



Intégration d'une école primaire et d'un bâtiment institutionnel dans le projet MIL Montréal

Modification du règlement numéro 06-069

Document de présentation à l'Office de consultation publique de Montréal

Juin 2021

Montréal 

TABLE DES MATIÈRES

Sommaire	3
1. Contexte d’insertion	5
1.1 Localisation	5
1.2 Historique de planification et de développement du secteur visé.....	7
1.3 Synthèse des objectifs énoncés au Plan d’urbanisme.....	13
1.4 État actuel des lieux	14
1.5 Analyse de la demande.....	18
2. Modifications au règlement 06-069	21
2.1 L’école primaire du CSSMB.....	21
2.2 Le Centre d’innovation de l’Université de Montréal.....	24
2.3 La mise en valeur du secteur Atlantic.....	24
2.4 Autres modifications	24

Photo page précédente :

Cœur du projet MIL Montréal
(crédit : Steve Montpetit)

SOMMAIRE

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, mais également les gouvernements du Québec et du Canada, collaborent pour améliorer la qualité du cadre de vie et l'attractivité de ce territoire.

Le 21 février 2011, le conseil municipal adoptait, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le règlement no 06-069, permettant la mise en œuvre du plan d'aménagement développé par l'Université de Montréal, en collaboration avec la Ville. L'objectif était de développer sur le territoire de l'ancienne gare de triage de la compagnie de chemin de fer du Canadien Pacifique (CP) un nouveau quartier mixte comprenant des bâtiments dédiés à l'enseignement et à la recherche universitaire, mais également une offre diversifiée de logements, articulés autour d'un réseau d'espaces publics.

Dix ans après son adoption, la Ville de Montréal propose de modifier certains objets du règlement no 06-069 afin de mieux prendre en compte les besoins du milieu et accompagner l'évolution de ce territoire. Ces modifications visent à permettre la construction d'une école primaire et d'un Centre d'innovation et de recherche, mais également à favoriser la mise en valeur du secteur Atlantic par son retrait du territoire d'application du règlement no 06-069 afin de l'intégrer dans les règlements d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont.

En collaboration avec l'Université de Montréal (UdeM), le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSSMB) planifie ainsi la construction d'une **école primaire au cœur du site Outremont**. Le projet déroge à certains paramètres du règlement no 06-069, notamment aux usages autorisés, à la hauteur du bâtiment et au nombre de cases de stationnement. L'utilisation par les écoliers d'une partie du parc P-3 adjacente à l'école nécessite également la relocalisation du stationnement public, prévu au règlement dans la partie nord-ouest du parc.

L'UdeM prévoit de son côté réaliser un projet à l'intersection des avenues Thérèse-Lavoie-Roux et Durocher, nommé « **Centre d'innovation en intelligence numérique** ». Le projet déroge au coefficient d'occupation du sol (COS) maximum prévu dans la zone PB-35 du règlement no 06-069, qui passerait de 2 à 4. Il déroge également au pourcentage d'occupation du sol maximum, 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 no 06-069.

Finalement, la Ville souhaite profiter de cette démarche pour soustraire le secteur Atlantic du périmètre d'application du Règlement. L'Arrondissement adoptera ensuite des paramètres réglementaires révisés dans ses propres règlements d'urbanisme afin d'accompagner plus finement l'évolution du secteur, notamment au niveau des usages autorisés mais également de l'encadrement du domaine public, ou encore de la mise en valeur de l'histoire et du patrimoine.

Le 19 avril 2021, le conseil municipal adoptait un projet de règlement modifiant le règlement 06-069. Préalablement, ce projet a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme d'Outremont (3 mars 2021) et au Comité Jacques-Viger (26 mars 2021), où il a obtenu des avis favorables. Le présent document est déposé dans le cadre de la consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal.

1. CONTEXTE D'INSERTION

La présente section vise à présenter le contexte d'insertion de la demande de modification des trois objets précités du règlement no 06-069, dans le cadre de la mise en œuvre du grand projet MIL Montréal.

1.1 Localisation

Le projet MIL Montréal couvre le site de l'ancienne gare de triage de la compagnie de chemin de fer du Canadien Pacifique (CP) au nord de l'arrondissement d'Outremont (nommé « site Outremont ») et une partie des arrondissements limitrophes de Rosemont–La-Petite-Patrie (RPP), de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (VSMPE) et du Plateau-Mont-Royal (PMR) (nommée « les abords ») et correspondant au territoire du PDUES¹). Il jouxte la Ville de Mont-Royal. Le projet couvre une superficie totale de 118 hectares, dont 38 hectares pour le site Outremont et 80 hectares pour les abords.



Illustration 1 : territoire du projet MIL Montréal

¹ Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau (2013), voir page 9).

La demande de modification du règlement no 06-069, couvrant le site Outremont, vise plus particulièrement :

1. L'intégration d'une **école primaire**, impliquant la modification des zones RC-22 et RC-23, ainsi que PA-20;
2. La construction du **Centre d'innovation de l'Université de Montréal**, impliquant la modification de la zone PB-35;
3. La **mise en valeur du secteur Atlantic**, impliquant le retrait de la zone C-12 du territoire d'application du règlement.

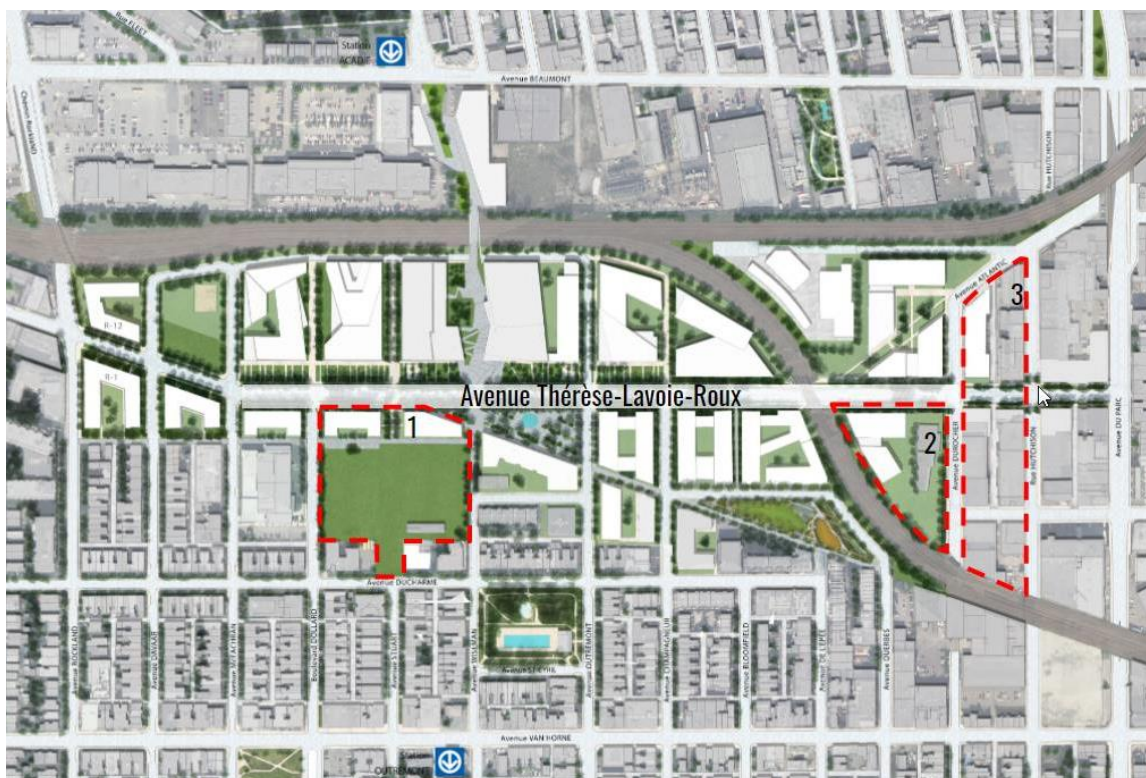


Illustration 2 : trois objets nécessitant la modification du règlement no 06-069

1.2 Historique de planification et de développement du secteur visé

En 2006, l'**Université de Montréal** (UdeM) acquiert le site de l'ancienne gare de triage d'Outremont appartenant au CP. L'objectif est d'y aménager un nouveau **campus à vocation scientifique** pour répondre aux besoins de l'Université et *de facto* favoriser la protection du mont Royal, où est situé le campus historique de l'UdeM, conformément aux orientations municipales et gouvernementales.

Dès 2006, le projet est appuyé par la **Ville de Montréal**. Celle-ci s'engage, aux côtés de l'Université, à réviser le programme proposé en y intégrant les besoins, priorités et objectifs municipaux, afin de concevoir un projet porteur pour l'ensemble de la collectivité montréalaise. Pour la Ville, le projet permettra de **revitaliser une vaste friche industrielle, de renforcer le rôle de Montréal à titre de « ville de savoir » et de favoriser des retombées urbaines, économiques et sociales dans les secteurs limitrophes**. De plus, la construction d'une diversité de logements, l'aménagement de nouveaux lieux publics de qualité (place, parcs, rues, etc.), l'ouverture du site sur les secteurs environnants (poursuite de la trame urbaine outremontaise, connexion du site aux quartiers à l'est et au nord, etc.) ainsi que l'accent mis sur le transport collectif et actif ou encore la gestion écologique des eaux pluviales, participeront à faire de ce projet un quartier exemplaire pour Montréal.

Le projet a beaucoup évolué depuis. Du plan d'aménagement initial aux premières interventions, les différentes étapes de la démarche ont permis de préciser les grands principes d'aménagement et d'affiner la vision portée par les partenaires pour le développement de ce nouveau quartier et des secteurs qui le bordent.

Aussi, dix ans après l'adoption des premiers documents balisant la mise en œuvre du grand projet (règlement no 06-069, Entente de réalisation signée entre la Ville de Montréal et l'UdeM, etc.), **certains ajustements doivent aujourd'hui être apportés pour mieux prendre en compte les nouvelles réalités du territoire et répondre aux besoins du milieu**.

1.2.1 Documents balisant la mise en œuvre du site Outremont

L'approbation du plan d'aménagement proposé en 2006 par l'UdeM et la mise en œuvre du projet ont nécessité des dérogations à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont alors en vigueur, ainsi que des modifications au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

- Les projets de règlement P-06-069 et P-04-047-34

Le 11 décembre 2006, le conseil municipal adopte comme projet de règlement P-06-069 le règlement intitulé « *Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles 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 la rue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland* ». À la même séance, le conseil municipal adopte comme projet de règlement P-04-047-34, le règlement intitulé « *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)* ».

Des assemblées publiques de consultation sur ces projets de règlements sont tenues par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) entre le 27 février et le 12 avril 2007². Le rapport de l'OCPM, publié le 31 juillet 2007, est déposé au conseil municipal le 27 août 2007.



Illustration 3 : plan d'aménagement présenté en 2007

– La révision du plan d'aménagement initial

Dans son rapport, l'OCPM formule une dizaine de recommandations, accueillies favorablement par l'Université et la Ville. Sur la base de ces suggestions et des exigences de la Ville au chapitre de l'aménagement urbain et de la rentabilité fiscale, le premier plan d'aménagement est révisé. Les détails de ce travail font l'objet d'assemblées de discussion publique en 2008 et 2010, et sont publiés dans ***L'analyse municipale de faisabilité technique et financière du projet de campus et de ses abords (2011)***.

– Adoption des règlements 06-069 et 04-047-34

Le 21 février 2011, le conseil municipal adopte avec changements les **règlements 06-069** et **04-047-034**. Cette même année, l'**Entente sur les conditions de réalisation du futur quartier est signée entre la Ville et l'Université**. Cette entente rappelle les objectifs des partenaires, expose leurs engagements réciproques, et définit les rôles et responsabilités des deux parties pour la mise en œuvre du projet. Dans ce document, la Ville et l'Université se donnent également comme objectif l'atteinte de la certification LEED pour l'aménagement des quartiers (LEED-AQ).

² L'ensemble de la documentation relative à cette consultation publique est disponible en ligne : <https://ocpm.qc.ca/fr/consultation-publique/gare-triage-doutremont/documentation>

Le territoire d'application du règlement no 06-069 couvre les 38 hectares de l'ancienne gare de triage. Le projet de redéveloppement du « **site Outremont** » intègre :

- 300 000 m² de bâtiments universitaires du nouveau campus de l'UdeM;
- 1 300 logements, dont 15% de logements sociocommunautaires et 15% de logements abordables;
- 4 hectares de nouveaux lieux publics (1 place et 3 parcs);
- Des commerces de proximité;
- Des liens pour ouvrir le nouveau quartier et le relier aux milieux environnants;
- Une mise à niveau des infrastructures souterraines (réseaux d'égout et d'aqueduc).



Illustration 4 : plan d'aménagement révisé. Source : Ville de Montréal (2011). Analyse municipale de faisabilité technique et financière du projet de campus et de ses abords, p.17.

1.2.2 L'intégration des abords

Pour répondre aux recommandations de l'OCPM (2007) et préciser les intentions municipales visant à intégrer au projet du site Outremont « ses abords », la Ville de Montréal lance en 2010 une grande réflexion pour élaborer la planification détaillée des secteurs limitrophes à l'ancienne gare de triage. Le **Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau** est adopté en 2013. Résultant d'un vaste exercice participatif, ce document établit les orientations à suivre et les moyens à mettre en œuvre pour que les secteurs adjacents à l'ancienne gare de triage bénéficient du développement à venir.

À cheval sur les arrondissements de Rosemont–La-Petite-Patrie (RPP), de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (VSMPE) et du Plateau-Mont-Royal (PMR), le territoire couvert par le

PDUES s'étend sur 80 hectares. Le projet de requalification des « abords » du site Outremont prévoit :

- Plus de 8 000 m² de nouveaux lieux publics, dont 2 nouveaux parcs (parcs Dickie-Moore et des Gorilles);
- Des rues et des intersections réaménagées (verdissement, gestion écologique des eaux de pluie, développement et sécurisation des déplacements actifs; enfouissement des réseaux électriques, etc.);
- Une mise à niveau des infrastructures souterraines;
- Une cible de production de 225 nouveaux logements sociocommunautaires.

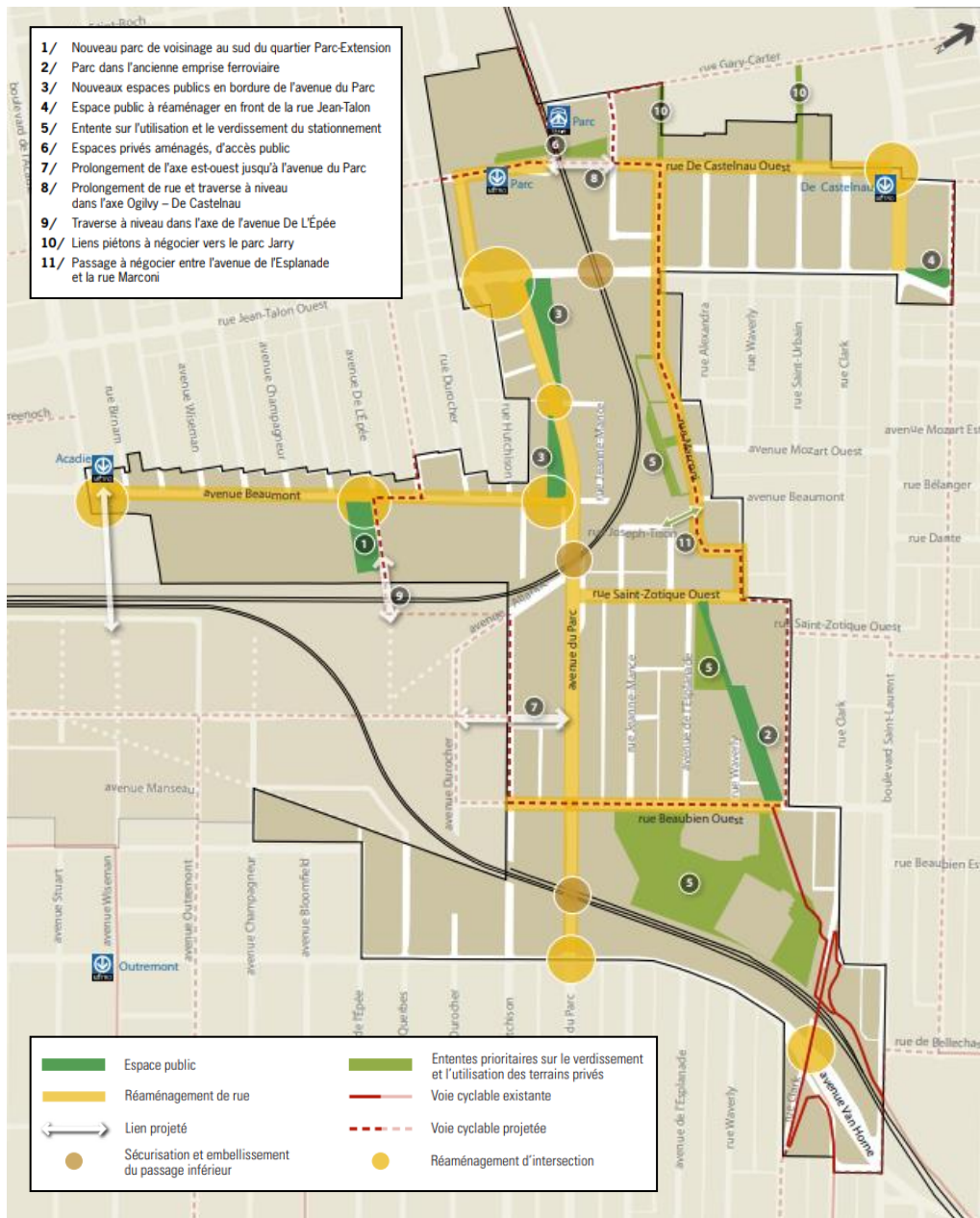


Illustration 5 : interventions structurantes proposées dans le PDUES

Les interventions municipales sur l'ancienne gare de triage et ses abords sont alors pris en charge par le projet urbain du « site Outremont (territoire de l'ancienne gare de triage couvert par le règlement no 06-069) et ses abords (territoire couvert par le PDUES) ». Suite à la désignation par l'Université de Montréal de son nouveau « campus MIL » et par souci de simplification, le projet urbain porté par la Ville de Montréal devient, en 2018, le projet MIL Montréal.

1.2.3 L'avancement de la mise en œuvre du projet MIL Montréal

La mise en œuvre du projet a débuté en 2012 avec la réhabilitation et le nivellement des sols de l'ancienne gare de triage du CP. Elle s'est poursuivie en 2015 par la construction du viaduc ferroviaire et l'aménagement du nouveau tracé assurant la connexion jusqu'au port de Montréal. Conformément au plan d'ensemble, le déplacement des voies de chemin de fer délimitant le sud de l'ancienne friche industrielle était, en effet, une des conditions premières pour permettre le désenclavement du site et le développement d'un nouveau quartier connecté aux secteurs environnants, et notamment à l'arrondissement d'Outremont.

L'objectif des partenaires était l'ouverture du Complexe des sciences du campus MIL de l'Université de Montréal pour la rentrée scolaire 2019. Pour cela, les terrains des premiers pavillons universitaires devaient être desservis en infrastructures et reliés au réseau existant par l'aménagement de nouvelles rues. Cette première phase du projet MIL Montréal a été livrée en septembre 2019. Les facultés de physique, de chimie, de sciences biologiques et de géographie de l'Université de Montréal accueillent depuis environ 2 000 étudiants, 200 professeurs et 200 personnels de soutien, dans le nouveau campus MIL.



Illustration 6 : image aérienne du site Outremont, automne 2020 (crédit : Google Maps)

Axe structurant du nouveau quartier, l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux connecte aujourd'hui l'avenue McEachran à l'avenue du Parc. À l'ouest, la connexion de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux au futur passage Rockland est repensée (études préliminaires en cours) en lien avec le remplacement de l'actuel viaduc prévu pour 2030.

L'avenue Thérèse-Lavoie-Roux est également connectée à la trame outremontaise par le prolongement des avenues Outremont, Champagneur, Querbes et Wiseman; cette dernière sera essentiellement piétonne et cyclable au nord de l'avenue Manseau. Précisons que l'avenue Wiseman est également un axe fort du nouveau développement. Elle relie le quartier à deux stations de métro de la ligne bleue (Outremont et Acadie), notamment via la passerelle piétonne construite par l'Université de Montréal au-dessus des voies du CP.

Enfin, concernant l'aménagement du domaine public, deux des quatre espaces publics prévus dans le site Outremont sont maintenant réalisés : la place Alice-Girard et le parc Pierre-Dansereau (parc de voisinage à l'est du quartier).



Illustration 7 : la place Alice-Girard et le Complexe des sciences de l'Université de Montréal

(crédit : Vincenzo d'Alto)



Illustration 8 : le parc Pierre-Dansereau

(crédit : Vincenzo d'Alto)

Par ailleurs, les premiers résidents devraient emménager et les premiers commerces ouvrir autour de la place Alice-Girard durant l'année 2021. Au total, plus de 1 300 logements et près de 3 000 m² d'espaces commerciaux sont actuellement en construction ou à l'étude. Parmi ces développements, 275 logements sont des logements sociocommunitaires et 126 des logements abordables.

1.3 Synthèse des objectifs énoncés au Plan d'urbanisme

Les modifications au règlement no 06-069, portées dans la présente demande, relatives aux trois objets présentés (intégration d'une école primaire, construction du Centre d'innovation de l'UdeM et mise en valeur du secteur Atlantic) répondent aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme, et respectent l'affectation du sol et la densité de construction prévues au plan.

- Respect des grandes orientations du Plan d'urbanisme

L'intégration d'une école primaire dans le projet MIL Montréal fait directement écho à la première orientation du Plan d'urbanisme, qui vise à soutenir des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets. « L'amélioration des services à la population par le maintien ou l'implantation des équipements collectifs ou institutionnels locaux dans les milieux de vie » constitue un moyen d'y arriver (action 1.4).

Bien que les projets d'écoles primaires soient sous la responsabilité des centres de services scolaires (ex-commissions scolaires) et du ministère de l'Éducation, le rôle de la Ville consiste à accompagner l'identification de sites d'accueil et à mettre en place les paramètres réglementaires permettant leur réalisation.

La réalisation du Centre d'innovation par l'Université de Montréal permet d'appuyer la quatrième orientation du Plan d'urbanisme, qui vise la création de secteurs d'emplois dynamiques, accessibles et diversifiés. Elle permet enfin d'affirmer le rôle de Montréal comme une ville de savoir et d'innovation.

Le retrait du secteur Atlantic du territoire d'application du Règlement répond à la fois à la première et la quatrième orientation du Plan d'urbanisme. Pour y arriver, la Ville s'est engagée à « soutenir l'aménagement de secteurs d'emplois de qualité » (action 8.1) et plus spécifiquement pour le secteur Atlantic « à convertir, à des fins d'activités mixtes, des espaces industriels en mutation qui offrent des possibilités intéressantes de remaillage avec le tissu résidentiel » (action 9.2).

- Respect de l'affectation du sol et de la densité de construction

Le terrain devant accueillir la nouvelle école primaire se trouve dans :

- Une aire d'affectation « secteur résidentiel », où les équipements collectifs ou institutionnels sont autorisés.
- Un secteur de densité 17-06, où les bâtiments de deux à six étages sont autorisés et où un taux d'implantation au sol moyen ou élevé doit être prévu.

Le terrain devant accueillir le Centre d'innovation et le secteur Atlantic se trouvent dans :

- Une aire d'affectation « secteur d'activités diversifiées », où les commerces, les bureaux, l'industrie légère, les équipements collectifs ou institutionnels ainsi que l'habitation sont autorisés.
- Un secteur de densité 17-T2, où les bâtiments de deux à huit étages sont autorisés et où un taux d'implantation au sol moyen ou élevé doit être prévu.

1.4 État actuel des lieux

1.4.1 L'école primaire du CSSMB

D'une superficie de 4 645 m², le terrain devant accueillir l'école primaire est actuellement vacant et plat. Il était auparavant occupé par une partie de l'ancienne cour de voirie de l'arrondissement d'Outremont. Le terrain a été décontaminé et remblayé en 2019.

Ce terrain couvre l'intégralité des zones RC-22 et RC-23, où actuellement seul l'usage « habitation » est autorisé. Les commerces sont également autorisés dans la zone RC-23, le long de la place Alice-Girard.



Illustration 9 : contexte d'intégration de l'école primaire (crédit : Google Maps)

L'environnement immédiat du terrain comprend :

- Au nord-est, la place Alice-Girard ainsi qu'un nouveau bâtiment résidentiel et commercial de six étages (1300, avenue Thérèse-Lavoie-Roux);
- Au nord-ouest, l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, et de l'autre côté de cet axe, le Complexe des sciences du campus MIL de l'Université de Montréal, de huit étages;
- À l'est, un bâtiment résidentiel de six étages occupé par la Maison Lizette-Gervais (HLM - 1421, avenue Ducharme) et un terrain voué à accueillir un projet de logements sociaux et abordables (1455, avenue Ducharme);
- Au sud, le centre communautaire intergénérationnel d'Outremont (CCI);

- Au sud-ouest, un futur bâtiment résidentiel de six étages occupé par une coopérative d'habitation (1500, avenue Thérèse-Lavoie-Roux);
- Au sud-est, le futur parc de quartier P-3.

L'environnement urbain de ce terrain est actuellement en développement. L'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et la place Alice-Girard sont complétées depuis 2018 et 2019. Les bâtiments résidentiels limitrophes sont en cours de construction ou en conception. Le futur parc P-3, qui accueillera une partie des besoins en espaces extérieurs dédiés aux élèves de l'école primaire lors des temps de récréation, sera aménagé en même temps que le nouvel établissement scolaire.

1.4.2 Le Centre d'innovation de l'Université de Montréal



Illustration 10 : contexte urbain du centre d'innovation de l'UdeM (crédit : Google Maps)

D'une superficie de près de 8 000 m², le terrain qui accueillera le Centre d'innovation est actuellement vacant et plat. Il était auparavant occupé par les activités de la gare de triage du Canadien Pacifique. Le terrain a depuis été décontaminé et remblayé.

Ce terrain fait partie de la zone PB-35, qui comprend également un établissement scolaire de la Congrégation Belz.

L'environnement immédiat du terrain comprend :

- Au nord-ouest, l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, dont le prolongement jusqu'à l'avenue du Parc sera ouvert à la circulation véhiculaire à partir de l'été 2021;
- Au nord-ouest, les projets éphémères de l'Université de Montréal en activité depuis 2015. Un bâtiment universitaire de six à huit étages y est ultimement projeté;
- À l'est, l'école de la Congrégation Belz, de trois étages;
- Au sud, les voies ferrées du CP.

L'environnement urbain de ce terrain est actuellement en développement et/ou voie de consolidation.

1.4.3 Le secteur Atlantic



Illustration 11 : localisation du secteur Atlantic (projets immobiliers en cours, en rouge) (crédit : Google Maps)

D'une superficie d'environ 2,5 hectares, la partie du secteur Atlantic située dans l'arrondissement d'Outremont correspond à la zone C-12 du règlement no 06-069. Ancien secteur industriel maintenant traversé par l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, le secteur Atlantic se transforme rapidement en secteur mixte, résidentiel et de bureaux. Deux bâtiments résidentiels et de bureau sont actuellement en construction au 439, avenue Thérèse-Lavoie-Roux et au 6500, rue Hutchison.

Des usages résidentiels, récréatifs et de bureaux sont actuellement autorisés, dans des bâtiments d'au plus 8 étages.

L'environnement immédiat du secteur Atlantic comprend :

- Au nord-ouest, les voies ferrées du Canadien Pacifique;
- Au nord-est, la partie du secteur Atlantic située dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. Celle-ci est notamment occupée par une nouvelle école primaire (6529, rue Hutchison), des bureaux et un centre commercial linéaire;
- Au sud-est, les voies ferrées du Canadien Pacifique.

Une description plus détaillée du secteur Atlantic est présentée dans un document produit par l'arrondissement d'Outremont et disponible sur le site de l'OCPM.

1.5 Analyse de la demande

La Direction de l'urbanisme du Service de l'urbanisme et de la mobilité est favorable aux modifications proposées au règlement no 06-069, pour les motifs exposés dans la présente section.

1.5.1 L'école primaire du CSSMB

L'intégration d'une nouvelle école primaire au nord de l'arrondissement d'Outremont vise, dans un premier temps, à répondre aux forts besoins exprimés par le CSSMB sur ce territoire. Considérant les prévisions des prochaines années, ce nouvel établissement scolaire permettra autant de supporter le dépassement de la capacité d'accueil des écoles primaires des environs, que de répondre aux besoins des nouveaux résidents du secteur. **D'une capacité de 652 élèves³, il s'agit d'une école de proximité, dite « de marcheurs », destinée avant tout aux résidents de l'arrondissement d'Outremont, sous compétence du CSSMB.** L'ouverture de cette nouvelle école primaire est prévue pour la rentrée 2024.

Idéalement localisée au cœur du nouveau quartier, cette école primaire contribuera à renforcer les fonctions publiques et communautaires présentes, et consolider ainsi le rôle civique de ce pôle. À proximité du centre communautaire intergénérationnel (CCI) d'Outremont, mais également de deux écoles communautaires et d'un centre de la petite enfance (CPE), la nouvelle école primaire s'implantera au nord du futur parc P-3. Précisons que le parc P-3 fait partie des 4 hectares de nouveaux espaces publics aménagés dans le cadre de la mise en œuvre du projet MIL Montréal, incluant la place Alice-Girard et le parc Pierre-Dansereau déjà livrés, ainsi que le futur parc P-1. D'une superficie d'environ 17 500 m², le parc P-3 est le plus grand de ces nouveaux espaces publics. Il répond à la désignation de parc de quartier.

Comme indiqué précédemment, le terrain d'implantation de la nouvelle école primaire était initialement voué à un développement résidentiel. Ses caractéristiques (forme et superficie) sont donc peu adaptées à l'accueil d'un établissement scolaire de ce type. En effet, selon les normes établies par le Ministère de l'Éducation, au-delà du bâtiment en lui-même, une école primaire doit minimalement offrir à ses élèves un espace de récréation d'une superficie équivalente à 10 m²/élève⁴.

En raison des contraintes d'espaces posées par le terrain dédié à l'école primaire et afin de répondre aux normes ministérielles, **une partie du parc public P-3 sera donc utilisée, lors des temps scolaires, comme espace de récréation par les élèves de l'école.** Cette superficie correspond à 5 100 m², soit 27% de la superficie totale du parc public⁵. Précisons que le reste du temps, cette partie de l'espace parc sera ouverte et accessible à l'ensemble de la population.

³ L'école primaire comprendra 24 classes primaires 1 à 6, 4 classes maternelles 4 ans et 4 classes maternelles 5 ans (CSSMB, 2021).

⁴ Source : *Guide de planification immobilière – établissements scolaires primaires*, Ministère de l'Éducation, 2020. Pour cette nouvelle école primaire du CSSMB, cette superficie représente un total de 6 520 m². Le CSSMB aménagera l'ensemble des espaces libres du terrain à cette fin, soit 1 420 m². Le solde sera accueilli dans le parc public lors des temps scolaires, soit 5 100 m².

⁵ La superficie totale du parc P-3 de 18 400 m² inclut l'empreinte de la ruelle Manoir qui sera totalement intégrée à l'aménagement de ce nouveau lieu public.

En contrepartie, certains espaces intérieurs de l'école primaire, tels que le gymnase, la païestre sportive ou encore le local polyvalent pourront être accessibles hors des temps scolaires aux citoyens d'Outremont. Par ces interventions, la Ville et le CSSMB souhaitent mettre de l'avant **la polyvalence des espaces dans un contexte de transition socioécologique** et le **principe de mutualisation des espaces du « pôle civique »** (école et parc public notamment). Pour permettre cette mutualisation, une entente devra être signée entre le CSSMB et l'Arrondissement d'Outremont afin d'encadrer l'utilisation du parc P-3 par les élèves de l'école primaire et des espaces intérieurs de l'école primaire par les citoyens.

L'objectif est d'ouvrir la voie à ces nouvelles façons de faire qui seront de plus en plus généralisées dans les prochaines années. La vision portée par la Ville pour l'aménagement du parc est que celui-ci peut à la fois être un espace de socialisation, une aire récréative s'adressant à une ou plusieurs communautés selon les périodes (élèves de l'école pendant les temps de récréation les jours de la semaine du calendrier scolaire, utilisateurs d'un terrain sportif le temps d'un match, etc.), une zone de biodiversité et d'habitats naturels, un espace pédagogique mais aussi une infrastructure verte favorisant la résilience du territoire. La conception de l'aménagement du parc public P-3 intégrera une démarche participative et fera l'objet d'un exercice de coconception, qui seront engagés dans les prochains mois.

Aussi, dans le règlement no 06-069, la partie nord-ouest du parc P-3 (zone PA-20), adjacente à l'école primaire, est destinée à l'accueil de l'aire de stationnement du centre communautaire intergénérationnel (CCI) d'Outremont, d'une capacité d'au plus 50 cases. Cet usage est accessoire à l'usage du CCI (zone PB-37). La modification du règlement doit donc autoriser l'aménagement de cette aire de stationnement ailleurs dans la zone PA-20, afin d'avoir toute la latitude nécessaire pour l'aménagement optimal de ce nouveau lieu public, notamment en vue de l'accueil des élèves lors des temps de récréation.

Enfin, l'implantation et l'architecture de l'école primaire devront favoriser l'encadrement adéquat des nouveaux espaces publics limitrophes (avenue Thérèse-Lavoie-Roux, place Alice-Girard, boulevard Dollard, avenue Wiseman et parc P-3) et participer à leur animation, notamment autour de la place Alice-Girard.

1.5.2 Le Centre d'innovation de l'Université de Montréal

La demande de l'Université de Montréal vise à mettre en place les paramètres réglementaires permettant la construction d'un nouveau pavillon accueillant un centre de l'innovation. Plus spécifiquement, celle-ci vise à appliquer à la zone PB-35 les paramètres en vigueur dans les autres zones du campus MIL. Dans l'ensemble des zones du campus MIL, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum varie entre 3,5 et 4, alors que le pourcentage d'occupation du sol maximum varie entre 50 et 65%.

Certains paramètres de la zone PB-35, dont le COS, correspondent au bâti existant et sont issus de l'ancienne zone PB-19 du règlement 1177, remplacée au moment de l'entrée en vigueur du règlement 06-069. Cette zone, qui n'englobait que le terrain de l'école de la Congrégation Belz, a été agrandie pour inclure la propriété de l'UdeM et former la zone PB-35.

L'augmentation du COS et du pourcentage d'occupation du sol maximum dans la zone PB-35 permet de renforcer l'encadrement bâti de la porte d'entrée Est du campus MIL et du site Outremont.

1.5.3 Le secteur Atlantic

Le retrait du secteur Atlantic du territoire d'application du règlement no 06-069 permettra dans un premier temps à l'arrondissement d'Outremont de réviser les paramètres réglementaires de la zone C-12, notamment les usages autorisés, mais également de mieux accompagner l'évolution du secteur avec les différents outils à sa disposition (modification du zonage, plan d'implantation et d'intégration architectural, projet particulier).

La révision des paramètres réglementaires doit permettre de protéger et mettre en valeur le patrimoine industriel du secteur Atlantic. Elle doit également favoriser un encadrement et une animation adéquats des espaces publics aménagés ou réaménagés par la Ville. Elle doit finalement assurer la compatibilité des usages existants et projetés.

L'arrondissement d'Outremont devra modifier sa réglementation d'urbanisme afin de mettre en place des paramètres de développement qui correspondent aux objectifs recherchés.

2. MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT 06-069

Les modifications proposées au règlement no 06-069 visent la réalisation des projets d'école primaire du CSSMB, du Centre d'innovation de l'UdeM et de mise en valeur du secteur Atlantic.

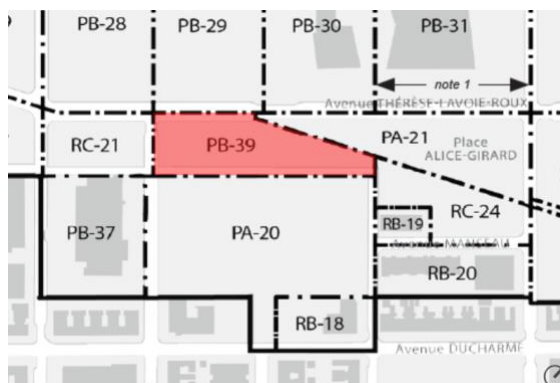
2.1 L'école primaire du CSSMB

Plus spécifiquement, les modifications relatives au projet d'école primaire du CCSMB visent à :

1. Créer la nouvelle zone PB-39, résultant de la fusion des zones RC-22 et RC-23, qui sont supprimées :



Plan de zonage actuel



Plan de zonage proposé

2. Prévoir des normes spécifiques à la nouvelle zone PB-39 :

	Zones RC-22 et RC-23 (actuel)	Zone PB-39 (proposé)
Usages autorisés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Habitation Cat. IV : multifamilial ▪ Habitation Cat. V : collective ▪ Habitation Cat. VI : personnes âgées ▪ Communautaire Cat. I : espace public ouvert <p>Zone RC-23, seulement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerce Cat. I : primaire ▪ Commerce Cat. III : bureaux – I ▪ Commerce Cat. IV : bureaux – II ▪ Commerce Cat. V : restaurants 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Communautaire Cat. I : espace public ouvert ▪ Communautaire Cat. III : enseignement et santé
Marges recul	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avenue Thérèse-Lavoie-Roux : minimum 4 m ▪ Avenue Dollard : minimum 3 m ▪ Avenue Wiseman : minimum 6 m ▪ Ruelle mixte : minimum 2 m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avenue Thérèse-Lavoie-Roux : minimum 4 m ▪ Avenue Dollard : minimum 3 m ▪ Avenue Wiseman : minimum 4 m ▪ Ruelle mixte : minimum 2 m

<p>Autres normes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coefficient d'occupation du sol (COS) : entre 2,5 à 4 ▪ Pourcentage d'occupation du sol : maximum 65 % ▪ Pourcentage de surface végétale : minimum 20 % ▪ Hauteur (en mètres) : entre 18 et 21 m ▪ Hauteur (en étages) : entre 5 et 6 étages ▪ Nombre minimum et maximum de cases de stationnement : <ul style="list-style-type: none"> ○ Habitation : 0,75 case par log. ○ Commerce : 1 case par 300 m² 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Coefficient d'occupation du sol (COS) : entre 0,5 à 4 ▪ Pourcentage d'occupation du sol : maximum 65 % ▪ Pourcentage de surface végétale : minimum 20 % ▪ Hauteur (en mètres) : entre 11 et 21 m ▪ Hauteur (en étages) : entre 3 et 6 étages ▪ Aucune case de stationnement autorisée
-----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Prévoir les critères d'évaluation suivants, relatifs aux aménagements paysagers :

- L'espace résiduel laissé vacant par le démantèlement de l'ancien poste de ventilation mécanique du métro doit être aménagé de manière à s'intégrer à l'architecture du bâtiment et aux aménagements paysagers;
- La marge de recul sur l'avenue Wiseman doit être aménagée en complément des aménagements de la place Alice-Girard et du parc P-3.



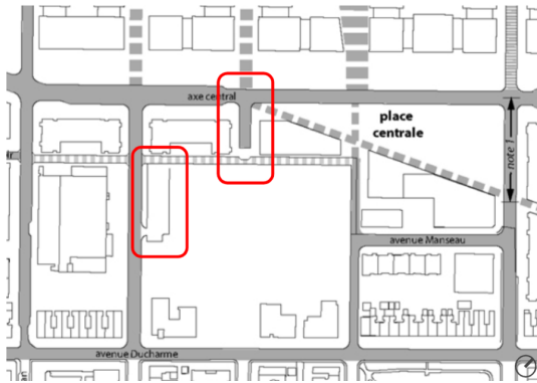
4. Prévoir les critères d'évaluation suivants, relatifs au cadre bâti :

- Les façades des bâtiments donnant sur la place Alice-Girard, doivent offrir un rez-de-chaussée très largement fenestré afin de favoriser un contact visuel et permettre des échanges entre les différents usages et le domaine public;
- La marge de recul sur l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et les marges longeant la place Alice-Girard doivent être aménagées dans le même esprit;

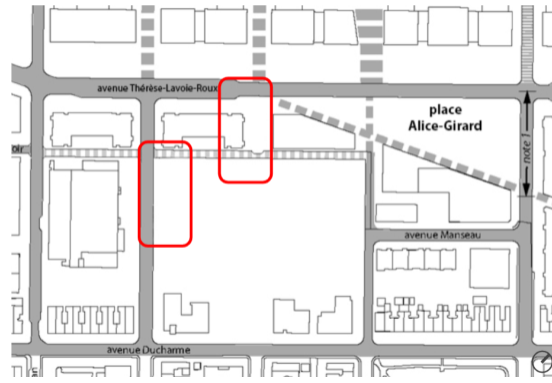
- Un bâtiment implanté sur un terrain occupant cette zone doit être conçu de manière à permettre, dans l'axe de l'avenue Stuart, une perspective visuelle ou un passage entre l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et le parc P-3, afin de favoriser la connectivité entre ces deux espaces;
- La marge de recul sur l'avenue Dollard doit être aménagée dans le même esprit.



5. Retirer l'emprise de rue illustrée au centre la nouvelle zone PB-39, ainsi que l'emplacement précis du stationnement d'au plus 50 cases, accessoire au centre communautaire intergénérationnel d'Outremont (CCI) :



Grille de rues et de passages piétonniers et cyclables actuelle



Grille de rues et de passages piétonniers et cyclables proposée

2.2 Le Centre d'innovation de l'Université de Montréal

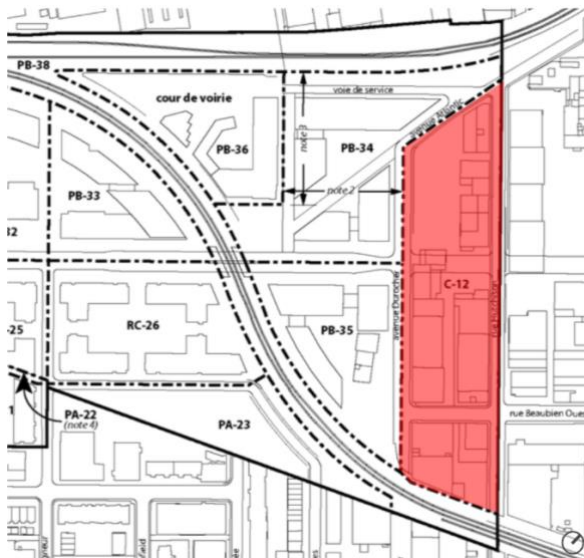
Plus spécifiquement, les modifications relatives au projet de Centre d'innovation de l'UdeM visent à :

1. Augmenter le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum de 2 à 4;
2. Augmenter le pourcentage d'implantation au sol maximum de 50% à 65%.

2.3 La mise en valeur du secteur Atlantic

Plus spécifiquement, les modifications relatives au projet de mise en valeur du secteur Atlantic visent à :

1. Retirer la zone C-12 du territoire d'application;
2. Retirer toutes les références à la zone C-12 dans le règlement.



Plan de zonage actuel (territoire d'application)



Plan de zonage proposé (territoire d'application)

2.4 Autres modifications

D'autres modifications sont proposées, visant à mettre à jour :

1. Les règlements d'urbanisme visés par le règlement;
2. Les toponymes adoptés depuis l'entrée en vigueur du règlement :
 - place Alice-Girard
 - avenue Thérèse-Lavoie-Roux

- avenue de la Gare-de-Triage
- avenue Marie-Stéphane*

** Adoption récente, non intégrée dans le projet de règlement*

