

Identification		Numéro de dossier : 1020689003
Unité administrative responsable	Arrondissement Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	<b>Au plus tard le</b> 2003-02-24
Sommet	Sommet de Montréal - Chantier 1.5 - Positionnement et rayonnement international	
Projet	Programme d'infrastructures Québec-Municipalités	
Objet	Adopter le règlement modifiant le Plan d'urbanisme (CO92 03386) afin d'agrandir l'aire d'affectation "Équipement collectif et institutionnel" du parc Jarry. (Projet de Tennis Canada)	

## Contenu

### Contexte

Le Centre de tennis du parc Jarry (CTPJ-Tennis Canada) a déposé une demande de changement de zonage visant l'agrandissement et la modification des ses installations sportives situées au parc Jarry. De plus, le projet prévoit un réaménagement important des espaces libres ceinturant les constructions existantes et projetées. Ce projet est réalisé dans le cadre du programme d'infrastructures Québec-municipalités et est estimé à 12,8 M \$.

Les constructions actuelles du CTPJ ont été approuvées originellement en 1994 et 1995 par le biais de projets de construction et d'occupation selon les dispositions prévues à l'article 612 a) de la charte de l'ancienne Ville de Montréal. Cela correspondait à des règlements de zonage conçus spécifiquement pour l'emplacement. Ces pouvoirs n'ont pas été reconduits tels quels dans la nouvelle charte de la Ville.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est requis de modifier le règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension (01-283). En effet, les installations du CTPJ ayant été approuvées en vertu des règlements spécifiques indiqués plus haut, le règlement de zonage général de l'arrondissement (01-283) ne contient aucune disposition se rapportant à ces installations. Le changement de zonage devra spécifier l'ensemble des paramètres (usages, hauteur, implantation, etc) applicables à ces installations.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la réglementation de zonage doit être conforme au plan d'urbanisme. Or, le plan directeur de l'arrondissement, partie intégrante du plan d'urbanisme, a été approuvé en 1992 et n'a pas été modifié lors de la réalisation des premières installations du CTPJ. Ainsi, une modification du plan d'urbanisme est nécessaire afin d'intégrer de nouvelles dispositions relatives au parc Jarry et aux installations du CTPJ.

Il est prévu de modifier le plan d'urbanisme en premier lieu et de modifier ultérieurement le règlement de zonage suite à la consultation publique qui doit être tenue par l'Office de consultation de Montréal et aux décisions du conseil municipal relativement au plan d'urbanisme.

Compte tenu du partage des compétences municipales, la préparation du présent dossier a nécessité une étroite collaboration entre plusieurs services municipaux d'arrondissement et les services centraux notamment l'unité administrative responsable des grands parcs à la direction des parcs et espaces verts.

## Décision(s) antérieure(s)

R.V.M. 94-152: 12 décembre 1994. Règlement portant approbation du projet de construction et d'occupation d'équipements sportifs comprenant un stade, des courts de tennis intérieurs et extérieurs.

CO95 00996: 15 mai 1995. Règlement sur la fermeture du parc constitué d'une partie des lots 640, 642 et 642-826 (parc Jarry) du cadastre de la paroisse Saint-Laurent.

R.V.M. 95-119: 19 juin 1995. Règlement modifiant le règlement portant approbation du projet de construction et d'occupation d'équipements sportifs décrit plus haut (94-152) par des ajustements au nombre de sièges et aux règles régissant le cadre bâti.

R.V.M. 95-209: 23 octobre 1995. Règlement modifiant les règlements portant approbation du projet de construction et d'occupation d'équipements sportifs décrits plus haut afin de modifier l'immeuble abritant les tennis intérieurs.

CO01 01631: 18 juin 2001. Résolution autorisant Tennis Canada à présenter une demande d'aide financière dans le cadre du programme d'infrastructures Canada-Québec relativement au projet de développement du Centre de tennis du parc Jarry et confirmant l'aide financière de la Ville pour une somme maximale de 3.3 M.\$.

CM02 0251: 27 mai 2002. Transférer dans le Programme d'infrastructures Québec-Municipalités les demandes d'aides financières présentées au Programme d'infrastructures Canada-Québec.

R.V.M 02-015: 20 décembre 2001: Règlement intérieur particulier concernant la délégation à l'arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension les pouvoirs de la Ville relatifs au centre Tennis Canada-Stade Jarry.

## Description

### Le projet

Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes:

1. agrandissement de l'immeuble abritant les courts intérieurs par l'ajout de quatre nouveaux courts, ce qui porte la superficie de celui-ci de 5 625 mètres carrés (m.c.) à 9 000 m. c. Le nouveau volume construit pourrait accueillir sur le toit quatre courts extérieurs ultérieurement. La hauteur de l'immeuble est inchangée à 12.7 mètres;
2. construction d'un nouveau court numéro 1 qui vient remplacer le court numéro 1 actuel d'une capacité de 3000 personnes avec gradins temporaires. Le nouveau court d'une capacité de 5000 personnes sera construit partiellement en dépression à environ 3,5 mètres sous le niveau du sol actuel; ultimement la capacité du court numéro 1 pourrait être portée à 7000 places. Ce nouveau stade est conçu pour accueillir également des activités culturelles ou communautaires.
3. relocalisation de 5 courts extérieurs afin de créer un espace libre devant les installations. Cet espace libre sera aménagé en place publique avec une partie en promenade permettant une liaison entre les différentes composantes du parc tels la piscine, le nouvel accès piéton de l'avenue Ball (quartier Parc-Extension) et les terrains de jeux et de baseball;
4. réaménagement de l'aire du stationnement asphalté situé à côté de l'immeuble abritant les courts intérieurs; ce réaménagement est requis suite à l'agrandissement de l'immeuble à même ce stationnement. Le stationnement verra sa capacité réduite de 34 espaces passant de 326 à 292 places.
5. réalisation d'un nouvel aménagement paysager avec des plantations dans l'espace vert situé entre l'immeuble abritant les courts intérieurs et la rue Faillon; par ailleurs, cet espace pourra être utilisé occasionnellement lors du tournoi à des fins de stationnement;
6. ajout possible de 1500 sièges au stade principal au-dessus de la galerie de la presse, ce qui hausse de 4 mètres la hauteur totale de cette partie de l'immeuble qui passe de 15.6 à 19.9 mètres; le nombre de sièges passe de 10 500 à 12 000.

L'aménagement projeté des installations excède d'une superficie de 4 270 m.c. le terrain correspondant au droit superficiaire du CTPJ (84 734 m.c.). Une superficie équivalente à cet empiètement sera cédée par le CTPJ à la ville, et ce terrain sera joint au parc Jarry.

### **Le plan d'urbanisme**

L'aire d'affectation du sol "équipement collectif et institutionnel" du parc Jarry correspond aux équipements sportifs et aux aménagements de l'ancien stade de baseball tels qu'ils se présentaient en 1992 au moment de l'adoption du plan d'urbanisme. Il est requis d'agrandir l'aire d'affectation "équipement collectif et institutionnel" du parc Jarry afin de tenir compte du projet adopté en 1994 et 1995 par le conseil municipal et de l'ajuster en regard de l'aménagement des installations prévues au projet actuel. La modification de cette aire d'affectation implique nécessairement une modification de l'aire "parc et lieu public" qui lui est adjacente.

### **Le règlement de zonage**

Les installations actuelles du CTPJ sont régies en fonction de règlements spécifiques approuvés en 1994 et 1995. Par ailleurs, en ce qui concerne le règlement de zonage de l'arrondissement (01-283) les installations du CTPJ sont situées dans la zone E. 1 (1) du parc Jarry, soit une catégorie qui permet exclusivement les usages "jardins communautaires, parc, promenade". De plus, aucune disposition réglementaire ne régit le cadre bâti (hauteur, implantation etc.) puisque cela était couvert par les règlements spécifiques mentionnés ci-avant.

Il est prévu de remplacer les règlements spécifiques du CTPJ approuvés en 1994 et 1995 pour régir dorénavant les usages et le cadre bâti en fonction du règlement de zonage de l'arrondissement. Le règlement de changement de zonage serait approuvé par le conseil d'arrondissement suite à la décision du conseil municipal approuvant la modification du plan d'urbanisme et porterait notamment sur les objets suivants:

- création d'une nouvelle zone associée spécifiquement au CTPJ;
- introduction de l'usage "stade" à la catégorie E.2 (1); cette catégorie est relative aux établissements dont l'activité principale est d'offrir des services liés aux sports, aux loisirs, à l'éducation et aux activités communautaires. Aussi, seraient autorisés dans la zone du CTPJ plusieurs des usages spécifiques et complémentaires des règlements déjà approuvés tels que "salle d'exposition, salle de réunion, salle de spectacle, clinique médicale, bureau, restaurant" etc.;
- introduction d'une limite de hauteur maximale de 23 mètres;
- introduction de règles relatives au mode d'implantation de type "isolé";
- des dispositions particulières viendront régir les objets relatifs aux alignements de construction et au stationnement compte tenu de la spécificité des installations;
- enfin, un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) serait introduit simultanément dans le projet de changement de zonage afin de contrôler, lors de l'émission des permis de construction, les items relatifs à l'architecture, aux matériaux et à l'aménagement paysager ceinturant les installations .

### **Sommet de Montréal**

Le projet d'agrandissement soumis du CTPJ est le résultat d'une démarche commune entre la Ville de Montréal et Tennis Canada. Cette démarche concerne à la fois le partage du coût de réalisation, l'utilisation des installations en terme de disponibilité pour les citoyens et les organismes, ainsi que l'aménagement physique du CTPJ. Ce projet permet de mettre en oeuvre les orientations du Sommet de Montréal relatives au positionnement international de Montréal et au développement des activités de sports, de loisirs et communautaires (atelier 3.2).

## **Caractéristiques du projet**

Bien qu'important, le projet actuel ne vient pas modifier substantiellement la vocation de cet emplacement puisque les installations de base du CTPJ sont déjà en place. D'ailleurs, historiquement cette partie du parc Jarry accueille depuis 1969, soit depuis près de 30 ans, un équipement sportif majeur soit l'ancien stade de baseball. Cette localisation pour un équipement sportif dans l'environnement du parc apparaît comme étant toujours pertinente car il est usuel dans le paysage montréalais de retrouver des immeubles imposants (souvent de type industriel) le long des voies ferrées, ce qui est le cas ici. Dans ce contexte, la transformation de l'ancien stade des Expos en centre de tennis est venue perpétuer ce patron d'utilisation du sol typique de Montréal. Il y a donc lieu d'associer le présent projet plutôt à une consolidation des activités et à l'amélioration des équipements surtout en ce qui concerne le remplacement du court numéro 1 qui verra ses équipements temporaires de type échafaudage, changer pour un court permanent de qualité et au design contemporain.

Cette volonté de regrouper les volumes construits à proximité de la voie ferrée a été déterminante dans la localisation du nouveau court numéro un et dans l'orientation de l'agrandissement du bâtiment accueillant les courts intérieurs qui s'agrandit en direction des voies ferrées. Il en résulte un massif bâti construit derrière un axe. Cet axe de circulation est destiné à tous les modes de déplacement près de la rue Faillon jusqu'au bâtiment des courts intérieurs, et il est strictement piéton pour l'autre section où s'amorce la nouvelle place publique. Cette place publique est totalement réaménagée avec un revêtement de sol constitué de matériaux durs (dallage, criblure de pierre) afin de mieux correspondre à son rôle de parvis et de résister à l'achalandage des piétons lors des événements sportifs ou culturels. Cette place publique permet une liaison fonctionnelle avec le réseau des sentiers du parc et le nouveau lien piéton et cyclable au niveau de la voie ferrée dans l'axe de l'avenue Ball. Enfin, le regroupement de sept (7) courts à l'avant de cette place publique près du parc apparaît compatible avec le caractère du lieu car la présence de ce type d'équipement de loisirs est coutumier dans les parcs de la ville.

Outre la localisation des installations sportives, la hauteur des immeubles vise aussi à minimiser les impacts dans le parc. Ainsi, seule la hauteur d'une partie de l'immeuble du court central est légèrement augmentée de 4 mètres par l'ajout de nouveaux sièges. La hauteur de l'immeuble abritant les courts intérieurs demeure inchangée. La hauteur du nouveau court numéro un est de 12.3 mètres et la construction de celui-ci en dépression vient diminuer l'importance du volume hors-sol construit.

## **Stationnement**

Il est estimé par les consultants en stationnement que les besoins totaux en stationnement sont de l'ordre 4 214 places pendant la période de pointe que constitue le tournoi de tennis. Lors du tournoi, l'utilisation de l'espace vert adjacent à la rue Faillon, le stationnement réaménagé et quelques espaces résiduels situés au pourtour des installations portent le nombre total d'espaces de stationnement à 800 espaces sur le site même. Ces espaces sont réservés aux personnes impliquées directement dans l'organisation du tournoi et à quelques visiteurs. Outre cette offre à même le site, près de 2 475 espaces sont disponibles dans le secteur immédiat autour du site. Enfin, la stratégie proposée afin de répondre à la demande résiduelle en stationnement vise à recourir à des stationnements situés en périphérie du site (collèges Ahunstic et André-Grasset par exemple qui offrent un potentiel total de 1 100 espaces) et à acheminer les visiteurs par un système de navette par autobus. La combinaison de ces moyens permet de dégager une offre totale de 4 375 espaces de stationnement ce qui répond à la demande estimée.

Afin de diminuer la demande en matière de stationnement, le CTPJ compte promouvoir l'utilisation du transport en commun compte tenu de la présence à proximité de 2 stations de métro (Jarry et De Castelnau), de la station de trains de la gare Jean-Talon ainsi que de circuits d'autobus desservant le boulevard Saint-Laurent et la rue Jarry.

A l'extérieur de la période du tournoi, le stationnement réaménagé offre 292 espaces de stationnement, ce qui correspond aux besoins usuels du CTPJ et est conforme à la réglementation qui permet de 100 à 401 espaces de stationnement.

### **Plan d'urbanisme**

Sous la section relative à l' "Objectif 11: Réaménager et mettre en valeur les parcs existants", à la page 28 du plan directeur de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension de 1992, il est fait la mention suivante: "qu'advenant le réaménagement du stade de tennis du parc Jarry en Centre national de tennis, il apparaît important de minimiser les interventions qui auraient pour effet de réduire les espaces de jeu dans ce parc. De plus, l'aménagement ne devrait pas compromettre la création de liens entre le quartier Parc Extension et le parc Jarry". Donc, déjà à cette époque, puisque le plan d'urbanisme y fait référence, un projet était en élaboration quant à la consolidation des activités de tennis au parc Jarry. De plus, le projet actuel quant à son aménagement respecte les objectifs de protection des aires de jeu et le maintien des liens avec le quartier Parc Extension.

### **Aspect(s) financier(s)**

Ce projet est réalisé dans le cadre du programme d'infrastructures Québec-municipalités au coût de 12,8 M \$. La contribution du gouvernement du Québec est de 6.4 M \$, la ville de Montréal versant une somme maximale de 3.3 M \$ et Tennis Canada 3.1 M \$.

### **Impact(s) majeur(s)**

Projet immobilier estimé à 12.8 M \$ venant consolider un équipement sportif majeur participant au positionnement international de Montréal. Les nouveaux courts intérieurs viendront accroître le nombre de terrains disponibles pour les amateurs. L'aménagement des espaces libres extérieurs permettra la création d'une nouvelle promenade, le maintien du réseau de sentiers du parc et un lien piéton avec le quartier Parc-Extension.

### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Conseil d'arrondissement du 14 janvier 2003  
Conseil municipal du 27 janvier 2003  
Consultation par l'Office de consultation publique de Montréal  
Dépôt du rapport de consultation de l'Office de consultation publique de Montréal au Conseil municipal  
Adoption de la modification au plan d'urbanisme par le conseil municipal  
Adoption du règlement de changement de zonage par le conseil d'arrondissement  
Certificat de conformité et entrée en vigueur du règlement de zonage

### **Échéancier initial de réalisation du projet**

Début: Fin:

### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

Le projet requiert une modification au plan d'urbanisme et à la réglementation de zonage de l'arrondissement. Le terrain correspondant au droit superficiaire du CTPJ sera ajusté pour tenir compte du projet actuel et un terrain de superficie équivalente sera cédé à la ville à des fins de parc.