

Identification	Numéro de dossier : 1217596002
Unité administrative responsable	Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de l'urbanisme , Projets urbains
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adopter, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, un projet de règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland (06-069) », dans le but de permettre la construction d'une école primaire par le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys et la construction d'un nouveau pavillon par l'Université de Montréal et de retirer le secteur Atlantic (zone C-12) du territoire d'application du règlement / Mandater l'OCPM afin qu'il tienne les assemblées de consultation publique requises

Contenu

Contexte

Le projet MIL Montréal

Aujourd'hui nommé « MIL Montréal », le projet du site Outremont et ses abords est un projet urbain d'envergure pour lequel la Ville et l'Université de Montréal (UdeM), mais également les gouvernements du Québec et du Canada, consentent d'importants engagements financiers pour améliorer la qualité du cadre de vie et l'attractivité de ce territoire.

Le site Outremont correspond au redéveloppement de l'ancienne gare de triage de la compagnie de chemin de fer du Canadien Pacifique (CP), incluant notamment le nouveau campus MIL de l'UdeM, dont l'ouverture des premiers pavillons a eu lieu en septembre 2019. Les abords couvrent une partie des arrondissements de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, de Rosemont–La Petite-Patrie, du Plateau-Mont-Royal et d'Outremont, correspondant au territoire d'application du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau. La planification détaillée des abords est étroitement liée au projet du site Outremont et à la volonté municipale d'intégrer les secteurs bordant les voies de chemin de fer du CP au redéveloppement de l'ancienne gare de triage.

L'adoption du règlement 06-069

Le 21 février 2011, le conseil municipal adopte, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le règlement 06-069, permettant la mise en œuvre du plan d'aménagement développé par l'UdeM en collaboration avec

la Ville et qui vise à développer un projet mixte comprenant des bâtiments destinés à l'enseignement et à la recherche universitaire, mais également des logements et de nouveaux espaces publics.

Cette adoption fait suite aux assemblées publiques de consultation tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2007.

L'évolution du projet

Les travaux de redéveloppement de l'ancienne gare de triage ont débuté en 2012 avec la décontamination et le nivellement du site. Depuis, les interventions se poursuivent. L'axe central, nommé avenue Thérèse-Lavoie-Roux, est aménagé de l'avenue McEachran jusqu'à l'avenue du Parc. La plupart des rues outremontaises ont été prolongées et deux des quatre nouveaux espaces publics (la place Alice-Girard et le parc Pierre-Dansereau) ont été aménagés. Le Complexe des sciences du campus MIL, regroupant les facultés de chimie, de physique, de sciences biologiques et de géographie, a accueilli ses premiers étudiants en septembre 2019, marquant ainsi la fin de la première phase de mise en œuvre du projet. Aussi, plusieurs projets immobiliers privés sont en chantier sur les terrains voisins de l'arrondissement d'Outremont, totalisant plus de 1 300 logements et près de 3 000 m² d'espaces commerciaux et de bureaux. Les interventions publiques prévues sur le territoire des abords se poursuivent en 2021 avec l'aménagement du parc Dickie-Moore dans le quartier Parc-Extension, premier espace public aménagé dans les abords.

En collaboration avec l'UdeM, le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSSMB) planifie la construction d'une école primaire au cœur du site Outremont. L'UdeM prévoit de son côté implanter un nouveau pavillon à l'extrémité est du site Outremont. La réalisation de ces deux projets nécessite des modifications au règlement 06-069. Finalement, et suivant l'évolution du projet, la Ville souhaite profiter de cette démarche pour soustraire le secteur Atlantic du périmètre d'application du règlement.

Décision(s) antérieure(s)

CM11 0129 - 21 février 2011 (1100524002)

Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland ».

Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) ».

Description

Les modifications au règlement 06-069 visent à :

- permettre la construction d'une école primaire du CSSMB;
- permettre la construction d'un nouveau pavillon de l'UdeM;
- retirer le secteur Atlantic (zone C-12) du territoire d'application du règlement.

Le projet d'école primaire du CSSMB

Le bâtiment

Le CSSMB prévoit la construction d'une école primaire sur le lot 6 050 871, compris entre l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, l'avenue Dollard, l'avenue Wiseman et le futur parc de quartier P-3 (pas encore nommé). Celle-ci desservira avant tout une clientèle locale. Le bâtiment de 3 étages logera 32 classes et pourra accueillir jusqu'à 652 élèves. Il sera implanté sur un terrain vacant, correspondant aux zones RC-22 et RC-23 du règlement 06-069. Aucune case de stationnement n'est prévue dans le projet.

Le projet étant encore en conception, certains paramètres réglementaires ne sont pas encore définis précisément. Il déroge toutefois aux paramètres relatifs aux usages, à la hauteur et au stationnement.

Le parc de quartier P-3

Le parc P-3 sera aménagé afin que sa partie nord-ouest, adjacente à l'école, puisse être utilisée par les élèves durant les récréations. En contrepartie, le CSSMB prévoit que certains espaces de la nouvelle école primaire puissent être utilisés par les citoyens. La conception du parc P-3 devrait débuter dans les prochains mois et prévoit une démarche de participation citoyenne.

La partie nord-ouest du parc P-3 (zone PA-20), est désignée dans le règlement 06-069 pour accueillir une aire de

stationnement d'au plus 50 cases, accessoire aux usages du centre communautaire intergénérationnel d'Outremont (zone PB-37). Le règlement doit être modifié afin de permettre l'aménagement de l'aire de stationnement ailleurs dans la zone PA-20.

Le centre d'innovation de l'Université de Montréal (zone PB-35)

L'UdeM souhaite réaliser un projet à l'intersection des avenues Thérèse-Lavoie-Roux et Durocher, nommé « Centre d'innovation en intelligence numérique ». Avec ce projet, situé à la jonction du campus MIL et des secteurs Atlantic et Marconi-Alexandra, l'UdeM souhaite créer un « lieu privilégié de collaboration et de synergie entre le monde académique et celui des entreprises et autres organisations gouvernementales et communautaires ». L'offre de services serait complétée par des commerces au rez-de-chaussée.

Considérant que la conception du projet n'en est qu'à ses débuts, les superficies et la programmation des espaces sont susceptibles de changer. Néanmoins, l'Université demeure déterminée quant à ses intentions à l'égard du bâtiment qui prendra place sur ce site et à son intégration urbaine. Puisqu'il s'agit de l'entrée est du nouveau quartier, l'Université souhaite y construire un bâtiment ayant une forte présence sur les avenues Thérèse-Lavoie-Roux et Durocher. Ce bâtiment offrira un encadrement et une animation pour les nouveaux espaces publics aménagés par la Ville de Montréal qui se veulent confortables pour les piétons et cyclistes, et abondamment plantés.

Le projet déroge au coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) maximal prévu dans la zone PB-35 du règlement 06-069, qui passerait de 2 à 4. Il déroge également au pourcentage d'occupation du sol maximal, qui passerait de 50 % à 65 %. Les nouveaux paramètres réglementaires proposés correspondent à ceux en vigueur dans les autres zones du campus MIL assujetties au règlement 06-069.

La mise en valeur du secteur Atlantic (zone C-12)

Situé à l'extrémité est de l'arrondissement d'Outremont, le secteur Atlantic correspond à la zone C-12 du règlement 06-069. Ancien secteur industriel bordant les voies ferrées, le secteur Atlantic connaît une transformation rapide, à l'image des secteurs Marconi-Alexandra, Beaumont et De Castelnau. Ces secteurs, ainsi que la partie du secteur Atlantic située dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, ont d'ailleurs fait l'objet d'un exercice de planification détaillée, ayant abouti à l'adoption du Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) par la Ville de Montréal en 2013. Un des objectifs était de faire du territoire couvert par le PDUES un « milieu dynamique, ouvert et éclectique, où se côtoient travailleurs, créateurs et résidents ».

Le redéveloppement de l'ancienne gare de triage et le prolongement de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux jusqu'à l'avenue du Parc ont permis de désenclaver le secteur Atlantic et d'accélérer sa transformation en milieu mixte résidentiel et de bureau. La culture et le divertissement constituent aujourd'hui un créneau plus marginal, surtout incarné par des espaces au statut fragile et éphémère (atelier d'artiste, galerie d'art, etc.).

Le retrait du secteur Atlantic du territoire d'application du règlement 06-069 permettra dans un premier temps à l'arrondissement d'Outremont de réviser les paramètres réglementaires, et notamment les usages autorisés, mais également d'accompagner l'évolution du secteur avec les différents outils à sa disposition (modification du zonage, projet particulier, etc.).

La révision des paramètres réglementaires a pour objectif de permettre de révéler le potentiel du secteur Atlantic, tout en s'appuyant sur les éléments qui font son originalité. Elle doit également favoriser un encadrement et une animation adéquats des espaces publics aménagés ou réaménagés dans le secteur. Elle doit finalement assurer la compatibilité des usages existants et projetés.

Autres modifications

Des modifications sont également prévues afin d'ajouter les toponymes adoptés par la Ville de Montréal et afin de mettre à jour les références à d'autres règlements d'urbanisme.

L'adoption du règlement en vertu l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec, doit être conforme au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et faire l'objet d'un examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

Justification

Les modifications réglementaires s'inscrivent dans les orientations du Plan d'urbanisme, qui vise à « soutenir des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets » (orientation 1), mais aussi « la création de secteurs d'emploi dynamiques, accessibles et diversifiés » (orientation 4).

L'amélioration des services à la population par l'implantation d'équipements institutionnels locaux dans les milieux de vie constitue un moyen d'y arriver. Bien que les projets de nouvelles écoles soient sous la responsabilité des centres de services scolaires et du ministère de l'Éducation, le rôle de la Ville consiste à fournir un accompagnement dans le choix de sites d'accueil et à mettre en place les paramètres réglementaires permettant la réalisation des projets.

La réalisation du centre d'innovation par l'UdeM permet d'affirmer le rôle de Montréal comme une ville de savoir et d'innovation.

Finalement, la Ville s'est engagée à soutenir la conversion, à des fins d'activités mixtes, des espaces industriels en mutation comme le secteur Atlantic, qui offrent des possibilités intéressantes de remaillage avec le tissu résidentiel.

Avis du Comité Jacques-Viger

Lors de la séance du 26 mars 2021, le Comité Jacques-Viger a émis un avis favorable à l'égard de la demande de modification du règlement 06-069. L'avis et la fiche de suivi peuvent être consultés en pièces jointes du présent sommaire.

Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Lors de la séance du 3 mars 2021, le CCU de l'arrondissement d'Outremont a émis un avis favorable à l'égard de la demande de modification du règlement 06-069.

Aspect(s) financier(s)

Sans objet.

Développement durable

La certification LEED pour l'aménagement des quartiers (LEED-AQ) est visée pour une partie du territoire du projet MIL Montréal.

Impact(s) majeur(s)

Pour le projet d'école primaire du CSSMB, un report de l'adoption du règlement pourrait compromettre le respect des échéances du CSSMB pour la demande de financement du projet auprès du ministère de l'Éducation et reporterait l'ouverture de l'école prévue pour la rentrée scolaire 2024.

Pour le projet de centre d'innovation de l'Université de Montréal, un report de l'adoption du règlement pourrait ralentir la conception et la réalisation du projet.

Pour la mise en valeur du secteur Atlantic, un report de l'adoption du règlement retarderait l'adoption par l'arrondissement d'Outremont d'un cadre réglementaire révisé.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ce dossier ne comporte aucun enjeu en lien avec la COVID-19.

Opération(s) de communication

Aucune opération de communication n'est prévue.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Résolution du comité exécutif : 14 avril 2021
- Avis de motion et adoption du projet de règlement par le conseil municipal : 19 avril 2021
- Avis annonçant la consultation publique : Printemps 2021
- Assemblée publique de consultation : Printemps 2021
- Dépôt du rapport de l'OCPM au conseil municipal : Été 2021
- Adoption du règlement par le conseil municipal : Automne 2021
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement et de développement: Automne 2021
- Avis public d'entrée en vigueur du règlement : Automne 2021

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Marie-Claude LEBLANC

Services

Outremont

Lecture :

Responsable du dossier

Jean-François LUSIGNAN
Conseiller en aménagement
Tél. : (514) 872-1594
Télécop. :

Endossé par:

Louis-Henri BOURQUE
Chef de division - Projets urbains
Tél. : 514.872.5985
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-02-23 13:24:26

Approbation du Directeur de direction

Lucie CAREAU
directrice de l'urbanisme
Tél. : 514 872-7978

Approuvé le : 2021-04-08 13:00

Approbation du Directeur de service

Luc GAGNON
Directeur de service
Tél. : 514 872-5216

Approuvé le : 2021-04-08 13:29

Numéro de dossier : 1217596002