



# Centre de l'innovation de l'Université de Montréal

Présentation à l'Office de consultation publique de Montréal

Le 28 mai 2021

Direction des immeubles

Université   
de Montréal  
et du monde.

# Centre de l'innovation de l'UdeM

---

## Plan de la présentation

- Contexte
- Développement du campus MIL
- Description du projet du centre de l'innovation
- Les effets sur le coefficient d'occupation du sol (COS)
- Les effets sur le taux d'implantation
- Les conséquences de la modification réglementaire
- Conclusion

# Contexte

La Ville de Montréal compte modifier le règlement 06-069 en vue de la réalisation d'un projet d'école primaire dans le secteur du campus MIL.

L'Université de Montréal souhaite, **profiter de cette modification** du règlement pour revoir deux éléments du règlement touchant la construction éventuelle de son Centre de l'innovation. Ceci pour **harmoniser les normes d'implantation** avec celles en vigueur dans le secteur.

Les modifications demandées visent l'augmentation, dans la zone PB-35 :

- de 2,0 à 4,0 du coefficient d'occupation du sol maximal
- de 50 % à 65 % du taux d'implantation maximal



# Développement du campus MIL

Le règlement d'urbanisme prévoit le développement, à terme, de :

- 300 000 mètres carrés d'espaces institutionnel
- 1300 unités de logement, incluant du logement social et abordable
- Trois parcs et une place publique
- Certification LEED ND pour l'aménagement des quartiers

# Développement du campus MIL (suite)

2006 : achat de la gare de triage du Canadien Pacifique par l'UdeM

2007 : audiences de l'OCPM sur le projet de campus

2008 : ajustements au projet par la Ville de Montréal

2009 : octroi des subventions gouvernementales (Canada, Québec, Montréal) pour la viabilisation du site



# Développement du campus MIL

(suite)



- 2012 : début des travaux de viabilisation du site
- 2015 : début des projets éphémères en collaboration avec des groupes communautaires
- 2016 : début des activités de la Clinique L'Extension, centre de soutien en pédagogie et en santé
- 2016 : début de la construction du complexe des sciences
- 2019 : inauguration du complexe des sciences

# Développement du campus MIL

(suite)

2019 : ouverture de la passerelle reliant le campus à Parc-Extension

2019 : vente d'un terrain à la Ville pour la construction de logements  
sociocommunautaires

2021: annonce du don d'un terrain du campus pour la construction d'une  
école primaire

2024: début de la construction de la phase II du Campus



© MENKES SHOONER DAGENAI LETOURNEUX | LEMAY | NFOE Architectes

# Centre de l'innovation

Destiné à devenir **un pôle d'innovation mondialement reconnu.**

Un lieu privilégié de **collaboration et de synergie** entre le monde universitaire et celui des entreprises et autres organisations gouvernementales et communautaires.

Un édifice qui contribuera à **développer un lieu emblématique** et à la fine pointe de la technologie.



# Description du projet

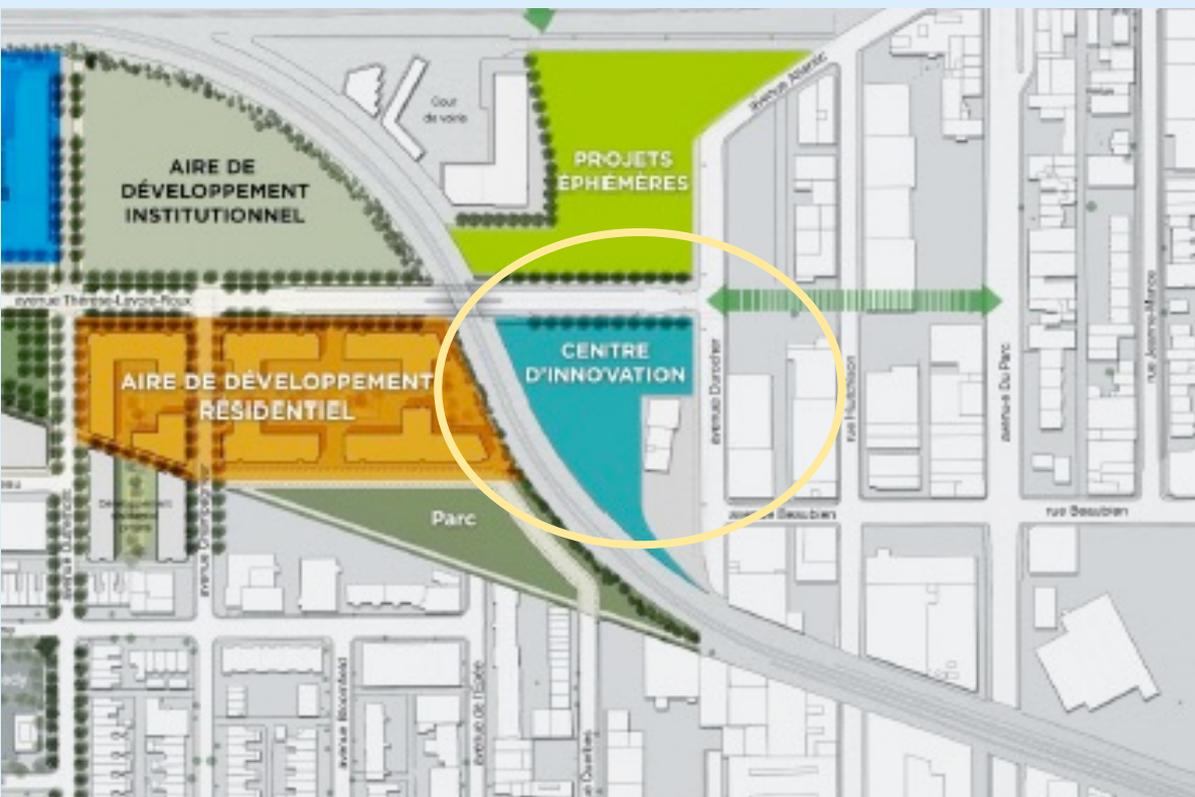
Le projet de Centre de l'innovation est tributaire de plusieurs facteurs, dont certaines autorisations gouvernementales.

La conception du projet n'en est qu'à ses débuts. La programmation et les superficies sont susceptibles d'évoluer en cours de conception. Pour ces raisons, la présentation du projet est faite à **titre indicatif seulement**.

Le projet tel que prévu actuellement comprend :

- Une superficie au sol d'environ 7 450 m<sup>2</sup>;
- Une superficie de plancher brute minimale excédant 20 000 m<sup>2</sup>.

# Zone visée par le projet



La **zone PB-35** pourrait accueillir un Centre d'innovation. Le site envisagé pour ce projet est situé au sud de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux entre l'avenue Durocher, à l'est, et la voie ferrée du Canadien Pacifique, à l'Ouest et au Sud.

Au Règlement 06-069, le site est compris entièrement dans la **zone PB-35**.

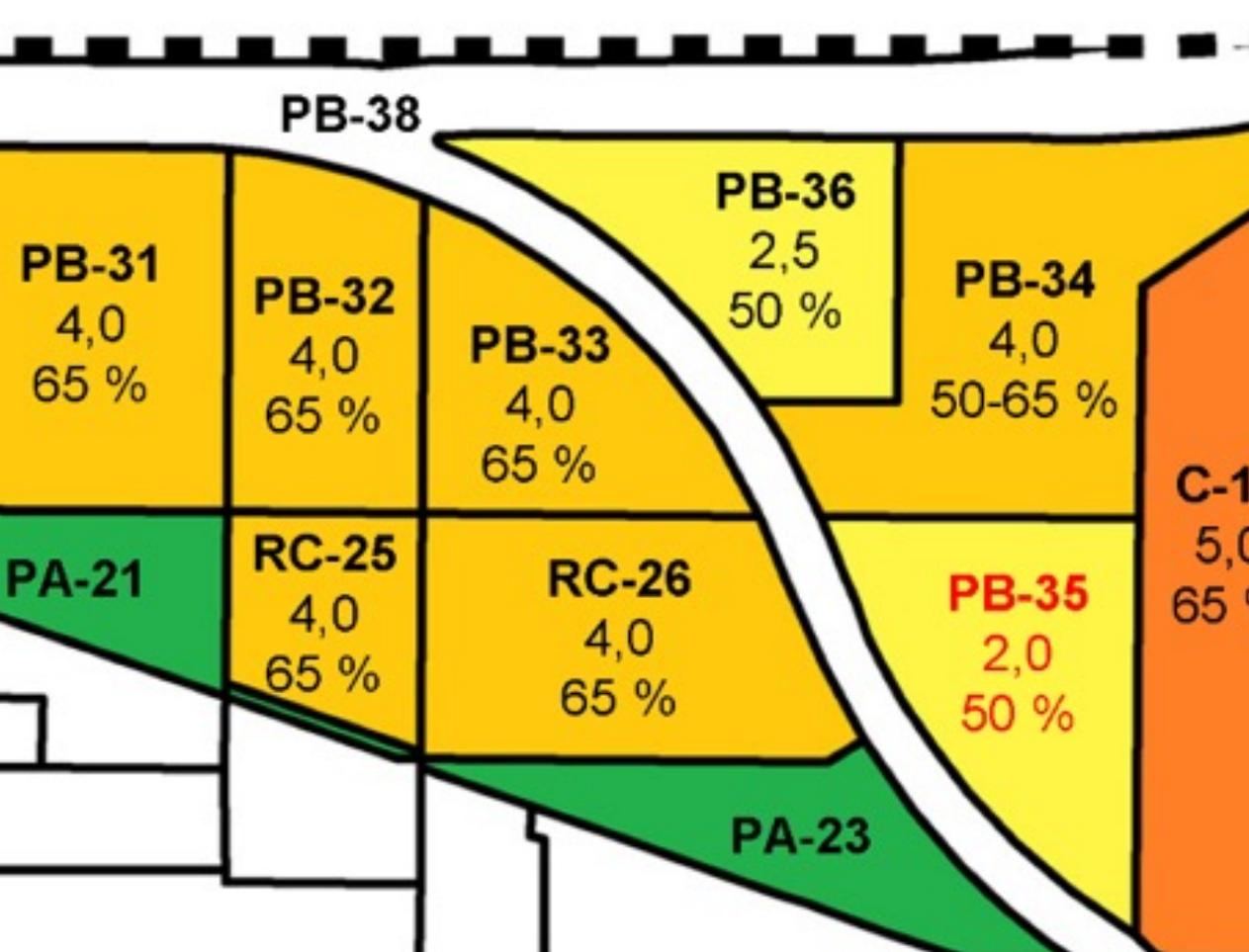
# Zone visée par le projet

## (suite)

Démarches entreprises:

- auprès des propriétaires adjacents afin d'acquérir des terrains qui compléteront le site d'un nouveau pavillon dans la partie est du campus.
- pour céder à un tiers l'extrémité sud du lot qu'elle détient déjà sur le site étant donné qu'aucune construction n'était envisagée dans cette partie du lot qui est enclavée et de forme irrégulière.

Cette transaction foncière aurait pour effet de **réduire la superficie du site**. Ainsi, le **coefficient d'occupation du sol** excéderait alors le maximal permis actuellement dans la zone et le **taux d'implantation** devrait être revu pour d'éviter l'augmentation de la hauteur du projet et favoriser son intégration harmonieuse dans le milieu d'insertion.



## Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le COS est défini à l'article 10 du Règlement 06-069 : « Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport entre la superficie de plancher utile autorisée par rapport à la superficie de terrain. Le calcul de la superficie totale de plancher utile exclut la superficie de plancher en souterrain ou sous le niveau du rez-de-chaussée des bâtiments consacrés au stationnement, aux espaces d'entreposage et à des fins de mécanique ainsi que les constructions hors-toit abritant les installations mécaniques, les ascenseurs et les escaliers. »

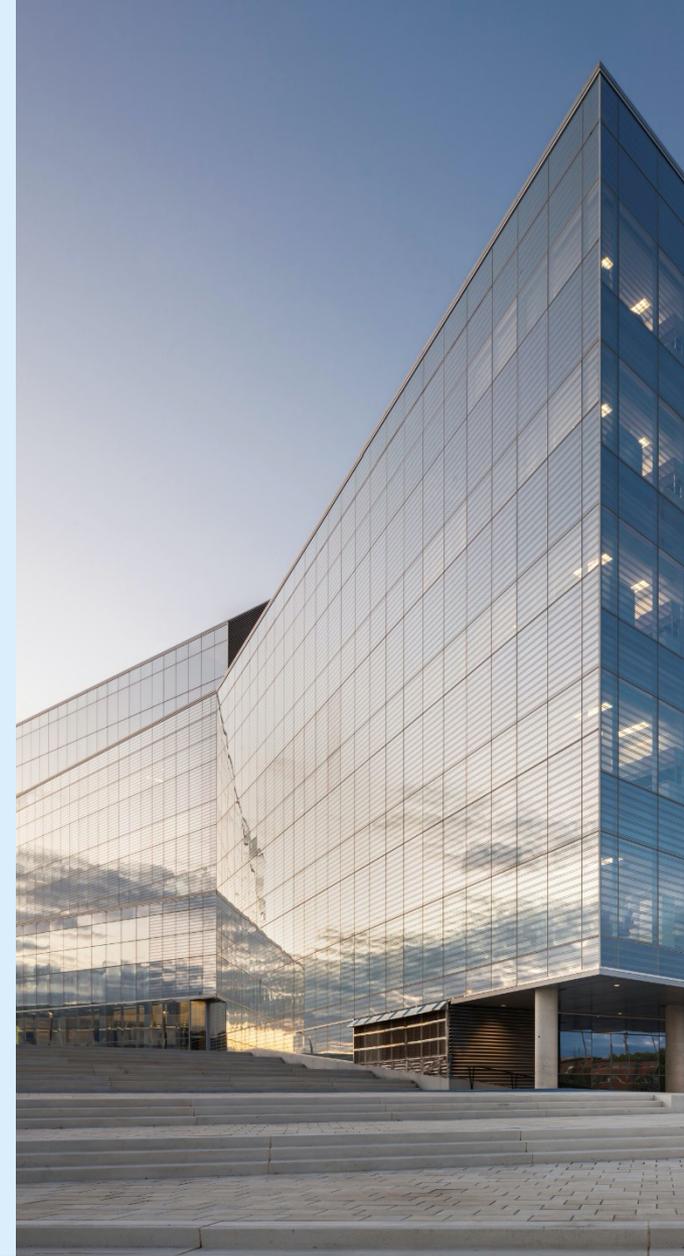
# Coefficient d'occupation du sol (COS)

(suite)

La zone PB-35 est l'une de celles comptant coefficient d'occupation au sol (COS) maximal le **plus faible** du campus.

Le COS devrait être révisé afin de **s'harmoniser** à ceux du secteur.

Le COS maximal permis dans la zone PB-35 représente **la moitié**, ou moins, de ceux permis ailleurs sur le campus MIL ou dans le secteur. Il est même **inférieur** à celui dans la zone PB-36 qui accueille la cour de voirie de l'arrondissement.





# Taux d'implantation

Sans un ajustement au taux d'implantation maximal permis, le site plus restreint du projet obligerait à déployer le programme immobilier davantage en hauteur:

- Dans la zone PB-35, la limite de hauteur est de six (6) étages et l'Université **n'entend pas la contester.**
- Il conviendrait **d'augmenter de 50 % à 65 %** le taux d'implantation permis dans la zone PB-35. Ce faisant, le taux serait similaire à celui permis ailleurs dans le secteur.
- Un taux d'implantation maximal de 65 % offrirait **davantage de souplesse dans la répartition des superficies** dans le bâtiment à venir au bénéfice de son intégration dans le milieu.

# Modification réglementaire

La modification réglementaire demandée serait sans effet sur les éléments suivants :

- L'implantation du bâtiment
- Les hauteurs
- L'exigence d'aménager des talus végétalisés de part et d'autre de l'emprise de la voie ferrée

# Conclusion

---

L'adoption de la modification demandée permettra de :

- **préserver le potentiel de développement immobilier** prévu pour le site malgré sa modification;
- Concevoir un projet immobilier **d'envergure et de qualité** conformément au plan directeur du campus MIL;
- **harmoniser les normes d'implantation** avec celles en vigueur dans le secteur et favoriser une intégration réussie du projet dans son environnement.

