

Ville de Montréal  
Système de gestion des décisions des instances  
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1100524002
Unité administrative responsable	Développement et des opérations , Direction du développement économique et urbain , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2011-03-21
Charte montréalaise des droits et responsabilités / Sommet	-	
Compétence d'agglomération / Contrat de ville	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Soumettre au conseil municipal, pour adoption, le Règlement 04-047-34 Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le Règlement autorisant 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) (Campus Outremont)	

## Contenu

### Contexte

Pour l'Université de Montréal, l'acquisition du site de la gare de triage est l'occasion de réaliser un projet lui permettant de se doter des instruments essentiels à la poursuite de son développement sur le territoire montréalais. Par l'implantation d'un nouveau campus à Outremont, l'Université de Montréal contribue positivement à la conservation des espaces à protéger dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal tout en s'assurant la disponibilité en espace nécessaire au développement de ses activités.

La cour de triage constitue la dernière grande surface disponible pour le développement dans l'arrondissement d'Outremont. La mise en valeur de cette friche ferroviaire permet de catalyser le développement au nord de l'arrondissement et de consolider le cadre bâti environnant. La rupture causée par le triage peut alors devenir un milieu de vie qui raccorde la frontière nord d'Outremont aux territoires limitrophes.

L'Université de Montréal a annoncé en 2005 son intention d'aménager un nouveau campus sur le site du triage Outremont. En septembre de cette même année, le comité exécutif signifiait son accord de principe et faisait état de sa volonté d'agir à titre de partenaire de l'Université dans ses démarches de financement auprès des gouvernements.

À l'automne 2006, deux projets de règlement visant à encadrer ce développement ont été adoptés par le conseil municipal; le premier en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (P-06-069) pour permettre la réalisation du projet et en déterminer les balises, et le deuxième pour modifier le Plan d'urbanisme en conséquence (04-047-34). Aussi, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a alors été mandaté pour tenir l'assemblée publique prévue à l'article 109.2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à l'article 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal. Les séances d'information de l'OCPM se sont déroulées entre le 27 février et le 12 avril 2007. Il y a eu 4 séances d'information, 4 ateliers

thématiques et 5 séances d'audition et de dépôt de mémoires. Le rapport de l'OCPM concernant ce projet a été rendu public le 14 août 2007.

En réponse à ce rapport, un nouveau plan d'aménagement du projet du Campus Outremont, tenant compte des recommandations de l'OCPM, a été élaboré et présenté lors d'une assemblée publique d'information tenue le 19 mai 2010. Deux nouveaux textes réglementaires ont aussi été préparés et sont maintenant soumis pour adoption.

#### Décision(s) antérieure(s)

**CE05 1893**, 21 septembre 2005 (Dossier 1054175001) : résolution du comité exécutif donnant un accord de principe au développement de la gare de triage Outremont à des fins multifonctionnelles.

**CM06 0699**, 30 octobre 2006 (Dossier 1063976001) : résolution du conseil municipal visant la mise en réserve de quatre immeubles à des fins de réserve foncière dans le cadre du projet de développement de l'ancien triage Outremont par l'Université de Montréal.

**CM06 0859**, 11 décembre 2006 (Dossier 1061899032) : résolution du conseil municipal d'adopter le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) et de soumettre le dossier à l'OCPM pour qu'il tienne une consultation publique.

**CM06 0860**, 11 décembre 2006 (Dossier 1061899033) : résolution du conseil municipal d'adopter le projet de 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 et de soumettre le dossier à l'OCPM pour qu'il tienne une consultation publique.

**CM07 0467**, 27 août 2007 (Dossier 1071079007) : résolution du conseil municipal pour déposer le rapport de l'OCPM sur les projets de règlements P-04-047-34 et P-06-069, relatifs à l'aménagement d'un nouveau campus de l'Université de Montréal sur le site de la gare de triage d'Outremont.

**CE09 1569**, 2 septembre 2009 (Dossier 1090604002) : résolution du comité exécutif d'approuver l'entente de principe entre l'Université de Montréal et la Ville de Montréal concernant la réalisation des travaux d'infrastructures des phases 1 et 2 du campus d'Outremont et de mandater le Service des finances afin de déterminer la stratégie de financement la plus appropriée quant au versement d'une subvention prévue à l'entente de principe.

#### Description

Les règlements proposés apportent des modifications au projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme (P-04-047-34) et au projet de règlement présenté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (P-06-069).

Il s'agit donc d'une version révisée des projets de règlement adoptés en 2006, tenant compte des préoccupations, commentaires et recommandations formulés par l'OCPM.

**Modifications au projet de 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)**

## 1. Les recommandations de l'OCPM

D'entrée de jeu, le rapport salue la vocation universitaire et scientifique du projet, perçu comme « une

occasion unique de remplacer une enclave par un équipement d'excellence qui renforcera la vocation de Montréal comme ville de savoir ».

Globalement, les recommandations qui y sont formulées peuvent être regroupées en deux volets : celles relatives aux enjeux d'aménagement du projet du campus comme tel et celles relatives à la planification des abords du campus en fonction du projet. Ainsi, le présent sommaire fait état des grandes lignes du rapport de l'OCPM et des modifications qui en ont découlé. Il fait aussi le point sur les modifications proposées au règlement en vertu de l'article 89 à la suite des recommandations du Service des affaires juridiques et de l'évaluation foncière de la Ville.

#### **a. Les recommandations relatives au projet du campus**

Les objets des principales recommandations relatives au projet du campus concernent :

- le prolongement de l'axe central jusqu'à l'avenue du Parc et la précision de sa vocation;
- la détermination de liens nord-sud entre le campus et le quartier Parc-Extension, notamment dans l'axe des stations de métro Outremont et Acadie, du passage Rockland et de l'avenue De L'Épée;
- la révision de la répartition des usages et des lieux publics afin de mieux répondre aux besoins de l'arrondissement et de favoriser la continuité du tissu résidentiel d'Outremont;
- la maximisation de l'utilisation des modes de transport actif et collectif, par une offre accrue de transport collectif, une diminution de l'offre de stationnement et un lien piéton dans l'axe de l'avenue Wiseman;
- la diminution de l'impact de la circulation automobile dans l'avenue d'Outremont.

#### **b. Les recommandations relatives aux abords du campus**

De façon générale, l'OCPM recommande à la Ville de lier le concept d'aménagement du campus à la planification détaillée des secteurs avoisinants, comme prévu dans le Plan d'urbanisme, dans une perspective municipale ou métropolitaine. À cette recommandation générale peuvent se greffer les recommandations sur les liens à privilégier entre le campus et les secteurs avoisinants, notamment la poursuite de l'axe central vers l'avenue du Parc.

En parallèle de l'adoption du présent règlement, la Ville amorce une démarche de planification des abords immédiats du futur campus. Les retombées éventuelles de ce projet permettront de revitaliser des secteurs déstructurés situés au nord (secteur Beaumont) et à l'est du site (secteurs Atlantic et Marconi-Alexandra). Des liens pourront aussi être créés entre le campus et les arrondissements limitrophes, séparés par une voie ferrée (Rosemont–La Petite-Patrie et Villieray–Saint-Michel–Parc-Extension).

## **2. Les modifications proposées au projet de règlement à la suite des recommandations de l'OCPM**

Afin de poursuivre le développement du projet, la Ville propose de donner suite aux principales recommandations de l'OCPM par un ensemble d'ajustements et de bonifications des dispositions du projet de règlement P-06-069. Le règlement modifiant le Plan d'urbanisme (Règlement 04-047-34) contient, quant à lui, les ajustements nécessaires principalement sur les cartes « L'affectation du sol – Arrondissement d'Outremont » et « Les parcs et les espaces verts – Arrondissement d'Outremont ».

Les objets non réglementaires (inclusion de logements sociaux et abordables, aménagement des parcs et des lieux publics, déplacement des personnes et des marchandises, respect de normes en matière de développement durable, entre autres) seront intégrés à l'entente sur les conditions de réalisation conclue entre l'Université de Montréal et la Ville. Ainsi, le règlement révisé et l'entente sur les conditions de réalisation sont liés et complémentaires.

## a. Les modifications au plan d'aménagement

La majorité des modifications proposées au règlement émane de la réorganisation du plan d'aménagement, qui découle des recommandations du rapport de l'OCPM.

### L'aménagement de l'axe central et de l'esplanade

Objectif : Préciser la vocation de l'axe est-ouest et encourager la revitalisation du secteur Atlantic.

Extrait du rapport de l'OCPM (page 31) :

*Est-il possible d'envisager **une avenue au sud de la promenade verte**, plus directement reliée à l'avenue Beaubien et au chemin Rockland, **avec une circulation dans les deux sens**?  
La programmation de la promenade comprend plusieurs aspects favorisant la continuité de cet espace par la succession d'activités conviviales variées. Toutefois, **l'insertion d'aires de jeux complémentaires aux équipements collectifs d'Outremont pose la question de la sécurité des usagers et de la compatibilité de ces aires de jeu avec la proximité de la circulation véhiculaire**. Selon certains intervenants, l'insertion d'un parc, d'une configuration plus représentative des parcs d'Outremont, offrirait plus de souplesse pour l'aménagement d'équipements collectifs complémentaires.*

Extrait du rapport de l'OCPM (page 31) :

*Recommandation 2 : Pour permettre à l'axe est-ouest de la promenade de jouer pleinement son rôle, la commission recommande d'étudier l'hypothèse **de son prolongement jusqu'à l'avenue du Parc et de préciser sa vocation**.*

Modifications proposées à l'annexe A « Territoire d'application » et à l'annexe C « Grille de rues et de passages piétonniers et cyclables » :

- Les avenues de la Promenade Nord et Sud sont remplacées par un seul axe central;
- Le prolongement de l'axe central vers l'avenue du Parc est prévu : l'implantation de nouveaux bâtiments dans la zone située à l'est de l'avenue Durocher devra tenir compte de la possibilité de prolongement de l'axe central jusqu'à l'avenue du Parc;
- L'esplanade est aménagée par l'Université sur son terrain et agira à titre de parvis. Elle ne sera pas reconnue à titre de parc, mais demeurera accessible au public. Son aménagement sera intégré à l'axe central. Ainsi, les zones PA-20 et PA-21, du projet de règlement adopté en 2006, sont éliminées;
- Certaines zones (RC-22, PB-29, PB-30) situées au sud de l'ancienne Promenade sont prolongées vers le nord, bordant ainsi le nouvel axe central (nouvelle appellation : RC-25, RC-26, PB-36), et de nouvelles zones (RC-21, RC-22, RC-23) situées entre le cadre bâti existant et le nouvel axe central sont créées.

Autres modifications au règlement :

- La marge de recul du côté nord de l'axe central est modifiée (23 m entre les avenues McEachran et Champagneur) afin de permettre l'aménagement de l'esplanade paysagée sur le parvis de l'université;
- La plantation d'une rangée d'arbres matures est requise le long du côté nord de l'axe central.

### La répartition des lieux dédiés aux parcs

Objectif : Réviser la distribution des espaces verts, en vue de mieux répondre aux besoins de la population actuelle et future, notamment en termes d'équipements récréatifs.

Extrait du rapport de l'OCPM (page 31) :

*La programmation de la promenade comprend plusieurs aspects favorisant la continuité de cet espace par la succession d'activités conviviales variées. Toutefois, **l'insertion d'aires de jeux complémentaires aux équipements collectifs d'Outremont pose la question de la sécurité des usagers et de la compatibilité de ces aires de jeu avec la proximité de la circulation véhiculaire.** Selon certains intervenants, l'insertion d'un parc, d'une configuration plus représentative des parcs d'Outremont, offrirait plus de souplesse pour l'aménagement d'équipements collectifs complémentaires.*

Extrait du rapport de l'OCPM (page 33) :

*La relocalisation du parc canin et du terrain de balle molle à proximité des bretelles réaménagées du viaduc Rockland soulève plusieurs commentaires relatifs à la sécurité d'accès à ces équipements pour les piétons et cyclistes, à leur impact visuel et sonore sur le secteur d'habitation à forte densité situé à l'intersection Rockland-Bates, et à l'impossibilité d'y implanter un terrain de soccer conforme aux normes. Des doutes sont également exprimés sur leur catégorisation comme espaces verts. **La commission est d'avis que d'autres hypothèses de localisation de ces équipements devraient être étudiées** en considérant, entre autres, le besoin exprimé d'un terrain de soccer conforme aux normes internationales.*

Modifications proposées aux annexes A et C :

- Selon la nouvelle répartition des parcs, il n'y a aucune perte de superficie dédiée aux parcs mais plutôt un ajout en espace vert. En effet, aux 4 hectares de parcs prévus en 2006 et maintenus aujourd'hui, il faut ajouter les 1,5 hectares de l'esplanade devant les pavillons universitaires au nord de l'axe central. Cette esplanade sera un espace vert de propriété privée mais accessible au public.
- Les anciennes zones PA-19, RC-20 et RC-19 (immédiatement à l'est du Centre communautaire intergénérationnel) sont remplacées par un parc (PA-20) bordé par les avenues Dollard et Wiseman. Le prolongement de l'avenue Stuart vers l'axe central est donc éliminé. Le nouvel espace public PA-20 aura une vocation de parc de quartier, avec équipements sportifs et récréatifs. Il créera avec le Centre communautaire intergénérationnel un pôle d'activités communautaires important pour le quartier et en particulier pour la population résidant au nord de l'avenue Lajoie;
- Au cœur du projet de campus, entre les avenues Stuart et d'Outremont, une place centrale sera aménagée aux abords de l'axe central (PA-21). Cette place sera un lieu de rencontre et de transition entre l'espace universitaire et le quartier résidentiel. Elle sera bordée d'édifices résidentiels et de commerces au rez-de-chaussée, qui participeront à son animation. Des terrasses seront permises devant les commerces et pourront empiéter jusqu'à 5 m sur la place centrale. La place pourra servir de lieu de rassemblement lors d'événements culturels ou autres. Son aménagement intégrera des œuvres d'art public et un rappel du passé ferroviaire du secteur. Le prolongement de l'avenue Wiseman vers la place sera entièrement piétonnier;
- La création d'un parc de voisinage entre les avenues Querbes et Champagneur (PA-23 remplacera l'ancienne zone RC-23), dans le nouveau secteur résidentiel, permettra de répondre aux besoins en espace vert du secteur est de l'arrondissement, au nord de l'avenue Lajoie. Afin de créer un espace continu le plus vaste possible, le prolongement de l'avenue De L'Épée est abandonné à cet endroit et remplacé par le prolongement de l'avenue Querbes;
- Compte tenu de la répartition proposée des parcs, adaptée aux besoins des secteurs résidentiels, créant ainsi de nouvelles zones de parc dans le règlement, la zone parc qui était située aux abords de la traverse Rockland (PA-18) est revue et adaptée au projet de réaménagement du viaduc Rockland;
- L'aménagement du talus antibruit n'est plus considéré comme un espace vert municipal (PA-22 et PA-23) tel qu'il était proposé dans le projet de règlement;
- L'esplanade aménagée sur le terrain de l'université n'est plus considérée comme un espace vert municipal.

## La réhabilitation du passage Rockland

Objectif : Résoudre les problèmes de sécurité, de convivialité et de facilité d'accès posés par le viaduc Rockland en proposant la réhabilitation du passage et des terrains municipaux dans ce secteur.

Extrait du rapport de l'OCPM (pages 30 et 31) :

***Faut-il transformer le viaduc de ce chemin en tunnel? Selon plusieurs commentaires reçus, même rénové et réaménagé, le viaduc présente un impact visuel négatif et hors d'échelle dans le paysage d'Outremont. Un tunnel pourrait favoriser une accessibilité plus sécuritaire à la promenade verte pour les piétons et cyclistes, tout en éliminant cet impact.***

Modifications proposées aux annexes A et C :

- La traverse Rockland est réaménagée en passage souterrain dans l'axe existant de l'avenue Rockland;
- Le chemin Bates est prolongé dans son axe actuel jusqu'à l'avenue McEachran pour joindre l'axe central. L'avenue Davaar est prolongée jusqu'à la voie de desserte de l'université ;
- Les superficies de terrain aux abords de l'actuel viaduc, ainsi dégagées, sont aménagées à des fins résidentielles et de parc, au nord de l'axe central (PA-19 et RC-20), et à des fins résidentielles, au sud, en continuité avec la trame résidentielle existante (RB-16 et RB-17).

Autres modifications au règlement :

- La hauteur des bâtiments situés dans les deux nouvelles zones résidentielles au sud du chemin Bates (RB-16 et RB-17) présentera une gradation de 6 à 3 étages en se rapprochant du secteur résidentiel voisin au sud, et ce, tel qu'il est autorisé au Plan d'urbanisme;
- La hauteur permise dans la zone RC-20, au nord du chemin Bates et à l'est de l'avenue Rockland, sera de 6 à 8 étages .

## La cour de voirie

Objectif : Minimiser l'enclavement du secteur Beaumont en créant des liens nord-sud avec ce secteur limitrophe.

Extrait du rapport de l'OCPM (page 33) :

***La relocalisation de la cour de voirie fait aussi l'objet de plusieurs objections à cause de l'impact de son implantation qui accentue l'enclavement du secteur Beaumont. La commission considère que d'autres avenues devraient être étudiées, en vue d'une utilisation et d'un aménagement plus appropriés à l'ouverture vers Parc-Extension de l'espace retenu pour la cour de voirie dans le projet.***

Extrait du rapport de l'OCPM (page 45) :

***La commission considère comme essentiel d'établir des liens piétons et cyclistes additionnels entre le campus projeté et la zone limitrophe au nord qui est appelée à être transformée.***

Modifications proposées aux annexes A et C :

- Un examen des possibilités de relocalisation de la cour de services s'est conclu par l'élaboration d'une nouvelle configuration qui permet l'aménagement de deux nouveaux liens piétonniers et cyclables. Le premier est aménagé dans l'axe de l'avenue De L'Épée entre les secteurs Beaumont et l'axe central, et le second dans l'axe de l'avenue Atlantic entre le secteur Atlantic et l'axe central;
- Afin de récupérer la superficie constructible à des fins institutionnelles perdue par l'implantation de la cour de voirie, l'ancienne zone PB-37 devient la zone PB-34 et s'étend jusqu'à l'avenue Durocher.

Autres modifications au règlement :

- Le traitement des façades latérales donnant sur les passages piétonniers et cyclables devra favoriser les échanges visuels entre les espaces intérieurs des immeubles et les passages afin de rendre ces passages plus conviviaux et sécuritaires pour les usagers.

### **La création d'un parcours vert**

Objectif : Privilégier le transport actif et rendre les déplacements actifs plus conviviaux et sécuritaires.

Extrait du rapport de l'OCPM (page 39) :

*Recommandation 5 : La commission considère que l'atteinte des objectifs en matière de **maximisation de l'utilisation des modes de transports collectif et actif** est tributaire de la mise en œuvre de mesures favorisant ces derniers. Elle recommande que l'optimisation des circuits d'autobus et de métro, l'aménagement de la bande cyclable le long de la promenade et de ses liens avec le réseau montréalais et le campus principal ainsi que **l'aménagement des liens piétonniers dans l'axe Wiseman et la promenade soient traités comme des éléments essentiels de la première phase du projet.***

Extrait du rapport de l'OCPM (page 45) :

*La commission considère comme essentiel d'établir **des liens piétons et cyclistes additionnels entre le campus projeté et la zone limitrophe au nord** qui est appelée à être transformée.*

Modifications proposées :

L'ensemble des parcs et des lieux publics créés sera relié par un parcours dédié, permettant aux piétons et aux cyclistes de circuler d'un lieu à l'autre. Ce parcours est illustré à l'annexe C « Grille de rues et de passages piétonniers et cyclables ». En voici les principaux éléments :

- Un passage piétonnier et cyclable est créé dans l'axe Wiseman. Ce passage relie le parc de quartier PA-20, la place centrale PA-21, l'esplanade de l'université et le passage piétonnier sous le corridor ferroviaire. Le traitement des façades longeant la portion du passage située entre l'axe central et le corridor ferroviaire doit permettre des échanges visuels entre les espaces intérieurs et extérieurs et ainsi sécuriser les lieux;
- Des ruelles mixtes situées à l'arrière des nouveaux bâtiments résidentiels au sud de l'axe central sont créées;
- Le passage reliant le parc de voisinage (PA-23, entre les avenues Querbes et Champagneur) et la place publique (PA-21), suivant le parcours diagonal de l'ancienne voie ferrée, est intégré au plan d'aménagement. Une portion de ce passage (avenue Champagneur à avenue d'Outremont) située entre deux zones résidentielles fera l'objet d'une nouvelle zone parc (PA-22);
- Les passages piétonniers et cyclables dans l'axe des avenues Dollard et Stuart seront maintenus et un nouveau passage dans le prolongement de l'avenue Champagneur sera créé. Afin de permettre des passages conviviaux et sécuritaires, le dégagement de part et d'autre des limites de zones est passé de 6 m à 10 m.

## b. Les autres changements issus du rapport de l'OCPM

### L'affectation du sol

Objectif : Différencier le secteur institutionnel du cadre bâti résidentiel d'Outremont.

Extrait du rapport de l'OCPM (pages 33 et 34) :

*D'un point de vue urbanistique, la commission croit que **l'utilisation de l'îlot UDM-4 à des fins résidentielles plutôt qu'institutionnelles serait plus pertinente** pour favoriser la continuité du tissu résidentiel d'Outremont jusqu'à la promenade verte.*

Modifications proposées :

- La consolidation de la fonction universitaire au nord de l'axe central sera complétée en remplaçant, au sud de l'axe central, l'ancienne zone PB-29 vouée à des fonctions institutionnelles par une zone à vocation résidentielle, RC-26;
- En contrepartie et afin de maintenir un potentiel immobilier de 300 000 m<sup>2</sup> pour les fonctions institutionnelles sur le terrain de l'université, les usages résidentiels seront éliminés dans le secteur à l'est de la voie ferrée, à l'exception des habitations collectives (logement étudiant) dans la zone PB-35 située au sud de l'axe central.

### Le stationnement

Objectif : Réduire l'utilisation de l'automobile comme mode de transport vers et en provenance du campus et encourager l'usage des transports collectif et actif.

Extrait du rapport de l'OCPM (page 43) :

*La commission est d'avis que les problèmes de fluidité seraient résolus de manière plus permanente et durable si l'Université de Montréal, la Ville de Montréal et l'arrondissement d'Outremont centraient leur solution sur une offre accrue de transport collectif et **une réduction de l'offre de stationnement** incitant ainsi les usagers de l'automobile à modifier leur choix de mode de transport.*

Extrait du rapport de l'OCPM (page 47):

*La commission considère que le nombre de places de stationnement prévues par le plan d'aménagement correspond simplement à la demande générée par le campus et **ne répond pas à l'objectif de réduction de l'utilisation de l'automobile par la gestion de l'offre.***

Modifications proposées :

- Un maximum de 400 cases de stationnement est permis pour le volet institutionnel, alors que le projet de règlement en autorisait 1000;
- Une norme a été ajoutée pour le stationnement autorisé pour un usage commercial, soit 1 case, minimum et maximum, par 300 m<sup>2</sup> de superficie utile, comparativement à une case par 275 m<sup>2</sup> autorisée au règlement de zonage de l'arrondissement (1177), quant aux usages résidentiels la norme est inchangée par rapport au projet de règlement de 2006, soit 0,75 case, minimum et maximum, par logement au lieu de 1 case par logement applicable au règlement de l'arrondissement;
- Les passages piétonniers et cyclables sont élargis afin d'être plus sécuritaires et conviviaux et ainsi encourager les déplacements en transport actif.



### **3. Les corrections apportées au projet de règlement afin d'assurer sa conformité aux pratiques courantes en matière de règlement de zonage**

Plusieurs modifications au règlement ont été apportées pour assurer la conformité du règlement aux pratiques courantes en matière de règlement de zonage. Elles touchent l'organisation et la nature du contenu du règlement. Voici les principaux éléments de modification :

- Plusieurs éléments normatifs faisaient l'objet de critères dans le projet de règlement adopté en 2006. Ces normes déguisées en critères ont été réintégrées aux sections appropriées. Par exemple, le projet de règlement contenait dans la section des critères plusieurs articles décrivant la hauteur souhaitée pour le cadre bâti. Ces critères étaient d'ordre normatif et ont été déplacés dans la section des normes;
- Certains éléments, tels que l'inclusion de vestiaires et de douches pour cyclistes, qui ne relèvent pas de la compétence d'un règlement de zonage (éléments non couverts par le pouvoir habilitant de l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme) ont été éliminés du règlement;
- Tous les critères et les normes qui touchent l'aménagement du domaine public ont été éliminés car la Ville n'a pas à réglementer le domaine public par l'entremise d'un règlement de zonage. Ainsi, l'ancien secteur 2 de l'annexe D « Secteurs d'application visés par les critères d'implantation et d'intégration architecturale » a été éliminé de même que tous les critères s'y rapportant, ce qui laisse donc à la Ville, à l'arrondissement et à la Direction des grands parcs et du verdissement la possibilité d'aménager ces espaces selon l'évolution des besoins.

### **Modifications au projet de règlement 04-047-34 Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)**

Le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047-34) fait l'objet de modifications, par rapport au projet adopté en 2006, sur les cartes « Synthèse des orientations panmontréalaises », « L'affectation du sol », « Lesparcs et les espaces verts », « Schéma des secteurs d'emplois » et les illustrations 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 et 2.4.4. Une modification doit être apportée sur la carte « La densité de construction » pour permettre une hauteur maximale de 6 étages sur l'avenue Ducharme, et ce, tel qu'il était déjà prévu au projet de règlement adopté en 2006.

#### **1. L'affectation du sol**

Affectation « Grand équipement institutionnel » et affectation « Secteur mixte »

Étant donné le réaménagement de la traverse Rockland, les superficies de terrain dégagées aux abords de l'actuel viaduc ont été réaffectées et elles seront développées à des fins résidentielles et de parc au nord de l'axe central (RC-20 et PA-19), et à des fins résidentielles au sud, en continuité avec la trame résidentielle existante (RB-16 et RB-17), ce qui permet de maintenir l'affectation « Secteur résidentiel » dans cette partie du projet.

Conséquence de la consolidation de la fonction universitaire au nord de l'axe central, l'ancienne zone PB-29, vouée à des fonctions institutionnelles, est remplacée par une zone à vocation résidentielle, RC-26, ce qui a pour effet de rendre cette partie du territoire à l'affectation « Secteur résidentiel », plutôt que de lui donner l'affectation « Secteur mixte » qui avait été prévue au projet de règlement.

Dans la partie à l'est de la voie ferrée, il n'y a pas de modification par rapport au projet de règlement, si ce n'est que l'emprise de l'ancienne promenade ne sera plus d'affectation résidentielle mais « Secteur mixte » comme pour le reste de cette partie du territoire du projet. Puisque cette affectation permet des logements, des commerces, des immeubles de bureaux, des immeubles commerciaux, des immeubles comportant de l'industrie légère et des équipements collectifs ou institutionnels, le développement de ce

secteur pourra s'articuler tant autour de bâtiments présentant des activités d'enseignement ou de recherche que de bâtiments abritant des logements pour étudiants ou des espaces commerciaux.

## **2. Le schéma des secteurs d'emplois et les illustrations**

2.1 – Carte du schéma des secteurs d'emplois - Catégorie « Secteur d'emplois institutionnels » et « Secteur d'emplois diversifiés »

Conformément à la modification proposée à la carte de l'affectation du sol (carte 3.1.1.), le nouveau secteur affecté « Grand équipement institutionnel » doit se refléter dans le schéma des secteurs d'emplois et il y a donc un ajustement pour que les limites du secteur d'emplois institutionnels soient les mêmes que celles de l'affectation « Grand équipement institutionnel ». Pour la portion du territoire à l'est de la voie ferrée, il n'y aura pas de modification par rapport au projet de règlement où elle n'est pas identifiée comme secteur d'emplois puisqu'il s'agit d'une affectation « Secteur mixte », affectation pratiquement inchangée par rapport au projet de règlement de 2006.

2.2 – Illustrations 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 et 2.4.4.

Conformément aux modifications proposées à la carte de l'affectation du sol (carte 3.1.1.), le nouveau secteur affecté « Grand équipement institutionnel » doit se refléter dans les illustrations 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 et 2.4.4. Ces modifications aux illustrations 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 et 2.4.4 assureront la cohérence d'ensemble du Plan d'urbanisme.

## **3. La synthèse des orientations panmontréalaises – arrondissement d'Outremont**

Afin de refléter les modifications au projet de développement du secteur de l'ancien triage Outremont, il est pertinent d'apporter sur la carte « La Synthèse des orientations panmontréalaises de l'arrondissement d'Outremont » les ajustements dus aux modifications aux cartes concernant l'affectation du sol et les secteurs d'emplois.

## **4. Les parcs et les espaces verts**

Conformément aux modifications proposées pour la répartition des parcs, il faut apporter les ajustements conséquents sur la carte « Les parcs et les espaces verts » (carte 2.5.1) ainsi qu'à l'extrait de cette carte présent dans les documents relatifs au chapitre de l'arrondissement d'Outremont.

## **5. La densité de construction**

Une modification au projet de règlement est requise pour permettre la mise en oeuvre du règlement en vertu de l'article 89 dans une zone sur l'avenue Ducharme au nord-ouest de l'avenue d'Outremont, la zone RB-18. En effet, le projet de règlement adopté en 2006 et présenté en consultation publique prévoyait la possibilité de construire jusqu'à 6 étages dans ce secteur où la hauteur maximale autorisée au Plan d'urbanisme, sur la carte « La densité de construction », est de 3 étages, secteur 17-02. Une correction est donc nécessaire pour englober cette zone RB-18 dans le secteur 17-06 adjacent et dont les paramètres sont les suivants :

- bâti de 1 à 6 étages hors sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé.

Il est à noter que la zone RB-18 est voisine d'un parc de quartier, zone PA-20, et qu'un terrain représentant environ la moitié de la superficie de cette zone est déjà occupé par un bâtiment résidentiel de 6 étages.

### **Justification**

Les recommandations de l'OCPM permettent de bonifier ce projet, particulièrement en ce qui a trait à la

répartition des parcs, à la convivialité des passages piétonniers et cyclables et au désenclavement du territoire du projet par rapport au voisinage, tant dans l'arrondissement d'Outremont lui-même qu'avec les arrondissements voisins, soit Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, Rosemont–La Petite-Patrie, Le Plateau-Mont-Royal et Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

S'ajoutera à cet encadrement réglementaire révisé une entente sur la réalisation des travaux (sommaire 1110093001) comprenant notamment les principes portant sur la répartition et l'établissement des coûts et de l'entretien des infrastructures, les modalités d'inclusion de logements abordables, des critères de développement.

Le délai entre l'adoption des projets de règlement et l'adoption des règlements est principalement dû à la complexité et au temps nécessaire à l'obtention du financement d'un tel projet, et au calendrier de travail de l'Université de Montréal, principal intéressé par le projet de réaménagement de la gare de triage d'Outremont. En effet, l'adoption d'un projet de règlement en 2006 a fait suite à une demande de l'Université qui souhaitait formaliser ses démarches de planification pour le futur campus. De même, l'adoption du règlement modifié doit se concrétiser en 2011, car l'Université de Montréal s'apprête, après 4 ans de préparation, à réaliser la première phase du projet du campus (réhabilitation et nivellement des sols de l'ancienne gare de triage). Le règlement doit être en vigueur pour que l'Université puisse obtenir toutes les autorisations nécessaires avant d'entamer les premiers travaux de réalisation.

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

Les gouvernements du Canada et du Québec ont annoncé officiellement, lors d'une conférence de presse commune tenue le 3 septembre 2009, une aide financière de 60 M\$. Lors du même événement, la Ville a confirmé un investissement de 60 M\$ déjà annoncé en 2006. Le projet du campus Outremont bénéficie donc d'un financement de 120 M\$.

Pour la Ville, les coûts de réalisation des travaux municipaux, répartis sur une dizaine d'années, ont été évalués à 118,80 M\$, en fonction des coûts de travaux comparables en 2010. En considérant l'acquisition des terrains (6,63 M\$), les provisions, les services professionnels et l'inflation, le coût total est estimé à 152,52 M\$. Les revenus de vente de terrains municipaux ont été évalués à 23 M\$.

Pour un investissement total de 1,6 G\$ pour l'Université de Montréal et de 152,52 M\$ pour la Ville de Montréal, les retombées annuelles nettes à terme sont évaluées à 23,5 M\$ pour la Ville de Montréal.

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

À court terme (2011 à 2013) :

- la réhabilitation et le nivellement des sols des terrains appartenant à l'Université (à l'exception des sols situés sous le corridor ferroviaire existant);
- la construction d'un mur de soutènement le long du nouveau corridor ferroviaire;
- la construction du passage piéton d'une largeur minimale de 6 m sous la voie ferrée dans l'axe nord-sud vers la station de métro Acadie;
- la construction de la nouvelle cour de services de l'arrondissement (14 000 m<sup>2</sup>) et d'une voie d'accès avec infrastructures souterraines;
- la démolition des bâtiments sur le site de l'actuelle cour de services de l'arrondissement et la réhabilitation des sols de ce site.

À moyen et long terme :

- la construction de pavillons d'enseignement et de recherche totalisant 105 000 m<sup>2</sup> dans un horizon de 10 à 15 ans et de 300 000 m<sup>2</sup> à terme;
- la construction d'environ 1 300 logements s'adressant à une variété de clientèles, dont 30 % de logements sociaux et communautaires ainsi qu'abordables;
- l'aménagement de 4 hectares de parcs et de lieux publics en plus d'une esplanade de 1,5 hectare de l'université;
- l'aménagement potentiel d'une nouvelle gare permettant l'accès à la ligne de train de banlieue

Montréal – Blainville/Saint-Jérôme;

- la création de nouvelles voies cyclables reliées au réseau panmontréalais.

#### Opération(s) de communication

Une assemblée publique de présentation du règlement d'urbanisme visant le campus Outremont sera tenue dans l'arrondissement d'Outremont dans la semaine du 6 mars 2011.

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

Publication des règlements par le greffier après leur adoption par le conseil municipal et entrée en vigueur des règlements.

#### Échéancier initial de réalisation du projet

Début: Fin:

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

Conforme aux procédures prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à la Charte de la Ville de Montréal.

#### Validation

<b>Intervenant</b> (Sabrina GRANT) (Pierre BEAUDET)	<b>Sens de l'intervention</b> Avis favorable avec commentaires Avis favorable
<b>Autre intervenant</b>	<b>Sens de l'intervention</b>

<b>Responsable du dossier</b> Manon BRULÉ Architecte chef d'équipe Réglementation Tél. : 514 872-4395 Télécop. : 514 872-1598	<b>Endossé par :</b> Luc GAGNON Chef de division Urbanisme Tél. : 514 872-4095 Télécop. : 514 872-1598 Date d'endossement : 2011-01-20
---	---

Numéro de dossier : 1100524002