



Orientations et stratégie réglementaire pour la mise en valeur du secteur Atlantic

Document déposé à
l'Office de consultation public de Montréal

Table des matières

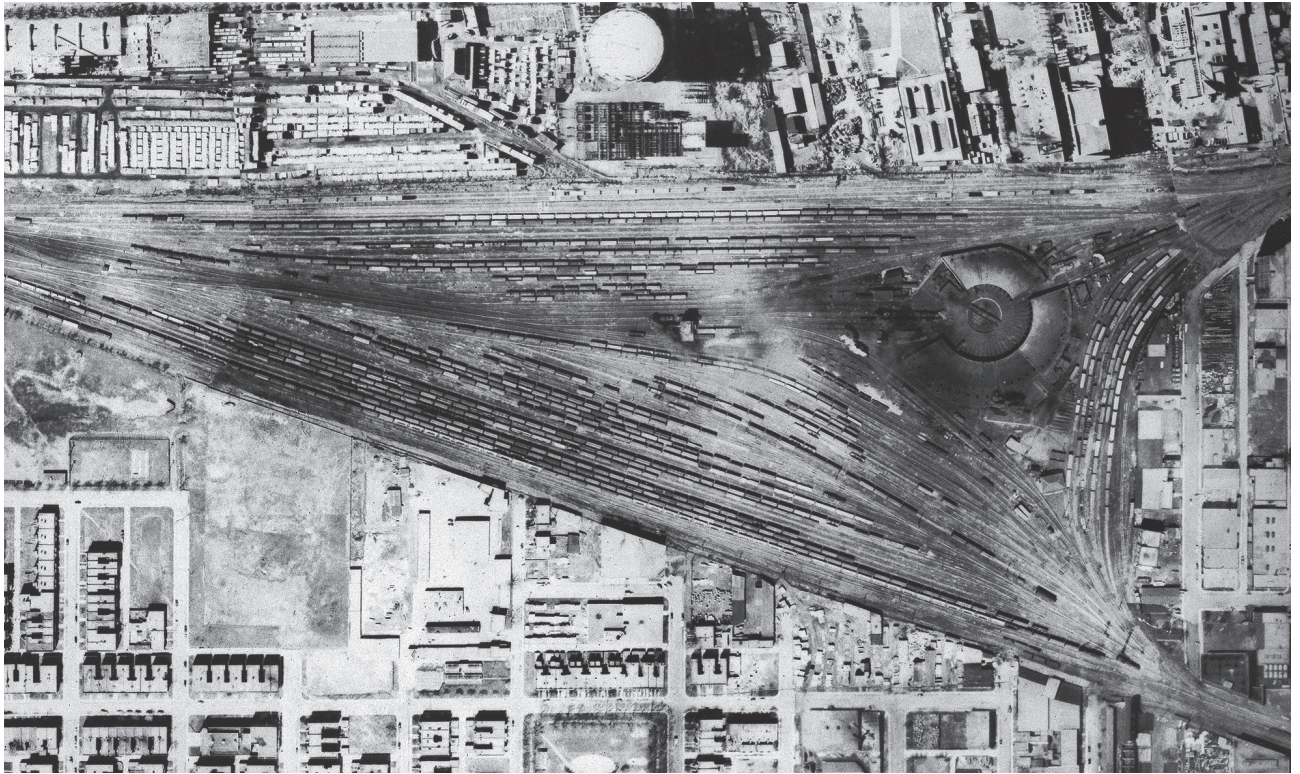
Sommaire.....	p.3
Section 1 : Un développement lié au réseau ferroviaire.....	p.5
Section 2 : Le secteur Atlantic aujourd’hui.....	p.6
Section 3 : Le cadre réglementaire actuel.....	p.9
Section 4 : La stratégie réglementaire proposée.....	p.10

Le processus de modification du *Règlement numéro 06-069*, qui sera prochainement soumis à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), prévoit le retrait du secteur Atlantic du territoire d'application du règlement. Avec ce document, l'arrondissement d'Outremont souhaite souligner l'histoire singulière du secteur Atlantic, sa dynamique actuelle, les effets du cadre réglementaire en vigueur et préciser sa stratégie réglementaire pour la mise en valeur de cet ancien secteur industriel d'intérêt patrimonial. Ce document permet également de répondre à une recommandation du comité Jacques-Viger qui a émis un avis favorable à la démarche.

Bien qu'elle se soit amorcée avant le redéveloppement de l'ancienne gare de triage, la transformation de ce secteur situé à l'extrémité nord-est d'Outremont s'accélère. Les dix années d'application du *Règlement 06-069* ont démontré les limites du cadre réglementaire actuel, rigide et peu adapté à l'évolution rapide du secteur Atlantic. Dans ce contexte, il est proposé d'intégrer l'actuelle zone C-12 à la réglementation de l'arrondissement.

L'arrondissement d'Outremont est actuellement engagé dans une révision et une mise à niveau de ses outils réglementaires. À l'été 2021, un tout nouveau *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) s'appuyant sur un découpage du territoire en unités de paysage devrait être adopté. Dans le but de maintenir la qualité du patrimoine du milieu outremontais, l'Arrondissement peut aussi compter sur l'expertise et l'expérience des membres professionnels de son comité consultatif d'urbanisme (CCU) d'Outremont.

Avec l'appui des services centraux de la Ville, l'Arrondissement est confiant de pouvoir doter le secteur Atlantic des conditions permettant de révéler son plein potentiel, tout en s'appuyant sur les éléments qui font son originalité.



Gare de triage d'Outremont et secteur Atlantic (à droite), en 1947
Source : Archives de la Ville de Montréal



Gare de triage d'Outremont et secteur Atlantic (au centre), en 1975
Source : Archives de la Ville de Montréal (VM94-B179-010)

Un développement lié au réseau ferroviaire

Localisé à l'extrémité nord-est de l'arrondissement d'Outremont et du territoire d'application du *Règlement 06-069*, le secteur Atlantic est compris entre les avenues Durocher, Atlantic et Beaubien, ainsi que la rue Hutchison. Il s'étend sur une superficie d'environ 2,5 hectares.



Localisation du secteur Atlantic (en rouge) à l'intérieur du territoire d'application du Règlement 06-069 (fond de plan : Google Earth)

L'histoire du secteur Atlantic est étroitement liée à celle de la gare de triage d'Outremont, en opération à partir de la fin du XIX^e siècle. Des voies ferrées circulent alors dans les différentes ruelles du secteur et desservent les entrepôts et manufactures construits principalement entre 1910 et 1935. Certains de ces bâtiments sont conçus par des architectes influents de l'époque tels que : Hutchison & Wood, FJ MacNab et Henri Sicotte Labelle.

À partir de 1950, le Canadien Pacifique délaisse progressivement ses activités sur la gare de triage d'Outremont. Dès 1960, les propriétés aux abords des voies ferrées changent peu à peu de vocation. Les activités industrielles ayant été déplacées, plusieurs anciens bâtiments industriels sont démolis ou recyclés pour faire place à des fonctions commerciales.

Le secteur Atlantic aujourd'hui

Le redéveloppement de l'ancienne gare de triage s'est amorcé en 2012 par la décontamination du site et le déplacement des voies ferrées. Le plan d'ensemble adopté en 2011 prévoit la création d'un nouveau quartier mixte résidentiel et universitaire dans la poursuite de la trame de rue outremontaise.

L'Université de Montréal a inauguré en 2019 le Complexe des sciences, le premier pavillon du campus MIL. De son côté, la Ville de Montréal y a aménagé de nouvelles rues, un parc de voisinage et une grande place publique. D'autres espaces publics suivront au courant des prochaines années. Par sa localisation à l'entrée ouest, le secteur Atlantic est donc fortement marqué par la création de ce nouveau quartier, aussi désigné comme le « Nouvel Outremont ».

L'aménagement de la nouvelle avenue Thérèse-Lavoie-Roux, qui s'étend entre les avenues McEachran et du Parc, a permis de reconnecter le secteur Atlantic à Outremont ainsi qu'aux secteurs limitrophes. D'autres interventions sont projetées par la Ville afin d'accroître le verdissement et favoriser le transport actif, par le réaménagement des rues, des impasses et de la ruelle.



Avenue Thérèse-Lavoie-Roux

Un secteur mixte résidentiel et de bureau

Ce désenclavement a eu pour effet d'accélérer la transformation du secteur Atlantic en milieu mixte résidentiel et de bureau, comme prévu dans le *Règlement 06-069*. Un premier bâtiment de 225 logements devrait d'ailleurs accueillir ses premiers résidents à l'été 2021 au 439, avenue Thérèse-Lavoie-Roux. Un deuxième bâtiment de 138 logements est également en construction au 6500, rue Hutchison. Si la fonction de bureau est bien implantée dans des bâtiments rénovés à cette fin, la culture (atelier d'artiste, galerie d'art, etc.) constitue aujourd'hui un créneau plus marginal et fragile, retranchée dans des espaces en attente de transformation.

Malgré cette transformation, l'histoire industrielle et ferroviaire des lieux reste présente et perceptible, tant dans sa trame de rue que dans son cadre bâti. Les nombreuses impasses créées par le réseau ferroviaire maintiennent un certain enclavement, mais offrent aussi plusieurs opportunités d'aménagements saisonniers ou transitoires. Les grands volumes de brique fermés sur eux-mêmes et collés sur le trottoir, ainsi que l'absence de verdissement, contribuent quant à eux au caractère mixte et éclectique des lieux. Le 400, avenue Atlantic, un ancien bâtiment industriel de 11 étages maintenant occupé par des bureaux, est un exemple d'une évolution respectueuse du patrimoine qu'il est souhaitable de répéter. Il faut toutefois reconnaître que ce type d'intervention contribue à la hausse des valeurs foncières, et par le fait même, des loyers.



Le 400, avenue Atlantic

Au plan d'urbanisme, le secteur Atlantic est reconnu comme un « secteur de valeur intéressante ». Le bâtiment situé au 400, avenue Atlantic, est quant à lui identifié comme un « bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural ».

Une histoire et une évolution partagée avec les secteurs limitrophes

En tant qu'ancien secteur industriel bordant les voies ferrées, le secteur Atlantic partage une histoire et une évolution similaire aux secteurs limitrophes de 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 est de faire du territoire couvert par le PDUES un « milieu dynamique, ouvert et éclectique, où se côtoient travailleurs, créateurs et résidents ». L'Arrondissement considère que l'évolution récente du secteur Atlantic souscrit à cette vision.

Pour y arriver, trois principes doivent être suivis :

- Appuyer l'évolution du secteur Atlantic, en révélant son potentiel et en mettant en valeur les éléments qui font son originalité, telle que l'héritage industriel et ferroviaire;
- Favoriser l'encadrement et l'animation des espaces publics aménagés ou réaménagés par la Ville, et notamment de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, axe majeur du nouveau quartier;
- Assurer la compatibilité des usages existants et projetés.



Avenue Durocher



Rue Hutchison

Le cadre réglementaire actuel

Adopté en 2011 afin de permettre le redéveloppement de l'ancienne gare de triage d'Outremont, le *Règlement 06-069* remplace certaines dispositions de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont en matière de zonage, de permis et certificats, de construction, de lotissement et ainsi que de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Les autres dispositions de ces règlements demeurent en vigueur pour les propriétés situées à l'intérieur du territoire d'application du *Règlement 06-069*. Le règlement spécifie également une grille de rues et de passages piétonniers et cyclables.

Dix ans plus tard, il apparaît clair que le cadre réglementaire est peu adapté à la réalité du secteur Atlantic. Par exemple, les dispositions élaborées pour les bâtiments universitaires s'appliquent également au secteur Atlantic, ce qui s'avère assez problématique dans la conception de nouveaux bâtiments non institutionnels. En matière de PIIA, aucun objectif ou critère d'évaluation n'aborde les enjeux spécifiques au secteur Atlantic, tel que la protection et la mise en valeur du patrimoine.

Avec le prolongement de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, la grille de rues du secteur Atlantic est maintenant complétée en conformité avec le *Règlement 06-069*. Ce tronçon de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux est d'ailleurs peu ou pas abordé. Les marges de recul minimal du campus MIL, de 4 à 6,5 m, sont peu appropriées au contexte, considérant qu'une marge de recul de 0 m est en vigueur sur les rues transversales et dans l'arrondissement voisin de Rosemont–La Petite-Patrie. Toujours sur l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, les usages autorisés au rez-de-chaussée des bâtiments sont peu propices à l'animation du domaine public. En matière d'usages, l'Arrondissement souhaite également formaliser la présence d'ateliers d'artistes dans le secteur.

Étant donné l'évolution rapide du secteur Atlantic, la mise en place d'un cadre réglementaire souple et à jour est requise. La rigidité du processus de modification du *Règlement 06-069* ne répond pas à ce besoin. Le recours à un *Règlement sur les projets particuliers de construction et de modification d'un immeuble* (PPCMOI) s'avère beaucoup plus approprié.

Dans ce contexte, l'Arrondissement considère que le maintien du secteur Atlantic dans le *Règlement 06-069* ne présente aucune plus value et, au contraire, menace son déploiement.

La stratégie réglementaire proposée

Le retrait du secteur Atlantic du territoire d'application du *Règlement 06-069* aura pour effet de remettre en vigueur l'ensemble des dispositions de la réglementation d'urbanisme d'Outremont applicables à ce territoire.

Pour les motifs énoncés précédemment, l'Arrondissement souhaite intégrer à sa réglementation les dispositions du *Règlement 06-069* relatives au secteur Atlantic. Cette intégration est l'occasion d'actualiser les normes adoptées il y a plus d'une dizaine d'années. Pour ce faire, l'Arrondissement prévoit modifier les règlements suivants :

- *Règlement de zonage numéro 1177;*
- *Règlement sur les PIIA numéro 1189;*
- *Règlement sur les PPCMOI numéro AO-400.*

Plus de détails sont présentés aux pages suivantes.



Partie arrière du 6600-6610, rue Hutchison, construite en 1927 et conçue par le bureau d'architectes Hutchison & Wood

Règlement de zonage numéro 1177

Le contenu de l'actuelle grille C-12 du *Règlement 06-069* serait adoptée, avec les modifications suivantes :

1. Permettre des usages commerciaux supplémentaires au rez-de-chaussée des bâtiments, selon les critères suivants :
 - La compatibilité avec la fonction résidentielle et la proximité de deux écoles primaires, notamment en matière de nuisances (bruit, camionnage, circulation);
 - La superficie d'entreposage généralement associée à cet usage;
 - La compatibilité et la complémentarité avec les activités du Nouvel Outremont et du campus MIL;
 - La complémentarité avec l'offre commerciale autorisée ailleurs dans le Nouvel Outremont, sur l'avenue Van Horne et dans les secteurs voisins;
 - L'activité et l'animation générée sur le domaine public.

Les usages retenus pourraient faire l'objet de certaines restrictions quant à leur localisation dans le bâtiment et leur superficie. L'Arrondissement s'appuiera sur l'expertise du Service de développement économique afin d'identifier les usages commerciaux à autoriser.

2. Permettre les ateliers d'artistes, en prévoyant un certain encadrement;
3. Réviser les marges de recul applicables à l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, entre l'avenue Durocher et la rue Hutchison, autant du côté nord que du côté sud, en s'appuyant sur les normes applicables du côté de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie;
4. Appliquer les ratios de stationnement du *Règlement 06-069*;
5. Intégrer toutes autres dispositions pertinentes du *Règlement 06-069*.



Intersection des avenues Durocher et Beaubien

Règlement sur les PIIA numéro 1189

Une nouvelle unité de paysage relative au secteur Atlantic serait ajoutée, incluant une fiche descriptive. Les projets de transformation ainsi que les nouveaux bâtiments seraient analysés afin d'assurer la compatibilité avec l'unité de paysage.

L'Arrondissement s'appuiera sur la réflexion et les travaux en cours avec la Division du patrimoine et la Division des projets urbains du Service de l'urbanisme et de la mobilité.

Règlement sur les PPCMOI numéro AO-400

Le secteur Atlantic serait ajouté au territoire d'application du règlement. Des critères d'évaluation spécifiques seront élaborés, en plus des critères d'évaluation généraux, si requis.

Les étapes à venir

Durant le processus de modification du *Règlement 06-069*, l'Arrondissement compte préparer les projets de règlements relatifs à l'intégration du secteur Atlantic à sa réglementation. La procédure réglementaire prévue par la législation provinciale force l'arrondissement d'Outremont à attendre la fin du processus de modification du *Règlement 06-069* avant d'enclencher le processus d'adoption des règlements à l'échelle de l'arrondissement.

Ainsi, le conseil d'arrondissement pourra donner un avis de motion et adopter les projets de règlements au moment où la modification du *Règlement 06-069* sera en vigueur. Une consultation publique sera tenue, comme prévu par la Loi.

D'une durée d'environ six mois, voici un échéancier des principales étapes du processus d'adoption des règlements, à titre indicatif :

- **Automne 2021** : élaboration des projets de règlement;
- **Hiver 2022** : adoption des premiers projets de règlements par le conseil d'arrondissement*;
- **Printemps 2022** : consultation publique et adoption des seconds projets de règlement;
- **Été 2022** : adoption des règlements et entrée en vigueur.

* Seul le règlement modifiant le *Règlement de zonage numéro 1177* doit faire l'objet d'un premier et d'un second projet règlement.