

## 3480-84, boulevard Décarie

Demande pour autoriser un projet particulier (PPCMOI) pour autoriser les usages “école spécialisée” et “école préscolaire” à l’étage pour la propriété située au 3484 boulevard Décarie

Lieux de culte d’intérêt





## Contexte

- De 1991 à 2005 l'école était située au 3480, boulevard Décarie (Église coréenne);
- De 2005 à 2017 l'école était située au 5333, avenue Notre-Dame-de-Grâce (Église Notre-Dame-de-Grâce);
- Depuis 2017 l'école occupe de nouveau les locaux situés au 3480-84, boulevard Décarie (Église coréenne).
  
- L'école Multiethnique de Langues et de Cultures du Québec est un organisme sans but lucratif (OSBL) ayant comme mission d'enseigner des langues et de promouvoir l'interculturalisme et de faciliter l'intégration des immigrants à la société québécoise;
- L'école est un organisme partenaire du ministère de l'Immigration et de la Diversité (MIDI) du Québec pour la francisation des immigrants à temps partiel;
- L'école occupe les locaux situés à l'étage et un au sous-sol. Elle accueille 500 étudiants. Elle occupe également un local pour le secrétariat, une salle de réunion et une salle de repos pour les professeurs ;
- Les heures de cours sont du lundi au vendredi de 9 h à 21 h et le samedi et le dimanche de 13 h à 17 h ;
- L'une des rares églises de l'arrondissement qui a un 2<sup>e</sup> étage.

Article 327.1 du Règlement 01-276

327.1. Les usages complémentaires suivants sont également autorisés, pour un usage de la

Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276)

Page 172 sur 308

À jour le 13 mars 2019

TITRE III USAGES  
FAMILLE ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS  
CHAPITRE VI  
catégories **E.5(1)**, uniquement à un niveau inférieur au rez-de-chaussée :  
1° école préscolaire;  
2° école spécialisée.  
RCA07 17126, a. 4, 09-08-2007.

Les usages demandés sont déjà autorisés pour cette propriété mais uniquement au sous-sol.

✦ E.5(1) = Lieu de culte

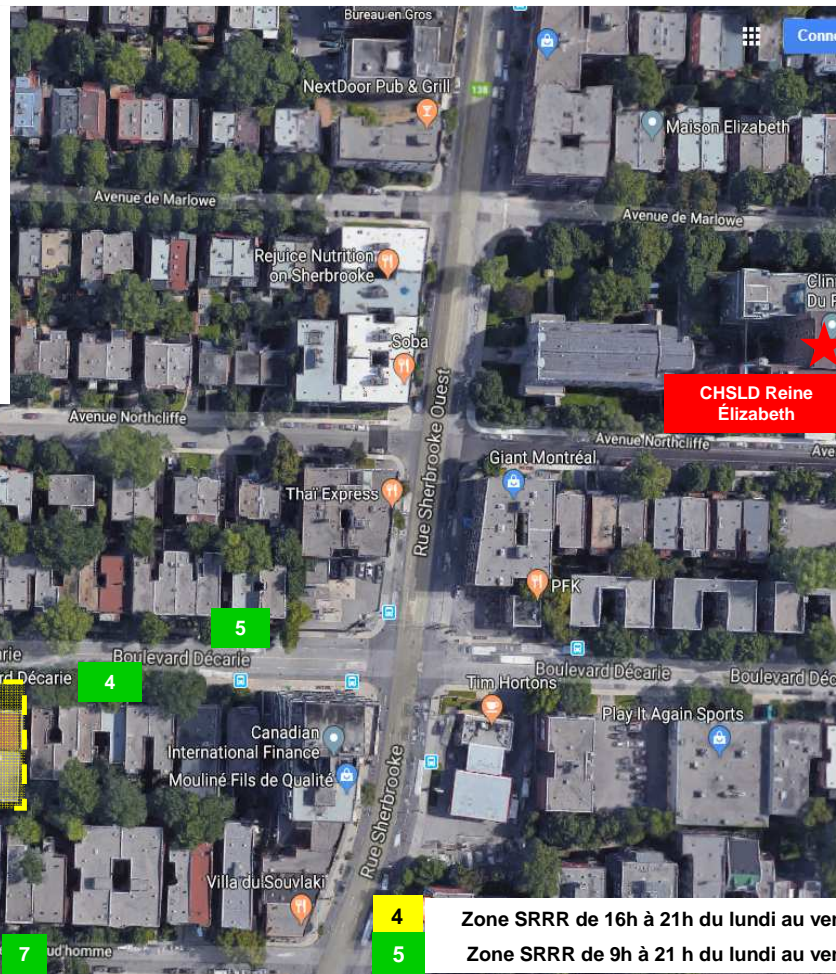
**PPCMOI**

- Déroger à l'article 327.1 ;
- En plus des usages déjà autoriser les usages « école préscolaire » et « école spécialisée » situé à un niveau immédiatement supérieur au rez-de-chaussée sont également autorisés.

# Stationnement

## Stationnement

- générateur le + important = CHSLD Reine Élizabeth, au sud de Sherbrooke ouest ;
- cependant, pas de stationnement de courte durée (parcomètre ou max 60 minutes) à proximité du CHSLD ;
- quelques places de SRRR sur ce tronçon (boulevard Décarie) ;
- les bâtiments résidentiels ne sont pas tous pourvus de stationnement hors-rue ;
- école en activité depuis 2017 ;
- depuis 2016 seulement 3 plaintes ont été déposées (1 en 2017 et 2 en 2018) ;
- l'arrondissement ne prévoit pas ajouter des SRRR dans un avenir rapproché dans le quadrilatère formé des artères suivantes: Côte-Saint-Antoine, Marlowe, Addington et Sherbrooke ouest.



**4** Zone SRRR de 16h à 21h du lundi au vendredi  
**5** Zone SRRR de 9h à 21h du lundi au vendredi

# Station de métro Vendôme



## Stationnement

- 562. Le nombre minimal d'unités de stationnement exigé est réduit de :**
- 1° **50 %** pour un usage de la **famille habitation** lorsqu'un bâtiment est situé dans un rayon de **150 m ou moins** d'un édicule ou d'un accès à une station de métro;
  - 2° **25 %** pour un usage de la **famille habitation** lorsqu'un bâtiment est situé dans un rayon **supérieur à 150 m, mais égal ou inférieur à 300 m** d'un édicule ou d'un accès à une station de métro;
  - 3° **50 %** pour un usage **autre que ceux de la famille habitation** lorsqu'un bâtiment est situé dans un rayon de **500 m ou moins** d'un édicule ou d'un accès à une station de métro.

Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276)  
À jour le 13 mars 2019

Page 264 sur 308

## Cadre réglementaire

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe
E.5(1)	Équipements culturels, d'hébergement et de santé	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

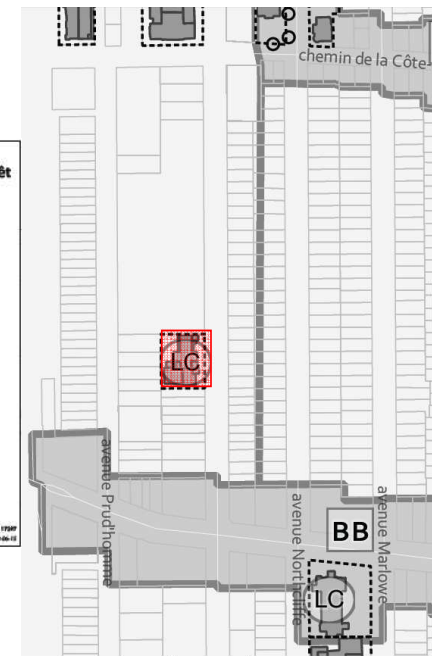
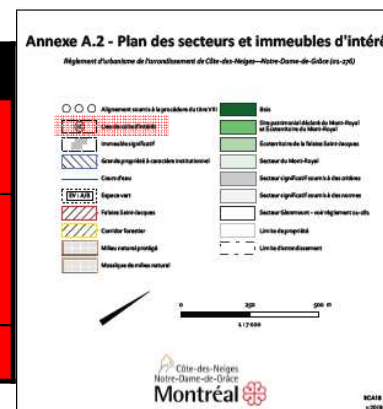
NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	50
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	4
Hauteur (m)	-	14

Principale dérogation demandée

- Autoriser les usages « école préscolaire » et « école spécialisée »

**Le bâtiment est identifié comme un lieu de culte d'intérêt**

Paramètres	01-276	Proposé
Usages	Équipements culturels, d'hébergement et de santé	Autoriser les usages « école préscolaire » et « école spécialisée »
Stationnement	1/300 m <sup>2</sup> pour église si + de 500 sièges (article 560) 1/200 m <sup>2</sup> pour école spécialisée ≈ 1250 m <sup>2</sup> / 200 = <b>6 unités</b> <b>Article 562 - 3° – Réduire de 50% dans un rayon de 500 m d'un édifice de métro</b>	3 unités à aménager
Aire de chargement	Aucune exigence (article 538 → + de 5000 m <sup>2</sup> )	S.O.



## Critères - PPCMOI

### Critères d'évaluation – Article 9 - Règlement sur les PPCMOI (RCA02 17017)

### Conformité

### Commentaires

1°	Respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ;	Oui	Le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;
2°	compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion ;	Oui	Les usages demandés sont déjà autorisés pour cette propriété mais uniquement au sous-sol ;
3°	qualités d'intégration du projet sur le plans de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux ;	S.O.	La dérogation demandée respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;
4°	avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ;	S.O.	Aucune modification ne sera apporté au bâtiment ;
5°	avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux ;	S.O.	Aucune modification ne sera apporté aux élément patrimoniaux ;
6°	avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;	S.O.	Aucune modification ne sera apportés aux espaces extérieurs et aux plantations ;



## Critères - PPCMOI

### Critères d'évaluation – Article 9 - Règlement sur les PPCMOI (RCA02 17017)

### Conformité

### Commentaires

7° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation ;

S.O.

S.O.

8° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité ;

S.O.

Aucune modification ne sera apporté au stationnement et aux accès;

9° avantages des composantes culturelles ou sociale du projet ;

Oui

L'OSBL est un organisme ayant comme mission d'enseigner des langues et de promouvoir l'interculturalisme et de faciliter l'intégration des immigrants à la société québécoise ;

10° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu ;

Oui

L'école occupe déjà les locaux. Si la demande est refusé l'école quittera les locaux.

## Critères - PPCMOI

### Critères d'évaluation – Article 9 - Règlement sur les PPCMOI (RCA02 17017)

### Conformité

### Commentaires

11° tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants :

S.O.

S.O.

a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment ;

S.O.

S.O.

b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés, le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique ;

S.O.

S.O.

c) Planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation ;

S.O.

S.O.

d) Dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.

S.O.

S.O.

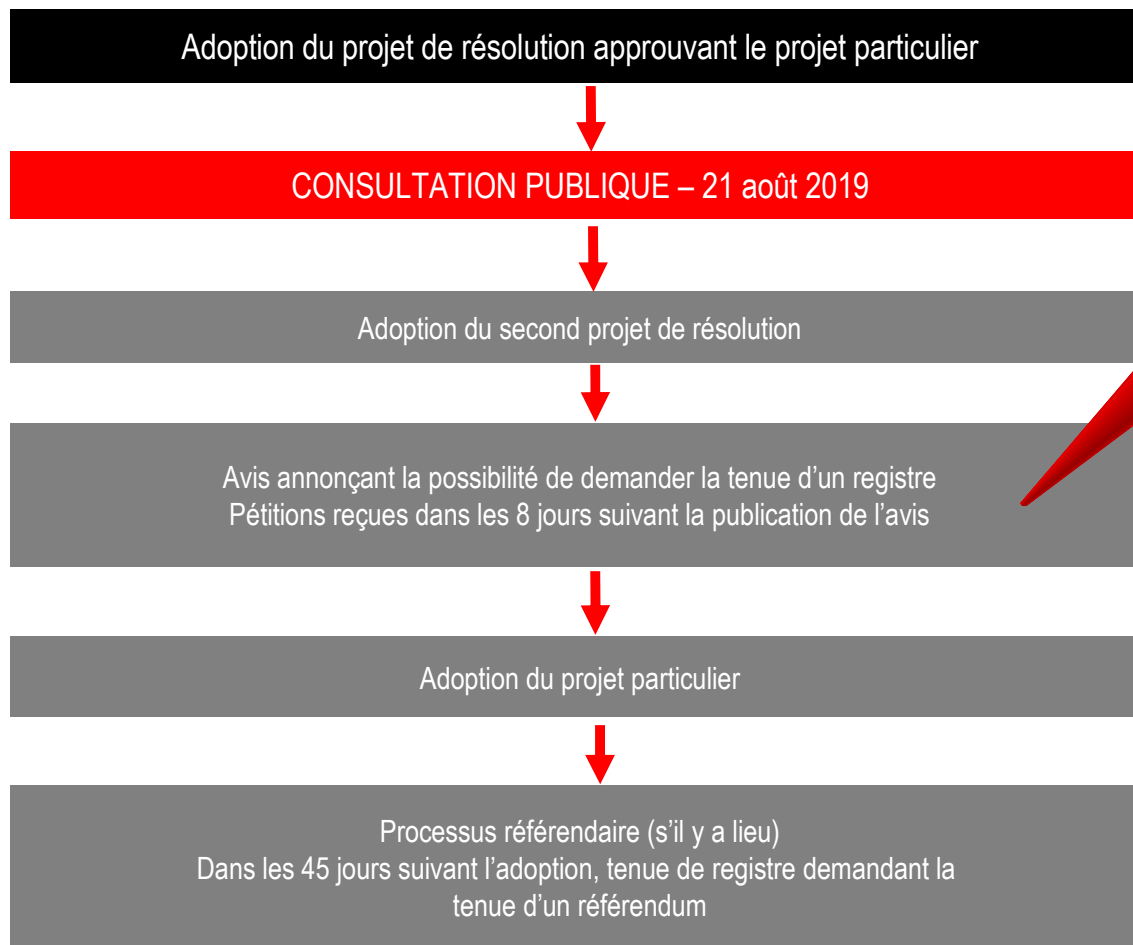
## Recommandation

La Direction conclut que le projet répond aux critères d'évaluation pour autoriser un projet particulier énoncées à l'article 9 du règlement sur les projets particuliers (RCA02 17006) et formule un **avis favorable** pour les raisons suivantes:

- Les usages demandés sont déjà autorisés de plein droit mais seulement au sous-sol ;
- l'OSBL facilite l'intégration des nouveaux arrivants et a un impact positif sur le volet social et culturel ;
- l'école ne semble pas générer d'impact important pour le stationnement dans le secteur (la majorité des étudiants se déplace en transport en commun ou à pied) ;
- Lors de sa séance du 29 mai 2019, le CCU a émit une recommandation favorable à la demande.



## Processus d'approbation référendaire



Qui?

### Résumé simplifié de la démarche d'approbation référendaire

#### 1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre :

- Avis de demande de registre dans les journaux;
- Dépôt de pétitions dans les **8 jours** de l'avis;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

#### 2. Tenue du registre pour demander un référendum :

- Avis dans les journaux de la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- Pour provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais : le moins élevé entre 30 000 et le nombre obtenu par le calcul suivant =  $13 + 10\%$  du  $(PHV - 25)$ .
- Certificat du greffier
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

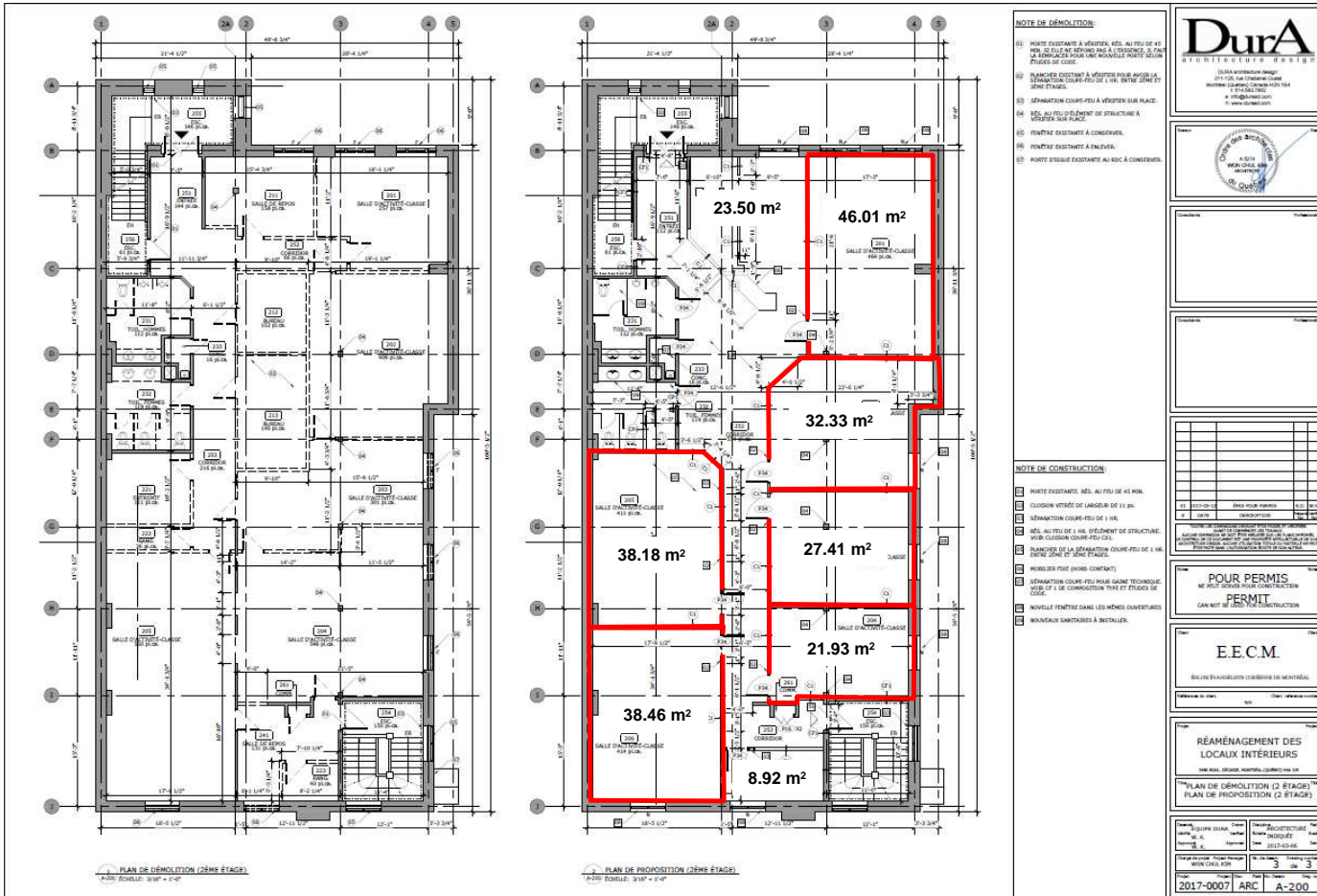
#### 3. Tenue d'un référendum :

- Avis dans les journaux de la date de la tenue d'un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.

## Dispositions susceptibles d'approbation référendaire

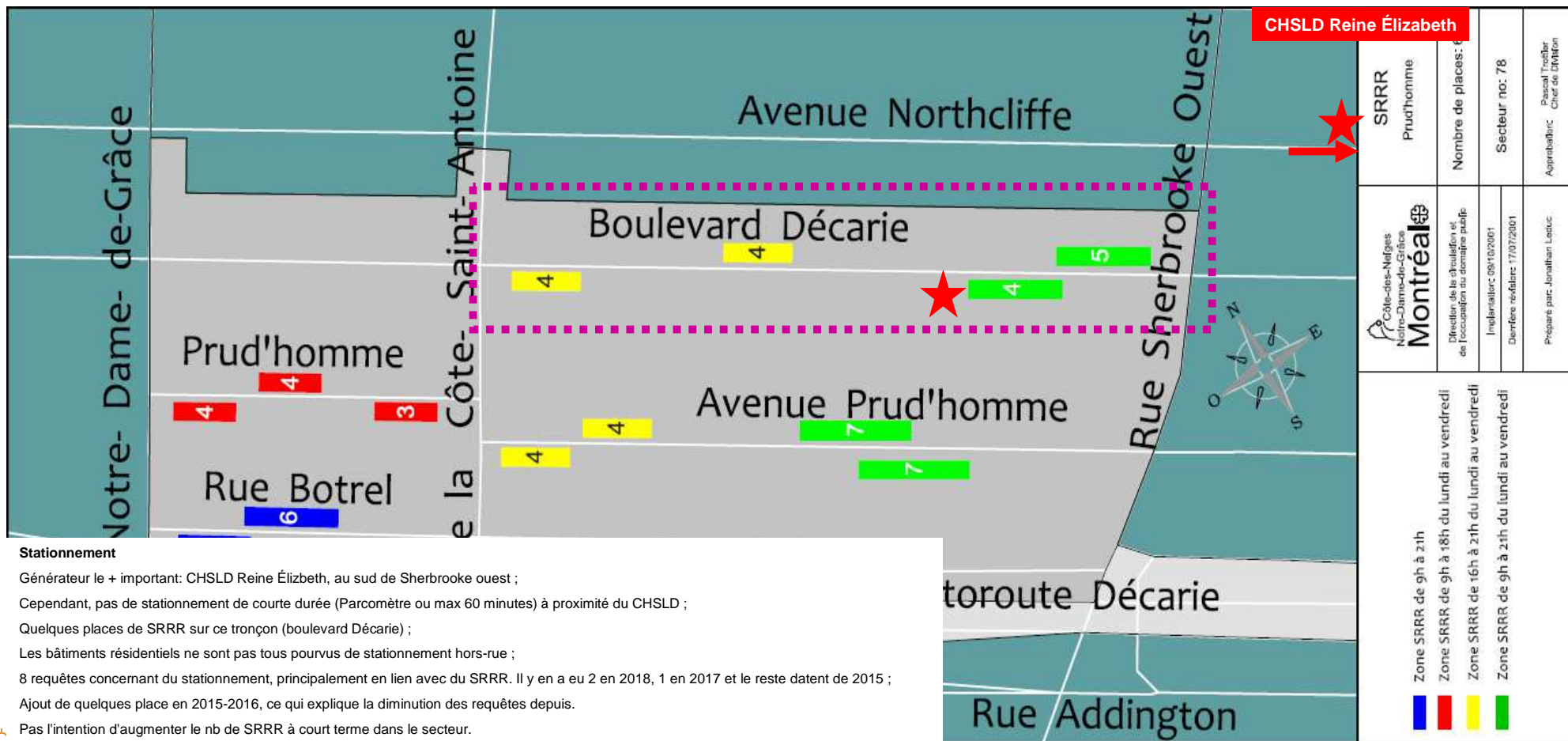
- Article 2 et 3 portant sur l'usage

**MERCI**





## Stationnement



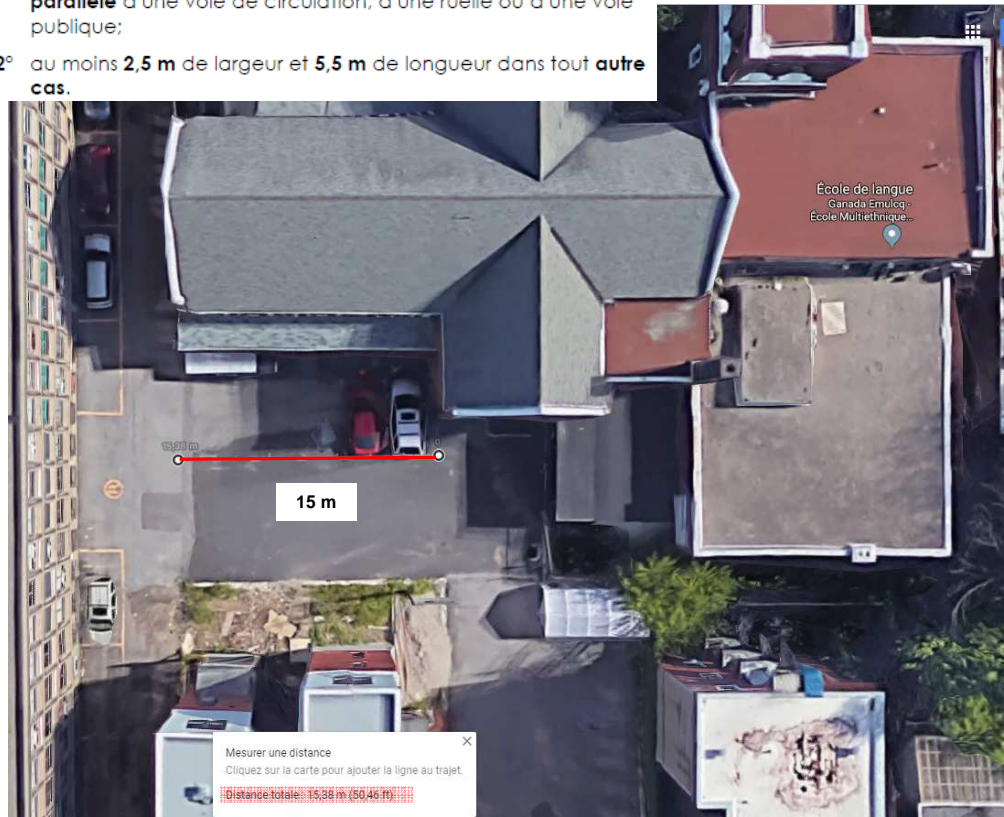
### Stationnement

Générateur le + important: CHSLD Reine Élizbeth, au sud de Sherbrooke ouest ;  
 Cependant, pas de stationnement de courte durée (Parcomètre ou max 60 minutes) à proximité du CHSLD ;  
 Quelques places de SRRR sur ce tronçon (boulevard Décarie) ;  
 Les bâtiments résidentiels ne sont pas tous pourvus de stationnement hors-rue ;  
 8 requêtes concernant du stationnement, principalement en lien avec du SRRR. Il y en a eu 2 en 2018, 1 en 2017 et le reste datent de 2015 ;  
 Ajout de quelques places en 2015-2016, ce qui explique la diminution des requêtes depuis.  
 Pas l'intention d'augmenter le nb de SRRR à court terme dans le secteur.

	SRRR Prud'homme	Nombre de places: 6	Secteur no: 78	Approuvé par: Pascal Tremblay Chef de Division
	Direction de la circulation et de l'occupation du domaine public Implémenté le: 09/10/2001 Dernière révision: 17/07/2001			
Zone SRRR de 9h à 21h Zone SRRR de 9h à 18h du lundi au vendredi Zone SRRR de 16h à 21h du lundi au vendredi Zone SRRR de 9h à 21h du lundi au vendredi				

572. Une unité de stationnement doit **mesurer** :

- 1° au moins **2,5 m** de largeur et **6,1 m** de longueur lorsqu'elle est **parallèle** à une voie de circulation, à une ruelle ou à une voie publique;
- 2° au moins **2,5 m** de largeur et **5,5 m** de longueur dans tout **autre cas**.



Largeur des unités de stationnement = 2.5 m = 2.5 m X 6 = 15 m



Longueur des unités de stationnement = 6.1 m = 2.1 m + 2 m (dégagement) = 8.1 m

## Article 560 – Règlement 01-276

EXIGENCES RELATIVES AU NOMBRE D'UNITÉS DE STATIONNEMENT		
USAGES	NOMBRE MINIMAL D'UNITÉS EXIGÉ	NOMBRE MAXIMAL D'UNITÉS AUTORISÉ
	de 3 chambres	
Carburant	1 unité par 200 m <sup>2</sup> de superficie de plancher	1 unité par 40 m <sup>2</sup> de superficie de plancher
Autres usages de la famille commerce	1 unité par 200 m <sup>2</sup> de superficie de plancher	1 unité par 75 m <sup>2</sup> de superficie de plancher
<b>FAMILLE INDUSTRIE</b>		
Tous les usages de la famille industrie	1 unité par 200 m <sup>2</sup> de superficie de plancher	1 unité par 100 m <sup>2</sup> de superficie de plancher
<b>FAMILLE ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET INSTITUTIONNELS</b>		
1 <sup>o</sup> <u>Aréna, centre de loisir et de sport, salle de spectacle, lieu de culte qui comptent plus de 500 sièges permanents ;</u>	1 unité par 300 m <sup>2</sup> de superficie de plancher	1 unité par 75 m <sup>2</sup> de superficie de plancher