

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER À LA SUITE DE SA RÉUNION DU 26 MARS 2021

Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design, et d'architecture de paysage*

Modification du règlement 06-069 : Campus MIL

Libellé du projet :	Modification du règlement 06-069 afin de permettre la construction d'une école primaire à Outremont, dans le cadre du projet MIL Montréal, augmenter le COS maximal applicable à la zone PB-35 et retirer la zone C-12 du territoire d'application du Règlement.
Localisation :	Trois emplacements situés dans le secteur 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, tel que stipulé dans le règlement 06-069.
Demandeur :	Service de l'urbanisme et de la mobilité – Direction de l'urbanisme

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande du Service de l'urbanisme et de la mobilité, conformément au paragraphe 2 de l'article 11 de son règlement, considérant que le projet est lié à un règlement (06-069) adopté en vertu du paragraphe 1 l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

L'OBJET DE LA DEMANDE

La demande vise à obtenir l'avis du CJV quant aux modifications proposées au règlement 06-069, établissant le secteur MIL Montréal. Le Service de l'urbanisme et de la mobilité souhaite modifier ce règlement afin de permettre la construction d'une école primaire, d'augmenter le COS maximal applicable à la zone PB-35 afin de permettre la construction d'un nouveau pavillon de l'Université de Montréal et finalement de retirer de la zone d'application du règlement la zone C-12, soit le secteur Atlantic.

DESCRIPTION DU PROJET ET LOCALISATION¹

Le 21 février 2011, le conseil municipal adoptait, en vertu de l'article 89 de la Charte, le règlement 06-069, permettant la mise en œuvre du plan d'aménagement développé par l'Université de Montréal en collaboration avec la Ville et qui vise à développer sur le territoire de l'ancienne gare de triage du Canadien Pacifique (CP) un projet mixte comprenant des bâtiments dédiés à l'enseignement et à la recherche universitaire mais également des logements et de nouveaux espaces publics. Connu sous le vocable « MIL Montréal », ce secteur est délimité par la limite nord de l'arrondissement

¹ Description du projet tirée et adaptée de la documentation fournie par le Service de l'urbanisme et de la mobilité, dont la version projet du sommaire décisionnel 1217596002.

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.

Le projet à l'étude dans le cadre du présent avis comprend trois volets distincts.

Nouvelle école primaire

En collaboration avec l'Université de Montréal (UdeM), le Centre de services scolaires Marguerite-Bourgeoys (CSSMB) planifie la construction d'une école primaire d'une capacité d'accueil de 652 élèves 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. Ce bâtiment sera implanté sur un terrain actuellement vacant, correspondant aux zones RC-22 et RC-23 du règlement no 06-069. Le concept préliminaire de l'école prévoit un bâtiment d'environ 130 mètres et de près de 7 000 m² de superficie de plancher, répartis sur trois étages. On planifie également la mutualisation des usages de la cour d'école pour en faire bénéficier les résidents du quartier.

Le projet déroge à certains paramètres du règlement 06-069, notamment aux usages autorisés, à la hauteur du bâtiment et au nombre de cases de stationnement. L'aménagement de la cour d'école dans le parc P-3 nécessite également la relocalisation du stationnement public prévu au règlement dans la partie nord-ouest du parc.

Centre d'innovation en intelligence numérique de l'Université de Montréal

L'UdeM prévoit réaliser un projet à l'intersection des avenues Thérèse-Lavoie-Roux et Durocher, nommé « Centre d'innovation en intelligence numérique ». Le projet déroge au coefficient d'occupation du sol (COS) maximum prévu dans la zone PB-35 du règlement 06-069. Il déroge également au pourcentage d'implantation maximum. Les nouveaux paramètres réglementaires proposés, en l'occurrence un COS de 4 au lieu de 2 et un pourcentage d'implantation maximum de 65 % au lieu de 50 %, correspondent à ceux en vigueur dans les autres zones du campus MIL assujetties au règlement 06-069.

Retrait du secteur P-12 (secteur Atlantic)

La Ville souhaite profiter de cette démarche pour soustraire le secteur Atlantic du périmètre d'application du règlement 06-069. Le retrait du secteur Atlantic permettrait à l'arrondissement d'Outremont de réviser les paramètres réglementaires, notamment les usages autorisés, dans l'optique de mieux accompagner l'évolution du secteur avec les différents outils à sa disposition (modification du zonage, projet particulier, etc.).



Secteur à l'étude dans le cadre de la présente demande (Source : Service de l'Urbanisme et de la mobilité). 1 – Site retenu pour la construction de l'école primaire; 2 – Site retenu pour le nouveau pavillon de l'Université de Montréal; 3 – Secteur Atlantic.

LES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a tenu une rencontre par vidéoconférence le 26 mars 2021 où des représentants de l'Arrondissement d'Outremont, du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal, de l'Université de Montréal et du Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys ont été entendus. Les représentants ont fait une présentation du contexte du secteur MIL, de son cadre réglementaire ainsi que des projets associés aux modifications demandées. Le CJV a identifié les enjeux qui suivent.

Retrait du secteur Atlantic

Le CJV s'interroge sur le processus de retrait du secteur Atlantic de la zone d'application du règlement 06-069, considérant l'incertitude qui persiste quant à la vision d'avenir de ce secteur et aux objectifs d'aménagement visés par l'Arrondissement. À son avis, ce retrait devrait, dès maintenant, s'accompagner d'une meilleure vision pour le secteur lorsqu'il sera déposé en vue de la consultation publique auprès de l'OCPM. Cette vision devrait énoncer clairement les mesures d'encadrement qui guideront l'aménagement et les bâtiments de ce secteur afin que les citoyens puissent s'exprimer sur l'avenir de ce secteur.

Cette vision devrait notamment aborder l'interaction entre le secteur Atlantic et le nouveau Centre d'innovation dont il est question ci-dessous. Outre les considérations de proximité, le CJV souhaite que les projets qui seront réalisés dans le secteur Atlantic soient soumis aux mêmes exigences de qualité que le reste du territoire assujéti au règlement 06-069. Sans cette vision, rien ne garantit que l'avenir de ce secteur se fera avec la même rigueur que celle observée actuellement pour le Campus MIL.

Centre d'innovation de l'Université de Montréal

L'image préliminaire du futur Centre d'innovation présentée au comité semblait quelque peu étrangère au caractère du site et au quartier en général. Considérant l'importance et la localisation de ce nouveau bâtiment, le CJV est d'avis qu'il devrait s'intégrer plus explicitement dans son milieu d'insertion et jouer pleinement un rôle de trait d'union entre le secteur Atlantic et le Campus MIL.

En ce sens, pour mieux refléter le contexte d'insertion du nouveau bâtiment, le CJV suggère que soit intégré aux évocations visuelles le bâti actuel de l'îlot. Il serait notamment pertinent d'intégrer le front bâti donnant sur l'avenue Durocher afin d'offrir une vision du projet qui soit compatible avec l'existant, surtout dans la perspective d'une consultation publique.

Jardin communautaire et espaces éphémères

Le CJV note qu'à l'heure actuelle, le terrain du futur Centre d'innovation est occupé par un jardin communautaire. De l'avis du CJV, ce jardin est fort intéressant puisqu'il représente un lieu d'interaction sociale, un générateur d'échanges non seulement pour les résidents d'Outremont mais également pour ceux des arrondissements voisins. Il constitue également un espace végétalisé dans un secteur fortement minéralisé.

Cet enjeu est important pour le CJV. Le jardin s'est développé graduellement grâce aux efforts de bénévoles et d'organismes communautaires. Considérant que cette composante à la fois végétale et sociale contribue grandement à l'esprit du lieu, le CJV souhaite qu'elle soit maintenue par la cession éventuelle d'une partie des terrains à construire sur le site du Campus MIL à des fins de projets communautaires et d'aménagements éphémères.

Nouvelle école

Pour le CJV, la perspective de mutualisation des espaces proposée entre la nouvelle école et le parc adjacent est l'un des éléments porteurs du projet. Concrétiser cette volonté de mutualisation de la façon la plus positive et fructueuse possible soulève des défis qui devront être pris en compte dans la conception définitive de l'école, incluant la nécessité d'assurer la sécurité des usagers. Quant aux trois étages proposés pour la nouvelle école, le CJV accueille favorablement cette contribution à la modulation des hauteurs des équipements publics du secteur. Il se questionne toutefois sur le changement demandé qui indique un bâtiment pouvant aller jusqu'à 6 étages. Bien qu'il soit pertinent de maintenir une certaine marge de manœuvre à cette étape du projet, le CJV aimerait que cette marge de manœuvre soit plus restreinte et s'inscrive dans une réflexion paysagère des hauteurs dans l'ensemble du Campus MIL.

En ce qui concerne les cases de stationnement prévues près de la nouvelle école, le CJV est d'avis que la réflexion est bien entamée. Il souligne toutefois l'importance de les rendre les plus écologiques et subtiles possible, par exemple au moyen d'îlots de plantation ou de dispositifs de rétention des eaux. La fragmentation des espaces de stationnement dans l'espace pourrait également être étudiée afin d'arriver à une meilleure intégration.

Le CJV est également d'avis qu'il conviendrait de chercher à multiplier les usages pour les surfaces minéralisées du parc. Elles pourraient par exemple accueillir des aires de jeu à certains moments et des cases de stationnement à d'autres.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis favorable à la demande de modification au règlement 06-069 adopté en vertu du premier paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, cette modification visant trois sites spécifiques. Saluant l'exemplarité du travail réalisé par le Service de l'urbanisme et de la mobilité, il émet néanmoins les recommandations suivantes :

01. Présenter une vision et des objectifs d'aménagement explicites pour le secteur Atlantic lors de la consultation publique à venir auprès de l'OCPM;
02. Intégrer le futur Centre d'innovation de l'Université de Montréal à son milieu d'insertion pour en faire un trait d'union entre le secteur Atlantic et le Campus MIL; intégrer aux évocations visuelles du futur bâtiment le front bâti existant sur l'avenue Durocher;
03. Assurer le maintien de jardins communautaires et d'espaces éphémères dans le Campus MIL ;
04. Poursuivre l'examen des options de mutualisation des espaces et des usages entre la nouvelle école et le parc adjacent;
05. Continuer à réfléchir à l'encadrement des hauteurs de la nouvelle école de façon à moduler celles-ci en tenant compte des autres bâtiments institutionnels et collectifs dans l'ensemble du Campus MIL;
06. Assurer l'intégration des cases de stationnement prévues près l'école aux aménagements du parc et rendre ces espaces de stationnement les plus écologiques et durables possible;
07. Viser à aménager les surfaces minéralisées du parc pour des usages multiples.

Note adressée au demandeur :
Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,

Original signé

Jean Paré

Le 12 avril 2021

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.