
MÉMOIRE

PROJET DE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
DU SECTEUR D'EMPLOI PLATEAU EST

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

Janvier 2015

The logo for CDEc features the lowercase letters 'cdec' in a bold, rounded, sans-serif font. A thick black horizontal line is positioned above the letters, with a short diagonal line segment extending downwards from the top of the 'e'.

CENTRE-SUD /
PLATEAU MONT-ROYAL

TABLE DES MATIÈRES

1. MISE EN CONTEXTE	PAGES 2-3
1.1. Portrait de la zone d'emploi	Pages 2-3
2. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À CONSOLIDER ET À PRÉSERVER	PAGES 3-9
2.1. Secteur des services professionnels	Pages 3-4
2.2. Secteur de la fabrication	Page 4
2.3. Secteur culturel	Pages 4-7
2.4. Économie sociale et organismes communautaires	Page 7
2.5. Développement de l'offre commerciale et des services de proximité	Pages 7-8
2.6. Harmoniser la densification	Pages 8-9
3. TRANSPORT ET DÉPLACEMENT	PAGES 9-10
3.1. Transport en commun	Page 9
3.2. Transport actif	Pages 9-10
3.3. Concilier transport en commun, actif et motorisé	Page 10
4. MILIEU DE VIE	PAGES 10-13
4.1. Cohabitation entre quartier résidentiel et zone d'emploi	Pages 11-12
4.2. Verdissement et espaces publics	Pages 12-13
4.3. Sécurité et sentiment de sécurité des usagers	Page 13
5. GESTION DE LA VALEUR FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE	PAGE 13
6. PROPOSITION D'UNE DÉFINITION DE LA ZONE DU PPU	PAGE 14
7. LE RÔLE DE LA CDEC CS/PMR	PAGE 15
7.1. Engagements de la CDEC CS/PMR	Page 15
7.2. Mission et membership	Page 15

En 2013, l'Arrondissement du Plateau Mont-Royal rédigeait son énoncé de vision pour le secteur d'emploi du Plateau Est à partir des réflexions déjà entamées de plusieurs acteurs œuvrant dans ce secteur. Puis, c'est en 2014, que l'arrondissement a fait appel à L'Office de consultation public de Montréal (OCPM) pour mener une consultation qui l'orientera dans la rédaction d'un projet de programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur d'emploi du Plateau Est qui contribuera à la mise en œuvre de sa vision de développement du secteur.

La Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud / Plateau Mont-Royal est concernée par l'avenir de ce secteur. Elle a d'ailleurs réalisé en 2012 une Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est, et en 2013, une Étude de marché démontrant la nécessité d'augmenter l'offre commerciale adaptée aux travailleurs, notamment au niveau de la restauration sur l'heure du lunch. La CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal participe aussi à l'animation de cette zone en organisant des activités de réseautage pour les gens d'affaires, en appuyant des initiatives, telles que la Croisée des ateliers¹, en siégeant aux comités de la Corporation de développement communautaire (CDC) Action solidarité Grand Plateau (ASGP) traitant de cette zone et en participant à la rédaction du mémoire collectif de la CDC ASGP remis dans le cadre de la présente consultation.

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 présents dans le secteur, tels que les entreprises présentes, le type d'activité économique, le type d'emploi offert, l'offre commerciale présente, etc. La CDEC croit que la revitalisation du secteur passe par la consolidation et la préservation de l'écosystème d'affaires qui s'y trouve actuellement, par l'amélioration des déplacements à l'intérieur, de et vers l'extérieur du secteur, par le développement du milieu de vie qu'est le secteur et par la gestion de l'augmentation de la valeur foncière et immobilière.

Dans le cadre des consultations menées par l'OCPM, le présent document dresse les constats de la CDEC CS/PMR quant à la requalification du secteur, il recommande des actions à mettre en place pour la réaliser, il propose un tracé pour l'aire de planification détaillée que sera le PPU du secteur d'emploi du Plateau Est et traite du rôle que la CDEC CS/PMR peut jouer dans ce processus.

1.1 Portrait de la zone d'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 la zone d'emploi, on retrouve plus de 4 500 travailleurs, employés par près de 300 entreprises. Ces entreprises sont principalement des PME, 78 % d'entre elles comptent 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

¹ <https://www.facebook.com/lacroiseedesateliers>

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.²

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 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.³ L'arrondissement devra prendre en compte les différents éléments composant cette zone lorsque des activités génératrices d'emploi seront maintenues, valorisées et ajoutées dans les prochaines années.

2. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À CONSOLIDER ET À PRÉSERVER

Les secteurs d'activité des entreprises présentes dans cette zone sont 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 demandés. 33 % des entreprises offrent des emplois qui requièrent un diplôme secondaire ou ne requièrent aucun diplôme, 45 % offrent des postes de niveau technique et 50 % offrent des postes de niveau universitaire. Ce qui représente des emplois variés et accessibles pour la population avoisinante.⁴

2.1 Secteur des services professionnels

Le secteur des services professionnels est le principal secteur d'activité dans la zone d'emploi. En 2012, près du tiers des entreprises présentes œuvraient dans ce domaine.⁵ L'on y retrouve quelques grands employeurs ayant plus de 100 employés, tel que le Centre de réadaptation Lucie-Bruneau, le Journal de Montréal et les éditions Bayard, ainsi que plusieurs PME. Ces entreprises jouent un rôle important dans le secteur. Elles sont parfois complémentaires entre elles et offrent des services dont les entreprises d'autres secteurs d'activité ont besoin (communications, comptabilité, services juridiques, programmation, etc.). Ce secteur inclut aussi tous les services offerts par des institutions du secteur, écoles, centre de réadaptation, centre communautaire, CPE, etc., qui offrent des services aux résidents, travailleurs et étudiants. Le secteur des services professionnels cause peu de nuisances, il est donc

² CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, *Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est*, printemps 2012, 72 p. [www.cdec-cspmr.org]

³ Idem

⁴ Idem

⁵ Idem

possible de voir cohabiter certaines de ces organisations près de fonctions résidentielles sans que cela gêne les résidents.

2.2 Secteur de la fabrication

L'une des caractéristiques intéressantes de la zone d'emploi du Plateau Est est qu'elle accueille des entreprises du secteur de la fabrication (usages industriels légers ou non). Ce qui est plutôt rare actuellement dans un quartier central de Montréal. Ces entreprises œuvrent dans des domaines variés (art et spectacle, loisirs, construction, commerce de détail, commerce de gros, etc.), produisent de manière artisanale ou non et produisent différents volumes de marchandise. Les bâtiments industriels existants dans le secteur offrent des espaces adaptés aux besoins des entreprises de fabrication, et ce, à prix relativement abordable. Cet atout mérite d'être conservé.

Il faudra cependant bien choisir les endroits où seront autorisées des activités industrielles. Ce secteur d'activité est souvent celui qui cause le plus de nuisances (camionnage, voitures, bruit de la mécanique de bâtiment, etc.). Ces activités pourraient notamment être concertées le long de la voie ferrée, pour éviter de se retrouver à proximité de résidences.

2.3 Secteur culturel

Le secteur culturel est aussi un secteur d'activité qui s'harmonise généralement bien avec la présence de résidences. Tout comme le secteur des services professionnels, il pourrait faire partie des usages se trouvant dans une zone tampon entre les terrains résidentiels et industriels. De plus, ce secteur accroît le sentiment d'appartenance des résidents à leur quartier. Dans le cas de la zone d'emploi du Plateau Est, les organisations culturelles que l'on y retrouve sont principalement dans le domaine de la production culturelle. Domaine qui a su prendre sa place, au cœur des villes, dans les bâtiments industriels, jusqu'à occuper souvent plus d'espace que les industries manufacturières elles-mêmes. Les organisations œuvrant en production culturelle se sont parfaitement adaptées aux infrastructures industrielles. Elles sont principalement de petites entreprises ou composées de travailleurs autonomes et ont des besoins similaires au secteur de la fabrication (monte-charges, hauts plafonds, grands espaces sans murs, etc.).

Le profil des travailleurs culturels se définit très souvent par des personnes scolarisées, vivant à proximité de leur lieu de travail et utilisant les transports actifs. Les artistes et travailleurs culturels sont cependant trop souvent victimes de l'effet de revitalisation qu'ils créent dans les quartiers où ils s'installent. En suscitant un engouement pour les lieux qu'ils ont investis, ils provoquent souvent une hausse des valeurs foncières. Puis bien souvent, les seuls promoteurs pouvant acquérir des bâtiments et des terrains couteux les transforment en bureaux luxueux ou en condominium. On connaît heureusement aujourd'hui mieux des mécanismes de maintien et de développement de l'industrie culturelle.

Ces pistes de solutions sont portées par certains acteurs montréalais, dont la CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal. L'une d'entre elles implique de favoriser l'acquisition et la location à long terme des locaux existants, de créer des leviers financiers et réglementaires pour aider à l'acquisition de ces espaces et de favoriser la synergie et la diversité des partenariats entre la Ville de Montréal, les arrondissements, les organismes gestionnaires de bâtisse, les artistes ainsi qu'avec les promoteurs privés. Dans le cas de la zone d'emploi du Plateau Est, il sera 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 ces travailleurs du secteur culturel.

2.3.1 L'acquisition et la gestion d'espace par des organisations spécialisées

Au cours des dernières années, certaines initiatives ont été mises en place dans différents arrondissements centraux. À titre d'exemple, en collaboration avec Culture Montréal, la CDEC CS/PMR a mis sur pied l'organisme de gestion immobilière d'ateliers d'artistes, les Ateliers créatifs Montréal. La CDEC CS/PMR a ainsi contribué à la sauvegarde d'espaces de création, notamment sur la rue Parthenais avec le Chat des artistes où on retrouve 34 000 pi² d'espace de création et dans le Mile-End avec les projets Coturoscope, Bovril et la gestion des ateliers du Regroupement Pied carré sur la rue De Gaspé, comprenant plus de 200 000 pi² d'espaces créatifs.

La solution de l'achat de bâtiment par un OBNL gestionnaire est la plus sûre et la plus durable, mais n'est malheureusement pas toujours possible. Il faut que de nombreux facteurs coïncident pour la réussite d'un projet d'atelier d'artiste soit un succès, dont l'exigence première est l'accessibilité du prix de location d'un atelier.

2.3.2 L'aspect réglementaire

Le cadre réglementaire offre de nombreux outils pour favoriser l'implantation d'ateliers et surtout pour prévenir l'exode des artistes.

I. Affectation du sol, zonage et reconnaissance du secteur d'emploi

Les immeubles les plus à risque de subir des évictions sont ceux dont la fonction est industrielle ou commerciale, mais dont l'affectation du sol est mixte ou résidentielle. Cette situation incongrue est malheureusement courante et facilite grandement la conversion de ces immeubles en copropriétés résidentielles. Cet état de fait crée une pression qui augmente la valeur foncière et empêche, à toute fin pratique, une transaction qui maintiendrait la fonction industrielle ou commerciale, les prix des immeubles commerciaux étant beaucoup plus élevés. D'où l'importance de bien identifier les immeubles investis par les travailleurs culturels et de s'assurer qu'ils sont protégés par l'affectation du sol comme étant secteur d'emplois.

II. Usages permis

Les usages permis dans les immeubles à vocation industrielle et commerciale peuvent également faciliter ou décourager son occupation par des travailleurs culturels. Chaque immeuble ayant son écologie propre, il est important d'analyser cas par cas les fonctions qui sont en concurrence ou qui menacent la présence d'organisations culturelles. Ce peut être l'entreposage, le commerce de gros ou le développement de grandes surfaces de bureau.

Tout dépendant de la force de l'impact que l'on souhaite avoir sur un milieu, il est possible d'agir de façon plus ou moins coercitive. En empêchant l'octroi de nouveaux certificats d'occupation pour les usages identifiés comme menaçants, ou plutôt en favorisant le développement d'espaces adaptés à la production culturelle en étant plus permissif pour cette fonction.

III. Limite de superficie

Parmi les mesures plus contraignantes, il est possible de limiter la superficie des nouveaux espaces, par exemple à un maximum de 500 m², pour toutes autres fonctions que celle d'ateliers d'artiste. Cette mesure s'est avérée très efficace, mais controversée en 2012, lors du contrôle intérimaire pour le secteur d'emploi Saint-Viateur Est dans le Mile-End.

IV. Certificat d'occupation

De prime abord, le certificat d'occupation demeure une contrainte plus qu'une aide pour la plupart des artistes et travailleurs culturels, qui, très souvent, n'en détiennent pas. Le prix étant le premier obstacle. Le deuxième étant un manque d'information qui alimente leur crainte qu'en faisant la demande d'un certificat d'occupation ils se voient dénoncer une situation non conforme qui les arrange. De plus, puisqu'ils ne demandent pas de certificat, les espaces occupés par des travailleurs culturels sont souvent très difficiles à identifier. À ce titre, la principale problématique est le manque d'information.

V. Les ateliers-résidences

Pour de nombreux artistes, le fait de partager leur espace de travail et leur lieu de résidence demeure une solution financière avantageuse et même un mode de vie. À Montréal, dans la plupart des arrondissements centraux, les ateliers-résidences sont permis sous certaines conditions et avec l'accord du propriétaire de l'immeuble où se trouve l'atelier.

Tout comme dans le cas des certificats d'occupation, les artistes sont très mal informés et ne font donc pas les démarches qui les sortiraient de la clandestinité. Cela implique de nombreux risques, dont celui de se faire évincer de leur atelier-résidence sur-le-champ et sans préavis, comme ça a été le cas pour les occupants du 5555 rue De Gaspé, en juillet 2010. Cinquante personnes se sont alors vues forcées de vider les lieux pour des motifs de sécurité imposés par le service d'incendie. Le propriétaire avait reçu de nombreux avis sans en informer ses locataires qui occupaient des ateliers convertis en ateliers-résidences clandestinement.

Dans la plupart des grandes villes, les espaces industriels et commerciaux sont investis par des artistes qui en font leur résidence. À Montréal, le règlement encadrant cette pratique a été adopté en 2001 pour protéger les artistes et combler un vide juridique. Il est cependant mal connu et a donc peu d'impact. Il mériterait grandement d'être actualisé et mieux diffuser aux artistes et aux fonctionnaires qui le méconnaissent.

Extrait du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, point 236 :

« *L'aménagement d'un espace habitable est autorisé comme usage complémentaire dans un atelier d'artiste et d'artisan de la famille commerce aux conditions suivantes :*

1^o la superficie de plancher de l'espace habitable ne doit pas excéder la plus petite des superficies suivantes :

a) 50 m²;

b) le tiers de la superficie totale de l'atelier;

2^o l'atelier ne doit donner lieu à aucune activité dangereuse ou nocive eu égard à la sécurité de ses occupants;

3^o le bâtiment ne doit comporter aucune activité dangereuse ou nocive eu égard à la sécurité des occupants de l'espace habitable. 7

Pour l'application du paragraphe 1 du premier alinéa, le calcul de la superficie de l'espace habitable doit exclure les espaces occupés par une salle de bain, une salle de toilette, un espace de rangement et une penderie.

Le paragraphe 1 du premier alinéa ne s'applique pas à un atelier d'artiste et d'artisan lorsque cet usage ainsi qu'un logement sont autorisés à un même niveau d'un bâtiment. »⁶

2.3.3 Accords de bénéfice à la communauté

Finalement, la réglementation urbaine offre indirectement la possibilité de créer des accords de bénéfices à la communauté. Il s'agit d'exiger de la part des promoteurs, qui présentent des demandes de dérogation importantes, qu'ils accommodent les artistes et travailleurs culturels en contrepartie de leur requête. Cela peut-être en signant des baux à long terme avec des organismes culturels ou un OBNL de gestion d'espace créatif comme Ateliers créatifs Montréal.

2.4 Économie sociale et organismes communautaires

Il serait aussi pertinent de favoriser l'implantation d'activités issues de l'économie sociale et du milieu communautaire dans le secteur. Ces organisations sont, soient des organismes à but non lucratif (OBNL) ou des coopératives, qui œuvrent dans différents secteurs d'activité et ont un modèle d'affaires permettant une offre de biens et de services qui réponde à des besoins sociaux présents dans le quartier. Ces organisations favorisent une mixité sociale en répondant à différents besoins des résidents, travailleurs et étudiants non répondus par des entreprises à but lucratif ou par des institutions gouvernementales.

2.5 Développer l'offre commerciale et les services de proximité

Les travailleurs et étudiants du secteur s'ajoutent aux résidents pour augmenter leur impact économique, en ce qui a trait principalement à la fréquentation des commerces sur l'avenue du Mont-Royal, la rue Rachel, la rue Masson, l'avenue Laurier Est et sur la rue Marie-Anne. Les résidents étant partis au travail durant le jour, l'affluence d'employés et d'étudiants crée, une vitalité pour le secteur. Selon l'organisme Vivre en ville, « Une entreprise a le potentiel de soutenir directement 15 % de sa surface en commerces », qui se décline en 10 % de la surface pour soutenir du commerce de détail et 5 % pour soutenir des services de restauration. Toujours selon Vivre en ville, « l'effet d'entraînement agit aussi entre activités de natures différentes, ce qui milite en faveur de la plus grande mixité possible des usages. Ainsi, les employés des grands pôles d'emplois constituent un achalandage suffisant pour viabiliser des surfaces commerciales importantes. »⁷ Il est donc possible d'améliorer le « mix » commercial offert dans le secteur pour maximiser cet effet de levier. Il faudra aussi 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 locaux et régionaux.

⁶ Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, 2001 [<http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=277&typeDoc=1>]

⁷ Vivre en ville, Bâtir au bon endroit : La localisation des activités et des équipements au service des collectivités viables, Collection Outiller le Québec, page 48.

Suite à l'étude économique de 2012 et à l'étude de marché de 2013 réalisées par la CDEC CS/PMR, il sera nécessaire d'augmenter l'offre commerciale adaptée aux travailleurs et étudiants à proximité de leur lieu de travail et d'étude. L'étude de marché confirme le besoin de commerce de restauration sur l'heure du lunch⁸. Des actions, tel que de permettre la cuisine de rue à certains endroits dans l'arrondissement mal desservis par des services de restauration, ce qui est le cas de la zone d'emploi du Plateau Est. Ce pourrait être une manière de répondre à ce besoin et du même coup animer et créer un engouement pour le secteur.

La majeure partie de l'offre commerciale du secteur se trouve sur l'avenue Mont-Royal, la rue Masson et la rue Rachel. Sur les rues Rachel et Masson, il serait nécessaire de rétablir une trame commerciale plus cohérente et d'améliorer leur convivialité. Il faudra aussi encourager le développement de l'avenue du Mont-Royal à l'Est de Papineau où les commerces peinent à rester ouverts. Certains commerces se trouvent sur l'avenue Laurier Est et la rue Marie-Anne, principalement dans des locaux au rez-de-chaussée sur des coins de rue. Ces locaux sont idéals pour offrir des services de proximité. Un ajout en 2012 au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal vise à préserver cet atout des commerces de coin de rue.⁹ Les artères commerciales peuvent aussi être vu comme des espaces publics multifonctionnels qui renforcent l'animation et ainsi la qualité de vie du quartier.

2.6 Harmoniser la densification

Pour assurer un environnement propice au développement économique du secteur et que sa densification se fasse de façon harmonieuse, il est important de prendre en compte la diversité de son tissu économique, afin 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.).

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 et le camionnage sont l'un des éléments qui posent actuellement problème. Il serait donc approprié de réduire certaines activités à faible valeur ajoutée dans le secteur, tel que les activités d'entreposage, par exemple. Il faudra mieux encadrer la mixité des fonctions pour favoriser une gradation de l'intensité des activités commerciales à proximité de résidences.

Il serait également intéressant de favoriser l'implantation de petites et moyennes entreprises dans le secteur. Celles-ci offrent de nombreux avantages pour son développement. Elles sont plus stables économiquement, survivent mieux aux crises économiques et offrent moins de risque de vacances de locaux et de mauvaises créances. De plus, elles représentent moins de nuisance pour le voisinage

⁸ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, Étude de marché Plateau Est, septembre 2013, 57 p. [www.cdec-csmpm.org]

⁹ Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, annexe B [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7297,75318432&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=5423&ret=/pls/portal/url/page/arrond_pmr_fr/rep_annonces/rep_actualites/coll_actualites]

(camionnage, bruit) et embauchent de façon beaucoup plus importante une main-d'œuvre locale limitant ainsi les déplacements automobiles et le besoin en stationnement.

3. TRANSPORT ET DÉPLACEMENT

Les travailleurs du secteur résident en majorité dans les environs, soit dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal (30 %) ou dans des quartiers limitrophes (31 %). Selon, l'enquête origine destination réalisée par l'Agence Métropolitaine de Transport (AMT) de 2008, l'automobile est le principal mode de déplacement pour rejoindre le quartier Plateau Est (41 % des personnes l'utilisent). Puis, 33% viennent en transport actif et 23 % viennent en transports en commun.¹⁰

3.1 Transport en commun

Dans la zone d'emploi du Plateau Est on retrouve plusieurs lignes d'autobus qui la travers, ayant des fréquences différentes. Quatre stations de métro sont à proximité, Préfontaine, Frontenac, Mont-Royal et Laurier. Seule la station Préfontaine est à moins de 800 mètres, lorsque l'on se trouve dans la portion Sud-Est du secteur.

Puisqu'une densification du secteur est à prévoir, il faudra que l'offre de transport réponde à cette nouvelle demande. Il est plus avantageux pour l'arrondissement que les terrains soient densifiés et que les usagers du secteur utilisent le transport en commun ou le transport actif, plutôt que la voiture qui nécessite des espaces de stationnement. Une meilleure offre de transport en commun modifierait sans doute les comportements des travailleurs, étudiants et visiteurs de la zone d'emploi et les amènerait à utiliser davantage le transport en commun ou le transport actif.

Il serait intéressant d'augmenter la fréquence des autobus traversant le secteur et desservant une des stations de métro à proximité, par exemple, la ligne 29 qui passe sur la rue Rachel et qui se rend à la station Préfontaine, la ligne 94 qui relie la rue Iberville à la Station Frontenac et les lignes 47 et 27/427 qui relient les rues Masson et Saint-Joseph au métro Laurier. Lors des pré-consultations de l'OCPM, certains acteurs ont proposé une ligne rapide reliant la station de métro Mont-Royal et la station Frontenac ou Préfontaine. Ce pourrait être une autre possibilité.

3.2 Transport actif

Le transport actif est un mode de transport prisé dans le secteur, puisque près d'un tiers des gens s'y rendent ainsi. La présence de la piste cyclable sur la rue Rachel, au sud du secteur, est très fréquentée, car elle traverse plusieurs quartiers centraux de la ville, se rendant du parc du Mont-Royal au parc Maisonneuve. Elle est toutefois le seul axe cyclable bien défini dans le secteur. Il y a donc là une opportunité d'améliorer l'accès cyclable de et vers la zone d'emploi. Des bornes BIXI à des endroits stratégiques de la zone d'emploi pourraient favoriser l'utilisation du vélo chez les travailleurs et étudiants qui s'y rendent tous les jours.

¹⁰ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, Étude de marché Plateau Est, septembre 2013, 57 p. [www.cdec-cspmr.org]

De plus, plusieurs endroits du secteur sont peu accueillants, voir dangereux pour les piétons. De nombreux aménagements à mettre en place ont été identifiés dans le plan du Quartier vert et en santé réalisé par la Maison D'Aurore et le Centre d'écologie urbaine de Montréal. Il sera donc nécessaire de sécuriser des intersections, faciliter des traversées, apaiser la circulation et la vitesse du trafic à ces endroits.

Lors des pré-consultations de l'OCPM, une proposition semble avoir fait l'unanimité des acteurs y ayant participé, soit l'ajout d'un parc linéaire (d'une coulée verte) le long de la voie ferrée. Ce nouvel espace inclurait une piste cyclable et piétonne reliant toute la portion Est du secteur. Cette nouvelle voie serait reliée à la piste longeant la voie ferrée du côté de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, au nord du secteur, et se terminerait là où commence l'arrondissement Ville-Marie, au sud du secteur. De plus, cette bande permettrait de respecter le 30 mètres de recul nécessaire le long de la voie ferrée.

3.3 Concilier transport en commun, actif et motorisé

À l'aménagement d'un parc linéaire, pourrait s'ajouter la construction d'une passerelle comprenant du transport actif et collectif, passant au-dessus de la voie ferrée, pour connecter l'arrondissement du Plateau Mont-Royal à l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, au niveau de l'avenue Mont-Royal. Dans l'optique de la densification du secteur, il est nécessaire d'améliorer la convivialité et la fluidité des déplacements entre les différentes sections du secteur et son environnement, afin de le rendre plus attrayant pour y attirer de nouvelles entreprises. Il y a notamment la rue Iberville qui pose problème, dû au volume important de camions qui empreintent cet axe, soit pour se rendre dans le Plateau Est, ou principalement pour traverser le quartier et se diriger vers d'autres grands axes de circulation.

Le transport motorisé exclut d'emblée toute personne qui n'a pas accès à une voiture, soit pour des raisons, de revenus, de handicap ou d'âge. Il est donc primordial de développer des infrastructures et des services en transport collectif et actif pour permettre les déplacements de tout type d'utilisateur sans discrimination.

Les entreprises du secteur ont toutefois des besoins d'expédition et de livraison et certains travailleurs, étudiants et visiteurs choisiront de se déplacer en voiture. Il faut donc aussi répondre adéquatement à ce besoin de transport. Pour se faire, les stationnements souterrains pourraient être privilégiés, lors de la construction de nouvelles bâtisses, afin de limiter l'accaparement d'espace pour du stationnement. Un stationnement à étage pourrait être construit, qui servirait de stationnement incitatif dans le Plateau Est, servant d'endroit pour les visiteurs où ils laisseraient leur voiture pour atteindre en transport actif et/ou collectif d'autres quartiers de l'arrondissement. Ce stationnement pourrait être desservi par certaines lignes d'autobus. Il est possible de faire de ce genre de projet une source de revenus, qui soit esthétique et emblématique du secteur.

4. MILIEU DE VIE

Pour que le Plateau Est attire et retienne des promoteurs, des entreprises, des travailleurs autonomes, des artistes et des artisans, le secteur doit se démarquer et maximiser ses atouts. L'élément recherché

par plusieurs entrepreneurs interrogés en 2012 par la CDEC CS/PMR, est la proximité de leur travail avec leur milieu de vie. La zone d'emploi devra donc s'intégrer et devenir davantage un milieu de vie.

Le quartier Plateau Est doit être développé dans l'objectif d'être un quartier complet. Voici une liste, proposée par les CDEC de Montréal pour cibler les principaux atouts que devrait comprendre un quartier pour être complet :

- « Une grande variété de commerces et de services : épiceries, pharmacies, boutiques, cliniques médicales, écoles, bibliothèques, etc.;
- la proximité d'un service de transport en commun efficace, fréquent et abordable;
- des parcs et des espaces verts diversifiés et accessibles;
- la proximité et l'accès à de nombreux types d'emplois de qualité correspondant aux compétences de tous les membres [d'une même] famille;
- une vie sociale riche et active : variété d'activités de loisirs, infrastructures sportives, offre culturelle variée, lieux de socialisation achalandés, fêtes de quartier, animation, etc.;
- un accès aisé à des formations initiales et continues de tous types;
- une destination d'affaires enviable, où investir et réussir est attrayant, un milieu où l'activité culturelle est valorisée et ouverte sur le monde.

En bref, le quartier complet est un milieu où il fait bon vivre, apprendre, entreprendre, travailler et se divertir. »¹¹ Il faut y susciter une expérience urbaine stimulante et unique, et ce, en le dotant de lieux qui enrichissent l'expérience de ses usagers.

4.1 Cohabitation entre quartier résidentiel et zone d'emploi

Actuellement, à certains endroits dans la zone d'emploi, existent des problèmes de cohabitation entre résidents, travailleurs et étudiants. Pour faire du Plateau Est un quartier multifonctionnel intégré au reste de l'arrondissement, les interventions faisant partie du PPU 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 s'y trouvant.

La CDEC CS/PMR ne recommande pas à l'arrondissement de modifier l'affectation du sol dans le secteur du PPU. Elle ne recommande pas non plus d'autoriser la construction de projet à vocation purement résidentiel. Comme il a été mentionné précédemment, des tensions existent déjà entre certaines activités commerciales et des résidents. En installant davantage de citoyens dans la zone d'emploi, ces tensions ne feront qu'augmenter. De plus, les résidents du Plateau Est sont en droit d'obtenir un environnement immédiat exempt de nuisances où ils ont accès à différents services (aqueduc, voirie, santé, éducation, garderie et autres services de proximité, culturel et de loisir). Construire de nombreux logements implique d'offrir tout ça et/ou inflige davantage de pressions aux installations déjà présentes. Des entreprises nécessitent généralement moins de services pour la même superficie occupée. De plus, les terrains se trouvant dans la zone d'emploi sont contaminés, un changement d'usage entraînerait d'énormes coûts de décontamination. Il est vrai que la construction de nouvelles bâtisses est plus coûteuse que d'occuper d'anciens bâtiments. Il sera donc peut-être difficile de trouver des promoteurs désirant densifier le secteur. Le secteur possède de

¹¹ Développer Montréal au rythme de ses quartiers, Mémoire des CDEC de Montréal présenté à L'OCPM dans le cadre des consultations sur le PDM, septembre 2013.

nombreux atouts pour des projets commerciaux et ces atouts ne feront qu'augmenter en valeur au fur et à mesure que les terrains au centre de la ville se construiront. L'arrondissement devrait donc privilégier de contraindre les usages possibles dans le secteur et d'attendre que des projets structurants se présentent, plutôt que de dilapider ces espaces en y permettant la construction de condominiums.

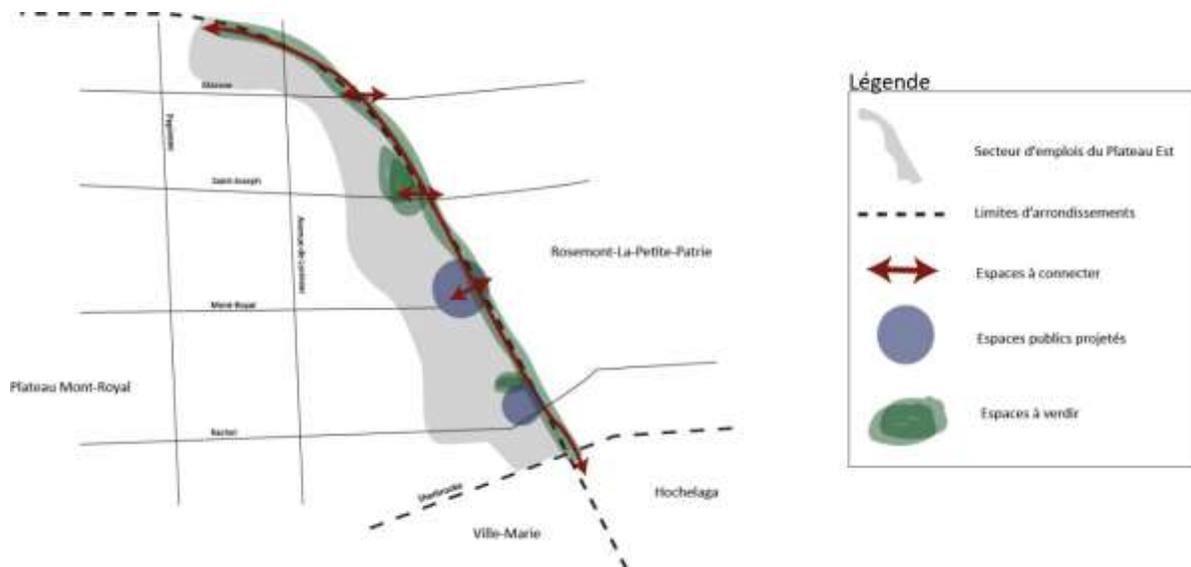
Des besoins ont cependant été exprimés pour des unités de logement communautaires et des ateliers résidences pour artistes, artisans, mais aussi pour travailleurs autonomes. Ce pourrait être les seuls nouveaux projets résidentiels autorisés sur le territoire du PPU et permis seulement à certains endroits propices, notamment sur le site des garages de la STM ou encore dans le sud de la zone d'emploi.

4.2 Verdissement et espaces publics

Dans le but de valoriser le secteur, d'en faire un lieu convivial et accueillant, il est nécessaire de l'embellir. Les enjeux sociaux et économiques et la dimension écologique du secteur doivent être intrinsèquement liés dans son développement, afin que ce soit un projet porteur et pérenne dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal. La CDEC CS/PMR a identifié plusieurs pôles à aménager représentés sur la carte à la page suivante.

Il y a tout d'abord le parc linéaire le long de la voie ferrée, ainsi que la passerelle au-dessus de la voie ferrée au niveau de l'avenue Mont-Royal, mentionnés précédemment. Relié à ce parc linéaire, il serait souhaitable d'aménager différents espaces publics. La CDEC CS/PMR propose la création d'un espace public au sud du secteur, là où il y a encore deux terrains pratiquement vacants. Un deuxième espace public serait à aménager au pied de la nouvelle passerelle, reliant celle-ci à l'avenue Mont-Royal. Finalement, un espace naturel, dans le même esprit que le Champ des possibles dans le Mile-End, pourrait officialiser l'existence d'une forêt sauvage, se trouvant au bout de l'avenue Laurier Est, appartenant en partie à l'arrondissement du Plateau Mont-Royal et au Canadien Pacifique (CP).

CARTE DES PRINCIPAUX LIEUX À TRANSFORMER DANS LE SECTEUR D'EMPLOI POUR EN FAIRE UN MILIEU DE VIE



Carte : Laurence Madore-Belhumeur

Il est aussi nécessaire de verdir le secteur et de diminuer les îlots de chaleur. Pour se faire, il faudra y planter des arbres, il serait pertinent d’y verdir les différentes structures présentes (viaducs et bâtiments) et de contraindre les types de revêtement de toiture autorisés pour y voir l’installation de toits verts ou blancs.

4.3 Sécurité et sentiment de sécurité des usagers

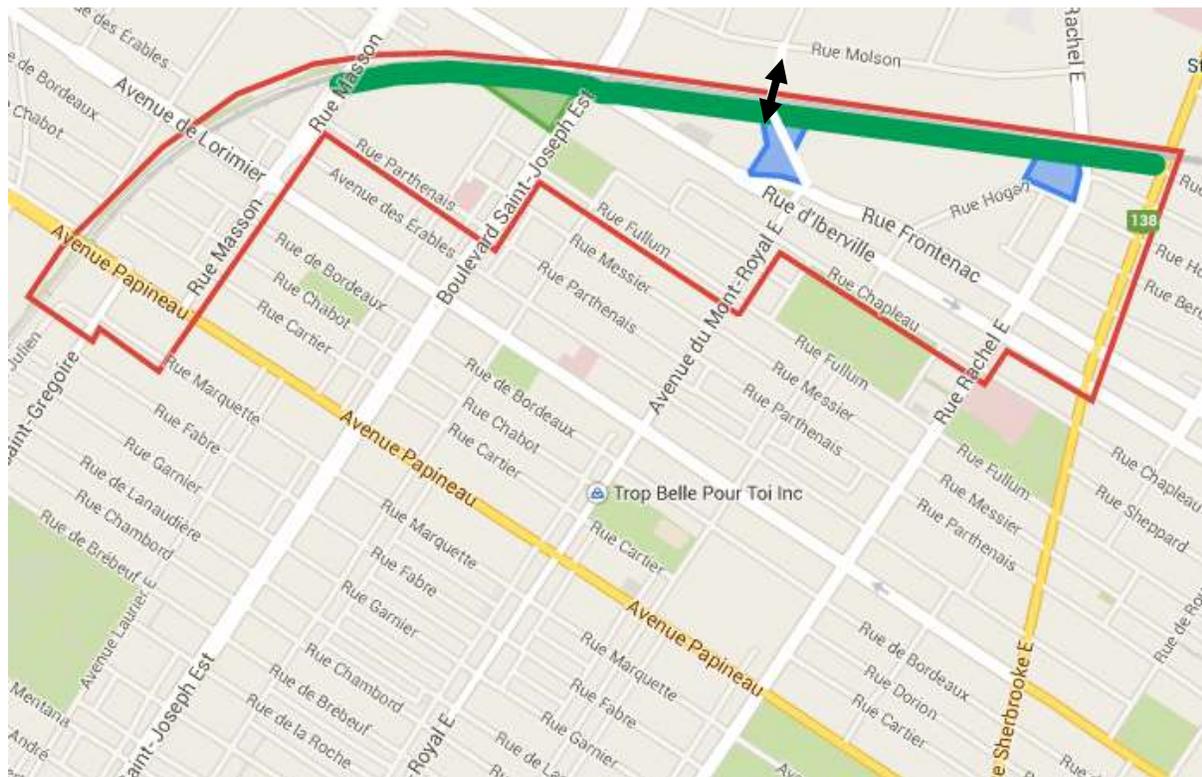
En plus de sécuriser des traversées du secteur, il est aussi important d’être attentif au sentiment de sécurité des usagers fréquentant ses différents lieux à toute heure du jour ou de la nuit. Les aménagements devront être pensés dans une perspective d’embellir, d’intégrer et d’éclairer différents espaces (espaces publics, parcs, viaducs, pistes cyclables ou piétonnes, etc.).

5. GESTION DE LA VALEUR FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE

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

Puisque l'arrondissement aura prochainement à définir clairement le territoire du PPU du secteur d'emploi Plateau Est, la CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal lui présente dans cette section une proposition d'aire de planification. Ce territoire a été choisi en fonction des problématiques identifiées dans les dernières années. La CDEC CS/PMR a aussi participé à l'élaboration du territoire proposé par la CDC ASGP qui est un peu plus large, car il comprend plus d'enjeux traités par la CDC. Cette proposition pourrait donc être élargie. Il est cependant plus réaliste de ne pas trop l'étendre pour cibler certaines actions cohérentes et se concentrer sur leur réalisation.

CARTE DU TERRITOIRE PROPOSÉ POUR LE PPU DU SECTEUR D'EMPLOI PLATEAU EST



LÉGENDE



Passerelle

Parc linéaire

Espaces publics

Espace vert

Tracé du territoire du PPU du secteur d'emploi du Plateau Est proposé par la CDEC CS/PMR

7.1 Engagements de la CDEC CS/PMR

En accord avec ses mandats de développement économique communautaire, de l'entrepreneuriat et de l'emploi, la CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal tient à faire part de sa volonté à poursuivre son soutien et son accompagnement au développement de la zone d'emploi du Plateau Est. La CDEC CS/PMR met à la disposition de la communauté son expertise afin d'être partie prenante de la mise en œuvre du PPU.

7.2 Mission et membership

La Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud / Plateau Mont-Royal est un organisme à but non lucratif qui a pour mission de mobiliser l'ensemble des acteurs locaux dans une démarche favorisant le développement économique et social ainsi que la création d'emplois sur son territoire.

Depuis 1986, la CDEC CS/PMR travaille avec ses partenaires locaux et montréalais, à ce que le secteur Centre-Sud, dans l'arrondissement Ville-Marie, et l'arrondissement du Plateau Mont-Royal soient des lieux stimulants, dynamiques et inspirants pour les entrepreneurs qui veulent créer et réussir. Ce qui suscite ainsi emplois et croissance économique sur son territoire.

Rédaction :

Marie-Anne Marchand et Vanessa Huppé-Hart

CORPORATION DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE

CENTRE-SUD / PLATEAU MONT-ROYAL

425, rue Sherbrooke Est, bureau 11

Montréal (Québec) H2L 1J9

T / 514 845 2332

F / 514 845 7244

@ / info@cdec-csrmr.org

S / www.cdec-csrmr.org

The logo for cdec features the lowercase letters 'cdec' in a bold, rounded, sans-serif font. A thick black horizontal line is positioned above the letters, with a diagonal line segment extending downwards from the right side of the line, passing through the top of the 'c'.

CENTRE-SUD /
PLATEAU MONT-ROYAL