

Identification		Numéro de dossier : 1120219001
Unité administrative responsable	Développement et des opérations , Direction du développement économique et urbain , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Art. 22 b) aménager des parcs, des infrastructures de loisir, d'activité physique et de sport de qualité, répartis équitablement en fonction des besoins évolutifs des milieux de vie	
Projet	Complexe environnemental Saint-Michel	
Objet	Recommander au conseil municipal d'adopter un règlement modifiant diverses composantes du Plan d'urbanisme, d'adopter, en vertu du paragraphe 1° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement autorisant la construction et l'occupation d'un centre sportif de soccer au Complexe environnemental de Saint-Michel et de mandater l'OCPM pour tenir la consultation publique requise par la loi.	

Contenu

Contexte

La Ville désire construire un nouveau complexe de soccer d'envergure et d'une qualité remarquable dédié principalement aux jeunes adeptes de soccer des 19 arrondissements. Cet équipement municipal, attendu par le milieu sportif depuis plus de dix ans, sera érigé sur une partie du Complexe environnemental de Saint-Michel (CESM), situé sur le territoire de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension. Le terrain visé est situé dans le pôle sportif prévu dans l'outil de planification qu'est le « Plan directeur Complexe Environnemental de Saint-Michel » élaboré en 1997.

Le complexe sportif de soccer se veut exemplaire à plusieurs égards, notamment par son intégration harmonieuse au contexte urbain et au parc du CESM. Il s'inscrit également dans une préoccupation de développement durable et vise une certification LEED-NC (Leadership in energy and environmental Design) de niveau Or, conformément à la politique de développement durable de la Ville.

Afin d'encadrer la réalisation de ce complexe sportif de soccer, le présent sommaire vise l'adoption d'un règlement permettant sa construction en vertu du paragraphe 1° de l'article 89 de la Charte de la Ville ainsi qu'une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. L'article 89 permet au conseil municipal d'autoriser la réalisation d'un tel projet et de préciser des conditions particulières d'aménagement et d'intégration au milieu.

Les modifications au Plan d'urbanisme seront soumises à la consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en même temps que le projet de règlement préparé en vertu de l'article 89.

Rappelons qu'à la suite d'un concours d'architecture, le conseil municipal a accordé, le 19 décembre dernier, un contrat de services professionnels à la firme Saucier + Perrotte / Hughes Condon Marler architectes, lauréate du concours, pour la préparation des plans et devis ainsi que la surveillance des travaux dans le cadre de ce projet.

Décision(s) antérieure(s)

CM11 1024 - 19 déc. 2011 - Accorder un contrat de services professionnels à Saucier + Perrotte / Hughes

Condon Marler architectes, pour les plans et devis ainsi que la surveillance des travaux dans le cadre du projet de construction du Centre de soccer intérieur au CESM, pour une somme maximale de 1 212 965,72 \$ taxes incluses.

CE11 1834 - 16 nov. 2011 - Accorder un contrat de services professionnels à Nicolet, Chartrand, Knoll ltée, Bouthillette, Parizeau et associés inc. et WAA et associés inc. pour les services d'ingénierie et d'architecture de paysage pour réaliser les plans et devis et la surveillance des travaux liés à la construction du Centre de soccer intérieur au CESM - Dépense totale de 1 149 892,43 \$, taxes incluses.

CE11 0382 - 23 mars 2011 - Approuver l'orientation de procéder par concours d'architecture (architectes seulement) et parallèlement par appel d'offres public (ingénieurs et architectes paysagistes) pour les services professionnels requis pour la construction du Centre de soccer intérieur au CESM.

CG11 0027 - 27 janvier 2011 - Adopter le règlement intitulé « Règlement du conseil d'agglomération modifiant l'annexe du Décret concernant l'agglomération de Montréal (1229-2005, 8 décembre 2005) » (Centre de soccer intérieur au CESM) afin de retirer le terrain visé pour le complexe sportif de soccer de la liste des équipements d'agglomération.

CM11 0021 - 24 janvier 2011 - Adopter une résolution manifestant l'accord de la Ville de Montréal en ce qui concerne le « Règlement du conseil d'agglomération modifiant l'annexe du Décret concernant l'agglomération de Montréal (1229-2005, 8 décembre 2005) » (Centre de soccer intérieur au CESM) à l'effet de retirer de la liste des équipements d'agglomération un terrain faisant actuellement partie du parc du CESM en vue de l'érection du Centre de soccer intérieur au CESM.

CE10 1600 - 13 octobre 2010 - Accorder un contrat de services professionnels à L. Amiot, S. Bergeron, architectes, pour la préparation et la mise en œuvre du concours d'architecture du Centre de soccer intérieur au CESM (0631), pour une somme maximale de 53 051,25 \$, taxes incluses.

CE10 0443 - 7 avril 2010 - Approuver le scénario de construction au CESM d'un centre de soccer intérieur au coût de 27,2 M\$.

CE09 0974 - 3 juin 2009 - Donner un accord de principe à la réalisation en régie d'un centre de soccer intérieur et d'un terrain de soccer extérieur au CESM.

Description

Localisation et milieu d'insertion

L'emplacement du terrain visé par le présent projet de développement a été délimité en étroite collaboration avec la Direction des grands parcs et du verdissement. Ce terrain est localisé dans l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, à l'est de l'avenue Papineau, dans le CESM. Il est, du côté est, adjacent à une voie polyvalente longue de 5 km qui permet de faire le tour du parc. Il est bordé du côté ouest par une section de l'avenue Papineau, comprise entre le prolongement de la rue de Louvain et de l'avenue Lecocq, et au nord et au sud, par des accès au parc du CESM. Adjacents à ces accès au parc se trouvent, au sud, le complexe Le Taz et, au nord, un concessionnaire automobile.

Il importe de souligner que cette section de l'avenue Papineau constitue une limite d'arrondissement séparant l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension de celui d'Ahuntsic—Cartierville. Cette partie du territoire de l'arrondissement d'Ahuntsic—Cartierville est essentiellement à vocation résidentielle de faible à moyenne densité, avec des bâtiments d'une hauteur de 1 ou 2 étages, isolés ou

jumelés et abritant un maximum de 2 logements.

Le terrain forme un plateau adjacent aux falaises de l'ancienne carrière Miron et qui comprend une butte qui longe l'avenue Papineau. La superficie de ce terrain, où on dénombre plusieurs arbres et arbrisseaux, totalise approximativement 37 240 m². Le site du CESM, qui englobe le terrain du complexe sportif de soccer a été successivement :

- une carrière (1925-1968);
- une carrière et un site d'enfouissement (1968-1984);
- un site d'enfouissement et un centre de tri et d'élimination des déchets (1984-2000);
- un site d'élimination des déchets solides depuis 2001.

Accès au complexe de soccer

L'avenue Papineau fera l'objet de travaux de réaménagement à cet endroit permettant notamment de faciliter l'accès au site. L'aménagement d'un nouveau trottoir y est prévu. L'accès au complexe sportif de soccer s'y fera depuis l'autoroute métropolitaine, au sud, ou depuis le boulevard Henri-Bourassa, au nord. À cette fin, un nouveau virage sécurisé à gauche, avec feu de circulation, sera permis depuis le nord. De plus, la ligne d'autobus 45 sur l'avenue Papineau permet un accès depuis la station de métro Fabre, située à moins de 3 km au sud. Toujours via l'avenue Papineau, il est également possible de gagner le complexe depuis la station de métro Crémazie en prenant la ligne 54. Aussi, depuis la station de métro Sauvé, la ligne 143MB emprunte la rue de Louvain à destination du terrain du projet.

L'accès principal (piéton et véhiculaire) s'effectue au sud du bâtiment, et ce, dans le secteur de l'avenue Lecocq. L'entrée projetée au parc du CESM, sur le terrain adjacent, permettra également aux piétons et aux cyclistes d'accéder au complexe.

Concept d'aménagement

Le futur complexe sportif de soccer sera érigé telle une strate minérale, rappelant ainsi la nature géologique de l'ancienne carrière et symbolisant son activité nouvelle, le soccer. Sa superficie d'environ 11 000 m², ceinturée d'un mur rideau, sera coiffée d'une toiture de bois.

Le complexe sportif de soccer comprend deux phases qui seront construites simultanément.

1^{re} phase - Un complexe sportif de soccer intérieur qui inclut :

- un terrain de soccer/football à 11 joueurs, divisible en terrains de minisoccer à 7 joueurs, permettant également la pratique de différents sports;
- des gradins d'environ 750 places;
- des vestiaires, une salle d'entraînement et de musculation accessoire à la pratique du sport;
- les locaux administratifs de l'Association régionale de soccer Concordia (ARSC);
- des commerces et services complémentaires tels que comptoir-resto et physiothérapie;
- un stationnement extérieur de moins de 200 places doté d'îlots de verdure plantés d'arbres;
- plus de 70 places de stationnement pour vélos;
- une aire de chargement;
- une cour avant plantée d'arbres à raison de 1 par 150 m² et de végétaux en pleine terre, sur 80 % de sa superficie.

2^e phase - Un complexe sportif de soccer extérieur qui inclut :

- un terrain de soccer/football extérieur éclairé en gazon synthétique à 11 joueurs, divisible en terrains de minisoccer à 7 joueurs, permettant également la pratique de différents sports;
- des gradins permanents de 600 places et;
- la possibilité d'installer des gradins amovibles pour ajouter 600 places, au besoin.

Les terrains intérieur et extérieur seront gérés par le même exploitant et desserviront la même clientèle.

Réglementation en vigueur

Le terrain visé par ce projet est inscrit dans un secteur d'affectation « Grand espace vert et parc » au Plan d'urbanisme. Au règlement d'urbanisme de l'arrondissement, il est compris dans un secteur d'usages « Parc », autorisant les usages « jardin communautaire, parc et promenade » et où la construction d'un tel complexe sportif à vocation municipale n'est pas permise. Dans un tel secteur d'usages, aucun paramètre relatif à la hauteur, à la densité et au taux d'implantation n'est prévu.

Projet de règlement de construction (article 89 de la Charte de la Ville)

La réglementation proposée vise à fixer les balises minimales qui guideront l'exercice d'optimisation du concept architectural lauréat, d'une part, requis pour assurer une meilleure adéquation du complexe sportif de soccer à son programme fonctionnel.

Plus précisément, la mise en vigueur du règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal vise l'ajout des paramètres suivants :

- l'ajout aux usages autorisés de l'usage « complexe sportif de soccer » défini comme « un espace pouvant accueillir du public à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment et comprenant au moins un terrain de sport éclairé recouvert de gazon synthétique, des gradins permanents ou temporaires, des abris pour les joueurs et les arbitres, des écrans de pointage, et où peuvent se dérouler des manifestations sportives, incluant des pratiques et l'enseignement de sports, tel que soccer, football, rugby, frisbee, cheerleading »;
- l'ajout d'usages complémentaires de la famille commerce et de la famille équipements collectifs et institutionnels;
- le retrait des limites de hauteur pour une clôture;
- l'introduction d'une limite de hauteur maximale de bâtiment (moins de 23 mètres);
- le retrait de la limite de hauteur de 2 mètres imposée pour le niveau du plancher du rez-de-chaussée;
- l'introduction d'une hauteur maximale pour les gradins extérieurs inférieure à celle de la toiture du bâtiment principal;
- l'ajout d'un alignement de construction minimal de 5 mètres;
- le retrait de la limite maximale de pourcentage d'ouverture sur une façade;
- le retrait de la limite minimale de pourcentage de maçonnerie sur une façade;
- la modification du calcul de superficie aux fins de stationnement (l'usage est autorisé tant à l'extérieur qu'à l'intérieur du bâtiment, aux fins du calcul du nombre autorisé de places de stationnement, la superficie de l'usage correspond à la superficie du site moins l'espace voué au stationnement);
- l'ajout d'une obligation de fournir au moins 5 places de stationnement dédiées au covoiturage ou aux familles;
- la possibilité de fournir des places de stationnement dédiées à l'autopartage et des bornes de recharge;
- la possibilité d'installer une enseigne accessoire à message variable lumineux avec superficie dédiée aux partenaires stratégiques;
- l'ajout d'une limite de temps relative à la possibilité d'installer des chapiteaux et l'obligation que ce soit aux fins d'événements liés au sport ou au loisir ou en lien avec la vocation du CESM;
- l'ajout d'une obligation de planter des arbres et des arbustes ainsi que des végétaux en cour avant.

De plus, puisqu'il s'agit de la construction du concept architectural lauréat d'un concours d'architecture, les plans du projet ne seront pas soumis à une révision architecturale en vertu d'un règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Modifications au Plan d'urbanisme

Affectation du sol

La modification vise à inclure la propriété concernée, actuellement en secteur d'affectation du sol « Grand espace vert ou parc riverain », à l'intérieur d'un secteur d'affectation du sol « Mixte ». Ce geste a pour conséquence de permettre les usages de type récréatifs et institutionnels à vocation municipale plutôt

qu'à vocation exclusivement locale.

Parcs et espaces verts

En continuité du geste susmentionné, la parcelle de terrain visée par la modification réglementaire se verra soustraite, à la carte des « Grands parcs et espaces verts », du parc métropolitain du CESM et de l'orientation panmontréalaise schématisée au plan synthèse joint du Plan d'urbanisme.

Densité

Outre l'affectation du sol, afin d'autoriser la construction d'un bâtiment d'une hauteur inférieure à 23 mètres, il est proposé d'ajouter un secteur dont les paramètres sont les suivants :

- bâti de 1 à 6 étages hors sol;
- taux d'implantation faible ou moyen;
- densité minimale de 0,1 et maximale de 2,0.

Justification

Le développement du site prévoit la construction d'un bâtiment d'envergure répondant à des critères LEED-NC de niveau Or et d'un design remarquable. Il répond à un besoin pressant du milieu du soccer montréalais et, plus particulièrement, de la partie du centre-nord de Montréal. De plus, le projet est cohérent avec la politique familiale de la Ville, qui vise à attirer et à retenir les familles à Montréal, de même qu'avec le Plan d'action design — Montréal Ville UNESCO de design.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans les orientations suivantes du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal :

Orientation 2 : Des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain

Afin de favoriser le transport actif et en commun et de limiter l'usage de la voiture, le projet de construction prévoit, d'une part, ne pas atteindre le maximum prescrit, moins de 200 sont prévues, et, d'autre part, fournir plus de 70 places de stationnement pour vélos. Le projet réglementaire innove en exigeant 5 places de stationnement dédiées au covoiturage et en autorisant la présence de places réservées à l'autopartage et l'installation de bornes de recharge.

Orientation 5 : Un paysage et une architecture de qualité

Le concept architectural est le fruit d'un concours basé, notamment, sur les objectifs et les orientations du plan directeur du CESM qui visent à atteindre un standard de qualité de haut niveau.

Le projet de règlement et les plans prévoient la plantation d'arbres, d'arbustes et de végétaux et exigent, à cet effet, un plan d'aménagement détaillé et à l'échelle.

Orientation 6 : Un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé

Le projet de construction vise à protéger le maximum d'arbres présents dans la cour avant. Une intégration harmonieuse avec le parc du CESM est également un des principes directeurs du projet.

Avis du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme (CAU)

Le 20 mars 2012, le CAU a émis un avis très favorable dans lequel il appuie le principe de modifier le Plan d'urbanisme de Montréal et d'autoriser la construction d'un complexe sportif de soccer sur le site du CESM en vertu de l'article 89 1° de la Charte de la Ville de Montréal. Il a souhaité que soit précisée la disposition concernant la superficie d'enseigne pouvant être réservée pour annoncer un commanditaire, et ce, afin d'assurer que celle-ci soit réservée exclusivement à l'affichage du partenaire officiel du complexe. Il a recommandé également d'intégrer des articles sur les caractéristiques attendues du bâtiment afin

d'assurer que ce dernier reflète la proposition gagnante.

En réponse à ces recommandations, rappelons que le concept architectural retenu est le fruit d'un concours qui vise à atteindre un standard de qualité de haut niveau. Le projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville vise à permettre la construction du complexe sportif de soccer, et ce, en adaptant le cadre réglementaire en vigueur. Eu égard à la recommandation relative aux enseignes accessoires, le texte du projet de règlement est ajusté en conséquence. À la demande du CAU, une nouvelle présentation des plans les plus récents lui sera faite, avant la consultation publique tenue par l'OCPM, de manière à ce qu'il puisse confirmer son appui.

En fonction du justificatif susmentionné, le projet présenté permet d'envisager tant les modifications au Plan d'urbanisme que la mise en place d'un cadre réglementaire en vertu de l'article 89 paragraphe 1° de la Charte de la Ville de Montréal.

Aspect(s) financier(s)

Cette installation relèvera du conseil municipal et la réalisation du futur centre sera défrayée uniquement par la Ville de Montréal. Les coûts de la phase 1 sont estimés à 28,3 M\$, dont 12,6 M\$ proviennent d'une subvention du MAMROT. L'estimation des coûts de la phase 2 est en voie d'être finalisée.

Quant au budget d'exploitation, l'autofinancement est visé depuis le début du projet. Le modèle d'affaires est en développement et sera présenté pour approbation dans les prochains mois.

Développement durable

Conformément à la politique montréalaise de développement durable pour les édifices municipaux, la Ville de Montréal vise la certification LEED-NC de niveau Or pour ce nouveau bâtiment exemplaire.

Impact(s) majeur(s)

La communauté montréalaise de soccer est depuis longtemps en attente de la construction d'un complexe sportif de soccer intérieur, afin de répondre à la demande des jeunes adeptes de soccer dont la pratique a beaucoup augmenté au cours des dernières années. La construction de ce complexe municipal contribuera à augmenter l'offre de services de même que l'accessibilité des jeunes à la pratique sportive.

En outre, le bâtiment aux allures de pavillon dans un parc contribuera à la mise en valeur du grand parc du CESM. Le concept développé est novateur et unique, participant ainsi au rayonnement national et international de Montréal.

Opération(s) de communication

Une stratégie de communication, approuvée par la Direction des communications, a été préparée.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 11 avril 2012 – Comité exécutif : Mise à l'ordre du jour du conseil municipal des deux projets de règlement.
- 16 avril 2012 – Conseil municipal : Avis de motion, adoption du projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville, adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et mandat à l'OCPM.
- juin 2012 : Consultation publique de l'OCPM.
- octobre 2012 : Dépôt du rapport de l'OCPM au conseil municipal.
- novembre 2012 – Comité exécutif : Mise à l'ordre du jour du conseil municipal des projets de règlement finaux.
- novembre 2012 – Conseil municipal : Adoption des deux règlements finaux.
- fin novembre 2012 : Entrée en vigueur des deux règlements à la suite d'un avis public.

- fin automne 2012 : Travaux préparatoires sur le site.
- décembre 2012 – Comité exécutif : Autorisation de lancer un appel d'offres pour la réalisation du complexe sportif de soccer.
- hiver 2013 : Octroi du contrat à l'entrepreneur général.

- printemps 2013 : Mise en chantier.
- 2014 : Livraison du complexe sportif de soccer.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Les deux projets de règlement sont conformes aux dispositions du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ainsi qu'à celles de la Charte de la Ville de Montréal et de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Concertation des arrondissements et ressources matérielles , Direction stratégies et transactions immobilières (Carlos MANZONI)

Avis favorable avec commentaires :

Développement et des opérations , Direction des sports (Dominique LEMAY)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Marjolaine PARENT)

Avis favorable avec commentaires :

Développement et des opérations , Direction des grands parcs et du verdissement (Diane MARTIN)

Avis favorable avec commentaires :

Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Clothilde-Béré PELLETIER)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Robert DENIS

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-1832

Télécop. : 514 872-1598

Manon Brulé

Architecte chef d'équipe Réglementation

514 872-4395

Endossé par :

Luc GAGNON

Chef de division Urbanisme et aménagement urbain

Tél. : 514 872-4095

Télécop. : 514 872-1598

Date d'endossement : 2012-03-21 16:09:47

Numéro de dossier : 1120219001