

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

François Soucy

Direction du Développement

24 mars 2021

Plan de présentation

1 Projet de règlement SH-2021-493

2 Description du projet et dérogations

3 Analyse

4 Terrain concerné

5 Photos du site

6 Agrandissement proposé de la zone P-574

7 Grille des usages P-574 actuelle

8 Grille des usages P-574 proposée

Projet de règlement SH-2021-493

RÈGLEMENT SH-2021-493 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 1406 AFIN D'AGRANDIR LA ZONE P-574 À MÊME UNE PARTIE DE LA ZONE P-552 ET D'AJOUTER LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION D'UN PROJET D'ÉCOLE PRIMAIRE (DISTRICT DU PARC-DE-LA-CITÉ).

Description du projet et dérogations

Description du projet:

Le Centre de services scolaires Marie-Victorin souhaite construire une nouvelle école primaire sur le lot 6 403 087, situé à l'angle de la rue des Jonquilles et de la rue Pierre-Thomas-Hurteau. Présentement, le *Règlement de zonage 1406* autorise l'usage « 681 - école primaire » dans la zone P-574 où l'école sera implantée. Toutefois, certaines particularités du projet ne respectent pas la réglementation en vigueur alors une modification de zonage est requise pour permettre la délivrance du permis de construction.

Dérogations:

- Le terrain de la nouvelle école empiète légèrement dans la zone adjacente P-552 et l'usage « école primaire » n'y est pas autorisé.
- Le bâtiment proposé est recouvert en partie de panneaux à base de résines thermodurcissables présentant un fini imitant le bois alors que ce type de revêtement n'est pas autorisé.
- Le bâtiment proposé est constitué de 3 étages alors que la hauteur maximale est fixée à 2 étages.
- Le bâtiment proposé présente un rapport plancher/terrain de 0,59 alors que le maximum est fixé à 0,60.
- Le bâtiment proposé présente un rapport espace bâti/terrain de 0,28 alors que le maximum est fixé à 0,30.
- Le projet présente un total de 56 cases de stationnement alors que le nombre minimal de cases de stationnement est fixé à 78.

Description du projet et dérogations

Dérogations (suites):

- Les cases de stationnement proposées sont d'une profondeur de 5 m au lieu de 5,5 m
- Les allées de circulation proposées sont d'une largeur de 6 m au lieu de 6,7 m.
- Un débarcadère pour 3 autobus scolaires est proposé sur le terrain de l'école du côté de la rue des Jonquilles alors que ce type d'aménagement n'est pas prévu au *Règlement de zonage 1406*.
- Aucune aire de chargement et de déchargement n'est proposée alors qu'au moins une aire de chargement et de déchargement est requise pour un usage institutionnel.
- La zone tampon requise, entre la cour d'école et la limite de la résidence voisine située sur la rue des Pétunias, ne peut être aménagée conformément à la réglementation en vigueur.
- Les équipements accessoires ci-dessous sont proposés sur le site. Certains d'entre eux ne sont pas autorisés et d'autres ne respectent pas la réglementation en vigueur :
 - Supports pour vélos;
 - Équipements de jeux;
 - Bacs pour potager et compostage;
 - Terrasse située sur le toit du bâtiment principal.
- Une enseigne détachée du bâtiment est proposée (hauteur 3,2 m, largeur 1,7 m, superficie 5,5 m²) alors que la réglementation autorise une enseigne détachée aux dimensions maximales suivantes (hauteur 2,5 m, superficie 2,5 m²).

Analyse

1. Présentement, le *Règlement de zonage 1406* autorise l'usage « 681 - école primaire » dans la zone P-574 où l'école sera implantée. L'agrandissement proposé de la zone P-574 est très restreint et correspond seulement à un ajustement mineur des limites de la zone avec les limites du terrain de l'école.
2. Afin de combler le manque important de classes sur l'ensemble du territoire du Centre de services scolaires Marie-Victorin, et avec l'intégration récente des classes du préscolaire 4 ans dans les écoles primaires, l'optimisation de l'espace est nécessaire. En effet, les terrains disponibles pour la construction de nouvelles écoles sont de plus en plus rares et la superficie de ceux-ci est souvent limitée, ce qui fait en sorte que l'augmentation du nombre d'étages est indispensable pour permettre la réalisation des différents projets d'écoles primaires.
3. La réduction du nombre de cases requises a pour objectif d'éviter un empiètement supplémentaire dans le parc des Glaïeuls et permettra de ne pas réduire la superficie de la cour d'école disponible pour les élèves. Les cases de stationnement sur les rues adjacentes permettront de combler les besoins occasionnels de la nouvelle école.
4. La réduction de la profondeur des cases de stationnements et de la largeur des allées de circulation a pour principal objectif de réduire la superficie des aires de stationnement et ainsi réduire les îlots de chaleur.
5. L'aménagement d'un débarcadère hors rue réservé aux autobus scolaires est essentiel aux opérations de l'école. De plus, un débarcadère hors rue permettra d'éviter de bloquer la circulation automobile sur la rue des Jonquilles pendant que les enfants montent ou descendent des autobus.
6. Dans le cadre du projet, la Ville de Longueuil a exigé au Centre de services scolaire Marie-Victorin qu'un passage d'au moins 6 m de largeur soit aménagé afin de relier la rue des Pétunias au parc des Glaïeuls. Ce passage devra comprendre un sentier multifonctionnel bordé d'arbres. Une clôture sera également implantée entre le passage et la cour d'école. Ce passage fera office de zone tampon entre l'école et la résidence unifamiliale voisine.
7. Les équipements accessoires proposés sont des ajouts essentiels au projet et contribueront à améliorer la fonctionnalité des lieux et bonifier les aménagements au pourtour de l'école.

Terrain concerné



Photos du site

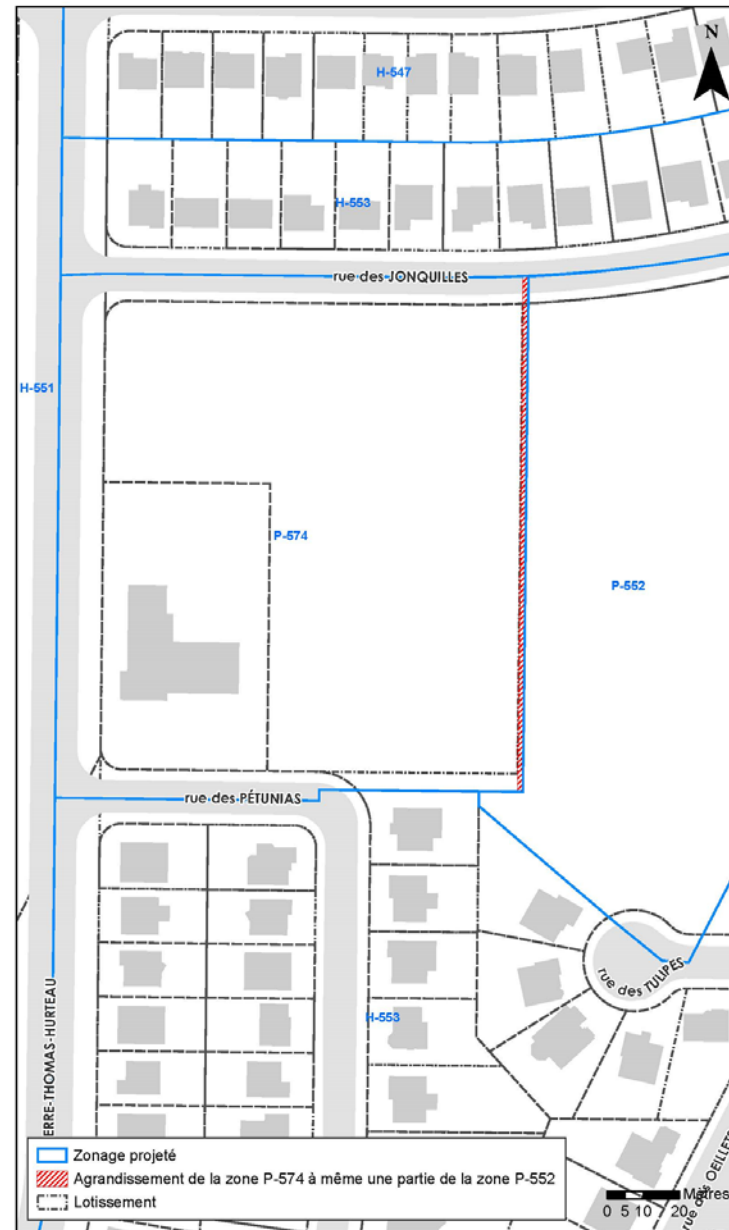
CONTEXTE | Vue aérienne du grain résidentiel du quartier



ANALYSE CONTEXTUELLE

LE PROJET

Agrandissement proposé de la zone P-574



Grille des usages P-574 actuelle



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain
Annexe "A" du règlement de zonage
Zone P-574

Usages permis					
Habitation	1: Unifamiliale				
	2: Bifamiliale				
	3: Trifamiliale				
	4: Multifamiliale				
	5: Maison mobile				
Commerce	1: Commerce local				
	2: Commerce régional				
	3: Commerce de grande surface				
	4: Service professionnel et spécialisé				
	5: Service profess. compatible avec l'industrie				
	6: Entrepreneur de faible nuisance				
	7: Entrepreneur de forte nuisance				
	8: Commerce de divertissement				
	9: Commerce de divertissement à nuisance				
	10: Service relié à l'automobile, catégorie A				
	11: Service relié à l'automobile, catégorie B				
	12: Commerce de nuisance				
	13: Commerce de forte nuisance				
Industrie	1: Industrie de recherche et de développement				
	2: Industrie de précision et de haute technologie				
	3: Industrie légère				
	4: Industrie lourde				
	5: Indust. des déchets et des matières recyclables				
	6: Industrie et services aéroportuaires				
Public	1: Parc, terrain de jeux et espace naturel	*			
	2: Service public	*			
	3: Infrastructure et équipement				
Agricole	1: Culture				
	2: Elevage				
	3: Elevage en réclusion				
Usages spécifiques	Permis				
	Exclus	*			
Normes spécifiques					
Implantation du bâtiment	Isolée	*			
	Jumelée				
	Contiguë				
Dimensions du bâtiment	Largeur minimale (mètres)				
	Superficie de plancher minimale (m²)				
	Hauteur en étages minimale-maximale	1/2			
	Hauteur en mètres minimale-maximale				
Densité d'occupation	Nombre de logements min./max. par bâtiment				
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal	0,60			
	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	0,30			
Marges	Avant minimale (mètres)	7			
	Latérale 1 minimale (mètres)	5			
	Latérale 2 minimale (mètres)	7			
	Arrière minimale (mètres)	8			
Lotissement					
Terrain	Largeur minimale (mètres)				
	Profondeur minimale (mètres)				
	Superficie minimale (m²)				
Divers					
	Notes particulières	*			
	P.L.A.				
	P.A.R.				
	Projet intégré				
Amendement					
	Numéro du règlement				
	Date				



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain
Annexe "A" du règlement de zonage
Zone P-574

Notes particulières

Les hôpitaux autres que privés, les palais de justice, les cégeps, les universités et autres établissements publics d'enseignement post-secondaire ainsi que les équipements culturels et récréotouristiques considérés comme structurants à l'échelle régionale (desserte intermunicipale) sont des usages spécifiquement prohibés. Les locaux « satellites » à un établissement principal sont cependant autorisés.

Grille des usages P-574 proposée



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain
Annexe "A" du règlement de zonage

Zone P-574



Grille des usages, des normes et des dimensions de terrain
Annexe "A" du règlement de zonage

Zone P-574

Usages permis					
Habitation	1: Unifamiliale				
	2: Bifamiliale				
	3: Trifamiliale				
	4: Multifamiliale				
	5: Maison mobile				
Commerce	1: Commerce local				
	2: Commerce régional				
	3: Commerce de grande surface				
	4: Service professionnel et spécialisé				
	5: Service profess. compatible avec l'industrie				
	6: Entrepreneur de faible nuisance				
	7: Entrepreneur de forte nuisance				
	8: Commerce de divertissement				
	9: Commerce de divertissement à nuisance				
	10: Service relié à l'automobile, catégorie A				
	11: Service relié à l'automobile, catégorie B				
	12: Commerce de nuisance				
	13: Commerce de forte nuisance				
Industrie	1: Industrie de recherche et de développement				
	2: Industrie de prestee et de haute technologie				
	3: Industrie légère				
	4: Industrie lourde				
	5: Indust. des déchets et des matières recyclables				
	6: Industrie et services aéronautiques				
Public	1: Parc, terrain de jeux et espace naturel	*			
	2: Service public	*			
	3: Infrastructure et équipement				
Agricole	1: Culture				
	2: Élevage				
	3: Élevage en réclusion				
Usages spécifiques	Permis				
	Exclus	*			
Normes spécifiques					
Implantation du bâtiment	Isolée	*			
	Jumelée				
	Continuée				
Dimensions du bâtiment	Largeur minimale (mètres)				
	Superficie de plancher minimale (m ²)				
	Hauteur en étages minimale/maximale	1/2			
Densité d'occupation	Hauteur en mètres minimale/maximale				
	Nombre de logements min./max. par bâtiment				
	Rapport plancher/terrain minimal/maximal	/0,60			
Marges	Rapport espace bâti/terrain minimal/maximal	/0,30			
	Avant minimale (mètres)	7			
	Latérale 1 minimale (mètres)	5			
Terrain	Latérale 2 minimale (mètres)	7			
	Arrière minimale (mètres)	8			
	Superficie minimale (m ²)				
Divers					
	Notes particulières	*			
	P.T.A.				
	P.A.E.				
	Projet intégré				
Amendement					
	Numéro du règlement				
	Date				

Notes particulières

Les hôpitaux autres que privés, les palais de justice, les cégeps, les universités et autres établissements publics d'enseignement post-secondaire ainsi que les équipements culturels et récréotouristiques considérés comme structurants à l'échelle régionale (desserte intermunicipale) sont des usages spécifiquement prohibés. Les locaux « satellites » à un établissement principal sont cependant autorisés.

Les dispositions suivantes s'appliquent à une école primaire :

- Le nombre d'étages maximal est fixé à 3 ;
- Le rapport plancher/terrain maximal est fixé à 0,65 ;
- Le rapport espace bâti/terrain maximal est fixé à 0,35 ;
- Le panneau à base de résines thermodurcissables présentant un fini imitation bois, est autorisé sur une proportion maximale de 25% de chaque élévation du bâtiment principal ;
- Le nombre minimal de cases de stationnement requis est fixé à 1 case par 130m² de superficie de plancher du bâtiment principal ;
- Au moins 2 prises de recharge pour véhicules électriques doivent être aménagées dans l'aire de stationnement ;
- La largeur minimale d'une allée de circulation à double sens est fixée à 6 mètres ;
- La profondeur minimale d'une case de stationnement est fixée à 5 mètres ;
- Aucune aire de chargement ou déchargement n'est requise ;
- Un débarcadère pour autobus peut être aménagé dans la marge avant. La largeur maximale de l'allée de circulation dans le débarcadère est fixée à 10m. La largeur maximale des entrées charretières et des allées d'accès donnant accès au débarcadère est fixée à 18m.
- Les supports à vélos sont autorisés dans toutes les marges ;
- Les équipements de jeux sont autorisés dans toutes les marges ;
- Les bacs à potager et les bacs à compostage sont autorisés dans toutes les marges ;
- Les terrasses situées sur le toit d'un bâtiment sont autorisées ;
- La hauteur d'une clôture doit être d'au plus 2,5m ;
- La zone tampon requise à l'article 163.59 du présent règlement peut être remplacée par un passage permettant de relier la rue des Pétunias au parc des Glaciers. Ce passage doit avoir une largeur minimale de 6 mètres et être bordé d'arbres.
- Une enseigne détachée du bâtiment doit respecter les dimensions maximales suivantes :
 - a) Hauteur : 3,2m
 - b) Largeur : 1,7m
 - c) Superficie : 3,5m²