




# **UN CHÈQUE EN BLANC POUR UN PROJET PLEIN D'ANGLES MORTS**



**Un mémoire rédigé par  
Christine Hernandez,  
Stéphane Goyette  
et Paul-Guy Duhamel  
et appuyé par quelque 120  
citoyens**

**Présenté à l'Office de consultation publique  
de Montréal**

**Le Mardi 10 Avril 2007 au Centre communautaire  
intergénérationnel d'Outremont**

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>À L'ÉPOQUE DE L'ÉCONOMIE DU SAVOIR, UNE OPPORTUNITÉ EN OR ? .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>UN CHÈQUE EN BLANC POUR UN PROJET GLOBALISÉ DANS LE TEMPS ET DANS L'ESPACE .....</b>	<b>7</b>
3.1	LES ANGLES MORTS DU PROJET .....	7
3.2	UN SIMPLE MÉCANISME DE CONSULTATION .....	8
3.3	UN SITE CONSIDÉRÉ COMME UN TOUT POUR ÉCHAPPER AU PROCESSUS RÉFÉRENDIAIRE.....	9
3.4	UN ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT TRÈS PEU CONTRAIGNANT .....	10
3.5	UN PROCESSUS QUI MANQUE D'INDÉPENDANCE ENTRE LES PARTIES PRENANTES.....	11
<b>4</b>	<b>DES OBJECTIFS ET DES PRINCIPES DÉJÀ BAFOUÉS.....</b>	<b>13</b>
4.1	UN PROJET URBAIN EXEMPLAIRE ? .....	14
4.1.1	Des engagements à clarifier en terme de responsabilité sociale .....	14
4.1.2	La viabilité économique non démontrée .....	15
4.1.3	Des intentions « vertes » sans obligations.....	16
4.2	UN ENSEMBLE URBAIN CONVIVIAL ? .....	16
4.2.1	Un double enclavement renforcé .....	16
4.2.2	Une voie ferrée comme clôture sociale.....	17
4.2.3	Une promenade en forme de « rambla cubaine » .....	18
4.2.4	Un sentiment de sécurité au lieu de conditions sécuritaires .....	18
4.3	UN CADRE BÂTI DE QUALITÉ ?.....	18
4.4	UN MILIEU SOCIAL ÉQUILIBRÉ ?.....	19
4.4.1	La préservation d'une homogénéité sociale .....	19
4.4.2	Du logement abordable mais pas social .....	20
4.5	DES SERVICES RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ ?.....	21
4.5.1	Les besoins de l'Université .....	21
4.5.2	Les besoins des résidents d'Outremont .....	21

4.6	DES NUISANCES MINIMISÉES ? .....	23
4.6.1	Des études de circulation restrictives.....	23
4.6.2	Un besoin d'études indépendantes et exhaustives .....	23
4.6.3	Une méthodologie questionnable .....	24
4.6.4	Des résultats surprenants .....	24
4.6.5	Outremont, un conflit d'usage évident .....	25
4.6.6	Un effet cuvette qui compromet la fonction de la promenade verte .....	25
4.6.7	Un stationnement généreux .....	26
4.7	UNE MISE EN OEUVRE RESPONSABLE ?.....	28
<b>5</b>	<b>EN CONCLUSION .....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS PAR DESTINATAIRE .....</b>	<b>29</b>
6.1	RECOMMANDATIONS ADRESSÉES À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL .....	29
6.2	RECOMMANDATIONS ADRESSÉES À L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL.....	29
6.3	RECOMMANDATIONS ADRESSÉES À LA VILLE DE MONTRÉAL.....	30
6.4	RECOMMANDATIONS ADRESSÉES À L'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT.....	30

## 1 PRÉAMBULE

Ce mémoire est le fruit des réflexions d'un groupe de citoyens qui ont participé activement aux étapes de consultation du projet d'aménagement de la cour de triage organisées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) et notamment à la porte ouverte au CCI le 8 février 2007, aux quatre séances d'informations de l'OCPM, et à certains des ateliers tenus au CCI, au cours desquels ils ont posé des questions.

Ils ont pris connaissance et analysé les documents que l'OCPM et l'Université de Montréal ont rendu disponibles sur leurs sites Internet respectifs et contribué à ce que ces documents soient bonifiés.

Ils ont ouvert le dialogue avec plusieurs autres citoyens qui s'investissent également dans le processus de consultation pour échanger les points de vue, les compréhensions respectives des enjeux et la construction de solutions qui servent les intérêts des résidents d'Outremont.

Ils ont mobilisé la communauté en diffusant l'information sur les étapes de la consultation, notamment par courriel auprès de plusieurs centaines de résidents d'Outremont, mais aussi via le site Internet <http://www.monoutremont.com/>.

Enfin, ils ont diffusé largement leur mémoire par courriel et sur Internet et ont obtenu l'appui de plus d'une centaine de citoyens.

Par conséquent, l'angle d'approche de ce mémoire est résolument la défense des intérêts des résidents d'Outremont, tout en ayant une sensibilité et une solidarité avec les préoccupations des territoires limitrophes.

## 2 À L'ÉPOQUE DE L'ÉCONOMIE DU SAVOIR, UNE OPPORTUNITÉ EN OR ?

L'aménagement des 420 070 m<sup>2</sup> de superficie construite de la cour de triage est indéniablement un projet d'une envergure exceptionnelle comme la Ville de Montréal en connaîtra peu.

L'Université de Montréal y joue son avenir à long terme. Les équipements et installations qu'elle compte y développer la doterait d'une infrastructure ambitieuse, mais les engagements financiers auxquels elle devra faire face hypothéqueront sa capacité future.

Ce projet offre à l'Arrondissement d'Outremont l'opportunité de revitaliser une zone industrielle dont la localisation au cœur d'un quartier résidentiel était une source de nuisances et de pollutions de tout ordre : sonores, visuelles, olfactives, contamination des sols etc. Certains résidents ont intenté un recours collectif contre le Canadien Pacifique<sup>1</sup>.

Ce projet est attendu par la population d'Outremont avec espoir mais circonspection. Dans les vingt dernières années plusieurs autres projets lui ont été présentés, ont donné lieu à des débats mais ne se sont jamais concrétisés.

Pour l'Arrondissement d'Outremont, l'aménagement de ce dernier espace libre de son territoire façonnera sa personnalité pour de longues années. L'étalement du projet sur quinze à vingt ans affectera profondément et durablement sa vie quotidienne et celle des secteurs limitrophes. Outremont verra sa population s'accroître d'au moins 2500 nouveaux résidents (+ 10%). Mais surtout, plus de 10 000 usagers<sup>2</sup> se rendront sur le site tous les jours augmentant ainsi l'achalandage de près de la moitié de sa population actuelle qui s'élève à quelque 23 000 résidents.

Sur plan et papier glacé, le projet a tous les atouts pour être séduisant. Au premier chef, le promoteur incarné par l'Université de Montréal, est une alternative d'avenir et cohérente avec le profil de la population d'Outremont. Dans une époque et une société où le savoir est devenu le premier avantage compétitif, l'implantation d'une université dans un quartier ressemble à une opportunité extraordinaire. Elle devrait avoir des retombées positives pour

---

<sup>1</sup> Recours collectif: les voisins de la gare de triage et le CP pourraient s'entendre  
L'express d'outremont, Maxim Labrie, le 18 janvier 2007  
<http://www.expressoutremont.com/v4/article-67859-Recours-collectif-les-voisins-de-la-gare-de-triage-et-le-CP-pourraient-sentendre.html>

la communauté qui en hérite, ou qui a la chance d'avoir été choisie, mais aussi pour les communautés adjacentes.

Les principes énoncés par l'Université de Montréal sont difficilement contestables puisque pétris de belles intentions. Les études nombreuses (circulations, bruit, infrastructures etc. ) créent une impression d'un projet longuement mûri et appuyé par des experts. Mais lorsque l'on gratte la couche de vernis, le projet prend une toute autre allure.

La consultation de l'OCPM révèle que les seules études disponibles sont celles produites par le promoteur et qu'une quantité étonnante d'études préliminaires essentielles, indépendantes, et de tout ordre n'existent pas. Elle démontre aussi des complicités entre les parties prenantes au projet d'aménagement, l'Université de Montréal, la Ville de Montréal et l'Arrondissement d'Outremont, qui ne servent pas les intérêts des citoyens. Enfin, elle lève un questionnement sur l'utilité d'avoir mené cette consultation maintenant dans une certaine précipitation qui nuit à la participation citoyenne éclairée. Les délais accordés par l'OCPM ne donnent qu'un mois aux citoyens pour prendre connaissance de l'abondante documentation technique, assister aux séances d'information et préparer leurs mémoires.

À l'issue de cette consultation, les nouveaux zonages obtenus par l'Université de Montréal transforment en une mine d'or une friche industrielle acquise à moindre coût. L'Université de Montréal pourra revendre les terrains rezonés, après les avoirs décontaminés grâce à une subvention de 30 millions du gouvernement du Québec, et ce en faisant une belle plus value. L'université de Montréal se transformerait alors en un investisseur immobilier spéculatif. Quant aux citoyens, ils perdent définitivement leur capacité de s'opposer au projet par voie référendaire pour les 20 ans à venir. Au final, ils pourraient hériter dans leur cour d'une technopole de la santé en lieu et place d'une Université.

Ce mémoire explique en quoi cette opération inattendue et bien peu souhaitable pourrait se produire. Il est possible d'éviter une telle dérive du projet et de s'assurer que l'Université de Montréal ne pourra déroger aux plans préliminaires qu'elle a présentés dans le cadre de ces consultations. Pour cela, il faut enchâsser ses intentions pour qu'elles deviennent des obligations et c'est notamment le cœur de nos propositions.

---

<sup>2</sup> + de 9 000 étudiants et + de 1 500 membres du personnel

### 3 UN CHÈQUE EN BLANC POUR UN PROJET GLOBALISÉ DANS LE TEMPS ET DANS L'ESPACE

#### 3.1 LES ANGLES MORTS DU PROJET

La Ville de Montréal et l'Arrondissement d'Outremont s'apprêtent à signer un « chèque en blanc » au promoteur actuel, l'Université de Montréal, et ce pour les vingt ans à venir et même si le projet présenté est parsemé d'angles morts.

- L'Université de Montréal n'a pas jugé utile de produire une étude qui justifie l'acquisition de 273 500 m<sup>2</sup> alors que son déficit actuel d'espace n'est que de 40 000 m<sup>2</sup> et dans un contexte marqué par une baisse démographique et une tendance forte vers la téléformation.
- L'Université de Montréal ne démontre pas la viabilité économique et financière du projet à une époque où les universités dénoncent leur sous financement et où l'UQAM sombre dans un gouffre financier en raison d'une mauvaise planification d'un investissement de moindre importance<sup>3</sup>.
- L'Arrondissement d'Outremont et la Ville de Montréal n'ont pas jugé non plus utile de mesurer l'impact du projet sur leurs finances respectives et donc sur le compte de taxes du citoyen. Pourtant, la Ville de Montréal clame son impasse budgétaire sur toutes les tribunes.
- Ni l'Arrondissement d'Outremont, ni la Ville de Montréal ne complètent les études parcellaires de l'Université de Montréal par des études indépendantes et plus exhaustives qui les corroborent ou les contredisent et qui défendent les intérêts des citoyens.
- L'analyse d'impact sur la circulation ne couvre qu'un rayon d'action très limité et ne mesure pas les impacts sur une portion plus étendue de l'Arrondissement d'Outremont et des territoires limitrophes, ni l'impact sur la circulation de transit. Elle ne tient pas compte de la croissance de la part modale de l'automobile.
- L'étude sur la programmation des équipements (le plan directeur des espaces<sup>4</sup>), c'est à dire sur l'utilisation que l'Université de Montréal compte faire des bâtiments présentés dans le plan d'aménagement, ne sera achevée qu'à l'automne 2007.

---

<sup>3</sup> <http://www.ledevoir.com/2006/11/16/122959.html>

<sup>4</sup> <http://www.plandirecteur.umontreal.ca/>

- L'analyse de l'impact sur les équipements sociaux, récréatifs, sportifs ou culturels de l'Arrondissement d'Outremont, qui vont devoir absorber une augmentation de clientèle de près de 50%, n'est toujours pas réalisée.
- Les discussions avec les sociétés de transports qui garantiraient la présence d'un service de transport en commun comme principal moyen pour desservir le site n'ont pas encore été menées.
- Les ententes avec la Ville de Montréal et les Arrondissements concernés pour l'installation des pistes cyclables ne sont pas entamées.
- La Ville de Montréal n'a pas obtenu la certification LEED Or<sup>5</sup> qu'elle convoite.

Au regard de l'ensemble de ces questions sans réponses, il est légitime de s'interroger sur les motifs qui justifient la précipitation avec laquelle la consultation de l'OCPM a lieu.

### 3.2 UN SIMPLE MÉCANISME DE CONSULTATION

Aussi, les consultations menées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) ont pour objectif de permettre l'adoption d'un règlement de zonage de l'Arrondissement Outremont ainsi qu'un règlement de modification du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

*« L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a été institué en 2002 par l'article 75 de la Charte de la ville de Montréal. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la ville de Montréal, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire ou sur tout projet désigné par le conseil ou le comité exécutif. »<sup>6</sup>*

Rappelons que l'OCPM est issu de la *Politique de consultation publique en matière d'urbanisme* dont les consultations ont été pilotées par Monsieur Gérald Tremblay en 2000.

Ni la Ville de Montréal, ni l'Arrondissement d'Outremont n'ont l'obligation de se plier aux recommandations de l'OCPM pour décider d'adopter leurs règlements respectifs. L'OCPM n'a qu'un rôle consultatif dans le processus de modifications réglementaires requis dans le cadre de ce projet d'aménagement de la cour de triage d'Outremont.

Une fois ces règlements adoptés, l'Université de Montréal n'aura plus aucune obligation de suivre les recommandations de l'OCPM, ni de procéder à des consultations ultérieures quels

---

<sup>5</sup> Conseil du Bâtiment durable du Canada  
<http://www.cagbc.org/index.php?language=2>

<sup>6</sup> <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ldvdm/jsp/ocpm/ocpm.jsp?laPage=mandat.jsp>



que soient les choix finaux d'aménagements qu'elle arrêtera dans la mesure où ils respectent les paramètres peu contraignants du nouveau zonage.

### 3.3 UN SITE CONSIDÉRÉ COMME UN TOUT POUR ÉCHAPPER AU PROCESSUS RÉFÉRENDIAIRE

La Ville de Montréal facilite le projet de l'Université de Montréal puisqu'elle a classifié le projet d'aménagement de la cour de triage comme un « grand équipement institutionnel ». Même si le projet se déroulera en plusieurs étapes, du reste encore très floues dans leur ordonnancement, et échelonnées sur vingt ans, la Ville de Montréal et l'Arrondissement d'Outremont sont prêtes à accommoder les différentes parties prenantes du projet, c'est à dire l'Université de Montréal, la Ville de Montréal et l'Arrondissement d'Outremont, par un zonage qui touche une superficie construite de 420 070 m<sup>2</sup>.

La dénomination « grand équipement institutionnel » n'est pas définie précisément dans l'article 89 et 89.1 de la Charte de la Ville de Montréal<sup>8</sup> :

*89. Le conseil de la ville peut, par règlement, permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'Arrondissement, la réalisation d'un projet relatif:*

*1° à un équipement collectif ou institutionnel, tel un équipement culturel, un hôpital, une université, un collège, un centre des congrès, un établissement de détention, un cimetière, un parc régional ou un jardin botanique;*

Cette classification permet à la Ville de Montréal en vertu de l'article 89.1 de recourir à une consultation via l'OCPM pour l'ensemble du site.

<sup>7</sup> Tableau des superficies construites

	Institutionnel	Résidences étudiantes		Habitation	
	Superficie construite (m2)	Superficie construite (m2)	Nb. de lits	Superficie construite (m2)	Nb. d'unités
TOTAL	273 500	50 370	1 058	96 200	816
TOTAL %	65%	12%		23%	
<b>Grand total</b>	<b>420 070 m2</b>				

Source : Résumé du projet – Pour un développement urbain exemplaire – Université de Montréal – Site Outremont] <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P16/3h.pdf>

<sup>8</sup> [http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C\\_11\\_4/C11\\_4.html](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=/C_11_4/C11_4.html)

89.1. *Malgré le troisième alinéa de l'article 123 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1), un règlement adopté par le conseil de la ville en vertu de l'article 89 n'est pas susceptible d'approbation référendaire, (...)*

Pourtant, moins de la moitié de la superficie du terrain du projet, seulement 47%, relève de l'Université de Montréal. Pourtant, une fois le nouveau zonage obtenu, tant l'Université de Montréal que l'Arrondissement d'Outremont peuvent se départir des terrains au profit de tout autre propriétaire, public ou privé.

La Ville de Montréal soustrait donc le projet à un processus référendaire qui aurait pu affecter chaque portion du projet au fur et à mesure de son développement dans le temps et dans l'espace. Aussi, le pouvoir des citoyens de rejeter le projet partiellement ou en totalité leur est retiré dès-à-présent et quelle que soit l'issue du projet dans les vingt prochaines années.

**Recommandations**

- 1. Que la Charte de la Ville de Montréal soit révisée afin de définir précisément les paramètres qui permettent de classifier un projet comme « grand équipement collectif ou institutionnel » ;**
- 2. Que la Ville de Montréal reconsidère sa classification globale du projet comme « un grand équipement institutionnel » afin de laisser aux citoyens le recours au processus référendaire ;**
- 3. Que l'Arrondissement d'Outremont n'attribue les modifications du zonage qu'au fur et à mesure de l'implantation des bâtiments ;**

**3.4 UN ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT TRÈS PEU CONTRAIGNANT**

De son côté, l'Arrondissement d'Outremont s'est montré particulièrement conciliant au chapitre du zonage puisqu'elle est prête à accorder un usage sous l'intitulé conjoint « établissements d'enseignement et de santé, centres de recherches et garderies » pour les bâtiments institutionnels du projet.

Aussi à terme, le projet présenté actuellement et qui fait l'objet des consultations pourrait ne jamais voir le jour. Les résidents d'Outremont pourraient bien voir s'ériger un incubateur d'entreprises spécialisées dans les sciences de la santé ou une technopole pharmaceutique, en lieu et place des bâtiments universitaires. Le scénario est parfaitement plausible du moment que l'usage des entreprises répond au critère du règlement de zonage.

Du reste, le recteur Vinet n'a pas caché son intention de recruter des laboratoires de recherche en citant particulièrement celui de l'INRS sur les nanotechnologies<sup>9</sup>. Quant on sait que les nanotechnologies commencent à créer un débat de société similaire à celui des OGM<sup>10</sup>, cette hypothèse n'est vraiment pas rassurante.

Aussi, l'Arrondissement ouvre la porte à cette possible opération immobilière de l'Université de Montréal et à un détournement dans les années à venir des intentions initiales. Pourquoi s'étonner alors que l'Université de Montréal n'ait pas jugé utile de préparer un plan financier de son projet ?

**Recommandations**

**4. Que l'Arrondissement d'Outremont révisé son règlement de zonage et**

**- dissocie l'usage « établissements d'enseignement et de santé, centres de recherches » en deux usages distincts : « établissements d'enseignement » et « établissements de santé et centres de recherches».**

**- assigne un minimum de 50% du projet à l'usage exclusif « enseignement »**

**- corrige l'appellation « garderie » par « service éducatif à la petite enfance »<sup>11</sup>**

**- accorde les zonages au fur et à mesure que les usages se précisent dans le temps et non pas d'un bloc pour les 20 ans à venir.**

**3.5 UN PROCESSUS QUI MANQUE D'INDÉPENDANCE ENTRE LES PARTIES PRENANTES**

Les différentes parties prenantes du projet d'aménagement de la cour de triage sont l'Université de Montréal, la Ville de Montréal et l'Arrondissement d'Outremont. Le tableau ci-dessous distribue les terrains, en terme de propriété entre les parties.

---

<sup>9</sup> Séance d'information tenue le 27 février 2007 – page 68  
<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P16/7a.pdf>

<sup>10</sup> Les nanomatériaux, nouveaux OGM?  
On en parlait il y a cinq ans comme d'une révolution à venir. Aujourd'hui, les nanotechnologies sont parmi nous.  
par François Guérard - publié dans L'actualité du 1er juillet 2006  
[http://www.lactualite.com/science/article.jsp?content=20060605\\_135711\\_5104](http://www.lactualite.com/science/article.jsp?content=20060605_135711_5104)

<sup>11</sup> L'appellation garderie fait référence à un service de garde privé et exclut les centres de la petite enfance. Il est donc recommandé d'harmoniser la terminologie avec celle de la Loi sur les services éducatifs à l'enfance.  
[http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=%2F%2FS4\\_4\\_1\\_1%2FS4\\_1\\_1.htm](http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=2&file=%2F%2FS4_4_1_1%2FS4_1_1.htm)

Tableau 1 : Répartition des terrains entre les parties prenantes<sup>12</sup>

	TERRAIN (m2) <sup>13</sup>		Université de Montréal (m2)		Ville de Montréal	
Îlots UdeM	110 513	47%	100 973	54%	9 540	20%
Résidentiel	30 787	13%	13 869	7%	16 918	35%
Parcs	47 831	20%	27 245	15%	20 586	43%
Rues(1)	31 811	14%	30 861	17%	950	2%
Cour de voirie	13 588	6%	13 588	7%	0	0%
TOTAL	234 530	100%	186 536	100%	47 994	100%
			80%		20%	

Ces trois acteurs reconnaissent avoir collaboré dans l'établissement du plan d'aménagement actuel présenté dans le cadre de cette consultation. Cette complicité, quoique légitime, ne devrait cependant pas gommer le sens critique des différentes parties et surtout de celles qui sont supposées défendre les citoyens.

Or, tout au long de la consultation, la Ville de Montréal et l'Arrondissement d'Outremont n'ont pas su faire preuve de l'indépendance d'esprit dont les citoyens auraient eu besoin. Il est légitime de douter que l'Université de Montréal ait répondu à toutes les demandes de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement d'Outremont. Il serait fort souhaitable que la Ville de Montréal et l'Arrondissement Outremont exposent aux citoyens leurs attentes, leurs réserves et leurs critiques.

Enfin, les consultations actuelles sont menées par l'OCPM, une création de la Ville de Montréal et du Maire Tremblay, sur un mandat de l'exécutif de la Ville de Montréal, pour décider du sort d'un terrain dont la Ville de Montréal est partiellement propriétaire.

<sup>12</sup> Résumé du projet – Pour un développement urbain exemplaire – Université de Montréal – Site Outremont [ PDF - 817 Ko - 12 pages] <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P16/3h.pdf>

<sup>13</sup> La colonne identifiée « terrain» comprend les superficies du terrain de l'Université en plus des terrains de la Ville alors que la deuxième colonne représente les superficies pour le terrain de l'Université uniquement.

**5. Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement d'Outremont soient appelées par l'OCPM à présenter un exposé critique de leur évaluation du projet de l'Université de Montréal**

#### **4 DES OBJECTIFS ET DES PRINCIPES DÉJÀ BAFOUÉS**

Les objectifs énoncés par l'Université de Montréal à la suite d'une pré-consultation menée par Convercité sont difficilement contestables puisque suffisamment vagues pour être libres de toutes les interprétations. De plus, à cette étape consultative du projet, l'Université de Montréal les a déjà bafoués. :

*L'Université de Montréal dit vouloir : « développer un plan d'aménagement répondant à la fois aux besoins de l'Université et aux attentes et aux préoccupations de la population touchée par le projet. »*

L'ensemble des études qui étayent la présentation du projet ont été commandées par l'Université de Montréal. Elles servent donc prioritairement et naturellement les intérêts du client. L'angle d'approche est donc la réponse aux besoins de la clientèle de l'Université de Montréal, c'est-à-dire les étudiants et les professeurs.

Quant aux intérêts des autres parties en jeu et notamment les autres Arrondissements et villes limitrophes dont Ville Mont-Royal, les Arrondissement de Parc Extension, Côte des neiges etc. ils ont donné lieu à des échanges très embryonnaires comme le démontrent les documents versés par l'Université de Montréal sur le site de l'OCPM.

*L'Université de Montréal dit vouloir : « Répondre au souhait manifesté par la communauté d'être interpellée aux différentes étapes de développement du projet »*

Par cette affirmation, l'Université de Montréal ne s'engage qu'à « interpellier la communauté », ce qui constitue une intention bien maigre et bien peu engageante.

Une fois l'exercice de consultation de l'OCPM en cours terminé, quelles seront les autres étapes auxquelles les citoyens seront conviés ? L'Université de Montréal n'aura plus aucune contrainte consultative et ne prend, du reste, aucun engagement dans ce sens.

*L'Université de Montréal dit vouloir : « établir un cadre structuré, organisé et ouvert favorisant des échanges constructifs; »*

Les préconsultations menées par Convercité sur mandat de l'Université de Montréal ont été menées auprès d'un comité constitué de citoyens dont la représentativité et l'indépendance sont contestables<sup>14</sup>.

Les consultations que l'Université de Montréal a menées au sein même de son institution ont été interrompues abruptement avant la fin d'un processus dans lequel tant les étudiants, que le corps professoral, émettaient de vives critiques.

**Recommandation**

**6. Que l'Université de Montréal produise un calendrier de consultation pour les étapes suivantes du projet et une politique de consultation qui garantisse ses intentions d'ouverture, d'indépendance et de représentativité des participants.**

**4.1 UN PROJET URBAIN EXEMPLAIRE ?**

*L'Université de Montréal dit vouloir : « Assurer la responsabilité sociale, notamment en intégrant des façons de faire associées au développement durable et à la viabilité économique du projet. »*

**4.1.1 Des engagements à clarifier en terme de responsabilité sociale**

Tout d'abord, l'Université de Montréal démontre par cette affirmation une vision bien réductrice de la responsabilité sociale et du développement durable en les confinant à une dimension économique. C'est d'ailleurs une vision réductrice de la responsabilité sociale analogue de celle des entreprises privées.

Il est manifeste que l'Université de Montréal se contente là d'utiliser des expressions attendues sans prendre la peine de définir la vision qui les sous-tend. Or, le développement durable et la responsabilité sociale sont deux expressions particulièrement galvaudées et détournées par les entreprises qui les utilisent aux fins de leur marketing sociétal. L'Université de Montréal semble prendre le même biais.

Une telle situation est étonnante de la part d'une institution qui héberge des facultés d'aménagement, d'urbanisme et notamment des chercheurs spécialisés en responsabilité

---

<sup>14</sup> Nous faire la Cour, Paul-Guy Duhamel, publié dans le Point et l'Express d'Outremont en novembre 2006  
<http://www.oseroutremont.ca/nous-faire-la-cour> et <http://www.expressoutremont.com/v4/article-52696-Nous-faire-la-cour.html>

sociale des universités<sup>15</sup> ou participent à des colloques sur l'Écodéveloppement des institutions d'enseignement du Québec<sup>16</sup>.

On pourrait donc s'attendre à ce que l'Université cherche véritablement à faire preuve d'exemplarité en la matière, non seulement en appliquant les plus hauts standards actuels mais en tendant d'en définir de nouveaux, plus exigeants. L'Université de Montréal devrait anticiper les tendances futures pour un projet qui s'inscrit dans un horizon de vingt ans.

**Recommandations**

- 7. Que l'Université de Montréal produise une politique de responsabilité sociale digne d'une université et comprenant des engagements en terme de développement durable, de respect de l'environnement, de développement social et culturel, d'accessibilité universelle, de conciliation travail-famille-étude et de norme pro-famille pour l'intégralité des équipements du projet d'aménagement de la cour de triage**
- 8. Que l'Arrondissement d'Outremont révise son règlement de zonage pour préciser des exigences d'accessibilité universelle sur l'intégralité des équipements et de l'aménagement du site.**

**4.1.2 La viabilité économique non démontrée**

Au chapitre de la viabilité économique du projet, l'Université de Montréal n'a pas jugé utile d'en faire la démonstration. Pourtant, le financement de tout projet d'investissement ou de développement d'une entreprise privée est conditionnel à la démonstration de sa viabilité financière par la production d'un plan d'affaires requis généralement par les bailleurs de fonds.

On pourrait donc s'attendre à ce qu'une Université qui vit de fonds publics, approvisionnés par les taxes des citoyens, s'impose les mêmes exigences.

À défaut que les élus qui nous représentent et les bailleurs de fonds publics ne l'exigent, l'Université de Montréal devrait juger cet exercice incontournable face aux citoyens payeurs

---

<sup>15</sup> Jean McNeil, Professeur titulaire, retraité, Faculté de l'aménagement – Urbanisme de l'Université de Montréal  
Sujets d'intérêts : Responsabilité sociale des universités: politiques universitaires d'approvisionnement et de placement.  
[http://www.recherche.umontreal.ca/chercheurs\\_unites/chercheur\\_affichage.asp?noseq\\_chercheur=1222](http://www.recherche.umontreal.ca/chercheurs_unites/chercheur_affichage.asp?noseq_chercheur=1222)

<sup>16</sup> Conférence introductive du volet « Gestion écologique institutionnelle » du 3ème colloque "Écodéveloppement des institutions d'enseignement du Québec" organisé le 1er et 2 mars 2007 par l'AQPERE  
Mme Louise Millette, Directrice du département des génies civil, géologique et des mines, École polytechnique de Montréal  
Gérer les institutions d'enseignement du Québec comme des écosystèmes  
[http://www.aqpere.qc.ca/colloque/3e\\_colloque/Louise%20Millette.html](http://www.aqpere.qc.ca/colloque/3e_colloque/Louise%20Millette.html)

de taxes qui participent à la consultation. Les déboires de l'Université du Québec à Montréal auraient dû l'inspirer !

**Recommandations**

- 9. Que l'Université de Montréal produise un plan d'affaires du projet d'aménagement de la cour de triage ;**
- 10. Que la Ville de Montréal impose dans le cadre de ses consultations de l'OCPM que les promoteurs déposent un plan d'affaires de leurs projets pour en démontrer la viabilité économique.**
- 11. Que les palliers de gouvernements fédéral, provincial, municipal imposent aux promoteurs un plan d'affaires avant d'octroyer des fonds publics.**

**4.1.3 Des intentions « vertes » sans obligations**

L'Université de Montréal affirme son intention de se conformer aux dernières normes en matière de construction « vertes » en cherchant l'obtention d'une accréditation LEED. Même si l'Université de Montréal s'est montrée précurseur en construisant un premier bâtiment de ce type, le Pavillon Lassonde - École Polytechnique<sup>17</sup>, rien ne garantit, ou ne lui impose, la poursuite dans cette voie. L'Université de Montréal n'a pas produit les études financières qui démontrent sa capacité de financer de telles constructions qui sont notoirement plus coûteuses.

- 12. Que l'Arrondissement d'Outremont modifie son projet de règlement de zonage**  
**– en précisant que l'ensemble des bâtiments doivent obtenir une certification LEED**  
**– en supprimant les mentions à des espaces gazonnés**

**4.2 UN ENSEMBLE URBAIN CONVIVIAL ?**

*L'Université de Montréal dit vouloir : « Créer un milieu de vie propice aux échanges en désenclavant le secteur et en intégrant des lieux publics accessibles, conviviaux et sécuritaires ainsi qu'une portion importante d'espaces verts. »*

**4.2.1 Un double enclavement renforcé**

Le projet présenté par l'Université de Montréal provoque un double enclavement. D'un côté, l'Université de Montréal s'enclave elle-même en ceinturant son espace par une voie de

---

<sup>17</sup> [http://www.cagbc.org/green\\_building\\_projects/leed\\_certified\\_buildings.php?id=28&press=1&draw\\_column=3:3:2](http://www.cagbc.org/green_building_projects/leed_certified_buildings.php?id=28&press=1&draw_column=3:3:2)



chemin de fer au Nord, une promenade au sud, des axes routiers à l'est et l'ouest. D'autre part, la voie ferrée et l'absence d'ouverture, notamment vers l'avenue du parc, consacrent l'enclavement au nord-est du secteur Parc Extension.

#### **4.2.2 Une voie ferrée comme clôture sociale**

La voie ferrée déplacée au Nord du site du côté de Parc Extension et de Ville Mont Royal rappelle la clôture controversée qui sépare Ville Mont-Royal et Parc extension. Véritable clôture sociale entre deux quartiers très contrastés, la voie ferrée ne pourrait être franchie que par les extrémités du site ou, au centre, par une passerelle piétonne.

Le coût de construction de quelque 5 millions de la passerelle piétonne couverte augmenterait à 6,2 millions si les aménagements en terme d'accessibilité universelle sont réalisés (ajout d'un ascenseur). Aussi, les cyclistes avec leur vélo à la main, les personnes handicapées ou à mobilité réduite, comme les jeunes familles avec enfants en poussette, pourraient alors l'emprunter. Bien que l'intention soit louable, le coût de construction est exorbitant et restreint ensuite la capacité de l'Université de Montréal de proposer d'autres traverses de la voie ferrée.

Or, le précédent de la voie ferrée du Vieux Montréal pourrait être inspirant en matière de perméabilité d'une voie ferrée. En effet, dans le Vieux Montréal, et bien qu'une forte fréquentation touristique investisse l'espace, la traversée de la voie ferrée s'effectue à niveau par de nombreuses trouées en son long. Les équipements sont restreints à des barrières automatisés et des signaux sonores qui s'actionnent lors du passage des trains. Les coûts pour un passage à niveau pédestre/vélo est de l'ordre de 150,000 à 200,000 \$.

Le trafic ferroviaire anticipé serait de l'ordre de<sup>18</sup> :

- de 10 à 12 trains par jour vers le port, sept jours sur sept ;
- 4 trains par jour de marchandises ;
- une vingtaine de trains de banlieue desservant la ligne Ste-Thérèse –Blainville.

#### **Recommandation**

**13. Que l'Université de Montréal de concert avec le Canadien Pacifique évalue la possibilité de ménager des traverses piétonnes à niveau sur toute la longueur de la voie ferrée sur le site à l'instar des aménagements de la voie ferrée du site du port dans le Vieux Montréal.**

---

<sup>18</sup> <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P16/3t.pdf>

#### **4.2.3 Une promenade en forme de « rambla cubaine »**

Le terre plein appelé « Promenade » dans le projet attire l'attention de part sa forme inspirée des grandes avenues des capitales communistes. Cette promenade pourrait-elle devenir un lieu de vie animé et sécuritaire telle que le sont les ramblas dans la culture hispanique ? Pourra t-elle héberger des terrains de soccer, des parcs, des jardins communautaires ? C'est peu probable et le projet de règlement de zonage de l'Arrondissement d'Outremont ne le comprend pas.

La largeur de la promenade s'avère modeste puisque limitée à 27 mètres, incapable d'héberger un terrain de soccer. La circulation automobile et les pistes cyclables de part et d'autre de la promenade présentent une incompatibilité de cohabitation avec des jeunes enfants ou des personnes à mobilité réduite comme certaines personnes âgées.

D'autre part, cette circulation crée un espace pollué tant en terme de qualité de l'air qu'en terme sonore. Du reste, le projet définit clairement la promenade comme ayant une fonction d'atténuation du bruit !

#### **4.2.4 Un sentiment de sécurité au lieu de conditions sécuritaires**

Enfin, le règlement de zonage de l'Arrondissement d'Outremont formule ces exigences en matière de sécurité par l'expression « sentiment de sécurité ». Ces exigences portent donc sur la création d'une perception trompeuse de sécurité pour les usagers. Or, il existe une marge entre la création de conditions sécuritaires ou de sentiment sécuritaire.

### **4.3 UN CADRE BÂTI DE QUALITÉ ?**

*L'Université de Montréal dit vouloir : « Proposer des constructions de qualité, dont la densité et la hauteur favorisent un ensemble cohérent et intégré au quartier. »*

Les densités et les hauteurs des bâtiments du projet sont en dérogation avec le plan d'urbanisme actuel (adopté en 2005 par la Ville de Montréal) et le règlement actuel de zonage de l'Arrondissement d'Outremont. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la consultation actuelle est menée.

Le projet de règlement de l'Arrondissement d'Outremont propose donc de juxtaposer, à côté d'un quartier résidentiel dans lequel la moyenne des hauteurs des bâtiments est de 3 à 4 étages résidentiels, un ensemble de bâtiments de 6 à 8 étages institutionnels. Du côté de Ville Mont Royal, le tissu urbain est aussi résidentiel avec une forte proportion de maison unifamiliales.

En quoi, le projet est-il cohérent et intégré dans son quartier ? Pourquoi de telles hauteurs sont-elles nécessaires ?

L'horizon dégagé dont les résidents d'Outremont bénéficient à l'extrémité de chacune des rues qui débouchent actuellement sur la cour de triage (Outremont, Wiseman etc.) va donc s'obstruer d'une masse de béton d'une hauteur du double au triple de celle des bâtiments actuels.

La hauteur des bâtiments va concourir à créer un quartier sombre et étouffant, avec des grandes portées d'ombre, qui ne seront propices ni à l'épanouissement des humains, ni à celui de la végétation.

**Recommandation**

**14. Que l'Arrondissement d'Outremont révisé son règlement de zonage afin de limiter la hauteur des bâtiments résidentiels à 3 - 4 étages et les bâtiments institutionnels de 4 à 6 étages.**

**4.4 UN MILIEU SOCIAL ÉQUILIBRÉ ?**

**4.4.1 La préservation d'une homogénéité sociale**

*L'Université de Montréal dit vouloir : « Intégrer une mixité sociale s'harmonisant à la mixité actuelle. »*

Tout d'abord la mixité sociale de l'Arrondissement d'Outremont est très discutable. Le profil socio-économique<sup>19</sup> de l'Arrondissement démontre que la population est plutôt homogène et nettement mieux nantie que la moyenne de la Ville de Montréal. Les tendances immobilières inflationnistes de ces dernières années limitent l'accessibilité des résidences à une population de plus en plus fortunée.

Du côté des Arrondissement limitrophes, Ville Mont-Royal présente des caractéristiques similaires à celle de la population favorisée d'Outremont. Quant au quartier effectivement défavorisé de Parc Extension, l'arrivée de l'Université de Montréal favorisera un nivellement par le haut et une gentrification au risque de faire fuir les populations défavorisées.

Aussi l'affirmation d'une volonté de « s'harmoniser à la mixité actuelle » révèle donc une volonté de l'Université de Montréal, de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement d'Outremont de maintenir le niveau de population conforme à la réalité actuelle.

---

<sup>19</sup> [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr\\_out\\_fr/MEDIA/DOCUMENTS/Profil\\_socio-economiqueOutremont.pdf](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/arr_out_fr/MEDIA/DOCUMENTS/Profil_socio-economiqueOutremont.pdf)

#### 4.4.2 Du logement abordable mais pas social

Dans le projet d'aménagement, les règles de classification du logement abordable de la Ville de Montréal sont respectées sans pourtant être dépassées alors qu'elles ne constituent qu'un minimum. Du reste, le FRAPRU juge sévèrement la Stratégie d'inclusion des logements abordables aux nouveaux projets résidentiels, adoptée le 24 août 2005 par la Ville de Montréal :

*« Elle n'a aucun caractère contraignant pour les projets privés. Le pourcentage de logements sociaux prévus y est beaucoup trop bas (15 %) et il s'appliquera surtout à des projets réalisés sur des terrains appartenant déjà à la municipalité ou à d'autres organismes publics et parapublics. »<sup>20</sup>*

*Le FRAPRU exige que des obligations soient imposées à tous les projets privés d'envergure, sans possibilité de dérogation, et qu'elles aillent beaucoup plus loin que les 15 %.*

L'Arrondissement d'Outremont, dont le pourcentage de logement abordable est bien en deça du reste de la Ville de Montréal, devrait saisir dans ce projet la dernière occasion qui lui sera donnée de rétablir un équilibre social sur son territoire. Aucune étude des besoins en logements n'a été réalisée par l'Arrondissement afin de définir les caractéristiques requises pour les 96 200 m<sup>2</sup> résidentiel qu'elle détient dans le projet.

Si l'Arrondissement d'Outremont se départit des terrains sur lesquels le zonage est résidentiel au profit d'entrepreneurs privés, elle perd le pouvoir de faire appliquer les minimas de logement abordable et accentue la spéculation immobilière sur son territoire.

Aussi, l'Université de Montréal, la Ville de Montréal et l'Arrondissement d'Outremont risquent de manquer ici une belle occasion de démontrer leur responsabilité sociale.

#### **Recommandations**

**15. Que l'Arrondissement d'Outremont réalise une étude des besoins en logement sur son territoire en accordant une attention toute particulière au rétablissement d'une proportion de logements abordables et sociaux.**

**16. Que l'Arrondissement d'Outremont s'engage à ne pas céder les espaces résidentiels à des promoteurs privés mais de les conserver ou de les confier à une propriété collective (Coopérative, OSBL).**

---

<sup>20</sup> <http://www.frapru.qc.ca/place2007/index.html>

#### 4.5 DES SERVICES RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ ?

*L'Université de Montréal dit vouloir : « Développer les infrastructures et les services nécessaires au maintien de la qualité de vie de la collectivité. »*

Les réflexions sur les besoins en équipements de l'Université de Montréal aboutiront à l'automne 2007. L'Université de Montréal a constitué un comité de travail consultatif à cet effet sur lequel ne siègent pas l'Arrondissement d'Outremont, ni les autres représentants des villes et arrondissements limitrophes. Par contre, l'Arrondissement d'Outremont n'annonce pas de processus de consultation de ses citoyens pour identifier leurs besoins et leurs attentes.

##### 4.5.1 Les besoins de l'Université

La chute démographique qui touche actuellement les écoles primaires et commence à affecter les écoles secondaires, frappera l'université de plein fouet dans moins d'une dizaine d'années. L'Université de Montréal ne peut donc présumer d'une croissance de sa population étudiante, même si elle peut compter sur une nouvelle clientèle de « baby boomers » à la retraite qui retourneront aux études.

Les tendances actuelles en enseignement et en pédagogie, notamment prônées par le renouveau pédagogique, visent une mise en réseau, et des stratégies d'apprenant maître de ses apprentissages ainsi que l'accès à des ressources à distance par la téléformation. Ces conditions réduisent donc les besoins d'espaces. À la demande des citoyens, l'Université de Montréal a dû produire une bibliographie des références qui lui ont permis de justifier ses besoins. Cette bibliographie ne contient que trois références<sup>21</sup> !

##### **Recommandation**

**17. Que l'Université de Montréal produise une étude exhaustive qui justifie la croissance de ces besoins d'espaces pour les vingt prochaines années tenant compte des effets de la démographie et des nouvelles tendances en enseignement.**

##### 4.5.2 Les besoins des résidents d'Outremont

Quels intérêts les résidents d'Outremont trouveront-ils dans les équipements de l'Université de Montréal ? Pour l'instant, les plans d'aménagement ne parlent que d'espaces verts, c'est-

---

<sup>21</sup> Information complémentaire concernant le développement des espaces[ PDF - 15 Ko - 1 page]  
<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P16/3t.pdf>

à-dire principalement de la promenade ceinturée d'un anneau de circulation sur laquelle deux parcs d'enfants sont requis par l'Arrondissement d'Outremont.

Déjà, les équipements collectifs tels que la piscine, l'aréna et les terrains extérieurs sont utilisés à pleine capacité.

L'implantation d'un service de garde est envisagée en espérant que son accès ne soit pas réservé aux usagers de l'université, et qu'il s'agira bien d'un Centre de la petite enfance et non pas d'une garderie privée.

Or, le projet ne comprend pas de piscine intérieure telle que réclamée par la population dans une pétition signée en 2004 par plus de 1500 résidents. Il n'y aura pas de centre sportif, pas de terrain de soccer en remplacement de celui qui a été supprimé lors de l'érection du CCI.

Il est vaguement question d'une relocalisation imprécise du jardin communautaire sur le terrain décontaminé, ce qui a priori n'est pas rassurant en terme de santé et de salubrité ...

Le besoin d'un skatepark exprimé en 2005 par une pétition des jeunes n'est pas pris en compte. Pas plus que la demande de considérer des espaces intérieurs de jeux pour les enfants pour la période hivernale.

Malgré le déplacement de la cour de voirie municipale, l'implantation d'un Éco-Centre n'est pas à l'ordre du jour, pas plus qu'un Écoquartier. Réclamé par la population, la demande a été déclinée par l'Arrondissement d'Outremont faute d'espace. Or, les nouveaux usagers et résidents du quartier vont accroître le besoin de tels services. L'Arrondissement d'Outremont disposera désormais des espaces dans le nouvel emplacements de la cour de voirie pour accueillir de tels services.

Enfin, aucune étude n'évalue l'impact de l'ajout des usagers du campus. Quels sont les équipements d'Outremont qui seront utilisés : parc, piscine, terrains de sport, aréna, centre communautaire, services de garde à la petite enfance, écoles, point de service Outremont du CLSC, CLSC parc-extension déménagé sur l'avenue du Parc depuis quelques semaines etc ? Or, ces équipements sont déjà saturés.

Enfin, la pertinence de la construction récemment achevée du CCI (centre communautaire intergénérationnel) se pose. Comment l'Arrondissement d'Outremont va t'il rentabiliser notamment sa grande salle de réunion du CCI alors qu

**Recommandations**

- 18. Que l'Arrondissement d'Outremont enclenche un processus consultatif de la population sur ses besoins et ses attentes en terme d'équipements de loisirs, sportifs, culturels et sociaux etc.**
- 19. Que l'Arrondissement d'Outremont effectue une analyse des impacts sur ses équipements de l'accroissement de sa population résidente et des usagers du projet d'aménagement de la cour de triage.**

**4.6 DES NUISANCES MINIMISÉES ?**

*L'Université de Montréal dit vouloir : « Prévoir des solutions afin de réduire les impacts liés à la circulation et au stationnement, susceptibles d'affecter la sécurité et la qualité de vie des résidents et des usagers du secteur. »*

**4.6.1 Des études de circulation restrictives**

Les études d'impact de circulation de l'Université de Montréal ont été évaluées sur les heures de pointe pour s'assurer que les clientèles de l'Université de Montréal pourront se rendre au site dans les pires moments. La perspective n'est donc pas celle de préserver la quiétude des résidents limitrophes.

Ces études se limitent aux heures de pointe et se restreignent aux territoires avoisinants immédiatement au Sud du projet, dans Outremont, sans dépasser l'avenue Van-Horne. L'Université de Montréal n'a pas mesuré l'impact de la circulation générée par le projet sur la qualité de vie de tous les quartiers qu'elle investit. De plus, une Université vit tout au long de la journée, notamment en soirée, mais aussi pendant les fins de semaine et l'été. La croissance du trafic en zone résidentielle sur la totalité de la journée n'a pas été considérée. Pourtant les activités de l'Université de Montréal vont affecter la quiétude d'un quartier résidentiel à toute heure de la journée et tous les jours de la semaine.

**4.6.2 Un besoin d'études indépendantes et exhaustives**

Alors qu'il lui revient de défendre les intérêts de ses citoyens, l'Arrondissement d'Outremont n'a pas jugé utile de mener des études indépendantes, plus exhaustives tant en terme d'horaires que de l'impact sur la totalité de son territoire.

Pourtant, l'Arrondissement semble disposer des moyens pour effectuer de telles études puisque dans le cadre de la consultation sur le projet de Sainte Justine, qui se déroule en

parallèle à cette consultation, l'Arrondissement d'Outremont a produit un mémoire qui traite de cette question<sup>22</sup>. On peut d'ailleurs y lire :

*« Compte tenu du fait que le territoire de l'Arrondissement est situé à proximité du Centre hospitalier universitaire Sainte-Justine et que le projet d'agrandissement aura un impact mesurable sur la circulation de transit dans les rues résidentielles et artérielles d'Outremont, nous tenons à exprimer nos préoccupations face à cette problématique tout en suggérant quelques pistes de solutions.*

*La chose nous intéresse d'autant plus qu'un important projet de développement, à savoir la transformation de la gare de triage d'Outremont en un campus universitaire par l'Université de Montréal, qui fait présentement l'objet d'une étude publique par l'Office de consultation publique de Montréal, aura lui aussi des impacts importants sur la circulation à Outremont et que la combinaison des deux projets aura un effet multiplicateur sur la circulation automobile. »*

#### **4.6.3 Une méthodologie questionnable**

Le surplus de trafic de transit créé par l'ouverture de nouveaux axes de circulation n'a pas été analysé, pas plus que l'extrapolation de la croissance de la part modale de l'automobile qui est pourtant un phénomène largement documenté.

La méthodologie démontre que les comptages de circulation se sont déroulés en dehors des périodes hivernales (entre les mois d'avril et décembre), parfois même en plein mois de juillet (avec un facteur de correction appliqué) et généralement par beau temps. Certaines données proviennent de ressources externes et datent de 2002. Non seulement la fiabilité de ces données est elle contestable, mais leur ancienneté remet en question leur péremption au regard de la croissance de l'automobile dans Montréal dont il n'a pas été tenu compte.

#### **4.6.4 Des résultats surprenants**

Les résultats présentés dans les études de l'Université de Montréal s'exprimaient en terme de distribution et non pas de croissance de trafic. C'est à la suite de demandes de citoyens dans le cours de la consultation que l'Université de Montréal a dû produire la répartition de l'augmentation du trafic sur les différentes rues résidentielles<sup>23</sup>. Or les résultats sont soit inquiétants, soit loufoques au point que la méthodologie est suspecte. Aussi, certaines rues

---

<sup>22</sup> <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P15/8j.pdf>

<sup>23</sup> Étude des impacts sur la circulation – Variation anticipée des débits horaires – Figure 1 – CIMA – Mars 2007 [ PDF - 474 Ko - 1 page]  
Heure de pointe du matin : <http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P16/3m.pdf>  
Heure de pointe de l'après midi :



subiront une augmentation de trafic considérable alors que d'autres bénéficieront d'une étrange diminution du trafic :

	Heure de pointe du matin 7h30 - 8h30	Heure de pointe du soir 16h30 - 17h30
Outremont	50%	88%
Stuart	85%	90%
Ducharme	entre -17% et - 19%	entre 12 et 17 %
Davaar	entre - 8 % et - 13 %	entre 6 et 13 %
Mc Eachran	entre - 2% et + 15 %	entre 1 et 11 %
Van Horne	entre - 1 % et - 3 %	entre 2 et 5 %

#### 4.6.5 Outremont, un conflit d'usage évident

La rue Outremont sera l'axe routier principal à partir de l'Arrondissement d'Outremont. Le promoteur argumente son choix de par la largeur de cette rue<sup>24</sup>. Toutefois, c'est aussi sur la rue Outremont que se trouvent le plus grand nombre d'équipements pour les enfants (institutions scolaires dont une école juive, CPE Champagneur, Parc et piscine Kennedy etc.).

En heure de pointe, les parents déposent leurs enfants. Ils disposent parfois de débarcadères et, à défaut, se garent souvent en double file. Les parcs sont surchargés par beau temps en fin de journée et en particulier le parc Kennedy dont le surachalandage est notoire. Comme l'entrée de la piscine Kennedy donne sur la rue Outremont, les usagers qui se rendent en automobile y débarquent. Souvent une file d'attente serpente sur le trottoir. À défaut de disposer d'un skate-park, des jeunes utilisent les marches d'accès à la piscine comme rampe de lancement et atterrissent sur la rue.

Le choix d'Outremont comme axe automobile est donc particulièrement peu judicieux et met la sécurité des usagers clairement en danger.

#### 4.6.6 Un effet cuvette qui compromet la fonction de la promenade verte

Le trafic est dirigé vers la voie ferrée et les sorties sont prévues par les extrémités de la cuvette (Rockland et Durocher / Parc) créant ainsi un effet de cuvette. C'est pourquoi ce les promoteurs dénomment une « promenade verte » n'a qu'un rôle fonctionnel de U pour canaliser les voitures. Son terre-plein central verdoyant n'aura pas d'utilité fonctionnelle à part celle de réduire le bruit par une « forêt urbaine ».

<sup>24</sup> Réponse concernant la largeur de l'avenue Outremont suite à l'atelier du 20 mars 2007 [ PDF - 14 Ko - 1 page ]  
<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P16/3s.pdf>

Aussi, pour que la « promenade » devienne une interface verte entre le quartier résidentiel et universitaire, un lien d'échange et de vie, il faut en bannir l'accès aux voitures de façon durable.

Pour se faire, les rues résidentielles parallèles de la rue de L'Épée jusqu'à Dollard ne doivent pas être prolongées pour permettre un accès automobile sur la promenade. Au contraire, en s'achevant en cul de sac et ne laissant qu'un accès piéton / cycliste à la promenade, elles marquent l'entrée dans un domaine où le piéton et le cycliste sont rois.

Ainsi, les deux voies automobiles de la promenade peuvent être réaffectées afin d'élargir l'esplanade centrale de la promenade ou éventuellement être conservées pour les seules fins du transport collectif.

Le campus universitaire devient alors un véritable espace dédié au transport actif (piéton / vélo), collectif et alternatif en accord avec la culture universitaire nord-américaine et avec les politiques de saines habitudes de vie prônées par les gouvernements.

### **4.6.7 Un stationnement généreux**

L'évaluation de la demande en stationnement se base sur les données de l'enquête origine-destination 2003<sup>25</sup>. Elle ne remet donc pas en cause les pratiques actuelles et ne cherche pas à modifier la norme sociale. Elle se contente de l'extrapoler et de la projeter, nonobstant les revendications des citoyens pour des normes plus contraignantes afin de restreindre l'usage de l'automobile. Aussi, la méthodologie fait elle fi des politiques environnementales et du plan de transport que la Ville de Montréal est en train de finaliser.

Or, dans le cadre d'une enquête relative à ce plan de transport, les citoyens ont clairement exprimé leur volonté que des dispositions de réduction de trafic soient adoptées, mêmes si elles constituent des nuisances pour les automobilistes.

L'Université de Montréal annonce un total d'un millier de stationnements et se targue que ce chiffre représente la moitié du stationnement prévu sur un projet d'une envergure similaire. Le chiffre est trompeur puisqu'il ne s'applique qu'aux bâtiments institutionnels occupés par l'Université de Montréal. En fait, l'offre de stationnements sur le site s'élèvera à plus de deux mille quatre cent (2400) cases. Dans le règlement de zonage, les règles de stationnement s'expriment en terme de minimum :

---

<sup>25</sup> Étude des impacts sur la circulation de l'Université de Montréal à Outremont – CIMA – Octobre 2006 [ PDF - 22 489 Ko - 87 pages] – page 73  
<http://www2.ville.montreal.qc.ca/ocpm/pdf/P16/3e.pdf>

- 1000 stationnements souterrains sous les bâtiments institutionnels du côté de l'avenue Bates ;
- 800 stationnements adjacents aux résidences du côté Outremont ;
- 500 stationnements sur rue ;
- un minimum de 60 cases aux abords du viaduc Rockland.

De plus, les espaces de stationnement dans les aires commerciales sur Beaumont, s'ils sont conservés, augmentent encore l'offre de stationnement.

Plus les automobilistes se sentiront accueillis et accommodés, moins l'offre de transport collectif et actif sera attractive. Il est regrettable que les études des besoins des automobilistes soient si précises et documentées, alors que celles en terme de transport collectif et actifs sont quasiment inexistantes, voire totalement hypothétiques.

Enfin, la problématique piétonne et cycliste dans le secteur du viaduc Rockland est inchangée alors que les études de circulation reconnaissent la dangerosité du secteur.

#### **Recommandations**

**20. Que l'Arrondissement d'Outremont procède à des études de circulation indépendantes, basées sur des données actualisées, étendues à l'ensemble de son territoire, et qui mesurent l'impact à la journée longue ainsi que les effets combinés avec le projet de l'hôpital Sainte Justine, le trafic de transit et la croissance de la part modale de l'automobile.**

**21. Que l'Université de Montréal révise son plan d'aménagement et considère la fermeture des accès automobiles à la promenade verte à partir des rues résidentielles d'Outremont afin de créer un véritable espace propice au transport actif et collectif.**

**22. Que l'Arrondissement d'Outremont dicte des règles de zonage en terme de stationnement, de circulation et de sécurité qui soient conformes aux orientations de la Charte du piéton, de son futur Plan de transport de la Ville de Montréal<sup>26</sup>, et aux objectifs du plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise.**

---

<sup>26</sup> Premier plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise – Phase 2007-2009.pdf [2,4 Mo - 120 pages]  
<http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/url/ITEM/2CA9ED5ED46CB0C0E0430A930132B0C0>

**23. Que l'Arrondissement d'Outremont révisé à la baisse le règlement municipal qui impose aux constructeurs de prévoir certains minima de stationnements par logement et augmente les exigences en terme de stationnement pour les vélos et les poussettes.**

#### **4.7 UNE MISE EN OEUVRE RESPONSABLE ?**

*L'Université de Montréal dit vouloir : « Prévoir et restreindre les nuisances associées aux travaux de construction. »*

L'Université de Montréal a produit une information minimaliste en ce qui concerne la période des travaux de construction qui s'échelonna sur une durée de près de vingt ans.

Qu'advient-il des terrains acquis par l'Université mais encore non construits pendant toutes ces années ?

#### **Recommandations**

**24. Que l'Université de Montréal s'engage à réaliser des aménagements paysagers, des jardins communautaires et d'agriculture urbaine<sup>27</sup> sur les espaces non construits pendant les quelque vingt ans d'étalement du projet**

**25. Que le règlement de zonage de l'Arrondissement d'Outremont enchâsse cette obligation et prohibe un usage à titre de stationnement des terrains inoccupés.**

## **5 EN CONCLUSION**

Les citoyens reconnaissent sans hésitation l'intérêt que l'acquisition de la cour de triage par l'Université de Montréal pourrait revêtir. Les intentions d'aménagement du site selon les derniers standards en matière d'urbanisme vert et socialement responsable semblent louables. Toutefois, ils souhaitent ardemment pouvoir intervenir et garder une certaine capacité d'influence sur le projet tout au long de son développement. Par dessus tout, ils comptent sur l'Université de Montréal pour leur garantir que les bâtiments qui devraient s'ériger aient bien une vocation d'enseignement.

---

<sup>27</sup> [http://agora.qc.ca/mot.nsf/Dossiers/Agriculture\\_urbaine](http://agora.qc.ca/mot.nsf/Dossiers/Agriculture_urbaine)

## **6 SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS PAR DESTINATAIRE**

### **6.1 RECOMMANDATIONS ADRESSÉES À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

5. Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement d'Outremont soient appelées par l'OCPM à présenter un exposé critique de leur évaluation du projet de l'Université de Montréal
10. Que la Ville de Montréal impose dans le cadre de ses consultations de l'OCPM que les promoteurs déposent un plan d'affaires de leurs projets pour en démontrer la viabilité économique.

### **6.2 RECOMMANDATIONS ADRESSÉES À L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL**

6. Que l'Université de Montréal produise un calendrier de consultation pour les étapes suivantes du projet et une politique de consultation qui garantisse ses intentions d'ouverture, d'indépendance et de représentativité des participants.
7. Que l'Université de Montréal produise une politique de responsabilité sociale digne d'une université et comprenant des engagements en terme de développement durable, de respect de l'environnement, de développement social et culturel, d'accessibilité universelle, de conciliation travail-famille-étude et de norme pro-famille pour l'intégralité des équipements du projet d'aménagement de la cour de triage
9. Que l'Université de Montréal produise un plan d'affaires du projet d'aménagement de la cour de triage ;
17. Que l'Université de Montréal produise une étude exhaustive qui justifie la croissance de ces besoins d'espaces pour les vingt prochaines années tenant compte des effets de la démographie et des nouvelles tendances en enseignement.
21. Que l'Université de Montréal révise son plan d'aménagement et considère la fermeture des accès automobiles à la promenade verte à partir des rues résidentielles d'Outremont afin de créer un véritable espace propice au transport actif et collectif.

24. Que l'Université de Montréal s'engage à réaliser des aménagements paysagers, des jardins communautaires et d'agriculture urbaine sur les espaces non construits pendant les quelque vingt ans d'étalement du projet

### **6.3 RECOMMANDATIONS ADRESSÉES À LA VILLE DE MONTRÉAL**

1. Que la Charte de la Ville de Montréal soit révisée afin de définir précisément les paramètres qui permettent de classifier un projet comme « grand équipement collectif ou institutionnel » ;
2. Que la Ville de Montréal reconsidère sa classification globale du projet comme « un grand équipement institutionnel » afin de laisser aux citoyens le recours au processus référendaire ;

### **6.4 RECOMMANDATIONS ADRESSÉES À L'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT**

3. Que l'Arrondissement d'Outremont n'attribue les modifications du zonage qu'au fur et à mesure de l'implantation des bâtiments ;
4. Que l'Arrondissement d'Outremont réviser son règlement de zonage et - dissocie l'usage « établissements d'enseignement et de santé, centres de recherches » en deux usages distincts : « établissements d'enseignement » et « établissements de santé et centres de recherches ». - assigne un minimum de 50% du projet à l'usage exclusif « enseignement » - corrige l'appellation « garderie » par « service éducatif à la petite enfance » - accorde les zonages au fur et à mesure que les usages se précisent dans le temps et non pas d'un bloc pour les 20 ans à venir.
12. Que l'Arrondissement d'Outremont modifie son projet de règlement de zonage - en précisant que l'ensemble des bâtiments doivent obtenir une certification LEED - en supprimant les mentions à des espaces gazonnés
15. Que l'Arrondissement d'Outremont réalise une étude des besoins en logement sur son territoire en accordant une attention toute particulière au rétablissement d'une proportion de logements abordables et sociaux.
16. Que l'Arrondissement d'Outremont s'engage à ne pas céder les espaces résidentiels à des promoteurs privés mais de les conserver ou de les confier à une propriété collective (Coopérative, OSBL).

18. Que l'Arrondissement d'Outremont enclenche un processus consultatif de la population sur ses besoins et ses attentes en terme d'équipements de loisirs, sportifs, culturels et sociaux etc.
19. Que l'Arrondissement d'Outremont effectue une analyse des impacts sur ses équipements de l'accroissement de sa population résidente et des usagers du projet d'aménagement de la cour de triage.
20. Que l'Arrondissement d'Outremont procède à des études de circulation indépendantes, basées sur des données actualisées, étendues à l'ensemble de son territoire, et qui mesurent l'impact à la journée longue ainsi que les effets combinés avec le projet de l'hôpital Sainte Justine, le trafic de transit et la croissance de la part modale de l'automobile.
22. Que l'Arrondissement d'Outremont dicte des règles de zonage en terme de stationnement, de circulation et de sécurité qui soient conformes aux orientations de la Charte du piéton, de son futur Plan de transport de la Ville de Montréal, et aux objectifs du plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise.
23. Que l'Arrondissement d'Outremont révise à la baisse le règlement municipal qui impose aux constructeurs de prévoir certains minima de stationnements par logement et augmente les exigences en terme de stationnement pour les vélos et les poussettes.
25. Que le règlement de zonage de l'Arrondissement d'Outremont enchâsse cette obligation et prohibe un usage à titre de stationnement des terrains inoccupés.



# UN CHÈQUE EN BLANC POUR UN PROJET PLEIN D'ANGLES MORTS

Un mémoire rédigé par  
Christine Hernandez, Stéphane Goyette  
et Paul-Guy Duhamel  
et appuyé par quelque 120 citoyens

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal  
**Le Mardi 10 Avril 2007 au Centre communautaire intergénérationnel  
d'Outremont**



# Un chèque en blanc pour un projet plein d'angles morts

## ■ 1 PRÉAMBULE

↑ Ce mémoire est le fruit des réflexions d'un groupe de citoyens qui ont participé activement aux étapes de consultation du projet d'aménagement de la cour de triage l'OCPM :

- - porte ouverte au CCI le 8 février 2007,
- - 4 séances d'informations de l'OCPM,
- - certains des ateliers tenus au CCI

# 1 PRÉAMBULE

↑ Ils ont :

- - posé des questions.
- - pris connaissance et analysé les documents et contribué à ce que ces documents soient bonifiés.
- - ouvert le dialogue avec plusieurs autres citoyens
- - mobilisé la communauté par courriel et via le site Internet <http://www.monoutremont.com/>.
- - diffusé largement leur mémoire par courriel et sur Internet et ont obtenu l'appui de plus d'une centaine de citoyens.

# 1 PRÉAMBULE

## ■ L'angle d'approche

- ↑ la défense des intérêts des résidents d'Outremont,
- ↑ une sensibilité et une solidarité avec les préoccupations des territoires limitrophes.



Outremont

*Un mémoire appuyé quelque 120 citoyens*

## 2 À L'ÉPOQUE DE L'ÉCONOMIE DU SAVOIR, UNE OPPORTUNITÉ EN OR ?

- **L'aménagement des 420 070 m<sup>2</sup> de superficie :**
  - ↑ un projet d'une envergure exceptionnelle pour la Ville de Montréal
  - ↑ L'Université de Montréal y joue son avenir à long terme.
  - ↑ Un projet attendu par la population d'Outremont avec espoir mais circonspection.



Outremont

*Un mémoire appuyé quelque 120 citoyens*

# 2 À L'ÉPOQUE DE L'ÉCONOMIE DU SAVOIR, UNE OPPORTUNITÉ EN OR ?

## ■ Pour l'Arrondissement d'Outremont :

↑ revitaliser une zone industrielle

- au cœur d'un quartier résidentiel
- le dernier espace libre de son territoire

↑ façonnera sa personnalité à long terme

- 2500 nouveaux résidents (+ 10%)
- 10 000 usagers = près de 50% de sa population actuelle (23 000 résidents).
- Étalement du projet sur 15 à 20 ans affectera profondément et durablement sa vie quotidienne et celle des secteurs limitrophes.



## 2 À L'ÉPOQUE DE L'ÉCONOMIE DU SAVOIR, UNE OPPORTUNITÉ EN OR ?

- Sur plan et papier glacé, le projet a tous les atours pour être séduisant.

↑ L'Université de Montréal :

- une alternative d'avenir
- cohérente avec le profil de la population d'Outremont.
- Société du savoir

## 2 À L'ÉPOQUE DE L'ÉCONOMIE DU SAVOIR, UNE OPPORTUNITÉ EN OR ?

- Sur plan et papier glacé, le projet a tous les atours pour être séduisant.
  - ↑ Les principes énoncés difficilement contestables = belles intentions.
  - ↑ Les études nombreuses (circulations, bruit, infrastructures etc. )
  - ↑ une impression d'un projet longuement mûri et appuyé par des experts.



## 2 À L'ÉPOQUE DE L'ÉCONOMIE DU SAVOIR, UNE OPPORTUNITÉ EN OR ?

### ■ Mais lorsque l'on gratte la couche de vernis ...

- ↑ Les seules études disponibles sont celles produites par le promoteur
- ↑ Une quantité étonnante d'études préliminaires essentielles, indépendantes, et de tout ordre n'existent pas.
- ↑ Des complicités entre les parties prenantes au projet d'aménagement, l'Université de Montréal, la Ville de Montréal et l'Arrondissement d'Outremont, ne servent pas les intérêts des citoyens.



Outremont

*Un mémoire appuyé quelque 120 citoyens*



## 2 À L'ÉPOQUE DE L'ÉCONOMIE DU SAVOIR, UNE OPPORTUNITÉ EN OR ?

### ■ À l'issue de cette consultation,

- ↑ les nouveaux zonages transforment une friche industrielle acquise à moindre coût en une mine d'or.
- ↑ L'Université de Montréal pourra
  - revendre les terrains rezonés, après les avoirs décontaminés grâce à une subvention publique de 30 M\$, en faisant une belle plus value.
  - se transformer en un investisseur immobilier spéculatif.



## 2 À L'ÉPOQUE DE L'ÉCONOMIE DU SAVOIR, UNE OPPORTUNITÉ EN OR ?

- À l'issue de cette consultation, les citoyens :
  - ↑ perdent définitivement leur capacité de s'opposer au projet par voie référendaire pour les 20 ans à venir.
  - ↑ pourraient hériter dans leur cour d'un parc d'entreprises en lieu et place d'une Université.



## 2 À L'ÉPOQUE DE L'ÉCONOMIE DU SAVOIR, UNE OPPORTUNITÉ EN OR ?

- ↑ Pour éviter une telle dérive du projet
- ↑ Pour s'assurer que l'Université de Montréal ne pourra déroger aux plans préliminaires qu'elle a présentés
- Il faut enchâsser les intentions pour qu'elles deviennent des obligations

### 3 Un projet globalisé dans le temps et dans l'espace

#### ■ Recommandation

↑ Que l'Arrondissement d'Outremont révisé son règlement de zonage et

- dissocie l'usage « établissements d'enseignement et de santé, centres de recherches » en deux usages distincts : « établissements d'enseignement » et « établissements de santé et centres de recherches ».
- assigne un minimum de 50% du projet à l'usage exclusif « enseignement »
- accorde les zonages au fur et à mesure que les usages se précisent dans le temps et non pas d'un bloc pour les 20 ans à venir.



## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.1 UN PROJET URBAIN EXEMPLAIRE ?

- ↑ Des engagements à clarifier en terme de responsabilité sociale
- ↑ La viabilité économique non démontrée
- ↑ Des intentions « vertes » sans obligations



Outremont

*Un mémoire appuyé quelque 120 citoyens*

# 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

## ■ 4.1 UN PROJET URBAIN EXEMPLAIRE ?

### ↑ Recommandations

- Que l'Université de Montréal produise un plan d'affaires du projet d'aménagement de la cour de triage ;
- Que l'Arrondissement d'Outremont modifie son projet de règlement de zonage en précisant que l'ensemble des bâtiments doivent obtenir une certification LEED



Outremont

*Un mémoire appuyé quelque 120 citoyens*

## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.2 UN ENSEMBLE URBAIN CONVIVIAL ?

- ↑ Un double enclavement renforcé
- ↑ Une voie ferrée comme clôture sociale
- ↑ Une promenade en forme de « rambla cubaine »
- ↑ Un sentiment de sécurité au lieu de conditions sécuritaires



# 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

## ■ 4.2 UN ENSEMBLE URBAIN CONVIVIAL ?

### ↑ Recommandation

- Que l'Université de Montréal de concert avec le Canadien Pacifique évalue la possibilité de ménager des traverses piétonnes à niveau sur toute la longueur de la voie ferrée sur le site à l'instar des aménagements de la voie ferrée du site du port dans le Vieux Montréal.





## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.3 UN CADRE BÂTI DE QUALITÉ ?

#### ↑ Recommandation

- Que l'Arrondissement d'Outremont révise son règlement de zonage afin de limiter la hauteur des bâtiments résidentiels à 3 - 4 étages et les bâtiments institutionnels de 4 à 6 étages.



Outremont

*Un mémoire appuyé quelque 120 citoyens*

## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.4 UN MILIEU SOCIAL ÉQUILIBRÉ ?

- ↑ La préservation d'une homogénéité sociale
- ↑ Du logement abordable mais pas social



## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.4 UN MILIEU SOCIAL ÉQUILIBRÉ ?

#### ↑ Recommandations

- Que l'Arrondissement d'Outremont
- réalise une étude des besoins en logement sur son territoire en accordant une attention toute particulière au rétablissement d'une proportion de logements abordables et sociaux.
- s'engage à ne pas céder les espaces résidentiels à des promoteurs privés mais de les conserver ou de les confier à une propriété collective (Coopérative, OSBL).



## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.5 DES SERVICES RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ ?

#### ↑ Recommandation

- Que l'Université de Montréal produise une étude exhaustive qui justifie la croissance de ces besoins d'espaces pour les vingt prochaines années tenant compte des effets de la démographie et des nouvelles tendances en enseignement.

## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.5 DES SERVICES RÉPONDANT AUX BESOINS DE LA COLLECTIVITÉ ?

#### ↑ Recommandations

- Que l'Arrondissement d'Outremont
- enclenche un processus consultatif de la population sur ses besoins et ses attentes en terme d'équipements de loisirs, sportifs, culturels et sociaux etc.
- effectue une analyse des impacts sur ses équipements de l'accroissement de sa population résidente et des usagers du projet d'aménagement de la cour de triage.



## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.6 DES NUISANCES MINIMISÉES ?

- ↑ Des études de circulation restrictives
- ↑ Un besoin d'études indépendantes et exhaustives
- ↑ Une méthodologie questionnable
- ↑ Des résultats surprenants
- ↑ Outremont, un conflit d'usage évident
- ↑ Un effet cuvette qui compromet la fonction de la promenade verte
- ↑ Un stationnement généreux de 2400 cases



## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.6 DES NUISANCES MINIMISÉES ?

#### ↑ Recommandations

- Que l'Arrondissement d'Outremont procède à des études de circulation indépendantes, basées sur des données actualisées, étendues à l'ensemble de son territoire, et qui mesurent l'impact à la journée longue ainsi que les effets combinés avec le projet de l'hôpital Sainte Justine, le trafic de transit et la croissance de la part modale de l'automobile.



## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.6 DES NUISANCES MINIMISÉES ?

#### ↑ Recommandations

- Que l'Université de Montréal révisé son plan d'aménagement et considère la fermeture des accès automobiles à la promenade verte à partir des rues résidentielles d'Outremont afin de créer un véritable espace propice au transport actif et collectif.



Outremont

*Un mémoire appuyé quelque 120 citoyens*



## 4 Des objectifs et des principes déjà bafoués

### ■ 4.7 UNE MISE EN OEUVRE RESPONSABLE ?

#### ↑ Recommandations

- Que l'Université de Montréal s'engage à réaliser des aménagements paysagers, des jardins communautaires et d'agriculture urbaine sur les espaces non construits pendant les quelque vingt ans d'étalement du projet
- Que le règlement de zonage de l'Arrondissement d'Outremont enchâsse cette obligation et prohibe un usage à titre de stationnement des terrains inoccupés.



Outremont

*Un mémoire appuyé quelque 120 citoyens*

# En conclusion

## ■ Un questionnement :

↑ Pourquoi avoir mené cette consultation maintenant ?

## ■ Les citoyens reconnaissent :

↑ l'intérêt de l'acquisition de la cour de triage par l'Université de Montréal

↑ les intentions d'aménagement du site selon les derniers standards en matière d'urbanisme vert et socialement responsable

## En conclusion

### ■ Toutefois, ils souhaitent

- ↑ pouvoir intervenir et garder une certaine capacité d'influence sur le projet tout au long de son développement.
- ↑ que les intentions deviennent des obligations
- ↑ avoir la garantie que le projet ait bien une vocation universitaire.

