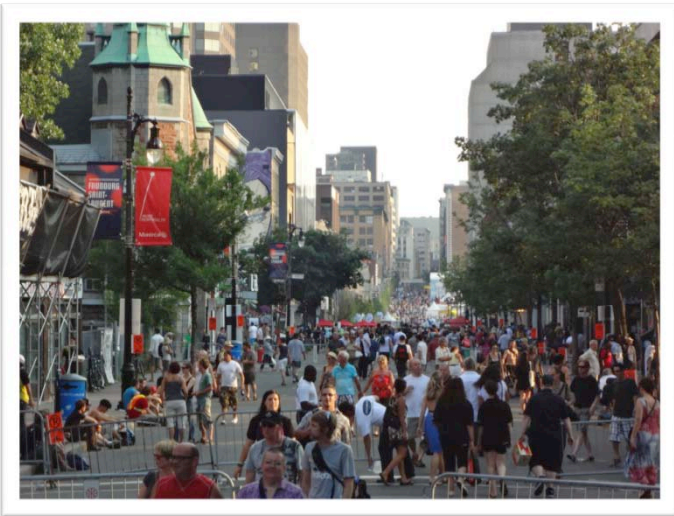


CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT URBAIN • CDU
FAUBOURG SAINT-LAURENT

Mémoire |

*Projet de programme particulier d'urbanisme (PPU)
du Quartier des spectacles – pôle du Quartier latin*



Mémoire présentée dans le cadre des consultations publiques |
Office de consultation publique de Montréal (OCPM)
8 novembre 2012

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| Remerciements..... | 4 |
| Présentation de la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent (CDU)... | 5 |
| Avant-propos..... | 7 |
| Les limites d'un territoire hétéroclite ; un boulevard unique | 7 |
| 1. Destination unique de culture et de savoir | 9 |
| 1.1 Volet des lieux de diffusion et salles de spectacles..... | 9 |
| 1.2 Volet Campus du savoir..... | 10 |
| <i>Plan de mise en valeur du campus urbain</i> | <i>10</i> |
| <i>L'UQAM et les espaces public.....</i> | <i>11</i> |
| 1.3 Volet Création et Art public..... | 12 |
| <i>Les créateurs</i> | <i>12</i> |
| <i>L'art public.....</i> | <i>13</i> |
| 2. Expérience urbaine distinctive | 15 |
| 2.1 Animation de l'espace public | 15 |
| 2.2 La rue Sainte-Catherine : aménagement et piétonnisation (5.5.1d)..... | 15 |
| 2.2.1 <i>Les priorités selon la CDU</i> | <i>15</i> |
| Des trottoirs à réparer..... | 16 |
| Des parcours à rendre sécuritaire | 16 |
| Des végétaux omniprésents | 16 |
| Des places publiques éphémères | 16 |
| 2.2.1 <i>Contexte de la piétonnisation – le parcours piéton continu</i> | <i>16</i> |
| Des conditions à remplir pour entamer la piétonnisation..... | 17 |
| 2.2.2 <i>Un chantier concerté</i> | <i>20</i> |
| 2.3 Les Habitations Jeanne-Mance..... | 20 |
| 2.3 Le boulevard Saint-Laurent : l'incontournable | 21 |
| 2.4 La gestion des déplacements | 22 |
| <i>Les parcours</i> | <i>22</i> |
| <i>Les stationnements</i> | <i>22</i> |
| 2.5 Les mesures pour distinguer l'espace : des concours spéciaux..... | 22 |
| 2.6 Service de restauration sur rue et dans les parcs..... | 23 |
| 3. Quartier jeune, habité, branché, intelligent 24/7 | 24 |
| 3.1 Quartier habité – proximité et mixité | 24 |
| 3.1.2 <i>Projets architecturalement novateurs.....</i> | <i>25</i> |
| 3.1.3 <i>Rues Boisbriand et Saint-Dominique</i> | <i>25</i> |
| 3.2 Vie nocturne..... | 25 |
| 4. Pôle commercial fort – une revitalisation essentielle..... | 27 |
| 4.1 L'expérience commerciale | 27 |
| 4.2 Programmes de revitalisation | 27 |
| 4.3 Instance de gouvernance mixte | 29 |
| 4.3.1 <i>Une société de développement mixte et inclusive.....</i> | <i>30</i> |
| 4.3.2 <i>Projet-pilote BID Quartier des spectacles : démarche amorcée en 2010</i> | <i>31</i> |

| | |
|--|-----------|
| 4.3.3 Une nécessité partagée | 32 |
| 4.3.4 Scénario préliminaire ; Société de développement économique du Quartier des spectacles | 32 |
| Les BID : des définitions..... | 32 |
| Les faits sur les BID | 34 |
| Les modèles de structure | 35 |
| Principales fonctions des Business Improvement Districts | 36 |
| Des cas inspirants..... | 37 |
| 4.3.5 Le territoire d'intervention | 39 |
| 4.3.6 Le mandat préliminaire | 39 |
| 5. Comité de suivi | 39 |
| Liste des recommandations | 40 |

Remerciements

Recherche et rédaction

Annelise Carle, Chargée de projets, CDU Faubourg Saint-Laurent
Julien Desjardins, stagiaire, CDU Faubourg Saint-Laurent
Jérôme Vaillancourt, Directeur général, CDU Faubourg Saint-Laurent

Collaboration

Claire Néron-Dejean

La Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent tient à remercier les membres du groupe de travail relativement à la préparation de ce mémoire :

Guy Bisson, président, Hôtel Abri du Voyageur
Marie-Ève Hébert, conseillère en développement communautaire au Secrétariat général et à la direction générale adjointe - Affaires institutionnelles et juridiques, Nouveau CHUM
Carine Bricaud, coordonnatrice PLAISIRS, Cactus Montréal
Normand Daoust, président, Les Habitations Centre-ville
Annie Delisle, propriétaire, Le 281
Monique Goyette, vice-rectrice aux Affaires administratives et financières de l'UQAM
Murielle Lanciault, directrice générale, cégep du Vieux-Montréal
Félix Martel, directeur général, Monument-National
André Ménard, Vice-président, le Groupe Spectra
Alain Milette, directeur, Bureau des transactions immobilières, UQAM
Michel Sabourin, président, Club Soda
Monique Savoie, présidente - Fondatrice S.A.T.
Guy Villemure, Architecte, TRACE Atelier inc.

Présentation de la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent (CDU)

La Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent (CDU) constitue un acteur incontournable dans la revitalisation du quartier.

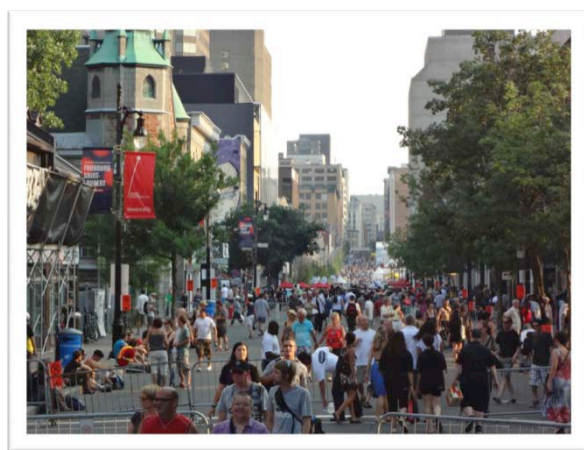
La CDU a pour mission, dans un esprit de collaboration et d'implication sociale, de promouvoir le développement économique, de stimuler la revitalisation et d'accroître la notoriété et la qualité de vie du Faubourg Saint-Laurent. Par ses actions, la Corporation vise :

- la promotion du Faubourg Saint-Laurent et de ses forces;
- la venue d'investisseurs privés et publics dans le secteur;
- la réalisation de projets de revitalisation et de développement qui donneront au Faubourg Saint-Laurent un nouveau prestige et une meilleure qualité de vie;
- l'échange d'information et la concertation entre les différents acteurs du développement;
- la création d'une force collective qui peut prendre en main le développement du Faubourg;
- l'expression des besoins, des idées et des visions sur l'avenir du Faubourg par chacun des partenaires;
- le maintien d'un rôle d'interlocuteur privilégié auprès des instances gouvernementales;
- la rencontre des grands décideurs des scènes publique et privée dans l'intérêt de leur milieu

La CDU représente l'ensemble des commerces et institutions du Faubourg Saint-Laurent essentiellement localisés sur la rue Sainte-Catherine et le boulevard Saint-Laurent. Son territoire d'intervention est compris entre les rues de Bleury, Sherbrooke, Saint-Hubert et Viger.

Fondée en 1993 par les institutions et divers établissements commerciaux du secteur, la Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent (CDU) cherchait à regrouper les forces vives du milieu afin d'en favoriser la relance et le développement. Ce regroupement des acteurs du milieu a permis la création d'une association volontaire réunissant de 40 à 60 membres cotisants, dont la mission était de susciter et réaliser un développement cohérent du territoire.

Très rapidement, les axes du savoir et de la culture ont été définis comme assises du développement souhaité pour ce nouvel espace à créer. L'association se dote alors d'un slogan identitaire : « Le cœur de la cité culturelle » et elle met au point le concept de « créapole » qui vise à faire du Faubourg Saint-Laurent un centre de culture et de savoir en y accueillant et développant des organismes et institutions dédiés à ces vocations.



Depuis, la CDU s'est concentrée à la revitalisation urbaine du Faubourg Saint-Laurent en initiant ou accompagnant de grands projets à caractère culturel ou éducatif. Plus récemment, la CDU a été l'un des initiateurs de la coalition qui visait à ramener le CHUM au centre-ville.

La Corporation a également accueilli favorablement le projet de « Quartier des spectacles » de l'ADISQ afin de créer un espace créatif et festif construit autour des nombreuses salles de spectacles situées dans le périmètre du Faubourg Saint-Laurent. L'ADISQ et la CDU ont ainsi uni leur voix afin de faire du « Quartier des spectacles », le projet vedette du Sommet de Montréal en 2001.

La CDU oriente ses actions comme une SDC avec une perspective économique du développement culturel. En parallèle des efforts de revitalisation, la CDU s'efforce de maintenir et d'améliorer la qualité physique du quartier par la propreté du milieu, l'enlèvement des graffitis et la création d'activités permettant d'accroître l'attrait du secteur. Afin de soutenir le développement économique et l'attrait du secteur, la CDU s'efforce d'animer le secteur, de le faire connaître et de promouvoir la création de l'Axe des arts entre les pôles du Quartier Latin et de la Place-des-Arts.



Avant-propos

La Corporation de développement urbain du Faubourg Saint-Laurent (CDU) souhaite en premier lieu féliciter l'Arrondissement de Ville-Marie pour la qualité du travail et les aspects novateurs de la démarche ayant mené à l'élaboration et au dépôt du projet de Programme particulier d'urbanisme du pôle Quartier latin (PPU).

Depuis près de 20 ans, la CDU, grâce aux efforts soutenus des membres de son conseil d'administration et des équipes de direction, mène des actions visant à revitaliser ce secteur du centre-ville. Ainsi, la CDU soutient l'initiative de l'arrondissement Ville-Marie concernant l'élaboration du PPU et est disposée à y participer et à l'enrichir, en amont comme dans sa mise en œuvre, et ce, dans le cadre de ses possibilités et ses champs de compétences.

La CDU souscrit à la vision proposée par le projet de PPU et l'ajout de la dimension « apprendre » est très approprié dans le contexte de la forte présence des institutions de recherche et d'enseignement.

La réalisation de ce second volet du PPU du Quartier des spectacles permettra de compléter la vision et le cadre d'intervention. Ces outils guideront la mise en valeur et le développement de ce secteur unique de Montréal.

Les outils particuliers de planification sont essentiels et pertinents dans la mesure où la cohésion entre chacun d'eux est garantie. Ce constat est d'autant plus important dans le contexte actuel puisque le projet de PPU du Quartier latin doit nourrir et être nourri par le PPU du Quartier des spectacles. La vision d'ensemble, normalement assumée grâce au Plan d'urbanisme, est nécessaire entre toutes les planifications détaillées pour éviter de créer une planification par segment ou compartimentée sans qu'il n'existe de liens pour alimenter chacun des territoires concernés; les PPU des pôles du Quartier des spectacles, l'éventuel PPU du quartier de la santé, les études de recouvrement de l'Autoroute Ville-Marie.



Les limites d'un territoire hétéroclite ; un boulevard unique

Le PPU Quartier des spectacles - pôle Quartier latin porte sur un territoire relativement hétéroclite, intégrant des artères commerciales majeures comme la rue Sainte-Catherine, le boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Denis, d'importantes voies de transit, de grands établissements institutionnels, le site des Habitations Jeanne-Mance ainsi qu'un tissu résidentiel, le long des voies transversales nord-sud.

Les réalités du territoire du Faubourg Saint-Laurent, d'une effervescence multiforme, résultent ainsi de la cohabitation et de l'emboîtement d'entités urbaines aux caractéristiques et identités spécifiques : le Quartier des spectacles, le Quartier latin, le quartier chinois, le Village, le carrefour de la « Main ».

La CDU souhaite avant tout souligner la nécessité de tenir compte dans le projet de PPU du contexte et de l'histoire urbaine particuliers du Faubourg Saint-Laurent.

Si l'intitulé même du PPU « Quartier des spectacles - pôle Quartier latin » laisse entrevoir un ancrage spécifique dans le secteur du Quartier latin, la CDU désire souligner toute l'importance que l'on devrait accorder au Boulevard Saint-Laurent et incidemment au Faubourg Saint-Laurent qui s'est développé dans son sillage.

Le boulevard Saint-Laurent constitue l'axe historique de développement du faubourg, à l'extérieur des murs de la ville fortifiée. Axe fondateur, il demeure primordial dans la compréhension du développement de la Ville de Montréal et d'accueil de ces nouveaux arrivants, représentés par de nombreuses communautés culturelles. Cette importance historique a par ailleurs été reconnue par le gouvernement fédéral en 1996, lors de la désignation du Boulevard Saint-Laurent au titre de « lieu historique national ». Sans être spectaculaire, le boulevard est le témoin privilégié d'une riche histoire sociale, économique et culturelle. Trop peu d'éléments au présent nous permettent de concevoir la richesse de ce passé.

Le PPU reconnaît l'importance du Boulevard et considère que sa valorisation passe par une étude plus exhaustive qui va au-delà des limites réglementaires du territoire à l'étude. Déjà virtuellement exclu du premier volet du PPU du Quartier des spectacles, le constat de l'actuel projet de PPU a pour effet, encore une fois, de repousser la stratégie de revitalisation du Boulevard dans le cadre d'une autre étude.

La CDU juge que le projet de valorisation du Boulevard Saint-Laurent devra faire partie des priorités de la Ville de Montréal et des Arrondissements impliqués.

À tout le moins, la CDU félicite les interventions à court et moyen terme que propose le projet de PPU à l'égard du Boulevard.

1. Destination unique de culture et de savoir

La CDU épouse évidemment le constat et les actions liées à la mise en valeur du secteur au chapitre d'une destination unique de culture et de savoir, caractéristique fondamentale et fondatrice du Quartier des spectacles.

Il importe de favoriser et maximiser les dimensions de culture et de savoir et les liens étroits qui doivent les unir afin de garantir la notion de « Quartier latin ».

1.1 Volet des lieux de diffusion et salles de spectacles

La CDU encourage et félicite les initiatives entreprises par les membres la Table de concertation des salles de spectacles. Le travail de cette Table, réunissant l'ensemble des lieux de diffusion du quartier, est supporté par le Partenariat du Quartier des spectacles, et les objectifs et résultats espérés permettront d'accompagner efficacement la consolidation et le développement des salles de spectacles.

Les lieux de diffusion, qu'ils soient privés ou publics et de tailles diverses, constituent la raison même de la création du Quartier des spectacles. L'aménagement et maintenant la gestion des places publiques d'envergure assurée par le Partenariat permet la mise en œuvre d'une programmation diversifiée, exceptionnelle et nécessaire.

Avec la création de la Table de concertation, le réseautage et la concertation des acteurs seront déterminants afin d'assurer la cohésion entre l'offre de programmation culturelle et de spectacles qui sont présentés à l'extérieur et dans les salles du Quartier des spectacles.

À notre avis, l'action 4.6.3a qui concerne la mise en place d'un programme de subvention pour la mise à niveau des lieux de diffusion devrait se trouver dans la section 4.6.1.

Dans le même ordre d'idée, puisque les lieux de diffusion du Quartier des spectacles ne peuvent bénéficier des programmes gouvernementaux de soutien à la programmation, il importe de mettre en place des mesures adaptées de soutien pour les salles de spectacles et les lieux de diffusion. Ces mesures fiscales, couplées à la modulation du calcul des densités des équipements culturels prévue au Plan d'urbanisme, permettront de consolider l'offre culturelle dans le secteur.

Recommandation 1

Réviser la fiscalité municipale des lieux de création et de diffusion afin de mettre en place une taxation adaptée à la réalité de ces établissements et permettre leur consolidation essentielle au développement du Quartier des spectacles.

La richesse du Quartier des spectacles est aussi liée à la diversité des lieux de diffusion. De multiples endroits se prêtent à la présentation de spectacles devant de petites et moyennes assistances.

Cependant, la réglementation municipale (zonage, construction, protection incendie et amplification sonore), doit s'adapter à cette réalité afin de consolider cette offre culturelle. De même, la cohabitation respectueuse entre les fonctions résidentielles et ces lieux de diffusion demeure essentielle.

Recommandation 2

Encourager les modifications réglementaires permettant de consolider et reconnaître la diversité des lieux de diffusion.

1.2 Volet Campus du savoir

L'histoire du Faubourg Saint-Laurent est marquée par l'implantation de grandes institutions culturelles, d'enseignement et de santé qui ont changé le visage du quartier au fil des années.

La vocation estudiantine remonte au 19^e siècle lorsque vient s'installer une filiale de l'Université Laval à Montréal (1879), puis l'École Polytechnique (1903) et l'École des hautes études commerciales (1907, aujourd'hui HEC). La construction en 1915 de la bibliothèque Saint-Sulpice rue Saint-Denis vient parachever cette vocation culturelle et éducative.

Dans les années 1970, l'implantation de l'Université du Québec à Montréal (UQAM) et du Cégep du Vieux Montréal viennent relancer le développement culturel et éducatif du quartier. L'ouverture en 2005 de la Grande bibliothèque du Québec renforce aujourd'hui d'autant plus cette identité.

Le projet de quartier de la santé prend naissance à partir de 2005 avec l'implantation du nouveau Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM), participant au développement d'une future technopole de la santé.

De plus, en décembre 2011, le gouvernement du Québec a annoncé la création du Campus de la santé publique Norman- Bethune, une nouvelle infrastructure dédiée à l'enseignement et à la santé publique qui occupera la partie restante de l'Îlot Voyageur. La création de ce campus vise à instaurer, avec la construction du nouveau CHUM, un pôle d'attraction pour l'enseignement, la recherche et la pratique des métiers de la santé.

Le projet du Campus sera réalisé en deux temps. La première phase consistera en la construction d'un édifice qui accueillera l'École de santé publique de l'Université de Montréal (ESPUM). L'inauguration de ce nouvel édifice, prévu à l'intersection de la rue Berri et du Boulevard de Maisonneuve, devra avoir lieu d'ici trois à quatre ans.

La deuxième phase, soit l'arrivée de l'Institut national de santé du Québec et de la Direction de la santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, est prévue d'ici quatre à cinq ans.

Plan de mise en valeur du campus urbain

La notion de « campus urbain » employée par le projet de PPU est certes intéressante, mais il faut d'abord convenir que le territoire du Quartier latin se compose d'un ensemble de campus propre à chacun des établissements d'enseignement (Cégep du Vieux Montréal, UQAM, future école de santé publique).

La notion de campus réfère donc directement aux installations physiques de chacun des établissements et son utilisation à une échelle plus large entraîne une certaine confusion. La définition historique d'un tel amalgame de campus relatifs à diverses institutions d'enseignement et culturelles, couplée à une offre résidentielle et commerciale représentative d'une clientèle étudiante ou professorale, se nomme « quartier latin ».

Pour la CDU, l'idée véhiculée par le projet de PPU est très pertinente et la finalité même devrait d'abord être de favoriser véritablement la consolidation et la reconnaissance d'un quartier latin. Il s'agit d'une représentation historique et spatiale dont les limites ne sont jamais précises, mais pour laquelle les défis sont davantage de lier les institutions entre elles aux plans physiques et intellectuels (les lieux, les champs d'enseignement, de création et de recherche).

Recommandation 3

Remplacer le terme-concept de « campus urbain » par la notion physique et historique de « quartier latin » et élaborer un cadre formel d'identification du lieu.

Recommandation 4

Favoriser la création de liens aux plans physiques et du contenu entre les institutions et les fonctions résidentielles et commerciales du Quartier latin.

Recommandation 5

Permettre à la société civile de contribuer aux travaux du Groupe de travail sur la mise en valeur du campus du Quartier latin

L'UQAM et les espaces public

Le territoire d'intervention du PPU bénéficie de la présence de grandes institutions du domaine de l'éducation et de la culture, dont l'Université du Québec à Montréal, lesquelles participent au rayonnement et à l'attractivité de Montréal.

À l'automne de 2011, le campus de l'UQAM comptait 40 265 étudiants répartis dans six facultés et une école. Une grande partie des usagers de l'UQAM utilisent principalement le réseau souterrain pour se déplacer sur le campus central. C'est pourquoi la CDU croit que l'université pourrait sortir de ses limites et inciter sa communauté à développer des activités hors ses murs et à se tourner vers la rue pour s'approprier les espaces urbains.

La proposition de l'intégration de la Place Pasteur et de l'entrée principale de l'université dans un espace public est très louable. La CDU croit que cette proposition devrait être élargie pour s'appliquer à l'ensemble du campus central pour permettre à l'UQAM de s'intégrer davantage dans la communauté et de s'approprier l'ensemble de ses espaces urbains.

La CDU croit ainsi que le volet d'ouverture et d'appropriation à la rue de l'UQAM doit être un élément prépondérant du Groupe de travail sur le plan de mise en valeur du campus urbain et qu'elle doit aller au delà du réaménagement de la place Pasteur.

Recommandation 6

Favoriser, par l'entremise des travaux du Groupe de travail proposé et du bureau de projets de l'UQAM, l'ouverture des pavillons universitaires et l'appropriation de la rue afin d'accroître les interrelations entre les activités de l'université et l'espace public.

Il serait important d'envisager un traitement spécifique pour le parvis du pavillon Judith-Jasmin sur la rue Sainte-Catherine et surtout d'étudier l'opportunité de développer, en priorité et en complémentarité de l'implantation du CRCHUM et du nouveau CHUM, le parvis des pavillons Hubert-Aquin (A) et Paul-Gérin-Lajoie (N) le long de la rue Saint-Denis afin de redynamiser cette portion de l'artère. De plus, l'arrivée prochaine de l'École nationale de Santé Publique, de l'Institut national de santé du Québec et la

Direction de la santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal encourage l'UQAM à envisager la même démarche le long de la rue Berri.

Recommandation 7

Envisager le redéveloppement des façades des pavillons universitaires situés sur les rues Saint-Denis et Berri dans le contexte de l'implantation des nouvelles institutions de santé et pour redynamiser et améliorer le cadre urbain de ces artères.

Recommandation 8

Favoriser l'amélioration et le traitement visuel des diverses entrées de l'UQAM et encourager la création de circuits piétonniers au niveau de la rue pour lier les divers pavillons entre eux et avec les espaces publics majeurs.

1.3 Volet Création et Art public

Les créateurs

Lors du Sommet de Montréal en 2002, le Quartier des spectacles a été retenu comme un projet prioritaire. Afin de concevoir et mettre en place des projets collectifs positionnant Montréal comme destination culturelle internationale, la Ville de Montréal a créé le Partenariat du Quartier des spectacles en juin 2003. Constitué d'acteurs clé du milieu, le Partenariat a défini une vision de développement commune pour l'ensemble que territoire : vivre, créer et se divertir au centre-ville.

Avec des lieux comme le Monument National, la Société des Arts technologiques, le Club Soda, le Métropolis, le Théâtre du Nouveau Monde, le Faubourg Saint-Laurent et le carrefour de la « Main » constituent un lieu d'expression et de diffusion culturelle créatif et innovant. De plus, le projet du Quartier des spectacles a influencé la construction de plusieurs projets de condominium dans le Faubourg Saint-Laurent depuis 2007, dont les condominiums Dell'Arte, Les Lofts des Arts, etc.

De nombreux rendez-vous créatifs et participatifs ont déjà été organisés dans le Faubourg Saint-Laurent, témoins de son effervescence et de son rayonnement :

- Réalisation du Festival Plume de Nuit
- Investissement de l'édifice La Patrie comme galerie éphémère (Galerie Fresh Paint);
- Réalisation de fresques murales sur la rue Sainte-Catherine, le boulevard Saint-Laurent aux et aux Habitations Jeanne-Mance.

Alors que les aspects « vivre » et « se divertir » sont d'une absolue évidence, le troisième aspect de la vision de développement commune est déficient en ce qui concerne la présence de créateurs, d'artistes et de travailleurs culturels dans le quartier. Les nouvelles constructions ne favorisent pas la présence des créateurs et travailleurs culturels au sein du Faubourg Saint-Laurent. La CDU souhaite que le projet de PPU tienne davantage compte de l'aspect « créer » et ainsi permette aux artistes et travailleurs culturels de vivre et travailler dans le quartier.

La CDU se réjouit de l'attention portée par le PPU à la question de la présence des créateurs et des travailleurs culturels sur le territoire. Afin d'être plus efficace et efficient, la CDU croit que cet objectif doit être traité dans une stratégie intégrée avec la section 6.1.2 La présence de créateurs : un atout pour le quartier.

Au cours des dernières années, quelques projets favorisant la présence des créateurs et travailleurs culturels ont vu le jour dans l'arrondissement Ville-Marie. Par exemple, le projet d'espaces résidentiels abordables réservés exclusivement aux artistes et travailleurs culturels : La Coopérative d'habitation Radar. Cette dernière, située à l'intersection de la rue Champlain et du boulevard René-Lévesque, a été créée afin de regrouper des artistes et travailleurs culturels désireux de « vivre et de travailler en un lieu commun en plein cœur de l'activité urbaine » à des prix abordables. De plus, l'arrondissement compte certains espaces de travail dédiés à l'art et la culture comme le projet d'ateliers créatifs « Le chat d'artiste » qui offre des espaces de travail abordables et adéquats dédiés à la création pour artistes, artisans et organismes culturels. Toutefois, ces espaces culturels sont plus souvent situés en dehors du territoire d'intervention du Faubourg Saint-Laurent et du Quartier des spectacles.

Recommandation 9

Identifier le secteur du Faubourg Saint-Laurent comme un lieu d'expérimentations et d'innovations artistiques en encourageant l'implantation de nouveaux lieux de création artistique aussi bien éphémères (installations sur rue, occupation de bâtiments vacants ...) que pérennes (projet d'ateliers créatifs abordables tel que le chat d'artiste) ainsi que promouvoir l'aménagement de nouveaux espaces d'habitation abordables (tel le projet de Coopérative Radar).

La CDU encourage diverses mesures proposées dans le cadre du PPU. Cependant, certaines propositions gagneraient à être développées davantage. L'exclusion des densités semble, pour la CDU, être un bon outil pour les projets à venir. Néanmoins, cette mesure ne s'applique pas aux lieux existants. Il s'agit d'une mesure à laquelle la CDU demeure sensible et croit qu'elle devrait s'appliquer autant pour les projets à venir que pour les bâtiments existants. En complémentarité avec la révision des hauteurs permises adoptée à l'été 2011, certains propriétaires pourraient bénéficier d'une telle mesure s'ils voulaient, par exemple, augmenter le nombre d'étages de leur édifice.

Recommandation 10

Clarifier la notion d'« équipement culturel » afin de déterminer si cette notion englobe les lieux de diffusion et de création, les ateliers de création et les organismes culturels.

L'art public

Lieu d'animation, marqué par un patrimoine culturel matériel et immatériel unique, le Faubourg Saint-Laurent est considéré par la CDU comme un lieu de diffusion culturelle et artistique à valoriser et à promouvoir.


Les initiatives proposées par le PPU quant à la place réservée aux arts sur le domaine public et privé, s'inscrivent dans les actions menées actuellement par la CDU pour le projet **Axe des Arts**. Il s'agit d'un parcours d'art public de toutes les murales du pôle Quartier Latin. Le projet, développé conjointement avec l'arrondissement Ville-Marie, vise à faire une galerie d'art à ciel ouvert misant sur les arts urbains et contemporains (parcours des murales, de nouvelles murales, des œuvres éphémères, la Galerie Fresh Paint, etc.). Ce parcours est composé d'un site internet et sera accompagné, dès le printemps, d'une signalétique particulière pour guider les visiteurs dans la découverte des murales du Quartier latin.




De plus, dans l'esprit de créer un véritable axe des arts, la CDU souhaite doter l'axe Sainte-Catherine et Saint-Laurent d'un réseau ambiophonique sonore qui pourrait accueillir des artistes en résidence afin de créer des environnements et expérimentations sonores uniques.

Projet thématique 2012 | Axe des arts visuels /// contemporains /// urbains
Counter Culture Street Art

Un territoire aux acquis à mettre en valeur; un environnement pour créer




Le 2-22




Galerie éphémère
Fresh Paint! La Patrie

CENTRE NOÏS30 UQÀM




Exposition temporaire
Sainte-Catherine
Quadrilatère Saint-Laurent
POINTE-À-CALLIÈRE


Partenaires potentiels




MUSÉE D'ART CONTEMPORAIN DE MONTRÉAL




POINTE-À-CALLIÈRE




RÉSEAU ARTACTUEL




VOX



KARLSON



ARMORY ARTS WEEK



BENO PRESSURE

2. Expérience urbaine distinctive

Le projet de PPU est très prometteur en matière d'initiatives stimulantes visant à faire du secteur un endroit où il fait bon vivre, se divertir, créer, apprendre, consommer, se promener et se détendre dans un environnement unique et distinctif.

C'est le souhait et la mission même de la CDU et il est important de s'y attaquer à court et long terme.

2.1 Animation de l'espace public

L'animation de l'espace public est essentielle pour créer une expérience agréable dans le secteur. Ce travail est déjà amorcé avec brio grâce aux initiatives entreprises par l'équipe du Partenariat du Quartier des spectacles relativement à la programmation culturelle.

La CDU considère qu'il serait très important d'entreprendre l'installation des équipements techniques (ancrages et sources d'alimentation électrique) dans l'axe de la rue Sainte-Catherine afin de faciliter et soutenir l'utilisation temporaire d'équipements dédiés aux activités culturelles et commerciales.

Un arrimage est souhaitable afin de coordonner les activités commerciales à la programmation culturelle du Quartier des spectacles.

Le partenariat entre les différents intervenants du milieu constitue un gage de réussite en terme d'animation de l'espace public. La CDU organise depuis trois ans, des braderies limitées en raison du nombre réduit d'espaces occupés par des commerces. Pour animer l'espace de la rue Sainte-Catherine, la CDU collabore avec ses partenaires afin d'occuper le lieu avec des activités culturelles et sportives qui sont liées aux caractéristiques intrinsèques et historiques du Faubourg Saint-Laurent; les sports extrêmes, la culture du *Street Art*, l'époque des cabarets et du *Red Light*.

2.2 La rue Sainte-Catherine : aménagement et piétonnisation (5.5.1d)

La CDU est favorable au projet spécifique d'aménagement de la rue Sainte-Catherine dans la continuité du modèle développé dans le pôle de la Place-des-Arts.

Une réflexion est cependant nécessaire pour déterminer le modèle à privilégier (type de recouvrement de surface, mobilier urbain, etc.) dans le respect des caractéristiques historiques de ce segment de la rue Sainte-Catherine.

2.2.1 Les priorités selon la CDU

Avant même d'envisager le réaménagement de l'axe Sainte-Catherine et d'entamer des travaux d'infrastructures qui pourraient engendrer des répercussions économiques majeures pour les établissements riverains, à l'image des travaux antérieurs dans le pôle Place-des-Arts et le Boulevard Saint-Laurent, la CDU propose une série d'interventions à mettre en œuvre à court terme.

Des trottoirs à réparer

Dans la mesure où le réaménagement de la rue Sainte-Catherine ne sera pas effectué durant les saisons estivales 2013 ou 2014, il serait opportun d'effectuer les **réparations aux trottoirs et à la couche d'usure**. De très nombreuses crevasses ont déjà été relevées sur les trottoirs de la rue Sainte-Catherine.

Des parcours à rendre sécuritaire

Afin de rendre plus sécuritaires et agréables les déplacements en transports actifs, l'ensemble des **traverses de l'axe Sainte-Catherine et du Boulevard Saint-Laurent devrait être réaménagées** (marquage au sol, avancé de trottoirs temporaire et/ou permanente, régulation des feux, etc.). Suite au sondage effectué auprès des usagers sur quartier, il est nécessaire d'envisager également une **amélioration de l'éclairage urbain**.

Des végétaux omniprésents

Il importe également de procéder à la **végétalisation temporaire** pour verdifier les axes Saint-Laurent et Sainte-Catherine (fleurs, arbustes, bacs de plantation, système de grimpantes et retombantes, etc.) qui pourront améliorer le cadre de vie et occuper l'espace des arbres disparus qui seront remplacés lors du réaménagement.

Des places publiques éphémères

La CDU souhaite réaliser un concours de design afin de déployer des **places publiques éphémères** sur le parcours de la rue Sainte-Catherine dans l'intervalle d'une éventuelle piétonnisation et pour combler les nombreux espaces vides qui perdureront malgré l'implantation de quelques terrasses d'établissements commerciaux.

2.2.1 Contexte de la piétonnisation – le parcours piéton continu

La CDU adopte une approche prudente en lien avec le projet de piétonnisation de la rue Sainte-Catherine Est entre le Boulevard Saint-Laurent et la rue Saint-Hubert. De fait, ce tronçon est le seul qui n'est pas un parcours piéton de mai à la fin septembre comme c'est le cas pour les sections du pôle Place-des-Arts et du Village gai.

La piétonnisation à court ou moyen terme s'accompagne de plusieurs défis en raison du caractère particulier que l'on observe dans ce tronçon : un cadre bâti qui présente des façades avec peu d'interaction avec la rue, de nombreux espaces vacants et des terrains vacants. Ce constat encourage à la prudence relativement à la piétonnisation et implique nécessairement d'établir des conditions de succès avant d'entamer un tel projet.

Une tournée sommaire des riverains qui se composent autant d'établissements de restauration que de détaillants laisse entrevoir des inquiétudes par rapport à la piétonnisation eu égard aux impacts en terme d'accessibilité. Les établissements de restauration et les bars sont plutôt favorables, quoique ce projet implique assurément plus de dépenses et inversement, aucune garantie formelle d'une hausse éventuelle des revenus (facteurs de risque liés à la température).

La CDU appuie l'orientation de l'Arrondissement qui vise à adopter une approche flexible de partage des rues entre les différents modes de transport selon les saisons, les jours et les moments de la journée. De

même, la piétonnisation devrait être envisagée en 2015 et lorsque diverses conditions, énumérées ci-dessous seront remplies.

Des conditions à remplir pour entamer la piétonnisation

Une occupation locative plus soutenue pour éviter de trop nombreuses sections sans interaction avec la rue (vacances commerciales et institutionnelles, terrains vacants, etc.)

L'interaction et l'animation des pavillons de l'UQAM afin de participer à l'occupation de l'espace public de la rue.

L'assouplissement des normes réglementaires pour animer et favoriser l'aménagement en face des espaces vides (stationnement hors rue, bâtiments abandonnés, terrains vacants).

Dans le contexte d'une artère en revitalisation, un assouplissement temporaire de la tarification afin de soutenir l'implantation des terrasses.

La mise en place de corridors ou de périodes d'accès (débarcadère, stationnement de courte durée, etc.) pour les clients des commerces qui doivent s'y rendre en voiture ou pour les livraisons particulières.

La modulation et flexibilité de la piétonnisation en fonction de l'heure, des saisons et des événements particuliers (5.5.1c).

La poursuite de l'étude d'impact des activités commerciales en lien avec la piétonnisation (poursuivre et étendre l'étude effectuée dans le secteur du Village gai).

Recommandation 11

Effectuer une enquête exhaustive auprès des riverains, avec la collaboration de la CDU, afin d'identifier les irritants liés au projet et exposer clairement les conditions succès de la piétonnisation.

Remplir diverses conditions de mise en œuvre avant d'entamer le projet de piétonnisation, préférablement en 2015, du tronçon de la rue Sainte-Catherine entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Berri.

Recommandation 12

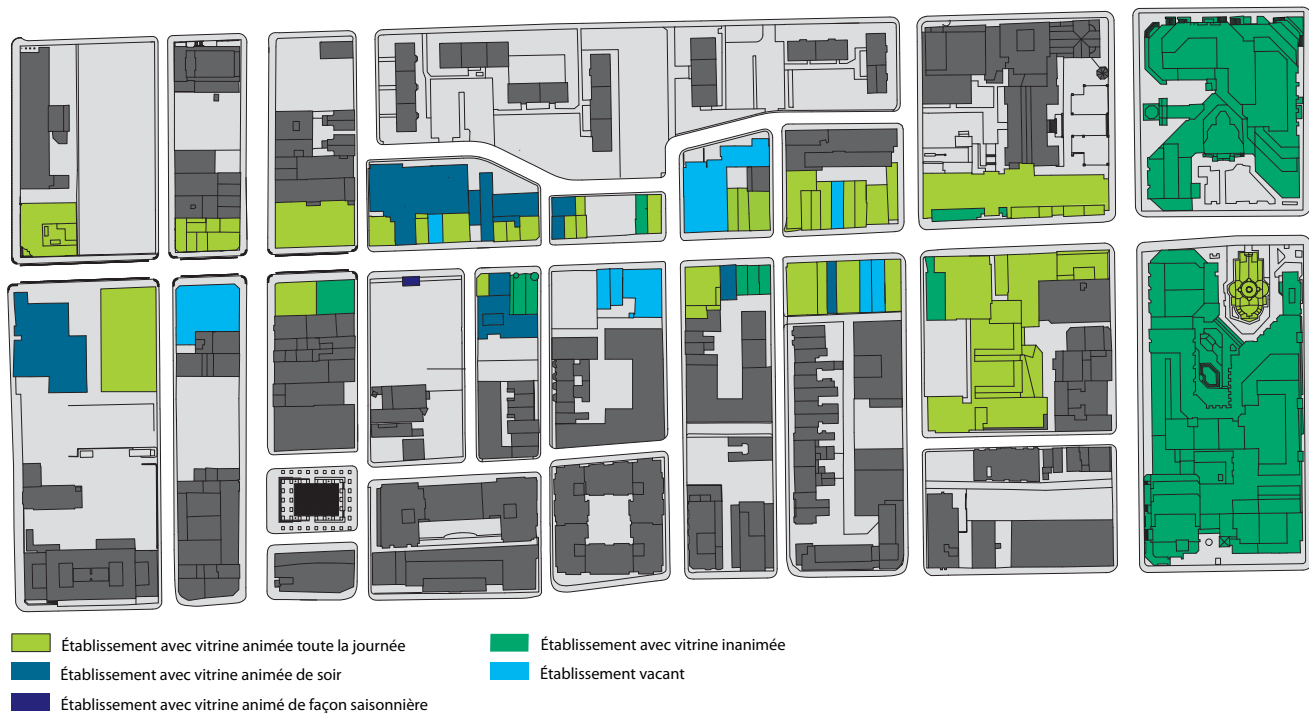
Envisager, dans l'intervalle, l'implantation d'un projet particulier et temporaire qui s'apparente aux « Zone 30 » en Europe et aux États-Unis et qui vise essentiellement à limiter dans ce tronçon, la vitesse maximale de tous les véhicules à 30 km/h et à prévoir des aménagements qui favorisent la cohabitation pacifique de tous les usagers.



Exemples de Zone 30 à Lyon et Lorient
Crédit photo : CETE de Lyon, Ville de Lorient

Cette carte présente le caractère particulier et les défis relatifs au succès d'un projet de piétonnisation. Un effort important d'animation de l'espace et d'amélioration du cadre urbain seront nécessaires pour garantir une expérience de qualité dans ce tronçon et supporter les établissements commerciaux qui sont encore en activité.

Le parcours de la rue Sainte-Catherine (de Berri à Saint-Urbain)



Durant deux saisons, la CDU a accompagné et tenté de convaincre les établissements riverains d'installer des terrasses sur le domaine public. Grâce au soutien de l'Arrondissement de Ville-Marie, certains irritants ont été réglés pour la saison 2012 sauf que le climat social et économique précaire lié aux manifestations étudiantes a découragé les établissements participants et les a incité à reporter leur projet pour la saison 2013. Un seul restaurant a tenté l'aventure avec un projet de contre terrasse pour l'été 2012, mais a finalement fermé boutique après sept mois d'opération.

Recommandation 13

Garantir un soutien à l'animation afin d'encourager les riverains à s'impliquer et souscrire à leurs initiatives.

Viser une piétonnisation progressive, au rythme des activités ponctuelles et en conjonction avec les grands Festivals.

2.2.2 Un chantier concerté

Dans un souci de représenter efficacement ses membres, la CDU a effectué une tournée des riverains et ceux-ci sont relativement inquiets à l'égard des impacts négatifs des éventuels chantiers liés au réaménagement de la rue Sainte-Catherine.

Pour la CDU, il importe d'aller plus loin que la création de comités sur les entraves et sur la diffusion efficace des informations. À l'instar des comités de liaison de San Francisco ou des guides d'intervention de New York, il est essentiel d'encadrer plus efficacement les chantiers majeurs sur les artères commerciales.

Recommandation 14

Réviser les modes de gestion des chantiers majeurs d'infrastructures sur les artères commerciales afin de minimiser les impacts sur l'achalandage et les activités économiques.

Créer un comité de pilotage pour le suivi des travaux d'infrastructures afin de maintenir un lien direct entre les riverains, concernés directement par les travaux majeurs, et les intervenants impliqués (ville, consultants, entrepreneur).

2.3 Les Habitations Jeanne-Mance

Dans le cadre du PPU Quartier des spectacles - secteur Place des Arts, les Habitations Jeanne-Mance étaient déjà identifiées comme un site d'intervention prioritaire limitrophe (section 4.4.1). Grand ensemble d'habitat social de 7,7 ha construit à la fin des années 1950 (1958-1961), les Habitations Jeanne-Mance constituent encore aujourd'hui un cadre de vie très apprécié, associant à un tissu résidentiel de qualité des espaces ouverts diversifiés. Véritable poumon vert au cœur du Faubourg Saint-Laurent, la Corporation a entamé un vaste programme de rénovation de leur site qui sera très bénéfique pour l'amélioration de la qualité de vie de ses habitants et pour l'ouverture sur le quartier.

La forme urbaine rompt avec les principes d'alignement sur rue et son fonctionnement urbain en petites entités résidentielles constituent des éléments qui tendent à créer une rupture dans le tissu urbain et à valoriser un fonctionnement endogène. En conséquence, la CDU encourage le travail amorcé par la Corporation des Habitations Jeanne-Mance quant à la revitalisation du site et approuve leurs initiatives visant à créer de multiples liens vers les divers axes du quartier dont notamment la création de l'allée Hôtel-de-Ville qui renforcera les liens nord-sud.

Dans une perspective d'intégration des espaces et des fonctions du site des Habitations Jeanne-Mance, la CDU croit que d'autres actions pourraient être entreprises dont, augmenter le nombre d'accès par la rue Sainte-Catherine pour le parc public Toussaint-Louverture, promouvoir des aménagements qui permettent de redonner une continuité urbaine et ainsi reconnecter des paysages urbains très différents, encourager l'intensité urbaine pour favoriser la qualité de vie, la mixité des fonctions, l'implantation de services de proximité et prolonger de façon tentaculaire le verdissement des Habitations Jeanne-Mance vers la Rue Sainte-Catherine par les rues Sanguinet, Sainte-Élizabeth et l'avenue Hôtel-de-Ville

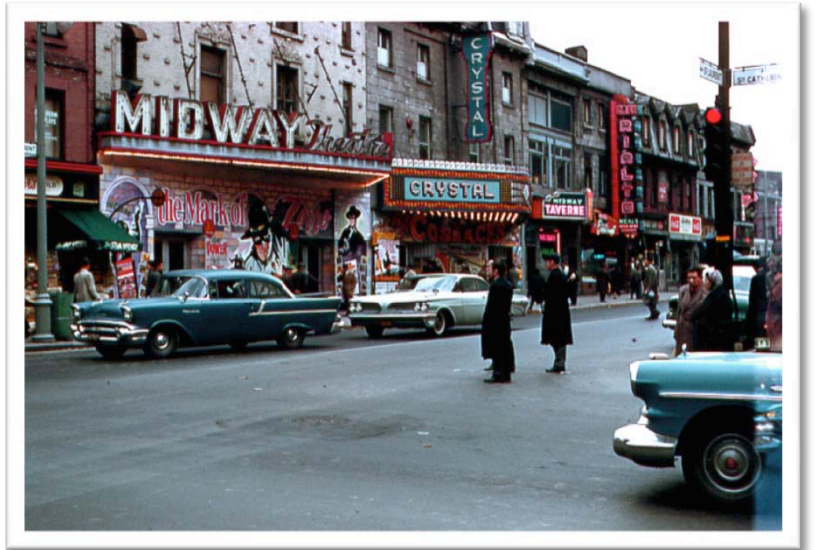
Recommandation 15

Développer un projet qui permettra de créer un lien vert et accueillant dans l'axe de la rue Hôtel-de-Ville entre le parc public Toussaint-Louverture situé au cœur des Habitations Jeanne-Mance et la rue Sainte-Catherine.

2.3 Le boulevard Saint-Laurent : l'incontournable

Tel qu'exposé dans l'avant-propos, la CDU partage la nécessité d'une intervention stratégique pour la revitalisation et la mise en valeur du boulevard Saint-Laurent. Celui-ci présente des caractéristiques importantes qui dépassent les limites du territoire réglementaire du présent PPU.

« À plusieurs égards, le Quartier latin se distingue du pôle de la Place des Arts : sa trame urbaine est faite de plus petits lots et de rues étroites qui offrent une grande diversité de parcours. Il se prête moins à l'aménagement de nouvelles grandes places publiques, mais il offre, en contrepartie, la possibilité de repenser les déplacements et l'utilisation de l'espace public en misant sur l'échelle, l'authenticité, l'ambiance et la nature des activités qui y sont offertes » (PPU, p.56).



Intersection du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sainte-Catherine, 1959.
Crédit photo : Alfred Bohns

De par son importance historique et les orientations de développement proposées par le PPU, la CDU juge essentiel de mettre en valeur le passé du boulevard et d'en assurer un développement harmonieux.

Recommandation 16

Assurer une participation active de la société civile aux travaux entourant l'étude de valorisation urbaine et historique du Boulevard Saint-Laurent

Recommandation 17

Garantir le développement du boulevard Saint-Laurent et de ses rives dans le respect des orientations de design urbain visant des déplacements dans un cadre plus humain et l'utilisation de l'espace public de façon novatrice et sécuritaire.

Recommandation 18

Intégrer impérativement, dans l'étude de valorisation du Boulevard Saint-Laurent, les « ruelles » de Saint-Laurent, soit les rues Saint-Dominique et Clark.

Recommandation 19

Développer des outils permettant de mettre en relief l'importance de l'histoire socioéconomique et culturelle du boulevard Saint-Laurent, véritable cœur du déploiement du Quartier des spectacles.

Recommandation 20

Réaliser une étude de faisabilité et d'impact relative au rétablissement de la circulation des véhicules à double sens sur le Boulevard Saint-Laurent.

En parallèle des travaux entourant l'aménagement physique qui sera privilégié dans la poursuite de celui déjà entamé dans l'axe de la rue Sainte-Catherine pour le pôle Place-des-Arts, la CDU considère qu'il serait opportun d'envisager un aménagement à la fois particulier et complémentaire pour l'axe du

Boulevard Saint-Laurent. Cette réflexion saura être entamée dans une perspective à plus long terme étant donné que les infrastructures ont été récemment rénovées. Cette intervention devra être étudiée au cours de la réalisation de l'étude concernant le plan stratégique particulier pour la revitalisation et la redynamisation du boulevard Saint-Laurent.

Dans le contexte du projet de l'esplanade Clark, la CDU considère qu'il sera important de considérer les moyens pour faciliter l'implantation commerciale (traversante ou indépendante) pour les bâtiments de l'îlot entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark. Cette intervention sera d'autant plus importante qu'actuellement la majorité des façades situées sur l'éventuelle esplanade sont les arrières boutiques des commerces du boulevard Saint-Laurent et qu'un dénivelé d'un demi-étage est observé dans l'architecture de ces bâtiments.

2.4 La gestion des déplacements

Les parcours

La CDU appuie fortement les moyens visant à rendre plus sécuritaires les déplacements des piétons et des cyclistes (5.5.2a). À cet effet, la CDU propose déjà, dans la section 2.2 du présent mémoire, que l'ensemble des traverses soient étudiées et améliorées (marquage au sol, avancée de trottoirs, régulation des feux, etc.). Suite au sondage effectué auprès des usagers sur quartier, il est nécessaire d'envisager également une **amélioration de l'éclairage urbain**.

Recommandation 21

Étudier le potentiel de création d'une signalétique globale et distinctive pour les liens piétonniers et les attraits majeurs, à l'image du jalonnement dynamique mis en place pour l'orientation vers les places de stationnement disponibles.

Les stationnements

Pour la CDU, il importe de remplacer les terrains de stationnements hors rue par des projets immobiliers et de prévoir, conséquemment, le déplacement des cases publiques ainsi retranchées, vers des espaces de stationnement souterrain.

Recommandation 22 :

Harmoniser la réglementation de stationnement sur rue et les activités culturelles de la rue Sainte-Catherine et optimiser les espaces en ayant recours à la modulation tarifaire et le retrait de certaines contraintes horaires.

Recommandation 23

Mettre en place des places de stationnement de type « débarcadère » et des espaces limités à 15 minutes pour les artères perpendiculaires à la rue Sainte-Catherine (Sanguinet, Hôtel-de-Ville, Clark).

2.5 Les mesures pour distinguer l'espace : des concours spéciaux

La CDU fait la promotion de divers projets visant à rendre le Faubourg Saint-Laurent plus agréable, et ce, dans un contexte où les divers intervenants sont appelés à participer. Par exemple, la CDU avait développé un projet de création et d'exposition extérieure d'œuvres d'art éphémères auprès des étudiantes des institutions présentes dans le quartier. Cependant, en raison du conflit étudiant du printemps, ce projet a été reporté.

Ce type d'intervention permet de saisir l'angle privilégié par la CDU pour favoriser l'émergence d'idées novatrices afin de mettre en œuvre des projets qui permettront de distinguer le quartier.

Recommandation 24

Mettre en œuvre un concours pour le design de places urbaines éphémères et de création artistique qui viendront s'insérer sur la rue Sainte-Catherine entre les divers projets de terrasses et d'animation urbaine

Recommandation 25

Développer un concours d'architecture et de design, avec l'accord des autorités compétentes, en vue de l'amélioration de certaines façades et la construction ou le remplacement de certains lieux importants du quartier.

2.6 Service de restauration sur rue et dans les parcs

La CDU est d'avis qu'il serait important de coordonner les propositions relatives à la restauration de rue avec l'actuelle consultation menée par la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation portant sur la vente d'aliments sur le domaine public.

Le territoire du Quartier des spectacles peut convenir à l'instauration d'un projet pilote, tel que ce fût le cas récemment avec l'équipe du Partenariat du Quartier des spectacles pour le parc Émilie-Gamelin.

Évidemment, la CDU souhaite qu'un tel projet s'effectue en complémentarité des établissements commerciaux du quartier. Il ne faut pas nuire à la trame commerciale existante en créant un nouveau type d'activité pour laquelle les frais associés seraient moindres que ceux des commerces établis.

Recommandation 26

Moduler les propositions du PPU, si nécessaire, en regard du résultat des consultations de la Commission sur le développement économique et urbain.

Établir une réglementation et des normes strictes et assujettir les demandeurs de permis aux règlements afférents à la restauration du Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ).

Éviter l'iniquité entre les commerces établis qui assument un fardeau fiscal et réglementaire en leur proposant en priorité les permis de restauration sur rue.

Établir des conditions strictes en matière de type de services et de restauration et cibler l'installation de ces lieux de vente ambulants dans les parcs.

Favoriser une rotation des lieux et des détenteurs de permis pour assurer la diversité des types de repas offerts.

3. Quartier jeune, habité, branché, intelligent 24/7

3.1 Quartier habité – proximité et mixité

Le Faubourg Saint-Laurent (quartiers Saint-Laurent et Saint-Louis) se développe au 18^e siècle en dehors des murs de la ville, d'où son appellation de Faubourg. Au début du 19^e siècle, sa population dépasse à elle seule celle des autres faubourgs réunis. C'est un quartier densément peuplé et en pleine croissance démographique.

À partir des années 1950, le quartier connaît un exode important de sa population, notamment avec les projets de rénovation urbaine, l'aménagement de grandes infrastructures de transport et le déplacement du centre de gravité économique vers le quartier des affaires à l'ouest.

Entre 1960 et 1990, entraînée par la construction de complexes immobiliers d'envergure et de grands axes urbains, les nombreuses démolitions et la dégradation du bâti, la chute de la population atteint 55%. Seules les Habitations Jeanne-Mance demeurent un pôle d'habitation majeur.

Depuis une vingtaine d'années, la dimension résidentielle du quartier tire profit de programmes de soutien municipal (rénovation et reconversion urbaine, nouvelles constructions). Plus récemment, de grands projets immobiliers privés de condominiums ont débuté leur implantation dans le Faubourg Saint-Laurent.

Toutefois, le quartier garde aujourd'hui un visage relativement contrasté :

- Une offre spécialisée en matière d'habitations à loyers modiques;
- Une offre de logements destinés aux ménages sans enfant;
- Une concentration des ménages familiaux au sein des Habitations Jeanne-Mance;
- Une densité résidentielle nettement inférieure à celle d'autrefois.

Le Faubourg Saint-Laurent constitue déjà un quartier habité et le PPU souhaite accroître cette dimension. On y retrouve une variété de types de logements : locatifs, à loyer modique, abordables, en copropriété divise, etc

La CDU valorise évidemment le développement de la fonction résidentielle dans le Quartier latin. Cependant, la CDU considère qu'il est essentiel de viser l'établissement d'une population diversifiée. Dans le contexte de l'implantation du CHUM et du CRCHUM, il importe d'offrir une plus large gamme de typologie résidentielle (courte durée, abordabilité, location, etc.) afin de répondre adéquatement à la demande de cette nouvelle clientèle qui souhaite souvent s'approcher de son lieu de travail.

Recommandation 27

Accroître l'objectif de densité résidentielle dans le Faubourg Saint-Laurent en visant l'implantation de 3,500 logements.

Favoriser la mixité des typologies résidentielles afin d'encourager l'installation d'une population diversifiée et de répondre adéquatement aux besoins.

3.1.2 Projets architecturalement novateurs

Idée fort intéressante, mais la CDU juge que cela devrait aussi s'appliquer à l'ensemble des projets de développement du Quartier des spectacles. Une telle intervention a déjà été exposée précédemment à la recommandation 25.

3.1.3 Rues Boisbriand et Saint-Dominique

La CDU est favorable au projet de reconfiguration des abords des rues Boisbriand et Saint-Dominique. Cependant, il serait opportun de ne pas concentrer uniquement la construction de logements abordables dans cet îlot du Faubourg Saint-Laurent.

La proposition formelle du PPU invite à poursuivre la réflexion sur la manière d'assurer une mixité résidentielle sur le territoire. Doit-on reproduire les erreurs du passé et continuer, en quelque sorte, la « ghettoïsation » spatiale des unités de logements abordables, d'une part, et des unités de condominiums plus luxueuses, d'autre part ?

La stratégie d'inclusion de logement abordable s'avère d'autant plus pertinente dans le contexte actuel de développement du Quartier latin, soumis en plusieurs points, à la spéculation immobilière.

Pour la CDU, il serait préférable de favoriser la mixité résidentielle à l'ensemble du quartier.

3.2 Vie nocturne

Les politiques urbaines ont longtemps négligé la nuit comme temps particulier de la vie d'une ville. Or, nos sociétés contemporaines appréhendent et vivent de manière différente le temps nocturne. De plus en plus, les grandes métropoles développent des stratégies spécifiques pour se différencier et valoriser leur vie nocturne comme un instrument de marketing urbain et comme un outil pour attirer des entreprises créatives et innovantes.

Montréal occupe une position particulière : elle est renommée pour son effervescence culturelle, la qualité de sa scène underground, sa créativité dans les arts visuels et le design. Ses grands festivals attirent chaque année plusieurs centaines de milliers de visiteurs et concourent à sa réputation de ville festive.

L'histoire du Faubourg Saint-Laurent comme ancien cœur du « Red Light » et haut lieu du divertissement à partir des années 1920 contribue à la renommée de la vie nocturne montréalaise. Aujourd'hui pourtant, la composition hétéroclite de son tissu urbain avec ses nombreux interstices urbains, ses « dents creuses », ses stationnements ouverts, ses bâtiments vacants qui créent de véritables zones de rupture urbaine, renforcent le sentiment d'insécurité et handicapent le développement de sa vie nocturne. Malgré des lieux d'attractivité nocturnes comme la Société des Arts technologiques (SAT), le Club Soda, le Métropolis, le Théâtre du Nouveau Monde, les Foutounes électriques... la vie nocturne du Faubourg Saint-Laurent a perdu de son attractivité d'antan.



En outre, avec l'instauration de la loi antitabac du 31 mai 2006, les conflits entre résidents et noctambules se sont exacerbés sur la question du bruit. La capacité à composer avec les différentes activités et fonctions du quartier constitue donc un enjeu fort dans la valorisation de l'économie de la nuit.

L'économie de la nuit est une dimension fondamentale du Faubourg Saint-Laurent et la CDU souhaite valoriser cette dimension dans le développement du Faubourg Saint-Laurent et favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usages.

Le caractère habité du quartier invite à avoir une réflexion sur la manière d'assurer une coexistence harmonieuse des usages. Il est important d'avoir une réflexion constructive sur la juxtaposition des zones résidentielles, des axes commerciaux et des pôles de loisirs, en particulier nocturnes.

Recommandation 28

Mettre en place des comités de médiation et des mesures d'autorégulation pour atténuer les conflits d'usage avec les riverains

Recommandation 29

Proposer un plan lumière cohérent et global pour l'ensemble du Faubourg Saint-Laurent, dans la lignée de ce qui a déjà pu être fait dans le QDS.

Recommandation 30

Établir et assurer la mise en œuvre de la réglementation applicable aux normes d'insonorisation des nouveaux projets résidentiels et des lieux de diffusion.

Recommandation 31

Permettre l'installation éphémère d'animations artistiques et lumineuses nocturnes pour investir les vides urbains et redonner vie à certains espaces délaissés (par exemple, le projet d'installation éphémère « Le mouvement des idées », à l'automne 2011, où un total de 230 ampoules avaient été suspendues aux arbres de la Place Pasteur en guise d'éclairage de nuit)

Recommandation 32

Élaborer des mesures et évaluer les assouplissements réglementaires nécessaires à la vitalisation et permettant de garantir la pérennité des petits lieux de diffusion (en lien avec recommandation 2).

Recommandation 33

Réviser le cadre normatif de contingentement des permis de débit de boissons alcooliques de façon à s'adapter aux nouvelles réalités du Quartier des spectacles (petits lieux de diffusion, restauration-lounge, etc.) sans nécessairement ouvrir la porte à la surmultiplication des bars et discothèques.

4. Pôle commercial fort – une revitalisation essentielle

La CDU souscrit entièrement aux orientations relatives à la revitalisation des artères commerciales du Quartier latin. À cet effet, plusieurs sections présentées précédemment dans ce mémoire soutiennent des actions permettant de revitaliser les axes Sainte-Catherine et Saint-Laurent.

4.1 L'expérience commerciale

La CDU a tenté, depuis deux ans, de requalifier certains locaux et terrains vacants. Cependant, les prix élevés ou la spéculation des propriétaires pour la vente de leurs immeubles entraînent le maintien de plusieurs espaces vacants sur les artères commerciales de Sainte-Catherine et Saint-Laurent.

La spéculation immobilière dans le secteur a pour effet d'augmenter les prix demandés pour les espaces commerciaux. Certains entrepreneurs s'y sont tentés, mais n'ont pu résister.

De plus, les montants demandés sont si élevés que cela a pour effet d'empêcher le développement de projets stimulants et pertinents. Ces espaces ou ces immeubles intéressent diverses clientèles (créateurs, organismes culturels, commerçants établis, etc.), mais les prix demandés sont désormais inaccessibles pour accueillir leurs projets, qui sauraient pourtant enrichir la vision de développement du Quartier des spectacles.

La CDU souscrit à l'objectif de bonifier l'offre commerciale de proximité (moyens 7.10.1b et 7.10.1d), mais considère qu'il sera nécessaire d'envisager des mesures interventionnistes pour y parvenir.

Recommandation 34

Effectuer une étude sur les coûts et bénéfices relativement à l'instauration d'un programme mixte (privé-public) d'aide et de soutien à l'acquisition d'immeubles stratégiques pour favoriser l'appropriation immobilière par des commerçants-occupants.

4.2 Programmes de revitalisation

La CDU encourage la création et la mise en œuvre d'un nouveau programme de subvention pour la rénovation du cadre bâti. Un tel programme devrait aussi être combiné à un allègement fiscal qui permettrait d'encourager fortement les propriétaires qui entreprennent des travaux de rénovation de leurs immeubles dans le contexte de la revitalisation des artères commerciales.



Pour la rénovation de façades et des espaces commerciaux intérieurs, la CDU est d'avis qu'il faut privilégier un programme d'aide financière plus généreux que l'ancien programme (pr@m). Selon la CDU, il faudrait prioriser les projets de rénovation pour les bâtiments existants et autoriser une proportion de financement moindre pour les constructions neuves.

Recommandation 35

Établir un programme d'encouragement à la revitalisation et la mise en valeur du quartier qui se composerait d'incitatifs fiscaux sur une période limitée.

Recommandation 36

Mettre en œuvre un programme de subvention qui couvrirait une portion des coûts de rénovation du cadre bâti et qui favoriserait en priorité les bâtiments existants.

4.3 Instance de gouvernance mixte

Les centres-villes d'Amérique du Nord vivent de profondes transformations. Celles-ci, qu'elles soient de nature physique, économique ou sociale, sont éminemment liées aux nouvelles tendances de notre époque qui s'avèrent, dans de nombreux cas, de véritables obstacles à la vitalité des espaces urbains centraux. Ces tendances renvoient à des phénomènes que nous connaissons bien et que consciemment ou inconsciemment nous encourageons au quotidien. L'arrivée des grands centres commerciaux de type « power center », le développement accéléré des zones périphériques, l'étalement urbain, la popularisation de l'automobile ou encore la gentrification des quartiers résidentiels font partie des phénomènes urbains qui modifient considérablement l'attractivité et la qualité de nos centres-villes. En réponse à ces nouveaux défis, à partir des années 1970, des acteurs locaux, notamment des commerçants localisés dans les centres-villes, se sont mobilisés et regroupés au sein d'organisations ayant principalement pour objectif de revaloriser l'image de leurs espaces communs. À Montréal, ces organisations s'apparentent aux Sociétés de développement commercial (SDC). Mis à part les SDC, d'autres modèles semblables existent dans plusieurs régions métropolitaines nord-américaines et la CDU a entrepris l'étude de ceux-ci afin de nous inciter à remettre en question les modèles actuels et tenter de mieux répondre aux caractéristiques qui composent le territoire du Faubourg Saint-Laurent.



Cette section reprend quelques éléments de l'étude préliminaire effectuée par la CDU concernant l'élaboration d'un modèle de gestion dans un contexte de revitalisation urbaine. L'étude portait principalement sur le modèle des *Business Improvement Districts* (BID) qui demeurent à ce jour bien implanté dans de nombreuses grandes villes États-Uniennes et Canadiennes.

Cette courte étude s'inscrit dans l'objectif de la CDU qui souhaite actuellement explorer de nouvelles perspectives de financement pour l'organisation territoriale, le développement économique et la revitalisation urbaine du Faubourg Saint-Laurent. À cet effet, la CDU réitère que la situation actuelle du Faubourg Saint-Laurent et par la même occasion, dans le Quartier Latin, génère des circonstances propices à l'innovation et pour ce faire, il apparaît nécessaire de remettre en question les façons de faire.

À cet égard, la multitude de défis et de projets qui caractérisent actuellement le Faubourg Saint-Laurent apparaît comme étant une occasion de s'inspirer de nouveaux moyens susceptibles de répondre davantage aux réalités de la CDU et de son territoire. Le projet du Quartier des spectacles, le réaménagement du Quadrilatère Saint-Laurent ou encore la construction du nouveau CHUM font partie des projets majeurs que connaît actuellement le Faubourg Saint-Laurent. La présence de diverses formes de pauvreté et d'itinérance, le taux de vacances important ou encore les faiblesses relatives au profil commercial du secteur du Faubourg font partie de ses nombreux défis. D'autre part, la CDU souligne que le territoire du Quartier des spectacles est le seul secteur du centre-ville où il n'y a pas de Société de développement commercial (SDC). En raison de l'importance des enjeux de développement et de l'importance des investissements publics, il apparaît impératif de permettre à la majorité des contribuables du Quartier des spectacles d'avoir un forum d'intervention et de représentation structuré et bien financé.

Ainsi, le modèle des BID, méconnu au Québec, apparaît entre autres comme étant un moyen de répondre aux attentes et objectifs pour le quartier.

4.3.1 Une société de développement mixte et inclusive

La réalité du territoire rend inopérant et exclusif le recours au modèle SDC. Actuellement, la CDU tente de jouer ce rôle avec sa mission et un mandat qui s'apparente à celui des SDC, mais dont le financement est composé de contributions volontaires et d'aide au fonctionnement de l'Arrondissement.

La CDU fait tout en son pouvoir afin d'offrir aux riverains du Faubourg des services supplémentaires dans le but d'améliorer la qualité de vie du quartier pour ses commerçants et résidents, mais aussi dans le but d'améliorer l'expérience urbaine de ses visiteurs. Pour ce faire, la CDU encourage une appropriation de l'espace par ses membres et offre à ceux-ci de nombreux services. Les services offerts par la CDU incluent l'enlèvement des graffitis, le nettoyage des déchets, la gestion de certains espaces problématiques, la production d'événements promotionnels, etc.

Cependant, malgré toutes les bonnes intentions et la rigueur de ses administrateurs, la CDU peine parfois à accomplir pleinement son mandat. La CDU convient que ses projets et ses ambitions se heurtent trop souvent aux limites financières et organisationnelles d'une association volontaire. En regard de cette réalité, la CDU considère que la seule alternative possible demeure la transformation de la CDU en une organisation permanente à cotisation obligatoire. En allant chercher à la fois l'assurance d'un financement suffisant, une telle organisation est susceptible d'encourager les riverains du quartier à s'impliquer davantage dans le développement économique, social et culturel du Quartier des spectacles.

En 2006, la CDU a étudié la possibilité de former une SDC dans le Faubourg Saint-Laurent. Ce projet s'est malheureusement soldé par un échec référendaire.

Malgré cet échec, la CDU cherche à constituer une association citoyenne permanente à caractère obligatoire. Ceci s'explique en partie en raison du fait que la CDU est aujourd'hui beaucoup mieux outillée qu'en 2006 et qu'elle détient à présent une connaissance supérieure sur le sujet. La CDU est maintenant convaincue qu'elle possède les capacités nécessaires afin de séduire ses membres et les riverains du Faubourg afin de convaincre ceux-ci des bienfaits de ses projets.

Cependant, un nouveau modèle doit être envisagé et celui du BID semble approprié pour le territoire.

La CDU souhaite permettre aux membres institutionnels de son territoire et même à d'autres membres hors territoire de devenir membres constitutifs de son organisation. Le modèle des *Business Improvement Districts* convient beaucoup mieux à cette approche que le modèle des SDC. Après avoir observé le modèle des BID, la CDU considère que ce dernier serait mieux adapté à son territoire. Effectivement, les BID intègrent sans distinction, les commerçants, les places d'affaires, les entreprises locatives et les propriétaires immobiliers.

En outre, la trame urbaine du Faubourg Saint-Laurent ne se prête pas au modèle conventionnel des SDC, qui s'appuient toutes sur des artères commerciales dont la trame est dynamique. La trame commerciale du Faubourg est instable, déstructurée et appauvrie par des années de dépérissement. Néanmoins, une trame urbaine dynamique et structurée existe bel et bien dans le Faubourg, mais celle-ci n'est pas liée aux commerces traditionnels, mais plutôt aux institutions (université, hôpitaux, sièges sociaux, collège, lieux de diffusion culturels privés et sans but lucratif) présentes sur son territoire. Or, ces établissements, pour la plupart, ne sont pas des contribuables au sens de la Loi sur les cités et les villes puisqu'ils paient

des en-lieux de taxe foncière ou en sont exemptés. Malgré leur rôle majeur au sein de leur communauté, ces institutions sont donc empêchées de devenir membres constituants d'une SDC, ce qui n'est cependant pas le cas dans le modèle des *Business Improvement Districts*.

4.3.2 Projet-pilote *BID* Quartier des spectacles : démarche amorcée en 2010

Puisque le modèle *BID* permet d'atteindre les objectifs recherchés par la CDU tout en étant à la fois adapté au territoire du Quartier des spectacles, la CDU souhaitait mettre la pression sur le gouvernement local et provincial afin de démontrer la pertinence de l'instauration d'un projet-pilote portant sur le modèle *BID* à Montréal. En raison du fait que le modèle SDC est le seul proposé dans la Loi des cités et villes, la CDU ne voyait d'autre option que d'instaurer un projet-pilote portant sur le modèle *BID* qui permettrait enfin d'épouser les caractéristiques intrinsèques du territoire du Faubourg Saint-Laurent. En ce sens, il a déjà été mentionné que le modèle SDC est plutôt efficace quand il y a une trame structurée de commerces et de places d'affaires. Or, le Quartier des spectacles a besoin d'une association qui englobe, sans discernement, ses composantes institutionnelles, économiques et culturelles. Ainsi, le modèle *BID* apparaissait comme étant le seul à être en mesure de satisfaire à ces exigences.

À ce propos, en 2010, les administrateurs de la CDU du Faubourg Saint-Laurent se sont adressés à la mairie de l'arrondissement Ville-Marie afin de se renseigner sur les possibilités de mettre en place un projet-pilote qui permettrait la constitution d'une association à cotisation obligatoire regroupant les riverains du Faubourg selon des paramètres semblables à ceux des *BID* qui pourrait ainsi inclure l'ensemble des commerçants, des organismes culturels et des grandes institutions présentes sur le territoire. En réponse, l'avis juridique de la Ville de Montréal s'en remettait essentiellement aux obligations et exigences de la Loi à l'égard des SDC.

L'avis juridique exposait les difficultés que représenterait l'application d'une cotisation pour les établissements exemptés de la taxation foncière et concluait qu'une modification à la Charte de la Ville de Montréal serait nécessaire afin de rendre légal et opérationnel un modèle de société de développement économique qui diffère du modèle SDC actuel.

En définitive, la mise en place d'un projet-pilote sur le modèle *BID* dans le Faubourg Saint-Laurent nécessiterait des modifications législatives. Celles-ci pourraient s'envisager, de façon plus complexe à l'échelle du Québec, et plus simplement, à l'échelle locale par une demande de modification à la Charte de la ville.

Cette dernière option relève d'une volonté politique qui ne s'est jamais matérialisée entre la demande initiale de la CDU en 2010 et la présente réflexion proposée dans le projet de PPU sur un nouveau modèle de gouvernance (orientation 7.6).

La CDU souscrit entièrement à l'orientation proposée par le projet de PPU afin d'évaluer les dispositions légales nécessaires à la formation d'une instance de développement commercial répondant spécifiquement aux besoins du Quartier des spectacles.

En regard de l'avis juridique, la CDU considère que la Ville pourrait demander au Gouvernement du Québec, une série d'amendements à sa Charte, afin de permettre sur son territoire, la constitution d'un *BID* formée de membres adhérents qui se composeraient de places d'affaires, de propriétaires, de résidents, et d'institutions qui ne sont pas des contribuables au sens de la loi sur la fiscalité municipale.

La CDU juge que le statu quo n'est plus la solution. Il est maintenant temps de passer à l'action et de solliciter les acteurs du quartier, les élus et les citoyens afin d'étudier la marche à suivre permettant d'appliquer le modèle BID. Ce modèle demeure l'unique scénario susceptible relancer le développement du quartier tout en assurant le redressement de son dynamisme économique.

4.3.3 Une nécessité partagée

La CDU demeure enthousiaste en regard de la nouvelle *Stratégie de développement économique 2011-2017* de la Ville de Montréal qui souhaite favoriser le développement d'une offre commerciale complète afin de contribuer à la vie des quartiers. Dans le cadre de cette stratégie, la Ville s'engage à encourager le développement des artères commerciales et de leur formule associative afin de favoriser le dynamisme propre aux commerces de proximité. La CDU espère voir se concrétiser, par des actions, cette orientation prometteuse. Pour ce faire, la CDU considère que le projet d'implanter un projet-pilote portant sur le modèle BID dans le Quartier des spectacles apparaît comme une opportunité que Montréal devrait saisir.

La création d'une Société de développement économique mixte répondrait à cette attente. Tout comme l'Association des sociétés de développement commercial de Montréal l'indique, « les artères et les districts commerciaux en santé sont indispensables à la vitalité économique locale et à la qualité des milieux de vie, qui sont les objectifs fondamentaux des sociétés de développement »¹. En ce sens, puisque le modèle BID est le seul modèle qui convient actuellement à la réalité du Faubourg Saint-Laurent et du Quartier des spectacles, l'administration municipale et les divers intervenants du milieu devraient collaborer afin de mettre en œuvre ce projet rassembleur et novateur.

4.3.4 Scénario préliminaire ; Société de développement économique du Quartier des spectacles

Cette section propose une piste préliminaire en regard de la nouvelle société de développement économique du Quartier des spectacles.

Les BID : des définitions

Vers la fin des années 1990, il y avait de 800 à 1,200 BID au Canada et aux États-Unis². Dans une perspective générale, il est remarqué que les BID ont été très populaires auprès des grandes régions métropolitaines urbaines. Nous en retrouvons particulièrement beaucoup à New York, Philadelphie, Boston, Baltimore, Milwaukee, San Diego et San Francisco. Les États où l'on retrouve la plus forte concentration de BID demeurent la Californie, le New Jersey, l'État de New York, la Caroline du Nord, et le Wisconsin. Bien qu'on les retrouve dans de nombreux grands centres urbains américains et canadiens, ils sont également présents dans les plus petites communautés. **Un BID peut ainsi couvrir plus de 300 îlots alors que dans d'autres cas un seul peut être susceptible de constituer un BID**³.

Différentes appellations sont attribuées au concept de *Business Improvement District*. Effectivement, à l'intérieur même des États-Unis, dépendamment dans qu'elle État nous nous trouvons, l'appellation

¹ Association des sociétés de développement commercial de Montréal, Les sociétés de développement commercial, des acteurs de premier plan du développement économique local, Mémoire présenté à la Commission permanente sur le développement économique et urbain et l'habitation, 2011, p. 3.

² Ibid. p. 31

³ Op.Cit. MITCHELL, Jerry, p.6

désignant un BID peut légèrement diverger. Par exemple, en Pennsylvanie, les termes *Downtown improvement districts* et *Neighborhood improvement districts* sont communs alors qu'en Géorgie un BID sera nommé *Community improvement districts*. Dans le Maryland, il se nomme *Community benefit districts* alors qu'en Alabama il se nomme plutôt *Self-help business improvement*. Finalement, au Canada, notamment en Ontario, un BID est couramment appelé *Business improvement areas* (BIA). Il convient de retenir que malgré le fait qu'un BID peut parfois changer d'appellation, le concept demeure le même. Au sujet de l'appellation des BID, les auteurs Morçöl et Wolf rappellent que **le terme *Business Improvement District* désigne à la fois l'aire géographique et l'organisation qui l'encadre**. Le terme anglais est difficilement traduisible. Nous pourrions envisager cependant quelques traductions. Le terme « Société de développement économique locale » pourrait être un exemple de proposition.

Dans la littérature, les définitions expliquant ce qu'est un *Business improvement district* sont parfois résumées différemment. Celles-ci demeurent néanmoins similaires. En voici quelques-unes :

- *Business improvement districts are self-assessment districts that are initiated and governed by property or business owners and authorized by governments to operate in designated urban and suburban geographic areas*⁴.
- « *Benefits districts* » *with geographic boundaries in which property owners use assessments to finance services that range from district maintenance to security, consumer marketing, business recruitment and retention, regulatory advocacy and enforcement, parking and transportation management, urban design, social services, visioning, and capital improvement*⁵.
- *The approach is one in which a geographically defined majority of property owners and/or merchants agrees to provide an extra level of public service in a specific area by imposing an added tax or fee on all of the properties and/or businesses in the area*⁶.
- *A Business Improvement District is a public/private partnership in which property and business owners elect to make a collective contribution to the maintenance, development and promotion of their commercial district*⁷.
- *A Business Improvement District is an independent, business-led company which seeks to improve a given location for commercial activity*⁸.

⁴ MORCÖL, Goktug et al. , *Business improvement districts. Research, theories and controversies*, CRC Press/Taylor & Francis Group, Boca Raton, 2008, p. 2

⁵ Ibid., p.29 (Morcol)

⁶ MITCHELL, Jerry, *Business Improvement Districts and Innovative Service Delivery*, School of Public Affairs, The City University of New York, Novembre 1999,p.6 [En ligne] <http://www.ij0955.com/PdfFiles/MitchellBusinessImprovementDistricts.pdf> (Consulté le 26 juin 2012)

⁷ Op.Cit., New York City Department of Small Business Services, p.1

⁸ Better Bankside BID, What is Better Bankside – What is a BID, [En ligne] <http://www.betterbankside.co.uk/who-we-are/what-is-better-bankside?start=1> (consulté le 20 juillet 2012)

Les faits sur les BID

Une certaine forme d'hétérogénéité apparaît entre les BID. Néanmoins, Jerry Mitchell⁹, auteur d'une étude empirique portant sur le modèle des *Business Improvement District*, identifie cinq caractéristiques importantes propres à la majorité des BID.

La première caractéristique a trait au fait que **les BID sont de prime abord autorisés par une loi**. À ce propos, il est reconnu que les États américains adoptent des lois permettant aux municipalités de créer des BID. Ces lois précisent entre autres la manière dont les fonds permettant de financer les BID seront collectés, les types de services qui peuvent être fournis aux membres ou encore la structure et la taille des conseils d'administration des BID.

Jerry Mitchell identifie comme seconde caractéristique prédominante le fait que **les BID sont normalement établis suite à des pressions exercées par différents acteurs locaux**. Ainsi, différents acteurs locaux sont appelés à se mobiliser afin de proclamer la fondation d'un BID dans leur secteur. En fonction des circonstances, ces acteurs font référence aux entrepreneurs immobiliers, aux propriétaires fonciers, aux commerçants, aux associations d'acteurs locaux ou encore à la municipalité. Habituellement, afin de faire approuver la création d'un BID, les individus concernés sont appelés à signer une forme de pétition qui est ensuite présentée à leur municipalité. En ce sens, Mitchell précise que, compte tenu des lois qui ont été adoptées, de 51% à 70% des individus concernés doivent voter en faveur d'un BID pour que la création de ce dernier soit approuvée. À cet égard, il est noté que certains États tels que le New Jersey ne soumettent par la fondation d'un BID au vote.

Ensuite, il est également retenu que **la majeure partie du financement des BID provient d'une taxe spéciale** perçue chez les propriétaires fonciers et/ou chez les commerçants étant localisés à l'intérieur des limites d'un BID. Une fois le BID adopté, cette taxe devient obligatoire. En ce qui concerne les immeubles résidentiels, certains BID réclament aux résidents une cotisation alors que d'autres décident de les épargner. En ce qui concerne les taux de taxation, ceux-ci varient considérablement d'un BID à un autre. Généralement, **le montant de la taxe spéciale représente de 1% à 3% de la valeur foncière des propriétés**. Les formules de cotisation varient également. Ces formules considèrent parfois certains facteurs qui déterminent différents taux de taxation. À cet effet, la superficie occupée, l'importance des bénéfices engendrés par un BID et la largeur des façades peuvent être considérées afin de déterminer les bons taux de taxation pour les propriétés appropriées. Bien que cette dernière méthode de calcul demande beaucoup de temps, de préparation et qu'elle exige une négociation considérable entre les différentes parties prenantes, elle ne demeure pas moins la méthode la plus susceptible de satisfaire le plus grand nombre de membres¹⁰. D'autres sources de financements peuvent financer les BID. Des donations volontaires ou encore des subventions peuvent en faire partie. Enfin, en ce qui concerne les institutions ne payant pas de taxe foncière telle que les hôpitaux et les institutions gouvernementales, celles-ci peuvent contribuer financièrement à un BID par le biais d'une cotisation monétaire.

De plus, Mitchell remarque que **les services fournis par un BID peuvent être opérés par un organisme à but non lucratif, par un organisme gouvernemental ou par un partenariat public privé à but non**

⁹ MITCHELL, Jerry, *Business Improvement Districts and Innovative Service Delivery*, School of Public Affairs, The City University of New York, Novembre 1999, p.6

¹⁰ Gouvernement du Québec, Ministère du Développement économique, Innovation et Exportation, *Les formules de cotisation dans les SDC*, 2010, [En ligne]
http://www.mdeie.gouv.qc.ca/fileadmin/contenu/documents_soutien/secteur_activites/commerce/cotisation.pdf

lucratif. En fait, dans certains cas, un BID est l'initiative d'une association volontaire de commerçants. Dans les plus petites villes, des départements d'aménagement municipaux peuvent être responsables d'un BID dans les cas où leur financement n'est pas suffisant pour permettre de soutenir un organisme de contrôle distinct.

Enfin, l'auteur Jerry Mitchell soutient que **les BID doivent se concentrer sur des interventions étant susceptibles d'être les plus efficaces en regard des réalités particulières de leur territoire.** Un conseil d'administration composé de propriétaires ou de commerçants supervise le BID en ciblant ses activités et en sélectionnant un directeur général. Habituellement, la municipalité ne joue qu'un rôle mineur dans un BID. Néanmoins, elle est chargée de renouveler le BID après un certain intervalle de temps préétabli. La municipalité peut également être appelée à superviser les dépenses d'un BID. Mitchell conclut que l'idéal dans un BID est d'offrir aux gestionnaires et au conseil d'administration la liberté et la flexibilité nécessaire pour identifier la meilleure marche à suivre afin d'améliorer de manière optimale le territoire concerné.

Les modèles de structure

Parmi les BID, 61% sont opérés par une organisation à but non lucratif, 13% le sont par un organisme public alors que 26% sont opérés par un partenariat public-privé¹¹. D'une manière générale, on remarque que lorsque les villes sont plus petites un BID est opéré par une organisation publique alors que lorsqu'elles sont plus grandes elles ont tendance à être sous la responsabilité d'un organisme à but non lucratif.

En ce qui a trait au nombre d'employés dans un BID, celui-ci demeure généralement relativement limité. Effectivement, les BID engagent pour la plupart que quelques personnes à temps plein allant de 0 à 155 individus, la médiane étant de 2. Ainsi, environ 32% des BID engagent 2 employés, 16% en engagent 3 alors que seulement 5% ont plus de 50 employés à temps plein¹².

Concernant les moyens de financement des BID, ils sont tous autofinancés par une taxe spéciale dont les membres d'un BID doivent obligatoirement s'acquitter. Cependant, tout comme nous l'avons abordé précédemment, des formes de financement différentes peuvent s'y ajouter. À cet effet, la moitié des BID reçoivent des contributions volontaires, 27% reçoivent des subventions gouvernementales alors que 21% complètent leur financement par le biais de ventes de biens ou de services. Le budget médian des BID américains est d'environ 200 000\$. Les budgets des BID varient de 8 000\$ à 15 000 000\$¹³.

En dernier lieu, le nombre d'îlots pouvant intégrer un BID varie de 1 à 300, la médiane étant de 20 îlots. Le conseil d'administration de BID varie de 3 à 51 membres alors que la médiane se situe à 15 membres¹⁴.

¹¹ Op.Cit. MITCHELL, Jerry, p.17

¹² Ibid., p.17

¹³ Ibid., p.17

¹⁴ Ibid. p.17

Principales fonctions des Business Improvement Districts

Les services offerts aux membres d'un BID varient en fonction des besoins et des réalités spécifiques de chacun des territoires. Néanmoins, la plupart des BID possèdent des objectifs communs. Habituellement, les services déployés au sein d'un BID sont orientés vers les thèmes suivants¹⁵ :

- Marketing (festivals, évènements, autopromotion, publicités)
- Développement économique (attirer et conserver des clients et des commerces)
- Maintenance (collecte des déchets, nettoyage des trottoirs, élagage des arbres)
- Stationnement et transport (système de stationnements publics, entretien des abribus)
- Sécurité (gardiens de sécurité, système de sécurité électronique, coopération avec la police)
- Services sociaux (aide aux sans-abri, réhabilitation au travail, service à la jeunesse)
- Amélioration des équipements urbains (éclairage de rue, arbres, mobiliers urbains)
- Planification stratégique (design des espaces publics et aménagement urbain)
- Réglementation des espaces publics (gestion des livraisons, encadrement des mendiants)

Dans une optique générale, nous remarquons que les services préconisés par les BID varient généralement en fonction de la taille de la population des villes. Ainsi, dans les cas où les BID sont implantés dans des villes de plus de 700 000 habitants et ayant plus de 700 000\$ de budget, il est observé que ceux-ci ont tendance à privilégier des interventions qui ont affaire davantage à la maintenance et à la sécurité. Dans les plus petites villes, notamment celles dont leur population ne dépasse pas les 25 000 habitants et où les BID ont des budgets de moins de 100 000\$, nous retrouvons des BID qui préconisent plutôt des interventions qui ont pour but d'embellir l'espace public (ajout de mobilier urbain, plantation d'arbres, lumière de rues, etc.)¹⁶. L'auteur Jerry Mitchell fait aussi remarquer que bien que les BID soient souvent associés à la propreté et à la sécurité, ces activités ne sont généralement pas aussi importantes que le marketing. Ce même auteur s'appuie ainsi sur un sondage qui a mené à la conclusion que dans les faits 36% des BID s'impliquent beaucoup dans la sécurité, 58% s'impliquent considérablement dans la maintenance alors que 78% s'impliquent beaucoup dans le marketing.

Outre l'importance des BID en ce qui a trait à la délivrance de certains services supplémentaires, il ne faudrait sous-estimer le potentiel qui réside au sein des BID concernant leur capacité à entretenir et à accroître la qualité des réseaux d'acteurs en milieu urbain. En ce sens, les BID doivent être conceptualisés comme étant des organes importants qui s'inscrivent dans des réseaux urbains de gouvernance¹⁷. En plus du rôle des gouvernements, il est effectivement reconnu que les acteurs tels que les organisations privées et les organisations à but non lucratif jouent des rôles déterminants lorsqu'il est question de concevoir de nouvelles politiques publiques et des actions collectives¹⁸. Des études américaines précisent que bien que l'existence des BID dépende d'autorisations provenant des gouvernements locaux, les BID demeurent à la fois autonomes et indépendants vis-à-vis le

¹⁵ BRIFFAULT, Richard. *A government for our time? Business improvement districts and urban governance*. Columbia Law Review, 1999, 477 pages.

¹⁶ Op.Cit. MITCHELL, Jerry, p.6.

¹⁷ MORCÔL, Göktug et James F. Wolf, *Understanding Business Improvement Districts : A New Governance Framework*. Public Administration Review. 2010. P.908

¹⁸ Ibid. p.908

gouvernement¹⁹. À ce propos, les auteurs Göktug Morcöl et Ulf Zimmermann affirment que les BID ne peuvent exister sans gouvernement, mais le fait que les BID prennent souvent le dessus par rapport à certaines responsabilités autrement assumées par les municipalités suggère que les gouvernements locaux et les gouvernementaux d'États deviennent aux États-Unis plus dépendant des BID et de leur capacité à fournir des services adéquats et complets.

Des cas inspirants

Crystal City, Arlington, Virginie

Crystal City est un quartier situé au sud-est de la ville de Arlington dans l'État de la Virginie. Ce secteur est particulier dans le sens où les gens qui le fréquentent peuvent s'adonner à leurs activités quotidiennes sans même avoir à aller à l'extérieur. Ceci s'explique en raison de la présence d'une forte densité d'immeubles de grande hauteur étant reliés entre eux par le biais d'une série de couloirs souterrains. En ce sens, Crystal City s'apparente étrangement au Montréal souterrain.

La création d'un BID dans le quartier Crystal City fût avant tout perçue comme étant un moyen de renverser la perception négative que la population avait de ce secteur commercial, institutionnel et résidentiel. C'est dans cette optique que l'idée de la fondation d'un BID à Arlington s'est concrétisée en avril 2006. L'organisation regroupe aujourd'hui de nombreux restaurants, des commerces de détail, des hôtels, des petites entreprises, des propriétaires de commerces et des résidents²⁰. Afin de se distinguer, Crystal City devait tout miser sur ses atouts. Ainsi, dans le but de promouvoir sa nouvelle image, les administrateurs du Crystal City BID ont dès le début de sa création élaboré une campagne de publicité. L'objectif fut d'attirer de nouveaux clients par le biais de planifications d'évènements importants²¹. Il était question de faire savoir à la population que le secteur avait changé, qu'il était devenu attrayant et dynamique. Bien que le BID mise énormément sur le marketing, d'autres services sont offerts à ses membres. Crystal City BID fournit des services liés au développement économique du secteur, au recrutement et à la rétention d'entreprises, à l'entretien des rues et trottoirs, à l'embellissement des espaces publics, à l'instauration de services d'information aux visiteurs et à la promotion d'évènements variés (Vintage Crystal City Wine and Cheese Festival, Marine Corps Marathon). Le BID définit sa mission comme suit : fournir des services supplémentaires à ses membres afin de contribuer à la revitalisation et au développement économique de Crystal City²². Afin d'offrir de nouveaux services à ses visiteurs, Crystal City BID a en 2011 implanté sur son territoire un service de vélo-partage qui a rapidement connu un franc succès. Le BID utilise ainsi le matériel de la *Société de vélo en libre-service (SVLS)*, qui exploite BIXI à Montréal²³. Cette initiative s'inscrit dans la forte culture écoresponsable qu'entretient ce BID.

Le Budget du Crystal City BID se chiffrait en 2010 à 2 219 885 \$. Le BID perçoit 0,043\$ par tranche de 100\$ sur la valeur foncière des immeubles situés dans son district.

¹⁹ MORCÖL, Goktug et al. , *Business improvement districts. Research, theories and controversies*, CRC Press/Taylor & Francis Group, Boca Raton, 2008.

²⁰ Arlington Economic Development, *Partnerships and BIDs*, [En ligne] <http://www.arlingtonvirginiausa.com/aed/partnerships-bids/> (Consulté le 20 juillet 2012)

²¹ MALO, Daniel et Al. , *La gestion de centres-villes en Amérique du Nord et en Europe : Tendances et bonnes pratiques en matière de gestion commerciale*. Conférence présentées dans le cadre du Forum urba 2015, 30 octobre 2008.

²² Ville de Arlington, *Crystal City Business Improvement District, Fund Summary*, [En ligne] <http://www.arlingtonva.us/departments/ManagementAndFinance/budget/file68738.pdf> (consulté le 20 juillet 2012)

²³ CROTEAU, Martin, *Journal La Presse*, BIXI : un succès éclatant à Washington, 20 juin 2011.

Tout compte fait, Crystal City demeure un bel exemple d'un BID qui a réussi à redorer l'image d'un quartier auparavant perçu comme étant inintéressant en misant d'abord essentiellement sur son marketing et son image.

Center City District, Philadelphie, Pennsylvanie

Ce second BID situé au centre-ville de Philadelphie a pour mission de garder ce secteur propre, sécuritaire, joli et animé. En plus de fournir des services de sécurité et de nettoyage à ses membres, le BID met en place des améliorations physiques tels que l'ajout d'éclairage de rue, d'arbres, de bannières promotionnelles et d'autres éléments paysagers. Au total, le district comprend 120 îlots et plus de 4 500 propriétés. Son conseil d'administration est composé de 23 membres qui représentent le BID et ses propriétaires fonciers, entreprises, syndicats et organisations à but non lucratif. L'association est financée par la taxe spéciale perçue chez les différents propriétaires du district. Elle peut toutefois compter également sur des contributions volontaires provenant des propriétaires exemptés de taxe étant tout de même bénéficiaires des services offerts par le BID.

Après avoir été autorisé par la *Pennsylvania's Municipality Authorities Act*, Le Center City District (CCD) a été fondé en 1990 au moment où les propriétaires fonciers, les commerçants et les employés travaillant dans le district décidèrent de se regrouper au sein d'un *Business Improvement District* pour une période de 5 ans²⁴. Le BID a été par la suite reconduit à plusieurs reprises et ses membres ont régulièrement manifesté leur désir de voir les services offerts par le BID se diversifier. En conséquence, en 1994 le BID a été autorisé à financer et mettre en œuvre un vaste programme dédié à l'embellissement des rues et à étendre la durée de vie du BID jusqu'en 2015²⁵. Comme preuve de la grande satisfaction de ses membres, en 2004, le BID fut reconduit jusqu'en 2025. Il va s'en dire que cette garantie fournir aux administrateurs du BID la possibilité d'avoir une vision à long terme de leurs actions et de leur territoire qui leur permette de réaliser des projets progressifs et assurés d'être achevés. En 2007, en raison d'une forte croissance dans la construction d'immeubles à bureaux, d'hôtels et de résidences observée par les propriétaires et par la Ville de Philadelphie, le budget du Center City District a été revu à la hausse afin de permettre au BID de fournir de meilleurs services.

Comme précédemment mentionné, le Center City District oriente ses interventions vers les 4 thèmes suivants : la propreté, la sécurité, l'embellissement et l'animation. D'abord, en ce qui concerne la propreté, le BID concentre ses actions sur le nettoyage des rues et des graffitis. Pour ce faire, de 100 employés travaillent 7 jours par semaine, 14 heures par jours sur deux chiffres différents. Relativement à la sécurité, le BID engage des patrouilleurs aux uniformes reconnaissables qui ont comme mandat d'être les yeux et les oreilles de la police. En ce qui a trait à l'embellissement, des lumières de rue ont été ajoutées afin de favoriser un sentiment de sécurité tout en assurant une animation et des effets visuels constants. Le BID a également fait planter plusieurs arbres et des plantes annuelles dans le but de rafraîchir les espaces publics en été et de les embellir tout au long de l'année. Parmi ses nombreuses autres interventions, le BID a notamment fait installer des bannières annonçant différents événements ayant lieux sur son territoire. Enfin, plusieurs activités promotionnelles sont planifiées par le BID de Center City.

²⁴ Center City Philadelphia, *Center City District, Who We Are*, [En ligne] <http://www.centercityphila.org/about/CCD.php> (Consulté le 25 juillet 2012)

²⁵ Ibid.

4.3.5 Le territoire d'intervention

La CDU propose que le territoire d'intervention de la Société de développement économique reprenne les limites du Quartier des spectacles en y ajoutant la section de territoire comprise entre René-Lévesque et la rue Viger. Au gré de ses actions, les particularités spatiales pourront s'exprimer librement afin de rendre compte de la réalité des sous-territoires qui composeraient le BID.

4.3.6 Le mandat préliminaire

Évidemment, le mandat et la mission de cette organisation, dans un souci de représentation et d'appropriation, seront définis par les intervenants impliqués et l'expression de leurs besoins.

D'une façon préliminaire, la CDU identifie des pistes d'intervention qui pourront faire partie d'un éventuel mandat de la Société :

- Promotion et marketing du quartier, en concertation avec les divers acteurs (commerciaux, institutionnels et culturels)
- Propreté
- Sécurité (prévention)
- Amélioration et revitalisation du quartier
- Cogestion du stationnement sur rue
- Cogestion et/ou coordination travaux publics pour l'entretien, le mobilier urbain, etc.
- Comité de liaison permanent relatif aux travaux d'infrastructures
- Évaluation du potentiel d'intervention immobilière (fonds d'investissement, partenariat avec les instances existantes, création d'un bras immobilier, etc.)

5. Comité de suivi

Le comité de suivi lié à la mise en œuvre du PPU du Quartier latin constitue un élément clé dans la participation des intervenants aux divers projets proposés dans cet ambitieux programme particulier d'urbanisme. Pour favoriser un suivi régulier et garantir l'implication et la concertation des divers acteurs du territoire, la société civile doit être partie prenante de ce comité de suivi.

En conséquence, la CDU, qui représente les institutions et commerces d'une partie du secteur du Quartier latin, désire fortement participer aux travaux de ce comité afin de suivre la mise en œuvre du PPU et en informer efficacement les intervenants (institutions, commerces, résidents, etc.).

Recommandation 37

Assurer une place prépondérante aux intervenants de la société civile dans la création du comité de suivi de la mise en œuvre du PPU du Quartier.

Élaborer conjointement avec les partenaires du milieu, le mandat du comité de suivi et en assurer la mise en route dès l'adoption finale du règlement de PPU.

Liste des recommandations

- Recommandation 1 Réviser la fiscalité municipale des lieux de création et de diffusion afin de mettre en place une taxation adaptée à la réalité de ces établissements et permettre leur consolidation essentielle au développement du Quartier des spectacles.
- Recommandation 2 Encourager les modifications réglementaires permettant de consolider et reconnaître la diversité des lieux de diffusion.
- Recommandation 3 Remplacer le terme-concept de « campus urbain » par la notion physique et historique de « quartier latin » et élaborer un cadre formel d'identification du lieu.
- Recommandation 4 Favoriser la création de liens aux plans physiques et du contenu entre les institutions et les fonctions résidentielles et commerciales du Quartier latin.
- Recommandation 5 Permettre à la société civile de contribuer aux travaux du Groupe de travail sur la mise en valeur du campus du Quartier latin
- Recommandation 6 Favoriser, par l'entremise des travaux du Groupe de travail proposé et du bureau de projets de l'UQAM, l'ouverture des pavillons universitaires et l'appropriation de la rue afin d'accroître les interrelations entre les activités de l'université et l'espace public.
- Recommandation 7 Envisager le redéveloppement des façades des pavillons universitaires situés sur les rues Saint-Denis et Berri dans le contexte de l'implantation des nouvelles institutions de santé et pour redynamiser et améliorer le cadre urbain de ces artères.
- Recommandation 8 Favoriser l'amélioration et le traitement visuel des diverses entrées de l'UQAM et encourager la création de circuits piétonniers au niveau de la rue pour lier les divers pavillons entre eux et avec les espaces publics majeurs.
- Recommandation 9 Identifier le secteur du Faubourg Saint-Laurent comme un lieu d'expérimentations et d'innovations artistiques en encourageant l'implantation de nouveaux lieux de création artistique aussi bien éphémères (installations sur rue, occupation de bâtiments vacants ...) que pérennes (projet d'ateliers créatifs abordables tel que le chat d'artiste) ainsi que promouvoir l'aménagement de nouveaux espaces d'habitation abordables (tel le projet de Coopérative Radar).
- Recommandation 10 Clarifier la notion d' « équipement culturel » afin de déterminer si cette notion englobe les lieux de diffusion et de création, les ateliers de création et les organismes culturels.
- Recommandation 11 Effectuer une enquête exhaustive auprès des riverains, avec la collaboration de la CDU, afin d'identifier les irritants liés au projet et exposer clairement les conditions succès de la piétonnisation.
- Recommandation 12 Envisager, dans l'intervalle, l'implantation d'un projet particulier et temporaire qui s'apparente aux « Zone 30 » en Europe et aux États-Unis et qui vise essentiellement à limiter dans ce tronçon, la vitesse maximale de tous les véhicules à 30 km/h et à prévoir des aménagements qui favorisent la cohabitation pacifique de tous les usagers.

- Recommandation 13 Garantir un soutien à l'animation afin d'encourager les riverains à s'impliquer et souscrire à leurs initiatives.
- Recommandation 14 Réviser les modes de gestion des chantiers majeurs d'infrastructures sur les artères commerciales afin de minimiser les impacts sur l'achalandage et les activités économiques.
- Recommandation 15 Développer un projet qui permettra de créer un lien vert et accueillant dans l'axe de la rue Hôtel-de-Ville entre le parc public Toussaint-Louverture situé au cœur des Habitations Jeanne-Mance et la rue Sainte-Catherine.
- Recommandation 16 Assurer une participation active de la société civile aux travaux entourant l'étude de valorisation urbaine et historique du Boulevard Saint-Laurent
- Recommandation 17 Garantir le développement du boulevard Saint-Laurent et de ses rives dans le respect des orientations de design urbain visant des déplacements dans un cadre plus humain et l'utilisation de l'espace public de façon novatrice et sécuritaire.
- Recommandation 18 Intégrer impérativement, dans l'étude de valorisation du Boulevard Saint-Laurent, les « ruelles » de Saint-Laurent, soit les rues Saint-Dominique et Clark.
- Recommandation 19 Développer des outils permettant de mettre en relief l'importance de l'histoire socioéconomique et culturelle du boulevard Saint-Laurent, véritable cœur du déploiement du Quartier des spectacles.
- Recommandation 20 Réaliser une étude de faisabilité et d'impact relative au rétablissement de la circulation des véhicules à double sens sur le Boulevard Saint-Laurent.
- Recommandation 21 Étudier le potentiel de création d'une signalétique globale et distinctive pour les liens piétonniers et les attrait majeurs, à l'image du jalonnement dynamique mis en place pour l'orientation vers les places de stationnement disponibles.
- Recommandation 22 : Harmoniser la réglementation de stationnement sur rue et les activités culturelles de la rue Sainte-Catherine et optimiser les espaces en ayant recours à la modulation tarifaire et le retrait de certaines contraintes horaires.
- Recommandation 23 Mettre en place des places de stationnement de type « débarcadère » et des espaces limités à 15 minutes pour les artères perpendiculaires à la rue Sainte-Catherine (Sanguinet, Hôtel-de-Ville, Clark).
- Recommandation 24 Mettre en œuvre un concours pour le design de places urbaines éphémères et de création artistique qui viendront s'insérer sur la rue Sainte-Catherine entre les divers projets de terrasses et d'animation urbaine
- Recommandation 25 Développer un concours d'architecture et de design, avec l'accord des autorités compétentes, en vue de l'amélioration de certaines façades et la construction ou le remplacement de certains lieux importants du quartier.
- Recommandation 26 Moduler les propositions du PPU, si nécessaire, en regard du résultat des consultations de la Commission sur le développement économique et urbain.

Recommandation 27 Accroître l'objectif de densité résidentielle dans le Faubourg Saint-Laurent en visant l'implantation de 3,500 logements.

Recommandation 28 Mettre en place des comités de médiation et des mesures d'autorégulation pour atténuer les conflits d'usage avec les riverains

Recommandation 29 Proposer un plan lumière cohérent et global pour l'ensemble du Faubourg Saint-Laurent, dans la lignée de ce qui a déjà pu être fait dans le QDS.

Recommandation 30 Établir et assurer la mise en œuvre de la réglementation applicable aux normes d'insonorisation des nouveaux projets résidentiels et des lieux de diffusion.

Recommandation 31 Permettre l'installation éphémère d'animations artistiques et lumineuses nocturnes pour investir les vides urbains et redonner vie à certains espaces délaissés (par exemple, le projet d'installation éphémère « Le mouvement des idées », à l'automne 2011, où un total de 230 ampoules avaient été suspendues aux arbres de la Place Pasteur en guise d'éclairage de nuit)

Recommandation 32 Élaborer des mesures et évaluer les assouplissements réglementaires nécessaires à la vitalisation et permettant de garantir la pérennité des petits lieux de diffusion (en lien avec recommandation 2).

Recommandation 33 Réviser le cadre normatif de contingentement des permis de débit de boissons alcooliques de façon à s'adapter aux nouvelles réalités du Quartier des spectacles (petits lieux de diffusion, restauration-lounge, etc.) sans nécessairement ouvrir la porte à la surmultiplication des bars et discothèques.

Recommandation 34 Effectuer une étude sur les coûts et bénéfices relativement à l'instauration d'un programme mixte (privé-public) d'aide et de soutien à l'acquisition d'immeubles stratégiques pour favoriser l'appropriation immobilière par des commerçants-occupants.

Recommandation 35 Établir un programme d'encouragement à la revitalisation et la mise en valeur du quartier qui se composerait d'incitatifs fiscaux sur une période limitée.

Recommandation 36 Mettre en œuvre un programme de subvention qui couvrirait une portion des coûts de rénovation du cadre bâti et qui favoriserait en priorité les bâtiments existants.

Recommandation 37 Assurer une place prépondérante aux intervenants de la société civile dans la création du comité de suivi de la mise en œuvre du PPU du Quartier.