

# **Projet d'implantation d'un campus de l'Université de Montréal sur le site de la gare de triage d'Outremont**

## **Un manque de planification et de leadership**

### Projet de mémoire

Ce mémoire vise à faire ressortir les enjeux de planification sous-jacents la façon dont le plan actuel du Campus Outremont a été élaboré. La ville de Montréal a failli à sa responsabilité d'encadrer ce projet dans l'intérêt des montréalais. La consultation publique aurait dû être l'occasion de nous montrer comment la ville de Montréal a favorisé l'insertion du projet dans son milieu. Ceci n'ayant pas été fait, il incombe à la ville de prendre maintenant les moyens encore à sa portée pour inclure le projet dans un exercice de planification global.

### Le rôle de la ville de Montréal : une responsabilité de planification urbaine

Dans son plan d'urbanisme, la ville de Montréal énonce une série d'objectifs qui proposent une vision d'avenir pour l'aménagement et le développement de Montréal.

Dans la section des Milieux de vie de qualité ainsi que dans les moyens de mise en oeuvre des secteurs de planification détaillée, il est écrit, comme moyen de mise en oeuvre à privilégier :

*« Planifier, à l'aide d'outils réglementaires comme le Programme particulier d'urbanisme (PPU) et le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE), les grands secteurs à construire afin d'encadrer leur développement. »*

Ce mémoire entend rappeler cet engagement de la Ville de Montréal et veut réaffirmer son importance pour un développement acceptable d'un point de vue social et environnemental.

### Un urbanisme par projet mène à une ville fragmentée

Ces dernières années, de nombreuses friches urbaines à Montréal ont fait l'objet de projets immobiliers. Ces projets sont trop souvent tournés vers eux-mêmes. Au lieu de contribuer à l'amélioration des milieux de vie montréalais et à la revitalisation de secteurs pauvres, ils se développent comme des enclaves bien nanties dont uniquement les résidants profitent. L'aménagement de la ville accentue de cette façon les inégalités sociales. Voulons-nous que l'ensemble de la ville soit composée de fragments qui refusent toute communication, à l'image de la fameuse clôture entre Ville Mont-Royal et Parc Extension (qui a provoquée des rires jaunes lors de l'atelier à Parc Extension)?

### Un site prometteur

Depuis déjà longtemps, des promoteurs lorgnent le site de la gare de triage. Il était évident que, tôt ou tard, un projet allait s'y concrétiser. Connaissant l'emplacement stratégique du site en ce qui a trait à la communication entre les quartiers, la ville se devait d'exiger des conditions pour l'insertion du projet dans son milieu. Or, l'administration municipale a été passive dans ce dossier. Elle n'a pas rempli son

mandat de planification durable de son territoire. La ville a ainsi laissé le promoteur privé décider seul d'enjeux importants pour tout le secteur. Ces enjeux, comme la présence de liens physiques vers le nord, auraient dû être encadrés par des outils réglementaires assurant l'atteinte des engagements formulés dans le plan d'urbanisme.

### Promesses de planification du secteur

Dans le secteur entourant le site de la gare de triage d'Outremont, le plan d'urbanisme fixe plusieurs objectifs. La gare de triage fait notamment partie d'un secteur de planification détaillée. Ce faisant, le service d'urbanisme de la ville de Montréal a identifié le secteur comme nécessitant une réflexion approfondie. Cet objectif de planification n'a pas été rempli. Selon la stratégie actuelle de la ville, la planification détaillée, au lieu d'encadrer la genèse du projet, va réagir à celui-ci. Elle se limitera à planifier les quartiers aux abords pour s'adapter au design choisi par Cardinal Hardy pour le Campus Outremont.

Dans le plan d'urbanisme, on a aussi fixé des objectifs précis pour le secteur:

- Intervenir pour une revitalisation du quartier Parc Extension dans une approche de revitalisation urbaine intégrée. ( section 2.1.)
- Élaborer un plan de circulation dans le but d'améliorer l'accessibilité au secteur et de favoriser, notamment, les déplacements piétonniers nord-sud. (section 4.2)
- Renforcer la vocation cyclable de l'axe ferroviaire, notamment en complétant la voie cyclable de la Route verte. (section 4.2)
- Planifier le réaménagement des abords de l'avenue Du Parc en fonction de l'implantation d'un système léger sur rail. (section 4.2)

Durant les présentations de la Ville de Montréal lors des séances d'information, rien n'a été mentionné pour laisser croire que ces objectifs avaient été pris en considération pour encadrer le projet du Campus Outremont. À l'atelier de *Transport et circulation*, les urbanistes et d'autres participants ont été surpris que la Ville de Montréal ne fasse aucune présentation à ce sujet. Aucune balise n'a été imposée au promoteur. La ville de Montréal détient pourtant une panoplie d'outils qu'elle a la responsabilité de mettre en oeuvre pour assurer la cohérence du projet avec ses objectifs.

### Des outils pour encadrer le projet

La ville de Montréal a donc manifestement une responsabilité de planification particulière pour ce secteur. Lorsque le projet est déjà conceptualisé, il est difficile de revenir en arrière. Si les exigences de la municipalité avaient été émises dès le départ, on aurait pu assurer une meilleure insertion du projet dans le milieu. Pour ce faire, la ville de Montréal aurait pu :

- Exiger un plan d'aménagement d'ensemble pour le site répondant à certains critères (comme l'exigence de liens physiques vers le nord). Il est trop tard pour adopter un règlement de plan d'aménagement d'ensemble, mais la municipalité peut néanmoins poser des conditions d'acceptabilité du projet.

Maintenant, la démarche de planification globale pour le secteur demeure essentielle et certains éléments doivent nécessairement être faits avant l'acceptation du projet.

## OUTILS PROPOSÉS

- 1) Adopter, dans le règlement de l'article 89, des exigences quant à l'insertion du projet dans le milieu:
  - liens physiques vers le nord qui permettent une ouverture
  - accessibilité des équipements collectifs pour les quartiers avoisinants qui sont en déficit de tels équipements
  - raccordement aux futurs services de transport en commun, comme la gare de banlieue au nord et un SRL sur du Parc
  - raccordement des pistes cyclables au réseau montréalais et au circuit de la Route Verte
  
- 2) Mettre en place deux comités de travail tripartites (composés de représentants de la ville de Montréal, des arrondissements concernées et de Ville Mont-Royal; de groupes communautaires locaux et du promoteur) sur les deux enjeux majeurs qui ont été soulevés durant les audiences :
  - La circulation et la part du transport actif et du transport collectif  
Évaluer dans le temps les impacts du projet sur la circulation des quartiers avoisinants et entreprendre les moyens nécessaires à l'atteinte d'une situation acceptable pour le milieu  
Adopter des objectifs exigeants en terme de transport actif et collectif  
Élaborer des plans d'actions et des moyens de mise en oeuvre pour l'atteinte de ces objectifs
  
  - Les effets sur les marges  
Évaluer l'impact du projet sur les quartiers avoisinants, notamment en terme de logement  
Encourager les retombées positives du projet sur le milieu, notamment en terme de désenclavement physique et d'opportunités d'emplois et de services.  
Mettre en place une stratégie de revitalisation urbaine intégrée pour Parc Extension
  
- 3) Adopter un Plan d'aménagement d'ensemble ou un Programme particulier d'urbanisme pour les secteurs environnants, notamment les secteurs Atlantique et Marconi-Alexandra
  - De cette façon, la ville pourra encourager et encadrer les développements qui se feront dans ce secteur à cause de l'attractivité du Campus Outremont. La ville de Montréal pourra ainsi agir en faveur d'une influence positive sur le quartier de Parc Extension.
  
- 4) Élaborer un mécanisme de suivi pour divers aspects du projet à partir d'usages conditionnels ou de Plans d'implémentation et d'intégration architecturale

Le projet du Campus Outremont s'échelonne sur une vingtaine d'années. Plusieurs enjeux nécessiteront une réévaluation dans le temps. Citons le cas du nombre de places de stationnements, de l'implantation des nouveaux bâtiments et d'usages particuliers comme des

laboratoires de recherche, de l'installation de toits verts (qui sont encore à l'étape de l'expérimentation à Montréal). Dans tous ces cas, un règlement d'usage conditionnel pourrait permettre l'élément sous condition d'un examen approfondi. Pour les places de stationnements, des places supplémentaires pourraient être permises seulement sous condition d'une étude considérant les besoins et l'effet d'entraînement sur l'utilisation de l'automobile. Pour les laboratoires de recherche, on pourrait exiger une étude d'impact sur les risques environnantaux par exemple. Pour l'installation de toits verts, on pourrait exiger un suivi rigoureux des toits verts qui pourraient fournir une contribution à la recherche dans le domaine au Québec.

- 5) Mandater l'Office de Consultation Publique de Montréal pour tenir une consultation publique sur le processus de planification détaillée.

La ville de Montréal a annoncé que la planification détaillée s'effectuerait après l'adoption de ce projet. J'espère que ces points seront pris en considération pour mieux encadrer le projet en discussion. Toutefois, il apparaît que l'exercice global de planification du secteur ne sera pas fait avant l'acceptation du projet. Cet exercice devra aussi, lorsque complété, être soumis à consultation publique.

### Conclusion

L'état actuel du projet est inacceptable d'un point de vue social. La mauvaise insertion du Campus Outremont aux quartiers avoisinants (sauf Outremont) lui enlève l'image de durabilité sous laquelle il nous a été présenté. La ville de Montréal a la responsabilité d'exiger à l'Université de Montréal d'adapter son Campus Outremont pour répondre à des critères d'insertion à tous les quartiers avoisinants. Elle a aussi la tâche de concilier les intérêts de tous les arrondissements concernés et de favoriser la concertation entre ceux-ci. Les moyens proposés permettront à la ville de se reprendre pour promouvoir une approche de planification cohérente avec ses ambitions.