

MÉMOIRE DU CENTRE LOCAL DE DÉVELOPPEMENT LES 3 MONTS

EN RAPPORT AVEC

LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT URBAIN, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL
DES SECTEURS MARCONI-ALEXANDRA, ATLANTIC, BEAUMONT
ET DE CASTELNEAU

Présenté par :

M. Guy Bazinet
Directeur général
CLD Les 3 Monts

Le 3 avril 2013

Le Centre local de développement Les 3 Monts (CLD), qui est au service des entrepreneurs et entreprises de Mont-Royal, Outremont et Westmount, est heureux d'avoir été associé aux démarches d'élaboration du Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau (PDUÉS). C'est principalement par sa contribution aux travaux du comité qui a encadré « l'Étude du potentiel économique des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau », réalisée par Raymond Chabot Grant Thornton, que le CLD a fait entendre sa voix sur un important volet de la mise en valeur de ce qu'il est convenu d'appeler un « Carrefour de la création ».

Par l'entremise de ce mémoire, le CLD souhaite mettre l'accent sur certains aspects de la planification des abords du site du futur campus Outremont de l'Université de Montréal qui sont absents du Plan. Ces « absences » résultent de l'exclusion dans le PDUÉS :

- de la partie du secteur Atlantic compris dans l'arrondissement Outremont, soit les îlots situés à l'ouest de la rue Hutchison et au nord de la voie ferrée du CP, jusqu'à la limite est de la propriété de l'Université de Montréal ; et,
- du prolongement de l'avenue commerciale Van Horne, au-delà des 4 îlots situés du côté nord de cette artère entre les avenues du Parc et de l'Épée (compris dans le PDUÉS), qui s'inscrit dans la continuité spatiale de la limite sud du futur campus, jusqu'à l'avenue Rockland à l'ouest.

Le secteur Atlantic/Outremont

On retrouve déjà dans le secteur Atlantic/Outremont un nombre important de petites entreprises innovantes qui, à l'instar de plusieurs autres localisées dans les secteurs Marconi-Alexandra, Beaumont et De Castelnau, contribuent de façon significative à la vitalité économique du territoire. Le CLD compte, dans les quelques immeubles industriels qui façonnent cette petite zone, des « clients » parmi les plus dynamiques de son portefeuille entrepreneurial. Le secteur Atlantic/Outremont est ainsi partie constitutive à part entière de ce « Carrefour de la création ».

Dans cette optique, il importe que les interventions d'aménagement urbain, les mesures propres à améliorer l'utilisation du sol et les programmes d'incitation à l'investissement privé qui sont prévus ou pourraient être adoptés dans le cadre de la mise en œuvre du PDUÉS profitent « également » au secteur Atlantic/Outremont. Une intervention de voirie aura d'ailleurs des impacts majeurs et des plus structurants pour le secteur. Il s'agit de :

- l'ouverture de l'axe est-ouest du futur campus qui viendra désenclaver l'ensemble du secteur, aujourd'hui accessible uniquement par l'avenue du Parc et la rue Beaubien. **La programmation des travaux par la Ville pour cette nouvelle voie doit absolument être planifiée dans son intégralité, c'est-à-dire prévoir une réalisation dans le temps la plus rapprochée possible, voire concurremment, tant pour le tronçon sur le site du campus que son prolongement vers l'avenue du Parc.**

Le secteur Atlantic/Outremont souffre d'un enclavement spatial qui agit au détriment de la capacité d'attirer ou de retenir des entreprises. Au fil des années, il est arrivé que certaines entreprises que le CLD a appuyé quittent le secteur en raison des conditions difficiles d'accès pour les employés, du sentiment d'insécurité qu'il inspire ou encore de l'insuffisance du stationnement sur le réseau des trois rues qui le définit et sur les quelques terrains vagues qui s'y trouvent. Le nouvel axe est-ouest contribuera grandement à résoudre ces problématiques en améliorant l'accessibilité du secteur et en favorisant davantage l'usage du transport collectif et, ce faisant, en réduisant les besoins en stationnement de véhicules. Il en va de même pour la traverse à niveau prévue dans l'axe de l'avenue De L'Épée, bien qu'un peu plus distante, au nord du secteur.

Le secteur Atlantic/Outremont fera en quelque sorte miroir à la « face » est du campus universitaire. L'état actuel des lieux ne renvoie cependant pas une image particulièrement remarquable. Si rien n'est fait, l'interface entre le campus et cette zone laissera énormément à désirer. **Les acquisitions de terrains nécessaires pour l'ouverture de l'axe est-ouest sont ainsi l'occasion d'évaluer d'autres opportunités de consolidation au plan foncier afin d'améliorer l'utilisation du sol dans la zone.** Certains bâtiments sont assez vétustes, alors que des emplacements sont nettement sous-utilisés. Des discussions doivent être engagées avec les propriétaires fonciers afin d'examiner les avenues pour revaloriser cette friche industrielle, pour optimiser l'usage du sol et en faire une zone d'accueil propice pour les projets d'entreprises essaimant des chercheurs et de la population universitaires.

La transformation assez marquante du « 400 Atlantic » en complexe multi-locatif qui abrite plusieurs jeunes entreprises de la nouvelle économie, constitue un atout important et un modèle sur lequel capitaliser afin d'inciter des investissements immobiliers qui permettront de densifier ce pôle d'emploi. Des programmes municipaux comme l'ex-PR@M Industrie de la Ville, dont la période d'admissibilité a pris fin en décembre 2012, pourraient dans ce contexte être mis à profit. Dans la mesure où des mesures spécifiques visant à stimuler les investissements privés, immobiliers ou de

soutien au développement et à l'initiative entrepreneuriaux, seraient adoptés dans le cadre de la mise en œuvre du PDUÉS, il y aura lieu qu'elles s'appliquent "également" au secteur Atlantic/Outremont.

L'avenue Van Horne

L'avenue Van Horne est l'une de trois artères commerciales importantes de l'arrondissement d'Outremont. La zone primaire de clientèle qu'elle dessert est davantage de caractère local que les avenues Bernard et Laurier. Cependant, plusieurs commerces spécialisés y ont pignon sur rue et attirent des clientèles d'ailleurs. Au fil des dernières années, de nouveaux établissements s'y sont installés avec le soutien du CLD, contribuant ainsi à diversifier le "mix" commercial de la rue.

L'avenue Van Horne sera le point d'arrivée/départ d'une proportion importante des "usagers" du campus Outremont de même que des nouveaux résidents du secteur, en raison de la présence de la station de métro Outremont, à l'angle de l'avenue Wiseman. Au plan commercial, l'avenue est donc appelée à voir son achalandage croître de façon marquée au fur et à mesure du développement du complexe universitaire. Des efforts doivent donc être consentis afin de faire en sorte que soient maximisées les retombées économiques.

Il y a quelques années, les commerçants et propriétaires fonciers de l'avenue avaient pu profiter de la "désignation" de la rue aux fins du programme PR@M Commerce de la Ville de Montréal. Des activités de concertation des commerçants avaient été réalisées à l'initiative du CLD et un guide de rénovation avait été produit par l'arrondissement. Cependant la difficile période de ralentissement économique des années 2008 à 2010 n'a pas été propice à la réalisation d'un nombre élevé de projets subventionnés par l'entremise du programme.

Le CLD Les 3 Monts préconise donc dès maintenant l'adoption d'un nouveau PR@M Commerce pour l'artère avec une durée d'application de 5 ans (par rapport à la norme de 2 ans) afin d'attirer de nouveaux établissements et d'éviter une situation de "fuites" commerciales comme cela s'est trop souvent vu dans d'autres grands développements d'envergure. Ce programme devrait être façonné au plan des éléments "subventionnables" de façon à tenir compte de la typologie des bâtiments de la rue.

Les 4 îlots situés du côté nord de l'avenue Van Horne, à l'est de l'avenue du Parc, sont compris dans le périmètre du PDUÉS. Aucune intervention spécifique n'y est cependant prévue, sauf pour un réaménagement éventuel de l'intersection à la hauteur du viaduc

de l'avenue du Parc. Cette intersection et les têtes d'îlot de l'avenue Van Horne (côtés nord et sud) constituent la porte d'entrée dans le cheminement est-ouest de l'artère commerciale.

À l'heure actuelle, le cadre urbain de ces têtes d'îlot renvoie une image de désolation vraiment peu propice à stimuler la fréquentation de l'artère. Le CLD est d'avis que des efforts de concertation avec les propriétaires fonciers doivent être faits pour modifier cet état des lieux. Une combinaison de programmes municipaux visant l'habitation, le commerce et les anciens bâtiments industriels devraient être mis à profit afin d'inciter la mise en valeur de ce tronçon stratégique.

Conclusion

Le CLD Les 3 Monts est heureux d'avoir contribué à la préparation du PDUES. La direction du CLD offre sa collaboration à tous les intervenants concernés par la mise en œuvre du Plan. Le CLD souhaite contribuer pleinement à toutes les initiatives de concertation permettant de soutenir le développement des entreprises et commerces des secteurs du PDUÉS et des secteurs riverains identifiés dans ce mémoire.