

Identification		Numéro de dossier : 1217596003
Unité administrative responsable	Arrondissement Outremont , Daa Gestion du territoire_du patrimoine et des services administratifs , Division des permis et inspections	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Appui à la modification du 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, de permettre la construction d'un nouveau pavillon par l'Université de Montréal et de retirer le secteur Atlantic (zone C-12) du territoire d'application.	

Contenu

Contexte

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 le réaménagement de l'ancienne gare de triage de la compagnie de chemin de fer du Canadien Pacifique (CP) et la mise en œuvre du plan d'aménagement développé par l'Université de Montréal en collaboration avec la Ville, visant à développer un projet mixte comprenant des bâtiments dédiés 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.

Le territoire d'application du règlement, appelé « site Outremont », fait partie du projet « MIL Montréal », un projet urbain d'envergure couvrant au total 118 hectares.

L'évolution du projet

En collaboration avec l'Université de Montréal (UdeM), le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSSMB) planifie la construction d'une école primaire au cœur du site Outremont. L'Université de Montréal 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 ».

Description

Les modifications au règlement 06-069 visent :

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

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 (non encore nommé). Ce bâtiment de trois 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 pour le moment.

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.

La cour d'école et la mutualisation de certains espaces

La Ville et le CSSMB souhaitent mettre de l'avant le principe de mutualisation de certains espaces intérieurs et extérieurs, par l'aménagement d'une partie de la cour d'école dans le parc P-3 et en permettant l'utilisation par la communauté outremontaise du gymnase, de la palestine et d'une salle polyvalente de l'école en dehors des heures de classe. Une entente devra intervenir entre le CSSMB et l'arrondissement d'Outremont afin d'encadrer l'utilisation du parc P-3 par l'école primaire, et des espaces intérieurs de la future école par l'Arrondissement.

La partie nord-ouest du parc P-3 (zone PA-20), adjacente à l'école primaire, est identifiée 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'Université de Montréal (UdM) 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'UdM 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 (COS) maximum 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 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 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 Rosemont–La Petite-Patrie, ont d'ailleurs fait l'objet d'un exercice de planification détaillé, 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, combiné au prolongement de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux jusqu'à l'avenue du Parc, ont permis de désenclaver le secteur Atlantic et 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.

Justification

Extrait du procès-verbal de la séance du 3 mars 2021 du comité consultatif d'urbanisme d'Outremont :

CONSIDÉRANT que les modifications au *Règlement 06-069* visent à permettre la réalisation d'un projet d'école primaire du Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys et à la réalisation du Centre d'innovation de l'Université de Montréal;

CONSIDÉRANT que ces deux projets feront l'objet d'une nouvelle présentation et d'une nouvelle analyse au moment de la demande de permis;

CONSIDÉRANT que des critères d'évaluation spécifiques sont prévus afin que la nouvelle école primaire assure un encadrement et une animation à la hauteur des espaces publics adjacents, tels que l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, la place Alice-Girard et le futur parc de quartier P-3;

CONSIDÉRANT que les modifications au *Règlement 06-069* permettront à l'Arrondissement de mettre en place un cadre réglementaire révisé et qui pourra accompagner plus adéquatement le secteur Atlantic dans son évolution.

Il est proposé de RECOMMANDER FAVORABLEMENT DE PROCÉDER AU CHEMINEMENT DE LA MODIFICATION DU *RÈGLEMENT 06-069*.

Avec le commentaire suivant :

- Sachant que la conception de cet espace fera l'objet d'un exercice de conception intégré à celui du futur parc P-3, le débarcadère pour les autobus et les parents d'élèves, prévu sur l'avenue Dollard, devra faire l'objet d'une réflexion particulière afin d'assurer la sécurité des usagers et la fluidité de la circulation.

Aspect(s) financier(s)

s. o.

Développement durable

s. o.

Impact(s) majeur(s)

s. o.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S. O.

Opération(s) de communication

S. O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Transmission de la résolution au comité exécutif.

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

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

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

Endossé par:

Tom FLIES
Chef de division - Urbanisme, permis et inspection
Tél. : (514) 495-6235
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-03-10 15:28:30

Approbation du Directeur de direction

Jean-François MELOCHE
Directeur d'arrondissement
adjoint-gestion territoire et sa
Tél. : 514-495-6226

Approuvé le : 2021-03-23 08:06

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1217596003