Le projet du campus universitaire d'Outremont

Résumé de l'analyse de faisabilité technique et financière

Bureau de gestion des grands projets
Direction du développement économique et urbain

Février 2011

Montréal

Table des matières

Introduction 2

1. La mise en contexte et le plan d'aménagement initial de l'Université de Montréal 3
1.1 La mise en contexte 3
1.2 Le plan d'aménagement initial de l'Université de Montréal de 2006 5
1.3 Les recommandations de l'OCPM 7
1.4 Les ajustements proposés par la Ville de Montréal en 2008 8

2. Le plan d'aménagement révisé de 2010 9

3. Les résultats de l'analyse de faisabilité technique et financière 11
3.1 L'aménagement des parcs et des lieux publics 11
3.2 La gestion des déplacements 14
3.3 La construction de logements 16
3.4 L'adduction d'eau potable et la gestion des eaux usées 17
3.5 Les transactions immobilières 18
3.6 La réhabilitation des sols 19
3.7 La cour de services de l'arrondissement d'Outremont 19

4. Les travaux d'infrastructures – calendrier, financement et ententes contractuelles 20
4.1 La description des travaux et le calendrier proposé 20
4.2 Le financement des travaux 21
4.3 Les ententes contractuelles 21

5. La planification des abords du campus 22

Conclusion 23

Introduction

Le présent document résume les résultats de l'analyse municipale de faisabilité technique et financière du projet du campus universitaire d'Outremont et de ses abords, menée par la Ville de Montréal de 2007 à 2010. Les éléments suivants y sont abordés :

- la section 1 offre une brève mise en contexte du projet et présente le plan d'aménagement initial de l'Université de Montréal, les principales recommandations de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) ainsi que les ajustements proposés par la Ville en 2008;
- la section 2 présente le plan d'aménagement révisé de 2010;
- la section 3 fait le point sur les résultats de l'analyse technique et financière du projet révisé;
- la section 4 présente le calendrier prévu des travaux d'infrastructures envisagés afin de réaliser le projet, le financement du projet ainsi que les grandes lignes de l'entente sur les conditions de réalisation entre la Ville de Montréal et l'Université de Montréal;
- la section 5 fait le point sur la démarche d'élaboration du programme particulier d'urbanisme (PPU) des abords du campus Outremont.

La mise en contexte et le plan d'aménagement initial de l'Université de Montréal

1

La mise en contexte

1.1

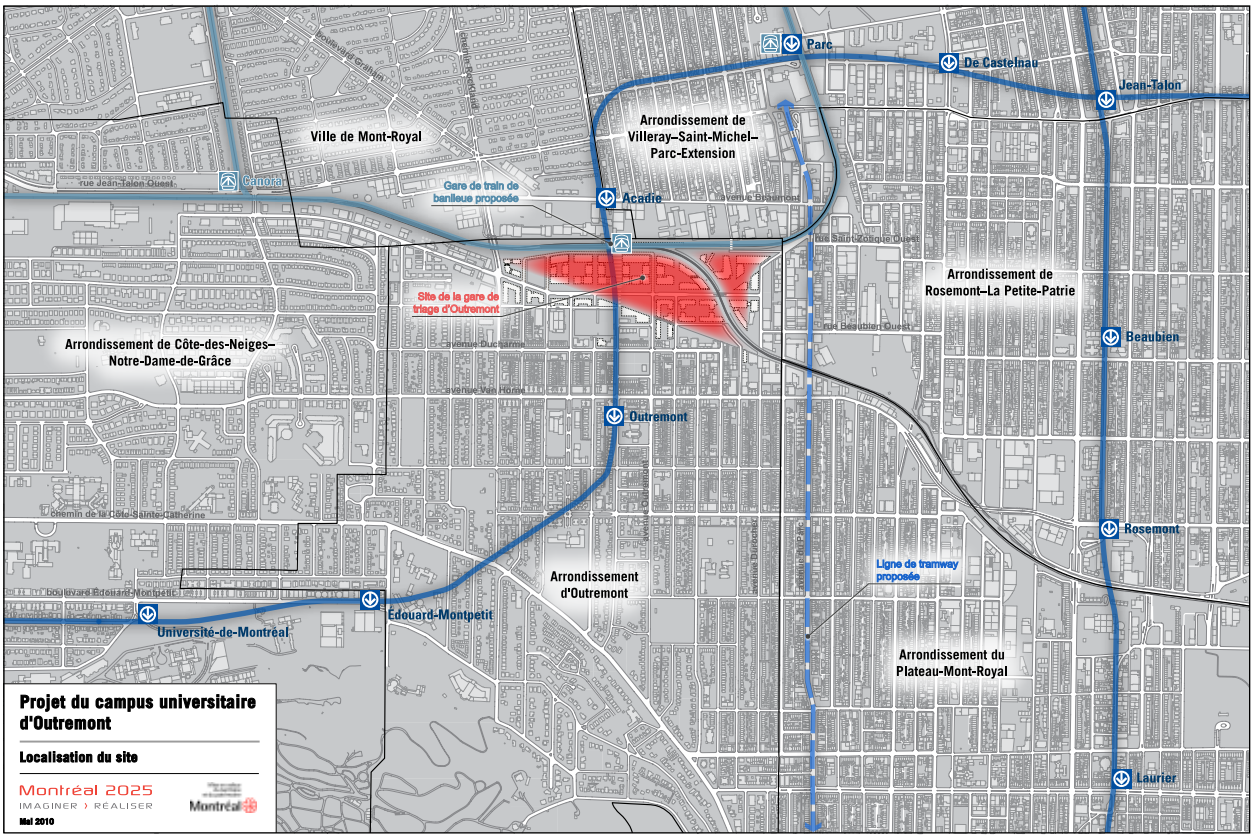
Dès le printemps 2005, l'Université de Montréal a signifié son intention d'aménager un nouveau campus sur le site de l'ancienne gare de triage Outremont, qu'elle a acquis du Canadien Pacifique (CP) en mars 2006. L'Université fait face à d'imminents besoins en termes de pavillons d'enseignement et de recherche, notamment pour les facultés dans le domaine des sciences. L'expansion des immeubles universitaires sur le campus actuel présente non seulement des limites physiques, puisqu'un seul terrain serait encore constructible, mais irait de plus à l'encontre des orientations municipales et gouvernementales en matière de protection du mont Royal.

D'une superficie de 18 hectares (ha), le site de l'ancienne gare de triage Outremont se situe au cœur de l'île de Montréal, à la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, entre les avenues Rockland et Durocher. Il est bordé au nord par la Ville de Mont-Royal et le secteur Parc-Extension de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et, à l'est, par le secteur Atlantic de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.

L'ancienne gare de triage d'Outremont et l'arrondissement d'Outremont directement au sud

Le site se trouve à proximité des stations de métro Acadie et Outremont de la ligne 5 (bleue), soit la même ligne de métro qui dessert le campus actuel de l'Université (stations Côte-des-Neiges, Université-de-Montréal et Édouard-Montpetit) (voir le plan 1). De plus, la voie ferrée du CP, située en bordure nord du site, est utilisée par la ligne de train de banlieue Montréal / Blainville–Saint-Jérôme.

Plan 1. La localisation du site de l'ancienne gare de triage Outremont



Le plan d'aménagement initial de l'Université de Montréal de 2006

1.2

L'Université a déposé au début de 2006 un projet jugé par la Ville conforme aux orientations de son *Plan d'urbanisme* et de sa *Stratégie de développement économique*. Il offre l'occasion de mettre en valeur une friche industrielle qui crée actuellement une coupure dans la continuité urbaine des quartiers résidentiels qui la bordent, tout en contribuant à renforcer le rôle de Montréal à titre de ville de savoir. De plus, il permet d'envisager des retombées économiques éventuelles dans les secteurs Atlantic et Beaumont qui l'avoisinent (voir le plan 2).

Plan 2. Les secteurs avoisinants du campus Outremont

L'arrondissement d'Outremont a préparé un projet de règlement d'urbanisme, adopté par le conseil municipal (CM) en novembre 2006.

Le plan d'aménagement initial (voir le plan 3) prévoyait, sur un horizon de 5 à 20 ans :

- la construction de 300 000 m^2 d'édifices institutionnels (pavillons de recherche et d'enseignement) dans la partie nord du site;
- environ 800 logements, dans la poursuite de la trame urbaine d'Outremont;
- quelque 1 000 places en résidence étudiante dans la partie institutionnelle du site;
- le secteur institutionnel séparé du secteur résidentiel proposé par une vaste esplanade de 27 mètres de largeur et d'approximativement 700 mètres de longueur, entre le viaduc Rockland et l'avenue Durocher;
- la reconfiguration des parcs existants, auxquels devaient s'ajouter une esplanade et un aménagement paysager le long d'un mur de soutènement longeant la voie ferrée;
- le déplacement de la voie ferrée du CP, en provenance du port de Montréal, vers le nord du site;
- un passage sous cette voie ferrée dans l'axe de l'esplanade projetée;
- une passerelle pour piétons reliant le campus à une future gare de train de banlieue et à la station de métro Acadie;
- l'accessibilité véhiculaire au secteur institutionnel par les avenues McEachran, Outremont, Durocher et Beaubien et les voies bordant l'esplanade;
- quelque 1 000 cases de stationnement.

Plan 3. Le plan d'aménagement initial proposé par l'Université de Montréal – décembre 2006

Les recommandations de l'OCPM
1.3

En adoptant le projet de règlement d'urbanisme, en décembre 2006, le conseil municipal a aussi mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) de mener à bien le processus de consultation sur ce projet. L'OCPM a tenu des séances d'information, d'ateliers thématiques et d'audition des mémoires entre le 26 février et le 12 avril 2007. Il a rendu public son rapport de consultation le 14 août 2007 et, dès son dépôt, l'Université et la Ville ont appuyé les recommandations qui y étaient formulées.

D'entrée de jeu, le rapport salue la vocation universitaire et scientifique du projet, perçu comme « une occasion unique de remplacer une enclave par un équipement d'excellence qui renforcera la vocation de Montréal comme *ville de savoir* ». Les objets des principales recommandations relatives au projet concernent :

- le prolongement de l'axe central jusqu'à l'avenue du Parc;
- la détermination de liens nord-sud entre le campus et le quartier Parc-Extension, notamment dans l'axe des stations de métro Outremont et Acadie et de l'avenue de l'Épée;
- la maximisation de l'utilisation des modes de transport actif et collectif, par une offre accrue de transport collectif et une diminution de l'offre de stationnement dont un lien piéton dans l'axe de l'avenue Wiseman;
- la diminution de l'impact de la circulation automobile dans l'avenue Outremont;
- une approbation par phase du projet.

L'OCPM recommande également à la Ville de lier le concept d'aménagement du campus à la planification détaillée des secteurs avoisinants, comme prévu dans le *Plan d'urbanisme.*

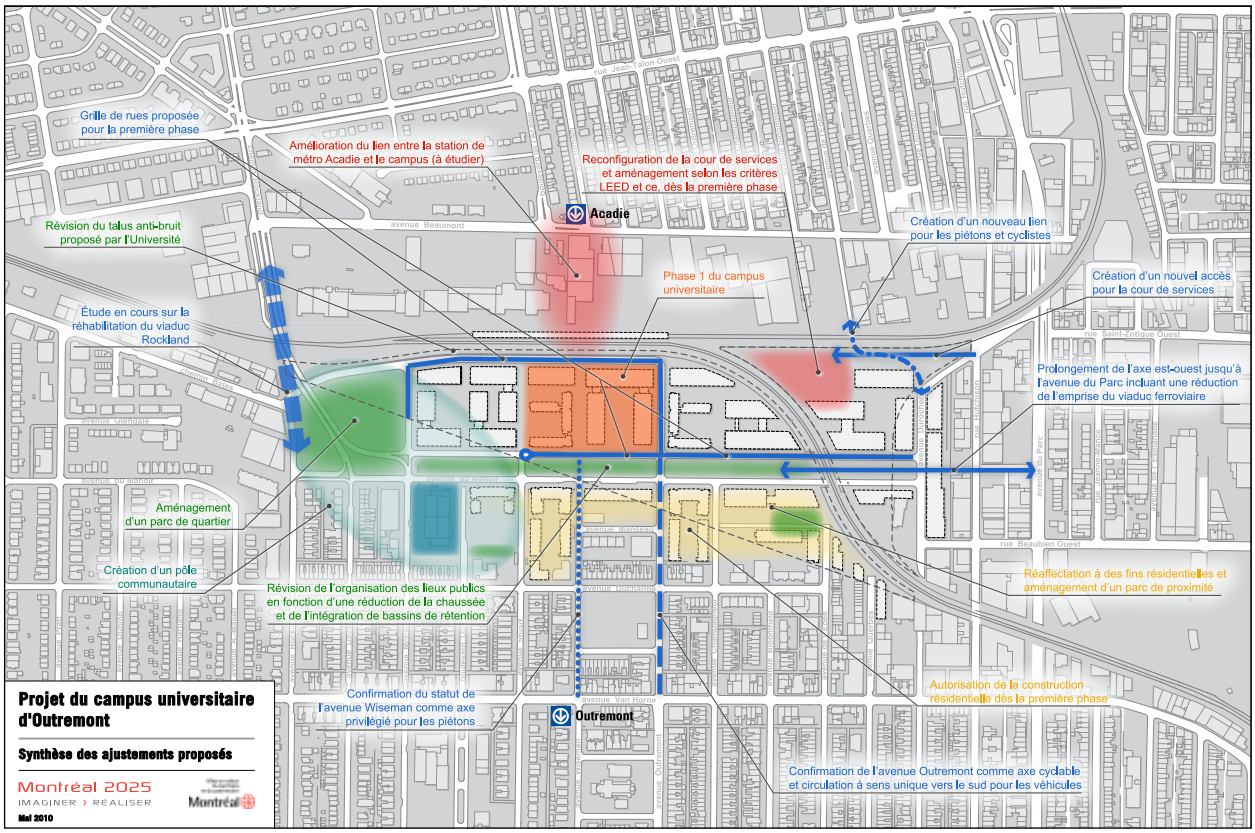
Les ajustements proposés par la Ville de Montréal en 2008

1.4

Conformément au processus de gestion des projets d'envergure adopté par la Ville, le comité exécutif a mandaté, en mars 2007, le Bureau de gestion des grands projets de la Direction du développement économique et urbain de mener les études de faisabilité technique et financière du projet du campus Outremont, afin de mieux déterminer les coûts municipaux associés au projet.

L'exercice d'analyse de faisabilité technique et financière, entamé en 2007, a conduit l'équipe de projet à proposer différents ajustements au projet du campus de l'Université de Montréal, en fonction des recommandations de l'OCPM, de la faisabilité technique des options et des coûts municipaux. Ces ajustements, illustrés au plan 4, ont été acceptés par l'Université de Montréal et présentés dans un rapport rendu public dans des assemblées d'information les 17 et 18 juin 2008.

Plan 4. Les ajustements proposés au projet du campus – juin 2008



Le plan d'aménagement révisé de 2010

2

La Ville de Montréal et l'Université de Montréal ont, en 2008 et 2009, révisé le plan d'aménagement initial de 2006 en fonction à la fois des recommandations de l'OCPM ainsi que des ajustements proposés dans le cadre de l'analyse de faisabilité technique et financière. Le plan d'aménagement révisé (voir les plans 5 et 6) a été présenté lors d'une assemblée publique d'information le 19 mai 2010. Il prévoit notamment :

- la consolidation des pavillons universitaires (300 000 m^2) au nord de l'axe central;
- la construction d'environ 1 300 logements au sud de l'axe central sur des terrains municipaux et de l'Université, dont 15 % de logements abordables et 15 % de logements sociaux et communautaires;
- l'aménagement de parcs et de lieux publics couvrant 4 hectares afin de mieux répondre aux besoins de la population dont la création d'une grande place publique (6 500 m^2) au cœur du projet du campus d'Outremont;
- la création de trois liens piétons et cyclables nord-sud dans l'axe du chemin Rockland, de la station de métro Acadie et de l'avenue de l'Épée afin de lier le campus au secteur Parc-Extension et de stimuler la mise en valeur du secteur Beaumont;
- la création d'un lien piéton dans l'axe des stations de métro Outremont et Acadie et de la future gare de train de banlieue;
- la diminution de l'offre en stationnement sur le campus à 400 cases afin de maximiser l'utilisation des modes de transport actif et collectif;
- la canalisation de la circulation véhiculaire vers l'axe central depuis les avenues du Parc et Rockland–McEachran, de même que par le chemin Bates afin d'assurer la quiétude des résidants du secteur;
- la réduction de la chaussée de l'axe central et son prolongement éventuel jusqu'à l'avenue du Parc;
- l'intégration du projet au réseau cyclable montréalais;
- la gestion des eaux pluviales par l'aménagement de trois bassins de rétention;
- la construction d'une nouvelle cour de services.

Ce plan d'aménagement répond à la fois aux besoins d'expansion de l'Université ainsi qu'aux exigences de la Ville de Montréal au chapitre de l'aménagement urbain et de la rentabilité fiscale. Les interventions proposées ont également été entérinées par le Canadien Pacifique. La section suivante présente de façon plus détaillée les diverses composantes du plan d'aménagement révisé en fonction de l'analyse de faisabilité technique et financière.

Plan 5. Le plan d'aménagement révisé – 2010

Plan 6. Le plan d'aménagement révisé et l'affectation du sol – 2010

Les résultats de l'analyse de faisabilité technique et financière

3

Parallèlement à l'exercice de révision du plan d'aménagement avec l'Université, la Ville de Montréal a poursuivi son analyse de faisabilité technique et financière afin d'améliorer diverses composantes du projet. La présente section résume les principaux résultats de l'analyse de faisabilité technique et financière.

L'aménagement des parcs et des lieux publics

3.1

L'aménagement des parcs et des lieux publics, en termes de programmation d'équipements récréatifs, a été un enjeu de la consultation publique. Une étude en trois volets a été menée en 2007 et 2008 afin de préciser les besoins de la population actuelle et projetée de l'arrondissement d'Outremont et des secteurs limitrophes en termes de parcs et d'équipements.

Le projet du campus Outremont représente donc une occasion de retisser et de consolider le tissu urbain et social de ce secteur montréalais en créant un réseau de parcs et de lieux publics singuliers et novateurs, en fonction des besoins de la population et en respect du patrimoine identitaire d'Outremont. L'aménagement de nouveaux parcs permettra également de renforcer le caractère verdoyant d'Outremont en prévoyant des aménagements paysagers de grande qualité, conformément aux standards élevés de l'arrondissement.

Le plan 7 illustre la proposition de répartition des quelque 4 ha (40 000 m^2) de parcs et de lieux publics. Ceux-ci incluent :

- une grande place publique au cœur du projet;
- un parc d'équipements sportifs et récréatifs aux abords du Centre communautaire et intergénérationnel (CCI);
- un parc de voisinage entre les avenues Querbes et Champagneur;
- un parc de voisinage entre les avenues Davaar et McEachran, au nord du chemin Bates;
- un axe central densément planté d'arbres.

De plus, l'Université de Montréal aménagera une vaste esplanade de 1,5 ha parallèle à l'axe central, devant ses pavillons universitaires.

Plan 7. Le réseau des parcs et des lieux publics

Le caractère verdoyant d'Outremont sera renforcé par l'aménagement de quatre nouveaux parcs

Figure 1. Perspective du campus et ses abords (vue vers l'ouest)

Figure 2. Perspective du campus et ses abords (vue vers l'est)

La gestion des déplacements 3.2

L'Université et la Ville se sont engagées à ce que 75% des déplacements vers et depuis le campus se fassent en transport collectif et actif (vélo, marche). La grille de rues proposée en 2006 reflétait déjà cette intention, qui a été renforcée par les analyses et les propositions subséquentes.

Ainsi, trois liens piétons vers les secteurs de Parc-Extension et de Ville Mont-Royal seront aménagés afin de faciliter l'accès entre le campus et les secteurs au nord de la voie ferrée du CP, notamment vers la station de métro Acadie (voir les plans 7 et 8). De plus, de nouvelles voies cyclables permettront de relier le campus au réseau cyclable montréalais (voir le plan 8) ce qui encouragera l'utilisation du vélo pour accéder au campus universitaire. Des places de stationnement pour vélos sont également prévues sur le campus.

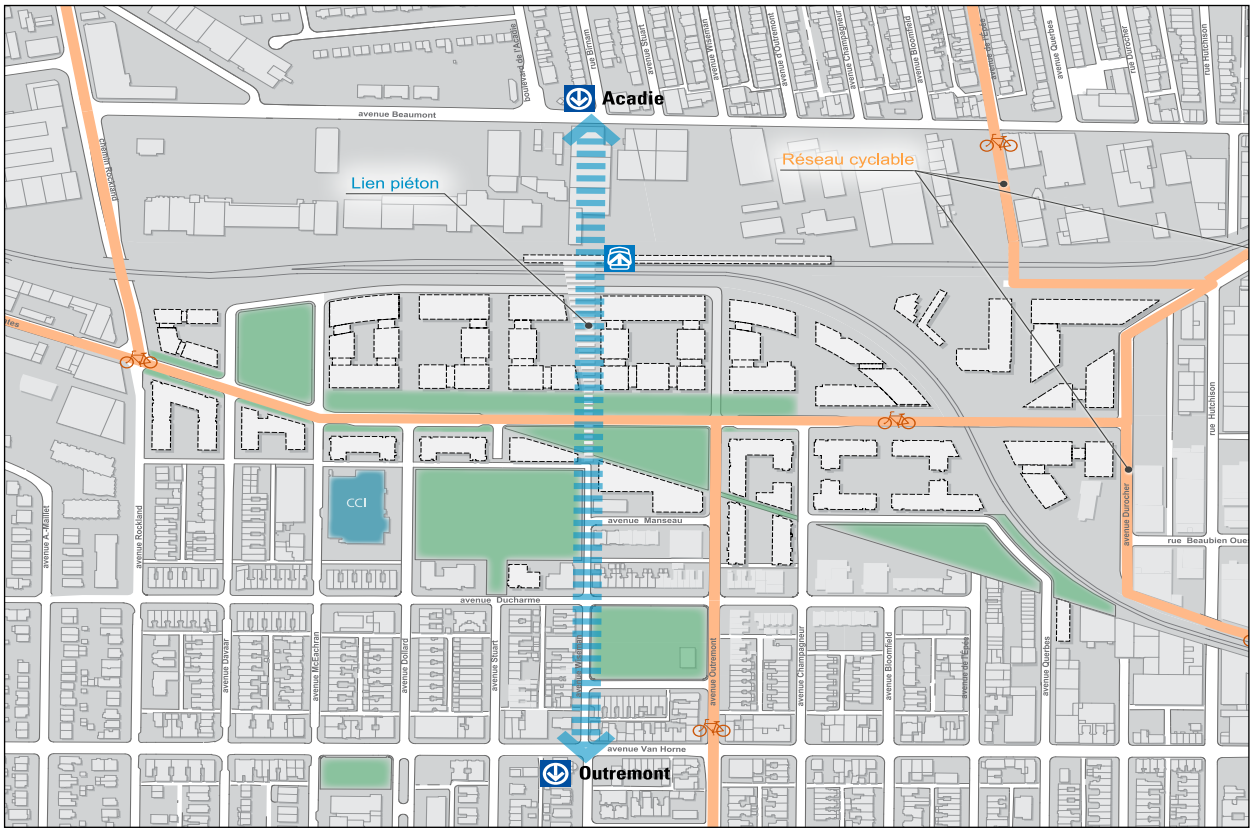
Le plan 9 illustre le réseau viaire révisé. Ce plan comprend notamment :

- l'aménagement d'un axe central densément planté, d'une seule chaussée, prolongé jusqu'à l'avenue du Parc;
- la canalisation de la circulation véhiculaire vers l'axe central depuis les avenues du Parc, Rockland et McEachran, de même que par le chemin Bates afin d'assurer la quiétude des résidants du secteur;
- le prolongement des rues nord-sud existantes;
- le prolongement du chemin Bates et la voie de services de l'Université;
- le réaménagement à terme du viaduc Rockland.

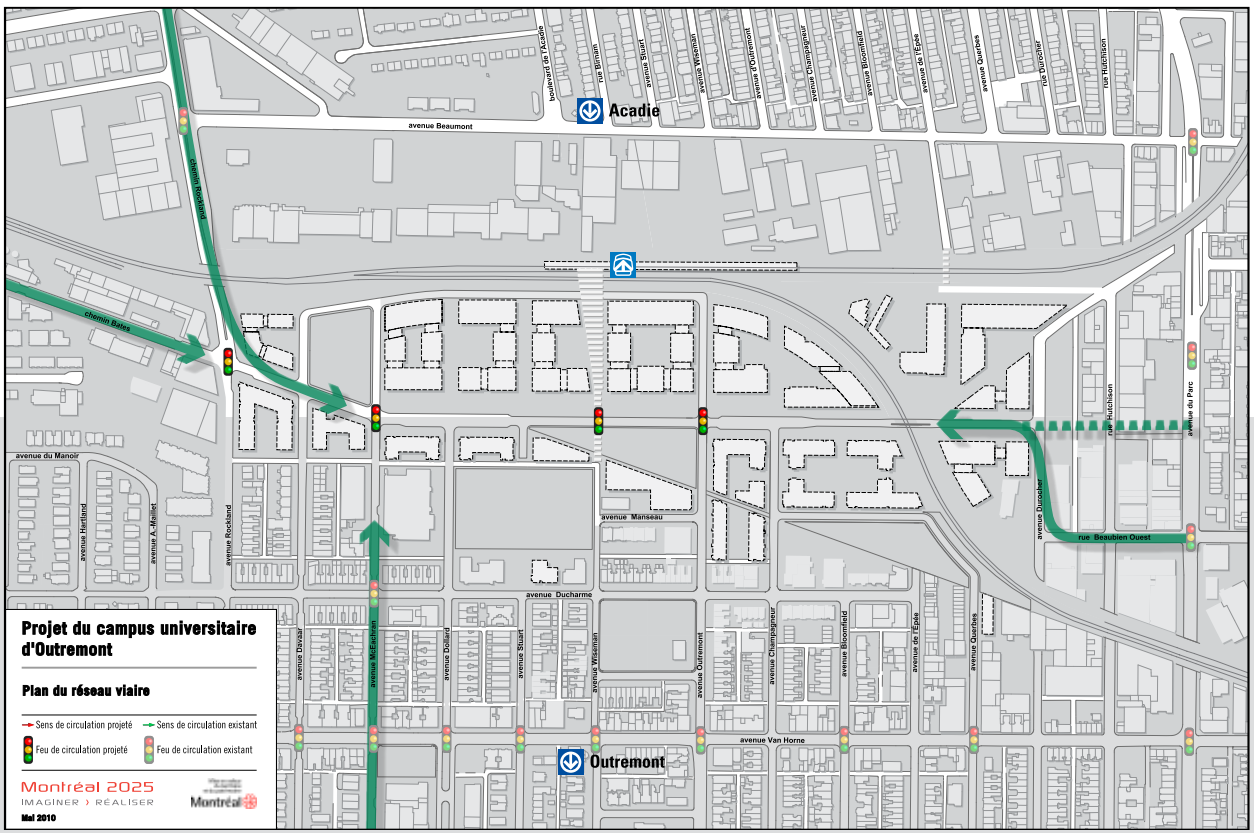
En matière de stationnement, l'Université a accepté, en consultation publique, de revoir le nombre de cases de stationnement à la baisse, afin de répondre aux objectifs de la Ville de réduction de l'utilisation de l'automobile et de tenter d'obtenir une accréditation LEED-ND pour le projet. Ainsi, le projet global du campus n'offrira que 400 cases de stationnement.

La quiétude des résidants du secteur sera préservée dans le projet du campus Outremont

Plan 8. Le réseau actif



Plan 9. Le réseau viaire



La construction de logements
3.3

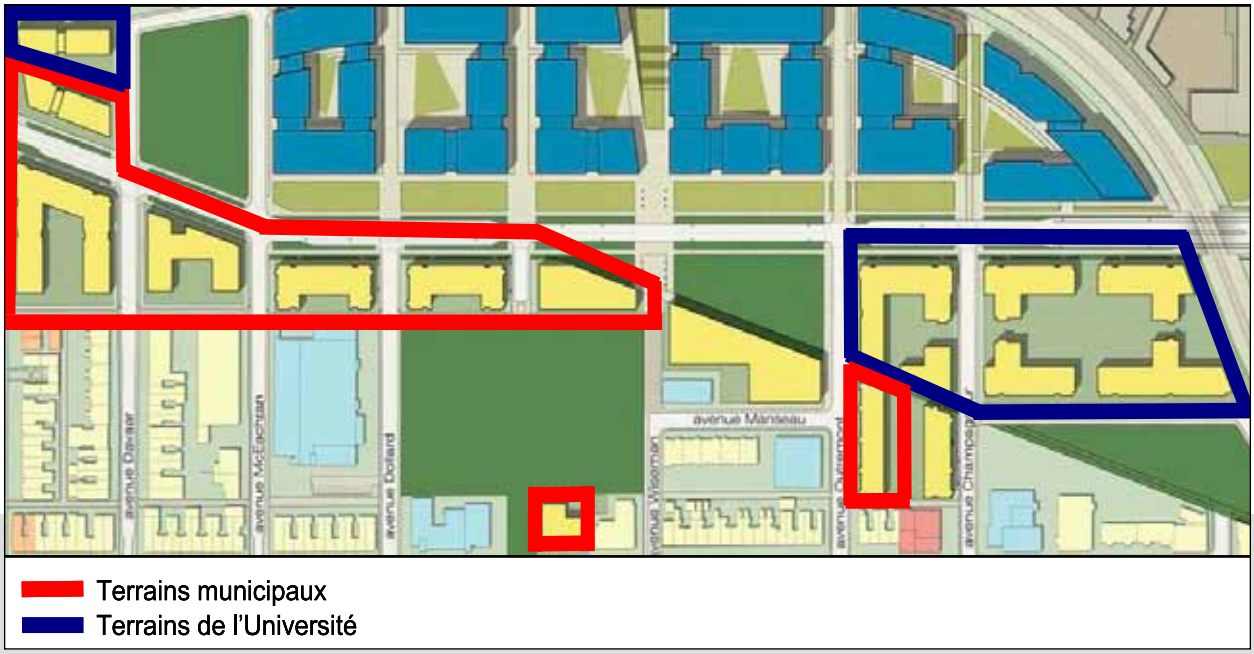
Le déplacement de la voie ferrée du CP ainsi que l'implantation du campus universitaire offrent l'occasion de consolider la trame résidentielle d'Outremont au sud de l'axe central et d'encourager de jeunes familles à demeurer à Montréal, dans un milieu de qualité situé à proximité des services.

Des projets immobiliers novateurs, conformes aux exigences de l'accréditation LEED-ND, pourront ainsi être réalisés sur un vaste site au cœur de l'île de Montréal et à proximité de deux stations de métro et d'une éventuelle gare de train de banlieue. Ces nouveaux projets résidentiels bénéficieront également de la présence de nombreux parcs et de lieux publics ainsi que des services de proximité déjà existants tout en encourageant la revitalisation de la rue commerçante Van-Horne.

Le projet initial du campus prévoyait en 2006 la construction de quelque 800 logements privés. La révision du projet au cours des dernières années a permis d'accroître ce nombre à quelque 1 300 logements. Cet accroissement du nombre de logements s'est fait en désignant plus de superficie à des fins résidentielles sur le terrain de l'Université et en profitant de la réhabilitation éventuelle du viaduc Rockland (voir le plan 10). Ce nombre accru de logements assure une meilleure rentabilité fiscale du projet tout en consolidant la trame résidentielle existante.

Par ailleurs, l'Université s'est engagée, lors de la consultation publique de 2007, à respecter les paramètres de la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* de la Ville de Montréal. Ainsi, le projet comprendra 15% de logements sociaux et communautaires et 15% de logements abordables privés.

Plan 10. La construction de logements



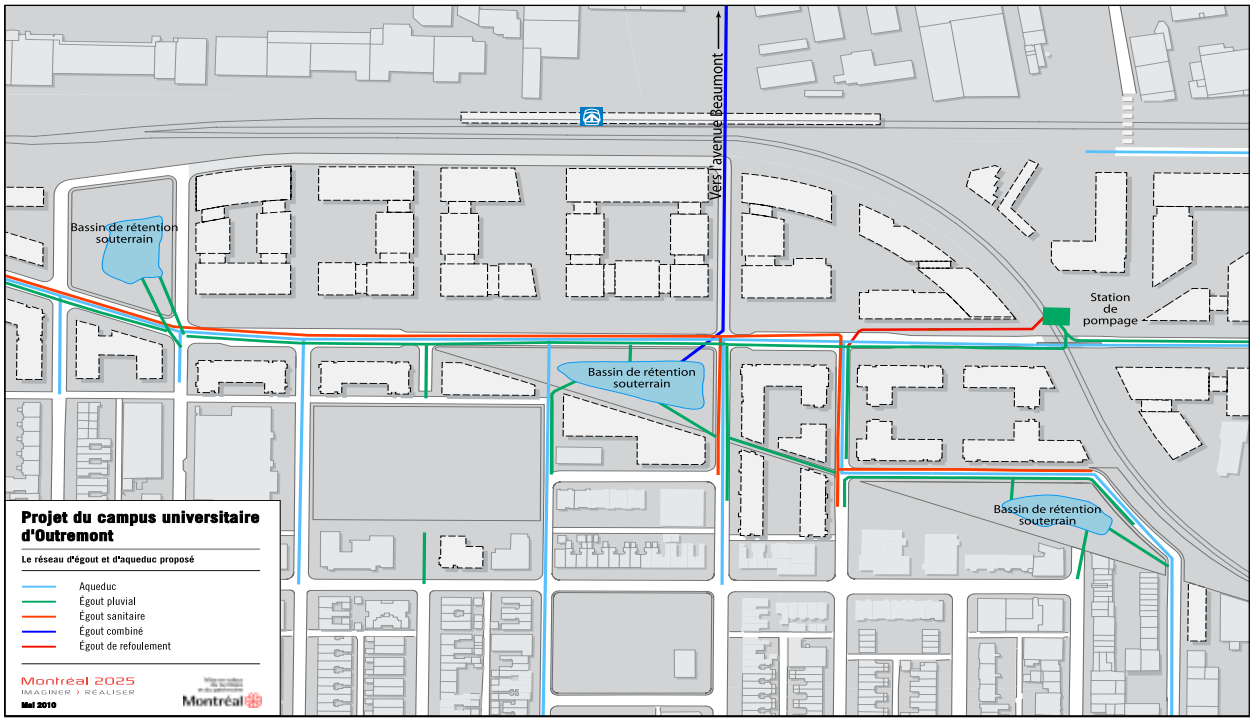
L'adduction d'eau potable et la gestion des eaux usées

3.4

Le site de l'ancienne gare de triage (18 ha) n'est raccordé à aucun réseau de drainage ou d'aqueduc. La topographie du secteur fait en sorte qu'il sert de bassin de rétention « naturel » pour les eaux de ruissellement excédentaires en provenance d'Outremont.

Une évaluation de la gestion des eaux usées et de l'approvisionnement en eau potable a donc été menée pour répondre aux besoins éventuels d'un campus universitaire de 300 000 m² et de quelque 1 300 logements. Le plan 11 présente la conception préliminaire de ces infrastructures. Trois bassins seront notamment aménagés pour répondre aux besoins de gestion des eaux de ruissellement en provenance du territoire déjà construit de l'arrondissement d'Outremont.

Plan 11. Le réseau d'égout et d'aqueduc



Les transactions immobilières
3.5

La réalisation du projet du campus Outremont nécessite quelques transactions immobilières par la Ville et l'Université (voir le plan 12).

Sommairement, les transactions immobilières devant être effectuées par la Ville sont les suivantes :

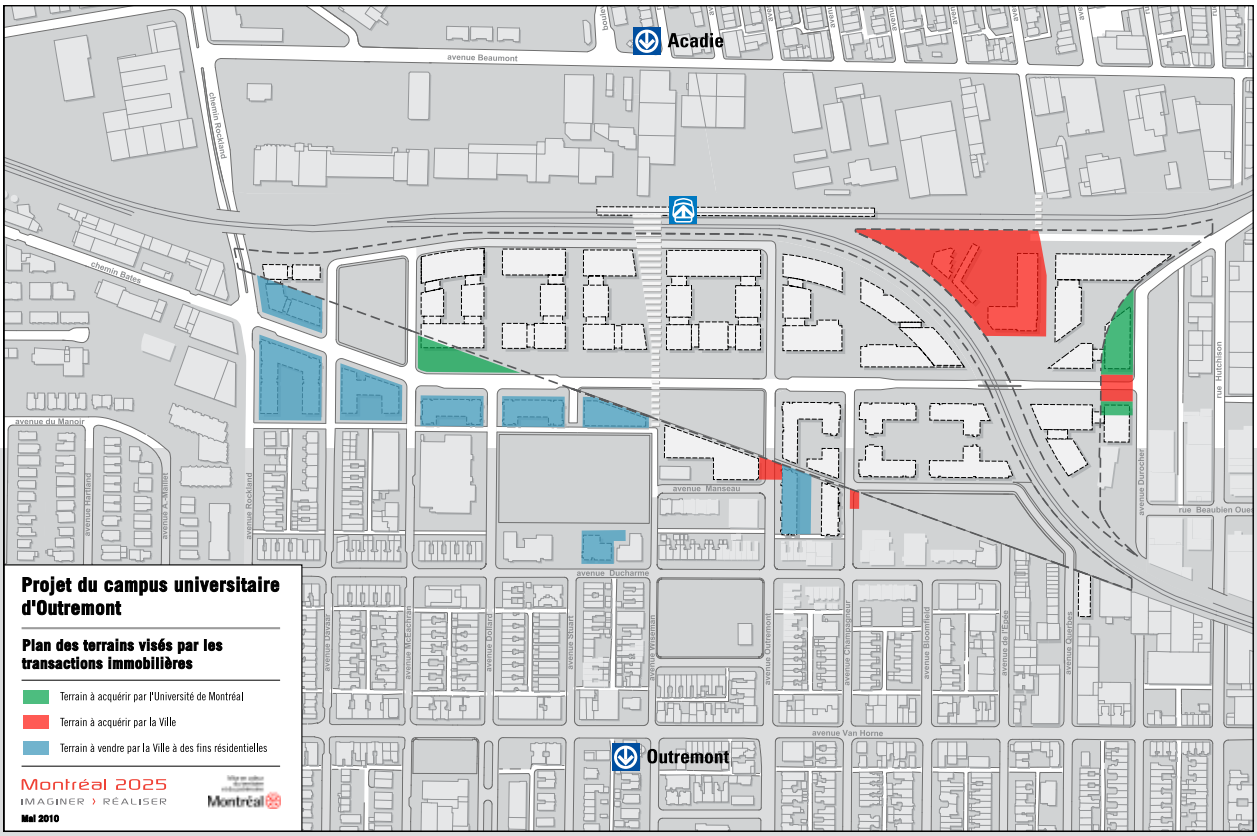
- l'acquisition d'un terrain d'environ 14 000 m^2 appartenant à l'Université dans la section nord-est du campus pour y aménager la nouvelle cour de services;
- l'acquisition de certains lots privés afin de pouvoir prolonger les avenues Champagneur et Outremont, ainsi que l'axe central vers l'avenue du Parc;
- l'octroi d'une servitude en faveur de la Ville pour l'installation d'une nouvelle conduite d'égout entre le bassin de rétention, qui se trouvera sous la place publique, et le collecteur Beaumont.

Par ailleurs, des terrains municipaux (dont l'actuelle cour de services d'Outremont) seront appelés à changer de vocation pour être dédiés à des fins résidentielles et de parcs.

L'Université compte effectuer les transactions suivantes :

- acquérir une parcelle de terrain municipal à l'intersection de l'avenue McEachran et de l'axe central pour y aménager la portion ouest de l'esplanade;
- verser gratuitement 10 % de la superficie de son terrain à des fins de parcs, ainsi que les parcelles de terrain prévues pour l'emprise des voies publiques;
- acquérir certains lots privés le long de l'avenue Durocher.

Plan 12. Les terrains visés par les transactions immobilières



La réhabilitation des sols
3.6

La requalification du site de l'ancienne gare de triage Outremont nécessite des travaux de réhabilitation des sols afin de rendre le site conforme à la réglementation environnementale en vigueur au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP). Ces travaux permettront un usage institutionnel et résidentiel ainsi que l'aménagement de parcs et de lieux publics.

La cour de services de l'arrondissement d'Outremont
3.7

La construction du campus nécessite le déplacement des activités de l'actuelle cour de services de l'arrondissement d'Outremont. La Ville a convenu, en 2006, de déplacer cette cour de services dans la portion est du campus projeté, entre les voies ferrées du CP et le nouveau corridor ferroviaire (voir le plan 13). Sa superficie est établie à 14 500 m². Par ailleurs, la proposition d'aménagement s'inscrit dans une démarche LEED puisqu'elle comprend un espace de tri (actuellement inexistant à Outremont) et assure une gestion efficace de l'eau.

Plan 13. Le plan d'aménagement de la nouvelle cour de services

Les travaux d'infrastructures – calendrier, financement et ententes contractuelles

4

La description des travaux et le calendrier proposé

4.1

L'Université a confirmé, en août 2007, qu'une première phase immobilière du campus serait réalisée au centre du site, dans l'axe des avenues Wiseman et Outremont. Cette première phase consisterait en la construction d'un pavillon des sciences et d'un pavillon administratif de 60 000 à 75 000 m² de superficie, qui réuniraient quelque 2 000 personnes. L'inauguration de ces immeubles est prévue en 2015.

Un calendrier préliminaire des travaux a donc été préparé en fonction de l'ouverture des premiers pavillons universitaires en 2015 (voir la figure 3). En plus de ces travaux, la construction résidentielle débutera dès 2013 et se poursuivra, sur une dizaine d'années, en raison d'environ 150 logements par année.

Figure 3. Le calendrier provisoire des travaux

Période	**Travaux**
2011 – 2012	Travaux de réhabilitation et de nivellement des sols du site de l'ancienne gare de triage par l'Université de Montréal (18 mois)
2012 – 2013	Construction de la nouvelle cour de services
2013 – 2015	Construction des premiers pavillons universitaires (60 000 m²)
2013 – 2018	Travaux municipaux de voirie et d'aménagement de parcs
2013 – 2022	Construction des secteurs résidentiels

Le financement des travaux 4.2

Les gouvernements du Canada et du Québec ont annoncé officiellement, lors d'une conférence de presse commune tenue le 3 septembre 2009, une aide financière de 60 millions de dollars dans le cadre du programme Fonds Chantiers Canada-Québec (FCCQ) créé au printemps 2009 en réponse à la crise financière et économique. Lors du même événement, la Ville a confirmé un investissement de 60 millions de dollars déjà annoncé en 2006.

Les ententes contractuelles 4.3

Le processus de gestion des projets d'envergure prévoit qu'une entente contractuelle soit établie entre la Ville de Montréal et les promoteurs sur les conditions de réalisation des travaux, déterminant entre autres le partage des responsabilités et des coûts ainsi que la gouvernance des chantiers.

L'entente sur les conditions de réalisation des travaux est un contrat établi entre la Ville et l'Université. Cette entente précise les responsabilités de chacune des parties quant à la réalisation du projet. Divers sujets y sont abordés dont l'inclusion de logements sociaux et abordables, la conception des immeubles, le déplacement des personnes et des marchandises ainsi que les responsabilités qui seront cédées à des tiers. Le projet d'entente prévoit également que l'ensemble des engagements des deux parties sont conditionnels à la conclusion d'une entente d'aide financière avec le MAMROT dans le cadre du Fonds Chantier Canada-Québec.

La planification des abords du campus

5

La réalisation d'un projet de l'ampleur du campus Outremont permet d'envisager des retombées économiques dans les secteurs limitrophes. À cet égard, et en réponse aux recommandations du rapport de l'OCPM de 2007, diverses études portant sur des enjeux spécifiques aux abords du campus ont été réalisées en 2007 et 2008.

La Ville s'est de plus engagée à élaborer un Programme particulier d'urbanisme (PPU) afin d'assurer un aménagement cohérent et intégré du futur campus universitaire avec ses abords. Cette démarche de planification permettra également de maximiser les retombées de l'implantation du campus universitaire sur les milieux limitrophes et plus particulièrement les secteurs Beaumont, Atlantic et Marconi-Alexandra.

La démarche d'élaboration du Programme particulier d'urbanisme des abords du campus Outremont s'échelonnera sur environ deux ans et prévoit un processus de participation publique afin de susciter l'adhésion des diverses parties prenantes et d'optimiser la qualité d'insertion des interventions.

Conclusion

Le projet du campus universitaire d'Outremont révisé par l'Université de Montréal et la Ville de Montréal offre l'occasion de concrétiser un projet structurant pour le secteur en conformité avec les recommandations de l'OCPM. Le nouveau campus universitaire mettra en valeur une vaste friche industrielle, renforcera le rôle de Montréal à titre de ville de savoir et permettra d'envisager des retombées économiques sur les secteurs limitrophes. De plus, l'offre bonifiée en parcs locaux, la poursuite de la trame résidentielle d'Outremont, ainsi que l'accent mis sur le transport collectif et actif font du campus Outremont un projet exemplaire pour Montréal.

À la suite de l'approbation par le comité exécutif du rapport final de faisabilité technique et financière et de l'approbation par le conseil municipal de l'entente sur les conditions de réalisation, de l'entente d'aide financière avec le MAMROT, du règlement d'urbanisme et des règlements d'emprunt, le Bureau de gestion des grands projets entamera la réalisation des travaux municipaux dès 2011.

Parallèlement à cette démarche, la Division de l'urbanisme débutera l'élaboration du PPU des abords du campus Outremont.

Studio de design graphique, Ville de Montréal 000551-6868 (02-2011)

ISBN : 978-2-7647-0968-9