



Rapport de consultation publique

# MIL MONTRÉAL

Projet de règlement P-06-069-1





OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

# **MIL MONTRÉAL**

**Projet de règlement P-06-069-1**

**Rapport de consultation publique**

**Le 8 mars 2022**

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

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

[info@ocpm.qc.ca](mailto:info@ocpm.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2022

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2022

ISBN 978-2-925161-11-0 (imprimé)

ISBN 978-2-925161-12-7 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

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



 OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

Montréal, le 8 mars 2022

Madame Valérie Plante  
Mairesse de la Ville de Montréal  
Madame Dominique Ollivier  
Présidente du comité exécutif  
**Ville de Montréal**  
**Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier**  
155, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1B5

**Objet : Rapport de consultation publique sur le projet MIL Montréal**

Mesdames,

J'ai le plaisir de vous transmettre le rapport de la consultation qui a eu lieu sur le projet MIL Montréal dans l'arrondissement d'Outremont. Il s'agit d'une 3<sup>e</sup> consultation relativement à ce territoire.

La consultation s'est déroulée du mois de septembre à la fin octobre, essentiellement d'une façon virtuelle. Ce rapport sera rendu public le 22 mars 2022 à moins que vous souhaitiez qu'il le soit à une date antérieure.

Je vous prie de recevoir, mesdames, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le secrétaire général,



Luc Doray

LD/II

c. c. Laurent Desbois, maire de l'arrondissement d'Outremont  
Robert Beaudry, conseiller de ville et membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme, la participation citoyenne et démocratie



## TABLE DES MATIÈRES

Introduction .....	1
1. La démarche de la consultation .....	3
1.1 Le contexte historique et l'évolution de la planification du secteur .....	5
1.1.1 De la gare de triage d'Outremont au MIL Montréal .....	5
1.1.2 Le contexte réglementaire .....	9
1.2 Les projets soumis à la consultation .....	9
1.2.1 L'école primaire du CSSMB.....	9
1.2.2 Le pavillon de l'Université de Montréal .....	17
1.2.3 Le secteur Atlantic.....	19
1.2.4 Les autres modifications réglementaires .....	22
1.3 Le dossier de documentation .....	22
1.4 Les avis des instances consultatives .....	23
1.5 La démarche de consultation.....	24
1.5.1 La trousse d'information postale .....	24
1.5.2 La séance d'information virtuelle.....	24
1.5.3 La séance de questions et de réponses.....	25
1.5.4 Les opinions thématiques.....	25
1.5.5 L'audition des opinions.....	25
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants .....	27
2.1 L'accueil général des trois objets de la consultation .....	27
2.2 L'école primaire du CSSMB .....	28
2.2.1 La localisation, la vocation et l'aménagement de l'école .....	29
2.2.2 La mutualisation des espaces.....	31
2.2.3 Le partage de la cour d'école et du parc.....	32
2.2.4 La mobilité autour de l'école.....	34
2.2.5 Les questionnements et incertitudes supplémentaires.....	36
2.3 Le pavillon de l'Université de Montréal.....	37

2.3.1	Les mesures de densité .....	38
2.3.2	Les commerces au rez-de-chaussée .....	38
2.3.3	Les Jardins Éphémères .....	38
2.4	Le secteur Atlantic .....	39
2.5	Le territoire du MIL Montréal et ses abords.....	41
2.5.1	Les commerces, les services et les équipements .....	41
2.5.2	Les espaces verts .....	42
2.5.3	La mobilité .....	42
2.5.4	L'embourgeoisement .....	44
3.	Les constats et l'analyse de la commission .....	49
3.1	Préambule.....	49
3.2	La demande touchant le site du nouveau pavillon de l'Université de Montréal .....	52
3.3	La demande touchant le site destiné à recevoir une école primaire du Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys.....	54
3.4	La demande touchant le retrait du secteur Atlantic.....	59
3.5	Les constats de la commission sur le territoire MIL et ses abords .....	62
3.6	Parc-Extension : un quartier qui requiert une attention particulière.....	66
	Conclusion .....	69
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat .....	71
	Annexe 2 – Le dossier de documentation .....	75
	Annexe 3 – Projet de règlement P-06-069-1 .....	79
	Annexe 4 – Les recommandations .....	85

## Introduction

Le 21 février 2011, la Ville de Montréal adoptait le règlement 06-069, également appelé le règlement du Campus Outremont, puisqu'il a, entre autres, permis la mise en œuvre du plan d'aménagement développé par l'Université de Montréal, en collaboration avec la Ville, sur l'ancien site de la gare de triage d'Outremont.

Ce règlement (06-069) a fait l'objet d'une première consultation publique menée par l'OCPM dont le rapport fut publié en 2007. Toute l'information relative à cette première consultation peut être consultée sur le site web de l'OCPM à l'adresse suivante : [ocpm.qc.ca/fr/consultation-publique/gare-triage-doutremont](http://ocpm.qc.ca/fr/consultation-publique/gare-triage-doutremont).

Aujourd'hui, la Ville de Montréal propose de modifier, par un nouveau règlement P-06-069-1, certains paramètres du règlement 06-069, afin de permettre la construction d'une école primaire et d'un nouveau pavillon universitaire; cela permettrait également de retirer le secteur Atlantic du territoire d'application du règlement dans le but de l'intégrer aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont.

Ce règlement ayant été adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal à la suite d'une consultation publique menée par l'OCPM, les modifications réglementaires proposées doivent également être soumises à une consultation publique, ce pour quoi l'Office a été mandaté le 20 avril 2021.

La commission responsable de cette consultation était composée de Danielle Casara (présidence), de Pierre-Constantin Charles (commissaire) et de Pierre Gauthier (commissaire). Le contexte particulier créé par la pandémie a obligé la commission à tenir ses activités à distance et à adapter son processus. La séance d'information, qui marque la première étape de la démarche de consultation, a ainsi été partagée en deux événements : une séance d'information virtuelle, tenue le 2 septembre 2021, et une séance consacrée aux questions citoyennes, le 16 septembre 2021. La séance d'audition des opinions a eu lieu le 19 octobre 2021. Les citoyens, entreprises et groupes avaient également la possibilité d'enregistrer leur opinion sur une boîte vocale, de faire part de leur opinion en ligne en répondant à des questions ouvertes sur notre site Internet ou d'envoyer un mémoire écrit.

Pour faire connaître la tenue de la consultation, l'OCPM a fait paraître un premier avis public annonçant cette dernière le 18 août dans Le Devoir. Quelque 22 000 dépliants ont été distribués dans le secteur concerné par la consultation publique. Dans ses efforts de diffusion de l'information, l'OCPM s'appuie aussi sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités et les partagent. Cela s'ajoute aux publicités sur les réseaux sociaux et à l'envoi de bulletins électroniques. Par ailleurs, chacune des étapes de la consultation est annoncée aux abonnés de l'infolettre (plus de 9 000) ainsi qu'aux abonnés Facebook (plus de 10 000) et Twitter (plus de 3 000). En plus d'y diffuser les séances d'information et de questions



et réponses, les réseaux sociaux de l'Office permettent de faire des rappels d'événements, de proposer des visionnements en différé et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires ou de la mise en ligne de nouveaux documents.

Le premier chapitre de ce rapport présente les trois objets soumis à la consultation publique (école primaire, pavillon universitaire et secteur Atlantic), ainsi que la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le second chapitre rassemble les préoccupations, les opinions et les suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

Toute la documentation reçue et produite dans le cadre de cette consultation est disponible sur le site web de l'OCPM à l'adresse suivante : [ocpm.qc.ca/fr/mil-montreal](http://ocpm.qc.ca/fr/mil-montreal).







## 1. La démarche de la consultation

Le 20 avril 2021, le conseil municipal de la Ville de Montréal mandatait l’OCPM afin de tenir une consultation publique sur le projet de règlement intitulé :

*« Règlement modifiant le règlement sur la construction, la transformation et l’occupation d’immeubles situés sur l’emplacement délimité par la limite nord de l’arrondissement d’Outremont, la rue Hutchison à l’est, l’avenue Ducharme au sud et à l’ouest par une portion de l’avenue McEachran, de l’avenue du Manoir ainsi que de l’avenue Rockland (06-069)<sup>1</sup> ».*

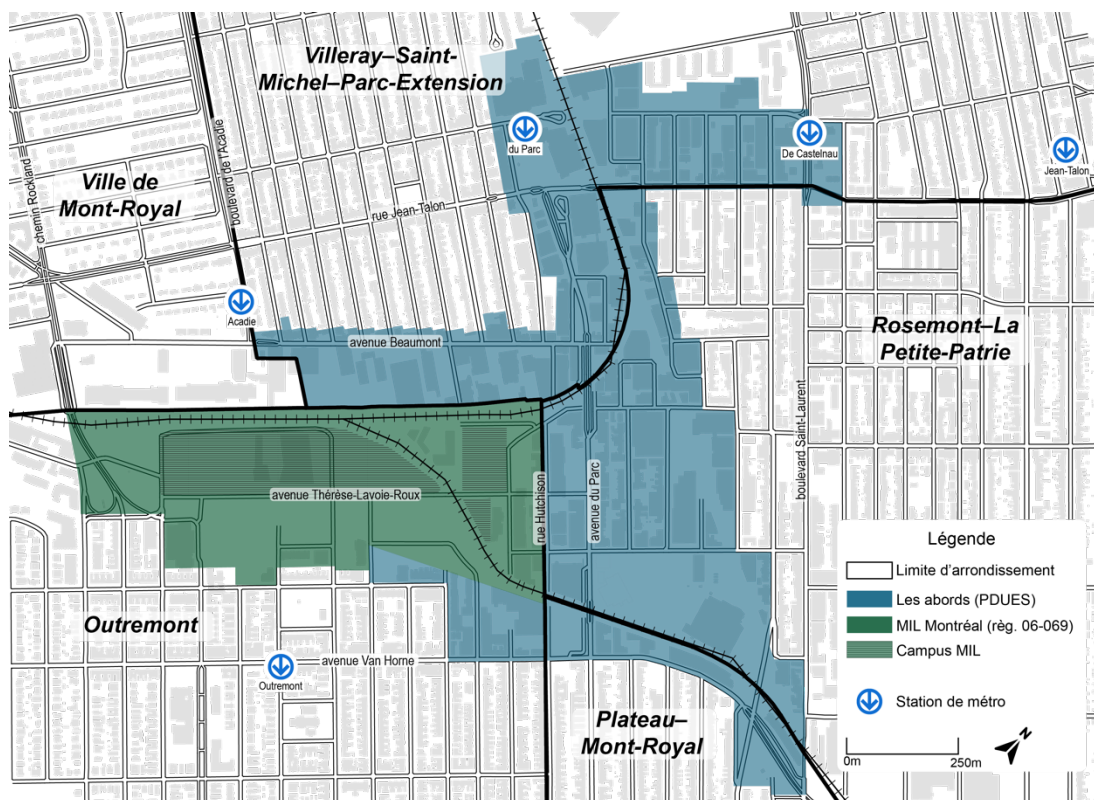
Le règlement 06-069 encadre le secteur MIL Montréal, dans l’arrondissement d’Outremont. Ce secteur tire son nom de « milieu ». Effectivement, le territoire est non seulement situé au centre de l’île de Montréal, mais également à la jonction de plusieurs arrondissements et ville : Outremont, Rosemont–La Petite-Patrie, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, Plateau–Mont-Royal ainsi que la Ville de Mont-Royal. Le MIL Montréal fait partie d’un projet urbain nommé « Site Outremont et ses abords », soit l’un des sites de planification détaillée de la Ville de Montréal. Ce projet urbain couvre un territoire total de 118 hectares et est divisé en deux grandes sections (Figure 1) :

- En vert sur la carte ci-dessous : « Le MIL » comprenant les 38 hectares de l’ancienne gare de triage d’Outremont qui est mis en œuvre par le règlement 06-069. Le territoire du MIL Montréal est parfois appelé Site Outremont, Gare Outremont ou encore Gare de triage d’Outremont. Dans le territoire du MIL Montréal, on retrouve également le Campus MIL. Cette désignation fait, quant à elle, référence aux terrains et bâtiments de l’Université de Montréal (UdeM). Le campus MIL est aussi appelé campus Outremont.
- En bleu sur la carte ci-dessous : « Les abords » comprenant 80 hectares dans les secteurs limitrophes qui sont mis en œuvre par le plan de développement urbain, économique et social (PDUES) pour les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau.

---

<sup>1</sup> Ville de Montréal, règlement art. 89, doc. 1.3.1

Figure 1 – Localisation du site MIL Montréal et ses abords ainsi que le Campus MIL



Source : OCPM, composé à partir des documents 3.1, 5.5 et 6.3.1

Concrètement, le mandat consiste à tenir une consultation publique pour modifier le règlement 06-069 par le règlement P-06-069-1, dans le but de permettre trois éléments : une école primaire, un pavillon universitaire et le retrait du secteur Atlantic du territoire d'application de ce règlement (Figure 2).

D'abord, le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSSMB) planifie la construction d'une école primaire, dont l'ouverture serait prévue pour la rentrée scolaire de 2024. L'école proposée serait construite entre les avenues Thérèse-Lavoie-Roux, Dollard, Ducharme et Wiseman, ainsi que le futur parc de quartier Irma-LeVasseur (P-3), dont une partie servirait également de cour de récréation durant les heures de classe.

Ensuite, l'UdeM planifie la construction d'un nouveau pavillon dans le campus MIL. Celui-ci serait érigé dans la portion est du Campus MIL à l'intersection des avenues Thérèse-Lavoie-Roux et Durocher. Le pavillon serait nommé « *Centre d'innovation en intelligence numérique* ». Pour le réaliser, l'UdeM demande d'augmenter la densité permise sur le lot.

Enfin, la Ville de Montréal et l'arrondissement d'Outremont souhaitent retirer le secteur Atlantic (zone C-12) du territoire d'application du règlement 06-069. Le secteur se situe à l'extrémité est du MIL Montréal et, par le fait même, à l'extrémité de l'arrondissement d'Outremont. Retirer le



secteur Atlantic du territoire d'application du règlement 06-069 permettrait plutôt de soumettre ce dernier aux règlements d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont.

**Figure 2 – Localisation des trois objets de la consultation**



Source : doc. 3.1.1

1. École primaire    2. Pavillon universitaire    3. Secteur Atlantic

Après une mise en contexte centrée sur le développement du MIL Montréal incluant le Campus MIL, ce chapitre présente en détail les trois objets de la consultation ainsi que les modifications règlementaires demandées. Ce chapitre offre également un aperçu des documents déposés par la Ville et les promoteurs, et décrit les étapes de la consultation publique.

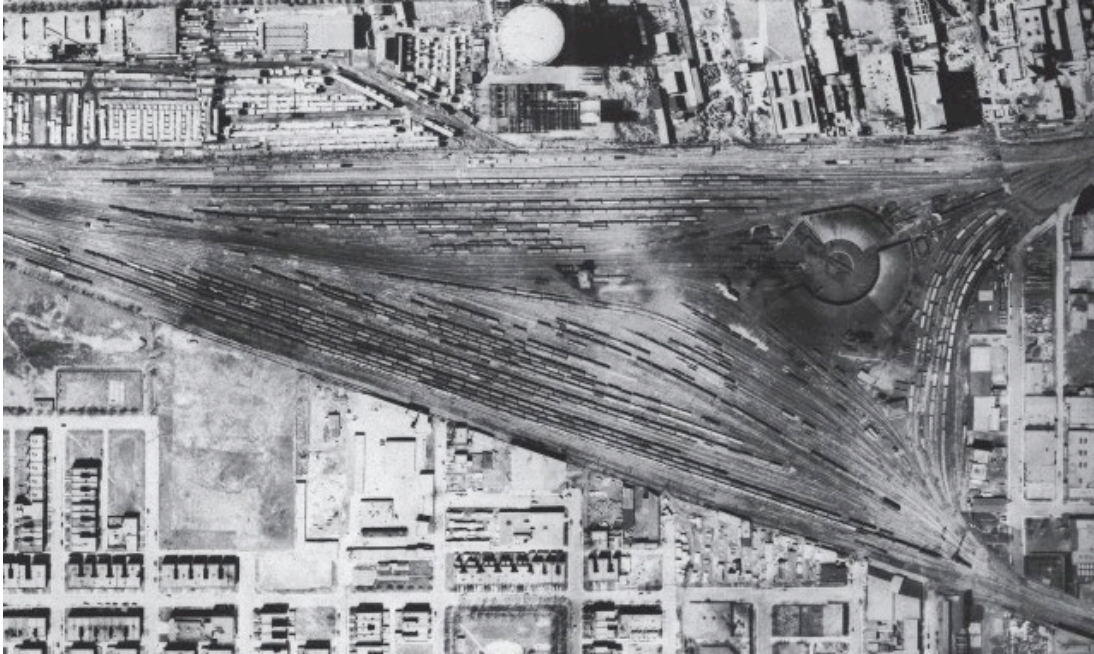
## 1.1 Le contexte historique et l'évolution de la planification du secteur

### 1.1.1 De la gare de triage d'Outremont au MIL Montréal

La gare de triage d'Outremont est un ancien espace industriel ferroviaire (Figure 3) de 38 hectares requalifiés en nouveau quartier que l'on appelle aujourd'hui MIL Montréal. Le projet est issu d'une collaboration entre la Ville de Montréal et l'UdeM qui y a implanté le Campus MIL. Pour la Ville de Montréal, ce projet permettait « *de revitaliser une vaste friche industrielle, de renforcer le rôle de Montréal à titre de "ville de savoir" et de favoriser des retombées urbaines, économiques et sociales dans les secteurs limitrophes<sup>2</sup>* ».

<sup>2</sup> Ville de Montréal, document d'information, doc. 3.1, p. 7

Figure 3 – Ancienne gare de triage d’Outremont en 1946



Source : doc. 3.3, p. 4

Le projet de redéveloppement de la gare de triage d’Outremont donne lieu à deux territoires d’interventions : le MIL Montréal et ses abords (Figure 4). Ils sont tous les deux « *issus de deux démarches de planification complémentaires. [...] Bien qu’elles influencent les interventions de la Ville sur l’ensemble du projet, les stratégies mises en œuvre sur le site Outremont ne concernent pas directement le territoire du PDUES. Les caractéristiques et enjeux de ces deux territoires ne sont pas tout à fait les mêmes (friche industrielle à redévelopper versus quartiers existants à consolider), même s’ils restent étroitement liés par leur passé ferroviaire et industriel*<sup>3</sup> ».

---

<sup>3</sup> Réponses reçues le 14 octobre 2021, doc. 6.3.1, p. 3-4

Figure 4 – Délimitation du projet urbain MIL Montréal et ses abords dans les arrondissements limitrophes



Source : doc. 3.1, p. 5

Pour la portion « MIL » du projet urbain, mise en place par le règlement 06-069, il est prévu :

1. « 300 000 m<sup>2</sup> de bâtiments universitaires du nouveau campus de l'UdeM;
2. 1 300 logements, dont 15 % [195] de logements sociocommunautaires et 15 % [195] de logements abordables;
3. 4 hectares de nouveaux lieux publics (une place et trois parcs);
4. Des commerces de proximité;
5. Des liens pour ouvrir le nouveau quartier et le relier aux milieux environnants;
6. Une mise à niveau des infrastructures souterraines (réseaux d'égout et d'aqueduc)<sup>4</sup> ».

La requalification du site a débuté en 2012. Les premiers étudiants universitaires ont fait leur entrée en septembre 2019, « 436 logements locatifs privés ont accueilli leurs premiers occupants

<sup>4</sup> Ville de Montréal, document d'information, doc. 3.1, p. 9



*[en octobre 2021] 1213 logements locatifs sont actuellement en construction [dont] 48 logements sociocommunautaires [et] 177 logements locatifs sont actuellement à l'étude<sup>5</sup> ».*

Pour la réalisation de la portion « les abords » du projet urbain, un PDUES a été déposé à l'OCPM à des fins de consultation en 2013. Le rapport fut publié le 29 juillet 2013, puis le PDUES a été adopté en septembre de la même année.

Un PDUES est un document de planification détaillée qui permet de définir « *des orientations et une stratégie concrète d'intervention en matière d'aménagement urbain et de développement économique, social et culturel*<sup>6</sup> ». Il a été élaboré par la Ville de Montréal à la suite de la première consultation de l'OCPM en 2007 sur le site de la gare d'Outremont, afin de prévoir une planification sur les territoires adjacents au nouveau quartier MIL Montréal. Cette planification se décline en quatre grandes orientations :

1. Affirmer la vocation économique du territoire.
2. Soutenir la consolidation de milieux mixtes et diversifiés.
3. Contribuer à la qualité du paysage urbain et améliorer le cadre de vie.
4. Décloisonner les quartiers et améliorer la mobilité au sein du territoire<sup>7</sup>.

Le PDUES des abords du MIL Montréal prévoit la construction de 225 logements communautaires, l'aménagement de 8 000 m<sup>2</sup> de nouveaux lieux publics, en plus de 3 nouvelles connexions entre les quartiers. Deux de ces liens étaient déjà ouverts au moment de débiter la présente consultation, soit la passerelle bleue qui permet de relier la place Alice-Girard à la station de métro Acadie, en passant par-dessus la voie ferrée du Canadien Pacifique, ainsi que la prolongation de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux jusqu'à l'avenue du Parc. Le troisième lien prévu au projet urbain se situe dans l'axe de l'avenue de l'Épée, dont la conception débiterait en 2022<sup>8</sup>, ce qui s'ajoute à la reconfiguration du chemin Bates et du viaduc Rockland prévue pour 2030<sup>9</sup>.

Au moment de tenir cette consultation, le règlement 06-069 encadre le MIL Montréal depuis 10 ans, le PDUES est en vigueur depuis 8 ans et la première phase du projet, incluant l'ouverture du Complexe des Sciences de l'UdeM est complétée. La fin de la deuxième phase du projet est prévue pour 2025<sup>10</sup> (Figure 5).

---

<sup>5</sup> Réponses reçues le 14 octobre 2021, doc. 6.3.1, p. 1-3

<sup>6</sup> Ville de Montréal, Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau, doc. 5.5, p. 1

<sup>7</sup> Ville de Montréal, Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau, doc. 5.5

<sup>8</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 16 septembre 2021, doc. 7.2.1, L. 386-387

<sup>9</sup> Réponses reçues le 14 octobre 2021, doc. 6.3.1, p. 4

<sup>10</sup> Ville de Montréal, présentation du projet de consultation, doc. 3.1.2, p. 6

Figure 5 – Ligne du temps du projet urbain MIL Montréal et ses abords



Source : doc. 3.1.2, p. 6

### 1.1.2 Le contexte règlementaire

Le 21 février 2011, la Ville de Montréal adoptait le règlement 06-069, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Il a fait l'objet d'une première consultation publique de l'OCPM en 2007<sup>11</sup>. Par conséquent, toujours en vertu de l'article 89, toutes modifications au règlement 06-069 doivent faire l'objet d'une nouvelle consultation publique menée par l'OCPM. C'est donc pour cette raison que l'OCPM a été mandaté le 20 avril 2021.

## 1.2 Les projets soumis à la consultation

La Ville de Montréal propose des modifications règlementaires concernant trois projets. Les sections qui suivent permettent de les présenter, d'identifier leurs implications ainsi que les modifications règlementaires proposées au règlement afin de les concrétiser.

### 1.2.1 L'école primaire du CSSMB

Le CSSMB planifie la construction d'une école primaire au cœur du projet MIL Montréal qui accueillera jusqu'à 652 élèves. La nouvelle école serait encadrée par les avenues Thérèse-Lavoie-Roux, Dollard, Ducharme et Wiseman, ainsi qu'une partie de la place Alice-Girard et du parc P-3 (Figure 6).

<sup>11</sup> OCPM, Rapport de consultation publique – Gare de triage Outremont, doc. 5.4



Figure 6 – Localisation du projet d'école primaire



Source : doc. 3.1.2, p. 6

### ***Les besoins scolaires du CSSMB***

Dans son document d'information produit dans le cadre de la présente consultation publique, le CSSMB estime qu'il serait « *primordial de construire une nouvelle école primaire dans le secteur MIL Montréal pour la rentrée 2024 afin de pouvoir répondre aux besoins de la clientèle du secteur Outremont*<sup>12</sup> ».

Ce besoin est basé sur la saturation des écoles primaires d'Outremont, où d'ici l'année scolaire 2024-2025, les écoles actuelles devraient dépasser leur capacité d'accueil. De plus, 1 300 nouvelles unités d'habitation sont à construire dans le MIL Montréal, ce qui représenterait un potentiel de près de 400 élèves qui ne sont pas inclus dans les prévisions actuelles du CSSMB<sup>13</sup>.

### ***Les paramètres de la nouvelle école primaire***

Le CSSMB a fourni des plans et des concepts architecturaux pour l'école primaire, dont le plan détaillé des étages<sup>14</sup>. L'école souhaitée comprendrait trois étages, aurait une superficie totale de 6 967 m<sup>2</sup> et pourrait accueillir 652 élèves répartis comme suit : 4 classes de maternelle 4 ans, 4 classes de maternelle 5 ans et 24 classes primaires de la première à la sixième année. En plus

<sup>12</sup> Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys, information, besoins et paramètres de l'école primaire, doc. 4.1.1, p. 7

<sup>13</sup> *Idem*

<sup>14</sup> Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys, concept et plans architecturaux de l'école primaire, doc. 4.1.2

des locaux de classes, la nouvelle école primaire inclurait : « *un gymnase double, [une] palestre sportive, un laboratoire scientifique, un local d'art plastique, un local de musique, une bibliothèque [et] un local polyvalent*<sup>15</sup> ».

**Figure 7 – Rendu extérieur de la nouvelle école projetée, vue depuis l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux**



Source : doc. 4.1.1, p. 17

### ***Le territoire d'appartenance***

Le CSSMB dessert, entre autres, l'arrondissement d'Outremont et la Ville de Mont-Royal, alors que les autres arrondissements voisins du MIL Montréal sont sur le territoire du Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM). L'école primaire serait une école dite « régulière ». En ce sens, la proximité du lieu de résidence des enfants serait le principal critère déterminant quels sont les élèves qui pourraient la fréquenter<sup>16</sup>.

Le territoire que desservirait précisément la nouvelle école serait déterminé en 2024, soit l'année prévue pour la première rentrée scolaire de cette école. Par le biais d'une réponse écrite envoyée à l'Office, le CSSMB précise que « *si des places sont disponibles suite à l'inscription de tous les élèves, ceux ne résidant pas sur le territoire pourront déposer une demande d'inscription pour les combler. Cette demande sera renouvelable annuellement*<sup>17</sup> ».

### ***Le terrain sélectionné***

Le terrain préconisé pour la construction de l'école, situé sur l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux en bordure du parc P-3, était voué, dans les plans de 2011, à un développement résidentiel privé.

<sup>15</sup> Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys, information, besoins et paramètres de l'école primaire, doc. 4.1.1, p. 15

<sup>16</sup> Réponses aux questions des commissaires qui n'ont pas été répondues pendant la séance de questions et réponses du 16 septembre, doc. 7.2.2, p. 2

<sup>17</sup> Réponses aux questions reçues d'avance, doc. 7.4.1, p. 23-24

Les plans architecturaux du CSSMB respectent, selon la Ville de Montréal, les plans de 2011, « en termes d'implantation, de volumétrie et d'encadrement du domaine public, notamment sur l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et la place Alice-Girard<sup>18</sup> ». Le terrain est actuellement vacant et sa décontamination a été effectuée en 2019<sup>19</sup>.

**Figure 8 – Vue aérienne des terrains vacants visés pour la construction de l'école primaire et du parc de quartier P-3**



Source : doc. 3.1.2, p. 16

Une école primaire était prévue par la Ville dans la planification initiale du MIL Montréal, en 2011. L'UdeM était prête à faire don de l'un de ses terrains pour y construire une école. Toutefois, aucun de ses terrains n'a été jugé adéquat pour accueillir une école primaire. Ainsi, la Ville de Montréal et l'UdeM ont procédé à un échange de terrain, ce qui permet au CSSMB d'obtenir un terrain visé qui répondrait mieux à ses besoins<sup>20</sup>.

La nouvelle école serait construite sur un terrain de 4 645 m<sup>2</sup>. Elle serait située dans ce que la Ville de Montréal qualifie de pôle civique. À terme, le pôle civique comprendrait cette école primaire, le centre communautaire intergénérationnel d'Outremont (CCI), le centre de la petite enfance (CPE) Le coin des enfants du Parc et deux écoles communautaires juives. Selon la Ville de Montréal, une école primaire à cet endroit pourrait « renforcer les fonctions publiques et communautaires présentes, et consolider ainsi le rôle civique de ce pôle<sup>21</sup> ».

<sup>18</sup> Réponses aux questions reçues d'avance, doc. 7.4.1, p. 21

<sup>19</sup> Ville de Montréal, document d'information, doc. 3.1, p. 14

<sup>20</sup> Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys, information, besoins et paramètres de l'école primaire, doc. 4.1.1, p. 10

<sup>21</sup> Ville de Montréal, document d'information, doc. 3.1, p. 18

### ***La cour d'école et la mutualisation des espaces***

Le terrain sélectionné pour l'école primaire a une forme atypique pour un établissement scolaire et la superficie résiduelle, après la construction du bâtiment, serait insuffisante pour accueillir une cour d'école répondant aux normes établies par le ministère de l'Éducation. En effet, selon les normes du ministère, une école primaire « *doit minimalement offrir à ses élèves un espace de récréation d'une superficie équivalente à 10 m<sup>2</sup> / élève<sup>22</sup>* ». Afin d'accueillir 652 élèves, il faudrait ainsi que le CSSMB se dote d'une cour d'école de 6 250 m<sup>2</sup>, alors que seulement 1 420 m<sup>2</sup> seraient disponibles sur le terrain de l'école une fois le bâtiment construit. Le CSSMB souhaite donc récupérer le solde de 5 100 m<sup>2</sup> de superficie nécessaire dans le parc de quartier P-3 adjacent à l'école. 5 100 m<sup>2</sup> représentent 27 % de la superficie totale de ce parc. L'aménagement du parc se ferait par la Ville de Montréal, lors d'activités de coconception avec la population menées « *au début de l'année 2022<sup>23</sup>* » (Figure 10). La programmation du parc serait, quant à elle, « *déterminée par l'Arrondissement d'Outremont, en complémentarité avec les parcs déjà existants<sup>24</sup>* ».

En échange de l'utilisation de 27 % du parc comme cour d'école durant les heures de classe, certains espaces intérieurs de l'école pourraient être accessibles à la population tels que : la palestre, le gymnase, le laboratoire de science et la bibliothèque. Ce partage devrait être encadré par une entente qui reste à signer entre le CSSMB et l'arrondissement d'Outremont<sup>25</sup>.

---

<sup>22</sup> Ville de Montréal, document d'information, doc. 3.1, p. 18

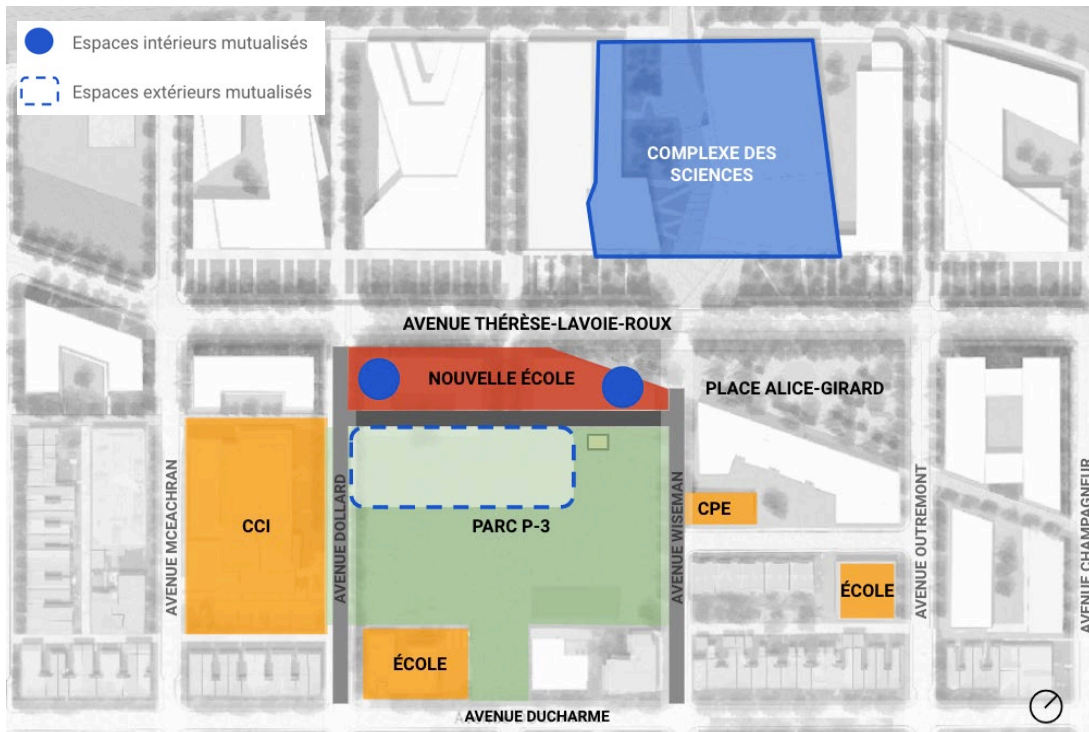
<sup>23</sup> Réponses aux questions des commissaires qui n'ont pas été répondues pendant la séance de questions et réponses du 16 septembre, doc. 7.2.2, p. 16

<sup>24</sup> Réponses aux questions reçues d'avance, doc. 7.4.1, p. 9

<sup>25</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 16 septembre 2021, doc. 7.2.1, p. 22-23

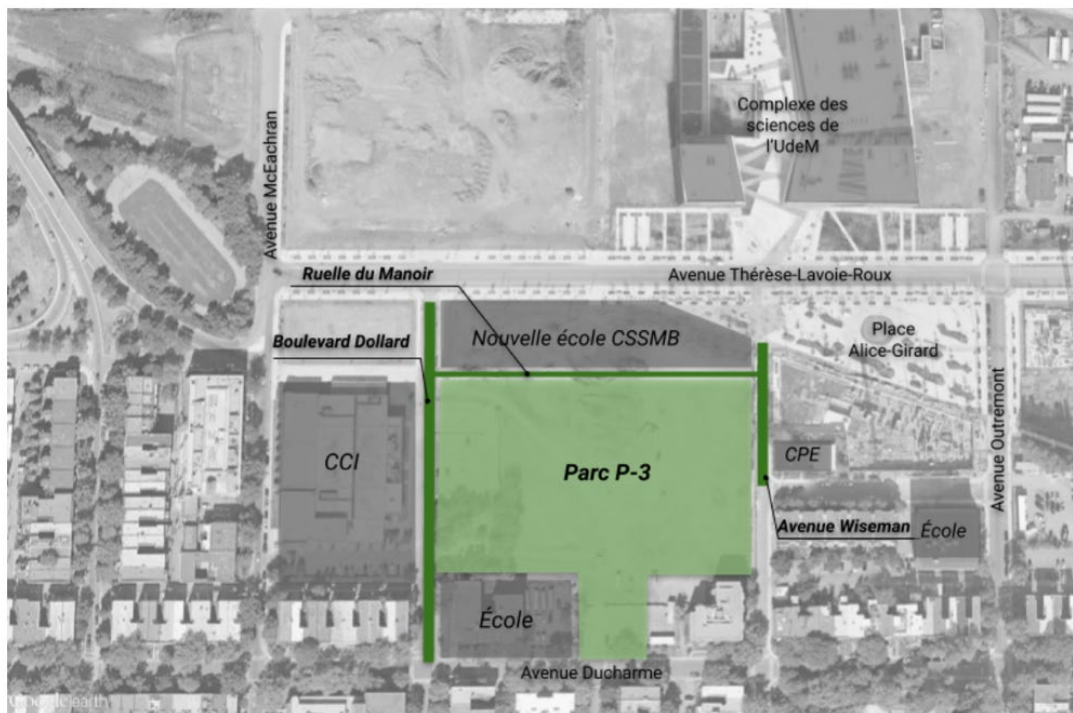


Figure 9 – Mutualisation des espaces



Source : doc. 3.1.2, p. 18

Figure 10 – Périmètre de la démarche de conception du parc qui aurait lieu plus tard en 2022



Source : doc. 6.3.1, p. 15



### Les modifications règlementaires liées à l'école primaire

La Ville de Montréal propose plusieurs modifications règlementaires afin que puisse se réaliser ce projet (Tableau 1).

D'abord, une nouvelle zone devrait être créée. Il s'agit de la zone proposée PB-39, résultant de la fusion des lots RC-22 et RC-23, destinés à l'origine pour accueillir deux bâtiments résidentiels (Figure 11).

Figure 11 – Nouvelle zone à créer pour accueillir l'école primaire



Plan de zonage actuel

Plan de zonage proposé

Source : doc. 3.1, p. 21

À cette nouvelle zone PB-39 seraient associées des normes différentes de celles prévues actuellement (usage, marge et densité).

En premier lieu, la Ville de Montréal propose de modifier les usages permis. Dans les zones RC-22 et RC-23 sont autorisés les usages « habitation », ainsi que les commerces dans la zone RC-23 le long de la place Alice-Girard. Dans la proposition, ce sont les usages « espace public ouvert » et « enseignement et santé » qui sont proposés.

Les marges de recul resteraient les mêmes, sauf pour la marge minimale le long de l'avenue Wiseman qui passerait de 6 à 4 mètres.

Des modifications sont aussi proposées quant à la densité. Bien que le pourcentage d'occupation du sol (65 %) et le pourcentage minimal d'espaces végétalisés (20 %) resteraient les mêmes, le coefficient d'occupation du sol (COS) minimal permis serait diminué de 2,5 à 0,5.

Des modifications en ce qui a trait à la hauteur seraient également nécessaires. En effet, en mètres, la hauteur minimale passerait de 18 à 11 m, ce qui représente une proposition de 3 étages minimum, alors qu'un minimum de 5 étages était initialement prescrit.

Enfin, la Ville de Montréal propose dans les modifications règlementaires de n'autoriser aucune case de stationnement dans la nouvelle zone PB-39, alors que des stationnements sont autorisés pour les usages résidentiels et commerciaux actuellement prévus.

L'ensemble des modifications règlementaires proposées pour le projet d'école primaire sont présentées au tableau qui suit.

**Tableau 1 – Comparaison des normes prévues aux zones RC-22 et RC-23 et celles proposées pour la zone PB-39**

Normes		Zones RC-22 et RC-23 (actuel)	Zone PB-39 (proposée)
Usages autorisés	<b>Habitation</b>	Habitation Cat. IV : multifamilial Habitation Cat. V : collective Habitation Cat. VI : personnes âgées	Aucun
	<b>Communautaire</b>	Communautaire Cat. I : espace public ouvert	Communautaire Cat. I : espace public ouvert Communautaire Cat. III : enseignement et santé
	<b>Commerce</b>	Zone RC-23, seulement : Commerce Cat. I : primaire Commerce Cat. III : bureaux – I Commerce Cat. IV : bureaux – II Commerce Cat. V : restaurants	Aucun

Marges de recul minimales	<b>Avenue Thérèse-Lavoie-Roux</b>	4 mètres	4 mètres
	<b>Avenue Dollard</b>	3 mètres	3 mètres
	<b>Avenue Wiseman</b>	6 mètres	4 mètres
	<b>Ruelle mixte</b>	2 mètres	2 mètres

Autres normes	<b>Coefficient d'occupation du sol (COS)</b>	entre 2,5 à 4	entre 0,5 à 4
	<b>Pourcentage d'occupation du sol</b>	maximum 65 %	maximum 65 %
	<b>Pourcentage de surface végétale</b>	minimum 20 %	minimum 20 %
	<b>Hauteur</b>	En mètres : entre 18 et 21 m En étages : entre 5 et 6 étages	En mètres : entre 11 et 21 m En étages : entre 3 et 6 étages
	<b>Nombre minimum et maximum de cases de stationnement</b>	Habitation : 0,75 case par log. Commerce : 1 case par 300 m <sup>2</sup>	Aucune case de stationnement autorisée

Source : adapté du doc. 3.1, pages 21-22

Les modifications règlementaires entraînent également des changements à certains critères d'évaluation des projets. Pour les aménagements paysagers, la Ville prévoit les deux critères suivants :

1. « *L'espace résiduel laissé vacant par le démantèlement de l'ancien poste de ventilation mécanique du métro doit être aménagé de manière à s'intégrer à l'architecture du bâtiment et aux aménagements paysagers.*
2. *La marge de recul sur l'avenue Wiseman doit être aménagée en complément des aménagements de la place Alice-Girard et du parc P-3<sup>26</sup>.* »

Pour le cadre bâti, la Ville prévoit les quatre critères suivants :

1. « *Les façades des bâtiments donnant sur la place Alice-Girard, doivent offrir un rez-de-chaussée très largement fenestré afin de favoriser un contact visuel et permettre des échanges entre les différents usages et le domaine public.*
2. *La marge de recul sur l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et les marges longeant la place Alice-Girard doivent être aménagées dans le même esprit.*
3. *Un bâtiment implanté sur un terrain occupant cette zone doit être conçu de manière à permettre, dans l'axe de l'avenue Stuart, une perspective visuelle ou un passage entre l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et le parc P-3, afin de favoriser la connectivité entre ces deux espaces.*
4. *La marge de recul sur l'avenue Dollard doit être aménagée dans le même esprit<sup>27</sup>.* »

Enfin, une dernière modification règlementaire serait nécessaire pour la réalisation du projet. Il faudrait retirer l'emprise de rue prévue entre les zones RC-22 et RC-23, ainsi que l'emplacement précis du stationnement de 50 cases du CCI. Ces cases seraient toujours autorisées pour le CCI, mais leur emplacement et leur intégration se feraient par la Ville de Montréal, au même moment que la conception du parc P-3 au début de l'année 2022.

### **1.2.2 Le pavillon de l'Université de Montréal**

L'UdeM souhaite obtenir des modifications règlementaires pour l'un de ces lots du Campus MIL. Les modifications concernent la zone PB-35. Cette zone, dans la portion est du campus, se situe au croisement des avenues Thérèse-Lavoie-Roux et Durocher et est bordée par le chemin de fer. Dans cette même zone se trouve une école de la communauté juive (Figure 12).

---

<sup>26</sup> Ville de Montréal, document d'information, doc. 3.1, p. 22

<sup>27</sup> *Ibid.*, p. 22 et 23

Figure 12 – Localisation de la zone PB-35



Source : doc. 3.1.2, p. 20

La Ville de Montréal propose de modifier les paramètres de densité de la zone PB-35, afin de faire passer son COS de 2 à 4 et son pourcentage d'implantation au sol maximal de 50 à 65 %. La Ville de Montréal et l'UdeM désirent profiter de la présente consultation afin de régulariser la situation du lot PB-35 et « *harmoniser les normes d'implantation avec celles en vigueur dans le secteur*<sup>28</sup> ».

### ***Les paramètres préliminaires du nouveau pavillon universitaire***

Bien que l'UdeM affirme que la planification et le développement de ce lot ne soient pas démarrés, elle prévoit y aménager un pôle d'innovation qui serait « *un lieu privilégié de collaboration et de synergie entre le monde universitaire et celui des entreprises et autres organisations gouvernementales et communautaires*<sup>29</sup> ». Ce centre d'innovation comprendrait 7 450 m<sup>2</sup> de superficie au sol et une superficie de plancher brute minimale de 20 000 m<sup>2</sup>. De plus, « *l'offre de services serait complétée par des commerces au rez-de-chaussée*<sup>30</sup> ».

Le désir de l'UdeM de voir la densité autorisée augmenter dans la zone PB-35 découle de démarches entreprises auprès des propriétaires adjacents au terrain du pavillon. En effet, l'UdeM a engagé une démarche en vue d'acquérir des terrains qui complèteraient le site du nouveau

<sup>28</sup> Université de Montréal, information et développement du Centre de l'innovation, doc. 4.2.1, p. 3

<sup>29</sup> *Ibid.*, p. 8

<sup>30</sup> Ville de Montréal, sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 3

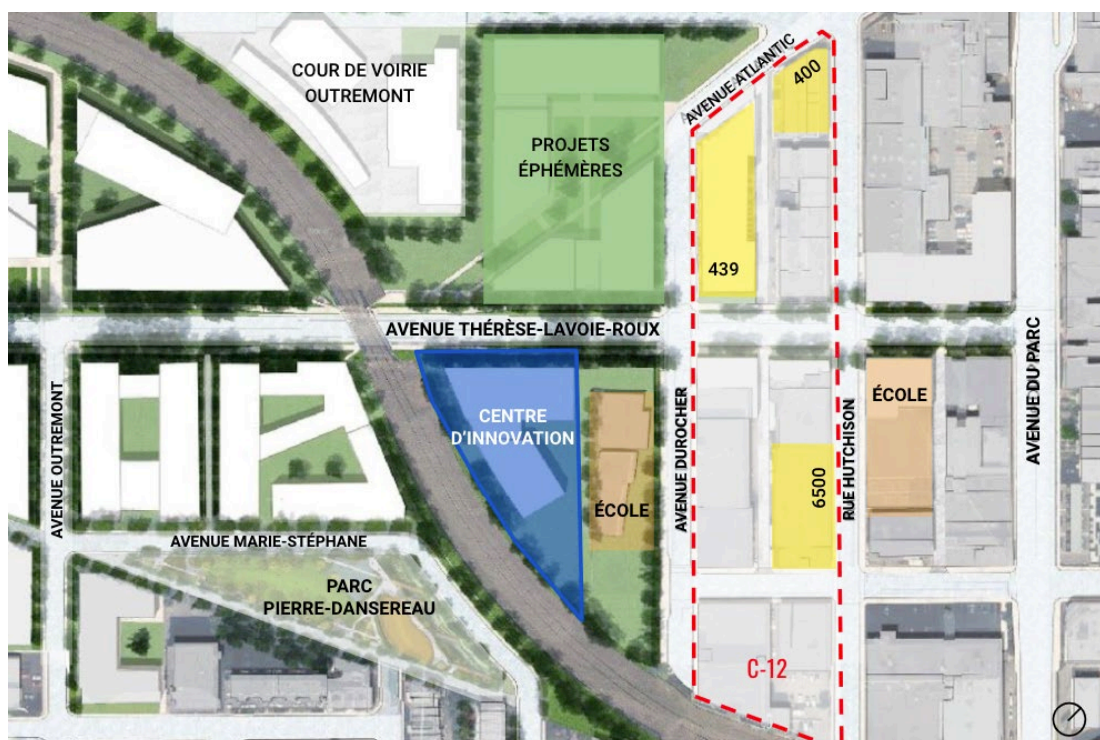


pavillon, en plus de céder l'extrémité sud du lot, une partie triangulaire enclavée par le chemin de fer. Une fois complétée, cette transaction aurait comme incidence de réduire la superficie du terrain sur lequel l'UdeM souhaite bâtir le pavillon. Le cas échéant, le bâtiment prévu dépasserait les normes de densité prévues en 2011. Ainsi, l'UdeM et la Ville de Montréal proposent d'augmenter le COS et le pourcentage d'implantation au sol maximal pour remédier à une telle éventualité<sup>31</sup>.

### 1.2.3 Le secteur Atlantic

Le secteur Atlantic est un secteur de 2,5 hectares situé à l'extrémité est du MIL Montréal, dans l'arrondissement d'Outremont (Figure 14). Dans le règlement 06-069, il correspond à la zone C-12. La Ville de Montréal propose de retirer complètement ce secteur du règlement 06-069, et ce, dans le but de le soumettre à la réglementation de l'arrondissement d'Outremont.

Figure 14 – Localisation du secteur Atlantic



Source : doc. 3.1.2, p. 24

Le secteur Atlantic est un ancien secteur industriel dont l'histoire est fortement liée à la présence de l'ancienne gare de triage. Des chemins de fer circulaient autrefois dans les ruelles pour desservir les entrepôts. Les bâtiments industriels du secteur Atlantic ont été construits

<sup>31</sup> Université de Montréal, information et développement du Centre de l'innovation, doc. 4.2.1, p. 11

principalement entre 1910 et 1935 et certains ont été conçus « *par des architectes influents de l'époque tels que : Hutchison & Wood, FJ MacNab et Henri Sicotte Labelle*<sup>32</sup> ».

Dès les années 1960, le secteur change peu à peu de vocation vu le départ progressif de certaines activités du Canadien Pacifique. Depuis 2011, avec le règlement 06-069 et le développement du Campus MIL, le secteur Atlantic se transformerait de plus en plus « *rapidement en secteur mixte, résidentiel et de bureaux*<sup>33</sup> ».

La transformation rapide du secteur Atlantic ne correspondant plus aux paramètres établis au plan d'ensemble de 2011, la Ville de Montréal et l'arrondissement d'Outremont estiment plus avantageux pour le développement futur du secteur de le soumettre aux règlements de l'arrondissement plutôt qu'au règlement 06-069. Ils estiment que l'application du règlement 06-069 depuis 2011 a démontré que les limites de ce cadre réglementaire sont « *rigides et peu adaptées à l'évolution rapide du secteur Atlantic*<sup>34</sup> ». L'arrondissement d'Outremont donne deux exemples pour appuyer ce propos. D'abord, les paramètres qui s'appliquent aux bâtiments universitaires s'appliquent également au secteur Atlantic, ce qui deviendrait problématique lors de l'élaboration de projets non institutionnels. De plus, au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), il n'y a pas de critères d'analyse pour le secteur qui permettraient d'aborder des « *enjeux spécifiques au secteur Atlantic, tel que la protection et la mise en valeur du patrimoine*<sup>35</sup> ». Ainsi, le retrait du secteur Atlantic du règlement 06-069 est proposé par la Ville et l'arrondissement, puisque ceux-ci considèrent que son maintien dans le règlement « *ne présente aucune plus-value et, au contraire, menace son déploiement*<sup>36</sup> ».

### ***La stratégie réglementaire proposée pour le secteur Atlantic***

En souhaitant intégrer le secteur Atlantic à sa réglementation présentée dans le cadre de cette consultation, l'arrondissement d'Outremont établit une stratégie réglementaire. Il est important de préciser que les paramètres réglementaires précis souhaités pour le secteur Atlantic ne sont pas définis à ce stade. Conformément à la Charte de la Ville de Montréal ainsi qu'à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), le retrait du secteur Atlantic du règlement 06-069 doit faire l'objet d'une consultation publique menée par l'OCPM. Toutefois, si ce retrait se concrétisait, les nouveaux paramètres réglementaires proposés devront faire l'objet d'une consultation publique menée par l'arrondissement. Comme il s'agit d'une « *démarche distincte, qui succéderait finalement à la démarche en cours, [...] qui est prévue l'année prochaine*<sup>37</sup> ».

---

<sup>32</sup> Arrondissement d'Outremont, orientations et stratégie réglementaire pour la mise en valeur du secteur Atlantic, doc. 3.3, p. 5

<sup>33</sup> Ville de Montréal, document d'information, doc. 3.1, p. 16

<sup>34</sup> Arrondissement d'Outremont, orientations et stratégie réglementaire pour la mise en valeur du secteur Atlantic, doc. 3.3, p. 3

<sup>35</sup> *Ibid.*, p. 9

<sup>36</sup> *Idem*

<sup>37</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 16 septembre 2021, doc. 7.2.1, p. 44, L. 1469-1471

L'arrondissement d'Outremont soumet tout de même quelques pistes quant à la stratégie visée pour le secteur Atlantic. Il s'agirait de modifier trois règlements d'urbanisme de l'arrondissement : le règlement de zonage numéro 1177, le règlement sur les PIIA numéro 1189 ainsi que le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro AO-400.

En intégrant la grille de la zone C-12 à son règlement d'urbanisme, l'arrondissement d'Outremont apporterait les modifications suivantes :

1. *« Permettre des usages commerciaux supplémentaires au rez-de-chaussée des bâtiments selon les critères suivants :*
  - *La compatibilité avec la fonction résidentielle et la proximité de deux écoles primaires, notamment en matière de nuisances (bruit, camionnage, circulation);*
  - *La superficie d'entreposage généralement associée à cet usage;*
  - *La compatibilité et la complémentarité avec les activités du Nouvel Outremont et du campus MIL;*
  - *La complémentarité avec l'offre commerciale autorisée ailleurs dans le Nouvel Outremont, sur l'avenue Van Horne et dans les secteurs voisins;*
  - *L'activité et l'animation générées sur le domaine public.*
2. *Les usages retenus pourraient faire l'objet de certaines restrictions quant à leur localisation dans le bâtiment et leur superficie. L'Arrondissement s'appuiera sur l'expertise du Service de développement économique afin d'identifier les usages commerciaux à autoriser.*
3. *Permettre les ateliers d'artistes en prévoyant un certain encadrement;*
4. *Réviser les marges de recul applicables à l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, entre l'avenue Durocher et la rue Hutchison, autant du côté nord que du côté sud, en s'appuyant sur les normes applicables du côté de l'Arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie;*
5. *Appliquer les ratios de stationnement du Règlement 06-069;*
6. *Intégrer toutes autres dispositions pertinentes du Règlement 06-069<sup>38</sup>. »*

L'arrondissement souhaiterait également créer une nouvelle unité de paysage pour le secteur Atlantic ainsi qu'inscrire de nouveaux bâtiments patrimoniaux afin de s'assurer que les nouveaux projets évalués au PIIA soient compatibles avec le milieu<sup>39</sup>. Enfin, l'arrondissement d'Outremont souhaite pouvoir intégrer le secteur Atlantic au règlement de PPCMOI. À ce sujet, *« des critères d'évaluation spécifiques [seraient] élaborés, en plus des critères d'évaluation généraux, si*

---

<sup>38</sup> Arrondissement d'Outremont, orientations et stratégie réglementaire pour la mise en valeur du secteur Atlantic, doc. 3.3, p. 11

<sup>39</sup> Réponses reçues le 14 octobre 2021, doc. 6.3.1, p. 19

*requis*<sup>40</sup> ». À titre indicatif, l'arrondissement d'Outremont aimerait être en mesure d'effectuer ces modifications règlementaires d'ici l'été 2022.

#### **1.2.4 Les autres modifications règlementaires**

Dans la foulée des modifications règlementaires demandées pour les trois projets présentés précédemment, la Ville de Montréal souhaite également soumettre d'autres modifications dans le but de mettre à jour le règlement 06-069. En effet, depuis 2011, d'autres règlements d'urbanisme ont été modifiés, ce qui demande des changements de nature administrative dans le règlement 06-069. De plus, depuis 2011, plusieurs nouvelles rues et places ont été nommées. De ce fait, des rectifications sont proposées afin de mettre à jour les toponymes suivants : place Alice-Girard, avenue Thérèse-Lavoie-Roux, avenue de la Gare-de-Triage ainsi qu'avenue Marie-Stéphane<sup>41</sup>.

### **1.3 Le dossier de documentation**

Plusieurs documents fournis par la Ville de Montréal, l'arrondissement d'Outremont, le CSSMB et l'UdeM apportent des informations complémentaires sur les projets soumis à la consultation. L'ensemble de la documentation se trouve à l'adresse suivante : [ocpm.qc.ca/fr/projet-mil/documentation](http://ocpm.qc.ca/fr/projet-mil/documentation).

Ce dossier contient les documents déposés par les parties prenantes ainsi que les vidéos de présentation qui ont été diffusées lors de la séance d'information du 2 septembre 2021. Du côté de l'administration municipale, un document d'information sur les projets soumis à consultation (doc. 3.1), une vidéo de présentation (doc. 3.1.1) et ses diapositives (doc. 3.1.2), un document d'information sur l'avance de la mise en œuvre du MIL (doc. 3.2), un document d'information sur la vision pour le secteur Atlantic (doc. 3.3) ainsi qu'une vidéo de présentation sur cette vision (doc. 3.3.1) ont été déposés. La Ville de Montréal a également déposé des études de circulation (docs. 3.4.1 à 3.4.8) effectuées sur le site du MIL Montréal et ses abords entre 2006 et 2021.

Du côté du CSSMB, une vidéo de présentation du projet d'école primaire (doc. 4.1.1.1) ainsi que deux documents d'information, l'un sur les besoins et les paramètres de cette école (doc. 4.1.1), l'autre portant sur les concepts et les plans architecturaux (doc. 4.1.2) ont été soumis. Finalement, l'UdeM a soumis un document d'information sur son projet de nouveau pavillon (doc. 4.2.1) ainsi qu'une vidéo explicative (doc. 4.2.1.1).

---

<sup>40</sup> Arrondissement d'Outremont, orientations et stratégie réglementaire pour la mise en valeur du secteur Atlantic, doc. 3.3, p. 12

<sup>41</sup> Ville de Montréal, document d'information, doc. 3.1, p. 24-25



## 1.4 Les avis des instances consultatives

Au mois de mars 2021, le Comité Jacques-Viger et le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement d'Outremont ont émis des avis favorables accompagnés de conditions et de recommandations à propos des modifications règlementaires.

### ***L'avis du Comité Jacques-Viger***

Tout en exprimant son accord avec les modifications proposées au règlement 06-069, le Comité Jacques-Viger (CJV) invite la Ville de Montréal à « *intégrer le futur Centre d'innovation de l'Université de Montréal à son milieu d'insertion pour en faire un trait d'union entre le secteur Atlantic et le Campus MIL; intégrer aux évocations visuelles du futur bâtiment le front bâti existant sur l'avenue Durocher*<sup>42</sup> ». Ce à quoi la Ville de Montréal répond que le niveau d'avancement du pavillon universitaire n'est pas à une étape de conception assez avancée pour fournir des rendus plus précis. Toujours concernant le nouveau pavillon universitaire, le CJV invite la Ville à assurer le maintien de jardins communautaires éphémères situés sur des terrains de l'UdeM dans le Campus MIL, ce qui ferait « *actuellement l'objet d'une réflexion en collaboration avec l'UdeM pour la mise en place d'une stratégie partagée*<sup>43</sup> ».

En ce qui a trait à l'école primaire du CSSMB, le CJV recommande de poursuivre la réflexion sur deux éléments : la mutualisation des espaces de l'école et du parc ainsi que l'encadrement des hauteurs de cette nouvelle école. Pour le premier élément, la Ville indique que la mutualisation serait plutôt détaillée dans le cadre de la conception de l'école et du parc, soit à un moment ultérieur à la présente consultation. Pour le deuxième élément, la Ville indique que la volumétrie précise du bâtiment serait plutôt analysée au moment de la demande de permis à l'arrondissement.

Concernant, l'aménagement du parc P-3, le CJV est d'avis qu'il faudrait assurer une intégration des cases de stationnement au parc de manière le plus « *écologique et durable possible*<sup>44</sup> » et « *viser à aménager les surfaces minéralisées du parc pour des usages multiples*<sup>45</sup> ». Pour la Ville de Montréal, ces deux éléments seraient plutôt abordés au moment de la conception du parc.

De plus, le CJV invite la Ville à présenter une vision plus explicite pour le secteur Atlantic. Depuis cette recommandation, l'arrondissement a produit un document d'information qui a été soumis à la présente consultation<sup>46</sup>.

---

<sup>42</sup> Avis du Comité Jacques-Viger – 26 mars 2021, doc. 1.4.2, p. 5

<sup>43</sup> Avis du Comité Jacques-Viger – annexe suivi des recommandations, doc. 1.4.2.1, p. 1

<sup>44</sup> Avis du Comité Jacques-Viger – 26 mars 2021, doc. 1.4.2, p. 5

<sup>45</sup> *Idem*

<sup>46</sup> Arrondissement d'Outremont – orientations et stratégie règlementaire pour la mise en valeur du secteur Atlantic, doc. 3.3

### ***L'avis du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont***

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) d'Outremont a émis le commentaire suivant sur le projet de règlement 06-069 : « *Sachant que la conception de cet espace fera l'objet d'un exercice de conception intégré à celui du futur parc P-3, le débarcadère pour les autobus et les parents d'élèves, prévu sur l'avenue Dollard, devra faire l'objet d'une réflexion particulière afin d'assurer la sécurité des usagers et la fluidité de la circulation*<sup>47</sup> ».

#### **1.5 La démarche de consultation**

Le mandat de la consultation s'étant déroulé durant la pandémie de la COVID-19, l'OCPM a appliqué une démarche spéciale dans le respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et de la santé publique du moment, tout en assurant des conditions d'accessibilité à même de favoriser l'expression de tous les points de vue.

Dans sa démarche habituelle, l'OCPM ouvre ses activités publiques par une séance d'information suivie, le soir même, par une période de questions du public. Afin de respecter les consignes de distanciation physique et permettre à tous de prendre connaissance des informations du projet au moment le plus opportun pour eux, cette séance a été remplacée par deux activités virtuelles. Pour faciliter l'accès à l'information pour les personnes qui n'avaient pas accès à un ordinateur, une trousse postale comprenant la documentation de base de la consultation ainsi qu'une enveloppe de retour préaffranchie était disponible. Les personnes désirant participer à la consultation avaient le choix de donner leur opinion en ligne, par la poste ou par message téléphonique. L'audition des opinions s'est également déroulée à distance; les intervenants pouvaient participer soit par visioconférence ou par téléphone.

##### **1.5.1 La trousse d'information postale**

Durant le mois de septembre, il était possible de commander une trousse de participation par la poste spécialement assemblée pour la population ne disposant pas de matériel informatique nécessaire pour prendre connaissance de la documentation déposée sur le site web de l'OCPM. Cette trousse comprend les documents de présentation des diverses parties prenantes (doc. 3.1, doc. 3.3, doc. 4.1.1 et doc. 4.2.1), un dépliant, une feuille d'explication de la démarche, une feuille de récolte afin de donner son opinion par écrit et une enveloppe-réponse préaffranchie.

##### **1.5.2 La séance d'information virtuelle**

Une séance d'information virtuelle a eu lieu le 2 septembre 2021. Cette étape a permis à l'Office de présenter la démarche et de diffuser les présentations de la Ville de Montréal, du CSSMB et de l'UdeM. Ces présentations pouvaient ensuite être revues, en tout temps, sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

---

<sup>47</sup> Extrait procès-verbal CCU Outremont – 3 mars 2021, doc. 1.4.1, p. 1

### **1.5.3 La séance de questions et de réponses**

Après la séance d'information, et ce, jusqu'au 13 septembre 2021, la population pouvait envoyer ses questions à l'Office qui les dirigeaient ensuite aux parties prenantes. Deux méthodes ont été proposées : un formulaire web et une messagerie vocale.

104 questions ont été reçues provenant de 35 personnes. La commission a retenu 12 questions d'ordre général posées par le plus grand nombre de personnes, et les a regroupées par thématique. Ces questions ont été posées le 16 septembre 2021 lors d'une séance virtuelle diffusée en direct. Plus tard dans la soirée, d'autres questions pouvaient être formulées en direct par téléphone. Tout comme la séance d'information, cet événement pouvait être visionné après la diffusion en direct sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube. Les questions non retenues pour la séance de questions et réponses ont été relayées par écrit à la Ville et aux promoteurs. Les réponses reçues par écrit ont été publiées à la fin du mois de septembre sur le site web de la consultation. Après cette séance, la commission a fait parvenir par écrit aux parties prenantes des questions complémentaires. Les réponses écrites ont été publiées à la fin du mois d'octobre sur la page web de la consultation.

### **1.5.4 Les opinions thématiques**

Du 17 septembre au 24 octobre 2021, une série de questions ouvertes, préparées par la commission et regroupées en trois thématiques, a offert aux participants la possibilité de s'exprimer en ligne sur les sujets suivants : l'école primaire et le parc de quartier, le pavillon universitaire de l'UdeM et le secteur Atlantic. 40 personnes ont donné leur opinion en ligne. Elles se sont généralement exprimées sur un seul des trois projets soumis à la consultation.

### **1.5.5 L'audition des opinions**

La démarche de consultation s'est conclue par la tenue d'une séance d'audition des opinions qui a eu lieu virtuellement le 19 octobre 2021 en soirée. Ce fut l'occasion pour tous ceux qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant les projets soumis à la consultation et échanger avec les commissaires durant environ 20 minutes chacun.

Au terme de la démarche de consultation, la commission a analysé l'ensemble des opinions et références qui lui ont été fournies dans le but de formuler des recommandations à remettre aux élus municipaux.

Tableau 2 – Synthèse de la participation

Activités	Participations	Visionnements <sup>48</sup>	Participations totales
<b>Séances d'information et de questions</b> (2 et 16 septembre 2021)			
Séance d'information	S/O	301	301
Séance de questions et de réponses	35 personnes ont soumis une question à l'avance 1 personne a soumis une question en direct	246	282
<b>Questionnaire d'introduction en ligne</b> (25 août au 16 septembre 2021)	86	S/O	86
<b>Opinions</b> (17 septembre au 24 octobre 2021)			
Opinions orales sans présentation écrite	3	66	147
Opinions écrites avec présentation orale	2		
Opinions écrites sans présentation orale	16		
Opinions thématiques	60		
	<b>203</b>	<b>613</b>	<b>816</b>

<sup>48</sup> Nombre de visionnements en direct et en différé sur la page web de la consultation, la page Facebook et la chaîne YouTube de l'OCPM. Les données de visionnements ont été compilées le 20 janvier 2022.











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

Ce chapitre propose une analyse des préoccupations, des attentes et des opinions exprimées par les participants tout au long du processus de consultation concernant les modifications réglementaires proposées au règlement 06-069. Le portrait qui suit est basé sur les mémoires déposés, présentés ou non devant la commission ainsi que les opinions thématiques reçues en ligne. Il est possible en tout temps de consulter l'ensemble des contributions sur le site web de l'OCPM : [ocpm.qc.ca/fr/projet-mil/documentation](http://ocpm.qc.ca/fr/projet-mil/documentation).

Au total ce sont 55 personnes ainsi que 6 organismes qui se sont prononcés dans le cadre de cette consultation, la plupart du temps, par le biais des opinions thématiques en ligne. Les opinions reçues traitent surtout du projet d'école primaire ou du territoire du MIL en général, bien que quelques opinions aient aussi été partagées concernant le nouveau pavillon universitaire et le secteur Atlantic.

Aux fins du présent rapport, les opinions ont été regroupées sous quatre grands thèmes : le projet de construction d'une école primaire par le CSSMB, le pavillon universitaire de l'UdeM, le retrait du secteur Atlantic du territoire d'application du règlement 06-069 ainsi qu'une thématique plus générale sur le territoire du MIL Montréal et de ses abords.

### 2.1 L'accueil général des trois objets de la consultation

Bien que plusieurs opinions reçues traitent du territoire du MIL Montréal de façon générale, les participants réservent un accueil globalement favorable aux trois objets soumis aux modifications réglementaires, tout en ajoutant certains bémols.

Les interventions sont majoritairement favorables à la venue d'une école primaire en raison des besoins dans Outremont, mais les participants notent que ces mêmes besoins se font aussi sentir dans d'autres territoires. La question de la mutualisation des espaces divise davantage. Alors que certains voient le partage comme un avantage, d'autres sont mécontents qu'une partie du parc soit retranchée pour être utilisée aux fins de cour d'école.

L'augmentation des mesures de densité pour un nouveau pavillon universitaire est bien reçue, mais les participants réservent des critiques importantes à l'égard du développement du Campus MIL dans son ensemble et de ses effets dans les secteurs périphériques, en particulier dans le quartier Parc-Extension.

Le retrait du secteur Atlantic du territoire d'application du règlement 06-069 reçoit, pour sa part, des avis partagés. Certains y voient l'occasion de dynamiser le secteur en modifiant les usages commerciaux permis ou encore y voient l'occasion de construire plus de logements sociaux et abordables. D'autres voient plus ou moins l'utilité d'une telle démarche pour atteindre des

objectifs de densification, de diversification et de construction de logements sociaux et abordables.

## 2.2 L'école primaire du CSSMB

Le projet de construction de l'école primaire est le sujet qui a suscité la majorité des interventions de la population.

La majorité est favorable à l'arrivée d'une nouvelle école dans ce secteur<sup>49</sup> étant donné « l'augmentation de la population<sup>50</sup> », le « dynamisme de vie<sup>51</sup> » qu'elle apporterait, la valeur qu'elle ajouterait au quartier ainsi que la qualité des plans architecturaux soumis par le CSSMB jusqu'à présent. Les participants ont pris soin de préciser que l'école est « très belle<sup>52</sup> », « adéquat[e]<sup>53</sup> » et qu'ajouter cet équipement dans ce quartier serait idéal<sup>54</sup>. À propos de la hauteur de trois étages qui est proposée, une participante a exprimé que ce « n'est pas un problème<sup>55</sup> ».

D'autres, sans être contre l'arrivée d'une école primaire, sont contre le projet tel qu'il est soumis par le CSSMB<sup>56</sup>, en disant « non merci à ce projet<sup>57</sup> ». Parmi ceux-ci, certains sont d'avis que le terrain sélectionné devrait rester à vocation résidentielle afin de pallier le manque de logement, ou encore que l'école devrait être construite ailleurs dans Outremont, par exemple en rénovant d'autres bâtiments institutionnels existants<sup>58</sup>. D'autres estiment qu'il « n'y a aucune raison pour que [le terrain destiné au parc] soit utilisé à titre de cour d'école<sup>59</sup> ». Il est à mentionner qu'une participante est « complètement opposée à l'idée de cette école<sup>60</sup> » et espère qu'il sera « abandonné au profit d'espaces verts qui manquent cruellement de ce côté du quartier<sup>61</sup> ».

Même si la majorité des participants s'est prononcée en faveur de la nouvelle école, plusieurs ont tout de même émis certaines préoccupations et bémols quant au projet soumis à la consultation. Ces bémols, présentés dans les prochaines sections, concernent la localisation de

---

<sup>49</sup> André Gravel, doc. 8.6; Suzanne Archambault, doc. 8.3; Laura Di Iorio, doc. 8.13; Jean-Christophe Mortreux, doc. 9.1, #6; Louise Voisard, doc. 9.1, #7; Monique Gratton-Amyot, doc. 9.1, #10; Fabien Dubreuil, doc. 9.1, #12; Michèle Poitras, doc. 9.1, #13; Christopher Quinn, doc. 9.1, #14; Danielle Roussy, doc. 9.1, #15; Carole De Lagrave, doc. 9.1, #19; Claudia Landry, doc. 9.1, #21; J. Maier, doc. 9.1, #22; Ines Maurette, doc. 9.1, #3; Club de soccer Mont-Royal Outremont, doc. 8.19.1

<sup>50</sup> Laura Di Iorio, doc. 8.13, p. 2

<sup>51</sup> Fabien Dubreuil, doc. 9.1, #12

<sup>52</sup> Michèle Poitras, doc. 9.1, #13

<sup>53</sup> André Gravel, doc. 8.6, p. 1

<sup>54</sup> J. Maier, doc. 9.1, #22

<sup>55</sup> Claudia Landry, doc. 9.1, #21

<sup>56</sup> Christian Langlois, doc. 9.1, #23; Romain Droitcourt, doc. 9.1, #17; Mary McCutcheon, doc. 8.14

<sup>57</sup> Christian Langlois, doc. 9.1, #23

<sup>58</sup> Mary McCutcheon, doc. 8.14; Sophie S., doc. 9.1, #4

<sup>59</sup> Romain Droitcourt, doc. 9.1, #17

<sup>60</sup> Carine Vicente, doc. 9.1, #24

<sup>61</sup> *Idem*



l'école, sa vocation et son aménagement, la mutualisation des espaces intérieurs ainsi que le partage du parc P-3 et de la cour d'école.

### 2.2.1 La localisation, la vocation et l'aménagement de l'école

L'un des bémols exprimés quant à la localisation et l'aménagement de l'école concerne sa disposition sur le terrain sélectionné. Une participante explique dans son mémoire que les contraintes imposées par le site choisi « *proviennent essentiellement d'un historique de lotissement de terrains qui n'est plus pertinent aujourd'hui*<sup>62</sup> ». Elle propose une nouvelle division des zones PB-39 et PA-20 dans le but de partager autrement l'espace entre l'école, la cour d'école et le parc de quartier. Cette proposition est également appuyée par un autre regroupement de citoyens, en accord avec cet exemple de configuration<sup>63</sup>. Elle propose de prolonger l'avenue Stuart jusqu'à l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, créant ainsi deux lots distincts. Sur celui à l'ouest, près de l'avenue Dollard, elle propose de placer une école et sa propre cour aux dimensions suffisantes pour accueillir 650 élèves selon les normes du ministère. Elle propose d'installer le parc P-3 sur le lot à l'est, près de la place Alice-Girard et de l'avenue Wiseman. La proposition d'aménagement de cette participante s'appuie sur des considérations qui peuvent être résumées comme suit :

- « *Forme de terrain mieux adapté(sic) pour la construction de l'école.*
- *Superficie suffisante pour la cour d'école (ouverte au public ou non).*
- *Accessibilité à l'école plus sécuritaire, débarcadère plus proche et mieux intégré.*
- *Verdissement des abords de la place centrale, réduction de l'effet de minéralisation.*
- *Parc de quartier plus facilement accessible et de forme plus conventionnelle pour son aménagement.*
- *Connexion des rues locales pour une meilleure répartition des accès au secteur Montréal MIL.*
- *Réduction des nuisances liées à la circulation*<sup>64</sup> ».

La vocation prévue de l'école a également fait l'objet de plusieurs commentaires. À titre de rappel, cette école primaire aurait « *un statut d'école régulière*<sup>65</sup> ». Certains sont inquiets que cette école puisse devenir une école à vocation particulière, alors qu'il y en aurait « *déjà beaucoup [dans] le quartier*<sup>66</sup> ». Sa taille « *étrangement énorme*<sup>67</sup> » et ses locaux scientifiques situés dans un campus universitaire scientifique font douter certains participants sur les intentions du Centre de services scolaire à long terme. Ils estiment que le territoire d'appartenance de l'école ne restera pas fondé sur un critère de proximité<sup>68</sup>. Une participante

<sup>62</sup> Ada Panduro, doc. 8.11, p. 3

<sup>63</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 4

<sup>64</sup> Ada Panduro, doc. 8.11, p. 2

<sup>65</sup> Réponses reçues le 28 septembre 2021, doc. 7.4.1, p. 23

<sup>66</sup> Carine Vicente, doc. 9.1, #24

<sup>67</sup> Laura Di Iorio, doc. 8.13, p. 2

<sup>68</sup> Christian Langlois, doc. 9.1, #23; Carine Vicente, doc. 9.1, #24; Laura Di Iorio, doc. 8.13

souligne notamment que « *les motivations pour une école de cette grandeur sont douteuses*<sup>69</sup> », d'autant plus que les documents déposés par le CSSMB « *indique[nt] que les écoles du secteur Mont Royal (secteur limitrophe à Outremont) dépassent déjà de façon importante leur capacité d'accueil. Pourquoi parler de [Ville Mont Royal] si l'école est pour les marcheurs d'Outremont?*<sup>70</sup> ». Les motivations du CSSMB à l'égard de la construction de cette école et son bien-fondé sont remis en question : le projet se ferait, selon une participante, « *pour plaire à l'université qui [a] donné le terrain ou possiblement accommoder les enfants des travailleurs de l'Université de Montréal qui n'habitent pas Outremont, ou des élèves d'autres quartiers desservis par le CSSMB*<sup>71</sup> ».

Des commentaires généraux sur le projet ont également été exprimés. Des résidents demandent à la Ville et au CSSMB de « *réviser [le] design architectural et la localisation de l'école primaire afin de respecter les besoins des enfants pour un milieu protégé, facile d'accès et calme, et respecter les besoins en superficie d'espaces verts pour le quartier MIL, le parc de quartier, et les besoins récréo-sportifs de ses résidents*<sup>72</sup> ».

La localisation de l'école pose également la question de son territoire d'appartenance. Conscient des impératifs administratifs du Centre de services scolaire et que le territoire de celui-ci couvre, entre autres, Outremont et Mont-Royal, les participants estiment que le territoire d'appartenance de la nouvelle école pourrait être élargi ou, à tout le moins, les règles d'admission assouplies. À titre de rappel, le territoire que desservirait la nouvelle école serait déterminé en 2024, soit l'année prévue pour la première rentrée scolaire de cette école. Comme mentionné au chapitre 1, le CSSMB a précisé que « *si des places sont disponibles suite à l'inscription de tous les élèves, ceux ne résidant pas sur le territoire pourront déposer une demande d'inscription pour les combler. Cette demande sera renouvelable annuellement*<sup>73</sup> ».

Le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE) estime que la construction de l'école « *met en lumière les nombreux enjeux entourant le manque d'établissements scolaires à Parc-Extension et dans les quartiers environnants*<sup>74</sup> ». L'organisme souligne la proximité de la nouvelle école pour de nombreuses familles au sud de Parc-Extension. L'organisme espère que des ententes seront prévues pour permettre à ces enfants d'accéder à la nouvelle école, car « *vu la proximité de Parc-Extension avec le territoire du Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys et de son école projetée, il serait naturel que les enfants de Parc-Extension puissent s'y inscrire*<sup>75</sup> ». Cet avis est partagé par d'autres participants concernant les enfants de Parc-Extension<sup>76</sup> ainsi que ceux d'autres quartiers voisins comme le Mile-End<sup>77</sup>. Pour une participante, l'extension des limites du

---

<sup>69</sup> Laura Di Iorio, doc. 8.13, p. 2

<sup>70</sup> *Idem*

<sup>71</sup> *Idem*

<sup>72</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 4

<sup>73</sup> Réponses aux questions envoyées par écrit, doc. 7.4.1, p. 23-24

<sup>74</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1, p. 10

<sup>75</sup> *Ibid.*, p. 9

<sup>76</sup> Sophi Bayade, doc. 9.1, #1; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2.3; Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1

<sup>77</sup> Michèle Poitras, doc. 9.1, #13

territoire d'appartenance au-delà de la voie ferrée permettrait de « *ne pas en faire une école uniquement favorisée, [de] freiner l'embourgeoisement et favoriser la mixité sociale et ethnique*<sup>78</sup> ».

Le CAPE propose également que des mesures soient prises pour favoriser la fréquentation de l'école par les enfants de Parc-Extension, par exemple via « *des campagnes d'information pour aviser de la présence et de l'accessibilité de cette école [...] en ayant une sensibilité pour la réalité de Parc-Extension, peut-être avec du matériel multilingue, au moins pour que l'information se rende finalement aux résidents puis aux résidentes*<sup>79</sup> ».

## 2.2.2 La mutualisation des espaces

De nombreuses personnes se sont prononcées sur le concept de mutualisation entre les locaux intérieurs de l'école et le parc de quartier P-3. Aux fins du présent chapitre, l'idée a été séparée en deux. D'abord, dans cette section, les opinions concernant le partage des locaux intérieurs, puis, dans la prochaine section, le partage de la cour d'école et du parc de quartier P-3.

Le principe de mutualisation des espaces intérieurs qui s'appliquerait à la palestine, au gymnase, aux laboratoires de sciences et à la bibliothèque<sup>80</sup> est, dans l'ensemble, bien reçu<sup>81</sup>. « *Le partage est une qualité*<sup>82</sup> » qui s'intégrerait bien dans un cadre d'éducation et permettrait d'inculquer aux enfants « *de bonnes habitudes citoyennes*<sup>83</sup> ». Parmi les arguments favorables, certains disent que c'est un projet « *vraiment innovant*<sup>84</sup> », que cela permettrait l'augmentation de l'utilisation des équipements<sup>85</sup>, la « *rationalisation des coûts*<sup>86</sup> » ainsi que l'augmentation du dynamisme de vie de quartier<sup>87</sup>. Toutefois, certains sont sceptiques quant à sa réalisation, alors que d'autres proposent de pousser l'idée encore plus loin.

Ceux qui sont sceptiques donnent deux arguments. Le premier étant qu'en regardant des exemples existants ou similaires, ils ne peuvent pas conclure qu'ils sont réussis. Des participants notent qu'ailleurs, les locaux sont « *fermés en dehors des heures d'école*<sup>88</sup> » ou encore qu'au CCI, les locaux qui peuvent être loués sont rarement disponibles pour les résidents. Ce qui amène quelqu'un à soulever la question suivante : « *comment savoir si les locaux de l'école seraient disponibles pour tous les résidents ou monopolisés par des écoles privées?*<sup>89</sup> ». Le deuxième

<sup>78</sup> Sophi Bayade, doc. 9.1, #1

<sup>79</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1.2, L. 923-928

<sup>80</sup> Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys, Concept et plans architecturaux de l'école primaire, doc. 4.1.2, p. 8

<sup>81</sup> Jean-Christophe Mortreux, doc. 9.1, #6; Louise Voisard, doc. 9.1, #7; Monique Gratton-Amyot, doc. 9.1, #10; Michèle Poitras, doc. 9.1, #13; Claudia Landry, doc. 9.1, #21; J. Maier, doc. 9.1, #22; Ines Maurette, doc. 9.1, #3

<sup>82</sup> Fabien Dubreuil, doc. 9.1, #12

<sup>83</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3, p. 5

<sup>84</sup> Ines Maurette, doc. 9.1, #3

<sup>85</sup> Jean-Christophe Mortreux, doc. 9.1, #6; Suzanne Archambault, doc. 8.3; Ada Panduro, doc. 8.11

<sup>86</sup> Ines Maurette, doc. 9.1, #3

<sup>87</sup> J. Maier, doc. 9.1, #22

<sup>88</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10, p. 2

<sup>89</sup> Laura Di Iorio, doc. 8.13, p. 4

argument est qu'il n'y a pas encore d'entente signée<sup>90</sup>, ce qui « *donne l'impression que le projet est présenté ici sans être concret*<sup>91</sup> ».

Parmi ceux qui sont favorables au principe de mutualisation, certains pensent que l'idée devrait « *aller plus loin*<sup>92</sup> ». La mutualisation pourrait toucher davantage les organismes du quartier et des secteurs environnants en augmentant les liens possibles entre l'école et le milieu sociocommunautaire. Pour les tenants de cette idée, cela permettrait d'offrir une plus grande gamme de services en développant des « *partenariats*<sup>93</sup> », en impliquant les enfants dans des projets enrichissants<sup>94</sup>, ou en offrant de l'équipement sportif pour la communauté<sup>95</sup>. Une participante croit que l'idée peut aussi être bénéfique aux parents : « *si nous avons des contacts avec les parents lors des activités communautaires, nous serions en mesure d'élargir [les] gamme[s] de service[s] pour répondre aux besoins et projets socioprofessionnels des parents*<sup>96</sup> ». Des participants ont aussi soulevé le point que des organismes de Parc-Extension ont besoin de locaux, citant l'expulsion, d'ici décembre 2022, des organismes du Complexe William-Hingston<sup>97</sup>. La mutualisation pourrait être étendue également à l'UdeM estiment des participants. Certains d'entre eux ont fait part à la commission qu'une mutualisation entre les deux institutions d'enseignement pourrait « *ouvrir le monde universitaire à ses enfants et [...] développer ensemble une vulgarisation de la science*<sup>98</sup> ». Cela pourrait également favoriser les apprentissages des élèves sur la nature et l'environnement en les faisant participer aux Jardins Éphémères<sup>99</sup>, ou encore instaurer un « *transfert de connaissance*<sup>100</sup> » entre l'université, les enfants et leurs parents.

### 2.2.3 Le partage de la cour d'école et du parc

La proposition du CSSMB de mutualiser certains de leurs locaux intérieurs vient du fait que la cour d'école devrait occuper 27 % de la superficie du parc de quartier P-3. Bien que l'idée d'une nouvelle école reste généralement la bienvenue et que certains participants soient d'accord en général de partager le parc P-3 avec la cour d'école<sup>101</sup>, leur aménagement en inquiète plusieurs<sup>102</sup>.

---

<sup>90</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10; Laura Di Iorio, doc. 8.13

<sup>91</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10, p. 3

<sup>92</sup> Outremont en famille, doc. 8.18.1, L. 1743

<sup>93</sup> Ines Maurette, doc. 9.1, #3

<sup>94</sup> Ines Maurette, doc. 9.1, #3; Suzanne Archambault, doc. 8.3

<sup>95</sup> J. Maier, doc. 9.1, #22

<sup>96</sup> Audrey Rosette, doc. 9.1, #5

<sup>97</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1; Karine Myrganie Jean-François, doc. 8.20.1

<sup>98</sup> Outremont en famille, doc. 8.18.1, L. 1743-1745

<sup>99</sup> Outremont en famille, doc. 8.18.1

<sup>100</sup> Danielle Roussy, doc. 9.1, #15

<sup>101</sup> Caroline Braun, doc. 9.4, #3; Michèle Poitras, doc. 9.1, #13; Suzanne Archambault, doc. 8.3

<sup>102</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10; Laura Di Iorio, doc. 8.13; Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17; Louise Voisard, doc. 9.1, #7

Certains sont déçus de voir l'arrivée d'une cour d'école aménagée pour de jeunes enfants, alors que les besoins en infrastructures se font également sentir chez les adolescents, les adultes et les personnes âgées<sup>103</sup>. La sécurité des enfants qui vont jouer dans la cour d'école suscite des craintes, car ils pourraient « *s'aventurer trop loin hors du parc*<sup>104</sup> ». Un groupe de résidents précise que les choix d'aménagement de l'école et du parc proposé par le CSSMB leur « *font douter grandement de la volonté d'agir selon une véritable logique urbanistique et un véritable courage politique de développement durable*<sup>105</sup> ».

Il faut également noter que des participants sont contre l'idée de partager le parc P-3 avec la cour d'école<sup>106</sup>, entre autres, parce que ce n'est pas assez sécuritaire pour les enfants, ou encore cela serait « *moins calme pour les gens qui utilisent le parc*<sup>107</sup> ». Un autre groupe de résidents estime également que la mutualisation des équipements les place en compétition en ce qui a trait à l'allocation de l'espace : « *Pourquoi le parc de quartier, l'école primaire et les plateaux récréo-sportifs, trois équipements sociaux essentiels au bien-être et au développement des citoyens, doivent-ils être placés en compétition? On nous dit qu'ils seront en synergie, mais pourquoi alors ne pas leur donner un espace suffisant dès le départ?*<sup>108</sup> ».

Qu'ils soient pour ou contre le partage du parc, la majorité des participants s'entendent pour dire que le quartier manque d'espaces verts. Un enjeu qui viendrait à s'accroître avec la croissance démographique du MIL<sup>109</sup>. Certains ont l'impression qu'ils se « *font avoir*<sup>110</sup> » en accordant près du tiers du parc au CSSMB. En effet, pour eux, le parc P-3 « *n'est pas suffisant*<sup>111</sup> » pour répondre aux besoins et « *le plan d'une école immense sans cour ne devrait pas avoir lieu. Le parc est pour tous les résidents*<sup>112</sup> ». Une participante propose que le CSSMB « *cède un terrain de 4 000 m<sup>2</sup> à l'Arrondissement d'Outremont afin de pallier à (sic) la perte* »<sup>113</sup>, alors que d'autres proposent de « *préserver le maximum de la superficie consacrée initialement au P-3, en tant qu'espace véritablement vert, essentiel au quartier MIL*<sup>114</sup> ».

Au-delà de la question du partage, la question de l'aménagement de l'espace suscite déjà de nombreuses idées, par exemple, des stations d'eau, une fontaine, un étang pour canards<sup>115</sup>, des

<sup>103</sup> Laura Di Iorio, doc. 8.13; Ronald Petiteau, doc. 9.1, #18; Christian Langlois, doc. 9.1, #23

<sup>104</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3

<sup>105</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 1

<sup>106</sup> Carine Vicente, doc. 9.1, #24; Fabien Dubreuil, doc. 9.1, #12; Laura Di Iorio, doc. 8.13

<sup>107</sup> Louise Voisard, doc. 9.1, #7

<sup>108</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 2

<sup>109</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10; Laura Di Iorio, doc. 8.13; Kemme Bettina, doc. 8.15; Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17

<sup>110</sup> Caroline Braun, doc. 9.4, #3

<sup>111</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10, p. 2

<sup>112</sup> Laura Di Iorio, doc. 8.13, p. 4

<sup>113</sup> Caroline Braun, doc. 9.4, #3

<sup>114</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 4

<sup>115</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3



jardins communautaires<sup>116</sup> et « *des places aménagées et protégées pour pique-niquer*<sup>117</sup> ». Dans l'ensemble, une cour d'école avec « *des espaces de jeux verts*<sup>118</sup> » est jugée préférable à « *une cour bétonnée*<sup>119</sup> ». Certains ont également soulevé des inquiétudes face à la présence d'une clôture pour diviser la cour et le parc<sup>120</sup>. Un participant note qu'ailleurs, dans des projets similaires, les espaces sont « *clôturées [...] en dehors des heures d'école*<sup>121</sup> ». Une participante propose également que la cour d'école soit plus près du parc Irma-LeVasseur existant où « *l'aménagement et la maturité de la végétation [pourraient être] les principaux atouts, et ce, dès l'ouverture de l'école*<sup>122</sup> ».

Le Club de soccer Mont-Royal Outremont a fait des représentations devant les commissaires en séance d'audition des opinions afin que puisse être installé dans la cour d'école ou dans le parc P-3, un terrain multisport muni de filets de soccer et de buts amovibles « *qui permettrait [au] club de soccer de pouvoir utiliser cette enceinte sportive en dehors des heures scolaires*<sup>123</sup> ». Afin de répondre à leurs besoins, le terrain multisport devrait être synthétique<sup>124</sup>. Il précise que ce type de surface aurait évolué technologiquement et qu'il aurait « *des impacts environnementaux relativement faibles*<sup>125</sup> ».

Enfin, des résidents se sont exprimés sur l'enclavement du parc et de la cour d'école derrière le bâtiment scolaire. Une participante note que l'encadrement du parc « *semble bien peu inspirant compte tenu des enjeux de verdissement du secteur. Cet encadrement imperméable ne rend pas l'avenue attrayante ni fonctionnelle*<sup>126</sup> ». Ils proposent de « *désenclaver l'accès et la perspective visuelle de ce parc, au lieu de l'enclaver sur toutes ses faces*<sup>127</sup> ». Bref, le parc devrait être « *visible et accessible*<sup>128</sup> ».

#### 2.2.4 La mobilité autour de l'école

Avec l'arrivée d'une nouvelle école ainsi que l'aménagement d'un parc de quartier vient une panoplie d'enjeux de mobilité aux yeux de participants; des enjeux qui ne se « *résorbent[ai]ent] pas avec la venue d'une école*<sup>129</sup> ». De manière plutôt générale, les commentaires sont, d'une part, liés à la circulation autour de l'école et dans le quartier. D'autre part, ils concernent

---

<sup>116</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3; Danielle Roussy, doc. 9.1, #15

<sup>117</sup> Danielle Roussy, doc. 9.1, #15

<sup>118</sup> Robert-François Yelle, doc. 9.1, #2

<sup>119</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3

<sup>120</sup> Sylvie Fortin, doc. 9.1, #8; Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17

<sup>121</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10, p. 2

<sup>122</sup> Ada Panduro, doc. 8.11, p. 3

<sup>123</sup> Club de soccer Mont-Royal Outremont, doc. 8.19.1, L. 1256-1258

<sup>124</sup> *Ibid.*, L. 1461

<sup>125</sup> *Ibid.*, L. 1498

<sup>126</sup> Ada Panduro, doc. 8.11, p. 5

<sup>127</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17

<sup>128</sup> Ada Panduro, doc. 8.11, p. 5

<sup>129</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10, p. 5

spécifiquement la sécurité des élèves, des parents et du personnel de l'école. Dans cette section, est également traitée la question du stationnement du CCI.

À propos de la circulation générale autour de l'école, des participants soulignent que le niveau de circulation est déjà élevé dans le quartier et sont inquiets qu'une nouvelle école vienne intensifier le phénomène<sup>130</sup>. Ces inquiétudes concernent tout particulièrement la circulation du personnel et des parents : « *où le personnel se stationnera [...] et [où] les parents des autres quartiers déposeront leurs gamins?*<sup>131</sup> », entre autres, parce que même si l'école est dite de marcheurs, certains parents y déposeront leurs enfants en voiture<sup>132</sup>.

Des solutions en matière de mobilité active sont proposées par certaines personnes. Elles suggèrent, entre autres, de prévoir des pistes cyclables<sup>133</sup>, des stationnements pour les vélos, dont des places intérieures « *facilitant la pratique du vélo vers l'école, même l'hiver*<sup>134</sup> », de « *légaliser et faciliter l'accès par vélo sur la passerelle piétonne actuelle*<sup>135</sup> » ainsi que de bien baliser les espaces entre les types d'usagers<sup>136</sup>.

Pour une majorité qui s'est exprimée sur le sujet, la sécurité des enfants, des parents et du personnel de l'école apparaît comme une priorité<sup>137</sup>. C'est également en ce sens qu'ont répondu les participants au questionnaire en ligne, en choisissant la sécurité des élèves vers et depuis l'école primaire comme l'élément le plus important à considérer dans le projet<sup>138</sup>. C'est un aspect qui concerne autant « *les enfants et les familles qui [pourraient] aller en toute sécurité à l'école, au parc, au nouveau parc qui a été créé au Campus MIL*<sup>139</sup> ». À l'inverse, certains estiment que le fait que l'école soit située dans un quartier résidentiel rendrait les automobilistes « *déjà habitués*<sup>140</sup> » à la présence de marcheurs et rendrait le quartier « *pedestrian friendly*<sup>141</sup> ». Les participants sont plutôt favorables à ce que l'équipement soit principalement une école de marcheur, mais certains émettent quand même des inquiétudes pour ceux qui arriveront en transport en commun ou encore en transport adapté<sup>142</sup>.

Les inquiétudes pour la sécurité visent aussi précisément l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux. Les participants la décrivent comme n'ayant « *pas été conçue pour servir de débarcadère*<sup>143</sup> »,

<sup>130</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10; Romain Droitcourt, doc. 9.1, #17; Christian Langlois, doc. 9.1, #23; Ronald Petiteau, doc. 9.1, #18; Marie-Andrée Morin, doc. 8.21

<sup>131</sup> Christian Langlois, doc. 9.1, #23

<sup>132</sup> J. Maier, doc. 9.1, #22

<sup>133</sup> Fabien Dubreuil, doc. 9.1, #12

<sup>134</sup> Magali Bebronne, doc. 9.1, #11

<sup>135</sup> *Idem*

<sup>136</sup> Fabien Dubreuil, doc. 9.1, #12; Ines Maurette, doc. 9.1, #3

<sup>137</sup> Outremont en famille, doc. 8.18.1; Ines Maurette, doc. 9.1, #3; Suzanne Archambault, doc. 8.3; Audrey Rosette, doc. 9.1, #5

<sup>138</sup> OCPM, synthèse du questionnaire en ligne, doc. 6.4, p. 10

<sup>139</sup> Outremont en famille, doc. 8.18.1, L. 1773-1774

<sup>140</sup> Claudia Landry, doc. 9.1, #21

<sup>141</sup> J. Maier, doc. 9.1, #22

<sup>142</sup> Danielle Roussy, doc. 9.1, #15

<sup>143</sup> Romain Droitcourt, doc. 9.1, #17

comme étant « *bruyante, rapide et passante et où aucun parent ne laisserait circuler son enfant sans surveillance*<sup>144</sup> » ou encore comme un « *shortcut*<sup>145</sup> » dans les déplacements depuis qu'elle débouche sur l'avenue du Parc. Une participante estime également qu'il serait « *catastrophique de mettre une école dans ce coin*<sup>146</sup> ».

Quelques idées sont amenées dans le but d'améliorer la sécurité. Il est proposé d'ajouter des dos d'âne supplémentaires<sup>147</sup>, d'ajouter des « *panneaux de ralentissement*<sup>148</sup> », d'assurer une surveillance suffisante aux intersections<sup>149</sup> et de « *veiller à ce que le code de la route soit respecté en tout temps*<sup>150</sup> ».

Les participants se sont également prononcés sur le stationnement du CCI. Dans les modifications réglementaires, il est proposé de déplacer les 50 cases de stationnement du CCI, ce qui a apporté son lot de questionnements et d'inquiétudes en lien avec les conflits potentiels entre les usagers de la route<sup>151</sup>. Pour l'un des participants, 50 cases ne pourraient suffire. Il propose alors que « *ce stationnement [puisse] être aménagé en partie sous la cour d'école, avec un débarcadère souterrain pour les autobus et les voitures. Un nombre égal ou supérieur de places de stationnement serait supprimé dans les avenues locales d'Outremont pour compenser les GES ainsi créés*<sup>152</sup> ». Une autre personne propose d'ajouter des cases de stationnement pour le personnel et les visiteurs, car il serait « *utopique de penser que tous se déplaceraient en transport en commun*<sup>153</sup> ». D'autres estiment que les cases de stationnement devraient rester le plus près possible du CCI puisque de nombreux parents y déposent leurs enfants avec leur équipement de patin ou de hockey<sup>154</sup>, ou encore parce que le CCI dessert des personnes à mobilité réduite et des personnes âgées; « *sinon, à quoi [bon] parler d'un centre inter générationnel!*<sup>155</sup> ».

## 2.2.5 Les questionnements et incertitudes supplémentaires

Pour certaines personnes, dans le dossier de l'école primaire, il reste encore des questions en suspens qui sont source d'inquiétudes. Des participants ont également soulevé des enjeux relativement aux enfants avant ou après leur passage à l'école, c'est-à-dire aux besoins qu'il pourrait y avoir dans le MIL pour construire des centres de la petite enfance (CPE) ou encore des écoles secondaires<sup>156</sup>. Enfin, un participant note qu'il n'a « *aucune confiance dans le CSSMB pour*

---

<sup>144</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 1

<sup>145</sup> J. Maier, doc. 9.1, #22

<sup>146</sup> Marie-Andrée Morin, doc. 8.21

<sup>147</sup> Michèle Poitras, doc. 9.1, #13; Danielle Roussy, doc. 9.1, #15

<sup>148</sup> Danielle Roussy, doc. 9.1, #15

<sup>149</sup> Louise Voisard, doc. 9.1, #7

<sup>150</sup> Audrey Rosette, doc. 9.1, #5

<sup>151</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3

<sup>152</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10, p. 4

<sup>153</sup> Agnes Unterberg, doc. 9.1, #16

<sup>154</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17

<sup>155</sup> Agnes Unterberg, doc. 9.1, #16

<sup>156</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3

*[réaliser] la transition écologique<sup>157</sup>* » vu les actions posées dans d'autres écoles en lien avec le stationnement et les vignettes.

### 2.3 Le pavillon de l'Université de Montréal

Plusieurs opinions reçues concernent l'UdeM. Toutefois, peu de personnes se sont prononcées spécifiquement sur l'objet réglementaire de la consultation, c'est-à-dire la proposition d'augmenter le coefficient d'occupation du sol (COS) de 2 à 4 et le pourcentage d'implantation au sol de 50 à 65 %. La section qui suit aborde les opinions qui traitent du nouveau pavillon, de sa densité, de la proposition de mettre des commerces au rez-de-chaussée, ainsi que de la présence des Jardins Éphémères à proximité.

L'annonce de la venue d'un nouveau pavillon, considérée en elle-même, est bien accueillie<sup>158</sup>, bien qu'une personne soit contre la construction d'un nouveau pavillon<sup>159</sup>.

En faveur de la venue du pavillon, deux participants estiment que son arrivée « *va dynamiser le secteur tant du point de vue de l'effervescence communautaire, humaine, culturelle et économique<sup>160</sup>* » et que « *d'avantage de moyens sont toujours [bienvenus] pour donner envie d'apprendre aux étudiants et qu'ils [se] sentent bien dans un environnement porteur et moderne<sup>161</sup>* ». Toutefois, une participante se demande si les fenêtres du bâtiment et celles d'autres bâtiments dans le MIL auraient un impact pour la sécurité des oiseaux<sup>162</sup>.

Concernant la vocation du nouveau pavillon que l'université désigne comme le « Centre d'innovation en intelligence numérique », un participant propose : « *Pourquoi pas un "Centre d'innovation en intelligence écologique"? L'intelligence numérique est un marché en voie d'être saturé à court terme, particulièrement à Montréal. Un centre de recherche et d'innovation en développement durable et en agriculture urbaine s'intégrerait bien mieux au campus déjà existant<sup>163</sup>* ». Dans ce pavillon, une participante estime que les connaissances se développeraient en « *autarcie avec des clientèles favorisées (milieu socio-culturel, argent) et ne s'ouvre que très peu à d'autres clientèles, et ce, en cascade jusqu'aux plus défavorisées<sup>164</sup>* ». Elle estime également que l'UdeM est un promoteur pour « *certaines clientèles, en général aisées<sup>165</sup>* ».

<sup>157</sup> Christian Langlois, doc. 9.1, #23

<sup>158</sup> Mary McCutcheon, doc. 8.14; Sophie S., doc. 9.3, #3; Christopher Quinn, doc. 9.3, #7; Luc Granger, doc. 9.3, #8; J. Maier, doc. 9.3, #10

<sup>159</sup> Danielle Roussy, doc. 9.3, #9

<sup>160</sup> Ines Maurette, doc. 9.3, #2

<sup>161</sup> Fabien Dubreuil, doc. 9.3, #6

<sup>162</sup> Leslye Lang, doc. 9.4, #10

<sup>163</sup> Antoine Findeli, doc. 9.3, #1

<sup>164</sup> Danielle Roussy, doc. 9.3, #9

<sup>165</sup> *Idem*

De manière plus globale, les participants ont exprimé quelques inquiétudes supplémentaires, telles que les « *vibrations néfastes*<sup>166</sup> » occasionnées par le passage du train, les faibles possibilités de verdir le terrain<sup>167</sup>, ainsi que les divers moyens d'accéder en « *transport en commun à ce pavillon*<sup>168</sup> ».

### 2.3.1 Les mesures de densité

Peu de gens ont exprimé une opinion sur les mesures de densité à proprement parler. Deux participants remettent en question la nécessité d'augmenter la densité. L'une d'elle propose « *de réaménager les 7450 m<sup>2</sup> [pour] aller chercher le 15 % de différence en modifiant d'autres paramètres du bâtiment*<sup>169</sup> ». Un autre participant affirme que l'augmentation de la densité n'est pas nécessaire : « *Construisez moins, occupez mieux, plantez des arbres et soyez humbles*<sup>170</sup> ». Allant dans le même sens, les répondants au questionnaire en ligne placent l'enjeu des espaces verts autour du nouveau pavillon comme étant l'aspect le plus important<sup>171</sup>. Enfin, une autre personne estime que l'augmentation de la densité n'aurait pas d'impact négatif en soi<sup>172</sup>.

### 2.3.2 Les commerces au rez-de-chaussée

Concernant l'installation de commerces au rez-de-chaussée du pavillon universitaire, il y a autant de personnes qui ont accepté l'idée<sup>173</sup> que celles qui l'ont rejetée<sup>174</sup>. Il reste que dans l'ensemble, les gens qui acceptent l'idée le font sous conditions, tels que : interdire « *les commerces de malbouffe*<sup>175</sup> », ne pas rivaliser avec les rues commerciales à proximité<sup>176</sup>, permettre des commerces qui sont utiles à la communauté étudiante, soit pour manger, ou encore pour se procurer du matériel scolaire<sup>177</sup>, ainsi que de permettre des services de proximité, comme une pharmacie, un nettoyeur, un bureau de poste<sup>178</sup> ou « *des locaux de CPE*<sup>179</sup> ».

### 2.3.3 Les Jardins Éphémères

La commission a reçu quelques contributions portant sur les Jardins Éphémères. En activité depuis 2015 sur un terrain appartenant à l'UdeM, il s'agit d'un projet d'agriculture urbaine et d'animation culturelle. Les jardins font office de projet transitoire dans l'attente du

---

<sup>166</sup> Monique Gratton-Amyot, doc. 9.3, #5

<sup>167</sup> Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1

<sup>168</sup> Danielle Roussy, doc. 9.3, #9

<sup>169</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3

<sup>170</sup> Antoine Findeli, doc. 9.3, #1<sup>171</sup> OCPM, synthèse du questionnaire en ligne, doc. 6.4, p. 13

<sup>171</sup> OCPM, synthèse du questionnaire en ligne, doc. 6.4, p. 13

<sup>172</sup> J. Maier, doc. 9.3, #10

<sup>173</sup> Carlo Primiani, doc. 9.3, #4; J. Maier, doc. 9.3, #10

<sup>174</sup> Monique Gratton-Amyot, doc. 9.3, #5; Danielle Roussy, doc. 9.3, #9

<sup>175</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3

<sup>176</sup> Ines Maurette, doc. 9.3, #2

<sup>177</sup> Sophie S., doc. 9.3, #3

<sup>178</sup> Fabien Dubreuil, doc. 9.3, #6

<sup>179</sup> Ines Maurette, doc. 9.3, #2



développement des prochaines phases du campus MIL. En effet, « *un bâtiment universitaire de six à huit étages y est ultimement projeté*<sup>180</sup> ».

Les personnes s'étant exprimées sur le sujet sont toutes d'avis que les Jardins Éphémères ont un impact positif sur le quartier, qu'ils sont « *crucia[ux]*<sup>181</sup> » et « *essentiels pour contrer les îlots de chaleur*<sup>182</sup> ». De plus, il importerait pour elles de les « *pérenniser*<sup>183</sup> » en leur donnant « *une place d'honneur*<sup>184</sup> » dans le MIL.

## 2.4 Le secteur Atlantic

Dans le règlement 06-069 actuellement en vigueur, le secteur Atlantic correspond à la zone C-12. Comme mentionné au chapitre 1, la Ville de Montréal propose de retirer complètement ce secteur du règlement, et ce, dans le but de le soumettre à la règlementation de l'arrondissement d'Outremont.

Certains acceptent l'idée, tout en proposant des mesures pour bonifier les règlements d'urbanisme d'Outremont qui s'appliqueraient au secteur Atlantic. Le promoteur immobilier PRESTI Demeures et développements, propriétaire de l'immeuble Vivre I, note le manque de dynamisme dans ce secteur. Il estime que la grille actuelle de la zone C-12 est « *très rigide*<sup>185</sup> ». Il propose de permettre les usages commerciaux suivants dans le secteur Atlantic : café, restaurant, casse-croûte et comptoir-lunch, épicerie, fruiterie, boulangerie, commerce de détail et dépanneur, en plus de conserver les usages de bureaux autorisés actuellement<sup>186</sup>. L'entreprise estime que si les limitations actuelles se perpétuent, ses locaux commerciaux demeureront vacants. Des participants sont d'avis qu'il faudrait verdir davantage le secteur Atlantic<sup>187</sup>, y installer un musée sur Outremont, ou encore y installer les archives de l'arrondissement<sup>188</sup>. Dans ses représentations, le Club de soccer Mont-Royal Outremont a indiqué souhaiter la construction d'un terrain de soccer couvert et suggère le secteur Atlantic pour ce faire<sup>189</sup>. Enfin, une participante propose de mettre sur pied un comité aviseur pour aider l'encadrement du développement du secteur<sup>190</sup>.

Certains acceptent la proposition seulement sous certaines conditions. Plusieurs sont d'avis que les usages permis devraient être mixtes, ce qui permettrait de favoriser les déplacements actifs,

<sup>180</sup> Ville de Montréal, document d'information, doc. 3.1, p. 16

<sup>181</sup> Kemme Bettina, doc. 8.15

<sup>182</sup> Mary McCutcheon, doc. 8.14

<sup>183</sup> Magenta Baribeau, doc. 9.4, #5

<sup>184</sup> Louise Voisard, doc. 9.1, #7

<sup>185</sup> PRESTI Demeures et développements, doc. 8.8, p. 10

<sup>186</sup> *Idem*

<sup>187</sup> Gabriel Waché, doc. 9.2, #2; Fabien Dubreuil, doc. 9.2, #5; J. Maier, doc. 9.2, #9

<sup>188</sup> Gabriel Waché, doc. 9.2, #2

<sup>189</sup> Club de soccer Mont-Royal Outremont, doc. 8.19.1

<sup>190</sup> Mary McCutcheon, doc. 8.14

tout en animant les espaces publics<sup>191</sup>. Le CAPE estime, pour sa part, que le retrait du secteur Atlantic ne devrait pas mener « à son exclusion des engagements qui ont accompagné l'adoption du PDUES en 2013, et notamment l'objectif de construire 225 logements sociaux dans les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau<sup>192</sup> ». En matière de logement, d'autres estiment que les logements à construire dans ce secteur devraient répondre autant aux besoins du marché locatif<sup>193</sup> qu'à l'objectif d'attirer de nouveaux propriétaires<sup>194</sup>, et ce, sous plusieurs déclinaisons comme « des maisons de ville, des mini immeubles, des duplex ou triplex<sup>195</sup> ». Une participante est d'avis que le retrait du secteur Atlantic devrait allouer plus d'espaces aux artistes et entreprises locales<sup>196</sup>. Notons que l'on retrouve des ateliers d'artistes à deux adresses présentement dans le secteur Atlantic : au 435 avenue Beaubien et au 6545 avenue Durocher<sup>197</sup>. Enfin, d'autres conditions évoquées viseraient à mieux « protéger le patrimoine et [à favoriser] le développement intelligent et en verdure de ce secteur en prolongement d'Outremont<sup>198</sup> ».

Certains ne sont ni pour ni contre le retrait du secteur Atlantic du règlement 06-069, mais expriment tout de même des inquiétudes<sup>199</sup>. Concernant la place de la culture dans le développement du secteur Atlantic, deux participantes proposent de protéger et d'encourager les activités du secteur culturel pouvant bénéficier à tous, notamment les élèves et les universitaires du MIL Montréal<sup>200</sup>. Il y a également une crainte que le développement et la requalification du secteur Atlantic mènent à une hausse des loyers<sup>201</sup>, surtout en raison de l'arrivée de compagnies en haute technologie<sup>202</sup>. Enfin, certains sont inquiets, car la vision présentée par l'arrondissement dans le cadre de cette consultation leur apparaît peu claire<sup>203</sup>.

Finalement, certains rejettent l'idée de retirer le secteur Atlantic dû à la mauvaise gestion de l'arrondissement dans le développement d'autres secteurs<sup>204</sup>, ou encore parce que le secteur Atlantic serait remis « les yeux fermés à des promoteurs immobiliers qui vont y construire encore et encore des condominiums. Cela ne permettra aucunement l'accès aux artistes d'obtenir des lieux de créations à coûts soutenables. Et on passe à la trappe tout ce qui pourrait être un développement immobilier à coûts accessibles<sup>205</sup> ».

---

<sup>191</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3; Christopher Quinn, doc. 9.2, #6; PRESTI Demeures et développements, doc. 8.8

<sup>192</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1, p. 10

<sup>193</sup> J. Maier, doc. 9.2, #9

<sup>194</sup> Sarah Villemaire, doc. 9.2, #10

<sup>195</sup> Francois Ultich, doc. 9.2, #8

<sup>196</sup> J. Maier, doc. 9.2, #9

<sup>197</sup> Réponses reçues le 14 octobre 2021, doc. 6.3.1, p. 18

<sup>198</sup> Monique Gratton-Amyot, doc. 9.2, #3

<sup>199</sup> Parti Republicain Souverainiste, doc. 8.5

<sup>200</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3, p. 14; Gaëlle Janvier, doc. 9.2, #12

<sup>201</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3

<sup>202</sup> Louis Rastelli, doc. 9.2, #4

<sup>203</sup> J. Maier, doc. 9.2, #9

<sup>204</sup> Fabien Dubreuil, doc. 9.2, #5

<sup>205</sup> Danielle Roussy, doc. 9.2, #7

## 2.5 Le territoire du MIL Montréal et ses abords

Les participants nomment plusieurs défis qui se posent dans le MIL Montréal et ses quartiers voisins, sans toujours les rapporter à l'un des trois objets de la consultation. Parmi les enjeux soulevés, on retrouve des préoccupations concernant les commerces, les services, les équipements, les espaces verts et la mobilité, ainsi que des inquiétudes à l'égard de l'embourgeoisement, plus particulièrement au logement. Certains expriment également des doléances à l'égard des actions de l'UdeM.

### 2.5.1 Les commerces, les services et les équipements

Pour certains intervenants, il y aurait un manque à gagner en ce qui a trait aux commerces, aux services et aux équipements collectifs. Certains proposent l'ajout de petits commerces d'alimentation et des cafés<sup>206</sup>, l'ouverture « *des bibliothèques de l'UdeM à la population*<sup>207</sup> », un poste de police, des services de santé<sup>208</sup>, ou encore « *un endroit où des conférences pourraient se donner*<sup>209</sup> ». L'organisme Outremont en Famille souligne qu'« *Outremont est un Arrondissement où il y a une forte proportion d'enfants 0-5 ans, d'enfants en bas âge et donc [il faudrait] aussi penser à créer des CPE*<sup>210</sup> ».

En ce qui concerne les infrastructures sportives, certains soulignent qu'il n'y a plus de terrains de baseball et que le skatepark sur le stationnement du CCI n'est que provisoire<sup>211</sup>. L'organisme Outremont en famille a indiqué à la commission avoir reçu beaucoup de commentaires concernant les besoins pour une piscine dans Outremont<sup>212</sup>. De plus, bien que le Club de soccer Mont-Royal Outremont ait fait des représentations pour l'inclusion d'un terrain dans le parc P-3 ainsi qu'un terrain couvert dans le secteur Atlantic, l'organisme estime que, vu le manque d'infrastructures sportives, les équipements demandés pourraient se trouver ailleurs dans le territoire du MIL Montréal<sup>213</sup>.

Le MIL apparaît également comme un territoire qui devrait contribuer à accroître l'offre de services pour les populations environnantes de manière inclusive. Pour une résidente de Parc-Extension, les programmations doivent être « *adaptées du point de vue culturel [et] sensibles par rapport aux différences culturelles*<sup>214</sup> ». L'organisme Outremont en famille rapporte avoir des échanges avec les populations d'un arrondissement voisin, mais aucun avec celles de Parc-Extension, entre autres, dû à la barrière physique qui les sépare : « *Et je pense vraiment que grâce*

<sup>206</sup> J. Maier, doc. 9.4, #13

<sup>207</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3

<sup>208</sup> Fabien Dubreuil, doc. 9.4, #11

<sup>209</sup> Jocelyn Beaudry, doc. 9.4, #2

<sup>210</sup> Outremont en famille, doc. 8.18.1

<sup>211</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17

<sup>212</sup> Outremont en famille, doc. 8.18.1

<sup>213</sup> Club de soccer Mont-Royal Outremont, doc. 8.19.1

<sup>214</sup> Karine Myrganie Jean-François, doc. 8.20.1, L. 2278-2279

au MIL, ces échanges-là vont pouvoir se faire<sup>215</sup> » sinon on passerait « un peu à côté d'une très, très belle opportunité<sup>216</sup> ».

## 2.5.2 Les espaces verts

La thématique des espaces verts a suscité l'attention de plusieurs participants. Au-delà des enjeux qui touchent le parc de quartier P-3, les participants sont conscients de la « raréfaction des terrains verts disponibles<sup>217</sup> », mais sont tout de même d'accord pour dire que le MIL Montréal est déficient en espaces verts et en espaces publics de qualité<sup>218</sup>. Un participant s'inquiète également de la qualité de l'air<sup>219</sup>.

Parmi les qualificatifs utilisés pour décrire les espaces du MIL on retrouve : « minéralisation intensive du sol<sup>220</sup> », « très froid [et] manque de vision<sup>221</sup> », « îlots de chaleur<sup>222</sup> », « secteur aride<sup>223</sup> » ainsi que « très froid l'hiver [et] ouverts au vent<sup>224</sup> ». En ce sens, les participants demandent de « réserver davantage de terrains pour la création de nouveaux espaces verts et récréo-sportifs<sup>225</sup> », de conserver le parc canin dans les travaux de réaménagement du secteur Rockland<sup>226</sup>, d'instaurer des « mesures écologiques vigoureuses et novatrices<sup>227</sup> » incluant des « solutions et matériaux écologiques<sup>228</sup> ».

Tout comme pour les services et les commerces de proximité, certains proposent d'utiliser une part accrue du MIL Montréal comme espaces végétalisés qui permettraient à la fois de servir la population d'Outremont, mais également celle de Parc-Extension<sup>229</sup>, en plus de servir comme lieu de socialisation<sup>230</sup>.

## 2.5.3 La mobilité

Des participants ont émis des inquiétudes quant aux études de circulation : « Les études datent et présentent un portrait d'avant l'immense chantier de construction de l'espace MIL<sup>231</sup> ». Cette

<sup>215</sup> Outremont en famille, doc. 8.18.1, L. 1944

<sup>216</sup> *Ibid.*, L. 2079

<sup>217</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 2

<sup>218</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10; Ada Panduro, doc. 8.11; Robert-François Yelle, doc. 9.1, #2; Sébastien Côté, doc. 9.4, #4; Gino Therrien, doc. 9.1, #9; Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17

<sup>219</sup> Jean-Christophe Mortreux, doc. 9.1, #6

<sup>220</sup> Ada Panduro, doc. 8.11, p. 5

<sup>221</sup> Sébastien Côté, doc. 9.4, #4

<sup>222</sup> Robert-François Yelle, doc. 9.1, #2

<sup>223</sup> Gino Therrien, doc. 9.1, #9

<sup>224</sup> Ada Panduro, doc. 8.11, p. 5

<sup>225</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17

<sup>226</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17; Marie-Jeanne Blain, doc. 9.4, #12

<sup>227</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 2

<sup>228</sup> Ines Maurette, doc. 9.4, #8

<sup>229</sup> Karine Myrgiane Jean-François, doc. 8.20.1

<sup>230</sup> Ines Maurette, doc. 9.4, #8

<sup>231</sup> Françoise Picard, doc. 8.7, p. 1

préoccupation est partagée par un participant qui indique que : « *de telles études devraient être faites, mais d'ici-là, une sécurisation [...] est urgente*<sup>232</sup> ». Un participant demande que soit plus sérieusement étudié le « *potentiel d'une augmentation nuisible de la circulation automobile dans les rues d'Outremont*<sup>233</sup> ».

Les participants ont également exprimé leur opinion quant aux connexions entre les quartiers, plus particulièrement avec celles à venir dans l'axe de l'avenue de l'Épée<sup>234</sup>. Un participant estime qu'aucune des modifications règlementaires proposées ne devrait être adoptée avant que ce passage ne soit terminé : il faudrait le finir « *avant de passer à autre chose*<sup>235</sup> ». L'amélioration des connexions passerait également par le déneigement adéquat de la passerelle bleue pour « *les personnes qui utilisent une aide à la mobilité, une chaise roulante, un triporteur, une marchette [ou] en vélo*<sup>236</sup> ». Une participante estime, toujours concernant les connexions, que la nouvelle cour de voirie d'Outremont est localisée d'une manière qui empêcherait le développement de nouveaux liens entre le MIL Montréal et l'arrondissement de Villerey–Saint-Michel–Parc-Extension, en plus d'obstruer les vues vers la montagne<sup>237</sup>.

Pour ce qui est de la circulation motorisée, le flux automobile dans le MIL Montréal est décrit comme étant « *incessant*<sup>238</sup> », « *croissant*<sup>239</sup> », « *dangereux*<sup>240</sup> », « *nuisible*<sup>241</sup> » et « *extrêmement problématique*<sup>242</sup> ». Un participant trouve que le manque d'engagement pour réduire la circulation automobile est « *assez catastrophique [...] grave, irresponsable et inacceptable*<sup>243</sup> ». Cet enjeu concernerait également « *le trafic de camions lourds [qui] est infernal avec toute la construction*<sup>244</sup> ». Les gens sont inquiets, car les voitures roulent rapidement et peu « *respecte[nt] la limite de vitesse de 30 km/h*<sup>245</sup> » dans les rues locales d'Outremont<sup>246</sup>. D'autant plus que la venue du campus et du MIL créerait « *une augmentation de la circulation sur les rues locales*<sup>247</sup> ».

Plusieurs ont émis des commentaires à l'égard de la mobilité active. Le réseau cyclable serait actuellement « *sinueux et contre-intuitif*<sup>248</sup> » en plus d'être « *très déficient pour accueillir de*

<sup>232</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10, p. 5

<sup>233</sup> *Ibid*, p. 1

<sup>234</sup> Mary McCutcheon, doc. 8.14

<sup>235</sup> Carl Delaney, doc. 9.4, #7

<sup>236</sup> Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1, L. 2572-2573

<sup>237</sup> Mary McCutcheon, doc. 8.14

<sup>238</sup> Françoise Picard, doc. 8.7, p. 1

<sup>239</sup> Mary McCutcheon, doc. 8.14

<sup>240</sup> Jean-Christophe Mortreux, doc. 9.1, #6

<sup>241</sup> Alexandre Belzile, doc. 8.12, p. 1

<sup>242</sup> Jean-Christophe Mortreux, doc. 9.1, #6

<sup>243</sup> *Idem*

<sup>244</sup> Françoise Picard, doc. 8.7, p. 1

<sup>245</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10, p. 5

<sup>246</sup> Caroline Charest, doc. 8.16, p. 1

<sup>247</sup> Eric Poteet, doc. 8.4, p. 1; Eric Poteet, doc. 9.4, #1

<sup>248</sup> Ada Panduro, doc. 8.11, p. 6



*manière sécuritaire l'afflux de nouveaux cyclistes<sup>249</sup> ». L'axe de la rue Wiseman devrait être « privilégié pour le transport actif<sup>250</sup> » puisqu'il relie les deux stations de métro. Dans la proposition de reconfiguration des zones PB-39 et PA-20 d'une des participantes, on retrouve une proposition « d'utiliser Stuart et Wiseman comme axe de mobilité active, rectiligne vers Côte-Ste-Catherine et en respect des orientations du plan proposé lors de l'adoption du règlement sur le Campus MIL. À noter que l'axe Stuart pourrait aussi être ouvert aux automobiles jusqu'à [l'avenue] Thérèse-Lavoie-Roux afin de mieux répartir les déplacements véhiculaires vers le Campus MIL<sup>251</sup> ». Une participante propose de laisser plus de places aux piétons dans le MIL<sup>252</sup>.*

#### 2.5.4 L'embourgeoisement

Une majorité de participants s'étant inscrits aux séances d'audition des opinions et qui se sont entretenus avec les commissaires, s'est montrée inquiète des impacts du développement du MIL Montréal sur l'embourgeoisement, surtout dans ses abords<sup>253</sup>. Ils s'entendent pour dire que l'arrivée du MIL, et plus particulièrement du campus, fait en sorte « que la gentrification s'accélère dans le quartier Parc-Extension<sup>254</sup> », que celui-ci « subit les externalités négatives<sup>255</sup> » en le rendant ainsi « de plus en plus vulnérable<sup>256</sup> ».

Selon l'organisme CAPE, Parc-Extension, le quartier voisin au nord du MIL qui « occupe le deuxième rang [des quartiers] les plus pauvres, au Canada<sup>257</sup> » est « marqué par une précarité socio-économique assez forte [et] par une population majoritairement issue de l'immigration récente de première [et] deuxième génération<sup>258</sup> ». Toujours selon CAPE, les résidents de Parc-Extension auraient tout de même réussi à construire « des réseaux d'entraide très forts<sup>259</sup> », mais qui sont en train de « s'éroder avec [la] gentrification<sup>260</sup> ». L'impact du MIL se ferait ainsi sentir sur les quartiers voisins, sur le logement, mais aussi sur l'activité commerciale vue « l'augmentation de loyer déraisonnable<sup>261</sup> ». Les participants estiment qu'il faudrait tisser de meilleurs ponts entre les deux territoires, que cela soit à l'égard de la mobilité ou par le biais de la mutualisation des équipements, comme discuté dans une section précédente. Une autre

<sup>249</sup> Alexandre Belzile, doc. 8.12, p. 1

<sup>250</sup> Ada Panduro, doc. 8.11, p. 6

<sup>251</sup> *Idem*

<sup>252</sup> J. Maier, doc. 9.4, #13

<sup>253</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2; Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1; Outremont en famille, doc. 8.18.1; Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1

<sup>254</sup> Giuliana Fumagalli, doc. 8.2, p. 2

<sup>255</sup> *Idem*

<sup>256</sup> Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9, p. 2

<sup>257</sup> Giuliana Fumagalli, doc. 8.2.3, L. 113

<sup>258</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1.2, L. 674-675

<sup>259</sup> *Ibid.*, L. 677-678

<sup>260</sup> Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1, L. 2294

<sup>261</sup> Fabien Dubreuil, doc. 9.4, #11

personne ajoute à cela qu'il devrait y avoir plus de processus consultatifs entre les deux territoires<sup>262</sup>.

### **LES DEMANDES ADRESSÉES À L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL**

Plusieurs demandent à l'UdeM de prendre ses responsabilités à l'égard des impacts négatifs occasionnés par le développement de son campus. Ayant une « *confiance très limitée*<sup>263</sup> » envers l'institution, certains notent son « *manque d'engagement*<sup>264</sup> » et un « *manque de considération*<sup>265</sup> » continu envers « *les organismes et les résident-e-s du quartier*<sup>266</sup> » de Parc-Extension. Bien qu'il y ait eu quelques projets, l'organisme CAPE reproche à l'UdeM de ne prendre « *aucune mesure sérieuse pour limiter son impact résidentiel dans le quartier, et rien n'indique qu'elle en fera autant dans un avenir rapproché*<sup>267</sup> ». En ce sens, vu le statut de l'institution, une participante estime « *qu'un réinvestissement dans les communautés avoisinantes et plus particulièrement les plus vulnérables devrait être une condition sine qua non*<sup>268</sup> » à son financement public. Une opinion partagée par le CAPE qui croit également que le financement public exige que l'UdeM soit soumise « *[...] à des procédures de reddition de compte claires et accessibles*<sup>269</sup> » à ceux affectés par le projet.

Plusieurs demandes sont adressées, en bloc, directement à l'UdeM, et ce, par plusieurs personnes et groupes. D'abord, le CAPE, l'Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal (AÉÉCSGUM) et une citoyenne demandent « *que l'UdeM reconnaisse pleinement son impact résidentiel à Parc-Extension et entame un vrai dialogue avec les organismes locaux afin d'atténuer son impact*<sup>270</sup> ». Des demandes sont également formulées voulant que « *l'Université identifie, en collaboration avec les groupes communautaires locaux, des manières de soutenir les projets qui œuvrent déjà à atténuer les problèmes affectant Parc-Extension, par exemple les projets de logement social et communautaire*<sup>271</sup> », ou encore en mettant en place « *un programme de formation et d'emploi local à destination des résident-e-s*<sup>272</sup> ». Enfin, une proposition demande à l'UdeM qu'elle « *prenne en charge une fiducie foncière*<sup>273</sup> ».

<sup>262</sup> Hilah Silver, doc. 9.5, #1

<sup>263</sup> Danielle Roussy, doc. 9.1, #15

<sup>264</sup> Giuliana Fumagalli, doc. 8.2, p. 3

<sup>265</sup> Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9, p. 1

<sup>266</sup> Giuliana Fumagalli, doc. 8.2, p. 3

<sup>267</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1, p. 3

<sup>268</sup> Giuliana Fumagalli, doc. 8.2.3, L. 184-185

<sup>269</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1, p. 12

<sup>270</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1, p. 10; Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9, p. 2; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2, p. 8

<sup>271</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1, p. 11

<sup>272</sup> Giuliana Fumagalli, doc. 8.2, p. 10

<sup>273</sup> Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9, p. 2; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2, p. 10

Un groupe de résidents demande à la Ville et à l'arrondissement d'Outremont d'« *exiger que le promoteur universitaire réponde lui-même aux besoins des 5,000 usagers qui utiliseront le campus chaque jour en contribuant à fournir les équipements récréo-sportifs et espaces verts requis selon les normes montréalaises*<sup>274</sup> ». Ils souhaitent également « *exiger des nouveaux promoteurs immobiliers qu'ils contribuent à réserver et créer des espaces verts pour les nouveaux résidents*<sup>275</sup> ».

### **LES DEMANDES ADRESSÉES À L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL ET À LA VILLE DE MONTRÉAL**

Dans un même ordre d'idées, plusieurs commentaires en lien avec l'embourgeoisement ou les résidences étudiantes faisaient référence à la thématique du logement. Le CAPE recommande « *que l'engagement pris par la Ville de Montréal, dans le cadre de l'adoption du PDUES, de construire 225 unités de logement social soit non seulement respecté dans les plus brefs délais, mais qu'il soit également majoré afin de véritablement répondre aux besoins. Le CAPE recommande également que le nombre de 195 logements sociaux initialement sur le site du Campus MIL soit significativement augmenté, car il s'est avéré que l'ancienne politique d'inclusion de logements sociaux de la Ville de Montréal ne permet pas le développement d'un nombre adéquat de logements sociaux*<sup>276</sup> ». Un avis partagé par plus d'un. Ceux-ci estiment que les logements sociaux et les logements abordables devraient être plus nombreux<sup>277</sup>. L'AÉÉCSGUM demande spécifiquement à ce « *que l'UdeM et la Ville encouragent la promotion et le développement du logement social pour la population locale*<sup>278</sup> ».

L'une des préoccupations ayant été le plus abordées en lien avec l'embourgeoisement et le rôle de l'UdeM concerne les résidences étudiantes. Dans certains mémoires et en séance d'audition des opinions, il a été soumis à la commission que les plans initiaux du MIL Montréal prévoyaient une zone pour une résidence étudiante qui « *n'a jamais pris forme [et qui a] disparue des communications de l'Université et de la Ville dans les plans révisés du campus*<sup>279</sup> ». Les résidences étudiantes « *ont plutôt été remplacées par des projets de logements locatifs privés*<sup>280</sup> », selon l'ex-mairesse de l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension. L'abandon du projet est critiqué par les participants, d'autant plus que le terrain visé avait été « *acquis avec des fonds publics*<sup>281</sup> ». La critique principale reste que « *le Campus MIL exerce une pression immobilière et socioéconomique sur le quartier Parc-Extension*<sup>282</sup> ». Un participant propose de

<sup>274</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 4

<sup>275</sup> Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 4

<sup>276</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1, p. 11

<sup>277</sup> Hilah Silver, doc. 9.5, #1; Lucie Dubois, doc. 9.4, #9; Ines Maurette, doc. 9.3, #2; Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1; Mary McCutcheon, doc. 8.14

<sup>278</sup> Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9, p. 2

<sup>279</sup> Giuliana Fumagalli, doc. 8.2, p. 4

<sup>280</sup> *Idem*

<sup>281</sup> *Ibid.*, p. 5

<sup>282</sup> Antoine Findeli, doc. 9.4, #6

« réduire l'ampleur du nouveau pavillon<sup>283</sup> » afin qu'il puisse cohabiter avec des résidences étudiantes.

Plusieurs groupes demandent « que l'Université développe des résidences étudiantes sur le site du campus<sup>284</sup> », qu'elle « travaille avec le gouvernement afin de développer une stratégie provinciale pour du logement étudiant à but non lucratif<sup>285</sup> », ou encore en collaborant « avec des organismes comme l'UTILE [Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant]<sup>286</sup> ». Pour sa part, le CAPE demande que les résidences soient construites du côté du campus, pour éviter qu'elles interfèrent avec le marché locatif de Parc-Extension<sup>287</sup>.

En se demandant « où vont loger les étudiants(es)?<sup>288</sup> », quelques participants trouvent inconcevable qu'il n'y ait pas de résidences dans le campus MIL, car le logement c'est « un des enjeux qu'on voit beaucoup<sup>289</sup> » et cela fait en sorte « d'appauvrir et fragiliser tout un quartier<sup>290</sup> », et ce, de manière « intolérable<sup>291</sup> ». D'autant plus qu'il s'agirait, selon l'organisme CAPE, de la « principale demande partagée au cours des dernières années<sup>292</sup> ».

En terminant, à la lecture des opinions reçues dans cette consultation, il est possible de déceler des mécontentements de la population envers le développement du site MIL Montréal. Même si plusieurs participants déplorent et semblent éreintés du fait que ce sont « les mêmes revendications qui finissent par revenir<sup>293</sup> » et qui « ressortent depuis 15 ans<sup>294</sup> », certains restent positifs à certains égards. Une participante s'exprime ainsi : « Je pense que le potentiel et la raison pour laquelle je suis encore optimiste, c'est qu'il y a plein de terrains, présentement vagues. Puis moi je me dis que ces terrains vagues là, ils peuvent devenir quelque chose qui [...] unit ces deux côtés-là, mais aussi quelque chose qui permet [que] le Campus MIL ne devient pas juste comme quelque chose de moche<sup>295</sup> ». Bon nombre d'interventions suggèrent que la responsabilité de remédier aux problèmes, voire de corriger le tir, incombe à la fois à la Ville de Montréal et à l'UdeM<sup>296</sup>.

<sup>283</sup> *Idem*

<sup>284</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1, p. 10-11; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2, p. 9; Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9, p. 2

<sup>285</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1, p. 10-11

<sup>286</sup> Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9, p. 2

<sup>287</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1.2

<sup>288</sup> Suzanne Archambault, doc. 8.3, p. 11

<sup>289</sup> Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1, L. 2392

<sup>290</sup> Antoine Findeli, doc. 9.4, #6

<sup>291</sup> *Idem*

<sup>292</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1, p. 7

<sup>293</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1.2, L. 775

<sup>294</sup> *Ibid.*, L. 714

<sup>295</sup> Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1, L. 2522-2526

<sup>296</sup> Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.2; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2; Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9





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

Le 20 avril 2021, le conseil municipal de la Ville de Montréal mandatait l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de tenir une consultation publique sur le projet de règlement (P-06-069-1) intitulé : « *Règlement modifiant le règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'Arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland (06-069)*<sup>297</sup> ».

Celui-ci encadre le secteur MIL Montréal, dans l'arrondissement d'Outremont. Ayant été adoptées en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal à la suite d'une consultation publique menée par l'OCPM en 2007, les modifications réglementaires proposées doivent également être soumises à une consultation publique. Ainsi, l'Office a été mandaté en avril 2021, dont l'aboutissement prend la forme du présent rapport.

Les modifications à ce règlement sont proposées par la Ville de Montréal, l'arrondissement d'Outremont, le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSSMB) et l'Université de Montréal (UdeM) dans le but de permettre :

- la construction d'un nouveau pavillon de l'UdeM;
- la construction d'une école primaire par le CSSMB;
- le retrait du secteur Atlantic (zone C-12) du territoire d'application du règlement.

Ce chapitre présente les grands constats que tire la commission de cette consultation sur ces trois sujets afin de formuler des recommandations utiles à la prise de décisions. À la lumière des représentations qui ont été faites à la commission, telles que présentées au chapitre précédent, les constats et recommandations traitent également du MIL Montréal plus largement, ainsi que de ses territoires adjacents.

#### 3.1 Préambule

La commission constate d'emblée que ses travaux ont suscité une participation, somme toute modeste, de la part d'intervenants provenant essentiellement des secteurs d'Outremont et de Parc-Extension. Notons que la consultation s'est déroulée de façon virtuelle, dans un contexte de pandémie. La présente consultation est la troisième conduite par l'OCPM sur le secteur que l'on désigne aujourd'hui comme le MIL et ses abords immédiats. Elle fait suite à la consultation initiale menée en 2007, dans le cadre de l'élaboration du règlement 06-069<sup>298</sup>, puis à un second exercice en 2013 à l'occasion de l'adoption d'un PDUES. Pour mémoire, la création du PDUES visait à

---

<sup>297</sup> Ville de Montréal, règlement art. 89, doc. 1.3.1

<sup>298</sup> OCPM, Rapport de consultation publique – Gare de triage Outremont, doc. 5.4



réfléchir à l'aménagement des secteurs limitrophes du MIL qui sont affectés par son développement. Le territoire visé par le PDUES touche d'anciens secteurs à vocation principalement industrielle, situés entre le MIL et les quartiers résidentiels environnants dans les arrondissements d'Outremont, Villeray-Saint-Michel–Parc-Extension, Plateau-Mont-Royal, et Rosemont–La Petite-Patrie<sup>299</sup>.

Lorsque considérées au sens strict et prises isolément, les demandes de modifications règlementaires portées à l'attention de l'OCPM semblent avoir trait à des considérations de nature technique, touchant en particulier un changement mineur au zonage (le terrain de l'UdeM), un changement d'affectation du sol en vue de permettre, de manière plus significative, la construction d'une école primaire sur le site du MIL ainsi qu'une modification destinée à faciliter la gestion urbanistique courante (le secteur Atlantic). C'est cette dernière demande qui, sans surprise, a suscité le plus de réactions. Ce rapport traite évidemment des trois aspects susmentionnés. Cependant, la commission doit également prendre acte que les participants ont voulu et su lire dans chacune de ces demandes bien plus que de pures considérations procédurales et techniques. Ainsi, un motif récurrent dans les représentations a trait à la nécessité de comprendre chacune des trois propositions, non seulement à l'intérieur des limites spatiales respectives de leurs sites et de leurs abords immédiats, mais également en rapport à d'autres échelles spatiales et aux contextes élargis dont elles dépendent pour leur bon fonctionnement. Les participants ont également attiré l'attention de la commission sur les impacts économiques, sociodémographiques et culturels (identité des quartiers) imputables au développement du MIL, dans les quartiers limitrophes. La commission conclut que les problématiques abordées par les participants renvoient plus largement à des enjeux de gouvernance et de gestion intégrée, touchant à la fois les aspects spatiaux et temporels du projet urbanistique du MIL et de ses abords, sans oublier ses impacts sociaux.

À cet égard, soulignons que les promoteurs des trois projets et autres parties prenantes aux demandes sont toutes des instances publiques. Leurs prérogatives et missions respectives exigent d'elles une vision à long terme du développement au service du bien public, ainsi que la meilleure utilisation de fonds publics afin de maximiser les retombées positives de leurs actions pour les communautés qu'elles servent. La teneur des représentations faites à la commission par bon nombre de participants indique qu'on estime ces instances publiques assujetties à un niveau de responsabilité élevé<sup>300</sup>. Elles souscrivent à des objectifs de développement durable et sont tenues de respecter les politiques et orientations dictées par le gouvernement du Québec à cet égard. Pour rappel, les principes du développement durable font obligation d'assurer un

---

<sup>299</sup> OCPM, rapport de consultation publique – PDUES Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnaud, doc. 5.5.1

<sup>300</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2; Antoine Findeli, doc. 9.4, #6; Karine Myrganie Jean-François, doc. 8.20.1; Outremont en Famille, doc. 8.18.1; Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17; Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9; Suzanne Archambault, doc. 8.3; Alexandre Lussier, doc. 8.10; Jean-Christophe Mortreux, doc. 9.1, #6

développement harmonieux aux plans social, économique et environnemental en assurant l'équité inter- et intragénérationnelle<sup>301</sup>.

La présente consultation survient à un moment charnière du développement du site MIL. Suivant son dévoilement initial il y a une quinzaine d'années, la réalisation du projet de développement urbain d'envergure que représente le MIL est parvenue à mi-parcours. Son édification est suffisamment avancée pour que ses impacts positifs et négatifs commencent à se manifester de manière concrète, mais avant que la complétion de l'ensemble ne fixe un certain nombre de conditions qui se voudront définitives.

Dans ce contexte, il n'est guère surprenant que bon nombre de représentations faites à la commission fassent écho à des opinions exprimées précédemment, lors des consultations de l'OCPM en 2007 et 2013. Plusieurs participants ont d'ailleurs jugé utile de rappeler qu'il s'agissait du troisième exercice portant sur le MIL et ses abords et de référer à des recommandations antérieures de l'OCPM<sup>302</sup>. La commission n'y lit pas une simple répétition de thèmes récurrents. Elle y voit plutôt une volonté de porter à nouveau à son attention des enjeux jugés importants à la lumière des développements concrets qui sont intervenus au cours des dernières années. La construction d'infrastructures et de bâtiments donne corps aux grands principes d'aménagement du site permettant, ce faisant, d'en mieux comprendre sa forme urbaine et ses relations spatiales avec les secteurs limitrophes. Les conditions actuelles mettent au jour la contribution du MIL aux dynamiques urbaines de ces derniers aux chapitres social, économique, culturel, environnemental et fonctionnel.

Ainsi, la commission soupèse les demandes de modifications règlementaires compte tenu du contexte présent, mais également à l'aune de l'évolution du secteur depuis 2007. Dans ce rapport, la commission garde également en tête les étapes à venir pour la complétion du MIL. Au fur et à mesure que le site se développe, les opportunités de répondre aux préoccupations de la population, voire de corriger le tir le cas échéant, s'amenuisent. Certains participants s'inquiètent ainsi au sujet de la construction de logements sociaux, communautaires et abordables sur les terrains qui restent à développer sur le site ou dans ses abords<sup>303</sup>. D'autres expriment des craintes en raison du peu d'information dont on dispose en ce qui a trait aux futures étapes du développement du campus de l'UdeM<sup>304</sup>.

---

<sup>301</sup> Gouvernement du Québec, stratégie gouvernementale de développement durable 2015-2020, consulté le 11 janvier 2022 [cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/environnement/publications-adm/developpement-durable/strategie-dd-2015-2020.pdf?1582816783](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/environnement/publications-adm/developpement-durable/strategie-dd-2015-2020.pdf?1582816783)

<sup>302</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2; Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9

<sup>303</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2; Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9; Suzanne Archambault, doc. 8.3; Fabien Dubreuil, doc. 9.4, #11; Outremont en Famille, doc. 8.18.1; Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1; Hilah Silver, doc. 9.5, #1; Lucie Dubois, doc. 9.4, #9

<sup>304</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2; Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9

La commission note que l'envergure du grand projet urbanistique que constitue le MIL ainsi que la complexité de son contexte d'insertion aux confins de plusieurs quartiers situés dans différents arrondissements justifiaient le recours à l'article 89. Elle constate, par ailleurs, que les trois exercices de consultation (2007, 2013 et 2021) portant sur le secteur ne sont pas garants de la cohérence des actions dans la durée du projet ou à son adaptation à des conditions changeantes. Dans ce contexte, elle craint que la consultation à répétition des mêmes populations et parties prenantes puisse avoir un effet démobilisateur, voire s'avérer contre-productive.

À cet égard, la commission s'est questionnée à propos du bon usage qui pourrait être fait de l'outil privilégié que constitue l'OCPM dans le cadre de consultations statutaires qui permettraient de réévaluer les tenants et aboutissants des projets urbains d'envergure, par exemple à mi-étape.

### **3.2 La demande touchant le site du nouveau pavillon de l'Université de Montréal**

Les participants qui ont fait des représentations au sujet de la demande de l'UdeM ont peu entretenu la commission au sujet du coefficient d'occupation du sol (COS) ou du pourcentage d'implantation au sol à proprement parler. Le changement demandé est mineur en soi, mais il remet à nouveau sur la table la question du Plan d'ensemble du campus de l'UdeM. La commission a entendu les inquiétudes de participants qui indiquent notamment leur difficulté à se représenter les visées de l'institution, en particulier à la suite des changements d'orientation depuis que l'UdeM a acquis les terrains du campus en 2006.

En outre, faisant ainsi écho aux craintes exprimées à l'occasion des deux consultations précédentes de l'OCPM, des participants notent les effets négatifs avérés de la venue du campus dans les quartiers résidentiels environnants et, en particulier, le secteur sud de Parc-Extension. Lesdits effets sont principalement ressentis au chapitre immobilier, notamment quant à la montée des prix et des coûts de location résidentielle<sup>305</sup>. Ces conditions se répercutent évidemment sur la composition démographique du quartier et sur sa vie communautaire. L'arrivée de la communauté étudiante dans Parc-Extension contribuerait au phénomène. Notons que la construction de résidences sur le site, évoquée dans les plans initiaux de l'université et qui eut été de nature à mitiger ces impacts<sup>306</sup>, ne figure plus dans ses cartons<sup>307</sup>.

Les représentants de la Ville de Montréal ont confirmé à la commission la tendance accélérée à l'embourgeoisement observable en particulier dans le secteur sud de Parc-Extension, qu'ils

---

<sup>305</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2; Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9; Karine Myrgiane Jean-François, doc. 8.20.1

<sup>306</sup> Campus Outremont | Université de Montréal | Analyse et orientations du projet d'aménagement, 29 juin 2006, consulté le 11 janvier 2022, [ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P16/3a.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P16/3a.pdf)

<sup>307</sup> Ville de Montréal et Université de Montréal, droit de rectification, doc. 7.6.2

estiment en partie imputable à l'établissement du campus universitaire<sup>308</sup>. Ces derniers ont dit monitorer la situation et ont fourni des informations sur de nouvelles mesures et politiques mises en place ou envisagées pour tâcher d'en tempérer les effets<sup>309</sup>.

Le nouveau pavillon destiné à recevoir des activités liées au secteur de l'intelligence artificielle (IA) et numérique est une source supplémentaire d'inquiétudes qui apparaissent légitimes aux yeux de la commission. Elle comprend que la venue d'entreprises de haute technologie a contribué à accroître les coûts de l'immobilier et l'embourgeoisement à proximité du secteur du MIL, notamment dans le Mile-End, ainsi que dans les secteurs Marconi-Alexandra et De Castelnau.

Des représentations ont été faites dans les trois exercices de consultation publique menés par l'OCPM à propos de la manière dont l'UdeM conduit ses activités de développement immobilier, notamment quant aux impacts dans les communautés environnantes. À cet égard, la commission n'a pas été particulièrement satisfaite des réponses évasives de l'UdeM lors de la soirée de questions et de réponses du 16 septembre 2021, principalement quant aux visées de l'institution pour l'édification des portions restantes de ses terrains du MIL. En outre, la commission relève une ambiguïté dans la façon dont l'UdeM conçoit son rôle de développeur immobilier au service de sa mission d'enseignement et de recherche. À cet égard, la commission tient à souligner les propos suivants des représentants de l'Université de Montréal, entendus lors de la séance de questions-réponses du 16 septembre 2021 : « *On n'est pas un promoteur immobilier. Notre mission c'est l'enseignement. On va focaliser sur notre mission*<sup>310</sup> ». L'UdeM est, de facto, un développeur immobilier d'envergure et, de ce fait, ses actions ont des impacts qui dépassent les limites strictes de ses campus, dont celui du MIL. La commission note à ce sujet que l'UdeM fut un partenaire de l'élaboration du PDUES et que l'institution participe à la Table de quartier de Parc-Extension<sup>311</sup>.

Considérant l'importance de l'UdeM au titre de principal développeur d'un « morceau de ville » névralgique, une attitude exemplaire en matière de développement immobilier et urbain pourrait être adoptée, en cohérence avec sa haute mission sociale et ses propres politiques de développement durable. À titre d'institution consacrée à l'enseignement et à la recherche, l'UdeM dispose, entre autres, de grandes ressources pouvant être mobilisées pour maximiser les effets positifs de sa présence pour les populations des quartiers limitrophes, tel Parc-Extension, dans le cadre de sa mission.

---

<sup>308</sup> Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal et de l'arrondissement d'Outremont, 23 août 2021, doc. 6.1; Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal, du Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys et de l'Université de Montréal, 25 août 2021, doc. 6.2; Séance de questions et de réponses, 16 septembre 2021, doc. 7.2

<sup>309</sup> Séance de questions et de réponses, 16 septembre 2021, doc. 7.2

<sup>310</sup> Transcription de la séance de questions et de réponses du 21 septembre 2021, doc. 7.2.1, L. 1958-1959

<sup>311</sup> Séance de questions et de réponses, 16 septembre 2021, doc. 7.2; Ville de Montréal et Université de Montréal, droit de rectification, doc. 7.6.2

À la lumière de ces constats et considérant les dynamiques foncières, sociales, communautaires et fonctionnelles induites par le développement du campus du MIL<sup>312</sup>, la commission émet deux recommandations, dont une destinée explicitement à l'UdeM.

### **Recommandation #1**

***La commission recommande qu'en ce qui a trait à l'aspect règlementaire, le coefficient d'occupation du sol et le pourcentage d'implantation au sol du lot PB-35 soit haussé, à respectivement 4 et 65 %, selon la demande de l'Université de Montréal.***

### **Recommandation #2**

***La commission recommande à l'Université de Montréal d'explorer, de concert avec les communautés locales, des moyens de minimiser les impacts négatifs induits par le développement de son campus et à maximiser les retombées positives de sa présence, en particulier pour les populations vulnérables, dans le cadre de ses prérogatives et notamment de ses missions d'enseignement et de recherche.***

## **3.3 La demande touchant le site destiné à recevoir une école primaire du Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys**

Dans l'ensemble, la construction d'une école primaire dans le MIL fut bien reçue par les participants<sup>313</sup>. La commission en prend acte et accueille positivement cette perspective, tout en notant les préoccupations exprimées et en relevant un certain nombre d'écueils en lien avec la demande telle que formulée.

La commission est sensible au fait que la population du secteur sud de Parc-Extension, là où le besoin d'une école primaire se fait également sentir, puisse se sentir en reste. Elle en veut pour preuve bon nombre de questions posées quant à la possibilité que l'école puisse accueillir une clientèle provenant de ce secteur<sup>314</sup>. Toutefois, tenant compte de l'importance des besoins dans ce quartier, elle estime qu'une nouvelle école dans le MIL, située hors du territoire du Centre de services scolaire de Montréal qui dessert Parc-Extension, ne pourra pas à elle seule y répondre. Dans ce contexte, la commission, dans l'esprit du PDUES, pencherait pour une consolidation et un développement des infrastructures au sein de Parc-Extension. Elle encouragerait néanmoins

<sup>312</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1.1; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2; Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal, doc. 8.9; Réponses reçues le 25 octobre 2021, doc. 6.3.2; SCHL Loyers moyens dans Parc-Extensions entre 2010 et 2020, doc. 6.3.2.1; Proportion de ménages locataires dans Parc-Extension, doc. 6.3.2.2; Projet de Cartographie Anti-éviction de Parc-Extension, soumis par le Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1.1; Réponses reçues le 24 novembre 2021, données immobilières Parc-Extension, doc. 6.3.4

<sup>313</sup> André Gravel, doc. 8.6; Suzanne Archambault, doc. 8.3; Laura Di Iorio, doc. 8.13; Jean-Christophe Mortreux, doc. 9.1, #6; Louise Voisard, doc. 9.1, #7; Monique Gratton-Amyot, doc. 9.1, #10; Fabien Dubreuil, doc. 9.1, #12; Michèle Poitras, doc. 9.1, #13; Christopher Quinn, doc. 9.1, #14; Danielle Roussy, doc. 9.1, #15; Carole De Lagrave, doc. 9.1, #19; Claudia Landry, doc. 9.1, #21; J. Maier, doc. 9.1, #22; Ines Maurette, doc. 9.1, #3; Club de soccer Mont-Royal Outremont; doc. 8.19.1

<sup>314</sup> Réponses aux questions envoyées par écrit, doc. 7.4.1; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1; Sophi Bayade, doc. 9.1, #1; Giuliana Fumagalli, doc. 8.2.3; Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1; Michèle Poitras, doc. 9.1, #13

le CSSMB, dans la mesure où ses pratiques administratives le permettent, à ouvrir des places pour des élèves n'habitant pas son territoire et provenant en particulier de ce quartier.

En ce qui a trait à la proposition touchant les îlots RC-22 et RC-23<sup>315</sup> afin d'y autoriser l'implantation d'une école, les représentations reçues par la commission révèlent qu'un tel changement d'affectation du sol a plus d'impacts sur l'aménagement et sur le fonctionnement d'ensemble du site qu'il n'y paraît a priori. La localisation proposée pour l'école soulève des questionnements importants quant à son accès par les élèves, à l'utilisation du parc P-3<sup>316</sup>, ainsi qu'à l'égard de la cohabitation harmonieuse et sécuritaire des différents usagers des réseaux de transport.

La question de l'aménagement du parc, incluant sa portion destinée à la cour d'école durant les heures de classe, fut maintes fois évoquée devant la commission<sup>317</sup>. Cette dernière estime qu'il est difficile, voire impossible, de considérer isolément la conception du parc ainsi que celle de l'école et de ses abords. La décision de construire l'école en tête d'îlot dans l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux dicte la configuration du futur bâtiment. L'exiguïté des lieux est à la base de l'idée d'une mutualisation du parc P-3 afin de pallier le manque d'espace pour la cour d'école, tout en maintenant la superficie allouée au futur parc.

La commission estime, à l'instar d'une majorité des participants, que la mutualisation du parc et de certaines installations intérieures de l'école (la palestine, le gymnase, le laboratoire de sciences et la bibliothèque) est une idée intéressante en soi. Plusieurs participants y voient une bonne utilisation des biens publics et l'occasion d'assurer une meilleure intégration de l'école au tissu social du quartier. Des intervenants ont souligné la complémentarité de ces fonctions avec celles du centre communautaire adjacent. Incidemment, le principe de la mutualisation pourrait être appliqué à l'égard d'autres équipements publics du MIL<sup>318</sup>.

Cela étant, au-delà du principe général, la pertinence de mutualiser certains espaces du parc et de l'école dépend de la possibilité d'aménager le premier de manière adéquate afin qu'il puisse servir cette double fonction. Les participants ont vu juste en liant la question de l'aménagement du parc et celui de l'école. L'utilisation d'une partie du parc comme cour d'école et les critères d'aménagement qui en découleront soulèvent bon nombre de questions restées sans réponses quant aux impacts à la fois pour les élèves et pour les autres utilisateurs du parc. À cet égard, la

---

<sup>315</sup> Pour plus d'information sur la proposition, voir le Chapitre 1, section 1.3.1 L'école primaire du CSSMB

<sup>316</sup> Le parc P-3 est le futur parc de quartier Irma-Levasseur

<sup>317</sup> Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1.2; Jean-Christophe Mortreux, doc. 9.1, #6; Louise Voisard, doc. 9.1, #7; Monique Gratton-Amyot, doc. 9.1, #10; Michèle Poitras, doc. 9.1, #13; Claudia Landry, doc. 9.1, #21; Outremont en famille, doc. 8.18.1; Audrey Rosette, doc. 9.1, #5; Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1; Danielle Roussy, doc. 9.1, #15; Caroline Braun, doc. 9.4, #3; Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17; Louise Voisard, doc. 9.1, #7; Ronald Petiteau, doc. 9.1, #18; Christian Langlois, doc. 9.1 #23; Club de soccer Mont-Royal Outremont, doc. 8.19.1

<sup>318</sup> Outremont en famille, doc. 8.18.1; Ines Maurette, doc. 9.1, #3; Suzanne Archambault, doc. 8.3; J. Maier, doc. 9.1, #22; Audrey Rosette, doc. 9.1, #5; Comité d'action de Parc-Extension, doc. 8.1; Karine Myrgianie Jean-François, doc. 8.20.1; Danielle Roussy, doc. 9.1, #15



commission relève des enjeux relatifs à l'accès au parc (heures d'utilisation, accès physique) et à son aménagement (clôtures, équipements).

Bien qu'elle accueille favorablement l'intention de la Ville de conduire un exercice de « coconception » pour l'aménagement du parc<sup>319</sup>, la commission estime qu'un tel exercice serait hautement prématuré. Il est impossible de conduire une telle activité de manière fructueuse sans considérer rigoureusement les rapports du parc P-3 avec l'école. Or, la configuration du site retenu pour l'école et sa localisation dans l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux, en particulier, pose en elle-même des enjeux d'aménagements qui nécessitent une réflexion plus approfondie. Un exercice qui reste à faire selon la commission.

Ainsi, la localisation et la configuration des lots pressentis pour la construction de l'école soulèvent plusieurs préoccupations d'ordre fonctionnel et à l'égard de la sécurité des élèves et autres utilisateurs des systèmes de transport. Au plan proprement fonctionnel, un grand nombre de questions – qui restent elles aussi sans réponses – a trait à l'accès des élèves au site de l'école, à pied, à vélo ou en transports motorisés. À titre d'exemples, l'emplacement de l'école est-il optimal pour favoriser l'accès des élèves à pied? Au chapitre de la sécurité des élèves, compte tenu de l'exiguïté du site de l'école et de la configuration d'ensemble, est-il aisé, voire possible, d'aménager des zones de débarcadère sécuritaires pour les parents automobilistes qui devront déposer les enfants à l'école, ou pour les autobus d'écoliers qui y cueilleront et y déposeront des enfants pour les sorties scolaires?

L'avenue Thérèse-Lavoie-Roux assume désormais un rôle de voie de transit, en plus de constituer une voie d'accès privilégiée par modes de transports motorisés ou à vélo, aux fonctions desservies par le secteur MIL, incluant celles qui sont assumées par un important campus universitaire. La localisation de l'école le long de cette artère équipée d'une piste cyclable laisse déjà entrevoir des conflits d'usage entre les mouvements piétonniers, motorisés (automobiles, autobus) et à vélo, dont les effets risquent de s'aggraver au fur et à mesure que se développeront le campus et les autres secteurs du MIL.

Les multiples mouvements entrecroisés entre piétons et véhicules motorisés, piétons et vélos ainsi qu'entre vélos et véhicules motorisés posent autant de risques pour la sécurité des piétons et des cyclistes, petits et grands. En l'espèce, les contraintes et les risques à la sécurité des usagers, relevés de manière explicite par les participants<sup>320</sup>, découlent du choix du site de l'école et les configurations spatiales qu'il entraîne. Le CSSMB et la Ville de Montréal se sont déclarés

---

<sup>319</sup> Réponses reçues le 28 septembre 2021, doc. 7.4.1

<sup>320</sup> Alexandre Lussier, doc. 8.10; Romain Droitcourt, doc. 9.1, #17; Christian Langlois, doc. 9.1, #23; Ronald Petiteau, doc. 9.1, #18; Marie-Andrée Morin, doc. 8.21; J. Maier, doc. 9.1, #22; Fabien Dubreuil, doc. 9.1, #12; Magali Bebronne, doc. 9.1, #11; Ines Maurette, doc. 9.1, #3; Outremont en famille, doc. 8.18.1; Suzanne Archambault, doc. 8.3; Audrey Rosette, doc. 9.1, #5; Claudia Landry, doc. 9.1, #21; Danielle Roussy, doc. 9.1, #15; Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand, doc. 8.17, p. 1; Michèle Poitras, doc. 9.1, #13; Danielle Roussy, doc. 9.1, #15; Louise Voisard, doc. 9.1, #7

conscients<sup>321</sup> de ces enjeux fonctionnels et sécuritaires et de l'importance de surseoir à ces derniers dans les phases ultérieures de conception de l'école, du parc et de leurs abords (en particulier pour l'aménagement de zones de débarcadère pour automobiles et autobus). Toutefois, la commission se questionne sur la séquence de la prise de décisions, à savoir si ces considérations ont été prises en compte en amont du choix du site de l'école.

Le choix de ce site, peut-être défendable au bout du compte, semble découler d'une approche qui pourrait être qualifiée d'opportuniste, à savoir : la disponibilité d'un site de dimensions adéquates pour une école de type 4-4-24<sup>322</sup> (en excluant la cour), nécessitant un changement d'affectation des sols apparemment mineur et pouvant faire l'objet d'un échange de propriétés foncières.

Pour rappel, c'est ledit changement au zonage qui amène le CSSMB devant la commission. Or, la démonstration n'a pas été faite quant à l'opportunité de construire cette école sur ce site spécifique, ou indiquant que des analyses aient été conduites de manière approfondie en amont. De fait, le nombre de questions restées en suspens jusqu'à maintenant et le caractère imprécis des critères ayant présidé à la détermination du site semblent plutôt témoigner du contraire. Ce choix ne saurait être accepté d'emblée. Au regard surtout des enjeux de sécurité évoqués, la commission estime que le principe de précaution devrait s'appliquer ici.

Notons que le choix de localiser l'école dans le secteur résidentiel du MIL (plutôt que du côté Campus, au-delà de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux) n'est pas remis en question par la commission. Le critère visant à positionner l'école plus près du bassin d'élèves visés au premier chef dans le MIL et les secteurs limitrophes d'Outremont, évitant ainsi aux élèves la traversée de cette avenue pour accéder à cette dernière, lui apparaît approprié.

Cependant, l'argument voulant que la localisation de l'école dans cette avenue ait pour effet d'associer cette dernière au pôle institutionnel du secteur MIL, apparaît mal fondé à la commission. Un pôle institutionnel de quartier a très peu à voir avec un pôle institutionnel régional, voire suprarégional, que constitue un campus universitaire d'envergure. Le premier se caractérise par la présence de fonctions de portée locale, comme celles servies par un centre communautaire, un centre de la petite enfance (CPE), un parc de quartier, une école, au demeurant, toutes présentes dans ce secteur du MIL. La Ville de Montréal utilise également l'expression « pôle civique » en référence à la « *concentration assez exceptionnelle d'équipements publics* » que constituent le centre communautaire, le CPE, les écoles communautaires et la future école primaire<sup>323</sup>.

---

<sup>321</sup> Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal, du Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys et de l'Université de Montréal, doc. 6.2; Séance de questions et de réponses, 16 septembre 2021, doc. 7.2

<sup>322</sup> Dans le jargon administratif scolaire, une école de type 4-4-24 comprend 4 classes de maternelle 4 ans, 4 classes de maternelle 5 ans ainsi que 24 classes de niveau primaire allant de la première à la sixième année.

<sup>323</sup> Transcription de la séance de questions et réponses du 21 septembre 2021, doc. 7.2.1, L. 830

De telles fonctions commandent une position centrale par rapport à leur aire de desserte communautaire respective afin de les rendre accessibles à pied par exemple. Un pôle institutionnel d'envergure régionale nécessite une position centrale à une tout autre échelle spatiale, ainsi que des conditions d'accessibilité assurées par des infrastructures à haute capacité, tant aux plans du transport collectif (le métro ici) et actif (des voies cyclables) qu'à celui du transport routier. En l'espèce, c'est l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux qui assure une bonne interconnexion avec les boulevards et autres voies expresses que constituent les avenues Bates, du Parc et le chemin Rockland et, depuis ces dernières, à la rue Jean-Talon et à l'avenue Van Horne.

Les enjeux fonctionnels et sécuritaires énumérés ci-avant ont été abondamment commentés par les participants. Ces derniers n'ont généralement pas été en mesure de pointer explicitement du doigt les problèmes d'articulation entre les réseaux de transport et l'affectation des sols ou entre l'affectation des sols et la forme urbaine, par exemple, puisque de telles considérations requièrent des regards d'experts. Une exception notable à cet égard est représentée par un mémoire qui pose la question des rapports physico-spatiaux entre l'école et le parc P-3<sup>324</sup>. Il illustre la possibilité de repenser la configuration d'ensemble de manière à créer deux îlots urbains, orientés selon un axe nord-sud, dont l'un accueillerait un parc oblong se déployant jusqu'à l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et le second, l'école primaire en tête d'îlot dans cette avenue et sa cour déployée vers l'arrière.

Ainsi, d'autres scénarios d'aménagement sont possibles dans l'aire comprenant le site réservé pour le parc P-3 et les îlots RC-22 et RC-23. La commission estime, par exemple, qu'il serait envisageable de construire l'école, en maintenant les dimensions et la forme proposées, dans la partie sud du parc P-3. Cela aurait pour effet d'éloigner cette dernière de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et de la rapprocher du cœur de son aire de desserte, réduisant ainsi les distances de marche moyennes et augmentant les possibilités pour l'aménagement d'aires de débarcadère. Selon un tel scénario, le parc P-3 est bordé à l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et fait office de zone tampon entre cette dernière et l'école.

La commission ne dispose évidemment pas de toutes les informations nécessaires pour formuler des recommandations en faveur d'une configuration ou d'une autre. Au vu des représentations qui lui ont été faites, cependant, et sur la base de sa compréhension du processus décisionnel conduisant à la proposition qui est soumise à l'attention de la population, il lui apparaît essentiel que soient considérées toutes les options qui permettraient d'améliorer la fonctionnalité de l'équipement scolaire et la sécurité des enfants et des autres utilisateurs de l'espace public par rapport à la proposition soumise. Cela, d'autant plus que les termes de la proposition actuelle appellent d'ores et déjà des mesures de mitigation importantes, évoquées par les représentants de la Ville, qui s'imposeraient dès la construction.

---

<sup>324</sup> Ada Panduro, doc. 8.11

Au regard de représentations qui lui ont été faites et des considérations qui précèdent, la commission se doit de conclure que l'aménagement du parc et des infrastructures du domaine public (rues, trottoirs) sont indissociables de l'aménagement de l'école elle-même – a fortiori dans un contexte nécessitant la mutualisation des équipements. Il en découle que la construction de l'école, du parc et de leurs abords constitue un seul et même problème d'aménagement physico-spatial et fonctionnel et que la question aurait dû être abordée comme telle. La commission est consciente de la volonté des parties de procéder promptement, mais elle estime que les écueils potentiels et les risques sont trop nombreux et importants pour traiter la chose de manière précipitée pour la rentrée scolaire souhaitée de 2024<sup>325</sup>.

### **Recommandation #3**

***La commission recommande que soit maintenue la décision de construire une école du côté sud de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux dans la portion à dominance résidentielle du MIL.***

### **Recommandation #4**

***Considérant notamment les craintes sérieuses soulevées par la proposition de construire une école primaire dans les îlots RC-22 et RC-23 et en raison des questionnements à l'égard de la sécurité des élèves et autres usagers du domaine public, la commission recommande que la Ville de Montréal, conjointement avec le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys, explore d'autres configurations spatiales en ce qui a trait au positionnement respectif de l'école et du parc dans l'espace présentement destiné ou pressenti pour la construction de ces derniers. Ceci permettrait d'accroître la fonctionnalité de l'accès par les élèves et les autres usagers et, notamment, à réduire les risques à la sécurité qui découleraient d'une construction dans l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux.***

### **Recommandation #5**

***Considérant le grand nombre d'impondérables qui subsistent quant à l'aménagement de l'école et celui du parc et au bon usage de ce dernier, la commission recommande :***

- ***que soient conduites des analyses plus approfondies sur les critères devant présider à l'aménagement du parc, de l'école et de leurs abords, dans un contexte de mutualisation;***
- ***que l'exercice de coconception prévu à l'hiver 2022 soit plutôt tenu lorsque des analyses diligentes auront été conduites.***

## **3.4 La demande touchant le retrait du secteur Atlantic**

La demande touche l'exclusion du secteur Atlantic du site du MIL au motif que ses propriétés physico-spatiales, architecturales et urbaines, ainsi que les dynamiques de développement qui y sont observables, distinguent ce dernier des autres secteurs du MIL. L'arrondissement

---

<sup>325</sup> Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys, information, besoins et paramètres de l'école primaire, doc. 4.1.1

d'Outremont allègue qu'en conséquence, la gestion du développement du secteur Atlantic serait mieux servie par un cadre règlementaire moins « rigide »<sup>326</sup>. Le secteur visé est essentiellement composé de trois îlots urbains et est situé à la lisière Est du MIL où il fait office d'interface entre ce dernier et le secteur de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie se déployant entre l'avenue du Parc et le MIL.

La commission note qu'en dépit du fait que peu d'intervenants ont jugé bon de se prononcer sur cette demande de changement, les représentations qui lui ont été faites renvoient à des enjeux d'aménagement importants. La commission peut souscrire à la lecture voulant que les propriétés matérielles et spatiales du secteur Atlantic s'apparentent davantage aux conditions qui prévalent sur son front Est dans Rosemont–La Petite-Patrie. Des représentations qui lui furent faites relèvent également du fait que ces deux entités soient soumises aux mêmes dynamiques immobilières et aux mêmes contraintes et potentiels d'aménagement. Cela renvoie effectivement à la question des pratiques de planification à même d'assurer un développement d'ensemble harmonieux aux plans de la forme urbaine, de l'affectation des sols et de la mise en valeur du patrimoine, notamment.

Il apparaît incongru à la commission que le secteur Atlantic, dont le périmètre découle des caprices des découpages administratifs et sa composition des aléas du processus d'urbanisation, se trouve ainsi isolé de l'aire géographique à laquelle il appartient par sa forme. Il en résulte notamment que les deux côtés d'une même rue, dans ce cas la rue Hutchison, pourraient être assujettis à des règles et à des orientations d'aménagement différentes.

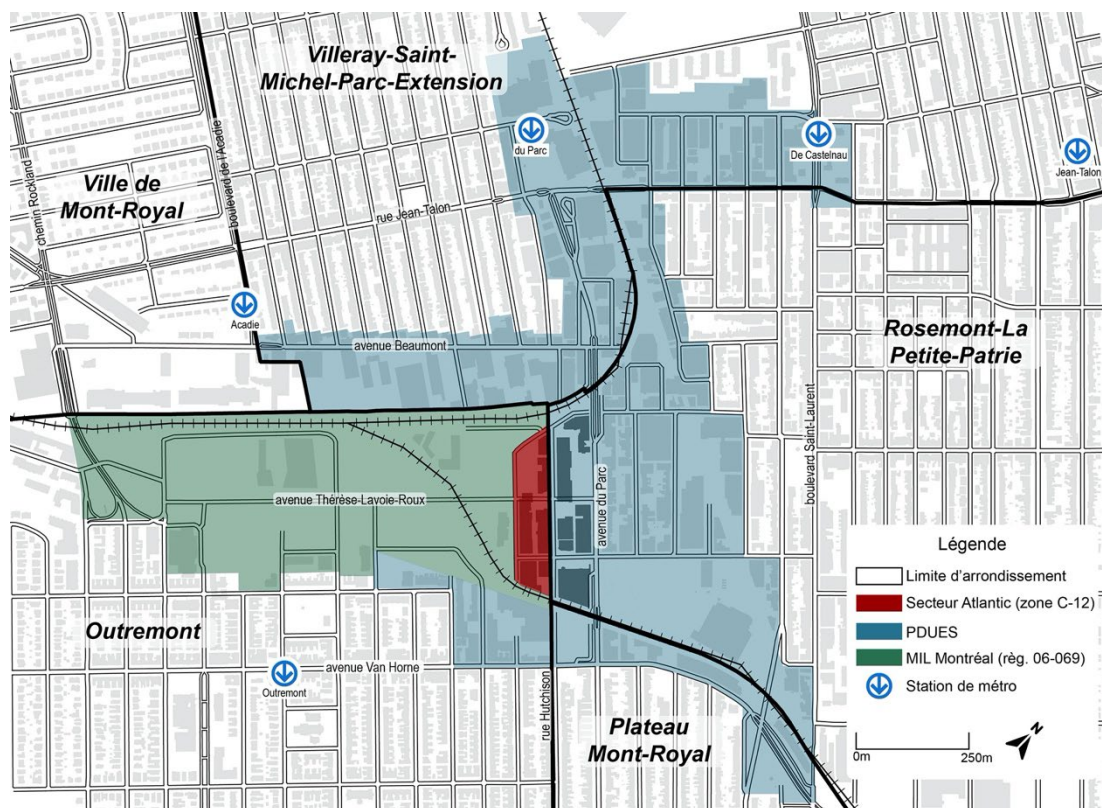
La Figure 11 (page suivante) indique la localisation du secteur Atlantic, à l'interface entre le territoire du MIL Montréal et celui du PDUES. La représentation illustre en outre les caractéristiques formelles qui assimilent le secteur Atlantic au territoire à l'est de la rue Hutchison. On y observe également le prolongement récent de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux jusqu'à l'avenue du Parc, une artère névralgique au caractère unique dans le contexte montréalais. Cette nouvelle intersection fait désormais office de porte d'accès privilégiée au MIL.

---

<sup>326</sup> Arrondissement d'Outremont, Orientations et stratégie règlementaire pour la mise en valeur du secteur Atlantic, doc. 3.3



Figure 11 – Localisation du secteur Atlantic à l’interface entre le territoire du MIL Montréal et le territoire du PDUES



Source : composé à partir des documents 3.1 et 5.5

Pour la commission, les conditions invoquées par l’arrondissement d’Outremont pour établir le bien-fondé de sa demande posent, plus fondamentalement, la question du développement de l’ensemble de l’aire morphologique comprise entre l’avenue du Parc (incluant ses deux berges) et le secteur Atlantic (incluant ce dernier). De fait, l’enjeu du développement intégré du MIL et des secteurs limitrophes est un thème récurrent pour l’OCPM. La consultation de 2007 a abordé cet enjeu, ce qui a amené notamment à l’élaboration du PDUES (consultation 2013)<sup>327</sup>. Le secteur Atlantic est emblématique à cet égard, puisqu’il fait précisément office d’interface entre le secteur touché par le PDUES et le MIL, auquel il donne accès depuis l’avenue du Parc.

Au vu des représentations qui lui furent faites dans le cadre de la présente consultation, la commission ne peut donc faire l’impasse sur le thème plus large de l’arrimage et de l’intégration du MIL dans le contexte urbain élargi, aux plans matériel, fonctionnel et communautaire et, de ce fait, généralement plus urbanistique et administratif. Cela, afin d’assurer une intégration harmonieuse du MIL en mitigeant les impacts négatifs potentiels, mais également d’en maximiser les retombées positives.

<sup>327</sup> Séance de questions et réponses du 16 septembre 2021, doc. 7.2.1

La commission reçoit favorablement les assurances données par l'arrondissement d'Outremont voulant que sa démarche ne vise pas à soustraire le secteur aux orientations générales d'aménagement et aux standards de qualité élevés qui s'appliquent dans le MIL en vue d'en diminuer la portée, mais plutôt à permettre une interprétation plus nuancée et mieux adaptée aux conditions spécifiques qui touchent le secteur Atlantic<sup>328</sup>. La commission estime opportun d'accompagner sa recommandation favorable à la demande de l'arrondissement par d'autres recommandations. Le cas échéant, celles-ci permettraient la mise en place de conditions propices à une planification coordonnée et intégrée du secteur Atlantic ainsi que du secteur qui lui est limitrophe du côté de Rosemont–La Petite-Patrie, puisqu'il convient de traiter le tout comme un ensemble, par-delà les limites administratives qui s'avèrent problématiques.

#### **Recommandation #6**

***La commission recommande le retrait du secteur Atlantic (zone C-12) du territoire d'application du règlement 06-069, en y reconduisant les orientations, les objectifs généraux et les hauts standards de qualité qui président actuellement au développement du secteur MIL.***

#### **Recommandation #7**

***Considérant la nécessité de penser et de gérer le développement d'ensemble de manière coordonnée en ce qui a trait au contrôle des formes urbaines et architecturales, à l'affectation des sols, à la protection et la mise en valeur du patrimoine, ainsi qu'à l'aménagement du domaine public collectif, la commission recommande que le développement de l'aire se déployant entre les avenues du Parc et Durocher fasse l'objet d'une meilleure coordination entre les arrondissements d'Outremont, de Rosemont–La Petite-Patrie et la Ville de Montréal.***

#### **Recommandation #8**

***Par souci de cohérence, la commission recommande que les orientations et les prescriptions du PDUES des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau soient appliquées dans le secteur Atlantic, entre l'avenue Durocher et la rue Hutchison, même si ce dernier ne fait pas formellement partie du territoire visé initialement.***

### **3.5 Les constats de la commission sur le territoire du MIL et ses abords**

Au terme du présent exercice de consultation publique, quelques constats plus généraux s'imposent à la commission.

Ce sont les dispositions réglementaires qui régissent l'article 89 à l'égard de changements qui surviennent inévitablement dans un projet de l'envergure du MIL qui font en sorte que les parties se retrouvent à nouveau devant l'OCPM. De prime abord, les demandes soumises à la consultation qui touchent des modifications au zonage et au territoire d'application du règlement

---

<sup>328</sup> Arrondissement d'Outremont, Orientations et stratégie réglementaire pour la mise en valeur du secteur Atlantic, doc. 3.3; Séance de questions et réponses du 16 septembre 2021, doc. 7.2.1; Réponses reçues le 28 septembre 2021, doc. 7.4.1

06-069 peuvent apparaître essentiellement techniques. Or les travaux de la commission démontrent que leur portée est plus large.

En outre, bien que cela soit le fruit du hasard, force est de constater que la présente consultation survient à un moment charnière. Une part substantielle du site est aujourd'hui développée, ce qui donne à voir des résultats concrets et permet de prendre une meilleure mesure de certains impacts déjà avérés, ou pouvant être anticipés sous peu. Les participants ne s'y sont pas trompés, en relevant de tels impacts devant la commission et en posant plusieurs questions relatives à l'avenir du campus de l'UdeM et du site dans son ensemble, alors que les projets qui mèneront son développement à terme pourraient s'annoncer incessamment.

Un développement de l'ampleur de celui qui a cours dans ce secteur est inévitablement assorti d'impacts positifs et d'impacts négatifs affectant différemment les secteurs bordiers environnants et leurs populations respectives. Plus concrètement, le MIL est situé aux confins de plusieurs quartiers, dans une ancienne frange urbaine qui était destinée à l'activité ferroviaire. Il est aujourd'hui composé d'un campus universitaire d'envergure, que jouxte un secteur à prédominance résidentielle servi par des équipements communautaires. Par son ampleur, la diversité de ses composantes, et par sa position relative, ce secteur urbain pose des enjeux de développement qui renvoient à l'échelle locale du site et de ses abords immédiats dans les quartiers limitrophes, ainsi qu'à l'échelle de plusieurs quartiers, voire de la ville entière. Ces enjeux ont trait à l'intégration matérielle et spatiale du MIL aux chapitres de la forme urbaine, de l'affectation des sols et de l'accès par des moyens de transport actifs (marche et vélo) ou motorisés (métro, automobile, etc.), ainsi qu'à son intégration aux tissus sociaux et communautaires et aux dynamiques de la géographie économique (immobilier, logement, offre commerciale, etc.). C'est d'ailleurs lesdites conditions ainsi que les enjeux urbanistiques et administratifs inhérents au développement d'un site névralgique qui touche quatre arrondissements qui ont pu motiver l'utilisation d'un article 89.

Au demeurant, plusieurs conditions urbaines observables à l'égard du projet MIL ne sont pas exclusives à ce dernier. Bon nombre de sites montréalais<sup>329</sup> offrant un fort potentiel de régénération et qui sont aujourd'hui privilégiés dans le cadre d'une politique de développement urbain durable, se situent justement dans des franges urbaines au passé industriel ou institutionnel aux confins de quartiers bien établis.

Ainsi, étant donné l'interprétation des représentations reçues, la commission ne peut se permettre d'ignorer le thème plus large de l'arrimage et de l'intégration du MIL dans son contexte urbain élargi. Ses travaux lui ont permis d'identifier trois problématiques « transversales » qui sont apparues, à des degrés divers, à travers chacune des demandes soumises à son attention. Ces dernières feront ci-après l'objet de recommandations. Elles touchent respectivement :

---

<sup>329</sup> Par exemple, les sites de Bridge-Bonaventure, de l'Hôtel-Dieu de Montréal ou encore de l'Hippodrome de Montréal, aussi connu sous son nom original Blue Bonnets.

- à la gouvernance et à la mise en œuvre du projet MIL et de ses abords;
- à la cohérence du développement du MIL eu égard aux échelles d'analyse et d'intervention;
- à la cohérence du développement du MIL dans le temps (et notamment au rôle tenu par l'OCPM à cet égard).

À l'instar des participants, la commission conclut, en écho aux travaux des commissions précédentes (2007 et 2013), qu'il est impossible d'envisager le développement du MIL ou de projets équivalents en vase clos et sans tenir compte de l'évolution de la conjoncture en cours de projet, incluant les impacts concrets imputables au projet lui-même.

Des projets de développement de grande et longue envergure, tel le MIL, situé aux confins de plusieurs juridictions et dont les impacts sont ressentis à plusieurs échelles spatiales, nécessitent de nouvelles pratiques de gouvernance et de gestion, voire un cadre réglementaire renouvelé. Au chapitre de la gouvernance, de tels projets exigent la mise en œuvre d'orientations et d'objectifs dont la révision périodique peut s'avérer utile, tandis que leur gestion appelle à une coordination serrée entre les arrondissements et la ville-centre. Ainsi, l'élaboration du PDUES des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau, témoigne d'une volonté de mieux gérer l'interface entre le MIL et certains de ses abords, en visant une meilleure intégration spatiale (et sociale) du MIL et de ces secteurs bordiers dans les arrondissements de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, de Rosemont–La Petite-Patrie, du Plateau-Mont-Royal, ainsi que d'Outremont.

La commission note néanmoins que le territoire visé par le PDUES est composé majoritairement de friches industrielles. Un tel découpage a pour effet d'exclure, outre le MIL lui-même, des secteurs résidentiels urbanisés de longue date, alors que ces derniers sont affectés dans leur fonctionnement et dans l'évolution de leurs dynamiques immobilières, notamment, par la venue du campus. Un exemple probant à cet effet nous est fourni par l'enjeu de l'embourgeoisement et de ses impacts sur l'accessibilité au logement et les dynamiques communautaires des quartiers, à l'égard duquel des participants provenant de Parc-Extension ont entretenu la commission. Bien que cela aille au-delà de ce qui peut raisonnablement être traité à l'intérieur des limites géographiques du MIL et du mode de mise en œuvre de son développement, il faut tâcher de tirer un enseignement dudit exemple.

Bien que d'autres causes y contribuent également, il est aujourd'hui impossible d'ignorer les impacts de la construction du campus de l'UdeM et du secteur MIL sur les dynamiques immobilières et l'augmentation des prix qui s'observent dans les secteurs limitrophes, et en particulier le secteur sud de Parc-Extension. Les représentants de la Ville de Montréal ont d'ailleurs confirmé à la commission la validité des représentations faites à cet égard par d'autres

intervenants<sup>330</sup>. L'enjeu de l'embourgeoisement risque d'ailleurs de se poser dans le secteur Atlantic et ses abords dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

La commission estime qu'il serait utile de conduire des réflexions sur l'opportunité de mettre en place des mesures destinées à assurer un meilleur monitoring des impacts du développement d'un projet tel le MIL sur son contexte élargi. Cela pourrait servir à la mise à jour des orientations et objectifs au gré de l'évolution de la conjoncture. Incidemment, la commission s'est questionnée sur la pertinence d'adapter le mode de gouvernance et de gestion, dans le but d'assurer la cohésion d'ensemble du développement dans l'espace et dans le temps en tenant compte des différentes échelles spatiales aux fins d'analyse et d'intervention.

À cet égard, la commission a pris note de l'existence d'un « comité de gouvernance » du MIL copiloté par son principal promoteur l'UdeM<sup>331</sup>. Au vu de son mandat « *Le comité de gouvernance a pour objectif de : Permettre à la direction des parties responsables des ententes de développement d'en débattre et de résoudre les enjeux majeurs, s'il y a lieu; Recommander aux instances les conditions liées aux ententes de développement*<sup>332</sup> », de sa composition « *Il est co-présidé par le recteur de l'Université de Montréal et l'élue responsable de l'urbanisme à la Ville de Montréal. Les autres participants de ce comité sont : Université de Montréal (Vices-recteurs, Directions (immeubles, campus MIL, liens avec les communautés, etc.)), Ville de Montréal (Maire et/ou direction d'Outremont, Maire et/ou direction de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, Maire et/ou direction de Rosemont–La Petite-Patrie, Direction du Service de l'urbanisme et de la mobilité (SUM), Direction du Service des infrastructures et du réseau routier (SIRR), Direction de l'urbanisme, SUM) et Ville de Mont-Royal (maire et direction générale)*<sup>333</sup> » et de son mode de fonctionnement « *Le comité de gouvernance se rencontre sur une base annuelle*<sup>334</sup> », elle estime cependant que ce dernier s'apparente davantage à un comité de coordination, dont elle ne remet pas en question l'utilité par ailleurs.

S'il faut entendre par le terme gouvernance la manière d'établir, d'orienter et de coordonner les actions de différentes parties prenantes au service d'une vision commune, il serait incidemment incongru d'attribuer un rôle de coprésidence à une partie prenante dont la mission et les intérêts spécifiques pourraient la mettre en porte-à-faux par rapport à de telles visées. Au demeurant, la commission estime qu'une telle instance destinée à la gouvernance gagnerait à mener ses travaux à l'égard d'un territoire plus grand que celui du MIL lui-même pour y inclure les secteurs touchés par sa présence. En outre, d'un point de vue administratif et considérant le contexte

<sup>330</sup> Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement d'Outremont, 23 août 2021, doc. 6.1; Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal, du Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys et de l'Université de Montréal, 25 août 2021, doc. 6.2; Séance de questions et réponses du 16 septembre 2021, doc. 7.2.1

<sup>331</sup> Réponses reçues le 14 octobre 2021, doc. 7.5.1, p. 1 à 3

<sup>332</sup> *Ibid.*, p. 2

<sup>333</sup> *Idem*

<sup>334</sup> *Idem*

géographique, la gestion d'un grand projet urbanistique tel le MIL pourrait gagner à être piloté par une instance de coordination consacrée au développement d'un territoire ainsi élargi.

#### **Recommandation #9**

***La commission recommande que la Ville de Montréal mène une réflexion :***

- ***à l'égard du mode de gouvernance du secteur MIL lui-même ainsi que celui des secteurs environnants dans les arrondissements bordiers d'Outremont, de Rosemont–La Petite-Patrie, du Plateau-Mont-Royal et de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension qui en subissent les effets, en vue d'en mitiger les impacts négatifs et d'en maximiser les impacts positifs aux plans environnemental, social, culturel et économique;***
- ***pour évaluer la pertinence de la mise en place d'un mécanisme visant à assurer la coordination administrative du développement du MIL et de ses abords entre les arrondissements d'Outremont, de Rosemont–La Petite-Patrie, du Plateau-Mont-Royal et de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension ainsi que la Ville de Montréal (la « ville-centre ») dans le respect de leurs prérogatives réciproques.***

Si l'on se fie aux représentations reçues, les travaux de la commission sont survenus à point nommé pour aborder des questions de fond et revisiter des enjeux qui s'offrent avec une plus grande clarté, au moment où le développement du site est bien engagé, mais avant qu'il ne soit trop tard pour en revoir certains paramètres en tenant compte des effets constatés. L'OCPM a déjà entamé une réflexion sur la portée et certaines prescriptions de l'article 89 qui l'interpelle<sup>335</sup>, à l'occasion de projets similaires comme le Faubourg Contrecoeur. L'élaboration du MIL Montréal est une bonne illustration d'un projet qui s'étend sur plusieurs années et sur lequel l'OCPM est amené à participer. L'examen régulier est un bel exemple que ceci est nécessaire. En conséquence, la commission émet la recommandation suivante.

#### **Recommandation #10**

***La commission recommande que la Ville de Montréal se penche sur certaines prescriptions et modalités d'application de l'article 89, à l'égard de projets urbanistiques d'envergure afin d'évaluer la pertinence de tenir des consultations publiques statutaires dans les cas où leur réalisation s'étale sur plusieurs années, par exemple à mi-parcours de leur concrétisation.***

### **3.6 Parc-Extension : un quartier qui requiert une attention particulière**

Parc-Extension est un quartier unique qui possède une identité propre renforçant le côté cosmopolite de Montréal, notamment par sa géographie commerciale et son offre alimentaire et culinaire. Aujourd'hui l'un des quartiers les plus diversifiés de cette ville, Parc-Extension fut

---

<sup>335</sup> OCPM – Consultation sur les modifications règlementaires au Faubourg Contrecoeur, 2017, [ocpm.qc.ca/fr/contrecoeur](http://ocpm.qc.ca/fr/contrecoeur); OCPM – Actes du colloque, S'approprier la ville, 2007, [ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/publications/fr/consultation\\_publique\\_et\\_aménagement\\_du\\_territoire\\_a\\_montréal\\_fr.pdf](http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/publications/fr/consultation_publique_et_aménagement_du_territoire_a_montréal_fr.pdf).



historiquement une plaque tournante des vagues successives d'immigration depuis la période d'après-guerre. Ces populations y ont trouvé un point de chute au cœur de Montréal dans un environnement bien desservi par les transports collectifs, les services de proximité et doté d'un parc de logements généralement abordables, quoique vétustes.

En revanche, le secteur est aussi identifié comme un milieu qui rencontre beaucoup de difficultés et qui affiche une fragilité inhérente, en particulier au statut socioéconomique modeste d'une partie significative de sa population. Comme évoqué précédemment, la population de Parc-Extension est affectée par une hausse rapide du coût des loyers. Cela place le quartier dans ce qui pourrait être qualifié de spirale d'embourgeoisement qui, outre le marché immobilier, se manifeste aux plans culturel, social et économique. La commission constate que le quartier jouit d'un regain d'intérêt du fait de son caractère unique, de sa position géographique centrale et de sa proximité au MIL et son campus universitaire. Ainsi, le secteur sud, compris entre les rues Jean-Talon et Beaumont semble particulièrement touché par la croissance des valeurs immobilières qui induisent des phénomènes de conversion et de « rénovation ». Ces phénomènes, déjà abordés dans la première consultation en 2007, furent rappelés à l'attention de la commission par bon nombre de citoyens. Ils ont pour effet repousser une population, qui de ce fait, subit une large part des effets négatifs qui découlent de la venue d'un campus universitaire sans pouvoir espérer en tirer quelque bénéfice. Les mêmes dynamiques immobilières semblent toucher également les secteurs communautaires et de commerces de détail.

La portion à dominance résidentielle du secteur sud de Parc-Extension étant exclue des territoires d'application de l'article 89 et du PDUES et en l'absence d'un cadre de gouvernance et d'un mode de gestion adapté, ce secteur se trouve de manière générale dans un angle mort du développement du MIL. Cette situation exacerbe les effets néfastes du développement du MIL pour le quartier. Elle minimise de même les retombées favorables escomptées de gestes tel l'aménagement du parc Dickie-More sur les rues de l'Épée et Beaumont, ou encore la construction de passerelles pour désenclaver le quartier. Une partie significative de la population de Parc-Extension se trouve donc manifestement dans une impasse.

La commission estime important que soient déployées des mesures vouées non seulement à mitiger les impacts négatifs de la venue du MIL, mais également à en maximiser les impacts positifs pour les populations de Parc-Extension. Au regard des impacts sévères précédemment évoqués, dont le déplacement de populations aux revenus modestes, infligeant à ces dernières des torts considérables, la commission souhaite attirer l'attention des élus ainsi que des décideurs municipaux et institutionnels sur l'urgence d'agir quant aux aspects suivants :

- L'embourgeoisement entraînant la hausse du coût des loyers pour les résidents, les petits commerçants et groupes communautaires, et la délocalisation des populations les plus sensibles à de telles fluctuations;
- Le rehaussement de la qualité de l'habitation au profit des populations actuelles du quartier, notamment par la mise à niveau du parc de logements;

- La consolidation et le développement d'équipements manquants ou lacunaires répondant aux besoins sociocommunautaires, scolaires et en matière de santé;
- La protection et la mise en valeur de l'identité du quartier dans ses dimensions culturelle, économique, sociale et patrimoniale.

À cet effet, et pour faire image, la commission appelle à ce que soit considéré l'élaboration d'un véritable « plan Marshall<sup>336</sup> » pour Parc-Extension et à mobiliser pour ce faire la communauté et les parties prenantes. La commission estime impératif, notamment, que les opportunités découlant d'efforts et d'investissements publics significatifs puissent bénéficier à toutes les populations, en vertu d'un principe d'équité et d'inclusion sociale.

Son réseau universitaire est un joyau qui contribue à l'enrichissement social, culturel et économique de Montréal, en plus d'être un atout pour le développement de son économie du savoir. À cet égard, la construction d'un nouveau campus universitaire dans la ville est en soi positive. Cependant, si cette dernière s'accompagne d'un embourgeoisement mal contrôlé qui a pour effet de favoriser certains groupes sociaux à l'exclusion des autres, le bilan devient plus mitigé. S'il est entendu que l'identité d'un quartier est une chose dynamique, c'est toute la communauté montréalaise qui perd au change lorsque la diversité des expériences de la Ville fait place à l'homogénéisation des modes de vie.

#### **Recommandation #11**

***Au vu des impacts négatifs qui découlent du développement du MIL dans le secteur sud de Parc-Extension, aux chapitres de l'immobilier, des coûts de logements, de la vie communautaire et de l'identité du quartier, la commission recommande que la Ville de Montréal évalue l'opportunité de mettre en œuvre prestement, de concert avec l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et les autres parties prenantes, des mesures pouvant remédier aux impacts négatifs, en plus d'explorer des moyens de maximiser les retombées positives, avant que la tendance actuelle ne soit irréversible.***

---

<sup>336</sup> Le plan Marshall, aussi appelé programme de rétablissement européen, est un plan établi à la suite de la Deuxième Guerre mondiale. Signé en 1947, il avait pour but d'aider la reconstruction des villes européennes ayant été touchées par les bombardements.

## CONCLUSION

La présente consultation portant sur le MIL s'est déroulée à point nommé eu égard à l'état d'avancement du développement du site, incluant celui du campus universitaire lui-même. Les recommandations de la commission font directement écho aux préoccupations exprimées par les participants, comme il se doit.

La commission répond aux trois principaux objets de son mandat, c'est-à-dire aux modifications règlementaires nécessaires pour la construction d'un nouveau pavillon de l'UdeM, la construction d'une école primaire par le CSSMB ainsi que pour le retrait du secteur Atlantic du territoire d'application du règlement 06-069. Pour le pavillon universitaire et le secteur Atlantic, la commission émet des recommandations favorables, tout en soulevant certaines pistes de réflexion qui pourraient accompagner la prise de décision. En ce qui concerne l'école primaire, la commission est favorable à la venue d'un tel établissement dans le MIL, mais recommande d'appliquer le principe de précaution puisque trop d'impondérables subsistent.

Les recommandations s'ouvrent également à de plus amples considérations que ce que le libellé des trois demandes à l'étude pouvait suggérer, puisque les participants ont voulu aborder, tantôt explicitement, tantôt de manière plus implicite, d'importants enjeux d'aménagement et de développement. Cette ouverture a amené les travaux de la commission à prendre une tournure réflexive et à se pencher sur la nature des mandats confiés à l'OCPM, en cours de projets urbanistiques de grande et longue envergure assujettis à l'article 89.

Fortes des représentations des participants et des informations et réponses qui lui furent communiquées par les parties prenantes, les travaux de la commission, en plus de répondre au mandat qui lui a été confié, se sont ainsi ouverts aux enjeux suivants :

- la cohérence d'ensemble du site MIL, en lui-même, aux plans spatial et fonctionnel;
- la cohérence entre le site MIL et les secteurs limitrophes qui sont assujettis au PDUES;
- les impacts fonctionnels, économiques et sociaux pour les populations des quartiers résidentiels adjacents (hors PDUES);
- la pertinence et la cohérence des objectifs de développement du MIL dans le temps, eu égard notamment aux exercices de consultation menés par l'OCPM.

Le grand projet que constitue le MIL est à plusieurs égards représentatifs des enjeux urbanistiques qui se posent au redéveloppement des friches urbaines (industrielles ici, ou institutionnelles tels les grands sites hospitaliers), en ce qui a trait aux modalités de leur requalification et de leur intégration urbaine, mais également compte tenu des outils règlementaires et aux pratiques de gestion qui encadrent lesdits efforts.

Par leur ampleur et par leur localisation stratégique au sein des quartiers centraux, les grandes friches présentent un fort potentiel de requalification qui justifie la volonté de la Ville de

Montréal, à l’instar de nombreuses autres villes, d’y canaliser le développement. Il n’est pas rare ni anodin à cet égard que des ensembles devenus obsolètes des suites de la délocalisation des activités industrielles soient visés dans le cadre de politiques de restructuration économiques et d’initiatives centrées sur l’économie du savoir (d’où l’implantation de campus universitaires, d’entreprises de hautes technologies et de quartiers d’habitation destinés en particulier aux travailleurs visés par ces dernières).

Par ailleurs, les secteurs actuellement en friche, qui ont souvent pris naissance en périphérie de l’aire urbanisée, se trouvent aujourd’hui entourés de quartiers résidentiels, incluant évidemment d’anciens quartiers ouvriers, qui présentent des conditions spatiales et sociales souvent fort contrastées.

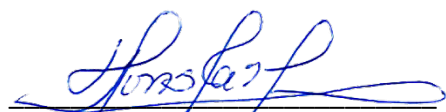
Le redéveloppement d’un site comme celui du MIL illustre les difficultés de repenser en profondeur ses rapports aux quartiers environnants et à la ville dans son ensemble. Cela vaut pour les aspects fonctionnels, matériels et spatiaux, mais aussi, et surtout, à l’égard des dynamiques sociales, culturelles, foncières et économiques. Les travaux de la commission mettent ainsi en exergue certains des effets du MIL sur les quartiers résidentiels environnants. En l’espèce, ces derniers se sont souvent retrouvés dans un angle mort des pratiques de développement.

C’est dans ce contexte que plusieurs des recommandations de la commission invitent les autorités municipales à se pencher sur le mode de gouvernance et les pratiques urbanistiques afférents au développement du MIL avant qu’il ne soit trop tard pour remédier à certains de ses impacts négatifs, mais également en vue d’en maximiser les retombées positives pour les communautés locales dans un souci d’équité, d’inclusion et de développement durable bien compris.

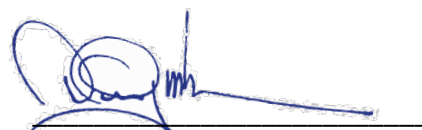
Fait à Montréal, le 8 mars 2022.



Danielle Casara  
Présidente de commission



Pierre-Constantin Charles  
Commissaire



Pierre Gauthier  
Commissaire

## Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

### Le mandat

Le 20 avril 2021, le conseil municipal<sup>337</sup> de la Ville de Montréal mandatait l'OCPM, afin de tenir une consultation publique sur le projet de règlement (P-06-069-1) intitulé : « *Règlement modifiant le règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'Arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue Mceachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland (06-069)*<sup>338</sup> ».

Le règlement P-06-069-1 encadre le secteur MIL Montréal, dans l'arrondissement d'Outremont, et ce, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

### La consultation publique

Pour permettre au plus grand nombre possible de personnes de s'informer et de donner leurs avis, ainsi que pour s'adapter au contexte de la pandémie de la COVID-19, l'OCPM a mis en place une démarche de consultation en plusieurs phases, dans le respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et de la santé publique qui étaient en vigueur au moment de la consultation.

L'OCPM a fait paraître un premier avis public annonçant la consultation le 18 août dans le quotidien *Le Devoir*. La documentation relative au projet a été rendue disponible sur le site Internet de l'OCPM; il était également possible de la recevoir par envoi postal. Quelque 22 000 dépliants ont été distribués dans le secteur concerné par la consultation publique. Dans ses efforts de diffusion de l'information, l'OCPM s'appuie aussi sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités et les partagent. Cela s'ajoute aux publicités sur les réseaux sociaux et l'envoi de bulletins électroniques. Par ailleurs, chacune des étapes de la consultation est annoncée aux abonnés de l'infolettre (plus de 9 000) ainsi qu'aux abonnés Facebook (plus de 10 000) et Twitter (plus de 3 000). En plus d'y diffuser les séances d'information et de questions et réponses, les réseaux sociaux de l'Office permettent de faire des rappels d'événements, de proposer des visionnements en différé et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires ou de la mise en ligne de nouveaux documents.

Deux rencontres préparatoires ont eu lieu virtuellement. La première s'est tenue le 23 août 2021 avec les représentants de l'arrondissement d'Outremont et de la Division des projets urbains du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal. La seconde, qui s'est tenue le 25 août 2021, a permis à la commission de s'entretenir avec les représentants du Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys (CSSMB) et de l'Université de Montréal (UdeM).

---

<sup>337</sup> Conseil municipal CM21 0458, doc. 1.5.2

<sup>338</sup> Ville de Montréal, Règlement art. 89, doc. 1.3.1

La commission a tenu une séance d'information virtuelle le 2 septembre 2021. Cette étape a permis à l'Office d'exposer sa démarche et de diffuser les présentations de la Ville de Montréal, de l'arrondissement d'Outremont, du CSSMB et de l'UdeM. Les présentations en ligne pouvaient ensuite être revues, en tout temps, sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

Une séance virtuelle de questions et de réponses a eu lieu le 16 septembre 2021. Lors de cette soirée, diffusée en direct sur Internet, les représentants de la Ville de Montréal et des promoteurs ont répondu aux questions des citoyens reçues d'avance ou posées le soir même. Les questions supplémentaires des citoyens n'ayant pas reçu de réponses lors de cette soirée ont reçu une réponse écrite le 28 septembre 2021. Les questions supplémentaires des commissaires ont également été répondues par écrit à quatre occasions différentes, soit le 14 octobre, le 25 octobre, le 2 novembre ainsi que le 24 novembre 2021.

Entre le 17 septembre et le 24 octobre, les citoyens, entreprises et groupes étaient invités à donner leur opinion selon le moyen de leur choix. Ils avaient la possibilité d'enregistrer leur opinion sur une boîte vocale, de faire part de leur opinion en ligne en répondant à des questions ouvertes ou d'envoyer un mémoire écrit.

La démarche de consultation a été clôturée par la tenue d'une séance d'audition des opinions, le 19 octobre 2021 à 19 h. Les participants ont pu intervenir par téléphone ou visioconférence.

#### **La commission et son équipe**

Danielle Casara, présidente de la commission

Pierre-Constantin Charles, commissaire

Pierre Gauthier, commissaire

Élise Naud, coordonnatrice des analystes

Émilie-Jade Bigelow, analyste

#### **L'équipe de l'OCPM**

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications

Louis-Alexandre Casal, webmestre

Luc Doray, secrétaire général

Élisabeth Doyon, agente aux communications et à l'image de marque

Guy Grenier, consultant

Laurent Maurice Lafontant, agent administratif

Lizon Levesque, adjointe administrative

Caroline Gosselin, Coordonnatrice relations médias et événements spéciaux

Geneviève Robitaille, adjointe administrative

Joseph Tchinda Kenfo, analyste

Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation



**Pour le Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal**

Jean-François Lusignan, Conseiller en aménagement, division des projets urbains

Louis-Henri Bourque, Chef de division, division des projets urbains

Marion Demare, Chargée de projet, division des projets urbains

**Pour l'arrondissement d'Outremont**

Tom Flies, Chef de division, Urbanisme, permis et inspections

**Pour les promoteurs**

Ghyslain Chassé, Directeur général, Direction des immeubles, UdeM

Radhia Hamdane, Gestionnaire de projets, Bureau de planification et gestion des espaces, Direction des immeubles, UdeM

Étienne Pelletier, Architecte, Leclerc Architectes

Louis-Félix Leblanc-Garceau, Chargé de projets, Secteur des grands projets, Service des ressources matérielles, CSSMB

**Personnes ayant participé à la séance de questions et de réponses du 16 septembre 2021*****Personnes ayant envoyé des questions à l'avance***

Alex Nicol	Irène Galesso
Alexander Heather	Jean-Yvan Fradet
André Trépanier	Kim Bélanger
Béatrice Camel	Marc Dumont
Carl Delaney	Marc Harvey
Céline Forget	Marie Saint-Arnaud
Claudie Vigneault	Marie-Christine Lafrenière
Dominique Le Borgne	Martin Gallié
Eco Schatzy	Mathieu Beauséjour
Edy Beylerian	Michel Lapointe
Emanuel Guay	Nada Nicol
Esther Dabou	Pierre Blanc
Eve Tsang	Sacha Tremblay
Françoise Picard	Valérie Bloch
Geneviève Corfa	Valérie Guilmain
Geneviève Derome	Yan Vergriete
Gino Therrien	Yan Geoffroy
Hortense Beaudoin	

***Personne ayant posé des questions en direct par téléphone***

Cynthia Boisvert

***Personnes et organismes qui ont soumis une opinion écrite sans présentation orale***

Ada Panduro	Eric Poteet
Alexandre Belzile	Françoise Picard
Alexandre Lussier	Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine
André Gravel	Dandurand
Association des étudiants et des Étudiantes aux cycles supérieurs (sic) en géographie de l'Université de Montréal (AÉÉCSGUM)	Laura Di Ioro
Bettina Kemme	Mary McCutcheon
Caroline Charest	Parti Republicain Souverainiste (PRS)
	Presti demeures et développements
	Suzanne Archanbault

***Personnes et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale***

Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)  
Giuliana Fumagalli

***Personnes et organismes qui ont soumis une opinion orale sans présentation écrite***

Club de soccer Mont-Royal Outremont (CSMRO)  
Karine Myrgianie Jean-François  
Outremont en famille

***Personnes ayant soumis une opinion en ligne***

Agnes Unterberg	Jean-Christophe Mortreux
Antoine Findeli	Jocelyn Beaudry
Audrey Rosette	Leslye Lang
Carine Vicente	Louis Rastelli
Carl Delaney	Louise Voisard
Carlo Primiani	Luc Granger
Carole De Lagrave	Lucie Dubois
Caroline Braun	Magali Bebronne
Christian Langlois	Magenta Baribeau
Christopher Quinn	Marie-Jeanne Blain
Claudia Landry	Michèle Poitras
Danielle Roussy	Monique Gratton-Amyot
Fabien Dubreuil	Robert-François Yelle
Francois Ultich	Romain Droitcourt
Gabriel Waché	Ronald Petiteau
Gaëlle Janvier	Sarah Villemaire
Gino Therrien	Sébastien Côté
Hilah Silver	Sophi Bayade
Ines Maurette	Sophie S.
J. Maier	Sylvie Fortin

---

## **Annexe 2 – Le dossier de documentation**

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

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
- 1.3. Intervention – Service des affaires juridiques
  - 1.3.1. Règlement art. 89
    - 1.3.1.1. Annexe A
    - 1.3.1.2. Annexe B
    - 1.3.1.3. Annexe C
    - 1.3.1.4. Annexe D
    - 1.3.1.5. Annexe E
    - 1.3.1.6. Annexe F
    - 1.3.1.7. Annexe G
- 1.4. Pièces jointes au dossier
  - 1.4.1. Extrait procès-verbal CCU Outremont – 3 mars 2021
  - 1.4.2. Avis du Comité Jacques-Viger – 26 mars 2021
    - 1.4.2.1. Annexe – suivi des recommandations
- 1.5. Résolutions
  - 1.5.1. Comité exécutif CE21 0613
  - 1.5.2. Conseil municipal CM21 0458
- 1.6. Sommaire décisionnel
  - 1.6.1. Recommandation
  - 1.6.2. Conseil arrondissement Outremont CA 21 16 0104

### **2. Démarche de consultation**

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant
- 2.3. Trousse postale
- 2.4. Présentation du site web de la consultation

### **3. Documentation déposée par l'arrondissement et la Ville de Montréal**

- 3.1. Document d'information – Ville de Montréal
  - 3.1.1. Vidéo de présentation du projet de consultation – Ville de Montréal – 2 septembre 2021
  - 3.1.2. Présentation du projet de consultation – Ville de Montréal
- 3.2. Avancement de la mise en œuvre du MIL Montréal – Ville de Montréal
- 3.3. Orientations et stratégie réglementaire pour la mise en valeur du secteur Atlantic – Arrondissement Outremont
  - 3.3.1. Vidéo de présentation sur la mise en valeur du secteur Atlantic – Ville de Montréal – 2 septembre 2021
- 3.4. Études de circulation

- 3.4.1. 2006 - Étude des impacts sur la circulation du site de l'Université de Montréal à Outremont
- 3.4.2. 2015 - Mise à jour de l'étude des impacts sur la circulation du site de l'Université de Montréal à Outremont
- 3.4.3. 2016 - Étude de mobilité dans le secteur des abords du site Outremont
- 3.4.4. 2017 - Mise à jour de l'étude des impacts sur la circulation du site de l'Université de Montréal à Outremont
- 3.4.5. 2018 - Mise à jour de l'étude des impacts sur la circulation du site de l'Université de Montréal à Outremont
- 3.4.6. 2018 - Synthèse, site Outremont et ses abords. Étude d'impact sur les déplacements dans le secteur Beaumont
- 3.4.7. 2019 - Monitoring secteur Bates
- 3.4.8. 2021 - Avis technique en circulation pour la nouvelle école primaire

#### **4. Documentation déposée par les promoteurs**

- 4.1. Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys
  - 4.1.1. Information, besoins et paramètres de l'école primaire – CSSMB
    - 4.1.1.1. Vidéo de présentation sur la nouvelle école primaire – CSSMB – 2 septembre 2021
  - 4.1.2. Concept et plans architecturaux de l'école primaire – CSSMB
- 4.2. Université de Montréal
  - 4.2.1. Information et développement du Centre de l'innovation – UdeM
    - 4.2.1.1. Vidéo de présentation du projet de pavillon universitaire – UdeM – 2 septembre 2021

#### **5. Documents de référence et liens utiles**

- 5.1. Information Campus MIL
- 5.2. Information MIL Montréal
- 5.3. Profil socio-démographique – Outremont – 2016
- 5.4. Consultation précédente – Gare de triage Outremont – OCPM - 2007
- 5.5. PDUES secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau– Ville de Montréal – 2013
  - 5.5.1. Consultation précédente – PDUES Marconi-Alexandra – OCPM – 2013
- 5.6. Petit lexique des termes urbanistiques - Ville de Montréal
- 5.7. Plan d'urbanisme – Ville de Montréal
- 5.8. Une nouvelle génération d'école – MEES – 2020

#### **6. Travaux de la commission**

- 6.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement d'Outremont – 23 août 2021
- 6.2. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal, du CCSMB et de l'UdeM – 25 août 2021
- 6.3. Questions et demandes de la commission – Demande de réponses par écrit
  - 6.3.1. Réponses reçues le 14 octobre 2021

- 6.3.1.1. Lots assujettis au droit de préemption à des fins de réalisations de logements sociaux et communautaires à l'intérieur du projet urbain MIL Montréal - sept. 2021
- 6.3.1.2. Outremont et son patrimoine – Étude Bisson – 1993 - Volume 1
- 6.3.1.3. Outremont et son patrimoine – Étude Bisson – 1993 - Volume 2
- 6.3.2. Réponses reçues le 25 octobre 2021
  - 6.3.2.1. Loyers moyens Parc-Extension entre 2010 et 2020 SCHL
  - 6.3.2.2. Proportion de ménages Locataires dans Parc-Extension
- 6.3.3. Réponses reçues le 2 novembre 2021 – Données sociodémographiques
- 6.3.4. Réponses reçues le 24 novembre 2021 – Données immobilières Parc-Extension
  - 6.3.4.1. Valeur au rôle des immeubles résidentiels
  - 6.3.4.2. Valeurs au rôle par usage principal de l'unité d'évaluation
  - 6.3.4.3. Ventes des immeubles résidentiels
  - 6.3.4.4. Ventes par usage principal des unités d'évaluation
- 6.4. Synthèse du questionnaire en ligne
  - 6.4.1. Données brutes en format CSV
    - 6.4.1.1. Entêtes
    - 6.4.1.2. Réponses

## **7. Transcriptions et webdiffusion**

- 7.1. Webdiffusion de la séance d'information du 2 septembre 2021
  - 7.1.1. Transcription de la séance d'information du 2 septembre 2021
- 7.2. Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 16 septembre 2021
  - 7.2.1. Transcription de la séance de questions et réponses du 16 septembre 2021
  - 7.2.2. Réponses aux questions des commissaires qui n'ont pas été répondues pendant la séance de questions et réponses du 16 septembre
- 7.3. Questions citoyennes reçues d'avance en vue de la séance du 16 septembre 2021
- 7.4. Questions citoyennes reçues d'avance – Demande de réponses par écrit
  - 7.4.1. Réponses
  - 7.4.2. Complément de réponse – Plan directeur des parcs et des bâtiments – Arrondissement d'Outremont – Automne 2021
  - 7.4.3. Complément de réponse – Informations générales sur le MIL Montréal
  - 7.4.4. Complément de réponses – Carte interactive du MIL Montréal
- 7.5. Questions complémentaires de la commission suite à la séance du 16 septembre – Demande de réponses par écrit
  - 7.5.1. Réponses
    - 7.5.1.1. Étude typo morphologique et synthèse historique de l'arrondissement d'Outremont - 2020
    - 7.5.1.2. Le projet de corridor écologique et vivrier Darlington
- 7.6. Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 19 octobre 2021

- 7.6.1. Transcription de la séance d'audition des opinions du 19 octobre 2021
- 7.6.2. Droit de rectification – Ville de Montréal et Université de Montréal

## **8. Opinions déposées à la commission**

- 8.1. Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)
  - 8.1.1. Document complémentaire
  - 8.1.2. Transcription
- 8.2. Giuliana Fumagalli
  - 8.2.1. Présentation
  - 8.2.2. Documents complémentaires
  - 8.2.3. Transcription
- 8.3. Suzanne Archambault
- 8.4. Eric Poteet
- 8.5. Parti Republicain Souverainiste (PRS)
- 8.6. André Gravel
- 8.7. Françoise Picard
- 8.8. Presti demeures et développements
- 8.9. Association des étudiants et des étudiantes aux cycles supérieurs en géographie de l'Université de Montréal (AÉÉCSGUM)
- 8.10. Alexandre Lussier
- 8.11. Ada Panduro
- 8.12. Alexandre Belzile
- 8.13. Laura Di Iorio
- 8.14. Mary McCutcheon
- 8.15. Bettina Kemme
- 8.16. Caroline Charest
- 8.17. Geneviève Derome, Marc Dumont et Francine Dandurand
- 8.18. Outremont en famille
  - 8.18.1. Transcription
- 8.19. Club de soccer Mont-Royal Outremont (CSMRO)
  - 8.19.1. Transcription
- 8.20. Karine Myrgianie Jean-François
  - 8.20.1. Transcription
- 8.21. Marie-Andrée Morin

## **9. Opinions présentées en ligne**

- 9.1. École primaire et parc
- 9.2. Secteur Atlantic
- 9.3. Pavillon universitaire de l'UdeM
- 9.4. Autres opinions
- 9.5. English



## Annexe 3 – Projet de règlement P-06-069-1

### VILLE DE MONTRÉAL

#### RÈGLEMENT

#### XX-XXX

#### RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LA CONSTRUCTION, LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION D'IMMEUBLES SITUÉS SUR L'EMPLACEMENT DÉLIMITÉ PAR LA LIMITE NORD DE L'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT, LA RUE HUTCHISON À L'EST, L'AVENUE DUCHARME AU SUD ET À L'OUEST PAR UNE PORTION DE L'AVENUE MCEACHRAN, DE L'AVENUE DU MANOIR AINSI QUE DE L'AVENUE ROCKLAND (06-069)

Vu les paragraphes 1° et 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

À l'assemblée du \_\_\_\_ 2021, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. Le Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'Arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland (06-069) est modifié par le remplacement :

1° aux articles 11 (4°) et (17°), 14, 20 (3°), 25 (6°), 32, 33 (1°), 35 (6°), 36 (4°), 37 (1°), (3°) et (5°), 39 (1°), (5°) et (8°), 41 et 42 (1°), des mots « axe central » par les mots « avenue Thérèse-Lavoie-Roux »;

2° aux articles 35 (4°), 36 (3°) et 44 (3°), des mots « place centrale » par les mots « place Alice-Girard ».

2. L'article 2 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, une opération cadastrale, la construction, la transformation et l'occupation des bâtiments ainsi que les travaux relatifs aux rues et passages piétonniers et cyclables sont autorisés aux conditions prévues par le présent règlement. ».

3. L'article 3 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement du paragraphe 2° par le suivant :

« 2° articles 2.3 et 3.11 du Règlement 1176 sur les permis et certificats; »;

2° l'abrogation des paragraphes 3° et 5°.

**4.** L'article 11 de ce règlement est modifié par le remplacement :

1° du paragraphe 16° par le suivant :

« 16° avenue Wiseman : 6 m du côté ouest entre l'avenue Ducharme et la ruelle mixte au nord de la zone PA-20, 4 m du côté ouest entre la ruelle mixte et la place Alice-Girard, 0 m du côté est entre l'avenue Ducharme et la limite nord de la zone RB-19, et 4 m du côté est au nord de la zone RB-19 jusqu'à la ruelle mixte; »;

2° au paragraphe 17°, des mots « tel qu'il est identifié » par les mots « telle qu'elle est identifiée »;

3° au paragraphe 18°, des mots « voie de service de la nouvelle cour de voirie » par les mots « avenue de la Gare-de-Triage ».

**5.** L'article 12 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement des paragraphes 1° et 2° par les suivants :

« 1° le nombre de cases de stationnement pour automobile requis dans le territoire d'application pour les usages du groupe communautaire de catégorie III ainsi que du groupe habitation de catégorie V est, au minimum, de 1 case de stationnement par 300 m<sup>2</sup> de superficie de plancher utile et, au maximum, de 1 case de stationnement par 250 m<sup>2</sup> de superficie de plancher utile;

2° dans les zones PB-28, PB-29, PB-30, PB-31, PB-32, PB-33, PB-34 et PB-35, le nombre total de cases de stationnement pour automobile aménagées pour les usages du groupe communautaire de catégorie III ainsi que du groupe habitation de catégorie V ne peut excéder 400 cases. Lors de la période transitoire entre l'aménagement des cases de stationnement et leur utilisation à des fins de stationnement pour automobile, l'espace prévu pour du stationnement pour automobile peut être utilisé à des fins de stationnement pour bicyclettes; »;

2° l'insertion, après le paragraphe 2°, du paragraphe suivant :

« 2.1° malgré le paragraphe 1, dans la zone PB-39, aucune case de stationnement pour automobile n'est autorisée; »;

3° la suppression, au paragraphe 4°, des mots « ou fraction de cette superficie ».

**6.** L'article 18 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « RC-26, C-12 et PB-28 » par les mots « RC-26 et PB-28 ».

**7.** Les articles 20 et 30 de ce règlement sont modifiés par le remplacement des mots « la voie de service de la cour de voirie » par les mots « l'avenue de la Gare-de-Triage ».

**8.** L'article 28 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « longeant la limite nord de l'axe central » par les mots « le long de la limite nord de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux ».

**9.** Le paragraphe 8° de l'article 36 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 8° assurer la bonne intégration des bâtiments de la cour de voirie visibles de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux. ».

**10.** Les paragraphes 8° et 9° de l'article 37 de ce règlement sont abrogés.

**11.** L'article 40 de ce règlement est modifié par le remplacement :

1° au paragraphe 4°, des mots « PB-34, PB-35 et C-12 » par les mots « PB-34 et PB-35 »;

2° au paragraphe 6°, des mots « zones C-12 et PB-28 à PB-36 » par les mots « zones PB-28 à PB-36 ».

**12.** L'article 43 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement, au paragraphe 1°, des mots « l'axe central doit respecter les proportions » par les mots « l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux doit favoriser le respect des proportions »;

2° l'ajout, après le paragraphe 6°, des paragraphes suivants :

« 7° dans la zone PB-39, l'espace laissé vacant par le démantèlement du poste de ventilation mécanique du métro doit être aménagé de manière à s'intégrer à l'architecture du bâtiment et aux aménagements paysagers;

8° dans la zone PB-39, la marge de recul sur l'avenue Wiseman doit être aménagée en complément des terrains situés dans les zones PA-20 et PA-21 (la place Alice-Girard). ».

**13.** L'article 44 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement du paragraphe 2° par le suivant :

« 2° dans les zones PB-39, RC-24 et RC-25, les façades des bâtiments donnant sur la place Alice-Girard, zone PA-21, doivent offrir un rez-de-chaussée très largement fenestré afin de favoriser un contact visuel et permettre des échanges entre les différents usages et le domaine public. La marge de recul sur l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et les marges longeant la place Alice-Girard doivent être aménagées dans le même esprit; »;

2° l'insertion, après le paragraphe 2°, du paragraphe suivant :

« 2.1° dans la zone PB-39, un bâtiment implanté sur un terrain occupant toute cette zone doit être conçu de manière à permettre, dans l'axe de l'avenue Stuart, une perspective visuelle ou un passage entre l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux et la zone PA-20, afin de favoriser la connectivité entre ces deux espaces. La marge de recul sur l'avenue Dollard doit être aménagée dans le même esprit; ».

**14.** L'annexe A de ce règlement intitulée « Territoire d'application » est remplacée par l'annexe jointe en annexe A au présent règlement.

**15.** L'annexe B de ce règlement intitulée « Grilles des usages et des normes » est modifiée par le remplacement, partout où ils se trouvent :

1° des mots « axe central » par les mots « avenue Thérèse-Lavoie-Roux »;

2° des mots « place centrale » par les mots « place Alice-Girard ».

**16.** La grille des usages et des normes relative aux zones RC-21 et RC-22 de l'annexe B de ce règlement intitulée « Grilles des usages et des normes » est remplacée par la grille jointe en annexe B au présent règlement.

**17.** La grille des usages et des normes relative aux zones PA-19, PA-20, PA-21, PA-22 et PA-23 de l'annexe B de ce règlement intitulée « Grilles des usages et des normes » est remplacée par la grille jointe en annexe C au présent règlement.

**18.** La grille des usages et des normes relative à la zone PB-35 de l'annexe B de ce règlement intitulée « Grilles des usages et des normes » est remplacée par la grille jointe en annexe D au présent règlement.

**19.** Les grille des usages et des normes relatives aux zones RC-23 et C-12 de l'annexe B de ce règlement intitulée « Grilles des usages et des normes » sont supprimées.

**20.** L'annexe B de ce règlement intitulée « Grilles des usages et des normes » est modifiée par l'ajout de la grille des usages et des normes relative à la zone PB-39 jointe en annexe E au présent règlement.

**21.** L'annexe C de ce règlement intitulée « Grille de rues et de passages piétonniers et cyclables » est remplacée par l'annexe jointe en annexe F au présent règlement.

**22.** L'annexe D de ce règlement intitulée « Secteurs d'application visés par les critères d'implantation et d'intégration architecturale » est remplacée par l'annexe jointe en annexe G au présent règlement.

ANNEXE A  
ANNEXE A INTITULÉE « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B  
GRILLE DES USAGES ET DES NORMES RELATIVE À LA ZONE RC-21

ANNEXE C  
GRILLE DES USAGES ET DES NORMES RELATIVE AUX ZONES PA-19, PA-20, PA-21, PA-22 et PA-23

ANNEXE D  
GRILLE DES USAGES ET DES NORMES RELATIVE À LA ZONE PB-35

ANNEXE E  
GRILLE DES USAGES ET DES NORMES RELATIVE À LA ZONE PB-39

ANNEXE F  
ANNEXE C INTITULÉE « GRILLE DE RUES ET DE PASSAGES PIÉTONNIERS ET CYCLABLES »

ANNEXE G  
ANNEXE D INTITULÉE « SECTEURS D'APPLICATION VISÉS PAR LES CRITÈRES D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE »

---

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal XX le XX 20XX, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 20XX et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1217596002







## Annexe 4 – Recommandations

### **Recommandation #1**

*La commission recommande qu'en ce qui a trait à l'aspect règlementaire, le coefficient d'occupation du sol et le pourcentage d'implantation au sol du lot PB-35 soit haussé, à respectivement 4 et 65 %, selon la demande de l'Université de Montréal.*

### **Recommandation #2**

*La commission recommande à l'Université de Montréal d'explorer, de concert avec les communautés locales, des moyens de minimiser les impacts négatifs induits par le développement de son campus et à maximiser les retombées positives de sa présence, en particulier pour les populations vulnérables, dans le cadre de ses prérogatives et notamment de ses missions d'enseignement et de recherche.*

### **Recommandation #3**

*La commission recommande que soit maintenue la décision de construire une école du côté sud de l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux dans la portion à dominance résidentielle du MIL.*

### **Recommandation #4**

*Considérant notamment les craintes sérieuses soulevées par la proposition de construire une école primaire dans les îlots RC-22 et RC-23 et en raison des questionnements à l'égard de la sécurité des élèves et autres usagers du domaine public, la commission recommande que la Ville de Montréal, conjointement avec le Centre de services scolaire Marguerite-Bourgeoys, explore d'autres configurations spatiales en ce qui a trait au positionnement respectif de l'école et du parc dans l'espace présentement destiné ou pressenti pour la construction de ces derniers. Ceci permettrait d'accroître la fonctionnalité de l'accès par les élèves et les autres usagers et, notamment, à réduire les risques à la sécurité qui découleraient d'une construction dans l'avenue Thérèse-Lavoie-Roux.*

### **Recommandation #5**

*Considérant le grand nombre d'impondérables qui subsistent quant à l'aménagement de l'école et celui du parc et au bon usage de ce dernier, la commission recommande :*

- que soient conduites des analyses plus approfondies sur les critères devant présider à l'aménagement du parc, de l'école et de leurs abords, dans un contexte de mutualisation;*
- que l'exercice de coconception prévu à l'hiver 2022 soit plutôt tenu lorsque des analyses diligentes auront été conduites.*

**Recommandation #6**

*La commission recommande le retrait du secteur Atlantic (zone C-12) du territoire d'application du règlement 06-069, en y reconduisant les orientations, les objectifs généraux et les hauts standards de qualité qui président actuellement au développement du secteur MIL.*

**Recommandation #7**

*Considérant la nécessité de penser et de gérer le développement d'ensemble de manière coordonnée en ce qui a trait au contrôle des formes urbaines et architecturales, à l'affectation des sols, à la protection et la mise en valeur du patrimoine, ainsi qu'à l'aménagement du domaine public collectif, la commission recommande que le développement de l'aire se déployant entre les avenues du Parc et Durocher fasse l'objet d'une meilleure coordination entre les arrondissements d'Outremont, de Rosemont–La Petite-Patrie et la Ville de Montréal.*

**Recommandation #8**

*Par souci de cohérence, la commission recommande que les orientations et les prescriptions du PDUES des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau soient appliquées dans le secteur Atlantic, entre l'avenue Durocher et la rue Hutchison, même si ce dernier ne fait pas formellement partie du territoire visé initialement.*

**Recommandation #9**

*La commission recommande que la Ville de Montréal mène une réflexion :*

- *à l'égard du mode de gouvernance du secteur MIL lui-même ainsi que celui des secteurs environnants dans les arrondissements bordiers d'Outremont, de Rosemont–La Petite-Patrie, du Plateau-Mont-Royal et de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension qui en subissent les effets, en vue d'en mitiger les impacts négatifs et d'en maximiser les impacts positifs aux plans environnemental, social, culturel et économique;*
- *pour évaluer la pertinence de la mise en place d'un mécanisme visant à assurer la coordination administrative du développement du MIL et de ses abords entre les arrondissements d'Outremont, de Rosemont–La Petite-Patrie, du Plateau-Mont-Royal et de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension ainsi que la Ville de Montréal (la « ville-centre ») dans le respect de leurs prérogatives réciproques.*

**Recommandation #10**

*La commission recommande que la Ville de Montréal se penche sur certaines prescriptions et modalités d'application de l'article 89, à l'égard de projets urbanistiques d'envergure afin d'évaluer la pertinence de tenir des consultations publiques statutaires dans les cas où leur réalisation s'étale sur plusieurs années, par exemple à mi-parcours de leur concrétisation.*

**Recommandation #11**


***Au vu-des impacts négatifs qui découlent du développement du MIL dans le secteur sud de Parc-Extension, aux chapitres de l'immobilier, des coûts de logements, de la vie communautaire et de l'identité du quartier, la commission recommande que la Ville de Montréal évalue l'opportunité de mettre en œuvre prestement, de concert avec l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et les autres parties prenantes, des mesures pouvant remédier aux impacts négatifs, en plus d'explorer des moyens de maximiser les retombées positives, avant que la tendance actuelle ne soit irréversible.***




## LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec)  
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



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