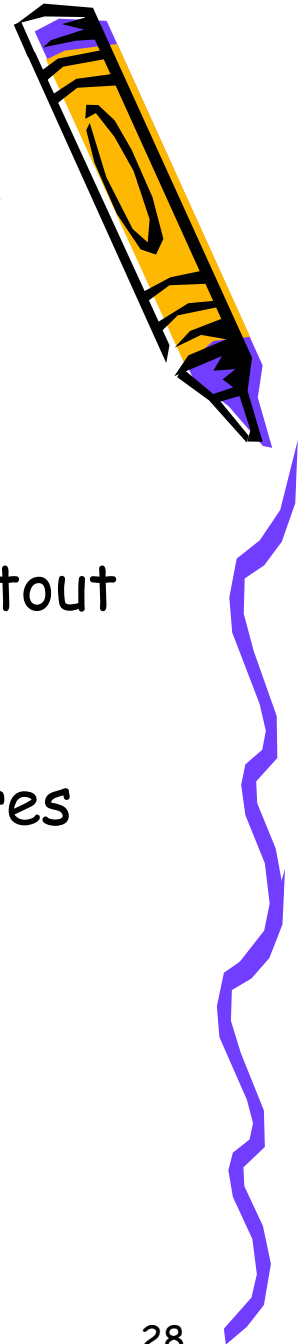


# Les options dans le parc de la Fontaine

## *Les exigences de l'arrondissement:*

### Critères de design

- Occupation minimale au sol du bâtiment
- Maintien des axes de circulation piétonnière en tout temps
- Mesures de compensation pour les quelques arbres qui seraient abattus ou déplacés

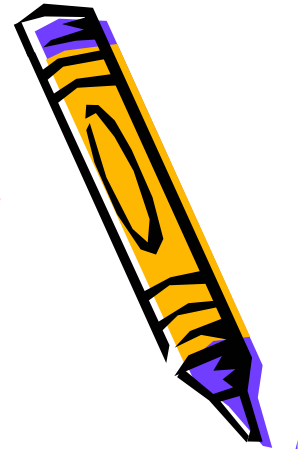


# Les options dans le parc de la Fontaine

## *Les exigences de l'arrondissement:*

### Critères de design

- Une construction sans ajout d'aires de stationnement
- Une construction s'appuyant sur les principes de développement durable
- Une localisation sécuritaire favorisant les marcheurs (voire «sans autobus»)

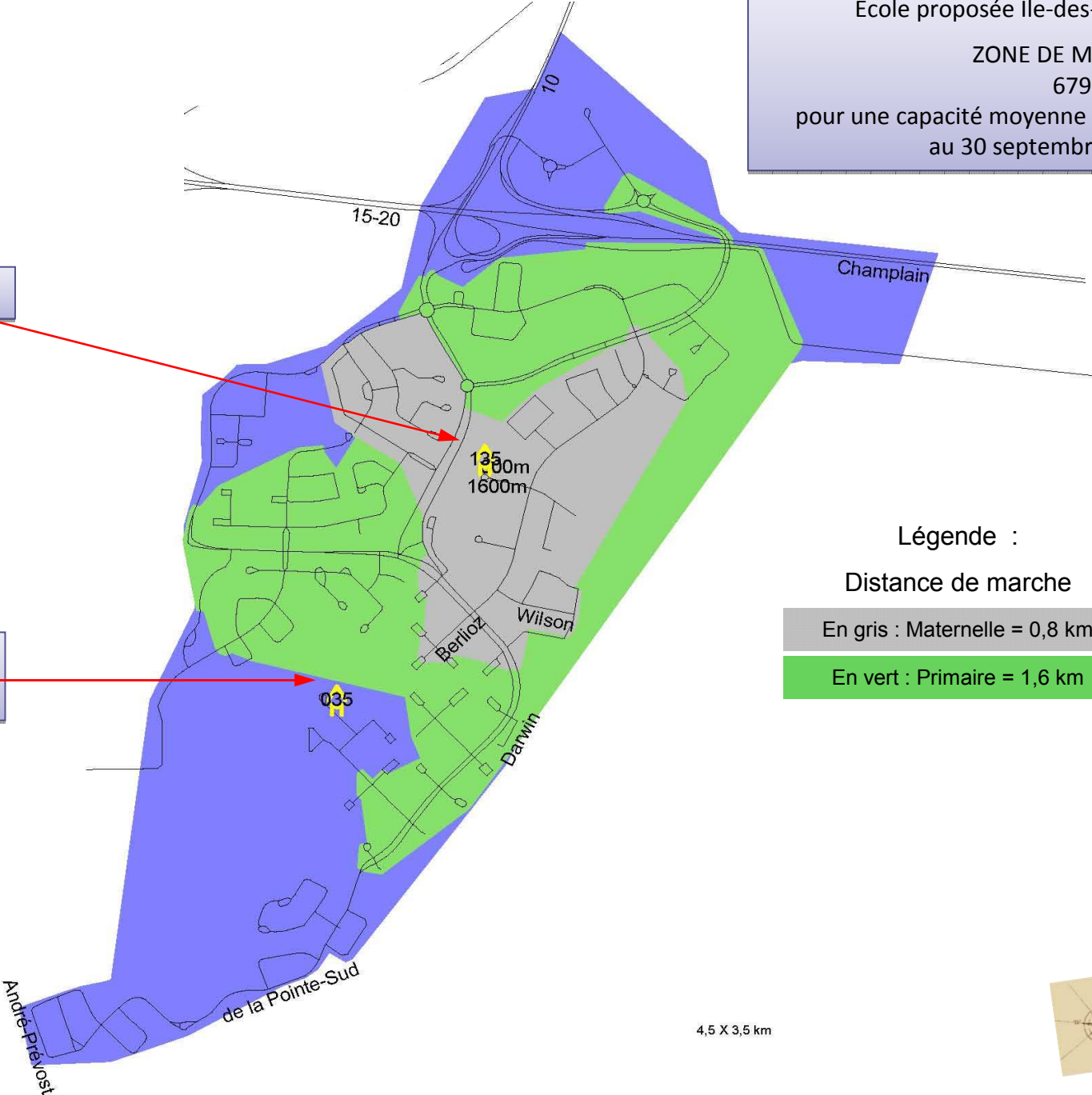




École proposée Île-des-Sœurs  
ZONE DE MARCHÉ  
679 élèves  
pour une capacité moyenne de 441  
au 30 septembre 2010

École proposée

École actuelle  
Île-des-Sœurs



Légende :

Distance de marche

En gris : Maternelle = 0,8 km

En vert : Primaire = 1,6 km

4,5 X 3,5 km



École actuelle Île-des-Sœurs  
ZONE DE MARCHÉ  
510 élèves sur 935  
au 30 septembre 2010

École proposée

École actuelle  
Île-des-Sœurs

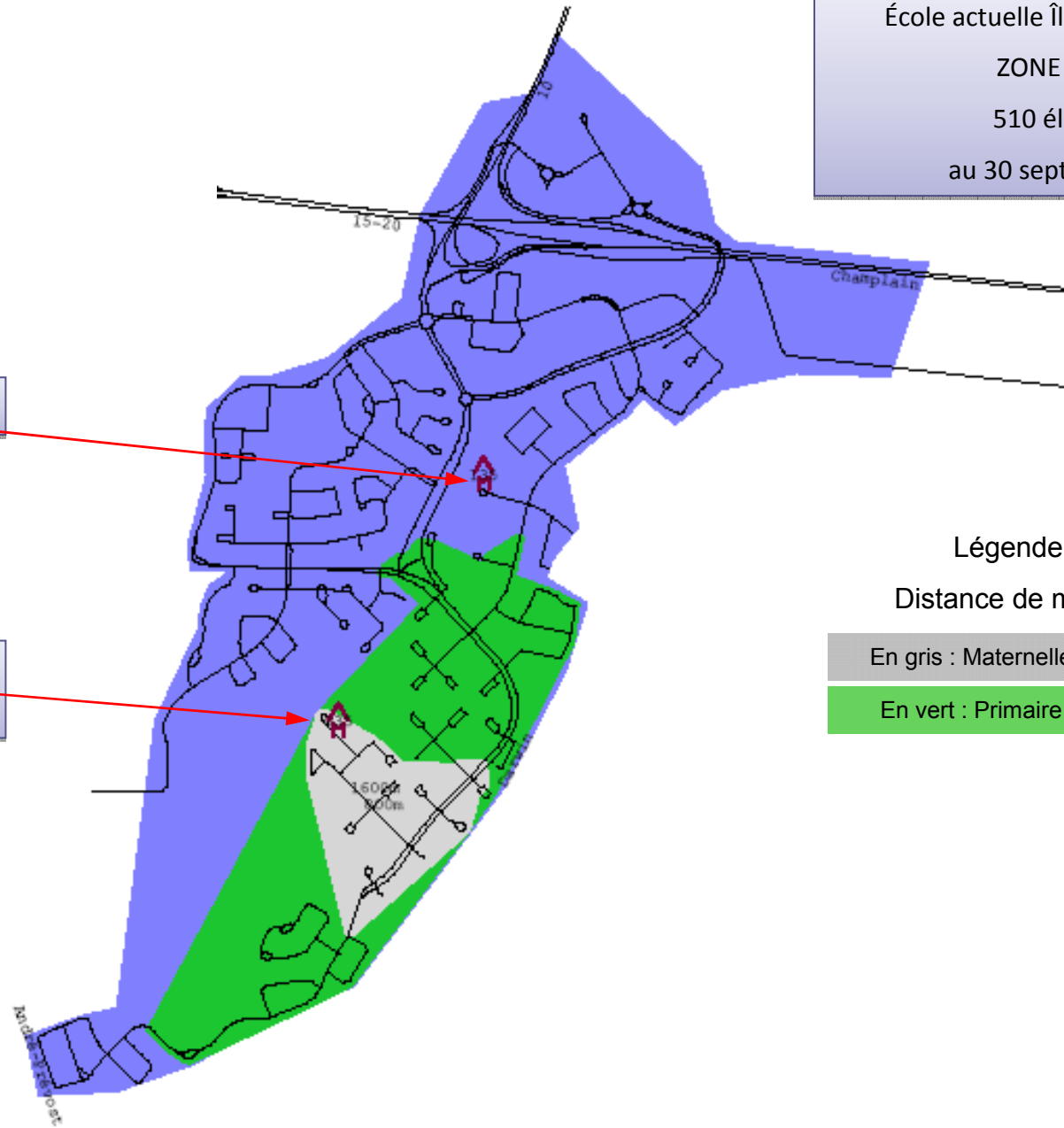
Légende :

Distance de marche

En gris : Maternelle = 0,8 km

En vert : Primaire = 1,6 km

- ± 260 élèves transportés
- 4 autobus
- trajets de 20 à 30 minutes



5,0 X 3,9 km

# Parc de la Fontaine



Vue sur le terrain à partir du coin Berlioz / Place de la Fontaine





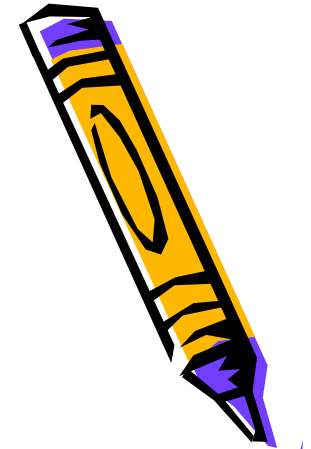
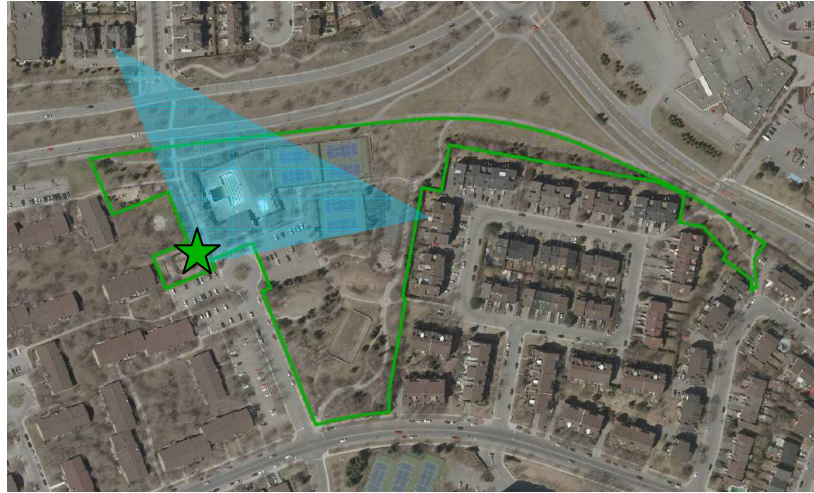
# Parc de la Fontaine



Vue panoramique sur le terrain à partir du rond-point de la rue Place de la Fontaine



# Parc de la Fontaine

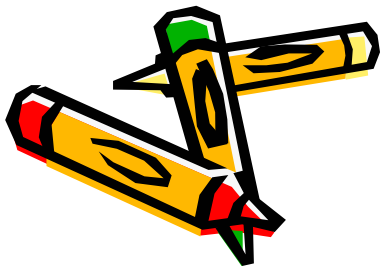
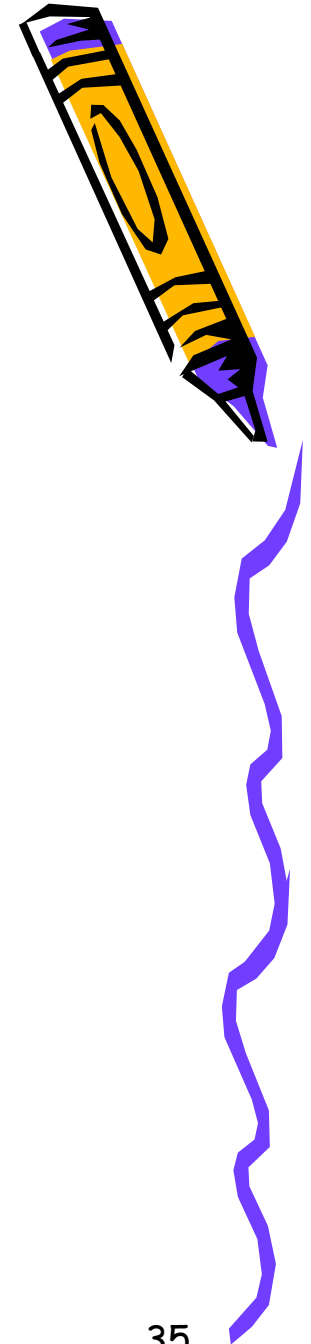


Vue panoramique sur le terrain à partir de la rue Place de la Fontaine



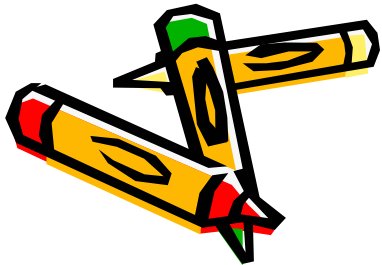


# Parc de la Fontaine

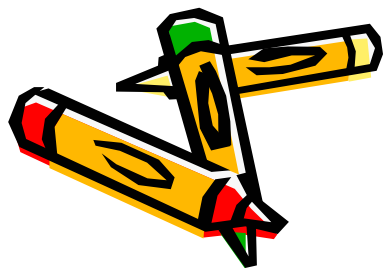
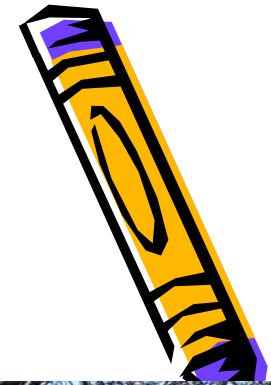


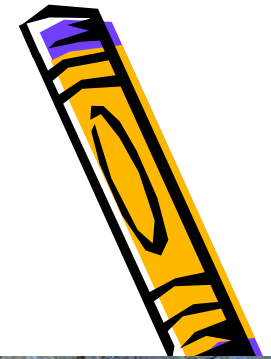
Occupation du bâtiment =  
 $0,3 \text{ ha} / 4,3 \text{ ha} = 7\% \text{ du parc}$







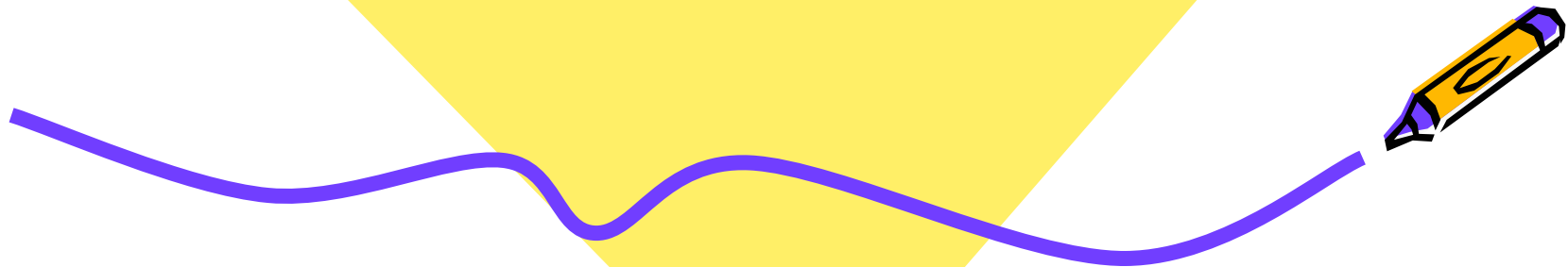








# L'échéancier du projet



# L'échéancier du projet

cheminement standard selon la CSMB



- Appel d'offres pour les professionnels 9 Mai - 27 mai 2011
- Modification au zonage Avril à Juin 2011
- Élaboration plans et devis préliminaires 13 Juin - 30 Sept 2011
- Élaboration plans et devis soumissions Octobre - Nov 2011
- Approbation Conseil des commissaires 6 Décembre 2011
- Présentation des plans au MELS 15 Décembre 2011
- Appel d'offres entrepreneurs 9 Janvier - 3 fév 2012
- Octroi du contrat 7 Février 2012
- Construction Février à Déc 2012



Note : Les dates constituent des jalons pour l'échéancier

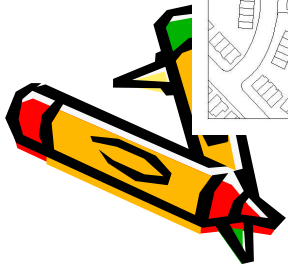
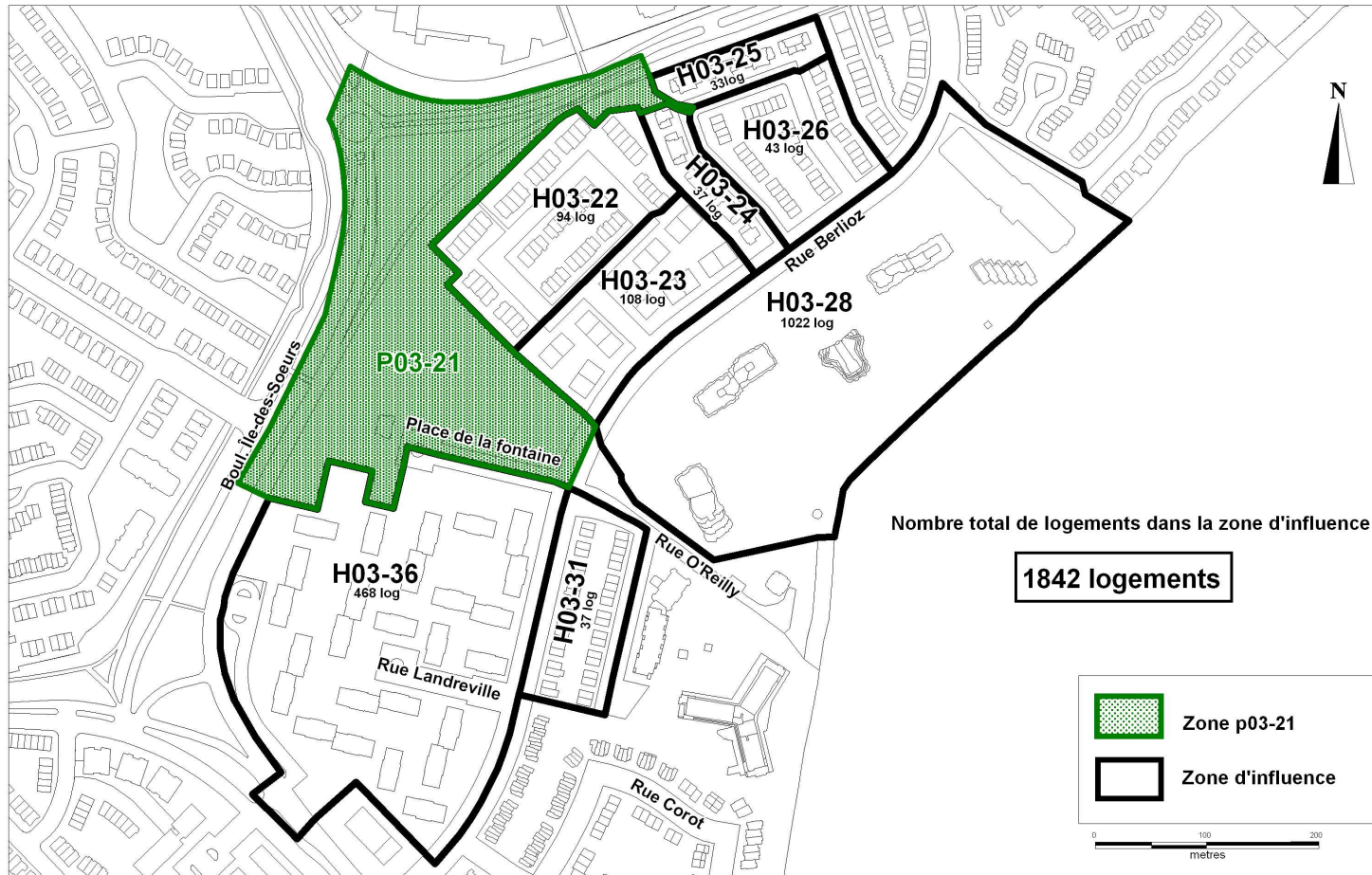
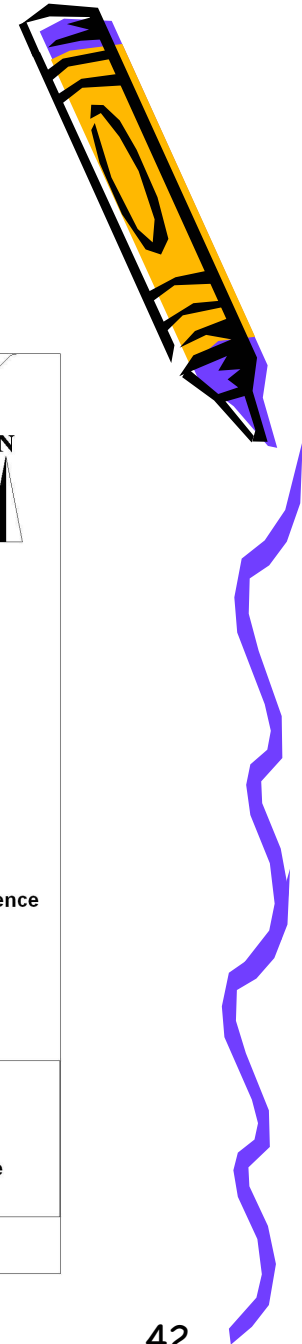


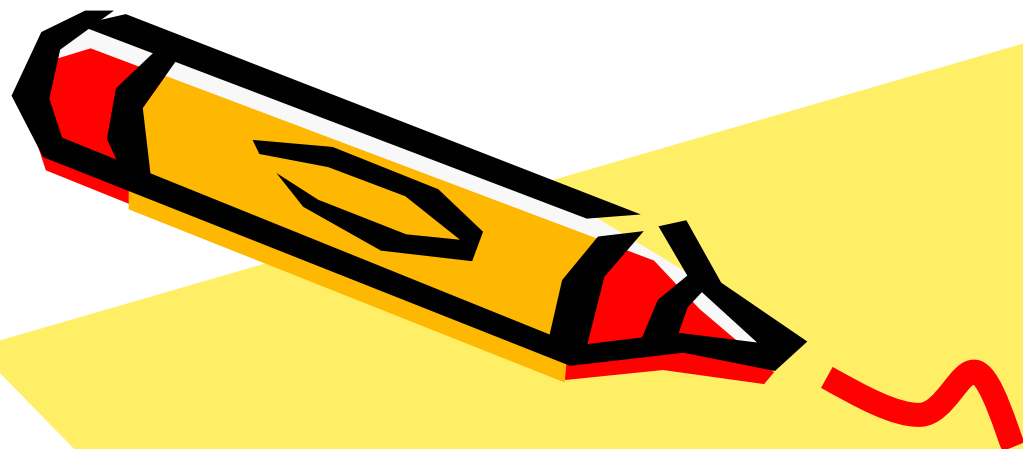
# La suite de la procédure de la modification au zonage

- Consultation publique Le 18 mai
- Adoption du 2e projet de règlement Le 24 mai
- Avis public des requêtes de registre Le 26 mai
- Réception des requêtes de registre Jusqu'au 3 juin
- Adoption du règlement Le 7 juin
- Avis public pour le registre (si nécessaire) Le 16 juin
- Tenue du registre (si nécessaire) Le 27 juin

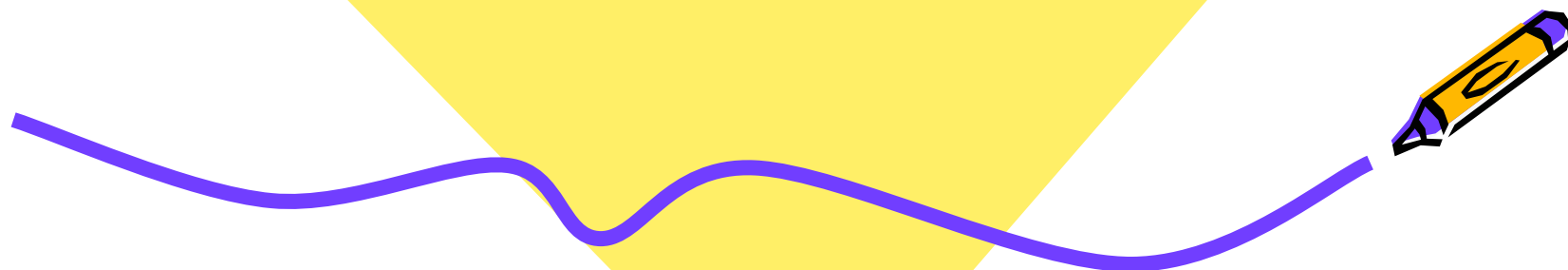
Parc de la Fontaine

# Zones contiguës au Parc de la Fontaine





Prochaine rencontre :  
Le 18 Mai 2011 19h  
Consultation publique





Période de questions  
d'éclaircissement

