



# **PROJET DE COMPLEXE MUNICIPAL DE SOCCER**

**Projets de règlement P-12-018  
et P-04-047-124**

**Rapport de consultation publique**

**Le 15 août 2012**

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télec. : 514 872-2556

Internet : [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)

Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto:ocpm@ville.montreal.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2012

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2012

ISBN 978-2-924002-13-1 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-14-8 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



1550, rue Metcalfe  
Bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : (514) 872-3568  
Télécopieur : (514) 872-2556  
[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Montréal, le 15 août 2012

Monsieur Gérald Tremblay, Maire  
Monsieur Michael Applebaum  
Président du comité exécutif  
Ville de Montréal  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de complexe municipal de soccer**

---

Monsieur le Maire,  
Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de construction d'un centre municipal de soccer sur le site du Complexe environnemental Saint-Michel dans l'arrondissement Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension (P-12-018; P-04-4=147-124).

Toutes les personnes et les organismes qui ont communiqué leur point de vue à l'occasion de la consultation publique ont manifesté leur appui au projet. La commission les rejoint dans leur opinion unanime sur le projet lui-même et sur sa localisation dans la portion nord-ouest du Complexe environnemental de Saint-Michel.

Il faut rappeler que ce complexe sportif est appelé à s'insérer dans un lieu qui deviendra le parc le plus vaste de Montréal après celui du Mont-Royal, le long d'une artère qui a tout pour devenir un boulevard urbain d'une grande élégance. La réussite du complexe de soccer, dans ce contexte, comporte toutefois plusieurs défis sur lesquels la commission a eu l'occasion de se pencher.

Le premier porte sur la préservation de l'architecture de qualité qui caractérise le projet initial. Issu d'un concours d'architecture, le complexe de soccer procède d'une démarche visant l'accroissement de la qualité du design des lieux publics afin de promouvoir l'attractivité de Montréal, ville UNESCO de design. La commission a formulé des recommandations pour que des précautions soient prises dans le but d'assurer que la facture finale de l'édifice qui abritera le terrain de soccer intérieur reflète le concept original primé. Elle recommande également que les ouvertures dans le talus qui borde l'édifice du complexe de soccer soient quelque peu élargies, de façon à le mettre davantage en valeur du côté de l'avenue Papineau.

A cause de ses qualités architecturales et des principes qui ont prévalu dans l'élaboration du concept d'aménagement, le complexe municipal de soccer a donc le potentiel pour devenir, non seulement une installation sportive de grande qualité, mais aussi un joyau architectural; il importe que ce joyau puisse disposer d'un écrin qui soit à sa hauteur. L'aménagement de la portion ouest du CESH présente maintenant des enjeux. La commission recommande que la Ville entreprenne la restauration et la mise en valeur du talus et de la bande verte longeant l'avenue Papineau, entre le futur complexe de soccer au nord, la rue Barnabé-Larocque au sud, et la voie polyvalente à l'est. Un aménagement de haute qualité paysagère dans cette zone permettrait de pressentir la présence du grand parc. La commission recommande également de procéder sans délai à l'aménagement des deux entrées au CESH localisées au nord et au sud du complexe de soccer, de même qu'aux abords du TAZ. Ces gestes indiqueraient clairement que le développement du parc du CESH vient de franchir une étape essentielle.

Le deuxième défi est celui de l'accessibilité. L'accessibilité à cette installation de soccer pour tous les jeunes sportifs montréalais, notamment par le biais d'une grille tarifaire appropriée, est au cœur de la mission de ce nouvel équipement public. La recherche d'un équilibre entre cet objectif, incontournable, et celui de l'autofinancement des opérations représentera un enjeu sensible. Un exercice de planification stratégique pourrait permettre d'y contribuer par l'identification des moyens et des partenaires les plus susceptibles d'y parvenir.

Il importe aussi de faire en sorte que le budget d'investissement prévu à l'origine soit respecté, d'autant plus que d'éventuels excédents de coûts risquent fort d'être à la charge des seuls contribuables montréalais. La commission considère que la Ville devra porter une attention constante à cet enjeu.

La commission tient à souligner les efforts déployés par les autorités municipales en vue de faire connaître ce projet dans divers milieux: les milieux spécialisés liés au design urbain, les milieux sportifs qui en seraient les principaux bénéficiaires, et aussi les organismes du quartier et les citoyens. Afin de poursuivre sur cette lancée, la commission propose que la Ville effectue un retour vers le public pour lui présenter la mouture finale du projet (bâtiment, terrain extérieur, stationnement, plan de circulation piétonnière, aménagement de l'avenue Papineau), avant la mise en chantier.

L'Office rendra ce rapport public le 29 août 2012, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

LR/II



## TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet.....	3
1.1 Le contexte.....	3
1.2 Le choix du site.....	4
1.3 Le projet .....	4
1.3.1 Les principes directeurs .....	4
1.3.2 Les composantes et les grandes caractéristiques du projet.....	5
1.3.3 Description du bâtiment .....	5
1.3.4 L'application des principes de développement durable .....	6
1.3.5 L'intégration au futur parc du CESM .....	6
1.3.6 Accès, circulation et stationnement .....	7
1.3.7 La gestion des contraintes environnementales.....	8
1.3.8 Un partenariat avec l'Association régionale de soccer Concordia (ARSC).....	8
1.3.9 Le coût du projet et l'échéancier de réalisation .....	8
1.4 L'encadrement règlementaire .....	9
1.5 Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU).....	11
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants .....	13
2.1 L'Association régionale de soccer Concordia .....	13
2.2 L'Association de soccer Rosemont – La Petite-Patrie.....	14
2.3 La Corporation de développement économique et communautaire (CDEC) Centre-Nord .....	15
2.4 Monsieur Claude Bricault .....	15
2.5 Madame Sandra Simbert .....	16
2.6 Monsieur Étienne Pelissier .....	16
2.7 Rectifications de la part de la Ville.....	16

3.	Les constats et l'analyse de la commission .....	17
3.1	Opinion générale sur le projet .....	17
3.2	Le complexe municipal de soccer et son site .....	18
3.2.1	L'édifice abritant le terrain intérieur de soccer .....	18
3.2.2	Le pourtour immédiat du bâtiment .....	20
3.3	Le voisinage du complexe de soccer .....	22
3.4	La façade ouest du CESM .....	24
3.5	Considérations relatives à la sécurité et au stationnement .....	27
3.6	L'opération du futur complexe de soccer .....	28
3.6.1	Accessibilité et financement .....	28
3.6.2	Le secteur compétitif et le secteur récréatif .....	31
3.6.3	Stratégie d'embauche locale et élargissement de la gamme d'activités sportives .....	32
	Conclusion .....	33
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat .....	35
	Annexe 2 – La documentation .....	37
	Annexe 3 – Le projet de règlement P-12-018 .....	41
	Annexe 4 – Le projet de règlement P-04-047-124 .....	49



## Introduction

Le 17 avril 2012, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de tenir des audiences publiques sur deux projets de règlement permettant la construction d'un complexe municipal de soccer sur le site du Complexe environnemental de Saint-Michel. Le premier de ces projets de règlement amende le Plan d'urbanisme de Montréal. Le second, préparé en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville, propose des dérogations au règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension.

La commission de l'Office chargée du dossier a tenu une séance d'information le 14 mai 2012, aux Loisirs communautaires Saint-Michel. La séance d'audition des opinions a eu lieu, pour sa part, le 5 juin, au même endroit.

Le premier chapitre du présent rapport décrit le projet à l'étude, de même que l'encadrement réglementaire proposé. Le second chapitre rassemble les préoccupations et les opinions des participants. Enfin, le troisième chapitre du rapport est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont participé, d'une façon ou d'une autre, à cette consultation publique. Elle remercie également les représentantes et les représentants de la Ville de Montréal, de même que ceux de la firme d'architecture qui a conçu le projet de complexe municipal de soccer, pour leur présentation et leurs réponses aux diverses questions du public et de la commission.



## 1. Le projet

### 1.1 Le contexte

La Ville de Montréal prévoit construire un complexe municipal de soccer, dont la principale composante serait un édifice recevant des surfaces de jeu intérieures. Elle propose de l'implanter sur un site localisé dans la partie nord-ouest du parc du Complexe environnemental de Saint-Michel (CESM), le long de l'avenue Papineau, entre la rue de Louvain et l'avenue Lecocq, au sein de l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension.

Plusieurs raisons sont invoquées pour justifier cette initiative. Tout d'abord, la Ville rappelle que la pratique du soccer au cours de la période hivernale est en hausse constante. Une proportion de plus en plus considérable de joueurs opte pour une pratique annuelle, ce qui requiert des centres de soccer intérieurs. Or, le territoire de Montréal, qui regroupe près de 26 000 joueurs de soccer fédérés répartis en trois associations régionales<sup>1</sup>, manque de complexes intérieurs. Actuellement la ville ne compte que cinq centres<sup>2</sup>, qui hébergent ensemble 19 terrains de soccer intérieurs, ce qui représente un terrain par 100 000 habitants. Par comparaison, Laval et la Couronne nord comptent 23 terrains intérieurs, localisés dans huit centres, c'est-à-dire un terrain par 41 000 habitants<sup>3</sup>.

Par ailleurs, une étude sur le développement du soccer, réalisée en 2007 par une firme de consultants, est venue confirmer le besoin pour un nouvel équipement de soccer intérieur, particulièrement au centre-nord de Montréal<sup>4</sup>.

Enfin, depuis plusieurs années, l'Association régionale de soccer Concordia, l'une des trois associations régionales de soccer œuvrant sur le territoire municipal et dont le champ d'activité couvre la majeure partie des arrondissements du centre et du nord de la ville, déplore l'absence d'un complexe intérieur sur son territoire et milite en faveur d'un tel équipement.

Selon la Ville, le projet constitue donc une réponse à un besoin réel et donne suite à une demande de la part des réseaux organisés.

Le complexe de soccer serait accessible à l'ensemble de la population montréalaise. La priorité irait cependant aux jeunes joueurs qui évoluent au niveau compétitif, et ce, à l'échelle des 19

---

<sup>1</sup> Les trois associations régionales œuvrant à Montréal sont : l'Association régionale de soccer Concordia, l'Association régionale de soccer Bourassa et l'Association régionale Lac Saint-Louis. Ensemble, elles regroupent plus de 42 000 joueurs. Toutefois, puisque les associations Bourassa et surtout Lac Saint-Louis couvrent également d'autres municipalités de l'île de Montréal, on évalue à 60 % la proportion de ces joueurs qui sont membres de clubs associés spécifiquement à la Ville de Montréal.

<sup>2</sup> Une seule de ces installations est de propriété municipale. Il s'agit du stade Hébert, à Saint-Léonard, qui comporte une structure gonflable autoportante permettant le soccer intérieur.

<sup>3</sup> Ville de Montréal, *Description du projet*, document 3.1, page 4.

<sup>4</sup> SODEM, DBSF, DAA, *Étude de développement en matière de soccer intérieur sur le territoire de la ville de Montréal*, mars 2007, document 3.10, pages 81 et suivantes.

arrondissements. Toutefois, les autres clientèles pourront également en bénéficier : celles qui pratiquent le soccer sur une base récréative, les participants aux programmes sport-études, à des camps de soccer ou à des camps de jour, les groupes scolaires et les ligues adultes de soccer. En outre, des plages horaires gratuites seraient réservées pour les clientèles les moins bien nanties. Enfin, selon les disponibilités d'horaire, le complexe pourrait également être accessible à d'autres sports, tels le football, le rugby ou « l'ultimate frisbee ».

## **1.2 Le choix du site**

Selon l'étude de développement du soccer réalisée en 2007<sup>5</sup>, c'est le centre-nord de Montréal qui se révélerait le secteur à privilégier pour l'implantation d'un centre de soccer intérieur. Dans ce contexte, le choix municipal s'est porté sur le site du CESH. Plusieurs raisons ont été invoquées pour faire valoir ce choix : sa localisation centrale, sa proximité de grands axes routiers, le fait qu'il soit de propriété municipale et qu'il permette de disposer d'un espace disponible et adéquat pour l'aménagement de ce nouvel équipement, enfin son accessibilité par le transport en commun.

En outre, ce projet de complexe contribuerait à consolider le pôle sportif formé du TAZ, en activité depuis 2009, du complexe sportif Claude-Robillard et de plusieurs terrains extérieurs de soccer déjà aménagés dans le secteur.

## **1.3 Le projet**

### **1.3.1 Les principes directeurs**

Selon la Ville de Montréal, le futur complexe s'appuie sur les principes directeurs suivants :

- Une politique d'accessibilité aux jeunes, notamment par des tarifs préférentiels et des heures réservées. De plus, des plages gratuites seraient offertes à des organismes locaux qui travaillent avec des jeunes défavorisés;
- La réalisation d'une œuvre remarquable, issue d'un concours d'architecture en adéquation avec le plan d'action de Montréal, Ville UNESCO de design;
- L'intégration harmonieuse du complexe de soccer avec le futur parc du CESH, où l'on prévoit effectuer des travaux majeurs d'aménagement au cours des prochaines années;
- Une construction qui soit un modèle de développement durable, avec un bâtiment certifié LEED-NC de niveau Or;
- Un objectif d'autofinancement des dépenses d'exploitation.

---

<sup>5</sup> SODEM, DBSF, DAA, *Étude de développement en matière de soccer intérieur sur le territoire de la Ville de Montréal*, mars 2007, document 3.10, pages 97 et suivantes.

### **1.3.2 Les composantes et les grandes caractéristiques du projet**

Le projet comprend deux phases que l'on prévoit construire simultanément :

- Un complexe sportif intérieur, qui inclut notamment un terrain de soccer/football synthétique à 11 joueurs, divisible en trois terrains de soccer à 7 joueurs, des gradins d'environ 750 places, des services de soutien aux activités, un restaurant, une mini boutique et des espaces administratifs. S'y ajouterait un stationnement extérieur de 170 places.
- Un complexe sportif extérieur, qui comprend un terrain de soccer/football synthétique et éclairé à 11 joueurs, également divisible en 4 terrains de soccer à 7 joueurs, doté de gradins permanents pouvant accueillir 600 spectateurs. L'espace requis pour installer au besoin 600 places additionnelles amovibles serait prévu.

L'ensemble occuperait un terrain de 37 240 mètres carrés. L'immeuble proposé pour abriter le terrain intérieur aurait une dimension d'environ 10 500 mètres carrés. Il serait d'un volume imposant : 106 mètres de long, 80 mètres de large et 18 mètres de haut. Par comparaison, la dimension de l'immeuble abritant le TAZ, qui borde au sud l'emplacement visé pour le complexe de soccer, est de 8 000 mètres carrés, et sa hauteur est de 16 mètres.

### **1.3.3 Description du bâtiment**

La conception de l'édifice abritant le complexe intérieur de soccer a fait l'objet d'un concours d'architecture lancé en juin 2011. En vertu d'un mandat qui lui a été accordé par le conseil municipal le 19 décembre dernier, c'est la firme Saucier + Perrotte, lauréate du concours, qui est chargée de la préparation des plans et devis, en partenariat avec une autre firme d'architectes.

Le bâtiment projeté serait doté d'une enveloppe de verre, dégageant les vues sur la carrière et le parc, tant pour les spectateurs sur les gradins que pour les joueurs. L'effet de transparence, qui brise avec l'opacité des terrains de jeu intérieurs, habituellement hermétiques et fermés sur l'extérieur, devrait permettre de prolonger le regard au-delà de l'édifice, vers l'ensemble du parc du CESM. La construction serait coiffée par une toiture évoquant une strate minérale et rappelant la nature géologique du site. Cette toiture, principalement en bois, serait prolongée dans sa partie sud par un porte-à-faux imposant marquant l'entrée principale, laquelle donnera sur une esplanade et sur le stationnement. Par ailleurs, une bonne partie du talus existant le long de l'avenue Papineau sera préservée et boisée. Des « cristaux lumineux », sortes d'ouvertures destinées à faire entrer la lumière dans les locaux administratifs, émergeraient du talus et ponctueraient l'espace.

L'équipe lauréate du concours d'architecture, associée à la construction du complexe intérieur, sera accompagnée d'autres firmes en ingénierie et en architecture de paysage au fur et à

mesure de l'avancement du projet. L'aménagement des deux terrains sportifs, le terrain intérieur comme le terrain extérieur, sera pour sa part pris en charge par la Ville de Montréal, en raison de son expertise.

Actuellement, un processus de design intégré (PDI) est en cours afin de développer le concept lauréat jusqu'à l'étape de la préparation des plans et devis. Par rapport au concept initial, certains aspects du projet ont été retravaillés. C'est le cas notamment de l'entrée principale du bâtiment. À l'origine, le concept prévoyait l'entrée au niveau du terrain de soccer, c'est-à-dire au rez-de-chaussée. Par la suite, il a été jugé préférable d'aménager l'accès au niveau supérieur, où l'on retrouve les estrades. L'entrée a donc été retravaillée en conséquence, de telle sorte que les usagers puissent arriver directement au niveau des estrades, par le biais d'un parvis incliné. Quant à la planification des espaces extérieurs liés à la phase 2, elle reste à compléter, mais on prévoit là aussi quelques changements par rapport au concept original. C'est ainsi que les gradins du terrain extérieur, qui devaient au départ être adossés au bâtiment, seront plutôt disposés dos au talus, afin notamment de mieux contrôler le bruit.

#### **1.3.4 L'application des principes de développement durable**

Conformément à la politique de développement durable de la Ville de Montréal, le complexe de soccer vise une certification LEED-NC de niveau Or. Pour atteindre cet objectif, la Ville veut réaliser un projet jugé exemplaire au niveau environnemental : utilisation de matériaux non nocifs pour l'environnement, réduction des îlots de chaleur et verdissement intensif des abords du complexe, gestion de l'eau par bassin de rétention, intégration d'un mur solaire sur les parois les plus exposées, toit vert recouvrant toute l'aile administrative, toiture blanche, etc. La géothermie serait envisagée, mais l'utilisation de la vapeur issue de la centrale GAZMONT a cependant été écartée en raison des coûts requis pour l'acheminer jusqu'au site du complexe.

#### **1.3.5 L'intégration au futur parc du CESM**

Selon le plan directeur du Complexe environnemental de Saint-Michel, la portion nord-ouest du futur parc correspond à un pôle sportif. Le complexe de soccer s'inscrirait dans ce cadre. En outre, par la transparence de son enveloppe de verre, il traduit la volonté de ses concepteurs à maximiser le contact visuel avec l'espace extérieur, ce qui ferait du bâtiment un trait d'union entre la ville et le parc. Les spectateurs installés dans les gradins seront, eux aussi, dos au talus et pourront regarder vers le parc et le futur lac de l'escarpement qui sera aménagé au bas de la falaise qui borde le site à cet endroit. En fait, l'édifice est conçu à la fois comme un pavillon de parc et comme une porte d'entrée supplémentaire permettant d'y accéder.

Par ailleurs, le parc du CESM, qui comporte déjà une entrée au nord, à la hauteur de la rue Louvain, se verra doté d'une seconde entrée piétonnière et cycliste au sud du complexe, à la hauteur de la rue Lecocq. Celle-ci reliera l'avenue Papineau à la voie polyvalente, longue de 5 kilomètres, qui ceinture le pourtour du futur parc.

Le concept paysager des abords du site est en voie d'élaboration. Il vise à favoriser une plantation compatible avec la présence du futur parc : la majorité des arbres existants sur le talus seront préservés, d'autres plantations seront effectuées, tandis que les aires de stationnement seront conçues dans un souci d'intégration avec le parc.

### **1.3.6 Accès, circulation et stationnement**

L'accès vers le stationnement principal se ferait par l'avenue Papineau. Afin de le faciliter, la Ville veut procéder à l'ouverture du mail central vis-à-vis de la rue Lecocq et à l'installation d'un feu de circulation. Un large trottoir est aussi prévu du côté est de l'avenue Papineau pour faciliter les déplacements des piétons provenant à la fois du lieu où arrêteront les autobus de la STM et du débarcadère d'autocars qui sera aménagé le long de ce trottoir. Le talus bordant l'avenue Papineau sera percé à trois endroits. La première de ces percées vise à permettre l'accès des voitures vers le stationnement principal et vers celui du TAZ, lequel reste à construire. La seconde devrait faciliter l'aménagement d'un trottoir qui mènera directement de l'avenue Papineau vers l'entrée principale. Enfin, la troisième percée serait effectuée du côté nord de l'édifice, à proximité du terrain extérieur; elle permettra l'aménagement d'une entrée de service destinée aux véhicules d'urgence et aux véhicules de livraison, mais pourra également faciliter l'accès piétonnier au terrain extérieur.

Le site du projet de complexe de soccer est desservi par quelques circuits d'autobus, dont le circuit 45 sur l'avenue Papineau. Selon la Ville de Montréal, la desserte en transport en commun serait adéquate. Par ailleurs, des discussions ont été entamées avec la STM en vue d'augmenter le nombre d'autobus au cours de certaines périodes.

L'impact de l'achalandage prévisible du futur complexe de soccer sur la circulation automobile de l'avenue Papineau ne serait pas significatif, selon l'analyse réalisée par la Direction des transports de la Ville<sup>6</sup>.

Il est proposé de doter le complexe de soccer d'un stationnement de 170 places. Compte tenu de la volonté municipale à encourager le transport en commun, ce nombre de places constitue moins que le maximum autorisé en vertu des dispositions actuelles du règlement de zonage. Comme il a été indiqué plus haut, ces 170 places seraient localisées au sud du complexe, et il sera possible d'y avoir accès par une voie aménagée à la hauteur de la rue Lecocq. Lors des événements majeurs, d'autres espaces seront également disponibles : 40 places localisées au nord du site, dans le stationnement destiné aux usagers du parc, 40 places supplémentaires dans le futur stationnement situé près du TAZ et enfin, 100 places de stationnement le long de l'avenue Papineau, que la Ville compte autoriser en dehors des heures de pointe. Au total, il y aurait donc un potentiel de 350 espaces de stationnement autour du site du complexe de soccer, ce qui, selon la Ville, devrait répondre en bonne partie aux besoins des usagers.

---

<sup>6</sup> Analyse préliminaire d'impact sur la circulation, document 3.11.

### **1.3.7 La gestion des contraintes environnementales**

La proximité de l'ancien site d'enfouissement de déchets domestiques et la nature des sols utilisés pour aménager, à l'époque, le talus longeant l'avenue Papineau ont nécessité un travail particulier en vue d'identifier les contraintes environnementales entourant le site du futur complexe de soccer et de prendre des mesures de mitigation appropriées. D'une part, afin de détecter, s'il y a lieu, les émanations fugitives de biogaz susceptibles de migrer dans les fissures du sol, des mesures de captation et de lecture du biogaz seront intégrées aux fondations du bâtiment. D'autre part, à partir des études de caractérisation effectuées, les sols de type B-C, qui présentent un certain niveau de contamination selon la réglementation en vigueur, seront en partie réutilisés sur le site pour des remodelages de terrain et en partie transportés à l'extérieur pour être éliminés dans un site autorisé. Enfin, divers dispositifs sont prévus en vue de capter et de récupérer les eaux pluviales, afin d'absorber une partie du débit à envoyer aux égouts, conformément aux dispositions du règlement C1.1, qui impose des normes particulièrement contraignantes dans le secteur du CESH.

### **1.3.8 Un partenariat avec l'Association régionale de soccer Concordia (ARSC)**

Le complexe de soccer sera sous la responsabilité de la Direction des sports de la Ville de Montréal. Sa gestion courante sera assumée par la direction du centre Claude-Robillard. Toutefois, la Ville a l'intention de confier la gestion de la majeure partie de la programmation de soccer à l'Association régionale de soccer Concordia (ARSC), qui y aurait par ailleurs ses bureaux administratifs. Dans le protocole d'entente qui mettrait en forme ce partenariat, la priorité aux jeunes et l'accessibilité aux résidents des 19 arrondissements montréalais figurent parmi les principes que l'administration municipale veut réaffirmer. En outre, en raison du fait que le territoire de l'ARSC ne couvre pas l'ensemble des arrondissements montréalais, la Ville veut se réserver des plages horaires pour s'assurer d'une flexibilité dans la réponse aux divers besoins actuels et à venir, ainsi que pour accueillir une clientèle diversifiée.

### **1.3.9 Le coût du projet et l'échéancier de réalisation**

L'investissement estimé pour la construction du bâtiment et pour l'aménagement du stationnement (phase 1) est estimé à 28,3 millions de dollars et comprend une contribution de 12,7 M\$ de la part des gouvernements supérieurs. À ceci s'ajoute l'investissement requis pour l'aménagement du terrain extérieur (phase 2), estimé à 4,4 millions de dollars, qui comprend une contribution gouvernementale de 1,6 million de dollars. Au total, le coût du complexe s'élèvera à 32,7 millions de dollars.

Certains coûts supplémentaires, liés à des éléments connexes au projet, ne sont pas inclus. C'est le cas, par exemple, du réaménagement prévu de l'avenue Papineau et de la construction du trottoir qui la bordera du côté est, de même que du réaménagement des abords du site et du stationnement du TAZ. À l'inverse, d'autres dépenses plus directement liées au projet font



partie de l'enveloppe de base. Mentionnons notamment le déplacement prévu de la ligne électrique reliant l'usine Gazmont au réseau d'Hydro-Québec.

Concernant le futur budget d'opération, la Ville de Montréal vise l'autofinancement. Le modèle d'affaires serait en voie d'élaboration. On table sur le fait que les activités sportives liées au soccer sont généralement caractérisées par un niveau de tarification suffisant pour dégager assez de revenus pour couvrir les dépenses. L'autofinancement ne couvrira cependant que les frais de fonctionnement et d'exploitation du complexe, tandis que les coûts liés à la construction, notamment le service de la dette, demeureront à la charge des finances municipales. On vise également à dégager, à même les recettes prévisibles, un fonds de réserve pour couvrir les réparations majeures et le remplacement de certains équipements, quand viendra la fin de leur vie utile. Selon la Ville, cet objectif d'autofinancement devra être compatible avec une tarification préférentielle à l'égard de certaines clientèles particulières. Enfin, le recours à un commanditaire stratégique, selon des modalités qui restent à déterminer, fait partie des moyens identifiés afin d'atteindre le niveau de recettes nécessaires pour couvrir les dépenses courantes.

L'administration municipale souhaite que le complexe sportif soit en opération dès septembre 2014, pour le début de la saison d'hiver de soccer. En conséquence, les travaux préparatoires devraient commencer dès l'automne 2012, tandis que le chantier de construction lui-même débiterait au printemps 2013.

#### **1.4 L'encadrement règlementaire**

Dans le but de permettre la réalisation du complexe de soccer, deux projets de règlement sont soumis à la consultation publique. Le premier porte le numéro P-04-047-124; il vise à modifier le Plan d'urbanisme de Montréal. L'enjeu principal ici, c'est le changement d'usage du terrain sur lequel le complexe de soccer serait implanté.

La première modification proposée dans ce projet de règlement vise à inclure la parcelle de terrain 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 récréatif et institutionnel à vocation municipale plutôt qu'à vocation exclusivement locale. En conséquence, le terrain visé ne figurera plus comme « parc » dans la carte intitulée « Les parcs et les espaces verts », figurant au Plan d'urbanisme de Montréal.

Outre l'affectation au sol, le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme fixe un certain nombre de paramètres généraux concernant la hauteur, le taux d'implantation et la densité du site.

Le second projet de règlement, qui porte le numéro P-12-018, vise à modifier le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension afin d'encadrer la construction du complexe à l'intérieur de certains grands paramètres. Il a été préparé en vertu du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Rappelons qu'en vertu de cet article, le conseil municipal peut permettre la réalisation d'un équipement collectif ou institutionnel et proposer la réglementation appropriée pour ce faire, sous réserve de tenir une consultation publique sous l'égide de l'Office de consultation publique de Montréal.

Ce projet de règlement propose notamment :

- d'ajouter aux usages autorisés dans la catégorie E.1 l'usage « complexe sportif de soccer », dont la définition est précisée pour correspondre au profil du complexe projeté et à l'usage prévu, incluant la possibilité de pratiques sportives autres que le soccer. La catégorie d'usage E.1 comprend les parcs; c'est donc dire que le zonage parc est maintenu, tout au moins dans le règlement de zonage de l'arrondissement;
- de permettre des usages complémentaires de la famille « commerce » et de la famille « équipements collectifs et institutionnels », notamment la tenue d'activités communautaires et socioculturelles, de même que la présence d'un dépanneur et d'un « débit de boissons alcooliques »;
- d'introduire une limite de hauteur maximale de bâtiment, en l'occurrence moins de 23 mètres;
- de modifier les dispositions prévues concernant l'alignement de construction et la limite de hauteur concernant le niveau du plancher du rez-de-chaussée, afin de préserver le talus;
- de modifier le calcul de superficie aux fins de stationnement;
- ajouter une obligation de fournir au moins cinq places de stationnement dédiées au covoiturage et aux familles;
- de déposer un plan d'aménagement paysager;
- d'ajouter une obligation de planter des arbres et des arbustes ainsi que des végétaux en cour avant;
- de permettre l'installation d'une enseigne accessoire à message variable et lumineux, en partie dédiée à d'éventuels partenaires stratégiques.

Par ailleurs, les plans et devis du projet ne seront pas soumis à une révision architecturale en vertu du règlement sur les PIIA. Celui-ci étant le résultat d'un concours d'architecture, la Ville explique cette décision par le désir de faire en sorte que le futur bâtiment reflète au maximum le concept issu de ce concours.

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

Le CAU, devenu depuis le 14 mai dernier le Comité Jacques-Viger, a émis un premier avis sur le projet le 16 mars 2012, suivi d'un second le 4 mai 2012.

Le 16 mars, il a rendu un avis favorable à l'égard de la proposition générale et de la démarche réglementaire en vue de l'encadrer. Toutefois, il recommandait d'intégrer dans le projet de règlement des articles plus spécifiques sur les caractéristiques attendues du futur bâtiment, afin que celui-ci reflète la proposition de la firme lauréate du concours d'architecture. Mais surtout, le comité estimait alors que le projet s'avérait à l'époque trop préliminaire et le règlement trop général pour qu'il puisse formuler des commentaires précis. Il souhaitait donc revoir le projet dans une phase plus avancée, et ceci donna lieu au second avis.

Dans ce deuxième avis, le comité formule des commentaires et des recommandations en vue de bonifier le projet :

- Il réitère une préoccupation déjà soulevée le 16 mars quant à la nécessité de maintenir le caractère transparent de l'édifice, lequel en constitue selon lui la caractéristique principale, mais aussi un enjeu complexe à gérer.
- Il déplore que le concept initial qui caractérisait l'entrée principale ait été modifié, ce qui affaiblit selon lui le caractère du projet; il propose plutôt de retravailler toute cette problématique de l'accès au complexe intérieur.
- Il réitère sa proposition en vue de rendre le projet de règlement plus explicite sur le bâtiment attendu, en faisant explicitement référence au projet lauréat issu du concours d'architecture.
- Par ailleurs, compte tenu du fait qu'il estime que le niveau d'avancement des plans ne lui permet toujours pas de faire des commentaires beaucoup plus précis, il recommande que le jury du concours d'architecture soit mis à contribution, quand le projet sera suffisamment développé, afin de le valider à la lumière des caractéristiques du projet lauréat.



## **2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants**

Au cours de la soirée du 5 juin, consacrée à l'audition des opinions, la commission a entendu le point de vue de trois citoyens et d'un organisme. Deux autres organismes ont transmis des mémoires, mais sans présentation orale.

Toutes les personnes et les organismes entendus ou lus se sont prononcés en faveur du projet de complexe municipal de soccer. Certains visaient à faire valoir les raisons pour lesquelles ils favorisaient le projet, d'autres manifestaient plutôt des préoccupations à l'égard de certains de ses aspects, dans le but de proposer des bonifications ou de rappeler des problématiques qu'ils jugeaient en lien avec le dossier.

Compte tenu du petit nombre d'interventions, la commission va les présenter à tour de rôle plutôt que d'en faire une synthèse par thèmes, comme cela est généralement l'usage.

### **2.1 L'Association régionale de soccer Concordia**

L'ARSC compte 13 000 membres, dont 10 000 membres jeunes, majoritairement âgés de 6 à 15 ans, et déploie ses activités au sein des arrondissements de l'ancienne ville de Montréal. Elle est un partenaire privilégié de la Ville dans l'organisation du soccer sur le territoire municipal.

L'organisme salue la qualité architecturale du bâtiment projeté, plaide pour le besoin d'un tel complexe de soccer intérieur, et souhaite qu'il soit orienté vers l'accessibilité pour la jeunesse montréalaise. Une installation de cette nature faciliterait grandement la pratique hivernale du sport, et ce, malgré le fait que d'autres complexes aient vu le jour au cours des dernières années. En effet, l'offre actuelle en matière de soccer intérieur ne permet toujours pas, selon l'association, de satisfaire à la demande et de combler les besoins de ses membres ou ceux des deux autres associations régionales couvrant le territoire montréalais. Actuellement, ceux-ci doivent souvent jouer sur des terrains intérieurs localisés en dehors de l'île de Montréal, ou encore dans des installations sportives qui ne sont pas adaptées à la pratique du soccer. Le nombre d'heures louées par les clubs membres de l'ARSC en dehors de l'île est même supérieur aux heures louées dans des installations intérieures localisées sur l'île. Durant la seule saison hivernale 2011-2012, ils auraient dépensé 70 000 \$ en frais de location de terrains synthétiques dans des installations situées en dehors de l'île de Montréal; l'arrivée d'un complexe de soccer intérieur au CESM permettrait de rapatrier ces sommes à Montréal même.

De surcroît, l'association considère que la demande pour une nouvelle installation intérieure de soccer est probablement plus forte que celle qui est estimée. En effet, 6 000 de ses membres font partie de la clientèle dite récréative, composée de jeunes de 8 à 12 ans; ces jeunes ne bénéficient actuellement d'aucune activité structurée ou fédérée pendant l'hiver, et leurs besoins n'ont pas été pris en considération dans l'évaluation des clientèles susceptibles de profiter d'une telle installation, puisque cette évaluation s'est concentrée sur les besoins des

4 000 jeunes appartenant au secteur compétitif. Or, selon l'ARSC, cette clientèle récréative pourrait, elle aussi, bénéficier d'une éventuelle installation hivernale, au même titre que la clientèle compétitive<sup>7</sup>. L'offre de terrains intérieurs pourrait donc également susciter une demande de la part de cette clientèle pour la pratique récréative hivernale.

À titre de partenaire de la Ville et dans la gestion des plages horaires du futur complexe, l'ARSC prévoit réserver près de 80 % des activités et des plages horaires à ses propres membres et à ceux des deux autres associations régionales, celle de Bourassa et celle du Lac Saint-Louis, tout en garantissant l'accès des non-membres et des citoyens non fédérés désirant pratiquer ce sport. Elle énonce de plus les principes qui devraient être à la base de ce partenariat. En premier lieu, la nécessité de garantir l'accessibilité du complexe pour la jeunesse montréalaise par le biais d'une tarification abordable pour les jeunes familles. Dans cet esprit, elle écrit dans son mémoire que « *l'objectif de démocratiser le soccer et non d'en faire un sport coûteux est au cœur de la mission sociale de l'ARSC* »<sup>8</sup>. Elle rappelle enfin les objectifs sociaux poursuivis, selon elle, par le projet, notamment de celui de favoriser l'intégration des jeunes en difficulté, et l'intérêt du projet pour l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension, où l'on retrouve quatre clubs, regroupant plus de 3 000 jeunes.

## **2.2 L'Association de soccer Rosemont – La Petite-Patrie**

Cette association regroupe plus de 1 000 joueurs, à la fois dans les secteurs récréatifs et compétitifs. Ses effectifs ont plus que doublé depuis 2006. Dans son mémoire sans présentation orale, elle fait part des difficultés actuelles à trouver des terrains intérieurs de soccer, souvent éloignés et dont les coûts de location s'avèrent élevés. Selon elle, la venue récente de quelques centres dans l'est de l'île de Montréal n'a pas vraiment amélioré la situation. Ces nouvelles ressources seraient encore insuffisantes pour combler les besoins. Leurs coûts de location sont jugés trop élevés pour les clubs locaux, aux ressources financières limitées. Faute de disponibilité dans les installations existantes et de plages horaires à des coûts abordables, l'association affirme devoir étendre la saison de soccer extérieur jusqu'à tard en automne, ou se rabattre sur des installations sportives qui ne sont pas conçues pour le soccer. Une telle situation amènerait des parents à limiter les inscriptions, ce qui nuirait à l'accessibilité au soccer pour des enfants.

Dans ce contexte, l'Association de soccer Rosemont – La Petite-Patrie appuie le projet. Selon elle, il devrait répondre à au moins une partie des besoins de ses membres. En outre, sa localisation au cœur de la ville le rendra facile d'accès et sa présence contribuera ainsi à consolider le soccer à Montréal. Cela dit, l'association insiste sur l'importance d'une grille de tarification qui ne soit pas un frein à l'accessibilité des jeunes à ce complexe de soccer. En

---

<sup>7</sup> Séance d'audition des opinions, réponses du représentant de l'ARSC aux questions de la commission, document 6.2, lignes 1275 et suivantes.

<sup>8</sup> Mémoire de l'ARSC, document 7.1.1, page 5.

conclusion de son mémoire, elle écrit : « *Il nous faut des centres intérieurs qui tiennent également compte des capacités de payer des membres* »<sup>9</sup>.

### **2.3 La Corporation de développement économique et communautaire (CDEC) Centre-Nord**

Cet organisme à but non lucratif se consacre au développement économique de l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension. Ses interventions s'inscrivent dans la mouvance du développement économique et communautaire.

Dans son mémoire, la CDEC appuie le projet de complexe municipal de soccer. Elle estime qu'il s'agit d'un projet de qualité, et qu'il représente l'occasion de créer un véritable pôle sportif et récréotouristique dans le futur parc Saint-Michel. En raison de sa conception architecturale, la CDEC croit que le complexe s'intégrera de façon harmonieuse au futur parc urbain, d'autant plus qu'il permettra d'y ouvrir un accès supplémentaire à la hauteur de la rue Lecocq. Elle salue également la volonté de ses promoteurs d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable, qui mettra notamment l'accent sur l'utilisation du transport en commun et sur une certaine retenue dans l'utilisation de l'automobile.

Sur la base de cette analyse, la CDEC formule deux recommandations à la Ville :

La première serait de réaffirmer la vocation récréotouristique du futur parc urbain et d'y interdire l'implantation de bâtiments industriels ou commerciaux lourds, incluant l'usine de compostage projetée dans la portion sud-ouest du site. Plus précisément, la CDEC propose de réserver l'ensemble de la bande de terrain le long de l'avenue Papineau, en bordure du parc, pour des projets à vocation sportive ou récréotouristique.

La seconde recommandation serait de viser la mise en place d'une stratégie d'embauche locale, dans le but de maximiser les retombées en matière d'emplois. Dans la même foulée, la CDEC demande également que soient privilégiées les entreprises d'économie locale pour la gestion, les services de proximité et d'entretien, à la fois dans le futur complexe, mais aussi dans le futur parc.

### **2.4 Monsieur Claude Bricault**

Monsieur Claude Bricault est l'éditeur du *Journal de St-Michel*. Il appuie le projet de centre de soccer, tout en rappelant que les résidents du quartier Saint-Michel ne l'ont jamais demandé. Cet équipement répond, selon lui, à des besoins montréalais, mais non pas à des besoins spécifiquement locaux. Il estime que l'acceptabilité sociale de ce projet passe par deux impératifs, dont les retombées seraient plus immédiates pour les résidents du quartier Saint-Michel. En premier lieu, la Ville de Montréal devrait contribuer financièrement à un projet soutenu de longue date par la population du quartier et pour lequel le gouvernement du

---

<sup>9</sup> Mémoire de l'Association de soccer de Rosemont – La Petite-Patrie, document 7.2.1.

Québec a annoncé récemment son appui financier, celui d'un centre communautaire culturel et sportif. Mais surtout, la Ville devrait localiser ailleurs le centre de compostage qu'elle prévoit implanter au CESM. Selon lui, une telle installation serait incompatible avec la transformation du site de l'ancienne carrière en parc urbain, tout comme avec la venue du complexe de soccer. Il craint en particulier que le futur centre de compostage dégage des odeurs nauséabondes susceptibles d'importuner les jeunes joueurs.

## **2.5 Madame Sandra Simbert**

Cette citoyenne a tenu à formuler certains commentaires sur le projet, en s'appuyant sur le *Plan local de développement durable* de l'arrondissement ainsi que sur sa propre expérience dans le domaine des sports et dans celui de l'urbanisme. D'emblée, elle affirme être favorable au projet et sa réflexion porte sur la pertinence de mettre en valeur certains de ses aspects. Elle suggère notamment que la direction du futur complexe de soccer vise une clientèle diversifiée, provenant de toutes les générations et de toutes les classes socioéconomiques, de telle sorte que le soccer joue véritablement son rôle de sport rassembleur de toutes les facettes de la société. Elle suggère également de mettre en valeur, à des fins pédagogiques, les caractéristiques LEED du futur bâtiment; celles-ci pourraient représenter un outil éducatif et promotionnel intéressant. Enfin, l'œuvre d'art public qui jouxtera le futur complexe devrait être conçue comme un outil de médiation entre l'art et le sport, entre l'écologie bâtie et l'écologie non bâtie.

## **2.6 Monsieur Étienne Pelissier**

Ce citoyen propose qu'une installation permettant la pratique de la balle au mur soit aménagée dans le futur complexe de soccer, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur. Ce sport, qui s'adresse à une clientèle de tous âges, serait en voie de consolidation, y compris à l'échelle internationale; beaucoup le pratiquent déjà sur une base informelle, d'autant plus qu'il requiert fort peu d'installations et qu'il ne coûte rien. Parmi les endroits possibles pour aménager un espace susceptible d'accueillir une installation de balle au mur, M. Pelissier évoque la zone prévue pour les gradins amovibles, dans la portion extérieure du complexe de soccer.

## **2.7 Rectifications de la part de la Ville**

À la fin de la séance d'audition des opinions, des représentants de la Ville de Montréal ont tenu à formuler certaines précisions. D'une part, la certification LEED qui est recherchée fera l'objet d'un travail de vulgarisation auprès du public. Par ailleurs, concernant la demande de M. Pelissier, il serait difficile d'aménager un espace pour le jeu de balle au mur dans la zone des gradins amovibles, compte tenu de la configuration des lieux. Enfin, le dossier de la localisation du centre de compostage, évoqué par M. Bricault, n'est pas en relation, selon la Ville de Montréal, avec celui du complexe de soccer, puisqu'il a fait l'objet d'un processus décisionnel différent et d'une autre consultation publique.



### **3. Les constats et l'analyse de la commission**

#### **Introduction : le mandat de la commission**

Le mandat de consultation confié à la commission par le conseil municipal porte sur deux projets de règlements qui rendraient possible la construction du complexe municipal de soccer dans la portion nord-ouest du Complexe environnemental de Saint-Michel (CESM). Le premier modifie le règlement de zonage de l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension; le second propose des amendements au Plan d'urbanisme de Montréal. La commission devra se prononcer sur ces deux projets de règlement, à partir de ce qu'elle a lu et entendu.

Pour évaluer le projet de complexe de soccer dans toutes ses dimensions, elle tiendra également compte du milieu dans lequel il s'insère : le milieu urbain d'une part, et le futur parc du CESM de l'autre. Une bonne partie des interventions, dans les présentations entendues comme dans les commentaires formulés, mettent elles aussi l'accent sur divers enjeux liés à l'intégration du projet dans son milieu. Par delà les qualités intrinsèques du bâtiment proposé, les relations de celui-ci avec la ville et avec le parc en constituent une dimension importante, d'autant plus que sa conception même vise à ce qu'il soit, en quelque sorte, en symbiose avec le futur parc du CESM.

L'analyse de la commission procédera donc par étapes. Dans un premier temps, elle examinera, sur la base des commentaires reçus, les propositions relatives à l'édifice qui abritera le terrain de soccer intérieur et à ses abords; par la suite, elle abordera divers enjeux liés à son intégration au sein du futur parc, mais aussi au traitement de sa façade urbaine, du côté de l'avenue Papineau. Enfin, elle examinera certaines questions liées à l'accès au site et au fonctionnement du futur complexe.

#### **3.1 Opinion générale sur le projet**

D'emblée, et sous réserve des commentaires qu'elle formulera dans les pages qui suivent, la commission est favorable au projet de complexe de soccer soumis à la consultation publique, et à la localisation de celui-ci à l'intérieur du CESM. Elle rejoint ainsi l'opinion unanime des personnes et des organismes qui ont communiqué leur point de vue lors de la consultation publique.

La justification du projet ne fait pas de doute, selon elle. À cet égard, la démonstration effectuée en 2007 par l'étude sur les besoins en matière de soccer intérieur sur le territoire de Montréal est convaincante<sup>10</sup>. Celle des deux associations de soccer venues déposer des mémoires devant la commission l'est également. Elles ont toutes deux confirmé, à partir de

---

<sup>10</sup> SODEM, DBSF, DAA, *Étude de développement en matière de soccer intérieur sur le territoire de la Ville de Montréal*, mars 2007, document 3.10.

leur expérience concrète, le besoin d'une installation municipale de soccer intérieur, de même que la pertinence de la localiser à l'endroit proposé, et ce, même si trois terrains intérieurs de soccer ont été construits à Montréal depuis 2007.

En outre, le concept du bâtiment destiné à abriter le terrain intérieur projeté découle d'un concours d'architecture et présente des qualités esthétiques indéniables. Il contribuera au caractère distinctif recherché pour le Complexe environnemental de Saint-Michel par son approche LEED et par sa volonté d'intégration au futur parc. Intégration symbolique d'abord, avec l'idée de la strate et la forme du toit, en lien avec les principes directeurs du parc; intégration paysagère ensuite, à travers la préservation d'une bonne partie du talus bordant l'avenue Papineau, au sein duquel le bâtiment s'encastre; intégration perceptuelle enfin, en ce que ses parois transparentes permettront une vue panoramique de l'intérieur sur l'ensemble du parc.

Pour ces raisons, le futur complexe de soccer a le potentiel pour devenir un repère visuel dans le paysage urbain de l'arrondissement; il contribuera à renforcer l'identité propre de celui-ci, de la même façon que la TOHU et le Cirque du Soleil, implantés à l'autre extrémité du CESM, y participent déjà.

La commission est donc favorable au projet et à son emplacement à l'endroit proposé. Toutefois, cet accord n'est pas inconditionnel. Elle considère que certains de ses éléments sont perfectibles et formulera, dans les sections qui suivent, des recommandations en conséquence.

## **3.2 Le complexe municipal de soccer et son site**

### **3.2.1 L'édifice abritant le terrain intérieur de soccer**

L'édifice qui abritera le terrain intérieur de soccer constitue, et de loin, la composante la plus spectaculaire du futur complexe.

De l'avis de la commission, il serait souhaitable que la facture finale de ce bâtiment corresponde pour l'essentiel au concept original primé à la suite du concours d'architecture. Concrétiser ce concept sous forme de plans et devis, tout en respectant l'enveloppe budgétaire attribuée au projet et en apportant des solutions originales aux multiples problèmes techniques qui ne manqueront pas de se poser, représente un défi considérable. La commission en est consciente. Elle note avec satisfaction que les architectes de la Ville et ceux de la firme lauréate travaillent ensemble, dans le cadre d'un processus de design intégré, en vue de la confection des plans et devis. Ce fait est rassurant, tout comme la volonté clairement exprimée par la Ville et par les concepteurs de préserver, notamment, le caractère transparent de l'enveloppe du bâtiment, de même que la configuration du toit qui symbolise l'idée d'une strate minérale.

En outre, la commission a reçu des réponses satisfaisantes à ses questions relatives à certains des éléments du projet qui diffèrent du concept initial, notamment le traitement de l'entrée principale.

Mais, à l'instar du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme<sup>11</sup>, sa préoccupation quant au respect de l'intégrité du concept original demeure. Elle souhaite que le projet final, une fois complétés les plans et devis, continue de correspondre pour l'essentiel à celui qui a été approuvé par le jury du concours d'architecture et qui a obtenu l'assentiment du public au moment de sa présentation. En conséquence, la commission formule deux recommandations.

La première consiste à étoffer le projet de règlement P-12-018, dont la version actuelle est d'ordre plutôt général, de telle sorte qu'il identifie les caractéristiques principales du bâtiment, et que celles-ci reflètent le projet lauréat. Une telle façon de procéder n'est pas incompatible avec la pratique des projets de règlement en vertu de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal, comme en font foi plusieurs dossiers qui ont été soumis dans le passé à la consultation publique sous l'égide de l'OCPM<sup>12</sup>.

La seconde recommandation invite l'administration municipale à présenter au public la version finale et entière du projet de complexe de soccer, une fois complétés les plans et devis, en identifiant les modifications, s'il y a lieu, par rapport au concept original et en les justifiant. Une telle initiative serait cohérente avec l'intention, déjà exprimée par la Ville, de poursuivre un exercice de concertation avec le public « *tout au long du projet dans le cadre d'une démarche d'accessibilité sociale* »<sup>13</sup>.

On pourrait envisager, par exemple, que la version finale du projet de bâtiment soit présentée par la Ville sur un site web, de telle sorte qu'elle puisse recueillir, le cas échéant, les commentaires du public. Ce même site web pourrait également présenter la configuration du terrain de soccer extérieur, qui reste à faire, de même que le plan des aménagements de l'ensemble du site du complexe, dont nous traiterons dans la section qui suit. Il est normal que le public, qui a pu apprécier le concept dans sa première version au cours d'une assemblée publique tenue le 6 novembre dernier<sup>14</sup>, puisse, le moment venu, prendre connaissance du projet final et y réagir avant le début de la construction.

---

<sup>11</sup> Documents 1.3 et 1.3.1.

<sup>12</sup> C'est le cas, par exemple, du projet de développement immobilier sur le site du Centre Raymond-Préfontaine, où le projet de règlement stipule l'obligation pour le promoteur de respecter les critères identifiés par l'appel initial de proposition, lequel figure en annexe au règlement. C'est aussi le cas du projet du 7400 Saint-Laurent (ancien Institut des Sourds-Muets), où le règlement comporte un chapitre complet sur les critères d'aménagement, d'architecture et de design. Ces deux dossiers ont fait l'objet d'une consultation publique en 2011.

<sup>13</sup> Questions de la commission à l'administration municipale, document 5.2, page 6.

<sup>14</sup> Document 3.1, page 21.

### 3.2.2 Le pourtour immédiat du bâtiment

Le site du complexe de soccer fait plus de 37 000 mètres carrés. Il englobe l'édifice abritant le terrain intérieur, le terrain extérieur, le stationnement, mais aussi des espaces libres aux abords de ces installations, notamment le talus existant le long de l'avenue Papineau et la bande de terrain qui longe la voie polyvalente et la bordure de la falaise. C'est dire l'importance d'un plan d'aménagement paysager qui puisse traiter de l'ensemble du site.

À cet égard, l'intention des concepteurs est d'intégrer pleinement le complexe de soccer aux éléments topographiques du CESM. Dans le document de présentation du projet, on lit : « *Notre intervention est d'abord un geste paysager. Nous préservons le talus existant, non pas dans l'intention de faire écran à la ville, mais plutôt pour annoncer le parc de la CESM et en faciliter l'accès* »<sup>15</sup>.

La commission est généralement en accord avec cette approche, dont le principe de base est la préservation de la quasi-totalité du talus le long du complexe, mises à part les ouvertures nécessaires pour accéder à l'entrée principale, au stationnement et à l'entrée de service. Elle appuie aussi la volonté d'en intensifier la couverture arborescente. Toutefois, elle formule les commentaires suivants.

En premier lieu, il serait souhaitable d'étoffer les dispositions règlementaires relatives au plan d'aménagement paysager. La lecture du projet de règlement P-12-018 donne l'impression que ce plan d'aménagement ne se limite qu'à la mise en valeur de la portion du talus qui borde le bâtiment du côté ouest. Il s'agit là d'un élément important de l'aménagement, pour les raisons mentionnées plus haut, mais il ne doit pas occulter la nécessité d'un plan d'aménagement complet qui couvre l'ensemble du site.

Les représentants de la Ville ont confirmé, au cours de la soirée d'information du 14 mai dernier, que ce plan est en cours d'élaboration et porte sur tout le pourtour du complexe de soccer. La commission s'en réjouit. Elle constate toutefois que le travail n'en est qu'à ses débuts; c'est ainsi que la configuration des parcours piétonniers sur le site reste à concevoir. En conséquence, elle recommande que le règlement P-12-018 soit enrichi de telle sorte qu'il puisse englober les éléments principaux du futur plan d'aménagement paysager, quand la conception de celui-ci sera complétée.

En second lieu, la commission recommande que l'aménagement paysager soit conçu en référence aux concepts qui fondent le plan directeur du CESM. On pourrait, par exemple, dans le langage formel de la composition, retrouver une déclinaison des quatre éléments – l'eau, la terre, l'air et le feu – et non pas seulement une programmation essentiellement fonctionnelle.

---

<sup>15</sup> Présentation du projet lauréat par son concepteur,  
[http://mtlunescodesign.com/docs/soccer/27092010\\_approche\\_conceptuelle.pdf](http://mtlunescodesign.com/docs/soccer/27092010_approche_conceptuelle.pdf)

Encore que celle-ci soit évidemment importante : il faudra, par exemple, traiter avec soin l'interface entre le site et la falaise, ne serait-ce que pour des raisons de sécurité.

En troisième lieu, elle recommande de faire en sorte que l'édifice abritant le terrain intérieur soit davantage visible du côté de l'avenue Papineau. Tout en approuvant la préservation du talus, elle rappelle que, de l'avis même des concepteurs du projet, celui-ci ne devrait pas constituer un écran visuel qui refermerait cette portion du parc sur elle-même. L'immeuble, qui s'annonce d'une grande qualité architecturale, mérite d'être mis en valeur, non seulement du côté du futur parc, mais aussi du côté de l'avenue. Pour ce faire, la commission souhaite que deux des ouvertures prévues dans le talus soient élargies. Elle recommande donc d'agrandir de façon significative la largeur du passage piéton qui reliera l'avenue Papineau à l'esplanade et à l'entrée principale du complexe, de telle sorte que l'on puisse mieux apprécier le bâtiment à partir de l'avenue, pour ceux qui y circulent en direction nord. Pour la même raison, elle recommande également d'élargir l'ouverture qui donnera sur l'entrée de service et sur le terrain extérieur, afin de mettre en valeur le bâtiment pour ceux qui circulent sur Papineau en direction sud.

Enfin, la commission formule certains commentaires sur le stationnement projeté au sud de l'entrée principale.

Si le bâtiment est conçu, avec raison, comme un geste paysager, le stationnement devrait en faire partie. Son concept d'aménagement procède d'une approche qui tente de concilier des critères liés à la sécurité, au développement durable et à l'esthétique : on veut réduire le nombre de places, intégrer un bassin de rétention, planter des îlots de verdure, et on a même évoqué l'installation de bornes pour les voitures électriques. La commission salue cette approche, parce qu'elle s'inscrit dans la lignée des meilleures pratiques en la matière, permettant à la fois de renforcer la sécurité des piétons et d'augmenter l'infrastructure verte.

Toutefois, il faudra être attentif au traitement des espaces de transition entre l'entrée principale et le stationnement. L'intention des concepteurs est de dégager un effet de perspective qui permette d'apprécier le bâtiment dans son ensemble. Encore faut-il configurer le stationnement de telle sorte que le résultat réponde à cette intention. Il est difficile de comprendre, à partir des informations disponibles, comment l'expérience du piéton est prise en considération au moment où il quitte l'aire de stationnement et où il pénètre, pour ainsi dire, dans l'aire du bâtiment.

Au total, la commission aurait préféré que le plan d'aménagement paysager, incluant l'aménagement du stationnement, soit plus achevé. Il aurait pu être soumis, lui aussi, à la présente consultation publique. Tel n'est malheureusement pas le cas. Elle recommande à tout le moins que la Ville présente ce plan au public, quand il aura été complété, en même temps que la version finale du projet de bâtiment. L'objectif est de faire état du résultat des travaux afin de susciter des commentaires. Une telle façon de procéder ne serait pas nouvelle. Dans le

dossier du projet d'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal (CUSM) en 2008, l'un des volets importants de ce projet était le plan d'aménagement paysager, lequel avait fait l'objet de beaucoup de débats en consultation publique; aussi l'établissement avait-il convenu, à la suggestion de la Ville, de rendre publique sur son site web la version finale de son plan d'aménagement paysager, avant l'obtention du permis de construction, « *afin de recueillir tout commentaire et recommandation susceptibles de bonifier ses interventions sur le site de l'Hôpital général de Montréal* »<sup>16</sup>. Dans le présent dossier, l'administration municipale pourrait poser un geste semblable, à la fois par souci de transparence et pour donner une suite concrète à sa volonté de concertation avec le public.

### **Recommandation 1**

**La commission recommande à la Ville de Montréal :**

- **Que le règlement P-12-018 soit étoffé de telle sorte qu'il identifie les caractéristiques les plus marquantes du bâtiment qui abritera le terrain intérieur de soccer et que celles-ci reflètent le projet lauréat.**
- **Que la conception du plan d'aménagement paysager couvrant l'ensemble du site soit en résonance avec les concepts mis de l'avant par le plan directeur du CESM.**
- **Que les éléments principaux de ce plan d'aménagement paysager en voie de préparation soient également consignés dans le projet de règlement.**
- **Que ce plan d'aménagement prévoie élargir les deux percées du talus situées à la hauteur du bâtiment, de telle sorte que celui-ci soit davantage visible et mis en valeur du côté de l'avenue Papineau.**
- **Que la mouture finale du projet de complexe de soccer (bâtiment, terrains extérieurs, stationnement, plan de circulation piétonnière et aménagement de l'avenue Papineau) soit rendue publique, avant la mise en chantier, par le biais d'un site web municipal afin de recueillir les commentaires du public et les suggestions de bonifications, le cas échéant.**

### **3.3 Le voisinage du complexe de soccer**

On ne peut pas isoler l'aménagement des abords immédiats du complexe de soccer de celui des zones qui le bordent au nord et au sud, à savoir l'entrée vers le CESM à la hauteur de la rue Louvain et le stationnement attenant, de même que l'entrée prévue à la hauteur de la rue Lecocq. La première a déjà été aménagée de façon temporaire, au bénéfice des usagers du

---

<sup>16</sup> *Accord de développement relatif au projet de développement de l'Hôpital général de Montréal (CUSM, Campus de la Montagne)*, signé le 5 décembre 2008 entre la Ville et le CUSM. Disponible sur le site Web de l'OCPM, dans le dossier relatif au deuxième projet d'agrandissement de l'Hôpital, lequel a fait l'objet d'une consultation en 2011. Il s'agit du document 4.1 de ce dossier de consultation.

parc, et elle disposera d'un stationnement de 40 places qui pourrait, à l'occasion, servir aux utilisateurs du complexe de soccer. La seconde est prévue sur une bande de terrain qui demeurera sous la responsabilité du CESM, entre le TAZ et le complexe de soccer, et permettra aux piétons et aux cyclistes, notamment en provenance du quartier Saint-Sulpice, de rejoindre la voie polyvalente qui ceinture déjà le futur parc.

L'aménagement de ces deux entrées fait partie des travaux visant à transformer en grand parc public le site du CESM. Toutefois, l'échéancier de réalisation est imprécis. En réponse à une question de la commission, la Ville a indiqué qu'elle envisageait « *une possible réalisation en 2014* »<sup>17</sup>. En fait, les seuls travaux relatifs aux accès au CESM prévus à brève échéance portent sur l'aménagement d'une autre entrée, à la hauteur de l'avenue Émile Journault, au sud du TAZ, et sur un stationnement de 52 places à proximité. La commission s'en réjouit, car cette nouvelle entrée contribuera à l'accessibilité du futur parc. Mais, elle est d'avis qu'il faudrait aussi procéder rapidement à la construction des deux entrées qui bordent immédiatement le complexe de soccer. Celles-ci sont nécessaires à son fonctionnement et sont liées étroitement au futur plan d'aménagement paysager. Il serait donc urgent d'enclencher ces travaux et d'en synchroniser l'exécution avec l'échéancier de réalisation du complexe de soccer, et ce, d'autant plus que les sommes requises semblent prévues au PTI 2012-2014 de la Ville<sup>18</sup>

## **Recommandation 2**

**La commission recommande que les travaux d'aménagement relatifs aux entrées Louvain et Lecocq du CESM, incluant le stationnement attenant à l'entrée Louvain, soient lancés dans les plus brefs délais possible, de façon à être complétés pour l'automne 2014, en même temps que le complexe de soccer lui-même.**

En second lieu, la commission estime nécessaire une intervention visant à aménager le pourtour du bâtiment du TAZ, qui borde au sud le futur complexe de soccer.

Le « Plan d'implantation préliminaire » qui a été mis à la disposition de la commission<sup>19</sup> intègre sur un même tableau le site du complexe de soccer et celui du TAZ, donnant ainsi l'impression d'une approche d'ensemble à l'égard de ces deux équipements. En réalité, ce n'est pas le cas. Le complexe de soccer et le TAZ constituent deux entités distinctes, qui relèvent de budgets différents.

La commission a constaté que les abords du TAZ n'étaient absolument pas aménagés. On prévoit utiliser, dans certaines circonstances, le stationnement attenant au TAZ, mais celui-ci

---

<sup>17</sup> Questions de la commission à l'administration municipale, document 5.2, page 3.

<sup>18</sup> Ville de Montréal, Plan triennal d'immobilisation 2012-2014, projet 32125, page 55.

<sup>19</sup> Document 3.1.1.1.

n'existe tout simplement pas. En outre, le bâtiment lui-même, peut-être satisfaisant au point de vue fonctionnel, est loin de correspondre aux normes élevées d'un aménagement exemplaire qui devraient prévaloir sur le site du CESM. En fait, le TAZ et son site ne sont pas du tout intégrés au paysage du futur parc. Il y aurait lieu de corriger, autant que possible, cet état de choses.

Jusqu'au printemps dernier, le TAZ relevait d'un organisme autonome et distinct de la Ville. Cette situation a changé. Il fait dorénavant partie du domaine municipal et relève de la même direction que le futur complexe de soccer. Ce nouveau contexte devrait faciliter les interventions nécessaires autour du bâtiment pour aménager le terrain du TAZ sur la base d'une approche qui soit cohérente avec celle du complexe de soccer et qui reflète les principes du plan directeur du CESM.

### **Recommandation 3**

**La commission recommande que les abords du TAZ, incluant le projet de stationnement, fassent l'objet d'un plan d'aménagement paysager et que celui-ci soit à la hauteur du niveau de qualité recherché pour le futur parc du CESM.**

### **3.4 La façade ouest du CESM**

Par delà les abords du complexe de soccer, certains commentaires formulés au cours de la consultation amènent la commission à se pencher sur l'aménagement de l'ensemble de la façade ouest du CESM.

Dans son mémoire, la CDEC Centre-Nord salue l'arrivée du complexe de soccer et son intégration dans le futur parc : cet équipement représente, selon l'organisme, l'occasion de créer un véritable pôle sportif et récréatif dans la portion ouest du futur parc. Ceci l'amène à proposer que toute la bande de terrain le long de l'avenue Papineau soit réservée à cette fin et que soit interdite, en conséquence, l'implantation de bâtiments industriels ou commerciaux, incluant le centre de compostage projeté par la Ville dans la partie sud-ouest du site<sup>20</sup>.

Pour sa part, l'éditeur du Journal de St-Michel a affirmé dans sa présentation que le complexe de soccer ne correspondait pas véritablement aux besoins du quartier, pas plus que le TAZ. Dans les deux cas, leur implantation à cet endroit relèverait plutôt de la localisation stratégique du CESM au cœur du territoire montréalais. Il ne s'y oppose cependant pas, parce que ces deux

---

<sup>20</sup> Document 7.2.2.



équipements sont susceptibles, selon lui, de mettre en valeur le futur parc. En revanche, il s'oppose au projet de centre de compostage, qu'il considère incompatible avec celui-ci<sup>21</sup>.

Le dossier du centre de compostage a déjà fait l'objet d'une consultation publique sous l'égide de l'OCPM; la commission ne reviendra donc pas sur cette question. Toutefois, ces deux interventions l'amènent à formuler certains commentaires sur le plan directeur du CESM, et plus précisément sur la bande de terrain longeant l'avenue Papineau, entre le site du futur complexe de soccer au nord, la rue Barnabé-Larocque au sud et la voie polyvalente à l'est.

Elle constate que ni le complexe de soccer, ni le Taz, n'étaient prévus à l'intérieur de cette zone, si bien qu'il faut, dans les deux cas, modifier le Plan d'urbanisme pour retrancher ces deux sites de la carte 2.5.1 intitulée « Les parcs et les espaces verts », afin de régulariser leur implantation. Il en est de même, d'ailleurs, pour le projet de centre de compostage, lequel serait localisé à l'extérieur de cette zone. Ceci amène la commission à souhaiter que la Ville de Montréal mette fin à cette façon de procéder et cesse à l'avenir de considérer le CESM comme une sorte de réserve foncière ouverte à tous les développements potentiels, aussi légitimes soient-ils, mais dont l'impact cumulatif risque d'enclaver le parc à l'intérieur d'une ceinture de bâtiments. Une telle chose serait contraire à l'esprit du plan directeur du CESM.

#### **Recommandation 4**

**La commission recommande que la Ville de Montréal s'engage formellement à ne plus permettre d'autres constructions sur la bande ouest du CESM, dans la zone comprise entre l'avenue Papineau et la voie polyvalente, outre le projet de complexe de soccer.**

Plus largement, la construction du complexe de soccer amène la commission à se pencher sur les interventions prévues par la Ville de Montréal en vue de compléter l'aménagement du futur parc du CESM.

Ces travaux s'intensifieront bientôt, puisque les activités de recouvrement final des zones affectées à l'enfouissement des déchets seront terminées d'ici un an. Outre l'accès dont il a été question plus haut, l'aménagement du lac de l'escarpement, situé au pied du complexe de soccer, devrait débuter à l'automne. À terme, on prévoit compléter l'aménagement du parc en 2017, année du 375<sup>e</sup> anniversaire de la fondation de Montréal. En d'autres termes, après avoir consacré de longues années et des millions de dollars à l'assainissement d'un site fortement perturbé, le moment est venu de le transformer véritablement en parc, au bénéfice des Montréalais en général et de la population riveraine en particulier.

---

<sup>21</sup> Présentation verbale de monsieur Claude Bricault, transcription, document 6.2, pages 3 et suivantes. Voir également le texte écrit de cette présentation, document 7.1.2.

La commission n'a pas l'intention, ni le mandat, de faire un examen attentif des investissements projetés. À la lecture d'un sommaire décisionnel faisant état des divers travaux prévus en vue de finaliser l'aménagement du parc<sup>22</sup>, elle note cependant que l'aménagement de la bande ouest du CESM dont il a été question plus haut, incluant le talus, figure parmi les travaux jugés prioritaires et elle s'en réjouit.

Actuellement, le talus est constitué de segments hétéroclites et d'une qualité qui n'est pas toujours optimale. Il en est de même pour les bandes de terrain qui bordent le talus de part et d'autre et qui ont parfois l'allure de friches.

La mise en valeur de cette zone longeant l'avenue Papineau vers le sud à partir du complexe de soccer, par le biais d'un plan d'aménagement soigné, sa restauration au besoin (par exemple, vis-à-vis du TAZ), et la plantation d'arbres là où c'est nécessaire, constitueraient un geste fort, susceptible de faire voir clairement que l'aménagement du parc du CESM a débuté.

La façade ouest du CESM représente la dernière opportunité d'ouvrir le parc sur la ville par un aménagement qui soit attrayant et invitant pour les passants de l'avenue Papineau. Sur les trois autres façades, à l'est, au sud, et en partie au nord, un rempart d'immeubles institutionnels, commerciaux et résidentiels obstrue la perspective de telle sorte que les promeneurs n'ont que peu d'indications sur l'existence d'un espace urbain exceptionnel. Depuis l'avenue Papineau, entre la rue Barnabé-Larocque jusqu'à l'entrée nord dans le prolongement de l'avenue de Louvain, le public passant devrait être en mesure de pressentir la présence d'un lieu remarquable, de la même façon qu'il puisse le ressentir lorsqu'il s'approche d'un grand parc comme le parc Lafontaine par l'une ou l'autre des avenues qui le bordent. La bande verte le long de l'avenue Papineau, avec son talus, sa végétation et les deux immeubles publics qui s'y trouveront, doivent participer à cette invitation à une expérience urbaine remarquable.

Une telle initiative de restauration et de mise en valeur pourrait permettre une continuité visuelle par un aménagement de qualité qui s'inspirerait des principes directeurs du CESM. En outre, cette façade verte en bordure de Papineau pourrait être aménagée de façon à absorber le bruit provenant des diverses activités prévues dans le parc, et aussi à camoufler le bâtiment du TAZ dont la facture, il faut bien le reconnaître, est plutôt médiocre.

Enfin, un aménagement de haute qualité paysagère conférerait à l'avenue Papineau elle-même une allure de grand boulevard urbain, laquelle participerait ainsi à la perception d'ensemble d'un haut lieu d'urbanité.

Pour ces raisons et aussi parce que la mise en chantier à court terme de cet aménagement concrétiserait la volonté de la Ville de Montréal de ne plus autoriser de construction à cet endroit, la commission recommande à l'administration municipale de confirmer, dans la

---

<sup>22</sup> Note au comité exécutif de Montréal, datée du 26 janvier 2010, dossier 1090203012.

séquence des travaux relatifs à l'aménagement du parc du CESM, le caractère prioritaire du traitement du talus et de la bande verte longeant l'avenue Papineau au sud du complexe de soccer et de procéder en conséquence, de telle sorte que les travaux soient bien enclenchés d'ici 2014.

#### **Recommandation 5**

**La commission recommande :**

- **Que la Ville de Montréal entreprenne sans délai la restauration et mise en valeur du talus et de la bande verte longeant l'avenue Papineau, entre le futur complexe de soccer au nord, la rue Barnabé-Larocque au sud et la voie polyvalente à l'est, dans le cadre des travaux d'aménagement du CESM.**
- **Qu'elle procède suivant un calendrier de réalisation qui fasse en sorte que les travaux soient bien enclenchés au moment de l'ouverture du complexe de soccer, à l'automne 2014.**

### **3.5 Considérations relatives à la sécurité et au stationnement**

Les questions relatives à la sécurité des futurs utilisateurs du complexe de soccer n'ont pas beaucoup été abordées au cours de la consultation. Pourtant, il y aurait lieu de leur accorder de l'importance, du fait que le complexe sera situé le long d'une artère caractérisée par un fort volume de circulation automobile et que ses utilisateurs seront en bonne partie des jeunes. C'est pourquoi la commission formule à ce sujet un certain nombre de recommandations.

Comme elle l'a mentionné plus haut, elle approuve l'approche municipale concernant le stationnement. Le nombre d'espaces prévus à cet effet sur le site du complexe est inférieur aux dispositions actuelles du règlement d'urbanisme de l'arrondissement; ceci traduit la volonté de mettre l'emphase sur l'utilisation du transport en commun. Il n'en demeure pas moins qu'une partie des enfants seront amenés aux terrains de soccer en automobile. Il est donc important de s'assurer que ces jeunes pourront se rendre au complexe et en sortir, à travers le stationnement, dans des conditions optimales de sécurité. C'est pourquoi la commission recommande que soit aménagé à travers celui-ci un itinéraire protégé, afin de faciliter la circulation des piétons.

Par ailleurs, la ville projette de construire un trottoir large le long de l'avenue Papineau, afin de faciliter le déplacement des piétons en direction du complexe ou en provenance de celui-ci. Compte tenu de la lourdeur de la circulation sur cette artère, la commission approuve fortement la réalisation d'un tel investissement. Par expérience, les commissaires ont constaté

qu'il est pénible, voire périlleux, de circuler à pied le long de Papineau, particulièrement à l'heure de pointe.

Ce trottoir desservira notamment les jeunes qui viendront au complexe par autobus régulier ou par autobus nolisé; un débarcadère sera aménagé à cette fin, près de l'intersection de l'avenue Papineau et de la rue Lecocq. Selon la commission, ce futur débarcadère devrait pouvoir accueillir plus d'un autobus nolisé à la fois, ce qui n'est pas explicitement prévu à l'heure actuelle. Lors de tournois, il est probable que plusieurs autobus nolisés convergeront en même temps vers le complexe de soccer. Celui-ci devra posséder les installations nécessaires pour les accueillir de façon sécuritaire, afin d'éviter que ces autobus stationnent à des endroits dangereux pour les jeunes joueurs. De même, la commission recommande que l'espace réservé le long du trottoir, pour le stationnement des autobus réguliers et nolisés, soit en retrait par rapport à la rue, afin d'augmenter la sécurité.

#### **Recommandation 6**

**La commission recommande :**

- **Que le trottoir prévu le long de l'avenue Papineau soit réalisé d'ici l'automne 2014.**
- **Que soit aménagé un itinéraire protégé dans le futur stationnement, doté d'une signalisation claire, afin de faciliter la circulation des piétons.**
- **Que la zone destinée à recevoir les autobus réguliers et les autobus nolisés soit marquée et construite en retrait le long du futur trottoir de l'avenue Papineau.**
- **Que le débarcadère destiné aux autobus nolisés permette de recevoir plus d'un autobus nolisé à la fois.**

### **3.6 L'opération du futur complexe de soccer**

#### **3.6.1 Accessibilité et financement**

La Ville de Montréal a conçu le complexe de soccer en s'appuyant sur quatre principes : l'accessibilité de l'équipement aux jeunes joueurs de toutes conditions, la construction d'un bâtiment au design remarquable qui suscitera la fierté des Montréalais, l'aménagement d'un ensemble digne de la certification LEED-OR et l'autofinancement de l'équipement. Elle souhaite mener de bout en bout un projet exemplaire.

Au moment de la consultation, la documentation disponible au public le renseignait davantage sur l'architecture, le design de l'immeuble et son site, qu'elle ne l'informait de son programme d'exploitation ou de son plan d'autofinancement; l'un et l'autre de ces deux derniers éléments étaient en voie d'élaboration.

Les représentants de la Ville de Montréal ont été cependant très clairs sur la vocation de cet équipement : l'objectif premier est d'offrir à la population montréalaise une installation publique de qualité, destinée à la pratique générale du soccer. D'autres activités sportives et d'autres événements socioculturels pourraient y avoir lieu, mais ces autres activités possibles ne sont que brièvement évoquées dans la documentation. Elles pourraient pourtant avoir une contribution significative sur l'occupation optimale des lieux et sur leur rentabilité.

Il s'agit donc d'un service spécifique à la population, au même titre que les autres équipements municipaux dédiés en priorité à des spécialités sportives.

Les représentants de la Ville de Montréal ont été aussi très clairs sur la clientèle cible : les enfants et les adolescents en provenance de tous les arrondissements. On comprend alors toute l'importance de définir une politique d'accessibilité des jeunes joueurs de toutes conditions aux plateaux intérieurs et extérieurs qui se traduirait, entre autres, « *par des tarifs préférentiels* », comme l'indique le document de présentation<sup>23</sup>, et par l'offre de plages horaires sans frais pour des organismes qui travaillent avec des jeunes défavorisés<sup>24</sup>.

Cette approche est partagée par les associations de soccer qui ont présenté leur point de vue à la commission. L'attrait du futur complexe tient, selon elles, à plusieurs facteurs : à son existence même, bien sûr, de même qu'à sa localisation centrale; mais, aussi, et peut-être surtout, au fait que la Ville a l'intention d'y offrir ses terrains sportifs à des tarifs jugés raisonnables pour les jeunes joueurs. Comme l'écrivait dans son mémoire l'Association de soccer de Rosemont – La Petite-Patrie, « *il nous faut des centres de soccer intérieurs dédiés à ce sport qui tiennent également compte des capacités de payer des membres* »<sup>25</sup>. Ce ne serait pas toujours le cas dans certaines installations privées de soccer intérieur, qui auraient tendance à offrir une programmation à caractère lucratif au détriment des besoins de clientèles moins pourvues, comme le rappelle dans son mémoire l'Association régionale de soccer Concordia<sup>26</sup>.

L'accessibilité est donc au cœur de la mission de ce nouvel équipement. La commission partage cet objectif. À l'instar des associations de soccer, elle considère qu'il importe, en conséquence, d'élaborer une grille tarifaire qui puisse rendre la nouvelle installation disponible à des catégories de jeunes qui ne pourraient pas en profiter autrement.

En même temps, la Ville de Montréal se propose de financer les dépenses d'exploitation du futur centre de soccer par les revenus provenant de son achalandage. L'objectif de l'autofinancement est légitime – et d'ailleurs jugé parfaitement réalisable, selon l'ARSC – mais, le risque qu'il gêne l'application de la politique d'accessibilité est bien réel.

---

<sup>23</sup> Document 3.1, page 1.

<sup>24</sup> Présentation de Mme Lucille Bélanger, soirée d'information du 14 mai, transcription, document 6.1, page 11.

<sup>25</sup> Document 7.2.1.

<sup>26</sup> Mémoire de l'ARSC, document 7.1.1, page 3.

La commission est consciente que la recherche d'un équilibre entre l'accessibilité optimale aux plateaux sportifs et l'autofinancement des opérations représentera toujours un enjeu sensible, particulièrement dans une conjoncture de restriction des dépenses publiques.

La diversité des sources de revenus devrait contribuer à procurer des marges de manœuvre qui faciliteront la réconciliation des politiques d'accessibilité et d'autofinancement. Rappelons que les revenus du complexe proviendront de plusieurs sources : tarification horaire des plateaux, concessions commerciales, locations et droits d'entrée à des événements, commanditaires.

Au sujet de la recherche d'un commanditaire dit principal, la commission note que l'administration municipale envoie des messages qui peuvent paraître contradictoires. D'un côté, elle affirme vouloir faire preuve de prudence et écrit dans le document de présentation : « *L'approche de démarchage sera soigneusement planifiée et les critères de sélection rigoureusement établis. Les partenaires stratégiques seront notamment choisis en fonction de leur capacité à respecter la promesse du renouveau qui distingue ce projet* »<sup>27</sup>; de l'autre, cependant, la commission constate que la palette des usages permis par le projet de règlement P-12-018 (section VI, articles 7 et 8) est large, déborde le domaine de la restauration et va jusqu'à permettre un débit de boissons alcooliques, une librairie, une garderie, un commerce de chaussures et de vêtements<sup>28</sup>. Le règlement gagnerait en pertinence si on y lisait que les usages permis sont clairement en lien avec la vocation première du complexe de soccer et la clientèle principale qui est appelée à l'utiliser.

Il va de soi que les concessionnaires et les commanditaires éventuels devront se montrer respectueux de la clientèle visée pour le centre de soccer et des objectifs sociaux de l'administration municipale. Il n'est pas impossible alors que soit encore plus difficile la recherche d'un commanditaire « idéal » et des concessionnaires appropriés. Il s'agit donc d'une démarche exigeante, qui pourrait prendre un certain temps. Or, nous sommes à deux ans seulement de l'ouverture du complexe de soccer.

C'est ce qui amène la commission à recommander à la Ville de Montréal d'entreprendre sans tarder un travail de planification stratégique dans le but de se doter d'une vision d'ensemble nette quant à l'utilisation de l'installation : les clientèles à privilégier de façon plus fine, la grille tarifaire à fixer compte tenu des objectifs d'accessibilité, la grille horaire à bâtir, le profil souhaitable pour les éventuels concessionnaires et, enfin, les autres conditions d'utilisation. Ainsi, sera-t-il plus facile de se donner les moyens permettant de choisir des partenaires financiers appropriés et des concessionnaires, tout en s'assurant que leurs produits ou leurs services ne soient pas incompatibles avec la mission du complexe de soccer et avec la clientèle jeunesse qui le fréquentera.

---

<sup>27</sup> Document 3.1, page 22.

<sup>28</sup> Règlement autorisant la construction et l'occupation d'un complexe sportif de soccer au complexe environnemental de Saint-Michel, document 1.2.1, pages 2 et 3.

## Recommandation 7

### La commission recommande :

- **Que la Ville de Montréal s'assure de mettre en place une structure tarifaire qui garantisse l'accès au complexe de soccer pour les jeunes joueurs de toutes conditions.**
- **Qu'elle entreprenne dès maintenant un exercice de planification stratégique avec ses partenaires, afin notamment que l'exemplarité qu'elle recherche et promeut dans ce projet public se reflète aussi dans ses aspects commerciaux, de telle sorte que les commandites et concessions, permanentes ou événementielles, ne placent en porte-à-faux la mission du complexe de soccer et sa clientèle cible.**

### 3.6.2 Le secteur compétitif et le secteur récréatif

Dans sa présentation, la Ville de Montréal indiquait que le centre serait accessible à l'ensemble des citoyens montréalais, et plus particulièrement aux jeunes joueurs de soccer des 19 arrondissements. Sans exclure d'autres clientèles, elle affirmait également que la future installation serait notamment à la disposition des jeunes qui évoluent au niveau compétitif, puisque cette clientèle serait celle qui aurait le plus besoin d'installations hivernales. Comme l'expliquait, le 5 juin dernier, la représentante de la Ville, « *C'est sûr qu'à la base, quand on parle de centre de soccer intérieur, le besoin de base c'est beaucoup pour les joueurs compétitifs, parce que c'est eux dans le fond qui ont besoin de jouer à l'année puis s'entraîner pour arriver à performer puis à se développer dans leur sport* »<sup>29</sup>.

Une telle affirmation a été quelque peu nuancée par le représentant de l'ARSC, au cours de la soirée d'audition des opinions. Selon lui, la pratique du soccer sur une base récréative pourrait également profiter du terrain intérieur en saison hivernale, d'autant plus que la clientèle concernée, qui regroupe 6 000 jeunes au sein de cette association, est numériquement plus importante que la clientèle compétitive, qui en regroupe 4 000. En réponse à une question, le représentant de l'ARSC affirmait : « *...en plus du compétitif, il y a encore plein de jeunes qui nécessitent une offre de services au niveau récréatif. L'étude et l'argumentaire ont été basés sur le milieu compétitif, mais demain matin, on a une dizaine d'heures, une quinzaine d'heures, une centaine d'heures de disponibles, il y a une clientèle qui attend derrière* »<sup>30</sup>.

<sup>29</sup> Madame Michelle Lafond, soirée d'information du 14 mai, transcription, volume 1, page 28, doc. 6.1.

<sup>30</sup> Monsieur Stéphane Clementoni, soirée d'audition des opinions, 5 juin, transcription, document 6.2, page 20.

Dans ces conditions, la commission recommande de faire une place significative au secteur récréatif, à même la programmation à venir.

### **Recommandation 8**

**La commission recommande que la programmation du complexe intérieur de soccer rende disponibles, en quantité significative, des plages horaires pour les jeunes joueurs du secteur récréatif.**

### **3.6.3 Stratégie d'embauche locale et élargissement de la gamme des activités sportives**

D'autre part, une recommandation formulée par la CDEC Centre-Nord visait à ce que le complexe de soccer permette l'implantation d'entreprises d'économie sociale pour l'opération de certains services et qu'il mette en place une stratégie d'embauche locale. La commission accueille ces deux propositions. Ainsi, la population de l'arrondissement pourrait profiter concrètement de cette nouvelle installation dans son territoire, non seulement au niveau sportif, mais aussi à celui de l'emploi. La commission rappelle que le Cirque du Soleil, au moment de son implantation sur le site du CESM, avait mis de l'avant avec succès une stratégie d'embauche locale. Il pourrait en être de même pour le complexe de soccer, ce qui procurerait des retombées concrètes dans le milieu.

Enfin, la commission invite la Ville à réfléchir à d'autres éléments de programmation, compatibles avec la vocation principale du complexe, qui permettraient d'enrichir l'offre de services. Par exemple, une programmation d'hiver pour le terrain extérieur, comme le suggère une citoyenne<sup>31</sup>, ou encore une installation permettant le jeu de balle au mur, comme cela a été suggéré au cours de la consultation<sup>32</sup>.

### **Recommandation 9**

**La commission recommande que la Ville de Montréal explore l'implantation possible d'entreprises d'économie sociale pour l'opération de certains services ou de certaines concessions, en collaboration avec la CDEC Centre-Nord afin de favoriser l'embauche locale.**

---

<sup>31</sup> Sandra Simbert, mémoire, document 7.3.1.1. Voir également la transcription de sa présentation verbale, document 6.2, pages 10 et suivantes.

<sup>32</sup> Étienne Pelissier, transcription, document 6.2, pages 31 et suivantes.



## Conclusion

Le complexe municipal de soccer représente un investissement de 32,7 millions de dollars, sans compter le coût des travaux connexes nécessaires à son fonctionnement, comme ceux qui sont prévus sur l'avenue Papineau. Il s'agit de l'un des investissements immobiliers les plus importants réalisés par la Ville de Montréal depuis plusieurs années.

La commission souhaite que cette réalisation soit une réussite, non seulement au plan fonctionnel, mais aussi au plan esthétique, de telle sorte qu'elle puisse susciter la fierté des Montréalais et des résidents de l'arrondissement et ce, d'autant plus que le complexe de soccer est appelé à s'insérer dans un lieu qui deviendra le parc le plus vaste de Montréal après celui du Mont-Royal, le long d'une artère qui a tout pour devenir un boulevard urbain d'une grande élégance.

Toutefois, la réussite de cette œuvre comporte de nombreux défis, dont certains requièrent la collaboration de plusieurs équipes municipales. Dans son rapport, la commission en a rappelé cinq.

Le premier de ces défis, c'est de préserver l'architecture de qualité qui caractérise le projet initial. Issu d'un concours d'architecture plutôt que d'un appel d'offres traditionnel, le complexe de soccer procède d'une démarche visant l'accroissement de la qualité du design des lieux publics afin de promouvoir l'attractivité de Montréal, Ville UNESCO de design. Il importe donc que le résultat final du projet demeure substantiellement conforme au concept original, primé lors du concours d'architecture.

Le second défi est celui de contrôler les coûts liés à l'investissement. La commission est très consciente du fait que la qualité a un prix. Mais, il importe de faire en sorte que le budget d'investissement prévu soit respecté, d'autant plus que tous les dépassements de ce budget, s'il y en a, risquent fort d'être à la charge des seuls contribuables montréalais.

Le troisième défi est celui de préserver l'accessibilité de l'équipement de soccer intérieur à l'égard des jeunes sportifs, comme le veulent la Ville et les associations de soccer, tout en autofinçant son exploitation. La commission croit que la poursuite de ces deux objectifs en apparence contradictoires est possible, mais au prix d'un équilibre toujours fragile.

Le quatrième défi est de conserver et, si possible, consolider le lien de confiance qui semble naître entre la Ville et le milieu autour de la réalisation de ce projet. La commission tient à souligner les efforts déployés par les autorités municipales en vue de faire connaître le projet dans divers milieux : les milieux spécialisés liés au design urbain, les milieux sportifs qui en seraient les principaux bénéficiaires, les organismes du quartier et les citoyens<sup>33</sup>. Ce travail,

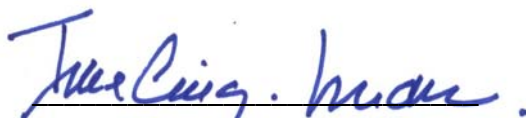
---

<sup>33</sup> Réponse de la Ville aux questions de la commission, document 5.2, question 16; aussi, document 3.1, page 21.

même que la qualité du projet lui-même, semble avoir contribué à l'opinion généralement favorable qui s'exprime à son égard. Mais, il y a lieu de poursuivre sur cette lancée. C'est pourquoi la commission a proposé que la Ville effectue un retour vers le public afin de lui présenter les versions définitives du projet de construction et du plan d'aménagement paysager.

Enfin, un dernier défi, mais non le moindre. Il faut s'assurer que l'aménagement de la portion ouest du CESH soit à la hauteur des qualités architecturales du futur complexe sportif et des principes qui ont guidé le plan directeur du parc et réaliser ces travaux dans des délais raisonnables. Le complexe municipal de soccer a le potentiel pour devenir un joyau architectural; encore faut-il que ce joyau dispose d'un écrin qui soit à sa hauteur. Les Montréalais, et particulièrement les résidents de l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension, le méritent.

Fait à Montréal, le 15 août 2012.



Irène Cinq-Mars

Présidente de la commission



Alain Duhamel  
Commissaire



Luc Lacharité  
Commissaire

## **Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

Le 16 avril 2012, le conseil municipal de la Ville de Montréal a confié à l'Office de consultation publique de Montréal, par le biais de la résolution CM12 0323, le mandat de consulter les citoyens sur deux projets de règlement relatifs à la construction d'un complexe municipal de soccer dans l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension. Il s'agit du « Règlement autorisant la construction et l'occupation d'un complexe sportif de soccer au complexe environnemental de Saint-Michel », qui porte le numéro P-12-018, ainsi que le projet de règlement P-04-047-124, « Règlement modifiant le plan d'urbanisme de Montréal ».

### **La consultation publique**

L'avis public annonçant la consultation est paru le 27 avril dernier, dans le journal *Métro*. Au même moment, l'Office publiait un communiqué. Dans la semaine qui a suivi, un dépliant d'information a été diffusé en plus de 31 000 exemplaires dans les quartiers avoisinant la localisation du projet. Des annonces publicitaires ont également été publiées dans le *Courrier Ahuntsic/Bordeaux-Cartierville* (4 mai), *Le Journal de St-Michel* (8 mai), et *24H* (11 mai). Quelques dizaines d'invitations ont également été transmises par courriel.

### **Rencontre préparatoire**

Une rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal a eu lieu le 8 mai 2012. Le procès-verbal de cette rencontre a été versé à la documentation de l'Office.

### **Séance d'information**

La séance d'information a eu lieu le 14 mai dernier en soirée, dans les locaux des Loisirs communautaires Saint-Michel.

### **Séance d'audition des opinions**

La séance d'audition des opinions a eu lieu le 5 juin 2012 en soirée, au même endroit.

### **La commission et son équipe**

Mme Irène Cinq-Mars, présidente de la commission  
M. Alain Duhamel, commissaire  
M. Luc Lacharité, commissaire  
M. Richard Brunelle, secrétaire de commission

### **L'équipe de l'OCPM**

M. Luc Doray, secrétaire général  
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation  
Mme Anik Pouliot, coordonnatrice, logistique et communication  
M. Jimmy Paquet-Cormier, adjoint à la logistique et aux communications  
M. Louis-Alexandre Cazal, webmestre  
Mme Yolande Teasdale, sténographe  
M. Guy Legendre et M. Yvon Lamontagne, prise de son  
M. Fernando Diaz, M. Mathieu Fournier, Mme Gabrielle Tremblay, accueil

### **Les porte-parole de la Ville de Montréal**

Mme Michèle Lafond, chef de division, Division des orientations – équipements, événements et pratique sportive, Direction des sports

Mme Lucille Bélanger, chargée de projet – Grands projets, Service du développement et des opérations, Direction des sports, Division des orientations, équipements, événements et pratique sportive

Mme Manon Brûlé, architecte chef d'équipe, Service du développement économique et urbain, Division de la planification urbaine et de la réglementation

M. Rémy-Paul Laporte, architecte et gestionnaire immobilier, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction des stratégies et transactions immobilières, Division de la gestion immobilière – corporatif et arrondissements de l'Est

M. Gilles Saucier, architecte, firme Saucier+Perotte (la firme lauréate de concours d'architecture qui a mené au projet à l'étude)

### **Les participants à la séance d'information**

Mme Louise Dufour  
Mme Anne Chiasson  
Mme Sandra Simbert  
M. Aurélien Lemaire  
Mme Andrée Abelondo

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2, sous la rubrique 7.

## **Annexe 2 – La documentation**

### **1. Procédure et objet du mandat**

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Document juridique
  - 1.2.1. Règlement autorisant la construction et l'occupation d'un complexe sportif de soccer au complexe environnemental de Saint-Michel
    - 1.2.1.1. Annexe A
  - 1.2.2. Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
    - 1.2.2.1. Annexe A
    - 1.2.2.2. Annexe B
    - 1.2.2.3. Annexe C
    - 1.2.2.4. Annexe D
    - 1.2.2.5. Annexe E
- 1.3. Avis du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme – 16 mars 2012
  - 1.3.1. Avis du Comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme – 4 mai 2012
- 1.4. Interventions
  - 1.4.1. Concertation des arrondissements et ressources matérielles – Direction stratégies et transactions immobilières
  - 1.4.2. Développement et des opérations – Direction des grands parcs et du verdissement
  - 1.4.3. Développement et des opérations – Direction des sports
  - 1.4.4. Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
  - 1.4.5. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction principale
- 1.5. Recommandation
- 1.6. Résolutions
  - 1.6.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – séance ordinaire du mercredi 11 avril 2012 – Résolution CE12 0532
  - 1.6.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 16 avril 2012 – Séance tenue le 17 avril 2012 – CM12 0323

### **2. Démarche de consultation**

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

### **3. Documentation déposée par la Ville de Montréal**

- 3.1. Description du projet – Complexe de soccer municipal au CESM – avril 2012
  - 3.1.1. Esquisses du projet
    - 3.1.1.1. Plan – Complexe de soccer
    - 3.1.1.2. Plan d’implantation
    - 3.1.1.3. Coupe du site
    - 3.1.1.4. Élévation
    - 3.1.1.5. Perspective
    - 3.1.1.6. Entrée principale
    - 3.1.1.7. Intérieur
    - 3.1.1.8. Perspective avenue Papineau – centre de soccer au CESM
- 3.2. Localisation spatiale du Complexe de soccer au CESM – avril 2012
- 3.3. Localisation géographique du Complexe de soccer au CESM
- 3.4. Étude d’enselement
- 3.5. Relevé des arbres existants sur le site
  - 3.5.1. CESM – Relevé d’arbres situés dans l’emprise du stade de soccer – 2009
  - 3.5.2. CESM – Relevé et évaluation des arbres situés dans l’emprise de l’avenue Papineau adjacente au futur soccerplex - 2012
- 3.6. Plan directeur du CESM (1997)
- 3.7. Étude de caractérisation géotechnique et environnementale – Projet du Tazmahal – Partie nord – mars 2006
- 3.8. Étude de caractérisation environnementale et géotechnique – Site potentiel d’implantation no 1 du Tazmahal – octobre 2005
- 3.9. Étude sur l’évaluation des risques toxicologiques des composants des revêtements en gazon synthétique – juillet 2008
- 3.10. Étude de développement en matière de soccer intérieur sur le territoire de la Ville de Montréal – mars 2007
- 3.11. Analyse préliminaire d’impacts sur la circulation
- 3.12. Présentation PowerPoint faite lors de la séance d’information du 14 mai 2012
  - 3.12.1. Vidéo
- 3.13. Le Complexe Environnemental Saint-Michel – Projet d’aménagement

### **4. Documents de références et liens utiles**

- 4.1. Programme du concours d’architecture – Construction du Complexe de soccer au CESM – Ville de Montréal – Juin 2011

- 4.2. Politique de développement durable pour les édifices de la Ville de Montréal – Juin 2009 – Direction des immeubles - Direction des stratégies et transactions immobilières
- 4.3. Politique municipale d'accessibilité universelle – Ville de Montréal
- 4.4. Politique de l'arbre de Montréal – 2005
- 4.5. Politique familiale de Montréal – 2008  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=8617,95575659&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8617,95575659&_dad=portal&_schema=PORTAL)
- 4.6. Extrait du Plan d'urbanisme de Montréal – Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension
- 4.7. Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension

## **5. Travaux de la commission**

- 5.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal
- 5.2. Questions de la commission à l'administration municipale et réponses de l'administration municipale à la commission

## **6. Transcriptions**

- 6.1. Transcriptions de la séance d'information du 14 mai 2012
- 6.2. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 5 juin 2012

## **7. Mémoires**

- 7.1. Mémoires avec présentation verbale
  - 7.1.1. Association régionale de Soccer Concordia Inc. (ARSC)
  - 7.1.2. Journal de St-Michel (M. Claude Bricault)
- 7.2. Mémoires sans présentation verbale
  - 7.2.1. Association de soccer de Rosemont – La Petite-Patrie
  - 7.2.2. CDEC – Centre-Nord
- 7.3. Présentation verbale sans dépôt de mémoire
  - 7.3.1. Mme Sandra Simbert (voir transcription 6.2)
    - 7.3.1.1. Présentation PowerPoint
  - 7.3.2. M. Étienne Pelissier (voir transcription 6.2)





## **Annexe 3 – Projet de règlement P-12-018**

### **RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN COMPLEXE SPORTIF DE SOCCER AU COMPLEXE ENVIRONNEMENTAL DE SAINT-MICHEL**

Vu le paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_, le conseil de la ville décrète :

#### **SECTION I**

##### **TERRITOIRE D'APPLICATION**

**1.** Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan joint en annexe A au présent règlement.

#### **SECTION II**

##### **AUTORISATION**

**2.** Malgré la réglementation applicable, une partie de lot, un lot, un terrain, un bâtiment, une construction ou une enseigne doit être construit, transformé, modifié ou occupé conformément aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 13, 50, 52, 56, 59, 60, 62, 65, 81, 86, 87, 119, 121, 293, 294, 325, 330, 331, 342, 384, 442, 468, 538, 539, 553, 561 et 587 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (01-283) et aux paragraphes 1° et 3° de l'article 6 du Règlement sur les clôtures (R.R.V.M., c. C-5).

Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (RCA06-14001) ne s'applique pas.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

#### **SECTION III**

##### **INTERPRÉTATION**

**3.** Dans le présent règlement, le mot « complexe sportif de soccer » signifie 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 et cheerleading.

## **SECTION IV**

### **USAGES ET CONSTRUCTIONS**

**4.** En plus des usages et constructions autorisés dans un secteur où est autorisé un usage de la catégorie E.1 en vertu du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (01-283), sont autorisées la construction et l'occupation d'un complexe sportif de soccer.

## **SECTION V**

### **CADRE BÂTI**

**4.** La hauteur en mètres d'un bâtiment doit être inférieure à 23 m.

**5.** La hauteur maximale en mètres d'un gradin extérieur ne peut excéder, en tous points, la hauteur du bâtiment principal.

**6.** Un alignement de construction minimum de 5 m est exigé

## **SECTION VI**

### **USAGES COMPLÉMENTAIRES**

**7.** Les usages complémentaires suivants sont également autorisés dans un complexe sportif de soccer à l'extérieur et à l'intérieur d'un bâtiment :

- 1° accessoires personnels;
- 2° activités communautaires ou socioculturelles;
- 3° articles de sport et loisir;
- 4° cadeaux et souvenirs;

- 5° camp de jour;
- 6° débit de boissons alcooliques;
- 7° école d'enseignement spécialisé dans le sport;
- 8° épicerie (dépanneur), machine distributrice;
- 9° garderie;
- 10° librairie, papeterie, journaux;
- 11° restaurant, foire alimentaire;
- 12° vêtements, chaussures.

**8.** Les usages complémentaires suivants sont également autorisés dans un complexe sportif de soccer à l'intérieur d'un bâtiment :

- 1° bureau en lien avec la pratique du sport ou du loisir;
- 2° clinique médicale;
- 3° salle d'exposition;
- 4° salle de réception en lien avec un événement à caractère sportif ou de loisir ou en lien avec le complexe environnemental de Saint-Michel;
- 5° services personnels et domestiques (guichet bancaire automatique);
- 6° soins personnels à caractère thérapeutique en lien avec les activités du complexe sportif de soccer, tels qu'ostéopathe, naturopathe, nutritionniste et physiothérapeute.

## **SECTION VII**

### **OCCUPATION ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**

**9.** Un lampadaire ou une tour d'éclairage destiné à éclairer un terrain de soccer extérieur doit être doté d'un dispositif destiné à diriger la lumière exclusivement sur le terrain.

10. L'installation d'œuvres d'art est autorisée dans une cour.
  
12. La construction de gradins extérieurs est autorisée dans une cour avant.

## **SECTION VIII**

### **AMÉNAGEMENT PAYSAGER, PLANTATION, ENTRETIEN ET ABATTAGE D'ARBRE**

13. Un arbre, dont l'abattage requiert un permis en vertu de l'article 379 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (01-283), doit être remplacé par la plantation d'un arbre d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm et une hauteur égale ou supérieure à 1,5 m, ou par 5 arbustes d'une hauteur d'au moins 0,30 m.
  
14. La cour avant doit comporter au moins 1 arbre d'un diamètre supérieur à 10 cm mesuré à 1,3 m du sol par 150 m<sup>2</sup> de superficie de cour avant.
  
15. Préalablement à la délivrance de tout permis de construction, doit être déposé un plan d'aménagement paysager détaillé à l'échelle comprenant minimalement :
  - 1° l'identification des arbres à abattre d'un diamètre supérieur à 10 cm mesuré à 1,3 m du sol;
  
  - 2° l'identification des arbres à conserver d'un diamètre supérieur à 10 cm mesuré à 1,3 m du sol;
  
  - 3° l'identification de l'essence, la taille et la localisation de chacun des arbres et arbustes de remplacement.
  
16. La superficie de terrain devant être plantée de végétaux en pleine terre, tels que pelouse, graminées, vivaces, plantes couvre-sol, arbustes ou arbres, doit correspondre à au moins 80 % de la superficie de la cour avant, excluant un espace occupé par un chemin piétonnier et une unité de stationnement pour vélos ou une construction.
  
17. Les végétaux, prévus au plan d'aménagement paysager visé à l'article 15, doivent être maintenus en bon état d'entretien et remplacés, au besoin. Le cas échéant, un végétal doit être remplacé par un autre de même essence, sauf si le végétal est infecté par un insecte ou une maladie pour laquelle les mesures de contrôle reconnues ne peuvent être appliquées ou sont inconnues. Dans ce dernier cas, le végétal doit être remplacé par un végétal d'une autre essence.

## **SECTION IX**

### **CONSTRUCTION TEMPORAIRE**

**18.** L'installation de chapiteaux, de tentes ou de tentes-abri prévus à l'article 665.14 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (01-283), destinés à un usage en lien avec un événement à caractère sportif ou de loisir ou en lien avec le complexe environnemental de Saint-Michel passager, périodique, saisonnier ou occasionnel, est également autorisée pour une période de temps limitée de 3 semaines consécutives par événement.

## **SECTION X**

### **ÉCRANS ET ENSEIGNES**

**19.** Aux fins de l'application de l'article 442 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (01-283), la largeur de la façade de l'usage complexe sportif de soccer correspond à la largeur du bâtiment abritant le complexe sportif de soccer intérieur.

**20.** Une seule enseigne, au sol, comportant une source lumineuse et pouvant afficher un message lumineux animé ou variable, est autorisée lorsque destinée à annoncer la programmation ou un événement du complexe sportif de soccer.

Une superficie représentant un maximum de 20 % de la superficie de l'enseigne prévue au premier alinéa peut être réservée pour annoncer un partenaire officiel du complexe sportif de soccer.

**21.** L'éclairage provenant d'un écran de pointage extérieur est permis uniquement pendant une manifestation, un événement sportif, une pratique ou une activité d'enseignement du sport qui se déroule à l'extérieur.

**22.** Aucune enseigne visible de l'extérieur du bâtiment ne doit signaler la présence d'un usage complémentaire débit de boissons alcooliques.

## **SECTION XI**

### **AIRE DE CHARGEMENT**

**23.** Un maximum de deux unités de chargement est autorisé, dont 1 de grande dimension au sens de l'article 535 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (01-283).

**24.** Un véhicule doit pouvoir accéder à une aire de chargement et rejoindre la voie publique en marche avant, sans qu'il soit nécessaire de déplacer un autre véhicule.

## **SECTION XII**

### **STATIONNEMENT**

**25.** Aux fins de l'article 561 et 617 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (01-283), la superficie de plancher correspond à la somme de la superficie de plancher d'un bâtiment, de la superficie d'un terrain de sport extérieur et de la superficie d'un gradin extérieur permanent.

Aux fins de l'application de l'article 561 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (01-283), l'usage est associé à un centre de loisirs et de sports qui compte plus de 500 sièges de la famille équipements collectifs et institutionnels.

**26.** Malgré le tableau de l'article 561 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (01-283), aucun nombre minimal d'unités de stationnement n'est exigé.

**27.** Une aire de stationnement doit comporter au moins 5 unités de stationnement réservées aux véhicules avec plus de 2 passagers.

**28.** Une aire de stationnement peut également prévoir des :

1° unités réservées aux services de l'autopartage;

2° bornes de recharges pour véhicules.

Aucun dégagement n'est exigé sur le côté d'une aire de stationnement adjacente à un parc.

Une aire de stationnement peut comporter une voie de circulation permettant d'accéder à une aire de stationnement située sur un terrain adjacent.

## **SECTION XV**

### **DÉLAI DE RÉALISATION**

**29.** Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement devient nulle et sans effet.

## **SECTION IV**

### **DISPOSITION PÉNALE**

**30.** Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction en contravention à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 673 du Règlement de zonage de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension (01-283).

-----

## **ANNEXE A**

### **TERRITOIRE D'APPLICATION**

-----

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXXXX.

GDD 1120219001





## **Annexe 4 – Projet de règlement P-04-047-124**

### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)**

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du \_\_\_\_\_, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**1.** La partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée par :

1° le remplacement de la carte 1.1 intitulée « Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer » par la carte jointe en annexe A au présent règlement;

2° le remplacement de l'extrait de la carte 2.5.1 intitulée « Les parcs et les espaces verts » correspondant à l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, par l'extrait de la carte joint en annexe B au présent règlement;

3° le remplacement de l'extrait de la carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » correspondant à l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, par l'extrait de la carte joint en annexe C au présent règlement;

4° le remplacement de l'extrait de la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » correspondant à l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, par l'extrait de la carte joint en annexe D au présent règlement.

**2.** Le chapitre 26 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension est modifié par :

1° le remplacement de la carte « La synthèse des orientations pan-montréalaises » par la carte jointe en annexe E au présent règlement;

2° l'ajout, dans la section présentant les caractéristiques de densités de construction, des caractéristiques suivantes pour le nouveau secteur à transformer ou à construire « 26-T16 » :

« Secteur 26-T16

- Bâti de un à six étages hors-sol;
- Taux d'implantation au sol faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,1;
- C.O.S. maximal : 2,0. ».

-----

**ANNEXE A**

CARTE 1.1 « LES SECTEURS ÉTABLIS, LES SECTEURS À CONSTRUIRE ET LES SECTEURS À TRANSFORMER »

**ANNEXE B**

EXTRAIT DE LA CARTE 2.5.1 « LES PARCS ET LES ESPACES VERTS »

**ANNEXE C**

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.1 « L'AFFECTATION DU SOL »

**ANNEXE D**

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

**ANNEXE E**

CARTE « LA SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS PAN-MONTRÉALAISES »

-----

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'Hôtel de Ville et publié dans *Le Devoir* le  
XXXXXXX