

Janvier 2015

Le redéveloppement du Plateau-Est

Mémoire pour le projet de PPU



Réaliser par le Comité PPU Plateau Est de la CDC ASGP



TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	1
2	PROPOSITION DE TERRITOIRE POUR LE PPU	3
3	PROBLÉMATIQUES ET RECOMMANDATIONS	7
3.1	TRANSPORT ET DÉPLACEMENT	7
3.2	ENVIRONNEMENT	11
3.3	EMPLOI	14
3.4	SERVICE DE PROXIMITÉ ET MILIEU DE VIE	17
3.5	HABITATION	18
4	CONCLUSION	21
5	RÉFÉRENCES	22

Note : Afin d'alléger le texte, la forme masculine employée dans le texte désigne aussi bien les femmes que les hommes.

1 INTRODUCTION

Le Plateau Est se distingue des autres quartiers de l'arrondissement notamment par la présence de son secteur d'emploi, ses îlots déstructurés, la cohabitation parfois difficile des usages, ou son enclavement résultant de la présence de la voie ferrée. Avec l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), le quartier risque de se transformer rapidement. Pour cette raison, la Corporation de développement communautaire Action solidarité Grand Plateau (CDC ASGP) a formé un comité PPU Plateau Est, afin que le milieu local réfléchisse aux besoins des résidents et des organisations du quartier et se dote d'une vision commune du développement.

Les membres de la CDC ASGP ont pu échanger et se prononcer sur leurs priorités par rapport au Plateau Est à deux occasions. Lors de l'assemblée régulière du 31 janvier 2014 de la CDC ASGP, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal a présenté la démarche pour la préparation du PPU et a invité les organismes présents à identifier leurs priorités¹. De son côté, le 17 juin 2014, la CDC ASGP a organisé une consultation dans le cadre de la rencontre annuelle des acteurs locaux du Plateau Est. Le comité PPU Plateau Est a incorporé les résultats de ces séances de consultations à ses propres réflexions.

Les recommandations du comité se déclinent en cinq volets, soit transport et déplacement, environnement, emploi et développement économique, services de proximité et milieu de vie et habitation. Ces recommandations seront toutefois précédées d'une proposition de territoire pour le PPU

1.1 CDC ASGP

La CDC ASHP est la table de quartier du Grand Plateau et œuvre au développement des quartiers Saint-Louis, Mile-End, Plateau-Mont-Royal et Milton Park dans les domaines social, communautaire et économique.

L'implication de la CDC ASGP dans la mobilisation du Plateau Est depuis 2007 reflète la volonté des organismes du milieu et des citoyens d'avoir leur mot à dire sur le développement du Plateau Est et de proposer une autre vision du développement qui tient compte des valeurs et des besoins de ceux et celles qui y résident ou y travaillent.

La CDC ASGP soutient un développement **juste, équitable et solidaire** pour le Plateau Est. Ce développement s'inscrit dans la promotion d'un projet de société fondé sur une juste répartition des richesses et une réelle qualité de vie, où la valeur des personnes ne se mesure pas à leur pouvoir d'achat. Un développement qui met l'être humain au centre des préoccupations et qui vise un état de bien-être plutôt qu'une croissance économique tous azimuts.

Plus particulièrement, la CDC ASGP se préoccupe du phénomène de la pauvreté dans le secteur Est du Plateau Mont-Royal et des opportunités de développement de logements sociaux et d'amélioration du secteur. Les membres de la CDC ASGP sont engagés dans une démarche de mobilisation concertée des citoyens, des milieux communautaires et des acteurs locaux (institutionnels et privés). On souhaite un développement intégré aux réalités du quartier et aux besoins sociaux et culturels des citoyens, un développement qui inclut la population et qui contribue à améliorer les conditions et la qualité de vie des citoyens.

¹ Les résultats de la rencontre sont d'ailleurs disponibles ici : http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_PMR_FR/MEDIA/DOCUMENTS/CO MPTE%20RENDU_31%20JANVIER%202014.PDF

1.2 ORGANISMES PRÉSENTS À LA RENCONTRE ANNUELLE DES ACTEURS DU PLATEAU EST

- Alice Bourianne, Centre du Plateau
- Ben Valkenburg, Commissaire scolaire Plateau Mont-Royal (CSDM)
- Catherine Thibault, Rayside Labossière
- Charles Olivier Mercier, Société de développement de l'Avenue Mont-Royal
- Clotilde Charland, Plateau en forme
- Denis Metté, Plateau Milieu de vie
- Françoise Léveillé, École Saint-Louis-de-Gonzague
- Gianina, Centre d'aide à la famille
- Gilles Trépanier, Resto Plateau
- Karine Bélanger, Direction culture, sports, loisirs, parcs et développement social (Arrondissement Plateau Mont-Royal)
- Luc Rabouin, CDEC Centre Sud /Plateau Mont-Royal
- Manuela Pedroso, Centre d'aide à la famille
- Mme Boutin, Plateau Milieu de vie
- Marianne Giguère, Conseillère municipale, Arrondissement Plateau Mont-Royal, district de Lorimier
- Marie-Anne Marchand, CDEC Centre Sud/Plateau Mont-Royal
- Marie Vincent, La Maison d'Aurore
- Marlène Caron, Direction culture, sports, loisirs, parcs et développement social (Arrondissement Plateau Mont-Royal)
- Marlène Lessard, Bureau du député de Mercier, Amir Khadir

- Marie-Josée Avon, Centre du Plateau
- Mylène Archambault, Carrefour Marguerite Bourgeoys
- Nathalie, Centre d'aide à la famille
- Philippe Cossette, Rayside Labossière
- Rachel Lemelin, CSSS Jeanne Mance
- Renée-Ève Dionne, CSSS Jeanne Mance
- Stevan Derrien, Rayside Labossière
- Vanessa Huppé-Hart, CDEC Centre sud/Plateau Mont-Royal

1.3 COMITÉ PPU PLATEAU EST

- **Marc Guimond**, Atelier Habitation Montréal
- **Vanessa Huppé-Hart**, CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal
- **Marie-Anne Marchand**, CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal
- **Vicky Langevin**, Comité logement du Plateau Mont-Royal
- **Raphaëlle Poulin**, Comité logement du Plateau Mont-Royal
- **Ben Valkenburg**, commissaire scolaire, CSDM
- **Renée-Eve Dionne**, CSSS Jeanne-Mance
- **Marie-Vincent**, La Maison d'Aurore
- **Richard Boutin**, Plateau Milieu de vie (comité de citoyens)
- **Philippe Cossette**, Rayside Labossière
- **Fulvia Spadari**, CDC ASGP

2 PROPOSITION DE TERRITOIRE POUR LE PPU

À ce stade-ci de la démarche de planification, le territoire exact couvert par le PPU n'a pas encore été déterminé par l'arrondissement. Le comité a donc jugé opportun de suggérer les délimitations du PPU en fonction des enjeux prioritaires du milieu local; ces limites sont présentées sur la carte «Territoire proposé pour le PPU Plateau-Est». Le comité PPU Plateau Est de la CDC ASGP s'est donc basé sur l'analyse des enjeux de développement ainsi que sur les projets menés par ses membres.

Le territoire proposé couvre entièrement la zone d'emploi identifiée dans les travaux précédents de la CDEC. Ce secteur sera appelé à se transformer au cours des prochaines années et des barèmes doivent être définis afin de structurer son développement. L'emprise ferroviaire qui longe ce secteur a notamment été identifiée comme présentant un potentiel de développement intéressant par un grand nombre d'acteurs locaux et mérite d'être encadrée par un PPU.

Les artères Saint-Joseph, Mont-Royal et Rachel devraient également faire partie du PPU. Le boulevard Saint-Joseph a été identifié comme une priorité par la démarche Quartier vert, actif et en santé (QVAS), et les recommandations du plan QVAS devraient être intégrées à la réglementation d'urbanisme. L'avenir de l'église Saint-Pierre-Claver mérite également une attention particulière dans le cadre du PPU. La partie de la rue Mont-Royal entre la caserne de pompier et le Journal de Montréal devrait également faire partie du PPU, car il s'agit de la portion la plus déstructurée de l'artère commerciale et son développement doit être encadré pour que son offre commerciale soit en adéquation avec les nouvelles activités économiques qui s'installeront dans la zone d'emploi. Finalement, la rue Rachel devrait faire partie du PPU, car il faut insuffler un nouveau souffle à sa portion est.

La section entre Sherbrooke et Rachel mérite une attention particulière, surtout en ce qui concerne la petite enclave formée par les rues Sherbrooke, Hogan et Frontenac. Ce secteur est caractérisé par une cohabitation difficile entre les usages résidentiels et industriels.



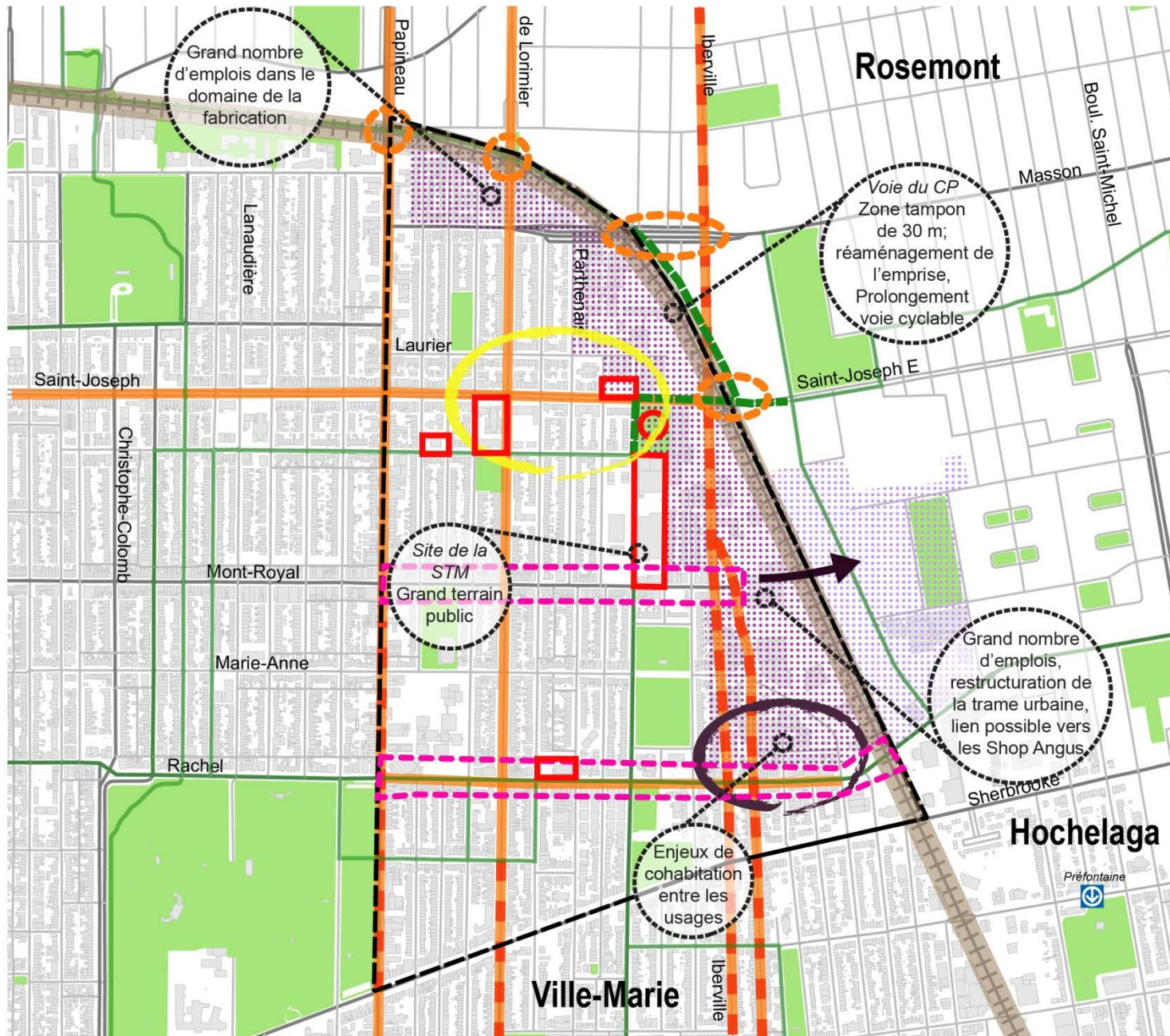
TERRITOIRE DU PLATEAU-EST

- Plateau Est
- Parc
- Voie ferrée

0 250 500 m

Source : Ville de Montréal
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain

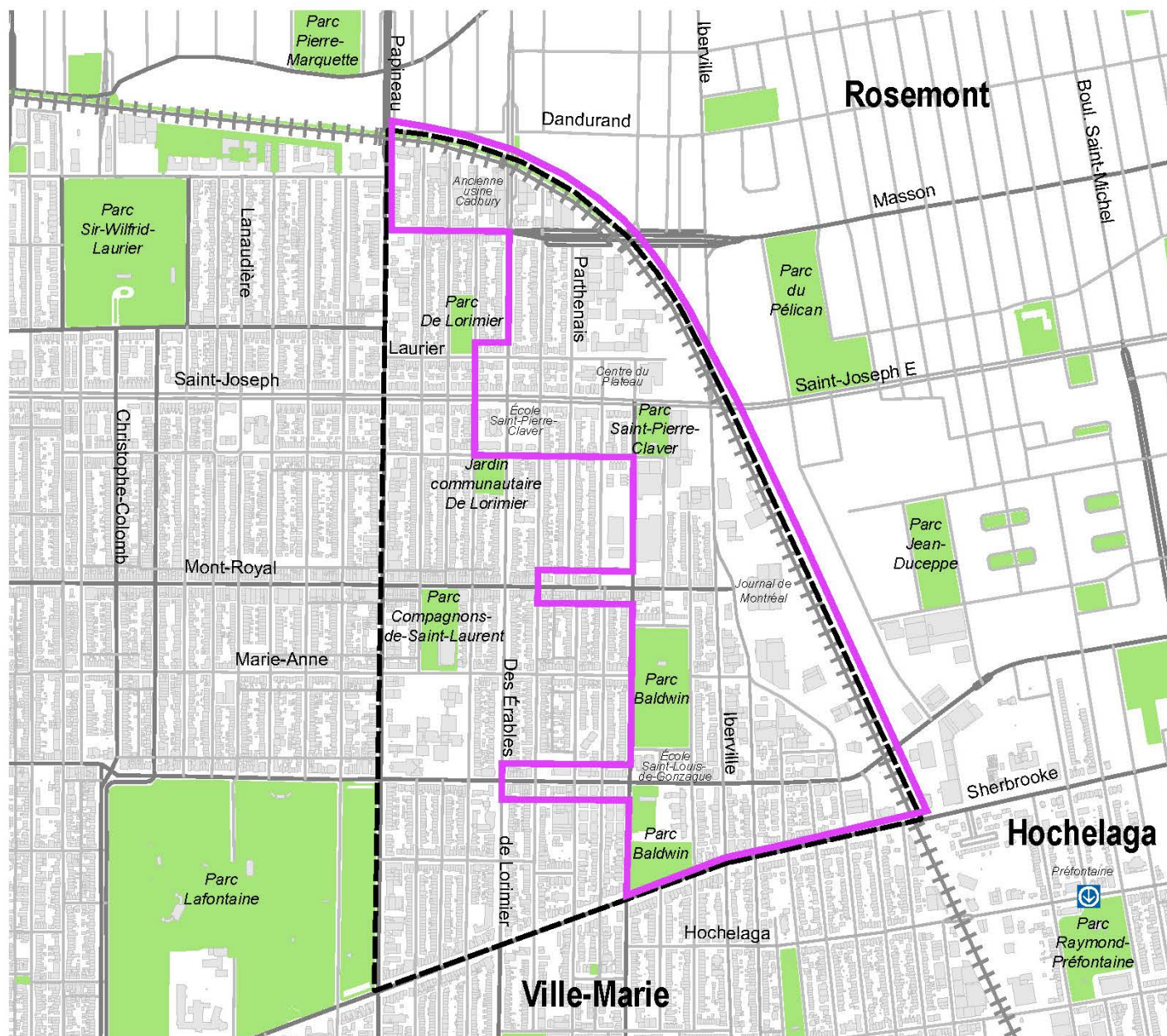


ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

-  Plateau Est
-  Secteur d'emploi
-  Technopôle Angus
-  Projet / site en développement
-  Artère à consolider
-  Parc
-  Pôle culturel et communautaire
-  Viaduc à sécuriser
-  Piste cyclable
-  Voie cyclable à compléter
-  Voie ferrée
-  Zone de 30m autour de la voie ferrée
-  Artère à sécuriser et améliorer la convivialité
-  Circulation très problématique

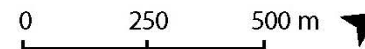


Source : Ville de Montréal
 Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec



TERRITOIRE
PROPOSÉ POUR LE PPU
PLATEAU-EST

- Territoire de PPU proposé
- Plateau Est
- Parc
- Voie ferrée



Source : Ville de Montréal
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses
Québec

3 PROBLÉMATIQUES ET RECOMMANDATIONS

3.1 TRANSPORT ET DÉPLACEMENT

La zone délimitée par le PPU, située à l'extrême est du Plateau Mont-Royal, est fort mal desservie en transport collectif. Résidents, employeurs ou employés, clients ou travailleurs qui sont appelés à s'y rendre au quotidien hésitent à utiliser le transport en commun en raison de la fréquence de passage inadéquate dans le secteur. De plus, bien que cette fréquence soit accrue durant les heures de pointe, les passages peuvent être espacés de 20 minutes durant le jour. Pour ces raisons, le développement d'un milieu de vie dynamique et attrayant doit être accompagné d'une hausse importante de la fréquence de passage des lignes d'autobus.

On pourrait aussi noter qu'il y a un déséquilibre évident entre la section est de la ligne 97, qui est sous-utilisée, et la section ouest qui est très achalandée. La zone d'emploi se trouvant à mi-chemin entre les deux zones, il serait souhaitable qu'une ligne courte se superpose à la ligne actuelle entre l'avenue du Parc et l'îlot du Journal de Montréal. L'aménagement urbain peut également contribuer à l'amélioration de la fluidité du réseau. Par exemple, l'installation de feux prioritaires pour les autobus et les taxis faciliterait la cohabitation des modes de transport.

Si le transport collectif demeure un enjeu important, la mise en place d'aménagements urbains favorisant le transport actif doit aussi être intégrée au PPU. La sécurisation des voies de transport actif et des intersections problématiques faciliterait le partage de la route par différents modes de transport et améliorerait la convivialité du domaine public. Des pistes cyclables trop achalandées ou inefficaces aux heures de pointe constituent un frein à l'usage du transport actif. Il faut également tenir compte des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite lors des réflexions sur les déplacements. À titre d'exemple, le temps de traverse aux intersections devrait être allongé afin de permettre à ces populations vulnérables de disposer de suffisamment de temps pour traverser.

Depuis plusieurs années, la sécurité aux abords des rues a grandement été améliorée par l'implantation de différentes mesures d'apaisement de la circulation. Les saillies de trottoirs, la diminution des limites de vitesse, le changement de la réglementation par rapport au stationnement et le

marquage au sol ont permis une meilleure cohabitation automobile-vélo-piéton. Les infrastructures qui seront appelées à être modifiées dans le cadre du PPU devraient intégrer de façon naturelle ces mesures d'apaisement de la circulation afin de rendre plus conviviales et sécuritaires les rues du secteur. De plus, la circulation importante des rues Frontenac, Iberville, Papineau et De Lorimier demeure un frein à la création d'un milieu de vie intéressant.

Très peu de changements ont toutefois été apportés dans le secteur d'emploi. Il faudra donc poursuivre la mise en place de ces mesures en s'inspirant notamment des recommandations du plan QVAS pour le développement de nouvelles infrastructures et pour les modifications de la zone ciblée.

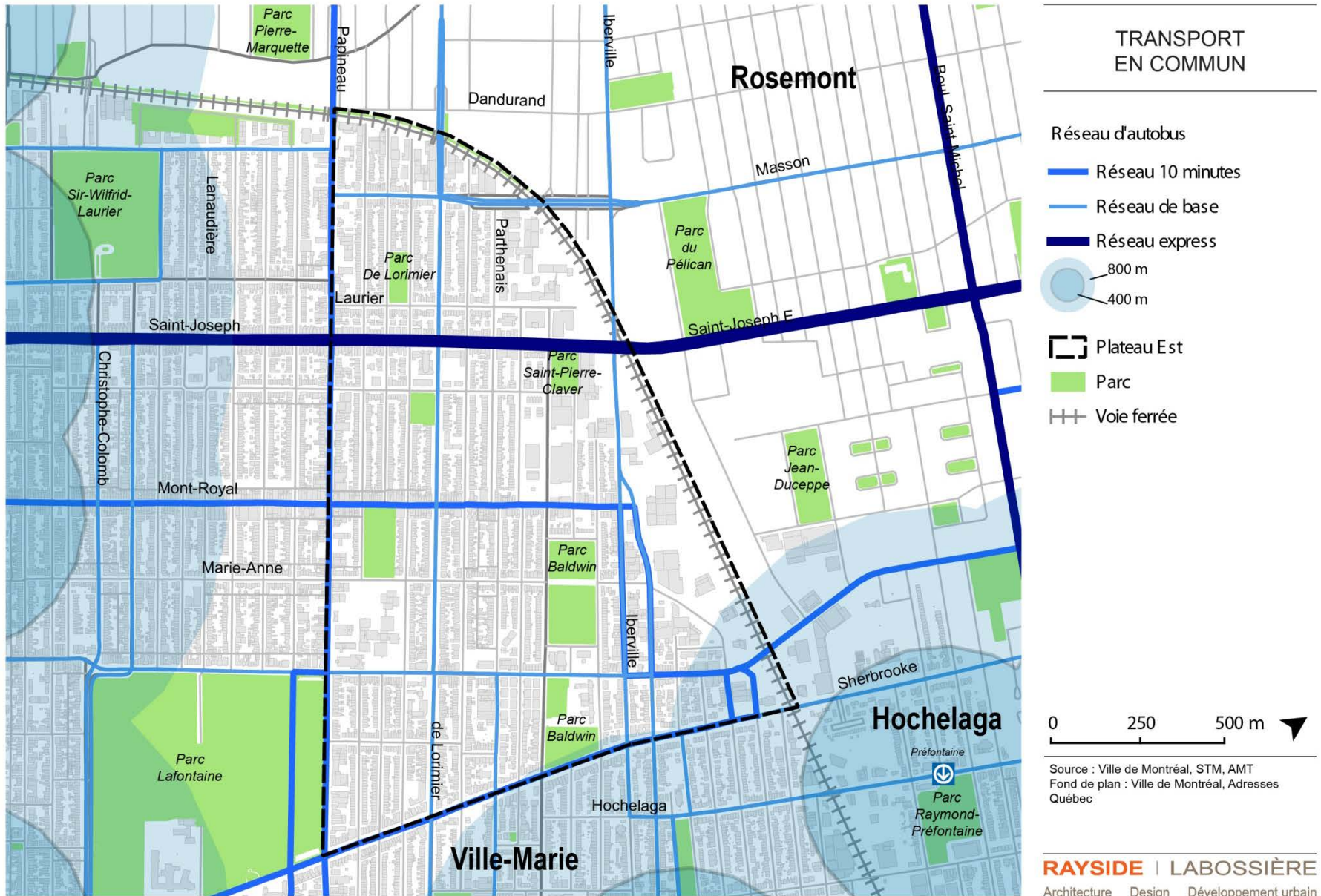
La sécurisation de la voie automobile sur le boulevard Saint-Joseph est en tête de liste des priorités indiquées dans le plan QVAS. L'important débit routier constitue une frontière aux déplacements actifs puisque le boulevard ne bénéficie pas ou peu d'aménagements pour les déplacements piétons et cyclistes. La présence d'une école dans le secteur et les dangers que représente une telle voie de transit pour les élèves a mobilisé citoyens, parents et travailleurs autour de la sécurité urbaine en zone scolaire. Des zones tampons entre la chaussée et le trottoir, l'agrandissement des terre-pleins et une signalisation adéquate sont autant de mesures qui favoriseraient les déplacements actifs et augmenteraient le sentiment de sécurité.

La cohabitation difficile de certaines zones résidentielles avec le camionnage lié aux industries lourdes est un autre enjeu important. Il faudra repenser le plan de camionnage afin de diminuer les impacts négatifs de la cohabitation des usages et rendre les zones résidentielles du secteur plus conviviales. Le camionnage de transit est un autre irritant majeur et il serait important de diminuer ses impacts près des zones scolaires et des secteurs résidentiels.

Les quartiers limitrophes sont difficilement accessibles puisque la voie ferrée du CP crée un effet de barrière et, par conséquent, des passages improvisés et dangereux sont empruntés quotidiennement par les citoyens. La

revitalisation des passages existants par l'aménagement de voies piétonnes et cyclistes aux abords et sous les viaducs demeure essentielle, mais la création de nouveaux passages, qui faciliteraient le franchissement de la voie ferrée à différents emplacements, est une requête fréquente des citoyens. Par exemple, l'aménagement d'un lien à partir de l'avenue Mont-Royal vers les Shop Angus permettrait de diminuer le sentiment d'enclavement créé par la voie ferrée. Les abords de la voie ferrée devraient être embellis par la création d'un parc linéaire et l'aménagement des terrains vagues limitrophes. Ces modifications permettraient de recréer un milieu de vie dans une zone inhospitalière. L'embellissement des portes d'entrée du Plateau Est (Rachel/Frontenac, Fullum/Saint-Joseph et Masson/Papineau) par des plantations massives d'arbres et un verdissement des structures rendrait également ces zones stratégiques plus accueillantes.





3.2 ENVIRONNEMENT

Depuis les années 80, les citoyens du Plateau Est se sont souciés de la qualité de leur milieu de vie et se sont mobilisés afin de rendre leur environnement plus vert, plus convivial et plus sécuritaire. Ces citoyens ont été accompagnés par le milieu communautaire pendant plusieurs années, et c'est au terme d'une réflexion collective que le plan QVAS a été adopté en 2008. Il nous semble naturel d'intégrer les recommandations du plan QVAS au PPU du Plateau Est, car les deux démarches ont des nombreux objectifs complémentaires de restructuration au profit des citoyens.

Comme le démontrent les cartes sur la canopée et les îlots de chaleur, le verdissement du Plateau Est représente une priorité. La zone ciblée par le PPU comporte quelques terrains vagues qui devraient être revitalisés et verdis. Par exemple, l'espace vert situé au croisement de la voie ferrée et du boulevard Saint-Joseph pourrait être transformé en parc urbain s'inspirant du modèle du champ des possibles. Le verdissement de ces espaces, mais également des rues et des espaces publics existants permettrait de réduire les surfaces minéralisées. Les initiatives communautaires de verdissement, tel que côté cour/côté voisins² doivent également être encouragées et soutenues, car elles contribuent à l'engagement de la communauté pour l'amélioration de l'environnement urbain.

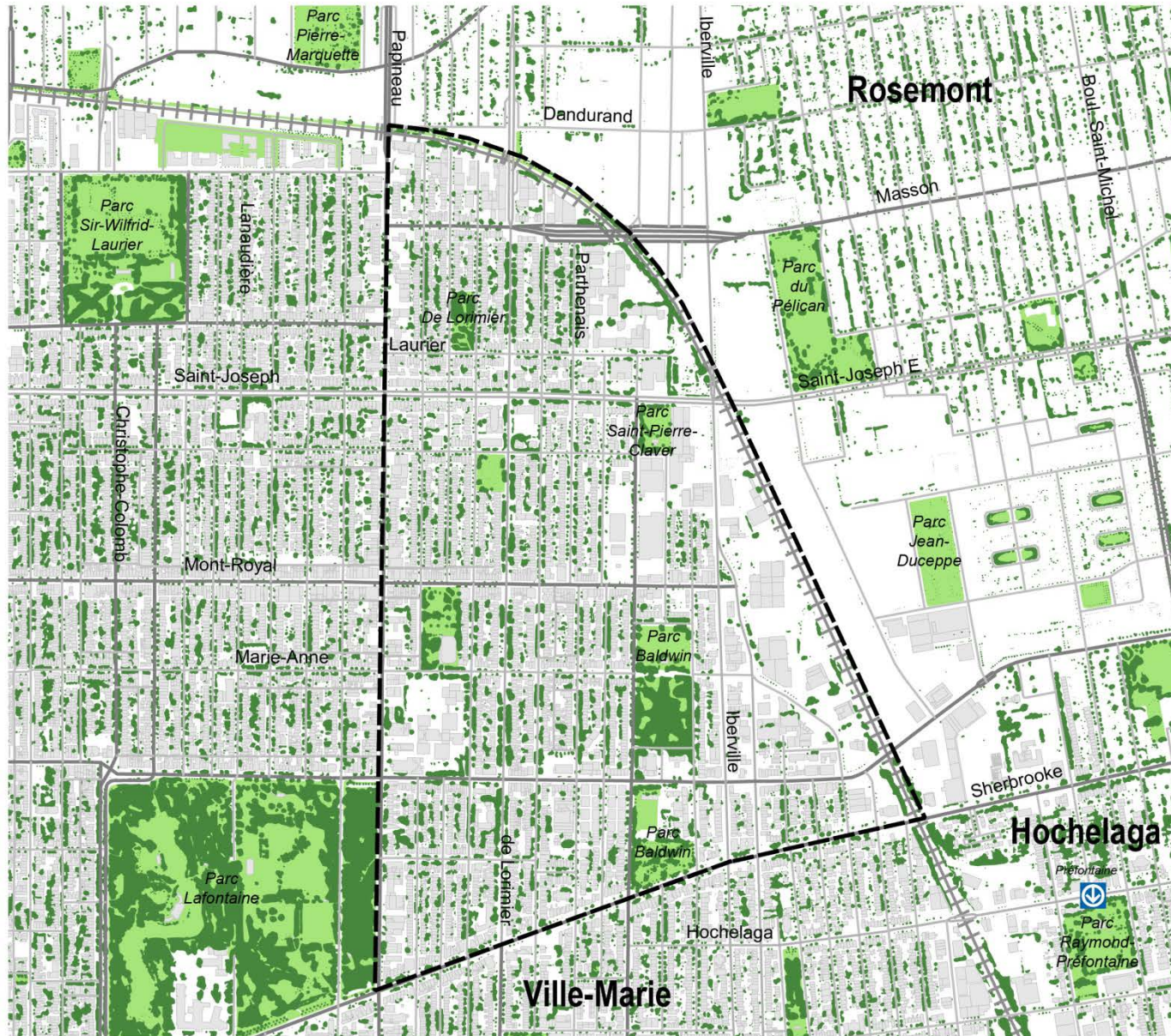
Le PPU représente également une occasion d'adopter des mesures règlementaires visant à réduire les îlots de chaleur en ville. À l'instar de certains arrondissements, l'arrondissement devrait notamment rendre obligatoire l'utilisation de toiture blanche ou exiger des superficies minimales de toiture végétalisée pour les grands bâtiments. Les normes concernant les surfaces de stationnement devraient être revues dans l'optique de réduire les surfaces minéralisées et de favoriser l'extension de la canopée.

L'état des parcs devrait également être amélioré, notamment pour les rendre plus conviviaux auprès des groupes scolaires. Par exemple, il serait possible de rénover la cabane du parc Saint-Pierre Claver ou d'aménager des installations pour la diffusion et la médiation culturelle. Les toilettes publiques, fort appréciées des familles, des groupes scolaires et des CPE, devraient être ajoutées dans les parcs du quartier.

La construction d'une piste cyclable le long de la voie ferrée aurait un effet structurant pour l'avenir du Plateau Est. Ce tronçon s'inscrit dans un vaste projet de déploiement d'un lien cyclable reliant la rive nord à la rive sud de la région métropolitaine. Cette nouvelle infrastructure aurait pour effet de sécuriser les déplacements actifs entre les quartiers et favoriser l'activité physique.

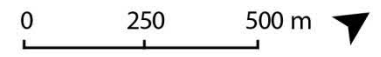
Sur le plan environnemental, la contamination des sols représente un autre enjeu important pour l'est du Plateau. Le PPU devra fournir un inventaire des sols contaminés en plus d'une stratégie pour la décontamination des sols, car il s'agit d'une étape nécessaire pour le développement de projets urbains et pour la création de nouveaux parcs.

² <http://cotecourvoisins.brinkster.net/>

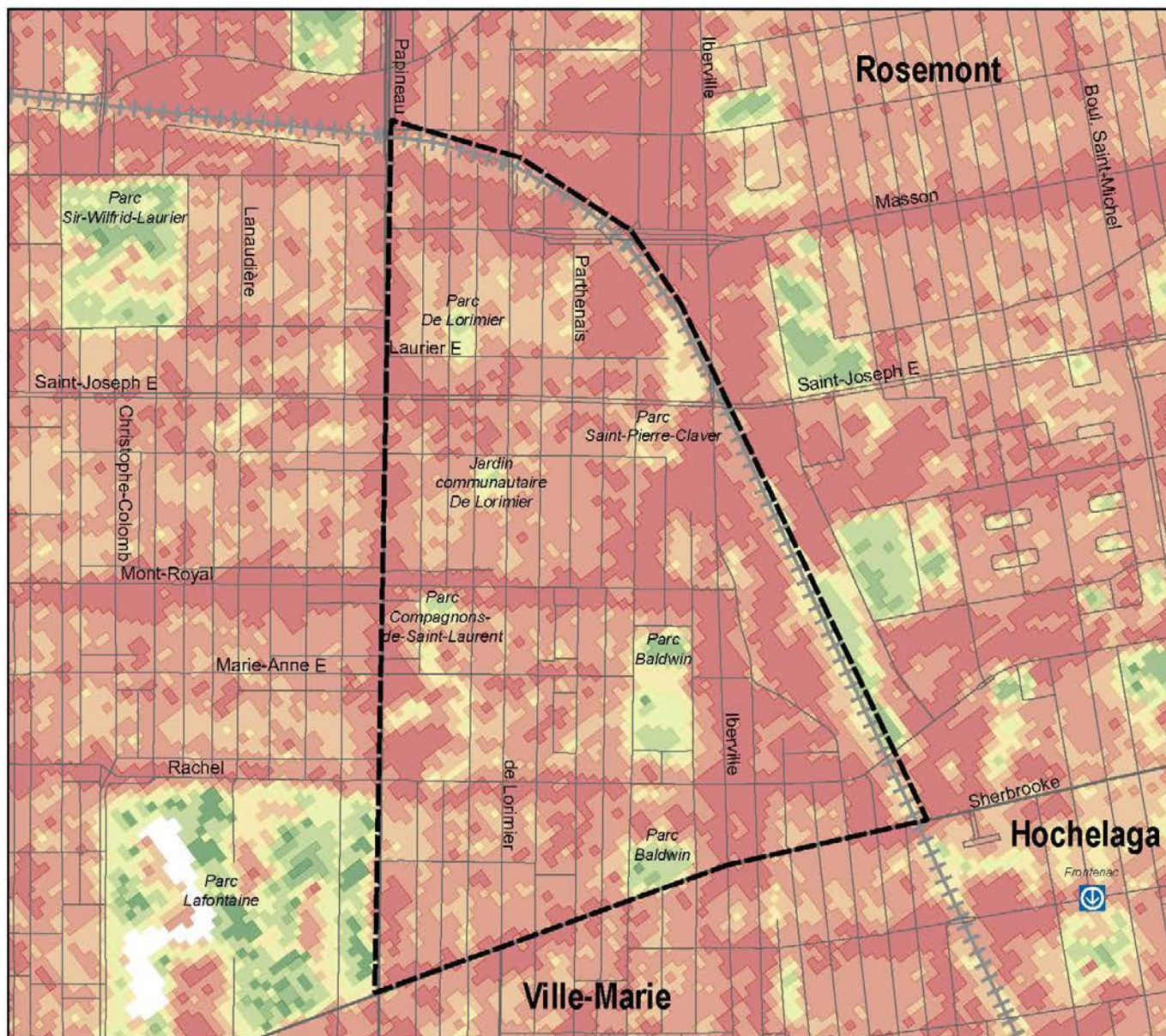


COUVERT VÉGÉTAL

- Canopée
- Plateau Est
- Parc
- Voie ferrée



Source : Ville de Montréal
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

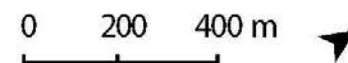


ÎLOTS DE CHALEUR

Température au sol (2012)

- Plus frais
- Frais
- Moyen
- Chaud
- Plus chaud

- Voie ferrée
- Plateau Est



Source : Ville de Montréal, Gouvernement ouvert
Fond de plan : Ville de Montréal, Adresses Québec

3.3 DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DE L'EMPLOI

Le secteur d'emploi du Plateau Est s'étend le long de la voie ferrée qui sépare l'est de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal de l'arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie. Dans ce secteur, on retrouve plus de 4 500 travailleurs, employés par près de 300 entreprises. Ces entreprises sont principalement des PME, 78 % d'entre elles comptant moins de 10 employés. Les bâtiments qu'elles occupent sont de différents gabarits, allant de bâtisses d'un étage à usage unique, à d'anciennes usines offrant des lofts industriels. Près de la moitié des entreprises présentes (42 %) louent un local dans un des édifices de grand gabarit se trouvant au nord du secteur d'emploi.³

La requalification du secteur d'emploi du Plateau Est aura un impact économique certain dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, particulièrement dans l'est de l'arrondissement. Pour mener à bien cet exercice, il est important de prendre en compte les enjeux et problématiques économiques du secteur, tels que les entreprises présentes, le type d'activité économique, le type d'emploi offert, l'offre commerciale actuelle, etc.

Densification des emplois

À l'échelle montréalaise, le secteur d'emploi du Plateau Est possède plusieurs atouts qui en font un site unique à vocation économique. Le secteur a un caractère central et est facilement accessible par différents moyens de transport. Il offre des locaux commerciaux de bonne dimension, les loyers y sont abordables et plusieurs des entreprises présentes sont complémentaires entre elles. Plusieurs espaces ou bâtiments pourraient être densifiés, ce qui en fait un endroit de choix pour attirer davantage d'entreprises.⁴ L'arrondissement devra prendre en compte les différents éléments composant cette zone dans ses efforts futurs pour maintenir, valoriser et ajouter des activités génératrices d'emploi dans le secteur.

Les entreprises présentes dans cette zone travaillent à la fois dans le domaine des services (principalement dans les services professionnels :

design, publicité, communications, nouvelles technologies, architecture, génie, etc.), dans les services en lien avec l'automobile : location de véhicules, garages, concessionnaires, etc., et certains services publics : écoles, CPE, etc.), dans le domaine de la fabrication (ébénisterie, impression, transformation alimentaire, etc.) et dans le domaine culturel (lieux de création en métier d'art, art visuel et art de la scène, etc.). Les emplois que l'on retrouve dans ces entreprises sont diversifiés sur le plan des compétences et du niveau de diplomation demandé. 33 % des emplois requièrent un diplôme secondaire ou ne requièrent aucun diplôme. Cela représente des emplois variés et accessibles pour la population avoisinante.⁵

Certains endroits de cette zone posent présentement des problèmes de cohabitation entre les résidents et les travailleurs. Pour faire du Plateau Est un quartier multifonctionnel intégré au reste de l'arrondissement, les interventions dans le secteur d'emploi devront être pensées afin de favoriser la cohabitation d'activités adaptées à la fois aux travailleurs, aux résidents, aux étudiants, aux entrepreneurs, aux commerçants, aux artistes et aux visiteurs. Pour valoriser le secteur et en faire un lieu convivial et accueillant, il est nécessaire de l'embellir et d'améliorer la fluidité des déplacements entre les différents bâtiments.

Pour assurer un environnement propice au développement économique du secteur et afin que la densification se fasse de façon harmonieuse, il est essentiel de prendre en compte la diversité du tissu économique actuel et de viser une complémentarité et une bonification des activités existantes, tout en favorisant l'intégration de nouvelles activités. À titre d'exemple; pour développer de nouvelles activités dans le secteur, il sera nécessaire d'occuper les terrains vagues et de densifier en hauteur certains bâtiments qui ne font qu'un ou deux étages. Ce sera aussi l'occasion de favoriser une mixité d'activités économiques (bureau, production industrielle légère, production artistique, production artisanale, démarrage de nouvelles PME, grands employeurs, commerces, etc.). L'une des caractéristiques de ce secteur d'emploi est qu'il accueille des entreprises de fabrication (usages industriels). Il faudra bien choisir le ou les endroits où seront autorisées des

³ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, *Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est*, printemps 2012, 72 p. [www.cdec-csmpm.org]

⁴ Idem

⁵ Idem

activités industrielles; ces activités pourraient notamment être concentrées le long de la voie ferrée, pour éviter de se retrouver à proximité de résidences. Il serait aussi pertinent de favoriser l'implantation d'activités issues de l'économie sociale et solidaire, afin que l'offre économique réponde aux besoins sociaux du quartier.

À ce titre, il serait intéressant de favoriser au maximum les petites et moyennes entreprises. Ces dernières offrent de nombreux avantages pour le développement du quartier Plateau Est. Elles sont plus stables économiquement, survivent mieux aux crises économiques et offrent moins de risque de vacances et de mauvaises créances. De plus, elles entraînent moins de nuisance pour le voisinage (camionnage, bruit) et embauchent de façon beaucoup plus importante une main-d'œuvre locale, limitant ainsi les déplacements automobiles et les besoins en stationnement.

Durant le processus de requalification du secteur et même une fois celui-ci terminé, l'arrondissement devra être vigilant et encadrer l'embourgeoisement commercial qui pourrait s'y produire. Une hausse des loyers commerciaux chasserait certaines activités centrales à la dynamique du secteur (artistes, artisans, PME en démarrage, organismes communautaires, CPE, entreprises d'économie sociale, etc.). Il est impératif de mettre en place une réglementation prévoyant le maintien et l'inclusion d'activités moins rentables, mais socialement et économiquement essentielles pour la vitalité du secteur.

Cohabitation

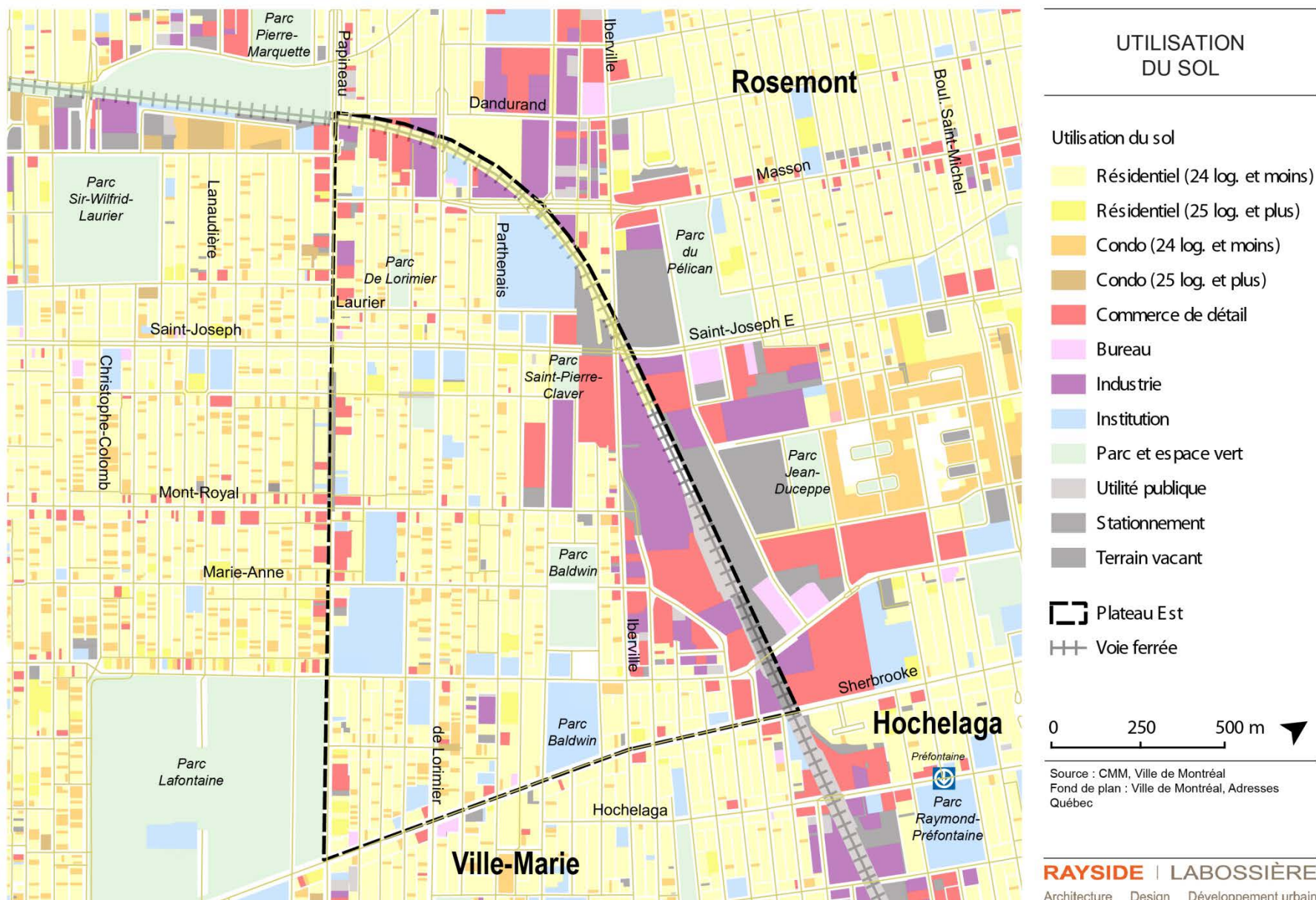
Malgré le fait que les travailleurs du secteur résident en majorité dans les environs, soit dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal (30 %) ou dans les quartiers limitrophes (31 %), il existe certains enjeux de cohabitation entre travailleurs, étudiants et résidents du secteur. S'assurer d'une cohabitation harmonieuse entre les résidents et les usages industriels, institutionnels et commerciaux nécessitera certains aménagements. Les nuisances causées par les voitures, le camionnage et le bruit provenant de la mécanique des bâtiments du secteur sont l'un des éléments qui posent actuellement problème. Il serait donc approprié de réduire certaines activités à faible valeur ajoutée dans le secteur, comme les activités d'entreposage. Il faudrait mieux encadrer la mixité des fonctions pour favoriser une gradation de l'intensité des activités commerciales à proximité de résidences et assurer l'application des règlements. Il serait également avantageux de déplacer

certaines activités causant d'importantes nuisances à proximité de résidences. Il sera aussi nécessaire de trouver une flexibilité dans l'encadrement de certaines pratiques, notamment des ateliers-résidences d'artistes et d'artisans afin de ne pas perdre ce type d'activité mixte.

Développement de l'offre commerciale

Le portrait et l'étude de marché réalisée par la CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal⁶, indique qu'il serait nécessaire d'augmenter l'offre commerciale adaptée aux travailleurs et aux étudiants à proximité de leur lieu de travail et d'étude. Les travailleurs et les étudiants du secteur s'ajoutent aux résidents et alimentent la vitalité économique des commerces situés sur l'avenue du Mont-Royal, la rue Rachel, la rue Masson, la rue Laurier et sur la rue Marie-Anne. Les résidents étant partis au travail durant le jour, l'affluence d'employés et d'étudiants crée, durant la journée, une affluence dans le secteur. Il faut faciliter les déplacements de et vers le secteur, ainsi que d'un endroit à l'autre du secteur pour augmenter l'achalandage des commerces en clients directs et indirects. Les artères commerciales doivent aussi être vues comme des espaces publics multifonctionnels qui renforcent l'animation et ainsi la qualité de vie du quartier. Il est nécessaire d'améliorer l'aménagement des artères où l'on retrouve des commerces afin de favoriser leur accessibilité et l'expérience des clients qui les fréquentent. Il faut aussi favoriser la variété des commerces qui y sont présents pour qu'ils s'adressent à différents types de consommateurs. Sur la rue Rachel notamment, il serait nécessaire de rétablir une trame commerciale plus cohérente et d'améliorer sa convivialité. Il faut aussi encourager le développement de l'avenue du Mont-Royal à l'est de Papineau, où les commerces peinent à rester ouverts.

⁶ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, Étude de marché Plateau Est, septembre 2013, 57 p. [www.cdec-csmpmr.org]



3.4 SERVICES DE PROXIMITÉ ET MILIEU DE VIE

La réalisation d'un milieu de vie complet, qui répondra aux besoins des résidents et des travailleurs, doit être l'objectif premier de la revitalisation du Plateau Est. La consolidation des secteurs d'emplois représente à la fois un enjeu et une opportunité, car il est souhaité que leur redéveloppement soit accompagné d'une offre accrue de services et de commerces.

Le Plateau Est se distingue du reste de l'arrondissement par son offre limitée en services commerciaux et institutionnels. Le succès de la revitalisation du Plateau Est est donc lié à l'arrivée de nouveaux services de proximité, ce qui peut devenir possible en consolidant le tissu urbain et en maintenant une densité suffisante de travailleurs et de résidents.

Les garderies et les écoles du quartier vont bientôt arriver à saturation en raison de l'augmentation constante, observée au cours des dernières années, du nombre de familles dans le quartier. Il faut trouver des solutions pour permettre aux jeunes d'étudier et de demeurer dans leur quartier. Si de nouveaux secteurs résidentiels sont développés au cours de la transformation du Plateau Est, il est primordial de bien planifier l'offre de services destinés aux enfants. D'ailleurs, une quarantaine de places en CPE ont récemment été accordées à un organisme du Plateau Est pour répondre aux besoins criants des familles.

Depuis de nombreuses années, les résidents du Plateau Est soulignent le manque d'installations culturelles dans le quartier. Une bibliothèque

municipale pour l'est de l'arrondissement est réclamée depuis longtemps. L'accès aux services de santé représente une autre composante essentielle d'un milieu de vie complet.

La protection du patrimoine et de l'identité du Plateau Est représente un autre enjeu important associé à la transformation du quartier. L'avenir de l'église Saint-Pierre-Claver est particulièrement préoccupante, car elle n'est pratiquement plus utilisée pour le culte. Depuis quelques années, un projet de transformation qui inclut une bibliothèque municipale et des locaux pour les organismes communautaires a été élaboré, mais le moratoire décrété par l'archevêché de Montréal a freiné l'engouement des partenaires.

De manière générale, la transformation du secteur d'emploi du Plateau Est doit préserver la morphologie ouvrière qui définit ce secteur. La protection de cette identité peut se faire en protégeant certains bâtiments d'intérêts ou en réinterprétant les gabarits et les caractéristiques des bâtiments actuels dans les nouveaux projets.

Finalement, il faut accroître l'offre commerciale alimentaire abordable dans le secteur, notamment en misant sur l'économie sociale. Il faut encourager et faire une place à des initiatives communautaires locales comme le marché de la forêt Baldwin et les épiceries solidaires.

3.5 HABITATION

Le Plateau Mont-Royal connaît déjà une problématique importante au niveau du logement, à commencer par des loyers qui placent une grande partie de la population dans une situation précaire. De plus, les logements dont les loyers ne sont pas complètement abusifs sont souvent dans un état discutable et parfois même déplorable.

Un milieu de vie urbain doit compter sur une certaine mixité socio-économique afin d'être en santé; or, s'il est vrai que la population du Plateau compte une certaine mixité, son parc immobilier tend à se transformer en marché de condominiums, laissant pour compte de nombreux individus et amenant plusieurs ménages à quitter pour un quartier répondant mieux à leurs besoins en matière de logement. Bref, la progression du parc immobilier du Plateau Mont-Royal continue de modifier de plus en plus le visage de la population qui pourtant fait toute la force de ce quartier jadis reconnu pour sa diversité.

Il est maintenant reconnu et documenté qu'il y a trop de copropriétés de type « condos » et pas assez de logements abordables pour répondre adéquatement aux besoins de la population du Plateau Mont-Royal. Rappelons qu'en 2012 et 2013, aucun logement privé ou coopératif n'a été mis en chantier, pour un total de 46 unités entre 2010 et 2013, comparativement à 928 unités de condominiums mis en chantier pour ces mêmes années⁷. Malheureusement, non seulement la tendance se maintient à coup de nouvelles constructions, mais on fait aussi face à de nombreuses reprises de logements et conversions de propriétés locatives en copropriétés (d'abord indivises, pour ensuite être converties en copropriétés divisées). Cette tendance échappe au cadre réglementaire, puisqu'aucun règlement ne limite ces transformations. Au travers de tout cela, les loyers continuent d'augmenter et de plus en plus de gens ont du mal à se loger en fonction de leurs besoins et de leurs moyens. Les familles sont particulièrement touchées du fait que les grands logements (5 ½ et plus) sont très rares et donc d'autant plus chers. En effet, entre 2011 et 2014, le loyer médian pour un 2cc sur le Plateau a augmenté de 12,3 %, et les logements de 3cc et plus ont augmenté en moyenne de 13,4 %⁸. Les personnes à risque d'itinérance

ou en situation d'itinérance sont aussi particulièrement touchées, de par leur peu de moyens pour faire face aux hausses de loyers et à tous les problèmes qui peuvent en découler, mais aussi parce que les maisons de chambres (ou studios), qui sont souvent le dernier recours avant la rue ou la première étape pour s'en sortir, tendent à disparaître au fil des ans.

Étant conscients de cette réalité, notre devoir est de prioriser un développement qui réponde aux réels besoins de la population en terme de logement, surtout dans un des derniers secteurs du Plateau où les loyers ne sont pas complètement prohibitifs. Car même s'il peut d'abord être question de la zone d'emploi dans tout le redéveloppement du Plateau Est, force est de reconnaître que ce développement aura un impact majeur sur tout le secteur, en particulier au niveau de l'habitation. Aussi bien saisir cette belle opportunité qui se présente et faire en sorte que cet impact soit positif.

Le parc immobilier du Plateau Est est vieillissant et souvent en mauvais état, alors profitons-en pour le rénover et offrir des logements décents à la population déjà établie et à celle que nous désirons attirer par ce nouveau pôle d'emplois. La cohabitation est souvent difficile avec certaines activités industrielles du secteur, profitons-en pour réaménager le tout d'une façon satisfaisante autant pour les industries que les commerces. Et comme les loyers ne cessent d'augmenter, et augmenteront de façon encore plus marquée avec ce nouvel élan que le secteur connaîtra, il est important de s'assurer d'en limiter l'impact sur les populations à revenus modestes ou même moyens. Si rien n'est fait, les ménages les plus fragiles risquent de devoir quitter, accepter l'inacceptable en terme de conditions de logement, ou encore carrément se retrouver à la rue.

Face à ces enjeux, le logement communautaire est la meilleure réponse. Complété par des mesures qui permettront d'accroître une meilleure accessibilité et de freiner la diminution du parc de logements locatifs, le logement communautaire est un des meilleurs moyens pour faire en sorte que le redéveloppement du Plateau Est soit un élément positif pour tous.

Qu'il s'agisse de rénover des immeubles existants et de les intégrer au réseau de l'habitation communautaire, ou encore de carrément construire de nouveaux logements, l'habitation communautaire est sans contredit la meilleure façon de répondre aux besoins en logement des populations

⁷ Source : Profil économique Ville de Montréal, arrondissement du Plateau Mont-Royal

⁸ Source : SCHL, *Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2014*

présentes et des futurs travailleurs du secteur, le tout de façon durable en se plaçant à l'abri de la spéculation et des hausses de loyer abusives. Ce sera aussi l'occasion de s'assurer que ces logements répondent aux besoins des aînés et de l'ensemble des personnes à mobilité réduite, pour qui les problèmes de logement peuvent rapidement prendre des proportions alarmantes.

De plus, un développement de logements communautaires bien planifié sera complémentaire, voire bénéfique au développement de la zone d'emploi. Non seulement l'habitation communautaire répondra aux besoins de logements des diverses populations du Plateau Est, elle permettra aussi de supporter l'activité industrielle et commerciale en offrant des logements aux travailleurs présents et en assurant une vie intense et constante dans le

quartier, ce qui soutiendra les activités économiques et commerciales du secteur. Par ailleurs, développer des logements à proximité des emplois contribuera à limiter l'augmentation de la congestion et des temps de déplacements, ce qui ne pourra que rendre le secteur plus attrayant pour les employés et les employeurs.

Finalement, d'un point de vue environnemental, la mixité des usages permettra à la population sur place de maintenir une certaine qualité de vie en priorisant les déplacements actifs et la présence d'un éventail de commerces et de services.

Bref, la vision qui devrait animer tous les acteurs du milieu est celle d'un quartier mixte complet, incluant une zone d'emploi dynamique ainsi qu'une forte présence du logement communautaire.



4 CONCLUSION

Plusieurs enjeux sont liés au développement du Plateau Est et à la transformation de sa zone d'emploi. Une des principales problématiques sera la cohabitation entre les usages résidentiels et les usages commerciaux ou industriels. En effet, le camionnage, le bruit et la poussière ne sont que des exemples des nuisances pouvant être générées par ce type d'activités. Il faut donc accorder une importance particulière à la localisation des activités et aux mesures nécessaires pour atténuer les contrecoups des zones d'emploi.

La revitalisation du quartier pourrait également être accompagnée du phénomène de gentrification, qui peut se manifester sur le plan commercial et social. D'un point de vue commercial, le milieu communautaire redoute que l'amélioration du quartier soit accompagnée d'une hausse importante des loyers commerciaux qui, rappelons-le, ne sont pas suffisamment encadrés par nos lois actuelles. Du point de vue social, il faut également éviter que la transformation du Plateau Est ait pour conséquence d'évincer les résidents du quartier. La revitalisation du secteur passe aussi par la réalisation de projets de logements sociaux et communautaires.

Finalement, la CDC ASGP tient à souligner qu'une partie de la population du Plateau Est vit dans un contexte de défavorisation sociale. La transformation du quartier doit donc chercher à répondre en partie à leurs besoins. En plus des projets de logements sociaux, il serait possible de penser à implanter des lieux communautaires et des lieux de socialisation.

5 RÉFÉRENCES

- Les notes de la journée des acteurs locaux du Plateau-Est, 17 juin 2014 (CDC ASGP)
- Compte rendu de la consultation réalisée lors de l'assemblée régulière du 31 janvier 2014 (CDC ASGP)
- Enjeux Plateau-Est, élections municipales novembre 2013 (CDC ASGP)
- Cartographies, production de Rayside Labossière 2013-2014 (CDC ASGP)
- Étude économique de la zone d'emploi, Plateau-Est, 2012 (CDEC Centre sud/Plateau Mont-Royal)
- CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, *Étude de marché Plateau Est*, septembre 2013, 57 p. [www.cdec-cspmr.org]
- Quartier vert, actif et en santé Plateau-Est 2011 (transport actif, verdissement, sécurité urbaine) (CEUM, Maison d'Aurore)
- Déclaration citoyenne de 2009 — approuvée par les 200 participantEs du Forum de 2009 (CDC ASGP)
- Vélo-Québec, 2011, Plan directeur de déplacement : en faveur des déplacements actifs et sécuritaire, Mon école à pied, à vélo, 49 pages

