

MÉMOIRE SOUMIS À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL  
ZONE D'EMPLOI DU PLATEAU-EST  
JANVIER 2015

## À PROPOS DES COMITÉS DE CITOYENS

Le présent mémoire est présenté par deux comités de citoyens oeuvrant spécifiquement dans le secteur est du Plateau Mont-Royal ; le comité des résidents de De Lorimier et Plateau Milieu de Vie (PMV).

Richard Boutin est à la retraite. Il occupait des fonctions d'évaluateur foncier à la Ville de Montréal.

Denis Méthé est retraité du service Correctionnel du Canada. Il occupait des fonctions de sous-ministre adjoint responsable de la région du Québec.

Le comité des résidents De Lorimier rassemble surtout des citoyens qui habitent les secteurs nord-est et a concentré ses énergies au cours des dernières années à l'amélioration de la cohabitation avec l'École des Métiers de la Construction de Montréal (ÉMCM). Richard Boutin, coordonnateur du comité a également participé aux comités Bruit et Partage de la ville à l'arrondissement du Plateau.

Plateau Milieu de Vie est un comité de citoyens dont les actions dépassent le secteur est mais s'y concentre tout de même depuis quelques années, entre autres par la réalisation d'un marché public estival, entièrement bénévole dans le parc Baldwin.

Plusieurs délégués de PMV, dont Denis Méthé et Richard Boutin, ont également participé activement aux travaux des comités Circulation, Bruit et Partage de la ville, comités formés à la demande de l'arrondissement en 2009 pour permettre aux citoyens de faire des recommandations destinées à améliorer la qualité de vie des résidents des quartiers du Plateau Mont-Royal.

PMV a également déposé en 2011 au conseil d'arrondissement un rapport sur la circulation des véhicules lourds et la gestion des ruelles commerciales.

PMV et le Comité De Lorimier poursuivent les mêmes objectifs de consolidation et d'amélioration de la qualité de vie des résidents du Plateau Mont-Royal.

## INTRODUCTION

D'entrée de jeu, il nous apparaît important de mentionner que bien qu'un éventuel PPU puisse être approuvé dans le courant de 2016, nous demeurons réalistes et constatons que l'ensemble des nombreuses contraintes inhérentes au secteur : contaminations des sols, propriétés privées, terrains vagues, dépotoirs, etc., ne nous permettrons pas de voir le jour de ce projet d'aménagement et de requalification avec dix, voire vingt ans.

Pour l'heure, ce secteur est une plaie béante, une « dompe » (de l'anglais dump) dans un des quartiers résidentiels les plus densément peuplés au Canada.

Toutefois et bien que nous soyons face à un échéancier étendu, il est important, voire essentiel d'apporter des changements immédiats et ponctuels afin de rendre cette « attente » acceptable à la fois pour les résidents et les travailleurs de ce secteur, en améliorant rapidement leur qualité de vie.

## LA PRIORITÉ AUX RÉSIDENTS

En tant que résidents qui ont choisi de vivre en ville, nous sommes conscients des contraintes que cela implique. Il n'existe pas de milieu de vie parfait, mais on peut tendre constamment à ce qu'il devienne. Et cela est l'affaire de tous.

Nous convenons également que ce secteur est victime d'une absence totale de vision de développement avec les conséquences que cela impose sur la qualité de vie, la santé, l'aménagement, la productivité. Actuellement le secteur est caractérisé par la pollution visuelle, lumineuse et environnementale, le bruit, la saleté et une activité industrielle lourde, jour et nuit en plus de la circulation locale et de transit de nombreux véhicules lourds.

Nous croyons que la priorité doit être donnée aux résidents, à leur bien-être. A leur quiétude et à leur sécurité.

Il est impératif d'impliquer concrètement tous les acteurs : industries, promoteurs, propriétaires fonciers. Ils doivent être prêts à s'investir dans l'atténuation des désagréments causés par leurs activités, le verdissement et l'aménagement de leurs terrains et des espaces publics.

De son côté, l'administration de l'arrondissement et celle de la Ville doivent adopter un cadre de développement et une réglementation qui exigent des acteurs du secteur d'emploi de contribuer financièrement à l'aménagement des lieux et de se conformer à des exigences strictes afin d'atténuer les impacts de leur présence et de leurs activités commerciales, industrielles, manufacturières ou autres. Enfin, les autorités doivent limiter le type d'activité commerciale et industrielle dans la zone, et encourager activement certaines compagnies ou organisations à quitter la zone au cours des années à venir.

## UN CADRE RÉGLEMENTAIRE RESTRICTIF ET RIGOUREUX

Nous considérons que le projet particulier d'urbanisme PPU devrait, dès son approbation, inclure des éléments de réglementation dont l'application serait immédiate. Nous pensons à :

- Établir immédiatement des normes pour l'installation de nouvelles entreprises commerciales et industrielles dans la zone, et prévoir la création d'un comité mixte, formé d'élus, de représentants du secteur privé, communautaire **et de résidents riverains**, chargé d'examiner les projets et propositions et de faire des recommandations à l'autorité compétente ;
- Établir des normes particulières relatives à l'éclairage de nuit, à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments et installations de la zone, en tenant compte en priorité de la mixité de fonctions et la proximité des habitations résidentielles ;
- Imposer aux propriétaires de bâtiments et terrains vacants et à l'abandon des obligations de nettoyage, d'entretien et de verdissement, y compris une surtaxe foncière annuelle et ascendante, lorsque l'immeuble est laissé trop longtemps sans soins ni développement (ce genre de taxe est imposée dans certaines juridictions et villes américaines pour éviter la « sur-spéculation » des propriétaires qui refusent le développement, la rénovation et/ou la vente en laissant gonfler les prix) ;
- Soumettre à un examen rigoureux et à l'obtention d'un permis détaillé toute proposition d'installation mécanique hors bâtiment pour la climatisation, l'évacuation ou la génération d'électricité, au sol, sur mur ou sur toit ;

- Exiger l'isolation visuelle et l'insonorisation complète, par des écrans acoustiques ou d'autres moyens, de toute mécanique approuvée, sans distinction de localisation, au sol, sur mur ou sur toit ;
- Soumettre à la consultation d'un comité formé d'experts et de résidents riverains les propositions d'installations mécaniques **avant** qu'elles ne soient approuvées pour l'obtention d'un permis ;
- Introduire des mesures immédiates pour limiter la circulation du camionnage lourd dans et autour de la zone, associée ou non à des commerces ou industries situées dans la dite zone.

Il existe de nombreux exemples ailleurs, aux Etats-Unis comme en Europe, où les acteurs privés sont mis à contribution pour l'aménagement des zones d'emploi en milieu urbain. Aucune raison ne peut justifier de ne pas le faire ici. Il faut simplement changer cette culture. L'exemple de Griffintown, où rien n'a été exigé des promoteurs d'immeubles à condos, devrait tous nous faire réaliser qu'un tel développement immobilier nécessite un encadrement prescriptif et une essentielle contribution du secteur privé. En tenant compte pleinement des besoins des résidents « futurs », on aurait pu facilement obtenir de biens meilleurs résultats, et à des coûts somme toutes minimales, lorsque l'on considère l'amortissement sur plusieurs décennies des investissements qui auraient pu être exigés. L'erreur de Griffin Town nous coûte maintenant à tous très cher en opportunités perdues de créer un quartier vivant, avec ses parcs et espaces verts, école, garderies, services et transports en commun.

Cette contribution des acteurs privés peut prendre plusieurs formes, mais elle doit toujours s'inscrire dans un cadre où les résidents, l'administration et les secteurs privé et communautaire collaborent pleinement, ouvertement et s'entendent sur des bases communes pour investir dans la qualité de vie de tous.

## LE VERDISSEMENT DE LA ZONE D'EMPLOI

Selon l'Institut de cardiologie de Montréal, l'être humain consomme chaque jour un kilo de liquide, deux kilos de solide, et 20 kilos d'air pur. Il s'agit d'une équation simple et facile à comprendre sur l'importance d'avoir un milieu de travail sain pour les travailleurs de la zone d'emploi comme pour les résidents riverains. C'est aussi une question économique. Selon la banque Toronto-Dominion, chaque dollar investi dans le verdissement en rapporte deux. Peu de placements en bourse peuvent prétendre à un tel rendement !

Quelques propositions :

- Selon les normes d'urbanisme communément acceptées les villes devraient être couvertes de 40% de canopée. Présentement à Montréal, la canopée représente seulement 20%. Parmi les grands responsables, on retrouve les zones commerciales et industrielles. Il y a un effort important de reverdissement à faire de la part du secteur privé, des acteurs des secteurs d'emploi. Pour leur part, l'arrondissement et la Ville doivent les inciter activement à investir dans ce domaine, et contribuer aussi financièrement : par exemple, un « arrangement » 50-50 pourrait s'avérer « gagnant-gagnant ».
- Les acteurs privés et les organisations communautaires devraient créer des partenariats entre eux (peut-être même favoriser les résidents riverains intéressés) afin de faire la

promotion de l'agriculture urbaine et réaliser des projets sur les terrains et les toits des bâtiments propices à cette fin.

- La zone d'emploi pourrait devenir un laboratoire « vert » en favorisant le partenariat entre l'École des Métiers de la Construction (pour les écrans acoustiques et visuels, par exemple), l'École d'horticulture (pour les toits verts) avec les entreprises désirant avoir une signature écologique et de développement durable. Les autorités de l'arrondissement et de la Ville auraient la responsabilité d'encourager et d'encadrer ce développement.
- Pour leur part, les autorités de l'arrondissement et de la Ville devraient investir de façon importante dans le verdissement des rues Iberville et Frontenac, ainsi que les « entrées » routières, par exemple de Masson, Saint-Joseph, Rachel, Mont-Royal, et considérer la création de « barrières vertes-tampon » pour séparer les bâtiments et terrains à vocation industrielle des secteurs d'habitation à forte densité (par exemple au sud-est, entre Frontenac, Hogan et Sherbrooke).

## LA NÉCESSAIRE RELOCALISATION

Certaines entreprises devront être relocalisées. En voici deux exemples :

- Le garage de location de voitures-taxi située De Lorimier/Masson. Cette entreprise, coincée au coin nord-ouest de la zone d'emploi, n'a pas l'espace suffisant à ses opérations, principalement axées sur la location et la réparation d'une flotte de 250 taxis. Le terrain très restreint autour des bâtiments est jonché de carcasses automobiles, d'amoncellements de pneus et autres pièces. Le garage est ouvert six jours par semaine ; pour leur part, les chauffeurs viennent chercher les voitures, 24 heures par jour, 7 jours sur 7, et stationnent sur rue, en alternance, leurs voitures et les voitures-taxi louées, jusqu'aux petites heures du matin. On peut estimer les va et vient entre 400 à 600 par jour. Les chauffeurs n'ont aucun endroit pour nettoyer les véhicules, n'ont pas accès à des toilettes ou aires de repos, etc.. Tout se fait sur la voie publique, sur coin de rue, à toute heure du jour et de la nuit à moins de 10 mètres de nombreuses habitations résidentielles.
- L'entreprise de recyclage de cartonnage située coin Hogan, qui utilise un vaste terrain, pour l'essentiel à l'abandon, destiné principalement à recevoir et entreposer de grandes quantités de cartons en vrac, transportés par camions lourds et souvent laissés à l'air libre. Les camions lourds reviennent ensuite reprendre les cartonnages regroupés en ballots. Il s'agit peut-être de l'entreprise qui génère le plus de va et vient de camions lourds dans la zone, en plus d'offrir le spectacle désolant d'un grand terrain laissé à l'abandon et à la décrépitude, visuellement déprimant et encore là... à moins de 10 mètres d'habitations résidentielles.

Ce ne sont que deux exemples mais ils illustrent bien que des choix devront être faits et rapidement quant à l'occupation « industrielle » de ce secteur du Plateau. Le maintien de la zone d'emploi exige de faire des choix d'activités commerciales et industrielles qui facilitent l'harmonisation de la mixité de fonctions.

## EN CONCLUSION

Nous sommes en faveur du maintien de la zone d'emploi. Nous croyons qu'il est nécessaire de privilégier le maintien et la création d'emplois de qualité près des zones résidentielles. Toutefois, cela implique de développer une vision créative et réellement urbaine du 21<sup>ème</sup> siècle qui favorise la qualité de vie et l'engagement de tous les acteurs directement concernés : citoyens, promoteurs, gens d'affaires, élus.

Chacun doit y trouver son compte dans une cohabitation harmonieuse.

Richard Boutin  
Comité des résidents De Lorimier

Denis Méthé  
Plateau Milieu de Vie

15 janvier 2015