



Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du lundi 23 août 2021, à 8 h 45

AVIS DE CONVOCATION

Mesdames, Messieurs,

Vous êtes par la présente convoqués à une séance extraordinaire du conseil d'arrondissement qui se tiendra en conformité avec les arrêtés ministériels en vigueur.

Les sujets suivants sont à l'ordre du jour :

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

10.01 Ordre du jour

CA Direction Performance Greffe et Services administratifs

Déposer les avis de convocation et adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du 23 août 2021, à 8 h 45.

40 – Réglementation

40.01 Urbanisme - Projet particulier d'urbanisme

CA Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises - 1217758005

Adopter le projet de résolution PP-048 afin de permettre la construction d'un établissement scolaire (école secondaire) à l'angle des boulevards Albert-Hudon et Maurice-Duplessis sur les lots 6 458 755 et 6 422 824 du cadastre du Québec, soit le 12001 boulevard Albert-Hudon, le tout en vertu du Règlement RGCA11-10-0007 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

District(s) : Ovide-Clermont

70 – Autres sujets

70.01 Questions

CA Direction Performance Greffe et Services administratifs

Période de questions du public.

Marc-Aurele APLOGAN
Secrétaire d'arrondissement
Montréal, le jeudi 19 août 2021

**Dossier # : 1217758005**

Unité administrative responsable :	Arrondissement Montréal-Nord , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter le projet de résolution PP-048 afin de permettre la construction d'un établissement scolaire (école secondaire) et l'aménagement d'un parc/terrain de jeu à l'angle des boulevards Albert-Hudon et Maurice-Duplessis sur les lots 6 458 755 et 6 422 824 du cadastre du Québec, soit le 12001 boulevard Albert-Hudon, le tout en vertu du Règlement RGCA11-10-0007 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Il est recommandé :

QUE soit adopté, en vertu du Règlement RGCA11-10-0007 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, le projet de résolution PP-048 afin de permettre la construction d'un établissement scolaire (école secondaire) et l'aménagement d'un parc/terrain de jeu à l'angle des boulevards Albert-Hudon et Maurice-Duplessis sur les lots 6 422 824 et 6 458 755 du cadastre du Québec, et ce, en dérogeant à certaines dispositions du Règlement de zonage R.R. 1562. Ainsi:

De déroger à la grille R28-770 et d'autoriser les usages publics de classe A (enseignement) et de classe D (parcs et terrains de jeux);

De déroger à la grille R28-770 afin d'autoriser un nombre d'étages maximal de 6 sur le lot 6 422 824;

De déroger à l'article 92.25 du Règlement de zonage R.R. 1562 afin de permettre l'aire de stationnement du bâtiment de l'école secondaire sur le lot adjacent, soit sur le lot 6 458 755;

De déroger à l'article 92.25 du Règlement de zonage R.R. 1562 afin de permettre l'aire de stationnement du débarcadère des autobus en marge avant principale sur le lot 6 422 824;

De déroger à l'article 92.19 du Règlement de zonage R.R. 1562 afin de permettre une largeur des allées de circulation minimum de 6,9 m pour le stationnement extérieur sur le lot 6 458 755;

De déroger à l'article 76 du Règlement de zonage R.R. 1562 afin de permettre un maximum de 6 différents types de revêtement extérieur sur les murs du bâtiment de l'école secondaire sur le lot 6 422 824;

De déroger à l'article 238.7 du Règlement de zonage R.R. 1562 afin de permettre le tissu comme enseigne, et ce, seulement pour l'installation d'un drapeau sur mât sur le lot 6 422 824.

QUE cette résolution soit assortie des conditions suivantes:

QU'un plan d'aménagement paysager soit fourni et que tous les éléments végétaux prévus au projet soient maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir le couvert végétal sain;

QU'une garantie financière de 3 % de la valeur des travaux soit déposée lors de la délivrance du permis de construction et que cette garantie soit libérée à la fin des travaux; notamment afin d'assurer la complétion du projet et des aménagements paysagers;

QUE l'autorisation devient nulle et sans effet si les travaux ne sont pas débutés dans les 18 mois suivant son entrée en vigueur;

QU'à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement RGCA11-10-0007 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement s'appliquent;

QUE le tout soit applicable sur les lots 6 422 824 et 6 458 755 du cadastre du Québec, soit le 12001 boulevard Albert-Hudon;

ET QUE toutes autres dispositions des règlements d'urbanisme continuent de s'appliquer.

Signé par Claudel TOUSSAINT **Le** 2021-08-19 08:41

Signataire :

Claudel TOUSSAINT

Directeur
Montréal-Nord , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du
développement social

IDENTIFICATION

Dossier # :1217758005

Unité administrative responsable :	Arrondissement Montréal-Nord , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Adopter le projet de résolution PP-048 afin de permettre la construction d'un établissement scolaire (école secondaire) et l'aménagement d'un parc/terrain de jeu à l'angle des boulevards Albert-Hudon et Maurice-Duplessis sur les lots 6 458 755 et 6 422 824 du cadastre du Québec, soit le 12001 boulevard Albert-Hudon, le tout en vertu du Règlement RGCA11-10-0007 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

CONTENU

CONTEXTE

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée le 17 novembre 2020 à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises visant à autoriser la construction d'un établissement scolaire (école secondaire) à l'angle des boulevards Albert-Hudon et Maurice-Duplessis sur le lot 6 422 824 du cadastre du Québec et à permettre un parc/terrain de jeu sur le lot 6 458 755 du cadastre du Québec.

Pour ce faire, une autorisation en vertu du Règlement RGCA11-10-0007 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est requise, puisque le projet de construction déroge à certaines dispositions du Règlement de zonage R.R. 1562, notamment à l'usage, au nombre d'étages, à la localisation et à la largeur des allées de circulation des stationnements, au nombre de revêtements et au type d'enseigne.

Le conseil d'arrondissement peut adopter une résolution autorisant la construction du projet et prévoir toutes conditions, eu égard à ses compétences, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, et ce, suivant le processus prévu aux articles 145.36 et suivant de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Également, en vertu de l'article 123.1 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, n'est pas susceptible d'approbation référendaire un projet d'équipement collectif (éducation);

Des discussions sur ce projet sont en cours depuis juin 2020 entre l'arrondissement et la Société québécoise des infrastructures (SQI), mandataire du gouvernement, le centre de service scolaire de la Pointe-de-l'Île (CSSPI) et la firme « NEUF architectes ».

Le Service de l'urbanisme et de la mobilité est également en discussion avec ces organismes en ce qui a trait au réaménagement des boulevards. Une école de cette taille génère beaucoup de déplacements. Il y a lieu de trouver des stratégies pour limiter les impacts de la circulation dans le secteur et pour assurer la sécurité des déplacements de tous.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

s.o.

DESCRIPTION

Le site et son secteur

Un processus d'expropriation a été autorisé par le ministère de l'Éducation sur le lot 1 667 909 appartenant à la compagnie de développement « Olymbec », et ce, conformément à la loi sur l'instruction publique et à la loi sur l'expropriation. Ainsi, le Centre de services scolaire de la Pointe-de-l'Île (CSSPI) est désormais propriétaire du terrain depuis le 3 juin 2021.

Le terrain actuel (lot 1667909) est actuellement vacant et a une superficie de 81 843.6 m². Il sera divisé en trois :

- le bâtiment de l'école secondaire (lot 6 422 824), qui fait l'objet du présent PPCMOI;
- les espaces extérieurs, terrain de jeu et stationnement (lot 6 458 755), qui fait l'objet du présent PPCMOI;
- le projet d'école primaire (lot 6 422 823), qui sera l'objet d'un futur PPCMOI.

Le projet, qui fait l'objet du présent PPCMOI, vise la construction d'une nouvelle école secondaire et d'un parc/terrain de jeu sur les futurs lots 6 422 824 et 6 458 755 du cadastre du Québec.

Le projet est situé dans un secteur considéré comme l'entrée est de l'arrondissement de Montréal-Nord. On y retrouve un ensemble institutionnel bien ancré, notamment avec le Cégep Marie-Victorin au sud du projet et Hôpital en santé mentale Rivière-des-Prairies au nord-est. Ces deux établissements se trouvent dans l'arrondissement de Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles. Le projet d'école secondaire vient donc renforcer ce pôle institutionnel.

L'école secondaire desservira notamment le secteur nord-est, un quartier très dense où l'on retrouve une forte population en bas âge. Les écoles desservant le secteur sont au maximum de leurs capacités. Ainsi, la nouvelle école secondaire permettra de les désengorger, en plus d'offrir un projet d'envergure pour le quartier.

Le projet

Une première mouture du projet avait été présentée en avis préliminaire au CCU le 8 décembre 2020 où les membres avaient accueilli favorablement le projet.

Comme suite à cet avis et à la suite du travail de conception, le projet a évolué. Des ateliers de concertation, préparés par la firme Atelier urbaine dans une approche d'ADS+, ont aussi été effectués auprès des étudiants de l'école Henri-Bourassa, afin de s'assurer que la programmation de certains espaces reflète vraiment les besoins des usagers.

Les principales caractéristiques du projet seront donc les suivantes:

- Une capacité de 1706 étudiants et 170 membres du personnel, pour un total de 1876 personnes;
- Un bâtiment de cinq (5) étages divisé en trois (3) volumes soit : un de deux étages et demi (2 ½) au nord comprenant les espaces sportifs, un volume de deux (2) étages au centre et un volume de cinq (5) étages dans la partie sud comprenant les espaces

pédagogiques;

- Un mode d'implantation isolé où ce bâtiment occupe une superficie de 9 015 m² au sol et a une superficie totale de plancher de 25 015 m²;
- Une signature architecturale marquant l'intersection des boulevards Albert-Hudon et Maurice-Duplessis et renforçant le caractère institutionnel du pôle;
- Un arbre au cœur du projet se situant dans une cour intérieure, afin d'appuyer le caractère biophilique du projet;
- Une placette publique aménagée à l'angle des boulevards en contrebas du niveau du sol créant ainsi un effet d'amphithéâtre en communication avec un amphithéâtre intérieur;
- Un stationnement écoresponsable de 173 cases de stationnement pour voitures et de 35 cases pour moto, accessible par le boulevard Albert-Hudon et incluant 385 m² d'îlot de verdis;
- Un débarcadère d'autobus de 13 unités accessible également par le boulevard Albert-Hudon;
- Un sentier pédestre à l'arrière menant vers des espaces de parcours d'entraînement, des espaces de détente, des jardins et des espaces de classe en plein air;
- Un terrain de sports de 60 m x 100 m répondant aux normes provinciales d'associations sportives;
- Un aménagement paysager du site, lequel prévoit la plantation d'environ 105 arbres;

Architecture

Une architecture épurée, contemporaine a été retenue pour le projet en mettant de l'avant des matériaux légers tels que le bois et du revêtement métallique dans les teintes de gris avec une signature bleue aux couleurs du fleurdelisé. Le bâtiment offre une grande proportion fenestrée avec des murs rideaux en aluminium de couleur orange brûlé afin d'imiter l'effet de bois. Le volume abritant le gymnase propose un revêtement de pierre naturelle et de bloc de béton de couleur grise.

Le bâtiment inclut des murs rideaux pour briser le rythme monotone avec une fenestration verticale et un revêtement en acier gris foncé, créant un effet moins massif. Le projet offre un traitement architectural avec les entrées travaillées devant les deux boulevards et une architecture de coin distinctive afin de renforcer le caractère institutionnel du secteur.

Puisque l'intérieur est un environnement mieux contrôlé, les architectes proposent de mettre de l'avant l'utilisation du bois, avec un grand apport de lumière. L'atrium très éclairé, prévu au projet, propose une architecture sobre, dépouillée qui prévoit des colonnes filiformes et des caissons en bois.

Dérogations demandées

Au Plan d'urbanisme, le projet de l'école secondaire est situé dans un secteur d'activités diversifiées. Les équipements collectifs ou institutionnels, tels les établissements scolaires sont autorisés dans la zone. Il est donc conforme au Plan d'urbanisme.

Les dérogations au Règlement de zonage R.R. 1562 nécessaires pour la réalisation du projet sont présentées dans le tableau suivant :

	Articles du Règlement de zonage R.R. 1562	Dispositions du Règlement de zonage R.R. 1562	Propositions (non-conformités)

Usages	Article 92 Grille R28-770	- Multifamilial (4 à 12 logements) - Maison d'hébergement - Service communautaire	Public : Classe A (enseignement) Classe D (parcs et terrains de jeux)
Nombre d'étages	Article 92 Grille R28-770	Nombre d'étages min : 3 Nombre d'étages max : 3	5 étages + Appentis
Localisation du stationnement	Article 92.25	Les aires de stationnement doivent être situées sur le même terrain que le bâtiment principal.	L'aire de stationnement est située sur le lot adjacent (# 6 458 755) où sont situés les terrains de jeux.
Localisation du débarcadère d'autobus	Article 92.25	L'aire de stationnement ne doit jamais être implantée dans la marge avant principale ou dans la marge avant secondaire.	Le débarcadère des autobus est situé en marge avant principale.
Allée de circulation de l'aire de stationnement	Article 92.19	Pour un stationnement extérieur associé à un autre usage que résidentiel, la largeur de l'allée doit être de 7,1 m .	L'allée a une largeur de 6,9 m.
Agencement des revêtements extérieurs	Article 76	Dans aucun cas on ne doit trouver plus de trois (3) différents types de revêtement extérieur sur les murs d'un même bâtiment.	Le bâtiment propose six (6) revêtements différents.
Enseignes prohibées	Article 238.7	Les enseignes sous forme de bannières ou banderoles en tissu ou autre matériel non rigide sont prohibées.	L'école requiert un drapeau du Québec sur mât.

L'article 92 du Règlement de zonage R.R. 1562 de l'arrondissement réfère aux grilles des usages et des normes pour ce qui est des dispositions particulières applicables à chacune des zones.

Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le projet n'est pas assujéti à une analyse en vertu du Règlement RGCA09-10-0006 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Par contre, le projet doit respecter les critères d'évaluation énoncés à l'article 15 du Règlement RGCA11-10-0007 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, dont le 10e paragraphe concernant le respect des objectifs et critères relatifs à l'accessibilité universelle mentionnés au chapitre 15 du Règlement RGCA09-10-0006 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

JUSTIFICATION

CONSIDÉRANT que le projet respecte les objectifs et les critères applicables du Règlement RGCA11-10-0007 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Montréal-Nord;
CONSIDÉRANT que le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;

CONSIDÉRANT que les dérogations demandées découlent d'un projet gouvernemental afin de combler le besoin en école de l'arrondissement;

CONSIDÉRANT que le projet permettra d'augmenter l'offre institutionnelle et sportive dans le secteur;

CONSIDÉRANT que le projet est situé à proximité d'un secteur très dense où l'offre en établissement d'enseignement est déficitaire;

CONSIDÉRANT que la proposition architecture est de facture contemporaine, de qualité et distinctive;

CONSIDÉRANT qu'en dérogeant à certaines exigences du Règlement de zonage R.R 1562, le projet permet d'offrir un projet de qualité afin de redynamiser le secteur, sur un terrain avec un fort potentiel de développement qui a toujours été vacant;

CONSIDÉRANT que le projet s'implante le long d'un ensemble institutionnel bien ancré et que le projet viendra renforcer les liens avec ce secteur;

CONSIDÉRANT que la réalisation du projet permettra la décontamination du terrain;

CONSIDÉRANT que la grandeur du terrain permet de réaliser un projet pour la population, avec un aménagement paysager de qualité;

CONSIDÉRANT que les efforts accordés sur le verdissement du site contribuent positivement à la lutte aux îlots de chaleur dans le secteur;

Il est proposé :

De déroger à la grille R28-770 et d'autoriser les usages publics de classe A (enseignement) et de classe D (parcs et terrains de jeux);

De déroger à la grille R28-770 afin d'autoriser un nombre d'étages maximal de 6 sur le lot 6 422 824;

De déroger à l'article 92.25 du Règlement de zonage R.R. 1562 afin de permettre l'aire de stationnement du bâtiment de l'école secondaire sur le lot adjacent, soit sur le lot 6 458 755;

De déroger à l'article 92.25 du Règlement de zonage R.R. 1562 afin de permettre l'aire de stationnement du débarcadère des autobus en marge avant principale sur le lot 6 422 824;

De déroger à l'article 92.19 du Règlement de zonage R.R. 1562 afin de permettre une largeur des allées de circulation minimum de 6,9 m pour le stationnement extérieur sur le lot 6 458 755;

De déroger à l'article 76 du Règlement de zonage R.R. 1562 afin de permettre un maximum de 6 différents types de revêtement extérieur sur les murs du bâtiment de

l'école secondaire sur le lot 6 422 824;

De déroger à l'article 238.7 du Règlement de zonage R.R. 1562 afin de permettre le tissu comme enseigne, et ce, seulement pour l'installation d'un drapeau sur mât sur le lot 6 422 824.

Les membres du CCU recommandent FAVORABLEMENT la demande avec les conditions suivantes:

Qu'un plan d'aménagement paysager soit fourni et que tous les éléments végétaux prévus au projet soient maintenus dans un bon état de viabilité et remplacés au besoin, afin de maintenir le couvert végétal sain;

Qu'une garantie financière de 3 % de la valeur des travaux soit déposée lors de la délivrance du permis de construction et que cette garantie soit libérée à la fin des travaux notamment afin d'assurer la complétion du projet et des aménagements paysagers;

Que l'autorisation devient nulle et sans effet si les travaux ne sont pas débutés dans les 18 mois suivant son entrée en vigueur;

Qu'à défaut de se conformer aux obligations de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement RGCA11-10-0007 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Montréal-Nord s'appliquent;

Que toutes autres dispositions des règlements d'urbanisme continuent de s'appliquer.

L'étude du dossier a été faite sur la base des plans suivants :

Plans d'architecture préparés par Patric Sabourin, architecte, datés du 12 juillet 2021 (révision 1), et déposés à la DAUSE le 13 juillet 2021;

Plan cadastral préparé par Sylvain Lebel, arpenteur-géomètre, daté du 9 février 2021, minute 16824 et déposé à la DAUSE le 14 juillet 2021;

Plans d'aménagement paysager préparés par Wissam Dib de la firme VP Version Paysage, datés du 12 juillet 2021 et déposés à la DAUSE le 13 juillet 2021;

Certificat de localisation préparé par Jean Girard, arpenteur-géomètre, daté du 21 juin 2002, minute 2286 et déposé à la DAUSE le 14 novembre 2020;

Plan civil préparé par Guillaume Ducharme, ingénieur, daté du 22 janvier 2021 (révisé le 8 juillet 2021) et déposé à la DAUSE le 14 juillet 2021;

Plan projet d'implantation préparé par Sylvain Lebel, arpenteur-géomètre, daté du 10 août 2021, minute 17 121 et déposés à la DAUSE le 11 août 2021.

Le tout, relativement à la demande d'autorisation de projet particulier portant le numéro 3002483614.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

s.o.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

s.o.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

s.o.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

La consultation publique prévue à l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours en conformité avec le décret 2021-054.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

En conformité avec l'article 145.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et au décret 2021-054, un avis public sera publié sur le site internet de l'arrondissement le 24 août 2021 mentionnant que tout intéressé peut participer à une consultation écrite de 15 jours (du 25 août au 8 septembre) sur le site internet de l'arrondissement. Un avis sera également affiché sur le site du projet.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Août 2021:

- Conseil d'arrondissement - 23 août 2021 - Adoption du projet de résolution;
- Avis public annonçant l'assemblée publique (24 août 2021);
- Affichage sur le site du projet (24 août 2021);
- Consultation écrite d'une durée de 15 jours (du 25 août au 8 septembre 2021).

Septembre 2021:

- Conseil d'arrondissement - 20 septembre 2021 - Adoption de la résolution finale;
- Entrée en vigueur du PPCMOI.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, l'endosseur du sommaire décisionnel atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER

David FORTIN
Conseiller en aménagement

ENDOSSÉ PAR

David ROSS
Chef de division

Le : 2021-08-06