

**MÉMOIRE SUR LE PROJET D'IMPLANTATION D'UN CAMPUS DE
L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL SUR LE SITE DE LA GARE DE TRIAGE
D'OUTREMONT (PROJETS DE RÈGLEMENTS P-06-069 ET P-04-047-34)**

**PRÉSENTÉ À
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

**PAR
STEFAN PLESZCZYNSKI**

29 MARS 2007

Implication au projet:

En tant que citoyen de la ville de Montréal et résidant d'Outremont depuis 23 ans, j'ai participé activement aux trois séances d'information ainsi qu'aux trois ateliers thématiques ayant eu lieu à Outremont. J'ai également pris connaissance de l'ensemble des documents rendus accessibles par l'OCPM et rencontré plusieurs autres habitants du quartier afin de discuter des divers aspects du projet.

Ce mémoire résume non seulement mes opinions et recommandations ainsi que ceux de ma conjointe, Bernadette Gogula (sous-signé), mais il reflète les inquiétudes de plusieurs de nos voisins, résidents de la rue Wiseman, qui n'ont pas eu l'occasion de s'exprimer publiquement.

Préambule:

Il y a à peine quatre semaines que l'Université de Montréal nous a dévoilé les détails de son plan et qu'on a pu commencer à vraiment prendre connaissance de l'ampleur de ce méga-projet impliquant : l'implantation d'un immense campus d'édifices à tours ; la construction de résidences étudiantes, de condominiums et de logements; la cession d'importants terrains municipaux au développement immobilier; le déplacement de parcs; le prolongement et la transformation de rues; et tout cela au beau milieu de ce vieux quartier paisible et verdoyant qu'est le nôtre au coût de plus d'un milliard de dollars de fonds publics.

Lors des séances publiques, on a eu la chance d'écouter les représentants de l'université et de la ville tenter de répondre, tant bien que mal, aux diverses questions des citoyens. Au lieu d'apaiser les nombreuses inquiétudes exprimées par les intervenants, le discours souvent sollicitant du promoteur et le manque évident de planification de la part de nos élus n'ont fait que multiplier et renforcer nos préoccupations. Trop souvent les interrogations pertinentes et précises des citoyens n'ont évoquées que des réponses sommaires, des études incomplètes et des "on ne sait pas encore..." ou des "on verra en temps et lieux...".

Au fil de ces nombreuses soirées, il est devenu apparent que le projet que l'on tente de nous passer sous le nez a l'apparence d'une ébauche, voire d'une idée inachevée dévoilée précipitamment.

Je crois que dans le cas d'une entreprise de cette envergure, avec un potentiel aussi intéressant, il est primordial de prendre le temps de considérer de façon rigoureuse les différentes formes que ce projet peut prendre, d'aller chercher activement les idées de divers professionnels et organismes, les expériences d'autres grandes villes et universités du monde et de planifier tous les éléments essentiels au succès de l'aventure plutôt que de se lancer aveuglément, entraînant la vie de tout un quartier avec soi.

Particulièrement sous cet instance où la municipalité a décidé d'invoquer l'article 89 permettant à nos élus de changer le zonage et de donner le feu vert au projet sans que les citoyens aient un droit référendaire, il est encore plus important pour le bien de tout le monde de considérer sérieusement les préoccupations bien fondées et les idées intéressantes des intervenants avant de procéder à quoi que ce soit.

C'est donc dans cet esprit que j'amène les propositions suivantes:

Objections et recommandations:

1. **PLAN D'URBANISME:** Dans son état présent, le projet impose un changement radical de la qualité de vie et de la nature même du quartier nord d'Outremont. Au lieu d'une extension naturelle du quartier, une incrustation forcée d'un complexe institutionnel et résidentiel complètement différent au caractère du quartier existant prendra place. De par sa densité humaine, la hauteur de ses bâtiments, l'énorme influx de circulation automobile et pédestre, le projet envisagé ferait de nos rues tranquilles une zone de dommages collatéraux.

Je crois que c'est la responsabilité de nos élus de respecter le caractère des différents quartiers fusionnés. L'arrondissement d'Outremont se distingue de Côte-des-Neiges et désire garder son essence en tant que district. Un plan d'urbanisme éveillé devrait tout faire pour éviter la baisse de la qualité de vie des arrondissements existants au plus bas dénominateur commun.

Pour un projet avec autant de potentiel créatif, on s'attend également à ce que l'Université de Montréal agisse comme un centre de savoir et d'innovation socio-environnementale plutôt que comme promoteur immobilier pressé de faire passer ses machinations à tout prix.

Recommandations: Réexaminer tous les aspects contentieux du projet (densité, hauteur des bâtiments, ouverture de rues, circulation) pour trouver les façons de créer un interface harmonieux entre le campus et le quartier existant.

Intégrer le concept du projet dans un vrai plan d'urbanisme qui hausserait la qualité de vie de tous les quartier avoisinants.

Aller voir au-delà de notre propre cour pour s'inspirer de concepts universitaires internationaux qui ont réussi à implanter des méthodes innovatrices d'intégration dans leurs milieux urbains.

2. **DENSITÉ:** L'ajout de 2 500 nouveaux résidents et plus de 8 000 à 10 000 personnes en transit, soit 40% de la population présente de l'arrondissement sur

un site qui couvre 6% de sa superficie, ne peut faire autrement que créer une panoplie de problèmes majeures de densité pour les zones contigües.

Recommandations: Si on veut intégrer un campus universitaire au quartier adjacent de façon harmonieuse, il est essentiel de considérer une baisse substantielle de la densité humaine prévu par le projet. Pour ce faire, l'université devrait réexaminer ses vrais besoins ainsi que sa mission, et cela devrait se faire publiquement.

3. **HAUTEUR DES BÂTIMENTS:** La hauteur des bâtiments prévues est complètement incongrue avec le cadre environnant. Les résidences et édifices à logements de 6 étages qui seraient construits devant les triplex existants sur la rue Ducharme, et la muraille de tours institutionnelles envisagée, d'une hauteur équivalente à 11 étages résidentiels, changeraient radicalement la qualité de l'environnement du quartier constitué principalement d'immeubles de 3 ou 4 étages. Les couchés de soleil magnifiques qui baignent les rues d'Outremont dans une lumière dorée sont une caractéristique intégrale du quartier, aspect qui doit être considéré comme tous les autres puisque la qualité de vie est considérablement menacée par ce projet mis sur la table.

Recommandations: Repenser les hauteurs et emplacements des bâtiments pour assurer l'homogénéité de l'ensemble du projet avec le cadre bâti du quartier contigüe.

4. **CIRCULATION AUTOMOBILE:** Le plan de circulation du projet, tel qu'il est présentement, place le fardeau du va-et-vient journalier de 4 000 à 6 000 nouveaux véhicules entièrement sur les rues résidentielles d'Outremont et la rue Van Horne, déjà largement surchargée. Ce scénario est complètement inacceptable. Il existe des alternatives beaucoup plus logiques qu'on ne semble pas avoir pris le temps d'explorer. L'unique étude sur l'impact de la circulation, de par ses étroites fenêtres d'observation et par sa portée limitée, ne reflète aucunement la réalité existante ainsi que l'effet de l'augmentation du trafic dans le secteur. Il est abhérant que la ville de Montréal et l'université n'aient pas considéré une approche beaucoup plus avant-gardiste au niveau de la création d'un campus "vert" et l'implantation d'un plan de transport en commun qui respecte cette idée. Il est également surprenant que la STM n'ait pas été présente aux scéances publiques et ne semble pas avoir participé d'aucune façon tangible au processus de planification du projet.

Recommandations: Considérer et adopter une des propositions de créer un "boulevard universitaire" reliant l'avenue du Parc à la rue Bates.

Faire appel à des études indépendantes plus complètes sur la circulation.
Penser réellement à bâtir un campus “vert” et ouvrir les rues existantes du quartier que pour les piétons.

5. CIRCULATION PÉDESTRE SUR LA RUE WISEMAN: Le projet prévoit faire de la rue Wiseman l’axe principal piétonnier pour les usagés du système de transport en commun. D’après les données du promoteur, 60% des 10 000 usagés du campus emprunteraient le système de métro, et les 2/3 de ceux-ci utiliseraient la station Outremont pour leurs va-et-vient. Cela veut dire que 4 000 personnes par jour circuleraient dans les deux sens sur cette rue résidentielle.
Ce niveau d’activité piétonnier (observable présentement sur certaines rues menant au campus de la montagne) changerait drastiquement le caractère de cette rue tranquille et surtout familiale.

Recommandations: Ouvrir une sortie de métro au centre même du nouveau campus pour encourager l’utilisation du transport en commun et ainsi réduire l’impact sur les résidents de la rue Wiseman.

6. IMPACT FISCALE: Il est inquiétant que si peu soit connu sur le fardeau fiscal que les citoyens auront à assumer.
7. CESSION DES TERRAINS DE L’ARRONDISSEMENT: Il est inacceptable que les terrains appartenants à l’arrondissement soient troqués sans consultation avec les citoyens. “L’échange” du terrain des travaux publics pour laisser place à un développement immobilier devrait être examiné publiquement et séparément du projet d’implantation du campus.
Le développement immobilier privé prévu pour ce terrain ne semble pas être d’aucune façon essentiel au campus et étire dangereusement le mandat de l’article 89.

Recommandations: L’utilisation des terrains appartenants à l’arrondissement devrait faire parti d’une consultation publique distincte avec les citoyens de l’arrondissement et, si nécessaire, être mené en référendum.

8. PARCS: Il y a présentement un seul parc au nord de la rue Van Horne, le parc John F. Kennedy, et il est déjà surutilisé. Pour maintenir la caractère du quartier et étendre la même qualité de vie aux nouveaux résidents, il est essentiel d’inclure dans un projet de cet envergure l’aménagement d’un nouveau parc de grande dimension et à usages multiples (dans l’esprit du parc Beaubien ou St-Viateur).

Recommandations: Considérer l’utilisation du terrain des travaux publics pour aménager un grand parc à proximité des autres services de loisirs et à interface entre le nouveau secteur et le quartier existant.

9. PISCINE JOHN F. KENNEDY: La piscine du parc Kennedy fonctionne déjà à sa plus que pleine capacité. Aucune mesure n'a été proposée par la ville pour contrer l'influx de plusieurs centaines de nouveaux usagers.

Conclusion:

Que le projet dans son état présent soit mis sur la glace et qu'il y ait un arrêt immédiat de toutes procédures de changement de zonage et d'accord entre le promoteur et la ville et l'arrondissement avant qu'un projet amendé qui tienne compte des sérieuses préoccupations et opportunités manquées ne soit présenté et bonifié de nouveau par les citoyens.

Stefan Pleszczyński

Bernadette Gogula