

Projet de redéveloppement de la cour de triage d'Outremont – Université de Montréal – Avis préliminaire
Article 89 1° de la charte de la Ville de Montréal
Modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement Outremont

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 21 AVRIL 2006

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les commentaires et les recommandations qui suivent.

1. La composition d'un morceau de ville

Le développement par l'Université de Montréal de la cour de triage du CP et de terrains qui lui sont adjacents représente un projet de très grande envergure. L'ampleur du projet, sa vocation particulière comportant la réalisation d'un ensemble de pavillons universitaires, de résidences étudiantes ainsi que des bâtiments résidentiels offerts à une clientèle variée et comprenant notamment un part de logement abordable, incluant du logement social, conduira à une requalification radicale de ce territoire jusque là dévolu à une affectation d'infrastructure lourde.

La réalisation d'un morceau de ville si stratégiquement localisé, à la rencontre de quatre arrondissements montréalais, Outremont, Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et Rosemont/La-Petite-Patrie, Villeray/St-Michel et de Ville Mont-Royal, mérite qu'on lui consacre les efforts et le temps nécessaires. Un tel projet se doit d'être exemplaire.

L'emplacement en lui-même, par son positionnement dans la ville, soulève des enjeux de réconciliation de milieux et de quartiers que la cour de triage avait isolés les uns des autres. Le projet représente donc une opportunité unique d'intervenir sur cette césure et d'établir certains liens urbains significatifs.

La configuration du projet, sa densité, la distribution des fonctions, son accessibilité, sa mise en relation avec la trame urbaine environnante, ses effets d'entraînement probables sur le développement à venir dans les zones adjacentes sont autant d'aspects étroitement imbriqués que l'Université et la Ville doivent gérer, chacune selon leurs missions respectives.

En fait, un ensemble de questions doivent encore être résolues tant pour bonifier le projet lui-même que pour assurer une optimisation des effets structurants qu'il aura sur le développement de ce secteur de la ville. Un projet de cette importance s'étend nécessairement au-delà des limites strictes du site d'intervention. Il importe que l'ensemble des parties concernées par ce développement conviennent des actions à réaliser dans l'avenir pour que le projet soit un succès non seulement universitaire mais urbain.

Projet de redéveloppement de la cour de triage d'Outremont – Université de Montréal – Avis préliminaire
Article 89 1° de la charte de la Ville de Montréal
Modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement Outremont

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 21 AVRIL 2006

2. Le parti : intégration à la trame d'Outremont

Le déplacement de la voie située au sud remet une partie importante du terrain en contact avec le tissu d'Outremont. La partie nord du terrain est dévolue aux fonctions universitaires (pavillons et résidences étudiantes). Une esplanade de dimensions importantes sert de trait d'union entre la zone du campus et la ville. Des terrains situés au sud de cette voie sont également acquis par l'Université et leur développement à des fins résidentielles est prévu dans la poursuite de la ville existante.

La mise en relation du campus avec la trame de la ville est souhaitable, l'interpénétration plus ou moins importante du campus et de la ville contribuant à la vitalité des deux entités. Certains campus américains, notamment ceux de Yale et de Columbia, ont été conçus selon ce modèle; la ville y traverse le campus.

Ce souci d'intégration du projet à la trame d'Outremont a déterminé la configuration du projet et la répartition des fonctions sur le site. Cependant, la proposition soulève certaines questions tant au niveau de la morphologie du campus qu'en ce qui a trait au mail.

2.1. La morphologie du campus

L'absence de point focal du projet de campus

Le Comité s'interroge sur l'absence d'un point focal à l'intérieur du campus. Il constate la distribution des bâtiments le long de la voie ferrée selon une texture plus ou moins homogène. Les bâtiments s'implantent en un bandeau continu d'où n'émerge aucun élément fort, en plein ou en vide. Il n'y décèle pas de principe particulier d'articulation des formes et des fonctions qui favoriserait la création au sein du campus d'un cœur (qui pourrait être visuel, fonctionnel ou social).

L'impact de la relocalisation de la cour de voirie sur la partie est du campus

La relocalisation de la cour de voirie d'Outremont vers l'est dans le secteur de la rue Atlantic a un impact négatif sur la configuration de la partie est du campus. Les bâtiments ne profitent pas d'une implantation optimale. Ils sont confinés entre la cour de voirie, la voie ferrée et des bâtiments résidentiels prévus. L'organisation de cette partie du campus devra être revue. On peut d'ailleurs questionner l'opportunité d'une telle relocalisation de la cour de voirie qui pénalise la frange est du projet.

L'implantation des résidences étudiantes

Deux possibilités d'implantation des résidences étudiantes peuvent être envisagées. Elles peuvent être intégrées au tissu de l'institution et s'y fondre. Elles pourraient alternativement être implantées de manière à créer un noyau clairement défini qui contribuerait à la différenciation du campus et à son animation.

Projet de redéveloppement de la cour de triage d'Outremont – Université de Montréal – Avis préliminaire
Article 89 1° de la charte de la Ville de Montréal
Modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement Outremont

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 21 AVRIL 2006

Ainsi, on peut opter pour une stratégie plus ou moins aléatoire de localisation de cette fonction ou au contraire choisir de créer un noyau structurant autour de cette fonction. Le Comité ne perçoit pas les raisons qui ont présidé à la localisation des résidences à ces endroits et il suggère d'explorer les bénéfices tant formels que fonctionnels qui pourraient résulter d'une implantation alternative des résidences étudiantes.

Une frontière moins étanche

Dans le but d'améliorer la qualité de la desserte en transport en commun et surtout la relation du projet avec le réseau du métro, le Comité soulève la possibilité d'une implantation alternative du campus dans la ville. La configuration du campus pourrait répondre à une volonté de rapprocher le campus de la station de métro Outremont. Cette option permettrait aux étudiants d'accéder plus rapidement au campus en réduisant leur temps de parcours. Cette option aurait également l'avantage de permettre une imbrication plus dynamique entre la ville et le campus qui perdrait ainsi son caractère de masse compacte. Les bâtiments universitaires pourraient empiéter dans la ville et s'étendre sur l'îlot R-2, compris entre les rues Stuart et Wiseman.

2.2. L'esplanade

Si dans l'axe nord-sud, l'implantation des bâtiments obéit à la trame d'Outremont et s'y conforme (bien qu'un léger écart d'alignement apparaisse sur le plan), il en va autrement dans l'axe est-ouest où une grande esplanade vient marquer la rupture entre le tissu essentiellement résidentiel d'Outremont et le campus. Cette esplanade est un élément fort du concept qui structure l'ensemble du projet. Ce geste monumental qui met en scène le campus dans la ville présente cependant certaines faiblesses qui devront être résolues.

Un grand geste inachevé

Dans sa forme actuelle, il s'agit d'un grand geste urbain qui demeure inachevé. Ses extrémités tant à l'ouest qu'à l'est n'ont pas un caractère adapté à la stature à laquelle il prétend. Si on considère le parc comme une chambre, on peut s'interroger sur ses parois ouest et est. La réalisation d'une telle figure dans la ville requiert une maîtrise de ses aboutissements. Le projet dans son état actuel d'avancement n'est pas satisfaisant à cet égard.

Ainsi, à l'ouest, le mail se termine par un vide, la composante P-3 qui marque la fin de l'esplanade étant bornée par l'amorce du viaduc. Le projet étudié en 1994 proposait une reconfiguration du rond-point Rockland. De même, on peut se demander s'il n'y aurait pas lieu de construire la parcelle P-3.

À l'est, le mail donne sur un futur bâtiment résidentiel qui complètera le tissu urbain. Compte tenu de l'ampleur du geste annoncé, cette dernière terminaison présente

Projet de redéveloppement de la cour de triage d'Outremont – Université de Montréal – Avis préliminaire
Article 89 1° de la charte de la Ville de Montréal
Modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement Outremont

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 21 AVRIL 2006

une certaine banalité. De plus, il y a lieu de mentionner qu'à cette extrémité on devra tenir compte de l'incidence de la pente associée au passage sous la voie ferrée.

Une plus grande perméabilité dans l'axe nord-sud

Dans l'axe nord-sud, le Comité préconise une plus grande perméabilité du mail à la trame de la ville. Cette perméabilité pourra être obtenue par le prolongement des rues ou par la réalisation de liens piétons et cyclables clairement exprimés.

La vocation du mail

Telle que présentée, l'esplanade s'impose comme une frontière entre le campus et la ville. La vocation et la programmation de cette composante du projet constituent des enjeux critiques du projet. Compte tenu de l'importance des clientèles qui seront attirées sur ce site, soit comme utilisateurs du campus, soit comme occupants des résidences étudiantes, soit comme résidents des nouveaux logements qui seront construits à proximité, on devra assurer l'offre d'une gamme adéquate de commerces et de services. La manière de répondre aux besoins de cette nouvelle communauté déterminera l'intérêt et la vitalité du milieu de vie que l'on s'apprête à créer. Ces éléments qui participent de la proposition de développement doivent être précisés. L'arrimage entre la ville et le campus sont cruciaux pour la réussite du projet.

Enfin, on devra s'interroger sur l'incidence des saisons sur la vie de ce nouvel espace vert.

3. La place du campus dans la ville

3.1. L'opportunité d'établir un lien nord-sud

Le campus vient s'appuyer sur la voie ferrée au nord. Une gare de train y est prévue. Le niveau du sol sera rehaussé du côté du campus. Un passage au-dessus de la voie ferrée est envisagé. De l'autre côté, un escalier permettrait de rejoindre le sol en contrebas. Ce passage serait destiné aux piétons et cyclistes. La station Acadie est située tout près au nord. Dans sa forme actuelle, ce lien est insuffisant et imprécis puisque le cheminement depuis le point situé près de la voie ferrée jusqu'à la rue Beaumont n'est pas déterminé.

On devra favoriser l'établissement d'un lien urbain significatif entre le campus et le tissu urbain situé au nord et le quartier situé au sud. Le Comité recommande d'examiner la faisabilité d'un lien piéton et cycliste passant sous la voie ferrée à l'instar du lien est-ouest prévu. Le projet représente l'opportunité de remédier à cette coupure historique et d'en permettre le franchissement par une nouvelle infrastructure publique.

Projet de redéveloppement de la cour de triage d'Outremont – Université de Montréal – Avis préliminaire
Article 89 1° de la charte de la Ville de Montréal
Modification du Plan d'urbanisme
Arrondissement Outremont

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 21 AVRIL 2006

3.2. Les actions municipales corollaires

Un projet de cette envergure interpelle la Ville qui devra non seulement encadrer et soutenir la réalisation du projet de l'Université mais également mener pour ce qui relève de ses compétences les actions qui s'imposent pour assurer l'intégration du projet et l'optimisation de ses retombées. Ces actions concernent la planification du développement des zones limitrophes qui sont appelées à être transformées, la définition des interventions de voirie corollaires du projet de l'Université et notamment la réalisation des liens urbains qui sont requis.

Conclusion

La mise en valeur à des fins universitaires et résidentielles de la cour de triage d'Outremont est un projet de très grande envergure. Très peu de projets de cette ampleur seront réalisés à Montréal au cours des prochaines années. Un campus universitaire est véritablement un milieu de vie qui doit être planifié non seulement en termes fonctionnels mais également comme l'espace de vie d'une collectivité. À cet égard, on devra veiller à éviter une surdensification du site et plutôt chercher à marier le programme au potentiel « naturel » du terrain.

Le Comité désire revoir le projet.

Préparé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Le 1^{er} mai 2006

Approuvé par :

Adrien Sheppard
Président

Le 1^{er} mai 2006