

MÉMOIRE 2011

--- Concernant le Programme particulier
d'urbanisme (PPU) Quartier Sainte-Marie

PRÉSENTÉ PAR /

cdéc

CENTRE-SUD /
PLATEAU MONT-ROYAL

Table des matières

Préambule	1
1. La CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal	2
1.1. Le développement économique local	2
1.2. Le contexte socio-économique du secteur Sainte-Marie	3
1.2.1. Une histoire industrielle	4
1.2.2. Les arts et la culture	4
1.2.3. L'économie sociale	5
2. Intérêt porté au Programme particulier d'urbanisme de Sainte-Marie.....	7
3. Préoccupations liées au PPU Sainte-Marie	8
3.1. Qualité des milieux de vie.....	8
3.1.1. Habitation	8
3.1.2. Une artère commerciale à revitaliser	9
3.1.3. Mixité des fonctions	10
3.1.4. Environnement et sécurité.....	11
3.2. Le développement d'une économie diversifiée.....	12
3.2.1. Les arts et la culture	12
3.2.2. L'économie sociale.....	15
3.2.3. Déficit de secteurs d'emplois.....	16
3.3. Secteurs prioritaires.....	19
3.3.1. La rue Ontario.....	19
3.3.2. Le pôle Frontenac.....	21
3.3.3. La JTI McDonald	22
3.3.4. Le secteur Parthenais (secteur de la SQ).....	23
4. Les accords de bénéfiques à la collectivité (ABC) pour les grands projets du secteur	24
5. Recommandations.....	26
Conclusion	29
Bibliographie	30
Annexe 1.....	31
Annexe 2.....	32

Préambule

Depuis 25 ans, la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud / Plateau Mont-Royal travaille à l'amélioration de la qualité de vie des résidents par le biais de l'approche de développement économique local. Elle fait partie d'un réseau de quatorze CDEC, regroupées au sein du Regroupement des CDEC du Québec, un lieu qui favorise l'action commune autour de certains projets et une représentation concertée pour promouvoir l'importance du développement économique local.

En 2004, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal fut accréditée **Centre local de développement (CLD)** par les Arrondissements de Ville-Marie secteur Centre-Sud et Plateau Mont-Royal. Dans le cadre de ce mandat, elle a pour mission de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux dans une démarche commune tournée vers l'action en vue de favoriser le développement de l'économie et la création d'emplois sur son territoire. La CDEC **offre ainsi des services de première ligne d'accompagnement et de soutien technique ou financier auprès des entrepreneurs potentiels ou déjà en activité, individuels ou collectifs, incluant les entreprises d'économie sociale.**

La CDEC porte également deux autres mandats. L'un, qu'elle reçoit d'Emploi Québec, vise à **animer la concertation locale des intervenants impliqués dans le domaine de l'employabilité et à agir à titre de conseiller et personne ressource pour les promoteurs de projets présentés dans le cadre du Budget d'initiative locale (BIL).**

L'autre, soutenu par Développement économique Canada qui consiste à **accompagner les différents acteurs du milieu pour favoriser une prise en charge par la communauté de son propre développement économique, dans une optique de développement endogène et durable.** Ces deux derniers mandats permettent ainsi de créer localement les conditions favorables au développement de l'entrepreneuriat, à la consolidation et l'essor des entreprises du territoire.

Enfin, on constate que les trois mandats de la CDEC constituent autant de sphères d'intervention qui s'alimentent et se complètent mutuellement. Dans un esprit qui conjugue développement économique et social, et développement de l'emploi et de la main-d'oeuvre, la CDEC soutient les initiatives du milieu et met de l'avant des projets et services qui sont profitables à un développement économique harmonieux du milieu dans lequel elle évolue. La mission de la CDEC : développer localement !

Les CDEC s'inscrivent de plain-pied dans le mouvement de développement local qui prend de l'ampleur au Québec et au Canada, et ce depuis une vingtaine d'années. Ce mouvement, qui recoupe un ensemble d'interventions et d'approches, dont le

développement économique communautaire, est né essentiellement en réaction aux stratégies de développement traditionnelles, souvent pensées «d'en haut» et fondées sur une vision de la croissance économique qui n'intègre pas les préoccupations de développement social et de lutte à l'exclusion. Ainsi, l'inclusion sociale est un des fondements de l'action des CDEC. Conséquemment, elles travaillent à lier développement **économique et social**, développement des **entreprises et de l'emploi** et développement de la **main-d'œuvre**.

Aussi, les CDEC se préoccupent de la valorisation de leur territoire et de la qualité de l'environnement dans la mesure où ces éléments font intrinsèquement partie de leur vision du développement.

Pour toutes ces raisons, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal souhaite, par la présentation de ce mémoire, contribuer à optimiser les outils que propose un Programme particulier d'urbanisme (PPU) afin que la planification territoriale prévue dans Sainte-Marie favorise et contribue à un développement économique local et social.

1. La CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal

La CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal est un organisme à but non lucratif indépendant qui regroupe près de 325 membres (citoyens, organismes, institutions, entreprises). Son conseil d'administration est constitué de 21 membres votants représentant 10 collèges électoraux (voir annexe 1 page 31). Son territoire d'intervention comprend les quartiers Centre-Sud, Plateau Mont-Royal, Saint-Louis et Mile-End.

1.1. Le développement économique local

La philosophie d'intervention de la CDEC est basée sur le développement par le milieu pour le milieu : concertation et partenariat étant au cœur de ses actions. C'est pour cette raison qu'elle s'inspire d'approches et de stratégies d'intervention innovantes en matière de développement économique : **le développement économique local**.

Le développement économique local que la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal promeut, se construit à partir de besoins ciblés par la communauté et ressentis localement dans le but **d'augmenter la participation des acteurs locaux dans les processus de planification et de mise en oeuvre d'activités socio-économiques de revitalisation**.

La CDEC prône cette approche de développement économique communautaire qui se veut **globale, intégrée, basée sur la concertation, la mobilisation et la participation de l'ensemble des acteurs de la collectivité**. Elle pose le grand défi de s'adresser à toutes les facettes de la vie individuelle et collective, privée et institutionnelle. Les axes et stratégies d'intervention sont donc intimement liés aux approches de développement suivantes :

- Le développement économique local et communautaire
- La revitalisation urbaine intégrée
- Le développement durable

Ainsi, que ce soit via des interventions directes auprès des entreprises et organisations du territoire ou par une implication concrète dans le cadre de projets structurants et concertés, les stratégies et les actions visent, d'une part, le **développement de l'emploi** et d'autre part, **l'amélioration de la qualité de vie** des citoyens du Centre-Sud.

L'atteinte de ces visées est réalisable dans un environnement où **la mixité des fonctions est existante, par la désignation claire d'un nombre suffisant de secteurs d'emplois aux abords de secteurs résidentiels sur un même territoire.**

1.2. Le contexte socio-économique du secteur Sainte-Marie

A proximité immédiate du centre-ville de Montréal et souvent surnommé le « off centre-ville », le Centre-Sud concentre les principales fonctions d'un centre urbain : accueil de grands sièges sociaux privés et publics, concentration de groupes communautaires desservant le territoire de l'île, concentration forte d'emplois, lieux d'animation, de production et de diffusion culturelle.

Sainte-Marie, à l'extrême Est du Centre-Sud, est un quartier résidentiel où vivent et résident plus de 22 000 personnes. Cependant, ce milieu résidentiel est particulièrement affecté par la forte présence d'une population de transit. On peut penser aux nombreux travailleurs des grands employeurs tel que Gaz Métro, la Sûreté du Québec, Télé-Québec, etc., qui résident, en grande proportion, à l'extérieur de Montréal.

Quartier à l'histoire industrielle forte, il conserve à ce jour plusieurs grandes entreprises sur son territoire. À cet effet, il bénéficie d'un réseau artériel particulièrement développé et stratégique (Port de Montréal, Pont Jacques-Cartier, artères principales comme le Boulevard de Maisonneuve et le Boulevard Notre-Dame, desserte en transport en commun, etc.). Mais, important de spécifier que ce quartier de transit souffre des nuisances environnementales et sécuritaires du trafic lourd.

Tel que mentionné dans le document *Programme particulier d'urbanisme Quartier Sainte-Marie (PPU)*, déposé par l'Arrondissement de Ville-Marie, il existe un grand potentiel de terrains vacants ou sous-utilisés pouvant mener à de nombreux projets de développement. Outre des projets résidentiels, ces opportunités pourraient clairement contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et au développement de services, d'infrastructures et plus particulièrement d'emplois.

Pour soutenir un développement économique local viable, attirer une nouvelle population, maintenir les familles, stimuler l'entrepreneuriat, soutenir les entreprises existantes, il est important de rompre avec la perception souvent négative de ce quartier pourtant riche en ressources et créativité, et plutôt présenter le potentiel de Sainte-Marie pour encourager les entreprises à s'y établir.

1.2.1. Une histoire industrielle

Le quartier Sainte-Marie est caractérisé et marqué par une histoire industrielle importante. Tel que décrit dans le PPU, le fort passé industriel du quartier s'est vu décliné vers la fin des années 1900 et s'est vu peu à peu réapproprié par les artistes.

Bien que cela soit vrai, il est nécessaire de préciser que l'activité manufacturière existe encore dans Sainte-Marie et que l'extrême Est du territoire a toujours une vocation industrielle. On pense ici aux abords de la cour de triage du CP et au long de la voie ferrée. D'ailleurs ces activités industrielles sont en continuité avec l'Arrondissement voisin (Hochelaga-Maisonneuve) dont la zone aux abords de la voie ferrée (voir annexe 2 page 32) est désignée comme secteur d'emplois.

Historiquement, le quartier a toujours eu une vocation mixte, c'est-à-dire où l'emploi et le résidentiel cohabitent. La transformation actuelle du quartier manufacturier vers une économie tertiaire, fait en sorte de changer la vocation industrielle de plusieurs terrains en des zones mixtes, où l'habitation est autorisée. Le PPU vient affirmer ce changement.

À cet effet, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal soutient qu'une réelle mixité des fonctions s'articule lorsque des secteurs d'emplois sont clairement désignés. Les secteurs mixtes augmentent la valeur des terrains, les rendant inaccessibles aux entreprises et au final, faisant fuir ces dernières.

1.2.2. Les arts et la culture

La présence grandissante et de plus en plus visible d'organismes et d'institutions à vocation culturelle, et celle moins visible mais tout aussi importante d'ateliers d'artiste, a grandement contribué à l'amélioration de l'image du quartier. Le Centre-Sud accueille beaucoup d'artistes, de créateurs de la relève, d'entreprises culturelles de production et de diffusion qu'il est important de maintenir dans le centre-ville. Il se démarque par une forte présence d'entrepreneurs du secteur de la culture et par le caractère émergent et avant-gardiste de ses productions et acteurs culturels.

La culture constitue un facteur important de développement de nos quartiers, en tant que secteur d'activité économique, mais aussi comme outil de revitalisation, de maintien de la mixité et de cohésion qu'il importe de conserver et d'accentuer dans le Sainte-Marie. L'occupation des lieux par les artistes a permis de transformer des quartiers pauvres en lieux prisés pour leur dynamisme, leur ouverture et leur créativité.

On peut penser à l'**artère Parthenais**, que l'Arrondissement désigne dans le PPU comme un « nouveau secteur d'emploi », qui est l'aboutissement de nombreuses années de luttes et de travail pour maintenir des espaces de création pour artistes et travailleurs culturels. Notons le bâtiment de la **Grover**, où l'on offre toujours à ce jour des studios et des ateliers d'artistes. Il y a quelques années, la CDEC a accompagné les artistes qui occupaient l'immeuble dans une longue lutte qui a permis d'éviter la reconversion de l'immeuble en condo et qui a éveillé les autorités publiques à l'importance de maintenir des lieux de création au cœur de la ville.

Suite à cette bataille, la CDEC a entrepris d'agir pour contrer la situation précaire des artistes et artisans de Sainte-Marie. Elle a donc mis sur pied un OBNL, les **Ateliers Créatifs**, pensé et réalisé dans le but de supporter la création et de consolider un pôle d'ateliers d'artistes au cœur du quartier Sainte-Marie. Les Ateliers Créatifs travaillent à supporter la création en pérennisant des lieux de création, notamment, en offrant en location aux artistes, artisans et organismes culturels des espaces de travail adéquats, sécuritaires, abordables et exempts des risques liés à la spéculation immobilière.

De cette initiative est né le projet du **Chat des artistes**. Celui-ci a impliqué l'acquisition d'un ancien immeuble industriel de 32 000 pi² sur l'axe Parthenais, au coin de Larivière, et sa conversion en une cinquantaine de studios et ateliers offerts en location aux artistes, artisans et organismes culturels représentant plus de 100 emplois du secteur créatif.

Toujours sur l'axe Parthenais, et dans la foulée de réappropriation de ce secteur par les artistes, le projet de la **coopérative d'habitation Lezarts** fait ses premiers balbutiements en 1998 et accueille ses premiers artistes résidents en 2002. La coopérative est un regroupement d'artistes en arts visuels et médiatiques ayant recyclé une ancienne usine textile de vêtements pour enfants en 33 logements à coût abordable. Lezarts est à la fois un lieu d'habitation, de création, de production et d'échange favorisant le développement de la carrière artistique des résidents. Depuis sa création, la coopérative a répondu au besoin en logements de plus de cinquante artistes en arts visuels et médiatiques.

D'autres entreprises culturelles sont présentes et dispersées sur tout le territoire Sainte-Marie, on peut penser au **Bain Mathieu, au Théâtre l'Espace Libre, au centre d'artiste PRIM**, etc.

1.2.3. L'économie sociale

En tant que quartier de centre-ville, Sainte-Marie présente de lourdes problématiques sociales (sécurité urbaine, narco-prostitution, etc.). La population résidente est caractérisée par ses faibles revenus et par le grand nombre d'emplois atypiques, notamment les emplois à temps partiels.

Les nombreux organismes communautaires et organismes en employabilité du Centre-Sud, particulièrement bien organisés et structurés, contribuent fortement à l'amélioration de la qualité de vie des résidents. **Toutefois, le défi demeure la création d'emplois accessibles pour la population résidente, particulièrement les populations exclues du marché du travail**, et la poursuite de stratégies visant à développer l'employabilité de ces personnes.

La CDEC, par le biais de son Fonds de développement des entreprises d'économie sociale, accompagne et soutien le démarrage et/ou le développement d'entreprises d'économie sociale et elle peut constater la forte demande et le grand nombre d'entreprises d'économie sociale développées dans l'Arrondissement de Ville-Marie en comparaison à d'autres arrondissements de Montréal (*voir [Portrait statistique de l'économie sociale de la région de Montréal](#)*). Les constats sont clairs, l'économie sociale se développe davantage dans les secteurs de population à faible revenu.

L'économie sociale constitue un mode de développement économique qui contribue à la diversification et à l'appropriation locale d'activités économiques significatives pour la communauté. À cet effet, le Centre-Sud, et particulièrement Sainte-Marie, regorge d'entreprises agissant sous les principes de l'économie sociale. Permettez-nous ici de vous présenter « **l'entreprise d'économie sociale** » (EES) telle que défini par le chantier de l'économie sociale :

*« L'entreprise d'économie sociale est **issue d'initiatives du milieu**. Située dans le secteur marchand et revêtant un caractère entrepreneurial qui s'articule autour d'une **finalité sociale**, une telle entreprise présente les caractéristiques suivantes :*

1. *Sa finalité première est de produire des biens et des services répondant à des besoins économiques et sociaux, individuels ou collectifs;*
2. *Centrée sur la personne, ses principes et ses règles de fonctionnement reposent sur :*
 - *Un cadre réglementaire qui assure un processus de gestion démocratique;*
 - *Des activités favorisant chez les membres ou les clients la participation et la prise en charge individuelle et collective;*
 - *La primauté de la personne et du travail sur le capital, notamment dans la répartition des surplus et des revenus;*
 - *Une propriété collective des capitaux et des moyens de production.*

Sa contribution se mesure à son incidence sur le développement local et des collectivités, notamment par la création d'emplois durables, le développement de l'offre de nouveaux services, l'amélioration de la qualité de vie, etc.;

Elle est soit une entreprise privée autonome dotée du statut d'OBNL ou de coopérative, soit un projet autonome porté par les autres composantes de l'économie sociale que sont les organismes communautaires et les entreprises d'insertion. Dans les deux cas, ils sont gérés selon une philosophie entrepreneuriale.

Sa viabilité économique repose principalement sur les revenus autonomes qu'elle tire de ses activités marchandes auprès de consommateurs privés ou publics. *Une intervention de l'État, ponctuelle ou récurrente, peut être nécessaire puisque ces entreprises, bien qu'actives dans le secteur marchand de l'économie, interviennent dans des activités économiquement moins rentables ou caractérisées par un marché restreint ou insuffisant. »*

Il est important de souligner ici l'importance de l'EES quant au développement local : **création d'emplois, nouveaux services de proximité, amélioration de la qualité de vie, etc.** Citons, à titre d'exemple, le **Marché solidaire Frontenac** qui, né d'une problématique d'insécurité alimentaire spécifiquement dans le quartier Sainte-Marie, a développé un projet qui participe à la revitalisation d'un quartier, à l'augmentation de la sécurité alimentaire et qui, cet été, contribuera à la création de plus de 12 emplois sur le territoire.

Plusieurs autres projets ayant une action sur le territoire, tels que **L'ITINÉRAIRE, Coup de pouce Centre-Sud, Interloge, le Carrefour St-Eusèbe, la Télévision communautaire Frontenac, Sentier Urbain, la Coop TOUSKI, etc.**, sont des éléments importants de la revitalisation et participent grandement au développement économique et social de Sainte-Marie.

2. Intérêt porté au Programme particulier d'urbanisme de Sainte-Marie

En 1996, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal, en collaboration avec d'autres acteurs du milieu, met sur pied la *Table pour l'Aménagement du Centre-Sud* qui regroupe des résidents, commerçants, intervenants des milieux institutionnels et culturels. Depuis sa mise sur pied, il y a près de 15 ans, la Table pour l'Aménagement du Centre-Sud a travaillé sur plusieurs dossiers majeurs tels que l'emplacement de la Bibliothèque nationale du Québec, le projet de développement de la Société Radio-Canada, la venue du CHUM au Centre-Ville, le réaménagement de la rue Berri, les abords du pont Jacques-Cartier et la circulation etc. Par son expertise, elle a contribué et participé aux nombreuses consultations liées à divers projets touchant l'aménagement du territoire.

Plus spécifiquement dans Sainte-Marie, la CDEC a réfléchi et travaillé sur le développement du pôle Frontenac, la revitalisation de la rue Ontario, le développement et la préservation d'espaces culturels, le développement de logements abordables ainsi qu'au développement de l'économie sociale.

Bien que la CDEC ne coordonne plus la Table pour l'Aménagement du Centre-Sud (TACS) elle soutient que le **développement économique local est intimement lié aux enjeux d'aménagement** et qu'il est primordial que celle-ci poursuive son implication dans les dossiers d'urbanisme, d'aménagement et de développement économique communautaire. Avec l'expertise cumulée des 15 dernières années en matière d'aménagement, la CDEC est à l'affût des avancées en matière d'aménagement et maintient une réflexion constante sur ces sujets ainsi qu'une implication par la concertation auprès des acteurs économiques de son secteur pour réagir à toutes questions d'aménagement liées au développement économique et de l'emploi.

Dans ce sens, elle souhaite être pro-active et mettre à profit son expertise et sa vision intégrée du développement pour que les retombées économiques, sociales et culturelles soient dès plus optimales.

Bien que la CDEC soit préoccupée par un éventail de sujet et puisque le développement économique local est transversal, elle portera une attention particulière aux questions des **secteurs d'emplois, à la qualité des milieux de vie, au développement d'une économie diversifiée ainsi qu'aux secteurs prioritaires.**

3. Préoccupations liées au PPU Sainte-Marie

Il est bien de noter que les grandes lignes du document PPU Sainte-Marie déposé par l'Arrondissement de Ville-Marie sont fort intéressantes et semblent avoir des visées qui rejoignent les objectifs de la CDEC, soit **la qualité des milieux de vie, la mise en valeur du potentiel de développement du territoire et le développement d'une économie diversifiée.**

Cependant, il semble nécessaire d'ajouter au document des précisions qui permettront d'assurer une planification qui prend en compte le **développement de l'emploi sur le long terme, une mixité des fonctions sur le territoire, une économie favorisant les arts et la culture ainsi que l'économie sociale** favorisant un dynamisme économique et le déploiement d'un quartier fort où convergent résidents (actuels et futurs), travailleurs et visiteurs.

3.1. Qualité des milieux de vie

Notons d'abord que la **qualité des milieux de vie** dans un quartier dépend grandement des différents aménagements urbains réalisés. Ainsi il faut adopter de bonnes pratiques de développement durable en visant notamment la **réduction des îlots de chaleur**, en verdissant les quartiers et en incitant à **l'utilisation de transport actif et collectif**. L'accessibilité à un **marché public** fait notamment partie de ces bonnes pratiques à inclure dans une planification territoriale ainsi que **l'accessibilité à un logement abordable**, à un **emploi à proximité de la résidence** et à une **artère commerciale offrant des biens et services essentiels**.

Pour ce faire, la CDEC appuie de façon générale les recommandations émises par ses partenaires : **CSSS Jeanne-Mance, Écoquartier Sainte-Marie, Sentier Urbain, le Marché solidaire Frontenac, Habiter Ville-Marie, le TACS comité-conseil, le Regroupement des commerçants et propriétaires de la rue Ontario.**

3.1.1. Habitation

La CDEC est heureuse de constater que le maintien et l'accroissement de la population est une des priorités dans le document. La densification du secteur (résidentiel et emploi) est l'une des réponses à un développement économique local

Depuis 2004, le Centre-Sud bénéficie de nombreux programmes résidentiels qui contribuent à attirer de nouvelles populations et à augmenter les besoins en services et commerces de proximité. L'Arrondissement de Ville-Marie est effectivement l'un des arrondissements qui a produit et continue de produire le plus de nouveau logement à l'échelle de l'île de Montréal. Cependant, beaucoup de ces projets s'adressent à une clientèle plus riche, ce qui, à moyen terme, peut présenter des problèmes d'embourgeoisement.

À cet effet, la CDEC a une préoccupation quant à l'accessibilité aux logements abordables, sociaux et communautaires pour les résidents actuels du quartier. Tel que mentionné auparavant, la population actuelle est caractérisée par ses faibles revenus. La table de concertation Habiter Ville-Marie a identifié un potentiel important quant au développement de logements sociaux et communautaires pour répondre aux besoins des résidents actuels.

La CDEC appui les recommandations générales du mémoire produit par Habiter Ville-Marie et croit qu'il est primordial d'appliquer la *Politique d'inclusion de la Ville de Montréal* à cet effet.

Recommandation :

La CDEC recommande que l'Arrondissement de Ville-Marie prenne les moyens pour rendre obligatoire l'inclusion de 15% de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels de Sainte-Marie

3.1.2. Une artère commerciale à revitaliser

Réel moteur d'une revitalisation urbaine et génératrice d'un pôle d'emplois, l'artère commerciale Ontario nécessite d'être revampée et dynamisée. La CDEC travaille depuis plusieurs années avec le Regroupement des commerçants et propriétaires de la rue Ontario (RCPRO) à renforcer le pôle commercial en maintenant l'accessibilité à des commerces de proximité pour les résidents du quartier tout incitant la clientèle diurne à le visiter.

L'artère Ontario, actuellement dévitalisée dû à de nombreux départs des entreprises manufacturières ces dernières décennies (et leurs travailleurs résidents), a de la difficulté à (re)créer une ambiance dynamique générant une activité intéressante pour les commerçants.

La trame commerciale actuellement déconstruite présente des tronçons brisés par la discontinuité commerciale en raison des nombreux terrains vacants, de la présence d'industrie (JTI McDonald) et de l'école secondaire Pierre Dupuy.

La CDEC est donc heureuse de voir que le PPU propose un réaménagement de l'artère en prévoyant un budget de 11.2 millions à cet effet, et qu'il réaffirme son intention de maintenir « ***l'obligation de continuité commerciale sur certains tronçons*** » de la rue Ontario.

Hors, lors des consultations publiques du 11 mai 2011, la réponse à une question sur cette orientation a mis en lumière le fait que la réglementation permettait des exceptions de continuité commerciale sous certaines conditions (*article 230 du règlement d'urbanisme – 01-282 – de l'Arrondissement de Ville-Marie*).

La CDEC est préoccupée à cet effet, elle propose donc à l'Arrondissement d'évaluer la possibilité d'avoir une réglementation spécifique à Sainte-Marie concernant l'obligation de continuité commerciale sur Ontario afin d'assurer une trame commerciale avec une offre suffisante.

Recommandation :

La CDEC recommande que l'Arrondissement évalue la possibilité d'avoir une réglementation spécifique à Sainte-Marie concernant l'obligation de continuité commerciale sur Ontario afin d'assurer la présence de commerces et de services de proximité pour la population locale, sur toute l'artère commerciale, entre les rues Champlain et l'Espérance

3.1.3. Mixité des fonctions

La mixité fonctionnelle concerne les fonctions urbaines : commerces, écoles, entreprises, équipements culturels et sportifs, centre religieux, maisons de quartier, etc., agencés pour structurer les lieux de vie et de rencontre dans le quartier, ainsi que des activités économiques. Il y a certes des objectifs en terme d'emplois situés dans le quartier, ce qui constitue naturellement toujours un défi assez difficile.

La mixité des fonctions au sein d'un même territoire suppose de tout mettre en œuvre pour les faire cohabiter de manière harmonieuse, en tenant compte des besoins présents et futurs. Ainsi, il faut prévoir l'interface entre l'habitation et l'emploi pour favoriser l'embauche locale, la présence d'une fonction commerciale forte, des espaces publics d'animation, etc.

Pour atteindre l'objectif de mixité fonctionnelle, l'aménagement d'un site doit être envisagé de manière globale. Il s'agit alors de promouvoir le principe de la densité urbaine qui conditionne une utilisation optimale de l'espace. La Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) en Belgique identifie des indices pour évaluer la mixité fonctionnelle d'un territoire :

- les **indices d'accessibilité** représentent les distances mesurées entre les logements et différents services (gare, épicerie, école, poste, café, médecin ...);
- les **indices de proximité** indiquent la présence ou l'intensité de fonctions dans un périmètre défini, par comptage des services réellement présents (en nombre ou en surface occupée) ou **par l'intermédiaire des affectations du sol**;
- les **indices de mélange population / emplois** rendent compte indirectement de la mixité par l'importance relative du nombre d'emplois et du nombre de résidents dans un périmètre donné, et ainsi du mélange entre habitats et activités au sens large.

En général, la CDEC constate que l'Arrondissement de Ville-Marie a bien réfléchi la mixité des fonctions dans le document PPU déposé. Cependant, en regard des indices nommés ci-dessus, la CDEC a des préoccupations quant à la mixité fonctionnelle du quartier, principalement en ce qui concerne l'indice de proximité, identifié par l'intermédiaire des affectations au sol.

En supposant que la gare de triage du CP et les abords de la rue Notre-Dame restent au statu quo à moyen et long terme (ce qui a été évoqué par l'Arrondissement lors des consultations publiques des 3-11 et 12 mai dernier), il est évident qu'il y a un manque quant aux zones désignées secteurs d'emplois. Pour assurer une mixité des usages et des fonctions à court et moyen terme il est nécessaire de désigner plus de secteurs d'emplois sur le territoire de Sainte-Marie.

Recommandation :

La CDEC recommande qu'une plus grande superficie du territoire soit désignée secteurs d'emplois en ce qui a trait à l'affectation du sol

3.1.4. Environnement et sécurité

La mixité fonctionnelle, discutée plus haut, a aussi un réel impact sur les déplacements, elle diminue les distances parcourues par les individus ou les ménages, elle favorise les modes non motorisés et elle diminue les consommations énergétiques liées au transport. Elle favoriserait donc le développement d'un environnement plus sain et sécuritaire.

C'est aussi le cas lorsqu'on augmente le **verdissement** dans un quartier avec une forte concentration des îlots de chaleur urbain. À cet effet, la CDEC appui les mémoires du **CSSS Jeanne-Mance**, de **l'Éco-quartier Sainte-Marie** et de **Sentier Urbain**, experts des questions de santé environnementale et de verdissement des quartiers.

Toujours dans l'optique d'une augmentation de la qualité des milieux de vie, la CDEC est heureuse de constater que le PPU prévoit la production d'un plan local de déplacement (PLD). À cet effet, la CDEC privilégie la participation de groupes communautaires préoccupés depuis longtemps par les enjeux de déplacement, de transports collectifs et actifs, de parcours piétons conviviaux, etc.

Recommandations :

La CDEC recommande que les ressources du quartier (groupes communautaires) ayant l'expertise en matière d'aménagement des espaces verts soient mises à profit dans le cadre de ces aménagements

La CDEC recommande que les groupes communautaires concernés et intéressés par les enjeux de déplacement et de transport soient mis à profit dans l'élaboration du plan local de déplacement

De plus, le lourd passé industriel du quartier a laissé beaucoup de terrains contaminés, souvent vacants ou sous-utilisés puisque les coûts de décontamination pour les propriétaires sont trop élevés. La CDEC est préoccupée par cet enjeu qui freine le développement de certains espaces non utilisés actuellement.

Des programmes de décontamination devraient être mis sur pied particulièrement pour le quartier Sainte-Marie dont l'histoire industrielle a contaminé la grande majorité du sol de son territoire. Cela encouragerait une requalification des sites permettant des usages répondant aux besoins multiples, dont le logement social et abordable.

Recommandation :

La CDEC recommande qu'un programme de subvention pour la décontamination des sols, propre à Sainte-Marie, soit mis sur pied pour soutenir les propriétaires de terrain dans le (re)développement de leur site

3.2. Le développement d'une économie diversifiée

Aussi, il est précisé dans le document du PPU Sainte-Marie que l'orientation « développement d'une économie diversifiée » serait guidée par deux objectifs :

« Favoriser le développement des activités et des entreprises dans le secteur des arts et de la culture »

« Encourager le développement économique local en misant sur la vitalité des artères commerciales et sur l'économie sociale »

La CDEC est enthousiaste face à ces deux objectifs et poursuivra son implication, en collaboration avec l'Arrondissement et les autres acteurs du quartier, à développer ces économies sur le territoire.

Puisque la CDEC travaille quotidiennement au développement de ces secteurs et qu'elle a développé une réelle expertise concernant les arts et la culture comme moteur économique d'un quartier et concernant le développement de l'économie sociale, elle porte une attention particulière à cette section et apportera ses préoccupations et des recommandations spécifiques qui y sont liées et aussi quant au déficit de secteurs d'emplois démontré par l'affectation au sol.

3.2.1. Les arts et la culture

Il importe de souligner que le développement culturel de Sainte-Marie s'est fait à deux niveaux bien distincts – les petits lieux de diffusion et les lieux de production créative, dont les ateliers d'artistes. Cette distinction est importante, car en dépit du fait que ces fonctions cohabitent très bien et ont tous deux des impacts positifs sur le milieu de vie, ils ne dépendent pas des mêmes conditions pour se développer.

Les lieux de diffusion

Sainte-Marie est riche en petits lieux de diffusion. Ils sont un emblème fort du quartier et un atout certain. Leur développement et leur valorisation devront faire partie intégrante d'un plan global de développement local.

Pour ce faire plusieurs efforts peuvent être entrepris. Par exemple : des subventions incitatives pour que les organismes viennent s'établir dans le quartier, un support et une mise en réseau avec ceux qui y sont déjà, mais surtout, les différents intervenants (l'Arrondissement, la SISM, la CDEC, les Voix culturelles des Faubourgs, la direction de la culture et du patrimoine de la Ville de Montréal) doivent collaborer à faire de Sainte-Marie un quartier où toutes les conditions sont réunies pour accueillir ces groupes.

Recommandations :

La CDEC recommande une forte collaboration entre les intervenants et que des efforts et des mesures incitatives soient consacrés à consolider, valoriser et attirer les diffuseurs culturels dans Sainte-Marie.

Les lieux de production créative

S'il est aujourd'hui admis de tous que les pôles de création formés d'ateliers d'artistes et d'espaces de production créative sont d'une grande richesse pour les quartiers où ils se trouvent, les enjeux entourant leur consolidation sont nombreux, complexes et très peu reconnus.

La bataille menée par les occupants de la Grover en est un vibrant exemple. En effet, le projet qui a menacé d'éviction quelques 300 artistes en 2004 était une initiative du bras immobilier de la Ville de Montréal (SHDM) en partenariat avec un promoteur privé. La richesse des activités culturelles, le nombre d'emplois et l'impact positif du pôle étaient tout simplement ignorés des autorités municipales.

Cet exemple illustre le premier défi pour les administrations municipales qui est la reconnaissance de la présence et la valeur de ces lieux qui sont beaucoup moins facilement identifiables qu'un théâtre ou une galerie ayant pignon sur rue.

À ce titre la CDEC salue l'initiative du Pôle de création des faubourgs et lui accorde tout son soutien et sa collaboration.

D'autres initiatives pourraient être mises de l'avant pour mieux identifier les lieux de production créative. Qu'on pense aux certificats d'occupation obligatoires pour toutes personnes, morales ou physiques, occupant un local commercial ou industriel. La majorité des artistes n'en possède pas par manque de moyens financiers, manque d'information ou par crainte d'être pris en défaut (activité non admissible). Un accès plus facile à l'information et à l'obtention de ces certificats contribuerait certainement à une meilleure compréhension de la réglementation municipale de la part des artistes et apporterait à l'administration municipale des indicateurs quant à la réalité et aux besoins des créateurs et une connaissance plus raffinée sur la diversité des activités créatives.

D'autres aménagements du cadre réglementaire lié au zonage industriel léger pourraient être aménagés à fin de favoriser les activités de production créative.

Recommandation :

La CDEC recommande que le cadre réglementaire auxquels sont soumis les ateliers d'artistes soit examiné et revu pour mieux l'adapter à la réalité des créateurs. Elle offre sa collaboration et son expertise à l'Arrondissement de Ville-Marie pour ce faire

Le second défi n'est pas le moindre ; il s'agit de consolider la présence des créateurs dans les quartiers où ils s'installent. Pour ce faire, il importe de contrer des menaces que les artistes ont eux-mêmes contribué à créer par l'amélioration de la qualité de vie et l'intérêt immobilier que cela suscite.

Deux principales menaces sont ici à considérer ; la hausse des valeurs foncières et la transformation des secteurs industriels.

En ce qui concerne la menace que constitue la transformation des immeubles industriels en complexe résidentiel, la CDEC salue l'initiative de l'Arrondissement de déclarer le secteur où se situent la Grover et le Chat des artistes zone d'emploi.

À ce titre, soulignons que le fait que la Grover se situait en zone mixte, lors de la transaction immobilière qui l'a vu changer de propriétaire en 2006, a certainement contribué à en augmenter le prix de vente et, par ricochet, a un impact continu sur l'augmentation des prix de location. Cette augmentation des valeurs locatives constitue aujourd'hui la principale menace au maintien de la présence des artistes au sein de la Grover.

La désignation « préventive » de secteur d'emploi, aurait évité, d'une part la perte d'énergie et les longues luttes telle que celle de la Grover et, d'autre part, la problématique de hausse des loyers liée à la spéculation immobilière résidentielle.

Finalement, identifier des secteurs d'emplois permettrait et inciterait le développement de projet tel le Chat des artistes favorisant un réel développement d'une économie axée sur les arts et la culture.

Quant à la menace que constitue la hausse des valeurs foncières, son impact est insidieux et les effets se font sentir progressivement sur plusieurs années. Si elle est beaucoup moins spectaculaire que l'éviction de créateurs suite à la conversion d'un immeuble cette menace est bien réelle. La capacité de paiement des artistes, artisans et des organismes culturels étant limitée (le revenu annuel moyen pour les artistes en art visuel est de 12 490 \$ et de 14 388 \$ pour les artisans¹).

La solution la plus durable pour contrer ce lent exode est sans nul doute l'acquisition et la gestion d'immeuble industriel par un OBNL et dont les espaces sont offerts en location à moindre coût aux créateurs, à l'exemple du Chat des artistes.

¹ *Observatoire de la culture et des communications du Québec, « Les professions de la culture et des communications au Québec en 2006 ».*

Plusieurs mesures peuvent être envisagées telles que :

- incitatifs adressés aux propriétaires pour les encourager à louer aux artistes, artisans et organismes culturels;
- communiquer l'information sur les subventions aux ateliers d'artistes et d'artisans et sur celle aux OBNL locataires et bonifier ce programme;
- adapter le cadre réglementaire de la zone d'emplois aux activités créatives;
- élaborer de nouveaux projets d'acquisition ou de location à long terme pour les créateurs.

Recommandations :

La CDEC recommande que soit mis sur pied un comité aviseur chargé d'élaborer des mesures de consolidation et de développement des espaces de production créative dans Sainte-Marie et que celui-ci inclue la CDEC et les Ateliers Créatifs (OBNL propriétaire et gestionnaire du Chat des artistes)

La CDEC recommande qu'une attention particulière soit accordée à la réglementation pour encourager les organismes culturels à venir s'établir dans le secteur et afin de s'assurer de leur intégration harmonieuse au milieu de vie

Finalement, l'identification culturelle d'un quartier dépend avant tout de la reconnaissance de ses habitants. Pour ce faire, l'insertion d'art public est un facteur déterminant et la CDEC appuie cette recommandation en faisant la suggestion de mettre à profit les artistes locaux dans ces initiatives.

3.2.2. L'économie sociale

En lien avec l'objectif « **encourager le développement économique local en misant sur la vitalité des artères commerciales et sur l'économie sociale** », la CDEC s'aperçoit que le document déposé ne présente aucun moyen de mise en œuvre pour cet objectif, ce qui a été confirmé par l'Arrondissement lors des consultations publiques du 12 mai 2011.

À cet effet, elle ne voit pas la réelle contribution du PPU à encourager la multiplication d'organismes, commerces ou entreprises agissant selon les principes de l'économie sociale.

Pourtant, concernant l'objectif : « *favoriser le développement des activités et des entreprises dans le secteur des arts et de la culture* », objectif qui répond à la même orientation de développement d'une économie diversifiée que l'objectif sur l'économie sociale, on précise qu' « *il serait opportun d'explorer la possibilité de mettre sur pied un programme de subvention pour soutenir les entreprises culturelles du secteur* ».

La CDEC aimerait porter à votre attention la particularité du développement de l'économie sociale sur son territoire. Répondant à une problématique de statut précaire liée aux travailleurs culturels et OBNL, et pour assurer leur viabilité et leur développement, la CDEC a accompagné ces acteurs dans la création de regroupements agissant sous les principes de l'économie sociale : les collectifs d'affaires.

En travaillant autour de la stabilisation des loyers par l'achat de bâtiments, les nouveaux collectifs d'affaires stimulent du même coup le dynamisme économique du quartier. L'arrivée de ces regroupements assure une activité économique intéressante pour le secteur et des retombées commerciales importantes sur les artères avoisinantes. En positionnant les collectifs d'affaires et en sécurisant des lieux pour leurs membres entrepreneurs, ils s'ancrent rapidement dans la collectivité favorisant ainsi le développement d'un milieu de vie dynamique.

L'approche de développement des collectifs d'affaires permet à la CDEC d'appuyer plusieurs projets d'envergure où **l'économie sociale se retrouve au coeur du développement des arts et de la culture**. On peut penser au Chat des artistes, à la Coopérative Symphonique, au LABoratoire Créatif, etc.

Ainsi, il semble évident qu'une mesure, telle que la mesure prévue pour l'objectif concernant les arts et la culture, doit être incluse dans le PPU Sainte-Marie pour l'objectif concernant le développement de l'économie sociale.

Recommandations :

La CDEC recommande que des mesures particulières (espaces dédiés à des entreprises d'économie sociale) ou des programmes de subvention soient mis en œuvre pour soutenir le maintien et le développement d'espaces immobiliers pour les entreprises constituées selon les principes de l'économie sociale

3.2.3. Déficit de secteurs d'emplois

Tel que précisé auparavant, les entreprises manufacturières sont de moins en moins présentes et tendent à désertir le territoire de Sainte-Marie. La CDEC est bien consciente que le secteur industriel présent historiquement n'est pas voué à se développer.

Cependant, elle considère que cela ne doit pas avoir un impact sur les zones historiquement en emplois en des zones complètement mixtes où l'habitation est permise. La CDEC propose que certains petits secteurs, dont l'usage actuel est commercial ou industriel léger, soient qualifiés secteur d'emploi dans le PPU quartier Sainte-Marie.

Il apparaît essentiel de poser ce geste maintenant puisqu'en laissant ces zones en secteur mixte les plus fortes probabilités sont qu'elles seront transformées en zone résidentielle répondant ainsi aux tendances du marché immobilier actuel. En effet, le simple fait que des secteurs industriels ou commerciaux soient situés en zone mixte accroît leur valeur par le potentiel de développement qu'elle représente pour leur transformation en complexe de copropriété.

Dans le *Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*, les secteurs d'emplois sont définis comme suit :

« Aires à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires où l'habitation est exclue : immeubles industriels, immeubles à bureaux, immeubles commerciaux, équipements collectifs ou institutionnels »

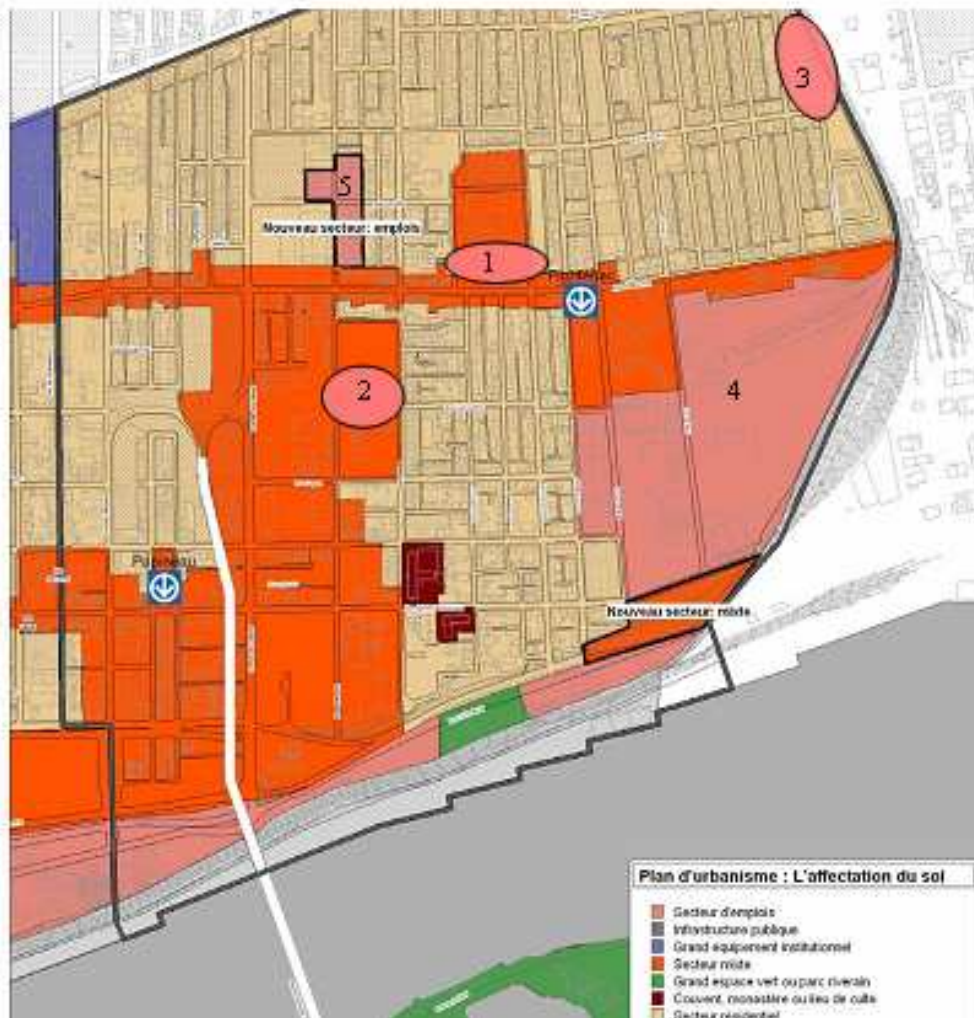
La CDEC aimerait porter à votre attention le fait que la définition de secteur d'emploi n'est pas exclusive à l'industriel, mais elle permet aussi des usages commerciaux ou de bureaux et des équipements collectifs ou institutionnels. Ainsi, une affectation au sol en secteur d'emploi n'est pas limitative à l'industriel, mais à d'autres usages économiques qui sont eux voués à se développer grandement dans les prochaines années. Aussi, les superficies des secteurs d'emplois liés à une nouvelle économie sont beaucoup plus petites et permettent une densification du nombre d'emplois comparativement à des secteurs industriels nécessitant un plus grand espace pour le même nombre d'emplois ou moindre.

Alors, la CDEC soutient que la réglementation doit indiquer clairement la volonté de maintenir dans Sainte-Marie des activités génératrices d'emplois de qualité en désignant des zones d'emplois. Le concept de la mixité fonctionnelle développé en page 10 vient renforcer l'argument d'ajouter des secteurs d'emplois dans le quartier.

Aussi, il est important d'envisager le développement d'une économie diversifiée dans une optique de court, moyen et long terme. À cet effet, comme il a déjà été précisé plus haut, si la gare de triage du CP et les abords de la rue Notre-Dame ne se développent pas à moyen et long terme (ce qui a été affirmé par l'Arrondissement lors des consultations publiques des 3-11 et 12 mai dernier), il est évident qu'il y a un manque de secteurs d'emplois à développer à court et moyen terme.

Pour prévenir un manque de développement économique et d'emplois, la CDEC a identifié des secteurs qui lui semblent être des opportunités fort intéressantes pour y désigner des secteurs d'emplois et assurer à court, moyen et long terme la présence d'emplois dans Sainte-Marie :

1. Le secteur Sud du site actuel de la JTI McDonald, entre les rues Iberville et Dufresne, de Ontario jusque derrière le bâtiment patrimonial de la JTI McDonald;
2. Le secteur central du site actuel de la Sûreté du Québec, le bâtiment principal et ses abords;
3. Le secteur en triangle à l'Est de Florian, entre Hochelaga et De Rouen, le long de la voie ferrée;



1. **Secteur d'emplois proposé par la CDEC** - entre les rues Iberville et Dufresne, de Ontario jusque derrière le bâtiment patrimonial de la JTI McDonald
2. **Secteur d'emplois proposé par la CDEC** – secteur central du site actuel de la Sûreté du Québec, le bâtiment principal et ses abords
3. **Secteur d'emplois proposé par la CDEC** – à l'ouest de Florian, entre Hochelaga et De Rouen, le long de la voie ferrée
4. Secteur d'emplois actuel
5. Secteur d'emplois proposé dans le cadre du PPU

Finalement, le maintien de ces zones comme des secteurs d'emplois, en venant confirmer des activités économiques existantes et historiques, couplé d'une approche intelligente de la gestion des zones d'interface par des mesures d'atténuation entre les fonctions d'emplois et de résidentiels, sont nécessaires afin d'assurer la survie des entreprises et de ces emplois.

3.3. Secteurs prioritaires

3.3.1. La rue Ontario

Les balises d'aménagement proposées dénote qu'il y aura certainement une nette amélioration quant à l'aménagement de la rue, équipement urbain, verdissement, etc. Et, afin d'optimiser la convivialité de la rue, la CDEC souhaite apporter des précisions quant aux orientations générales et aux balises d'aménagement.

D'abord, les orientations générales, se lisent comme suit :

- Consolider la vocation commerciale de la rue Ontario en maintenant l'obligation de continuité commerciale sur certains tronçons
- Réaménager le domaine public pour améliorer la convivialité de l'artère
- Privilégier un cadre bâti qui favorise l'encadrement de la rue

La CDEC constate que dans les balises d'aménagement prévues pour la rue Ontario, on mise beaucoup sur le cadre bâti et sur l'encadrement de la rue. Cependant, il semble que le réaménagement du domaine public pour améliorer la convivialité de l'artère soit moins pris en compte.

Pourtant, la CDEC considère que l'artère commerciale est le cœur d'un quartier, elle est un catalyseur et pour la rendre conviviale, il faut prévoir des aménagements qui favoriseront son animation. On pense notamment à des saillies sur des portions de trottoirs devant des commerces d'ambiances. Ces saillies en front de commerces d'ambiances existent ailleurs sur Montréal (voir photo ci-dessous – coin Beaubien et St-Laurent) et participent à améliorer grandement la convivialité souhaitée par le PPU.



Ces infrastructures d'accueil «permanentes» permettraient à la rue Ontario de bien signifier son offre d'aires d'ambiance et aussi de se distinguer des types de terrasses non permanentes qui empiètent sur les voies de circulation publiques.

En réponse à l'impossibilité de fermer éventuellement la rue Ontario pour faire des événements commerciaux (telle la rue Sainte-Catherine dans le village) de par la nécessité de conserver des accès d'urgence vers le CHUM (ambulances), voici une alternative pour offrir des terrasses sécuritaires, pratiques et permanentes. Ces saillies devant les commerces participent directement à appuyer les deux axes majeurs sur lesquels le RCPRO travaille, soit la propreté et la sécurité.

Toujours dans l'idée de rendre l'artère plus conviviale, il est proposé de prévoir des espaces commerciaux en retrait (square) de la rue, ce qui favorise une meilleure expérience des visiteurs. À titre d'exemple, on peut citer la Place Valois sur la Promenade Ontario dans l'Arrondissement de Hochelaga-Maisonneuve (photo ci-dessous).



Ce type de retrait de la rue ferait un écho de type « commerces et services » au futur parc Gédéon Ouimet qui lui est un retrait de type parc vert. Il ne faut pas oublier de souligner que la rue Ontario est particulièrement étroite ce qui dans bien des cas rend difficile l'implantation d'aires de repos et de consommations extérieures agréables et dégagées. Un square commercial pourrait accueillir en son centre une aire de repos et de terrasses pour les commerçants adjacents.

La CDEC croit donc que les balises d'aménagement de la rue Ontario inscrites dans le PPU, ne sont pas assez claires quant à un réaménagement convivial. Ainsi, nous proposons d'ajouter les éléments ci-dessous pour rencontrer l'orientation générale de convivialité.

Recommandations :

La CDEC recommande que la balise d'aménagement 2 soit plutôt décrite comme suit : « Privilégier, dans le cadre de la réfection des trottoirs, l'aménagement de saillies aux intersections névralgiques et sur des portions du trottoir jouxtant des zones de commerces d'ambiance (restaurants, cafés, pâtisseries, boulangeries, bars, etc.) afin d'offrir des espaces de terrasses dont la délimitation ferait partie du mobilier urbain fixe »

La CDEC recommande qu'une huitième balise d'aménagement soit indiquée et décrite comme suit : « Favoriser l'implantation d'un espace commercial légèrement en retrait (square) de la rue afin d'améliorer la qualité d'expérience clients/résidents des prestations de services, particulièrement sur le terrain vacant au coin de Ontario et Parthenais devant l'immeuble de la Grover »

3.3.2. Le pôle Frontenac

Concernant le pôle Frontenac, la CDEC trouve fort intéressant que l'Arrondissement de Ville-Marie l'ait désigné comme une zone prioritaire puisque son développement est discuté depuis plusieurs années. Rappelons que l'ensemble des acteurs de Sainte-Marie est conscient de l'importance de développer ce pôle civique et économique du quartier en lien avec les principes de développement durable.

À cet effet, la CDEC souhaite mettre de l'avant que les acteurs du quartier ont, depuis longtemps, demandé à ce que soit érigé une place publique à l'emplacement du métro Frontenac. Elle appuie cette demande puisque d'un point de vue de développement économique local, il est important de créer un **espace public animé** et permettant un dégagement vers l'intérieur au centre d'un pôle construit au bord des rues tel que le Centre Jean-Claude Malépart le laisse présager.

La CDEC appuie la densification autour du métro Frontenac et la construction en hauteur. Elle comprend l'enjeu de développement du pôle Frontenac et, pour cette raison, elle propose que les constructions en hauteur se fassent aux abords du métro, vers l'arrière, plutôt que sur le métro, laissant ainsi de l'espace pour qu'une place publique soit ouverte sur la rue Ontario et sur la rue du Havre.

Des exemples de construction sur les édicules de métro démontrent, dans certains cas, un aménagement qui n'est pas à l'échelle de quartier et vient supprimer un espace ouvert depuis longtemps, en un lieu fermé. L'exemple du métro Jean-Talon (photo ci-jointe) fait état de cette situation.



D'un autre côté, un espace dégagé sur les terrains du métro est une excellente opportunité de créer de l'animation de quartier. On peut ici penser à l'exemple du métro Mont-Royal (photo ci-dessous) comme un lieu privilégié d'animation, où des installations temporaires ou permanentes peuvent être érigées sans déranger la circulation.



À défaut de pouvoir consolider une place publique sur le site même de la station de métro, il serait primordial de prévoir que la place publique prévue sur l'actuel stationnement du centre commercial soit à la fois ouverte sur la rue Ontario, sur la station de métro Frontenac, la Maison de la culture Frontenac et le centre Jean-Claude Malépart et qu'au besoin, le bâtiment résidentiel qui sera construit sur la rue Ontario, à cet endroit, libère le coin des rues du Havre et Ontario en limitant son emprise au sol.

Un espace public ouvert sur la rue Ontario, inscrit dans le pôle Frontenac, pourrait notamment y accueillir un marché public tel le Marché solidaire Frontenac, répondant à une problématique d'insécurité alimentaire propre au quartier.

Finalement, considérant le rôle de la CDEC de travailler à la revitalisation du quartier, au développement économique local et de l'emploi, il semble évident qu'elle devrait être partie prenante du comité de travail du développement du pôle Frontenac afin d'arrimer le développement et l'aménagement du pôle avec le développement économique local promu par la CDEC.

Recommandations :

La CDEC recommande d'inscrire, dans les balises d'aménagement du secteur prioritaire pôle Frontenac, l'aménagement d'une place publique à la fois ouverte sur la rue Ontario, sur la station de métro Frontenac, la Maison de la culture Frontenac et le centre Jean-Claude Malépart et d'y prévoir des installations permanentes pour y accueillir le Marché solidaire Frontenac

La CDEC recommande qu'elle soit partie prenante du comité de travail pour le développement du pôle Frontenac afin d'assurer la concordance entre l'aménagement du territoire et les secteurs d'activités économiques à développer

3.3.3. La JTI McDonald

Concernant le secteur de la JTI McDonald, la CDEC est confortable avec l'ensemble des orientations générales présentes dans le PPU. La mise en valeur des bâtiments patrimoniaux, le dépôt d'un plan directeur et la mixité des usages sont des éléments importants dont l'Arrondissement a pris en considération dans le document.

La CDEC souhaite souligner l'importance de réfléchir à la requalification de l'Église Saint-Eusèbe-de-Verceil. La mise en valeur du patrimoine pourrait se faire par la conversion de l'Église vers un nouvel usage, un milieu de vie pour famille par exemple. Cet élément devrait être pris en compte dans le PPU, il viendrait renforcer la balise d'aménagement 6 du secteur de la JTI McDonald, soit de : « *Renforcer le caractère structurant du parc Walter-Stewart, de l'église Saint-Eusèbe-de-Verceil (jardin communautaire) et de l'école Jean-Baptiste-Meilleur par la redéfinition du domaine public aux abords du parc et par l'articulation de façades principales donnant sur celui-ci.* »

La CDEC tient aussi à rappeler tout son argumentaire concernant l'importance de maintenir des secteurs d'emplois sur le territoire et de les désigner comme tel dans le PPU. **La désignation préventive nous évitera certainement des situations telle que la longue lutte concernant le bâtiment de la Grover. Pour cette raison, la CDEC réitère sa recommandation d'ajouter un secteur d'emploi au sud du terrain principal de la JTI McDonald (photo ci-dessous).**



Recommandations :

La CDEC recommande que le secteur Sud du site actuel de la JTI McDonald, entre les rues Iberville et Dufresne, de Ontario jusque derrière le bâtiment patrimonial de la JTI McDonald, soit désigné comme un secteur d'emplois

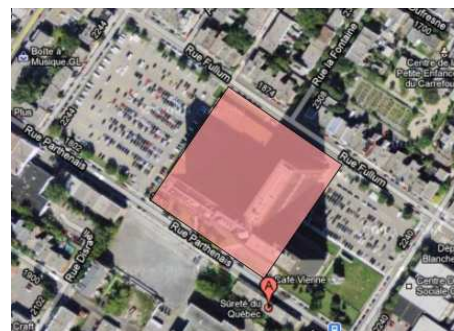
La CDEC recommande que le site de l'église Saint-Eusèbe-de-Verceil soit considéré comme une opportunité de mise en valeur du patrimoine au moyen d'un projet de développement structurant pour le quartier. Que l'arrondissement considère la possibilité d'y implanter un milieu de vie pour familles, par exemple

3.3.4. Le secteur Parthenais (secteur de la SQ)

Concernant le secteur Parthenais (secteur 2 – terrain de la Sûreté du Québec), il est inscrit à la balise d'aménagement 3 : « *Privilégier le développement d'immeubles de bureaux aux abords de la rue Coupal* »

On dénote donc l'intérêt de faire dans ce secteur une zone d'emplois, mais sans l'affirmer en désignant spécifiquement cette zone en secteur d'emploi.

La CDEC souhaite seulement réitérer l'importance de désigner une partie de cette zone en secteur d'emplois (photo ci-jointe).



Recommandations :

La CDEC recommande que le secteur central du site actuel de la Sûreté du Québec, le bâtiment principal et ses abords, soit désigné comme un secteur d'emplois

4. Les accords de bénéfices à la collectivité (ABC) pour les grands projets du secteur

Puisque plusieurs sites du territoire de Sainte-Marie sont des sites à très grand potentiel et que les projets qui seront réalisés seront d'une grande ampleur (JTI McDonald, secteur Parthenais, etc.), la CDEC considère pertinent de présenter les « accords de bénéfices à la collectivité » (ABC) – *Community Benefits Agreements (CBA)*.

Pourquoi un ABC ?

Avant l'adoption du règlement autorisant un projet d'ensemble, un accord de développement doit être conclu entre la ville et le promoteur, celui-ci précisera les modalités de développement et le partage des coûts afférents.

Compte tenu de l'ampleur de certains projets urbains et de la volonté commune de prendre en compte l'ensemble des enjeux, la CDEC propose de bonifier les accords de développement et d'élaborer, parallèlement, un Accord de bénéfices à la collectivité (ABC) entre la ville, le promoteur et les représentants du milieu sociocommunautaire.

À l'image des CBA expérimentés au Canada, en Angleterre ou aux États-unis, la CDEC suggère que les Accord de bénéfices à la collectivité sont une opportunité de :

- maintenir et renforcer le processus de collaboration et négociation entre le promoteur et le milieu pendant toutes les phases de réalisation d'un projet, et plus spécifiquement avant l'adoption du règlement autorisant le projet d'ensemble et de l'accord de développement ;
- étudier et concrétiser, avec toutes les parties concernées, les besoins et enjeux liés à l'implantation du projet ;
- impliquer le promoteur et les groupes sociocommunautaires dans une vision intégrée d'un projet urbain ambitieux ;
- profiter d'un effet levier auprès des partenaires institutionnels et financiers ;
- optimiser les retombées sociales, économiques et culturelles du projet.

Il est spécifié à la page 35 du document du PPU que : « *Dans le cadre de la négociation d'accords de développement, assurer la réalisation de projets de développement à valeur ajoutée, notamment en assurant que des espaces soient dédiés à des organismes constitués selon les principes de l'économie sociale* ».

L'élaboration de ABC pour les grands projets, assurerait, en lien avec l'exemple présenté ci-dessus, la participation des organismes constitués selon les principes de l'économie sociale dans l'étude des besoins et des enjeux liés à l'implantation du projet.

Un comité de mise œuvre de l'ABC

Lorsque cela s'avérera opportun et pour engager le processus de réflexion et de négociation qu'implique un ABC, la CDEC propose de piloter et animer un comité de mise en œuvre des ABC.

Une composition représentative des enjeux du projet

Pour ce faire, elle propose de s'appuyer sur la nature du projet et de regrouper les acteurs pouvant représenter l'ensemble des enjeux afférents au projet. Ainsi peuvent être intégrés des représentants de l'activité commerciale du quartier, des représentants du milieu scolaire et du réseau de la petite enfance, des représentants du milieu culturel et de la valorisation du patrimoine vivant et bâti, des experts de l'embauche locale, de l'économie sociale, de l'entrepreneuriat privé et du secteur de la santé et des services sociaux, etc.

Recommandation :

La CDEC recommande que l'élaboration d'ABC soit prévue, en partenariat avec le promoteur, l'Arrondissement de Ville-Marie, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal et les groupes communautaires concernés, lors de grands projets de développement tels que les sites de la JTI McDonald et du secteur Parthenais.

5. Recommandations

Recommandations générales

La CDEC recommande qu'une plus grande superficie du territoire soit désignée secteurs d'emplois en ce qui a trait à l'affectation du sol;

La CDEC recommande que l'Arrondissement de Ville-Marie prenne les moyens pour rendre obligatoire l'inclusion de 15% de logements sociaux et communautaires dans les nouveaux projets résidentiels de Sainte-Marie;

La CDEC recommande que les ressources du quartier (groupes communautaires) ayant l'expertise en matière d'aménagement des espaces verts soient mises à profit dans le cadre de ces aménagements;

La CDEC recommande que les groupes communautaires concernés et intéressés par les enjeux de déplacement et de transport soient mis à profit dans l'élaboration du plan local de déplacement;

La CDEC recommande qu'un programme de subvention pour la décontamination des sols, propre à Sainte-Marie, soit mis sur pied pour soutenir les propriétaires de terrain dans le (re)développement de leur site.

Secteurs d'emplois

La CDEC recommande que les trois secteurs proposés ci-dessous soient désignés comme secteurs d'emplois dans l'affectation du sol du PPU Sainte-Marie :

1. **JTI McDonald** : entre les rues Iberville et Dufresne, de Ontario jusque derrière le bâtiment patrimonial de la JTI McDonald;
2. **Secteur Parthenais** : le secteur central du site actuel de la Sûreté du Québec, le bâtiment principal et ses abords;
3. **Long de la voie ferrée** : à l'ouest de Florian, entre Hochelaga et De Rouen, le long de la voie ferrée.

Développement d'une économie diversifiée

La CDEC recommande une forte collaboration entre les intervenants et que des efforts et des mesures incitatives soient consacrés à consolider, valoriser et attirer les diffuseurs culturels dans Sainte-Marie;

La CDEC recommande que le cadre réglementaire auxquels sont soumis les ateliers d'artistes soit examiné et revu pour mieux l'adapter à la réalité des créateurs. *Elle offre sa collaboration et son expertise à l'Arrondissement de Ville-Marie pour ce faire;*

La CDEC recommande que soit mis sur pied un comité aviseur chargé d'élaborer des mesures de consolidation et de développement des espaces de production créative dans Sainte-Marie et que celui-ci inclue la CDEC et les Ateliers Créatifs (OBNL propriétaire et gestionnaire du Chat des artistes);

La CDEC recommande qu'une attention particulière soit accordée à la réglementation pour encourager les organismes culturels à venir s'établir dans le secteur et afin de s'assurer de leur intégration harmonieuse au milieu de vie;

La CDEC recommande que des mesures particulières (espaces dédiés à des entreprises d'économie sociale) ou des programmes de subvention soient mis en œuvre pour soutenir le maintien et le développement d'espaces immobiliers pour les entreprises constituées selon les principes de l'économie sociale.

Secteur prioritaire - Rue Ontario

La CDEC recommande que l'Arrondissement évalue la possibilité d'avoir une réglementation spécifique à Sainte-Marie concernant l'obligation de continuité commerciale sur Ontario afin d'assurer la présence de commerces et de services de proximité pour la population locale, sur toute l'artère commerciale, entre les rues Champlain et l'Espérance;

La CDEC recommande que la balise d'aménagement 2 soit plutôt décrite comme suit : « Privilégier, dans le cadre de la réfection des trottoirs, l'aménagement de saillies aux intersections névralgiques et sur des portions du trottoir jouxtant des zones de commerces d'ambiance (restaurants, cafés, pâtisseries, boulangeries, bars, etc.) afin d'offrir des espaces de terrasses dont la délimitation ferait partie du mobilier urbain fixe»;

La CDEC recommande qu'une huitième balise d'aménagement soit indiquée et décrite comme suit : « Favoriser l'implantation d'un espace commercial légèrement en retrait (square) de la rue afin d'améliorer la qualité d'expérience clients/résidents des prestations de services, particulièrement sur le terrain vacant au coin de Ontario et Parthenais devant l'immeuble de la Grover. »

Secteur prioritaire – JTI McDonald

La CDEC recommande que le secteur Sud du site actuel de la JTI McDonald, entre les rues Iberville et Dufresne, de Ontario jusque derrière le bâtiment patrimonial de la JTI McDonald, soit désigné comme un secteur d'emplois;

La CDEC recommande que le site de l'église Saint-Eusèbe-de-Vercel soit considéré comme une opportunité de mise en valeur du patrimoine au moyen d'un projet de développement structurant pour le quartier. Que l'arrondissement considère la possibilité d'y implanter un milieu de vie pour familles, par exemple.

Secteur prioritaire – Pôle Frontenac

La CDEC recommande d'inscrire, dans les balises d'aménagement du secteur prioritaire pôle Frontenac, l'aménagement d'une place publique à la fois ouverte sur la rue Ontario, sur la station de métro Frontenac, la Maison de la culture Frontenac et le centre Jean-Claude Malépart et d'y prévoir des installations permanentes pour y accueillir le Marché solidaire Frontenac;

La CDEC recommande qu'elle soit partie prenante du comité de travail pour le développement du pôle Frontenac afin d'assurer la concordance entre l'aménagement du territoire et les secteurs d'activités économiques à développer.

Accord de bénéfice à la collectivité (ABC)

La CDEC recommande que l'élaboration d'ABC soit prévue, en partenariat avec le promoteur, l'Arrondissement de Ville-Marie, la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal et les groupes communautaires concernés, lors de grands projets de développement tels que les sites de la JTI McDonald et du secteur Parthenais.

Conclusion

En conclusion, la CDEC est particulièrement heureuse de constater la direction qu'offre le PPU Sainte-Marie. La qualité des milieux de vie, la mise en valeur du potentiel de développement et le développement d'une économie diversifiée sont des notions qui nous semblent essentielles à la revitalisation du territoire. La CDEC, forte de ses 25 années d'expérience en développement économique local, souhaite que ses recommandations soient prises en compte dans le document final du *Programme particulier d'urbanisme, Quartier Sainte-Marie*.

Bien que certains éléments nécessitent d'être précisés, la vision d'ensemble présente une image fort intéressante pour le développement du quartier Sainte-Marie. Lorsque le PPU Sainte-Marie sera adopté, le défi restera certainement son application et sa mise en œuvre. Dans l'optique de maintenir le cap quant aux principales orientations, la communication constante avec les groupes communautaires et autres forces vives du milieu est nécessaire. En ce sens, la CDEC poursuivra son travail, en collaboration avec l'Arrondissement de Ville-Marie et les autres acteurs du quartier, en ce qui concerne la revitalisation et le développement économique local, en lien avec l'économie diversifiée privilégiée dans le PPU Sainte-Marie et le développement d'emplois sur le territoire.

Bibliographie

Arrondissement de Ville-Marie, 2011, *Programme particulier d'urbanisme, quartier Sainte-Marie, Version préliminaire* ; 63 p.

Chaire de recherche du Canada en économie sociale de l'UQAM, Conférence régionale des élus de Montréal, 2008, *Portrait statistique de l'économie sociale de la région de Montréal*, 87 p.,

<http://www.credemontreal.qc.ca/Publications/Developpement%20Economique/Portrait%20statistique%20economie%20sociale.pdf>

Chantier de l'économie sociale, 1996, « *Osons la solidarité* »,

<http://www.unites.ugam.ca/econos/rosonsf.htm>

Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT), 2005, *Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme*, 1^{ère} partie, Chapitre 7, 193 p.,

http://cpdt.wallonie.be/index.php?id_page=876

Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud/Plateau Mont-Royal, 2009, *Plan d'action pour l'économie et l'emploi Centre-Sud 2009-2012*, 150 p., <http://www.cdec-cspmr.org/palee>

Observatoire de la culture et des communications du Québec, 2006, « Les professions de la culture et des communications au Québec en 2006 »,

<http://www.stat.gouv.qc.ca/observatoire/>

Ville de Montréal, 2004, Plan d'urbanisme,

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,3096652&_dad=portal&_schema=PORTAL

Ville de Montréal, 2005, *Stratégie montréalaise d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, 33 p.,

http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/librairie_fr/documents/Strategie_inclusion.pdf

Annexe 1

Définition des collèges électoraux de la composition du conseil d'administration de la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal

des citoyenNEs	Le collège des citoyenNEs est composé de toute personne physique qui réside sur le territoire de la CDEC.
de l'employabilité	Le collège de l'employabilité regroupe les organismes, sans but lucratif et non gouvernementaux, ayant pour principale mission le développement de l'employabilité.
coopératif et d'économie sociale	Le collège coopératif et d'économie sociale est composé d'organismes, ayant une charte coopérative ou d'OSBL dont l'activité principale est dans le champ de l'économie sociale. Sont également inclus, les regroupements de coopératives ou d'entreprises d'économie sociale. Sont exclues les coopératives financières et d'assurance.
des institutions	Le collège des institutions est composé d'institutions paragouvernementales ou non à mandat local, régional ou national. Ces institutions doivent être dirigées par un conseil d'administration ou une instance décisionnelle locale.
des affaires	Le collège des affaires est composé d'entreprises à but lucratif. Il comprend également les associations et les regroupements de gens d'affaires, les travailleurs autonomes, les professionnels immatriculés en société en noms collectifs (SENC) ainsi que les coopératives financières et d'assurances.
communautaire	Le collège communautaire est composé d'organismes sans but lucratif ayant comme mission l'amélioration des conditions de vie.
syndical	Le collège syndical est composé de toute personne, représentant les employéEs syndiquéEs ou de tout regroupement de syndicats.
des employéEs	Le collège des employéEs est composé des employéEs de la Corporation
culturel	Le collège culturel est composé d'organisations dont la vocation est essentiellement culturelle.
des éluEs	Le collège des éluEs comprend unE (1) éluE municipalE par arrondissement du territoire d'intervention de la Corporation.

Annexe 2

