



OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL

**PLAN DE DÉVELOPPEMENT  
URBAIN, ÉCONOMIQUE ET  
SOCIAL (PDUES) DES SECTEURS  
MARCONI-ALEXANDRA, ATLANTIC  
BEAUMONT ET DE CASTELNAU**

**Rapport de consultation publique**

**Le 12 juillet 2013**

## ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Tél. : 514 872-3568  
Télec. : 514 872-2556  
Internet : [www.ocpm.qc.ca](http://www.ocpm.qc.ca)  
Courriel : [ocpm@ville.montreal.qc.ca](mailto:ocpm@ville.montreal.qc.ca)

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2013  
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2013  
ISBN 978-2-924002-47-6 (imprimé)  
ISBN 978-2-924002-48-3 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



1550, rue Metcalfe  
Bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : (514) 872-3568  
Télécopieur : (514) 872-2556  
[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Montréal, le 12 juillet 2013

Monsieur Laurent Blanchard  
Maire par intérim  
Madame Josée Duplessis  
Présidente du comité exécutif  
**Ville de Montréal**  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau**

---

Monsieur le Maire,  
Madame la Présidente du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal sur le projet de Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau. Plusieurs centaines de personnes ont suivi les séances publiques et la commission a reçu 80 mémoires et présentations orales.

**L'avis général sur le plan de développement est positif.** L'initiative est saluée à la fois pour son caractère novateur, sa portée qui dépasse les enjeux d'aménagement du territoire pour englober l'économique et le social et pour la dimension démocratique du processus d'élaboration. Les participants ont toutefois avancé de nombreuses propositions concrètes pour améliorer le PDUES. La commission a pris le parti d'en faire l'analyse dans le but de bonifier le document, d'en renforcer la portée et d'alimenter les prochaines étapes de planification et de requalification du secteur.

## **En partenariat étroit avec l'Université de Montréal**

Il faut, d'entrée de jeu, rappeler que le territoire couvert par le PDUES longe une bonne partie du site qui accueillera l'expansion prochaine du campus Outremont de l'Université de Montréal. La commission constate que la mise en place d'un nouveau campus universitaire est très souvent l'occasion, au Québec et à l'étranger, de stimuler le développement économique et social d'un quartier. Plusieurs exemples de partenariats peuvent être cités où les partenaires universitaires et communautaires ont trouvé leur profit dans une collaboration étroite pour la création d'un environnement et d'un milieu de vie qui sert les intérêts de tous. Il semble que l'UdeM, malgré un énoncé d'intention officiel, ne prévoit qu'un strict minimum d'orientations en ce sens. Leur mise en œuvre n'est décrite nulle part. Ce qui inquiète et déçoit.

Pour atteindre son optimum et dans l'intérêt public, le PDUES doit se réaliser en coordination étroite avec l'UdeM et ses écoles affiliées, à titre de partenaires majeurs du développement du secteur. La commission prône l'établissement d'une entente formelle entre la Ville et l'UdeM dans le but d'actualiser une orientation en ce sens.

## **Une vocation économique à confirmer, un plan de développement du logement abordable et social à élaborer**

Le territoire couvert par le PDUES est localisé au cœur de l'île, dans les quartiers centraux, admirablement bien situé pour assumer à la fois des fonctions résidentielles et d'emploi, contribuer à contrer l'étalement périurbain de l'économie montréalaise, tout en offrant la possibilité de rapprocher lieux de résidence et d'emploi.

La vocation économique du territoire du PDUES proposée par la Ville est un choix soutenu par le milieu qui espère ainsi réduire la spéculation immobilière au bénéfice des entreprises déjà installées et d'une nouvelle économie au profit des artistes, artisans et petites entreprises.

À l'instar de certains participants, la commission propose notamment d'ajouter un plan d'embauche et d'achat local à la stratégie d'intervention proposée par la Ville et de faire place, au sein du « carrefour de la création », à un secteur de la production – manufacture – qui pourrait inclure un volet agriculture urbaine.

Par ailleurs, les problématiques liées au logement ont également été omniprésentes. Le PDUES prévoit un potentiel de 1 500 unités résidentielles. La commission recommande que soit reconnu le développement du logement abordable et social, notamment de type coopératif, comme la priorité du volet « développement social » du secteur. Elle recommande également l'élaboration d'un plan d'action en matière de logement abordable et social qui comprendrait une cible chiffrée de logements abordables et sociaux; des interventions sur le parc de logements existants; l'ajustement de la Stratégie d'inclusion; la constitution de réserves foncières; la bonification des outils règlementaires.

## **Valoriser le désenclavement du territoire et les portes d'entrée au campus Outremont**

La qualité des liens proposés entre le futur campus et Parc-Extension ainsi que la création de nouveaux liens vers le quartier Rosemont sont de la plus haute importance vu l'enclavement de ce territoire attribuable aux voies ferrées. À ce chapitre, la commission recommande d'étudier la possibilité de relocaliser la cour de voirie prévue sur le site du campus et de créer une traverse sécuritaire pour les usagers dans l'axe de l'avenue De L'Épée. La réflexion devrait se poursuivre quant aux liens à créer avec la station de métro Acadie et l'avenue Beaumont, le prolongement de l'axe est-ouest du futur campus jusqu'à l'avenue du Parc, pour en faire des portes d'entrées marquantes du campus Outremont.

L'absence d'interventions prévues aux alentours de la gare Jean-Talon, l'espace public majeur du secteur et un nœud de transport important, a été déplorée par plusieurs. La commission recommande que la Ville élabore une stratégie d'aménagement visant à améliorer la connectivité entre les différents modes de transport et à sécuriser les intersections.

Plusieurs autres propositions s'ajoutent notamment quant au réaménagement de l'avenue du Parc et de la rue Jean-Talon, la mise en valeur des vues et le renforcement du cadre réglementaire.

Au terme de la consultation publique, la commission se dit favorable à l'adoption d'un PDUES bonifié. Elle propose qu'un moratoire sur les permis de construction et sur toute modification de zonage soit instauré jusqu'à l'adoption du Plan. Elle identifie sept mesures qui devraient être intégrées prioritairement au document, dont un plan d'action en matière de logement abordable, le réaménagement des grandes artères du Parc et Jean-Talon, incluant les viaducs et le pôle intermodal de la gare Jean-Talon, ainsi que des interventions concertées favorisant l'embauche locale.

L'Office rendra ce rapport public le 29 juillet 2013, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

LR/II

c. c. Monsieur Alain Tassé, responsable de l'OCPM



## TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau .....	1
1.1 Portrait du territoire .....	3
1.2 Contexte de planification .....	6
1.3 La démarche de planification participative .....	9
1.4 Les orientations de développement et d'aménagement .....	11
1.5 La stratégie d'intervention .....	12
1.6 Les modifications au Plan d'urbanisme .....	14
1.7 Avis des instances consultatives de la Ville .....	14
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants .....	17
2.1 Délimitation du territoire.....	17
2.2 Les mesures en faveur du développement du logement abordable.....	17
2.3 L'amélioration des déplacements piétons et cyclistes .....	25
2.4 Le réaménagement du domaine public .....	29
2.5 La vocation économique du territoire .....	32
2.6 La concertation et les partenariats .....	36
2.7 Le développement social et communautaire .....	40
2.8 Développer la notion de paysage pour ce secteur.....	40
2.9 Le verdissement.....	42
2.10 L'encadrement réglementaire.....	42
2.11 Quelques priorités.....	44
3. L'analyse de la commission .....	45
3.1 Accorder les forces universitaires aux défis du milieu .....	46
3.2 Assurer une offre adéquate de logements abordables.....	49

3.3	Stimuler les forces économiques du territoire .....	62
3.4	Créer des liens et valoriser le domaine public.....	68
3.5	Adapter et renforcer le cadre règlementaire .....	81
3.6	Placer le citoyen au centre du PDUES.....	85
	Conclusion.....	91
	Annexe 1 A – Affectation du sol .....	95
	Annexe 1 B – Densité maximale de construction.....	97
	Annexe 1 C – Hauteur maximale de construction .....	99
	Annexe 1 D – Hauteur minimale de construction .....	101
	Annexe 2 – Carte des PIIA .....	103
	Annexe 3 – Bâtiments d’intérêt patrimonial et architectural .....	105
	Annexe 4 – Les renseignements relatifs au mandat .....	107
	Annexe 5 – La documentation .....	109
	Annexe 6 – Le projet de règlement P-04-047-136 .....	115

## Introduction

À la suite de l'adoption du projet de reconversion de la gare de triage d'Outremont en campus de l'Université de Montréal, en 2011, la Ville de Montréal s'est engagée à planifier le territoire adjacent, comprenant les secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau.

Le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) est l'aboutissement de cette réflexion. Élaboré par la Ville de Montréal en collaboration avec les quatre arrondissements concernés, il a fait l'objet d'un processus de planification participative, incluant les citoyens et les acteurs du milieu.

Le projet de PDUES et le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme ont fait l'objet d'une consultation publique dont les audiences se sont tenues en mars et avril 2013. À l'issue de la consultation, 72 mémoires ont été reçus et huit présentations orales sans dépôt de mémoires ont été faites.

Le présent rapport rend compte de la consultation et de l'analyse de la commission. Le premier chapitre décrit le contenu du projet de PDUES. Le second présente une synthèse des préoccupations, des attentes et des opinions des citoyen(ne)s qui ont participé. Quant au troisième chapitre, il fait part de l'analyse de la commission ainsi que de ses recommandations, sur la base de ce qu'elle a lu et entendu.



## **1. LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT URBAIN, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL (PDUES) DES SECTEURS MARCONI-ALEXANDRA, ATLANTIC, BEAUMONT ET DE CASTELNAU**

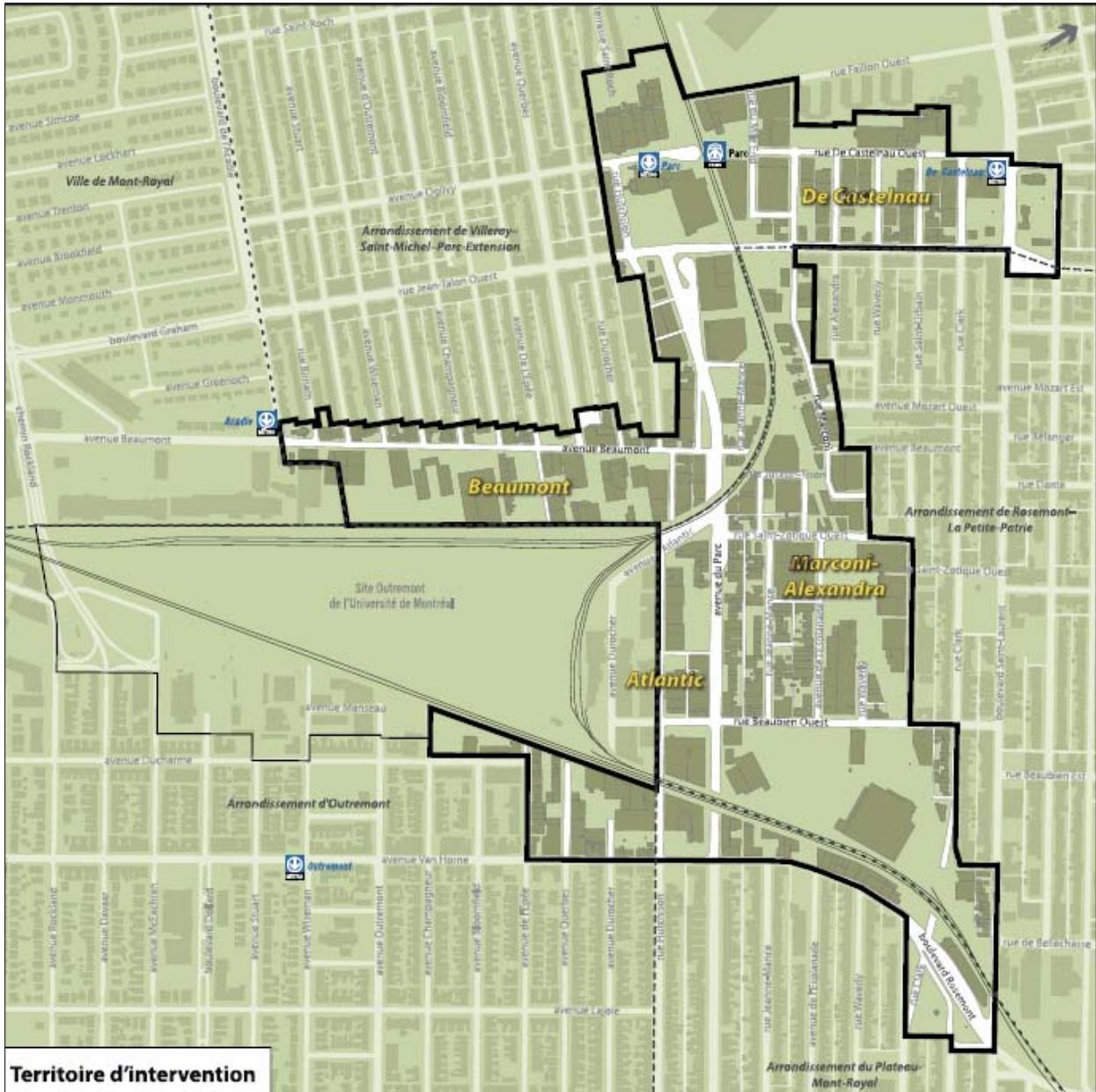
Le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) est un document d'orientation dans lequel la Ville de Montréal fait état de ses intentions quant au développement de ce territoire. Il a été élaboré par le Service de la mise en valeur du territoire (SMVT) de la Ville de Montréal, en collaboration avec les arrondissements concernés. Il s'accompagne de modifications au plan et à la réglementation d'urbanisme, qui seront prises en charge par les arrondissements et le central. Il comprend également des actions de portée économique et sociale, qui, elles, seront prises en charge par des collaborations avec des partenaires publics et institutionnels.

### **1.1 Portrait du territoire**

Le territoire visé par le PDUES se situe de part et d'autre des voies ferrées du Canadien Pacifique (CP) aux limites des arrondissements de Rosemont–La Petite-Patrie, du Plateau-Mont-Royal, d'Outremont et de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.

Il s'inscrit entre le parc Jarry, l'avenue Van Horne, le site Outremont de l'Université de Montréal et l'axe de l'ancienne voie ferrée du CP, dans Marconi-Alexandra. Plus précisément, ce territoire de 80 hectares recouvre six secteurs à vocation majoritairement commerciale et industrielle :

- l'ouest de Marconi-Alexandra et Atlantic (Rosemont – La Petite-Patrie);
- Beaumont et De Castelnau (Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension);
- le secteur situé entre la voie ferrée, l'avenue Van Horne, l'avenue du Parc et l'avenue Champagneur (Outremont);
- le secteur du Mile-End situé entre la voie ferrée, l'avenue Van Horne, l'avenue du Parc et le boulevard Saint-Laurent (Plateau-Mont-Royal).



Territoire d'intervention du PDUES (source : doc. 3.1, p. 8)

### Diagnostic

La Ville a effectué un portrait du territoire et a complété celui-ci avec une synthèse sur l'habitation et deux études, l'une portant sur le potentiel économique et l'autre sur les déplacements.<sup>1</sup> Une étude d'impact d'une traverse véhiculaire dans l'axe Ogilvy – De Castelnau

<sup>1</sup> Études commandées : doc. 3.4 à 3.6; diagnostic de la Ville : doc. 3.2.1 à 3.2.5

sur la circulation était par ailleurs en cours durant la période de consultation publique. Il ressort trois grands constats de ce diagnostic.

En premier lieu, il s'agit d'un territoire en mutation, marqué par le déclin de l'activité manufacturière, comme bon nombre de secteurs industriels des quartiers centraux. S'il compte aujourd'hui environ 11 500 emplois, le territoire a subi une importante perte d'emplois ces 15 dernières années. Le secteur manufacturier (textile et vêtement principalement) reste néanmoins le plus représenté (3 000 emplois), suivi par les services aux entreprises - soient les services professionnels, scientifiques et techniques, la gestion de sociétés ou les services administratifs. En effet, ces dernières années, on constate l'arrivée de nouvelles entreprises dans les domaines de la création, du design et des technologies de l'information. Enfin, environ 60 % des entreprises recensées dans le secteur sont des micro-entreprises (moins de cinq employés) et sont concentrées dans certains immeubles, notamment sur l'avenue du Parc et l'avenue Atlantic.

Outre l'évolution des secteurs d'activités, une autre conséquence du déclin de l'activité manufacturière est l'arrivée de nombreux projets résidentiels, soit par la transformation de bâtiments industriels en copropriétés, soit dans de nouvelles constructions.

Le deuxième constat est qu'il s'agit d'un territoire fragmenté et diversifié. Chaque secteur possède une identité bien affirmée et les réalités sociales y sont contrastées. Parc-Extension et Marconi-Alexandra sont les deux quartiers touchés par le PDUES où le taux de chômage est supérieur à la moyenne montréalaise (atteignant 18,6 % dans Parc-Extension), de même que la proportion de la population active ne possédant aucun diplôme. Au contraire, le secteur De Castelnau concentre 42,8 % de résidents détenant un diplôme universitaire, tandis que la moyenne montréalaise est de 30,1 %. La diversité s'exprime également à travers la cohabitation de logements et d'industries.

Le territoire est aussi marqué par la fragmentation physique. Les voies ferroviaires créent des frontières et participent à l'enclavement des secteurs. Tous les déplacements sont dirigés vers les artères qui accueillent les ponts et viaducs ferroviaires. Les différents secteurs se distinguent par l'aménagement de l'emprise des rues, les typologies de bâtiments ou encore, la discontinuité des grilles de rue.

Enfin, dernier constat, le paysage urbain de ce territoire serait à requalifier. En effet, jusqu'à présent, l'échelle piétonne a peu été prise en considération dans l'aménagement, ce qui crée des parcours peu agréables (absence ou étroitesse des trottoirs, façades aveugles, grands stationnements, manque de végétation, etc.).

Une particularité du paysage est la présence de bâtiments de grand gabarit le long des voies ferrées, dont le 400, avenue Atlantic, bâtiment le plus élevé du territoire (10 étages). Par ailleurs, neuf bâtiments à valeur patrimoniale d'importance municipale ont été identifiés dans le Plan d'urbanisme, dont plusieurs se retrouvent sur l'avenue du Parc (Édifice Bovril, Ronalds

Company Ltd., 6520 et 6540-6550).<sup>2</sup> Par contre, les éléments du patrimoine vernaculaire ou populaire n'ont pas été répertoriés.

L'étude sur le potentiel économique a établi un diagnostic et proposé un positionnement axé sur le concept de « Carrefour de la Création ». Elle suggère ainsi d'encourager les activités de création soit la création artistique, le design et l'architecture, l'artisanat, mais aussi les technologies liées au savoir, à la santé ou à l'innovation environnementale. Pour le maillage de ces entreprises, la restauration et les lieux de rencontre devront aussi être favorisés.

Selon l'étude sur les déplacements, les transports actifs et collectifs ont une excellente cote, à la fois pour les résidents du secteur, mais aussi pour ceux qui s'y rendent. Toutefois, la sécurité et le confort des piétons et cyclistes sont à améliorer, notamment sous les viaducs. Une intersection, Jean-Talon / Parc, est identifiée comme accidentogène. Selon l'étude, une modification de la réglementation du camionnage serait souhaitable dans les secteurs De Castelnau et Marconi – Alexandra, afin d'assurer la quiétude des résidents. Enfin, l'offre de stationnement sur rue est jugée bonne, mais presque atteinte dans les zones réservées aux résidents. Le stationnement hors rue est jugé très présent et est occupé à 55 %.

## 1.2 Contexte de planification

Le développement du territoire du PDUES est envisagé depuis plusieurs années. Tout d'abord, en 2004, les abords des voies du CP sont identifiés comme secteur de planification détaillée dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.<sup>3</sup> On vise alors un territoire s'étendant de la gare de triage Outremont jusqu'à la station de métro Rosemont à l'est et aux stations de métro Parc et De Castelnau au nord. Les grandes orientations de développement sont de consolider les secteurs d'emploi et, à certains endroits, envisager la requalification résidentielle, de confirmer la vocation ferroviaire des voies du CP et de soutenir l'intensification des activités aux abords des stations de métro. Ces orientations sont accompagnées de balises d'aménagement :

- recycler les bâtiments industriels;
- revoir la grille de rues;
- atténuer les nuisances entre les industries ou activités ferroviaires et les milieux de vie;
- améliorer l'accessibilité au secteur (déplacements piétonniers nord-sud, voies cyclables);
- planifier le réaménagement des abords de l'avenue du Parc en fonction d'un train léger sur rail.

Par la suite, l'Université de Montréal a élaboré un projet de campus sur le site de la gare de triage Outremont. Une consultation publique tenue par l'OCPM a eu lieu en 2007 sur ce projet. Lors du processus, l'impact du projet de campus sur les quartiers environnants a été relevé par

---

<sup>2</sup> Voir carte issue du document 3.11 (p. 25), reproduite en annexe 3

<sup>3</sup> Plan d'urbanisme (partie 1, chapitre 4, section 4.2, p. 216 et 217), doc. 4.1.1

les participants. La commission concluait ainsi son rapport sur l'importance de penser le concept d'aménagement du campus dans le cadre plus large d'une stratégie de revitalisation, de restructuration et de mise en valeur de l'ensemble du territoire affecté. Elle indiquait que cette stratégie devrait être préparée en concertation avec la ville – centre, les arrondissements et les organismes actifs dans le milieu.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> OCPM, Gare de triage d'Outremont - Rapport de consultation publique, 31 juillet 2007, p. 52



séparera le campus, au nord, d'un nouveau secteur résidentiel composé de 1 300 logements, dont 30 % à des fins sociales et abordables. Des commerces de proximité sont également prévus, de même que l'aménagement de quatre lieux publics totalisant 40 000 m<sup>2</sup>. La réalisation du projet a débuté en 2012 et devrait s'étaler jusqu'en 2027.

À l'occasion de l'adoption du projet de campus, le lancement d'une démarche d'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour les abords du campus est annoncé par la Ville de Montréal et les arrondissements concernés. Le document sera finalement augmenté d'actions de portée économique et sociale, pour former le Plan de développement urbain, économique et social présenté en 2013 et soumis à la présente consultation.

Enfin, la démarche du PDUES s'inscrit dans la lignée du projet de Plan de développement de Montréal (PDM), dont le projet a été présenté en 2012 et la version révisée, au printemps 2013. Ainsi, le campus Outremont et ses abords fait partie des cinq projets urbains d'envergure hors du centre-ville ciblés par le PDM.<sup>5</sup> Ces projets, qui permettront la réhabilitation de secteurs stratégiques et assureront une diversification et une intensification des activités urbaines, feront l'objet d'investissements majeurs.

### **1.3 La démarche de planification participative**

En parallèle de l'élaboration du PDUES par les services municipaux, une démarche de planification participative a été mise en place. Pour ce faire, un mandat a été confié à une firme de consultants, Acertys, en vue de planifier et d'organiser l'ensemble des activités de concertation, d'interaction et de communication. Entre les mois de mai et décembre 2012, la démarche « Ouvrir la voie » a été organisée autour d'activités publiques et d'ateliers de réflexion avec les acteurs du milieu.

Les quatre rencontres de quartiers ont attiré un total de 280 participants. Un forum de discussion en ligne ouvert tout au long du processus a comptabilisé 1 750 visiteurs uniques. Les ateliers de réflexion (l'un tenu au printemps, l'autre à l'automne) ont réuni 80 personnes, issues du secteur municipal, du milieu associatif et représentant divers intérêts locaux (commerces, CP, AMT, les CDECs, etc.). Les comptes-rendus ont été déposés sur le site Internet de l'OCPM et les conclusions ont été discutées lors d'un débat public sur les priorités d'action, à l'automne 2012. Un rapport final faisant état des constats a été rendu public en décembre 2012.<sup>6</sup>

#### *Les grandes tendances*

À l'issue de la démarche, un consensus s'est imposé quant à une action sur le domaine public. L'axe avenue du Parc / place de la gare Jean-Talon a été ciblé comme axe à requalifier en priorité en faveur du transport actif. Les traverses ferroviaires ont également fait l'objet de

---

<sup>5</sup> Ville de Montréal, Projet de Plan de développement de Montréal, version révisée, avril 2013

<sup>6</sup> Doc. 3.3

nombreuses préoccupations et plusieurs ont sollicité de nouvelles traverses dans l'axe de la rue De Castelnau et dans l'axe de la rue De L'Épée. Enfin, le verdissement du territoire a été régulièrement cité, notamment dans l'emprise des voies du CP, vue comme un potentiel cœur vert du secteur.

La mixité sous plusieurs formes est un second consensus de la démarche : mixité sociale, fonctionnelle, architecturale et des types d'emplois. Le maintien de logements abordables pour les populations les plus vulnérables sur le territoire est une priorité, notamment dans le contexte de l'arrivée du campus de l'Université de Montréal qui pourrait entraîner une gentrification dans les quartiers couverts par le PDUES. Les familles avec enfants ont aussi été visées comme un segment de population à maintenir dans le secteur.

La mixité des usages est vue par certains comme une marque distinctive du quartier et pour d'autres comme une source de nuisances, causées par un certain type d'industrie. Généralement les participants ont souhaité que la mixité des fonctions soit renforcée, notamment par l'ajout de logements dans certains secteurs, mais tout en maintenant un équilibre entre les usages. La diversité des secteurs d'emplois est aussi importante pour les participants, la permanence d'une offre pour les résidents des secteurs limitrophes étant largement partagée.

Enfin, la dynamique actuelle du développement sur ce territoire suscite des inquiétudes chez une grande partie des participants : manque de balises claires et manque de diversité dans les types de projets, ce qui nuit à la mixité recherchée. Plusieurs ont ainsi demandé un moratoire sur les projets dérogatoires, jusqu'à l'adoption du PDUES.

La démarche de planification participative a été très bien perçue et a créé des attentes pour la phase de mise en œuvre du PDUES lors de laquelle les participants ont souhaité une poursuite de la concertation - dont une collaboration formelle avec l'Université de Montréal – et de la participation citoyenne.

À l'intérieur de ces grandes tendances, des constats et propositions plus spécifiques ont été énoncés, notamment sur les axes à requalifier (avenue du Parc), et les axes et terrains à verdir en priorité (emprises des voies ferrées, avenue Beaumont, terrain adjacent à l'entrepôt de la SAQ). Divers moyens ont aussi été suggérés dans le but de préserver la mixité sociale (élargissement de l'application de la Stratégie d'inclusion, frein aux conversions de logements locatifs en copropriétés, réserve foncière dédiée au logement social), d'assurer une diversité des types d'emplois (développer des spécialisations, établir une stratégie d'embauche locale) ou de pérenniser les aires de création et de diffusion culturelles (développement des coopératives, utilisation de l'espace public, associations entre les activités productives).

## 1.4 Les orientations de développement et d'aménagement

Le PDUES s'appuie sur l'énoncé de vision suivant : « *Faire de ce territoire un milieu dynamique, ouvert et éclectique, où se côtoient travailleurs, créateurs et résidents* ». <sup>7</sup> Cette vision s'articule autour de quatre orientations de développement et d'aménagement.

### *Orientation 1 : Affirmer la vocation économique du territoire*

Le premier objectif du PDUES est de requalifier le secteur industriel en intensifiant et en diversifiant les activités économiques. Pour ce faire, il redéfinit le positionnement du secteur d'emploi comme « carrefour de la création ». La création est ici entendue sous son aspect culturel et artistique, regroupant des activités liées aux arts numériques, au design, à l'architecture; sous son aspect scientifique et technologique - technologies de l'information et des communications ou de la santé; et sous son aspect de fabrication, englobant alors des activités de fabrication légère spécialisée.

### *Orientation 2 : Soutenir la consolidation des milieux mixtes comportant une offre de logement diversifiée*

Le PDUES vise à composer des quartiers mixtes, animés et attrayants, dans l'esprit d'un quartier culturel, ce qui passe par la mise en valeur et l'intégration des éléments patrimoniaux, architecturaux, environnementaux, naturels (espaces verts, verdissement), ethnoculturels, commerciaux (services de proximité). La diversification des activités est encouragée aux abords des grands axes - Beaubien, Jean-Talon, du Parc.

### *Orientation 3 : Contribuer à la qualité du paysage urbain et améliorer le cadre de vie*

Le paysage sera valorisé par l'élaboration de critères guidant l'insertion des projets de recyclage et les projets de construction, par l'amélioration du domaine public, par l'intégration d'art public et par une appropriation des ouvrages ferroviaires. Une trame verte s'articulera autour des éléments structurants du paysage (avenue du Parc, viaducs, rue Marconi, parc Jarry, emprise du CP). Les espaces libres privés, composant un tiers du territoire, sont visés par une utilisation plus flexible pour la tenue d'événements ponctuels, ou des projets d'agriculture urbaine.

### *Orientation 4 : Décloisonner les quartiers et améliorer la mobilité au sein du territoire*

En ce qui a trait à la mobilité, l'objectif est d'améliorer les franchissements des viaducs ferroviaires et de multiplier les traverses formelles des voies ferrées. Sur les grandes artères, le but est de sécuriser et de rendre confortables les déplacements actifs, tandis que pour les

---

<sup>7</sup> PDUES, Ville de Montréal, doc.3.1, p. 12

autres rues, il s'agit de créer un réseau de rues locales agréables. Les nouveaux aménagements pour les cyclistes seront arrimés au réseau existant et relieront les lieux stratégiques (métro, université, etc.). Les espaces autour des stations de métro seront valorisés et leurs accès facilités. L'avenue du Parc constitue un axe de réaménagement prioritaire.



Lien routier dans l'axe des rues Ogilvy et De Castelnau.

Source : PDUES, doc. 3.1, p. 39



Avenue du Parc vers le nord - Exemple d'aménagement rendu possible par la réappropriation des espaces de stationnement.

Source : PDUES, doc. 3.1, p. 36

## 1.5 La stratégie d'intervention

Déoulant de ces orientations, le PDUES établit une stratégie comprenant quatre sphères d'intervention :

- l'aménagement du domaine public et des espaces libres;
- la diversification économique et le soutien aux créateurs;
- la qualité de l'habitat et le soutien aux communautés;
- les mesures d'encadrement et de développement immobilier.

Les différents paramètres proposés par le PDUES, en considérant la requalification de sites et bâtiments sous-utilisés, représentent un potentiel de 90 000 m<sup>2</sup> alloués à des activités commerciales, industrielles ou de bureau et environ 1 500 nouvelles unités résidentielles.

Pour améliorer l'offre de parc et d'espace public, tisser des liens entre les quartiers et verdier le territoire, le PDUES va :

- aménager de nouveaux espaces publics (parc de l'Épée et deux espaces publics sur l'avenue du Parc);
- créer de nouveaux liens majoritairement dédiés au transport actif : promenade Marconi, traverse à niveau de l'Épée, prolongement de l'axe est-ouest du site Outremont, passages à négociier, consolidation du réseau cyclable et le lien Ogilvy / De Castelnau, également ouvert aux automobiles;

- réaménager des rues, notamment aux intersections et sous les viaducs (avenue du Parc en priorité; puis Ogilvy, Hutchison, De Castelnau, Beaubien et Waverly);
- mettre à contribution certains propriétaires privés par le biais de programmes d'ententes sur l'utilisation publique des terrains de stationnement et des terrains vacants, sur le verdissement dans les nouveaux projets immobiliers, et sur le verdissement et l'animation de l'ancienne emprise ferroviaire.

Pour confirmer la vocation économique du territoire, encourager le développement d'entreprises et accompagner la transformation de la structure industrielle, le PDUES va :

- appliquer l'affectation du sol exclusive « secteur d'emploi » sur la moitié du territoire;
- conserver un zonage « emploi » dans les secteurs d'affectation du sol « mixte » où les activités économiques sont importantes;
- appuyer le renouvellement et la bonification du programme d'aide financière PR@M-Industrie;
- encourager la concrétisation de partenariats-clés autour d'un « carrefour de la création » (UdeM, organismes, entreprises, etc.);
- soutenir le développement de mesures de soutien à l'économie sociale et à la culture.

Pour encourager la mixité sociale et soutenir la réponse aux besoins sociaux et communautaires du milieu, le PDUES va :

- faire l'acquisition d'un terrain pour la réalisation de logements sociaux et communautaires;
- mettre en place une expérience-pilote d'aide financière pour des projets à portée sociale soumis et pris en charge par les acteurs du milieu (première phase : budget annuel de 300 000 \$);
- adopter, pour le secteur De Castelnau, un règlement (PPCMOI) auquel le critère de la contribution à la diversification de l'offre résidentielle serait intégré.

Pour encadrer et stimuler le développement immobilier, dans une optique de vitalité des secteurs mixtes, le PDUES va :

- relever les hauteurs et densités sur une grande partie du territoire;
- exiger l'occupation commerciale des rez-de-chaussée sur les rues Beaubien, Jean-Talon Ouest, Saint-Laurent et Parc;
- exclure l'entreposage et les activités de gros sur certaines portions du territoire;
- assujettir le secteur De Castelnau aux procédures des PPCMOI pour tout projet résidentiel, et au règlement sur les PIIA pour tout projet.

Enfin, en vue de soutenir la synergie entre les partenaires et leur implication dans la réalisation du PDUES, la Ville propose de mettre en place un comité de suivi. Il comprendra les différentes

parties prenantes dont la ville-centre, les arrondissements, les CDEC et CLD, l'Université de Montréal, la Direction de la santé publique, le CP, Ville Mont-Royal ou encore, l'Agence métropolitaine de transport.

## **1.6 Les modifications au Plan d'urbanisme**

Pour permettre la mise en œuvre de ce projet, plusieurs modifications au Plan d'urbanisme doivent être introduites. Elles portent sur l'affectation du sol, les hauteurs et densités, des mesures particulières à certaines activités sur l'ensemble du territoire du PDUES, et sur l'encadrement du développement immobilier dans le secteur De Castelnau.

Ainsi, plusieurs zones vont passer de l'affectation résidentielle ou mixte à l'affectation « secteur d'emploi », tandis que d'autres vont passer de l'affectation résidentielle ou emploi, à mixte. La hauteur minimale de construction est rehaussée à trois étages sur pratiquement tout le territoire. Les hauteurs et densités maximales sont rehaussées dans certains secteurs.<sup>8</sup>

Sur certaines sections des grands axes (boulevard Saint-Laurent, rue Jean-Talon, rue Beaubien, avenue du Parc), l'occupation commerciale au rez-de-chaussée sera rendue obligatoire. Enfin, les activités de gros et d'entreposage, de même que les commerces lourds seront exclus de la majeure partie du territoire.

Enfin, dans le secteur De Castelnau, tout projet résidentiel sera assujéti à un règlement sur les projets particuliers (PPCMOI). Cette approche permet d'évaluer les projets et leur insertion dans le milieu selon des objectifs et des critères visant la mixité des usages dans un même bâtiment et la diversification de l'offre résidentielle, notamment la présence de logements pour familles. Pour ce même secteur, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sera introduit dans le souci de créer un environnement agréable pour le piéton et de définir la rue De Castelnau comme rue d'ambiance.

Le PDUES rappelle le maintien du règlement sur les PIIA dans le secteur Marconi-Alexandra, celui-ci favorisant l'exploration architecturale. Par ailleurs, plusieurs dispositions encadrent la qualité architecturale des projets qui s'implantent dans le reste du territoire du PDUES, soit par des objectifs et des critères généraux applicables à l'ensemble des arrondissements, soit par des objectifs et des critères additionnels, applicables à certaines zones spécifiques.<sup>9</sup>

## **1.7 Avis des instances consultatives de la Ville**

Le PDUES a été présenté au Comité Jacques-Viger en décembre 2012 et a fait l'objet d'un avis émis par ce comité. Dans cet avis, le comité accueille favorablement le PDUES en soulignant son caractère novateur et la portée de son approche intégrée d'intervention. Plus précisément, il

---

<sup>8</sup> Voir docs. 3.7.1 à 3.7.4, reproduits en annexe 1

<sup>9</sup> Voir carte issue du document 3.11 (p. 24), reproduite en annexe 2

apprécie les points suivants : la consolidation des « secteurs d'emploi », notamment sur la rue Marconi; les efforts de verdissement; l'amélioration de la sécurité et de l'ambiance sous les viaducs ferroviaires; la mise à jour des programmes de soutien au développement; le soutien aux initiatives du milieu (300 000 \$); la démarche participative d'amont et le mécanisme de suivi.

Le comité émet des réserves sur la vocation de «carrefour de la création», étiquette selon lui surutilisée et trop limitative. De plus, il regrette que le PDUES ne se prononce pas clairement sur le recyclage des bâtiments.

Par ailleurs, le comité énonce un certain nombre de recommandations dans le but de bonifier le PDUES :

- positionner le PDUES par rapport aux secteurs environnants;
- identifier les caractéristiques du bâti et du paysage à conserver;
- augmenter les hauteurs sur avenue du Parc;
- procéder à une étude de design urbain;
- entamer une réflexion d'ensemble sur le traitement des viaducs.



## **2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants**

La commission a reçu 72 mémoires, dont 31 ont fait l'objet d'une présentation orale, et a entendu huit présentations orales sans dépôt de mémoires.

L'avis général sur le plan de développement est positif. L'initiative est saluée et plusieurs ont apprécié le caractère novateur de cet outil, du fait qu'il englobe différents aspects du développement, aussi bien urbanistique, qu'économique et social.<sup>10</sup> Selon les participants, cette ouverture permet de couvrir de manière plus complète les enjeux du territoire et s'avère pertinente dans le cadre d'une revitalisation.

Le présent chapitre est une synthèse des interventions des participants. Cette synthèse est présentée sous l'angle des thématiques suivantes, selon l'ordre de récurrence : le logement abordable, les déplacements piétons et cyclistes, le domaine public, la vocation économique, la concertation, le développement social, le paysage, le verdissement, l'encadrement réglementaire. À cela s'ajoutent une section sur la délimitation du territoire et une autre sur les priorités.

### **2.1 Délimitation du territoire**

Quelques questions ont été soulevées sur la délimitation du territoire. Le fait de prendre en compte spécifiquement le territoire en requalification ne convainc pas un des intervenants. Un autre considère que, pour rattraper l'erreur d'avoir dissocié la planification du campus Outremont de celle des quartiers limitrophes, certains éléments du site Outremont devraient être inclus dans la zone d'intervention, dont la cour de voirie et les équipements à portée collective. Le territoire d'Outremont n'a pas assez été pris en compte, selon un dernier intervenant, qui aurait souhaité que le PDUES s'étende à l'ouest de la rue Hutchison, dans le secteur Atlantic, et que l'avenue Van Horne soit intégrée de manière plus complète.<sup>11</sup>

### **2.2 Les mesures en faveur du développement du logement abordable**

Au total, la question du logement a été abordée dans 57 mémoires ou présentations, ce qui représente environ 70 % des participations. Plusieurs participants se sont dits déçus du peu de place accordée au logement social et communautaire dans le PDUES et ont présenté le type d'intervention qu'ils aimeraient voir dans le PDUES.<sup>12</sup> D'autres ont émis des suggestions pour renforcer les mesures déjà incluses dans le plan. Certains mémoires ont rappelé les besoins du secteur, relatifs à la qualité et à l'abordabilité des logements en location, de même qu'à l'insuffisance de logement social et communautaire. Plusieurs ont souhaité démontrer qu'une

---

<sup>10</sup> Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p. 1; Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37, p. 3; ADUQ, doc. 7.2.23, p. 1

<sup>11</sup> Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37, p. 3; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 15; CLD Les 3 Monts, doc. 7.1.8, p. 2

<sup>12</sup> HAPOPEX, doc. 7.1.29, p. 4

intervention dans ce domaine serait cohérente avec la vision du PDUES. Enfin, un grand nombre de recommandations concernent différentes pistes d'intervention, à la fois pour favoriser la construction de logements sociaux et pour contrôler le logement locatif.

### 2.2.1 Des besoins importants

De manière générale, c'est l'importance de développer une offre de logements abordables correspondant à la capacité de payer des résidents actuels du territoire qui a été affirmée. Beaucoup ont fait état des besoins importants, notamment dans Parc-Extension et Marconi-Alexandra. Certains sont revenus sur l'importance des listes d'attente pour du logement social dans ces secteurs et la demande pour des coopératives.<sup>13</sup> Plusieurs personnes ont fait référence au seul projet de coopérative dans le secteur ces dernières années, celui du projet Mirelis, qui a attiré plus de 400 personnes lors des soirées de présentation et d'inscription pour la coopérative, alors qu'elle n'offrira que 54 logements.<sup>14</sup>

Certains voient une situation d'urgence dans le contexte de gentrification que ces quartiers connaissent, incarnée par une vague de projets de condominiums observée depuis le début des années 2000. Et selon eux, les nouvelles constructions de condominiums ainsi que les conversions de logements locatifs en condos risquent de s'accélérer avec l'arrivée du campus Outremont et les nombreux projets de condominiums en cours.<sup>15</sup>

Pour plusieurs participants, ce phénomène a pour effet une hausse rapide et importante des loyers – en particulier les logements de trois chambres et plus – et, à terme, le déménagement des ménages les plus vulnérables vers d'autres quartiers plus abordables.<sup>16</sup> Les participants à un vox-pop dans le quartier Saint-Édouard ont également mentionné une incidence négative sur la vie de quartier : les propriétaires de condominiums sont moins présents dans le quartier et font augmenter le nombre d'automobiles. La perte de diversité sociale est aussi appréhendée par plusieurs résidents et organismes de quartier. De plus, l'arrivée d'une population plus riche modifie l'offre de services, ce qui est à la fois apprécié (pour la diversification de l'offre) et déploré (l'offre de moins en moins adaptée à la population plus pauvre).<sup>17</sup> À cet égard, le FRAPRU juge que l'impact d'un projet de l'envergure du PDUES est sous-estimé par la Ville.<sup>18</sup> Dans ce contexte, un citoyen estime que ce territoire est, et sera, un lieu de plus-values foncières importantes, à prélever au bénéfice de la collectivité.<sup>19</sup>

---

<sup>13</sup> Mme Sonia Zelaya, doc. 7.2.15; Mme Angelica Martinez, doc. 7.2.20

<sup>14</sup> M. Gilles Chainé, doc. 6.3, L.2130-2132

<sup>15</sup> M. Philippe Saint-Hilaire-Gravel, doc. 7.2.28, p. 1; HAPOPEX, doc. 7.1.29, p. 4; Mme Jeanne Csendes, doc. 7.2.16; ROMEL, doc. 7.1.7, p. 3-5; Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 6-7

<sup>16</sup> Centre des femmes d'ici et d'ailleurs, doc. 7.2.10; Participation citoyenne Saint-Édouard, doc. 6.5, L.1442-1450; Mme Deokalie Balram, doc. 7.2.17; Mme Alexandra Aiquel-Fuentes, doc. 7.2.31, p. 1; UTILE, doc. 7.1.24, p. 5; Table de concertation logement/aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 6-7

<sup>17</sup> Participation citoyenne Saint-Édouard, doc. 6.5, L. 1420-1440; FRAPRU, doc. 7.2.1, p. 2

<sup>18</sup> FRAPRU, doc. 7.2.1, p. 2

<sup>19</sup> M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 2

Il est important de tenir compte de l'effet que peut jouer la population étudiante sur le marché locatif, selon différents participants, soit la concurrence pour les grands logements.<sup>20</sup> Pour eux, les étudiants en colocation arrivent en compétition directe avec les familles puisqu'ils ont une plus grande capacité de payer que ces dernières, surtout les plus pauvres. La conséquence pourrait, là aussi, être un déplacement des familles les moins fortunées.

La salubrité des logements locatifs est un autre enjeu qui a souvent été cité au chapitre de l'habitation.<sup>21</sup> Une résidente de Parc-Extension résume la situation ainsi : « *Moi, j'habite un immeuble qui est vraiment comme un hôtel. Les gens arrivent, ils voient l'insalubrité, le loyer qui ne cesse d'augmenter, et bien, ces gens-là restent quelque temps, ils cherchent à travers la ville et quand ils trouvent un travail ailleurs, ils s'en vont. Voilà. Le quartier accueille de cette façon-là.* »<sup>22</sup>

Dès lors, certains plaident pour la création de logements sociaux et abordables afin de permettre aux résidents actuels de demeurer dans leur quartier.<sup>23</sup> Pour l'Association des locataires de Villeray, c'est la seule option compte tenu de l'absence de logements locatifs privés dans les projets actuels et de l'érosion du parc locatif existant par les conversions en copropriétés.<sup>24</sup> Certains segments de la population sont plus vulnérables que d'autres et devraient bénéficier de ce type de logements, selon certains : familles, dont les familles monoparentales, artistes, étudiants, ou encore personnes seules.<sup>25</sup> On s'étonne que le développement résidentiel ne comprenne presque exclusivement que du condominium et trop peu de logement social. Et ce, d'autant plus que l'offre du privé ne correspond pas aux besoins de la population locale, en termes d'abordabilité et de superficie des logements. Ainsi, un intervenant remet en question le soutien de la Ville à l'accession à la propriété dans le secteur.<sup>26</sup>

Plusieurs organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation ont constaté le peu de logements sociaux créés ces dernières années dans le secteur et ont fait état des facteurs qui freinent ce développement.<sup>27</sup> Ont été cités l'absence de terrains vacants ou de bâtiments à recycler et le coût élevé des projets d'achat-rénovation, en raison de la rénovation et de la remise aux normes. L'un d'eux ajoute que 75 % des logements de Parc-Extension étant de petits logements (4 ½ et moins), il faut fusionner des appartements afin de répondre aux besoins des familles, ce qui a pour effet de réduire le nombre de logements. Or cette réduction a un impact important sur la viabilité financière des projets.

---

<sup>20</sup> Mme Cécile Ngo Holl, doc. 6.6, L. 2150-2152

<sup>21</sup> HAPOPEX, doc. 7.1.29, p. 4;

<sup>22</sup> Mme Cécile Ngo Holl, doc. 6.6, L. 2240-2245

<sup>23</sup> Culture Montréal, doc. 7.2.5, p. 5; M. Daryl Hubert, doc. 7.2.26, p. 1; M. Claude Bélanger, doc. 7.2.18;

Mme Stéphanie Ferrante, doc. 7.2.2

<sup>24</sup> Association des locataires de Villeray, 7.1.28, p. 4

<sup>25</sup> M. Edward Kwong, doc. 7.2.21; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p. 4;

<sup>26</sup> FRAPRU, doc. 7.2.1, p. 2-3

<sup>27</sup> ROMEL, doc. 7.1.7, p. 3-5; Comité d'action de Parc Extension (CAPE), doc. 7.1.16, p. 4

## 2.2.2 Une orientation à renforcer dans le PDUES

Afin d'être en phase avec la réalité du territoire ainsi présentée, un grand nombre de participants attendent du PDUES qu'il fasse une place plus grande au développement du logement locatif abordable et envisage cette intervention comme prioritaire.

Un certain nombre de participants ont noté que le PDUES reconnaissait, dans son diagnostic, la pauvreté présente sur le territoire d'intervention et ses alentours, de même que les problèmes liés au logement. Ils soulignent que la bonification de l'offre de logements sociaux y est également identifiée comme une solution à ces problèmes.<sup>28</sup> Toutefois, ils critiquent le fait que cela ne se traduise pas dans un objectif explicite de répondre aux besoins de la population résidente pauvre, ni dans des moyens concrets.<sup>29</sup> De la sorte, la mixité sociale n'apparaît pas, aux yeux de certains participants, comme un enjeu important du PDUES, ce qu'ils déplorent. Ainsi, pour le FRAPRU le PDUES « offre bien peu d'espoir aux ménages résidant dans les quartiers limitrophes du campus; il ne permettra pas de régler les graves problèmes de logement qui y sévissent depuis trop longtemps et qui sont connus de tous. »<sup>30</sup> De même, un autre intervenant craint que la Ville limite le développement de logements communautaires à ceux prévus sur le site Outremont, et le groupe de ressources techniques Bâtir son quartier croit que la mise en œuvre d'un volet important du PDUES repose sur la capacité d'y développer des projets de logements sociaux et communautaires.<sup>31</sup>

Plusieurs regroupements ont voulu démontrer les avantages du logement social sur un territoire. Il assurerait un équilibre social, croit la Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, prenant pour exemple le secteur Marconi-Alexandra, qui n'accueille aucun logement social actuellement et où les condos se multiplient. Quant au FRAPRU, il estime que le logement social est plus durable et structurant que le privé et, en outre, que les coopératives et les OBNL d'habitation sont les seules à réaliser des logements pour familles actuellement.<sup>32</sup>

Un groupe assurant la promotion du logement étudiant en coopérative, UTILE, se dit surpris que le PDUES n'ait pas retenu l'enjeu du nouveau statut de « secteur étudiant » de ce territoire. Il recommande alors que le PDUES reconnaisse le besoin en logement étudiant abordable aux abords du futur campus Outremont pour y répondre, tout en reconnaissant que les logements étudiants contribueront à la revitalisation économique et sociale du secteur.

---

<sup>28</sup> FECHIMM, doc. 7.2.4, p. 5

<sup>29</sup> Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p. 4; Mme Diane Gariépy, doc. 7.1.1, p. 2; Mme Dora-Marie Goulet, doc. 7.2.38; Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37, p. 6; ROMEL, doc. 7.1.7, p. 6; Association des locataires de Villeray, 7.1.28, p. 3; Mme Vicky Langevin, doc. 7.3.33

<sup>30</sup> FRAPRU, doc. 7.2.1, p. 1

<sup>31</sup> ROMEL, doc. 7.1.7, p. 6; Bâtir son quartier, doc. 7.1.17, p. 6

<sup>32</sup> Table de concertation logement/aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 7; FRAPRU, doc. 7.2.1, p. 3-4

Néanmoins, l'orientation du PDUES visant à « *soutenir la consolidation de milieux mixtes comportant une offre de logements diversifiée* » est considérée comme un point positif par un intervenant. Enfin, pour le CAPE, si le PDUES vise à répondre aux enjeux liés aux dynamiques sociales de ce territoire, il ne devrait pas limiter son action en la matière à l'expérience-pilote de soutien aux initiatives, mais également pourvoir davantage de logement social.<sup>33</sup>

### **2.2.3 Les interventions pour favoriser la construction de logements abordables**

Un grand nombre d'intervenants ont pris acte des interventions prévues dans le PDUES, mais ont souhaité qu'elles prennent plus d'ampleur. Ainsi, de nombreuses propositions ont été faites afin d'accroître la portée des outils de création du logement social prévus par le PDUES. Au préalable, la CDEC Centre-Nord estime que des études plus poussées devraient être effectuées en vue de développer les moyens de créer des logements sociaux et d'atténuer les effets négatifs que pourrait vivre le secteur de Parc-Extension dans les prochaines années.<sup>34</sup> Compte tenu des besoins et de l'évolution rapide de ces secteurs, il a été demandé à plusieurs reprises que la construction de logement social et abordable soit établie comme une priorité du PDUES.<sup>35</sup>

#### *L'établissement d'une cible*

Le PDUES devrait, selon un certain nombre de participants, comprendre une cible précise de logements sociaux et communautaires à implanter sur le territoire, voire sur ce territoire et ses abords. Différents calculs ont été mentionnés. Pour certains, on devrait appliquer au moins la proportion demandée dans les projets d'inclusion, soit 15 % des unités projetées; ce qui amènerait donc à 225 unités de logement sociaux, sur les 1 500 unités prévues.<sup>36</sup> Pour d'autres, la proportion devrait s'élever à 30 % ou encore à un tiers des unités prévues.<sup>37</sup> D'autres encore établissent la cible en fonction des besoins, soit le nombre de ménages à très faible revenu résidant dans les secteurs avoisinants. Dès lors, le nombre de logements sociaux demandé grimpe à 3 665 pour l'ensemble du territoire du PDUES, ou encore à 930 pour le seul secteur De Castelnau<sup>38</sup>.

#### *La réserve foncière*

L'introduction de l'outil de la réserve foncière comme moyen de produire du logement social est bien accueillie. Cependant, pour beaucoup, si l'action d'établir une réserve foncière est

---

<sup>33</sup> Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37, p. 6; Comité d'action de Parc Extension, doc. 7.1.16, p. 9

<sup>34</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 14

<sup>35</sup> Centre des femmes d'ici et d'ailleurs, doc. 7.2.10; FECHIMM, doc. 7.2.4, p. 5

<sup>36</sup> M. Éric Gagné, doc. 7.2.36, p. 3; Bâtir son quartier, doc. 7.1.17, p. 5-6; Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 3

<sup>37</sup> Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p. 5

<sup>38</sup> FRAPRU, doc. 7.2.1, p. 5; Association des locataires de Villeray, doc. 7.1.28, p. 4

appréciable, elle est jugée insuffisante, de par l'ampleur des besoins.<sup>39</sup> On demande ainsi à la Ville d'acquiescer plusieurs sites.<sup>40</sup> L'argument de la division du territoire en plusieurs secteurs a aussi été avancé pour demander des réserves foncières dans au moins chacun des arrondissements. Mais, pour d'autres intervenants, la priorité va à la réserve déjà prévue par la Ville, et ils veulent déjà l'assurance qu'elle sera complétée.

L'outil de la réserve foncière est vu par plusieurs comme un outil d'autant plus intéressant sur ce territoire que la *Stratégie d'inclusion de logements abordables* ne sera que peu applicable, en raison du peu de sites pouvant accueillir un projet de 200 logements et plus. L'acquisition de terrains par la Ville est aussi perçue comme un moyen plus sûr de développer du logement social que la Stratégie d'inclusion, qui dépend du développement privé, ou même du PPCMOI, tel que proposé pour le secteur De Castelnau, qui n'offre pas autant de garantie.<sup>41</sup>

Diverses propositions de sites ont été émises aux fins de réserves. Tout d'abord, certains pensent aux immeubles et terrains de stationnements municipaux pour une cession éventuelle aux promoteurs de logement social. D'autres visent les immeubles résidentiels insalubres ou encore les immeubles et terrains vacants pour un rachat par la Ville.<sup>42</sup> Des sites précis ont aussi été identifiés. Dans le secteur Atlantic, plusieurs participants ont proposé l'acquisition par la Ville de l'ensemble du lot 1 898 713, situé sur l'avenue du Parc, entre l'avenue Atlantic et le futur prolongement de l'axe est-ouest du campus Outremont.<sup>43</sup> L'un des porteurs de cette proposition y voit « *un lieu de convergence de commerces, lieux de rencontre, espaces publics, lieux d'emplois, espaces culturels et logements communautaires et abordables* ». <sup>44</sup> Cet emplacement leur semble être bien desservi et pouvant devenir un cœur de quartier, critères jugés également pertinents pour l'implantation de logements abordables aux abords. Dans Marconi-Alexandra, c'est le stationnement de Home Depot inc. sur la rue Beaubien Ouest qui a été ciblé à quelques reprises, ainsi que la rue Marconi. Dans Parc-Extension, on a ciblé les terrains à proximité des équipements publics sur la rue Saint-Roch, ainsi que le secteur Beaumont Nord.<sup>45</sup>

Conscient du coût d'une telle intervention, certains intervenants ont abordé la question de son financement. On a fait référence à l'arrondissement Rosemont– La Petite-Patrie qui a adopté, le 16 janvier 2012, une résolution demandant à la Ville de Montréal l'adoption d'une politique de réservation et d'acquisition de terrains pour faciliter et accélérer le développement futur de logements sociaux.<sup>46</sup> Un citoyen a suggéré que les droits de mutation soient rehaussés et que le

---

<sup>39</sup> CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 20; Mme Alexandra Aiquel-Fuentes, doc. 7.2.31, p. 2; Centre des femmes d'ici et d'ailleurs, doc. 7.2.10; FECHIMM, doc. 7.2.4, p. 6; Comité citoyen de Parc-Extension, doc. 7.1.4, p. 2

<sup>40</sup> Mme Isabelle Caron, doc. 7.2.29, p. 1; Mme Lorraine Lefebvre, doc. 7.2.41

<sup>41</sup> Mme Vicky Langevin, doc. 7.3.33

<sup>42</sup> Comité d'action de Parc Extension (CAPE), doc. 7.1.16, p. 9

<sup>43</sup> M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 4; Mme Diane Gariépy, doc. 7.1.1, p. 3; CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 21

<sup>44</sup> M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 4; CDEC Rosemont –Petite Patrie, 7.1.23, Table de concertation logement / aménagement de La Petite-Patrie, 7.1.18, Bâtir son quartier, 7.1.1

<sup>45</sup> ROMEL, doc. 7.1.7, p. 6-7

<sup>46</sup> Projet Montréal - ALA VSMPE, doc. 7.2.40, p. 4

surcroît fiscal de cette hausse soit redistribué et une citoyenne propose qu'une taxe pour les promoteurs soit créée aux fins de logement social.<sup>47</sup> Le recours aux sociétés paramunicipales telles que la SHDM est aussi conseillé, en raison de leur capacité d'emprunt.<sup>48</sup>

### *La Stratégie d'inclusion de logements abordables*

De nombreuses personnes ont proposé un renforcement de la Stratégie d'inclusion et surtout une modulation de ses critères. En effet, le fait que le PDUES annonce qu'elle risque d'être peu applicable sur ce territoire a amené la réflexion sur les différentes manières de la transformer afin de la rendre opérationnelle et efficace.

Plusieurs scénarios ont été suggérés concernant les conditions d'application.<sup>49</sup> Pour certains participants, la Stratégie d'inclusion pourrait s'adresser non pas à un projet, mais à l'ensemble du territoire du PDUES. Elle pourrait aussi porter sur l'ensemble des logements projetés par un même promoteur sur un territoire – le quartier ou l'arrondissement. Enfin, il a été proposé de réduire le nombre d'unités des projets visés, passant de 200 unités actuellement à 100, voire 50, voire tous les projets résidentiels, peu importe leur taille. D'autre part, l'augmentation de la proportion de logements sociaux et abordables exigés a été suggérée, passant de 15 % à 20 % ou à 30 %.

Pour s'assurer qu'elle atteigne des objectifs, des participants ont proposé que la Stratégie d'inclusion soit rendue obligatoire, considérant qu'elle est actuellement incitative.<sup>50</sup> Deux intervenants ont également remis en question la possibilité d'une compensation financière, jugeant que celle-ci n'était pas aussi intéressante que l'inclusion.<sup>51</sup> Enfin, il a été proposé que le développement des logements sociaux et communautaires se fasse dès les premières phases du projet, afin d'en garantir leur réalisation.<sup>52</sup>

### *Les types de logements et publics visés*

Les coopératives de logement ont été citées à plusieurs reprises comme un modèle à développer dans le quartier du PDUES.<sup>53</sup> Deux organismes ont exposé des bénéfices de ce type de tenure : permet l'intégration sociale, peut représenter un véritable moteur de revitalisation, assure des logements salubres et abordables, a un effet régulateur des prix de l'immobilier, enracine les résidents dans leur communauté et est un excellent point de départ pour un

---

<sup>47</sup> M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 4; Mme Julia Pohl-Miranda, doc. 7.2.22

<sup>48</sup> ROMEL, doc. 7.1.7, p. 6-7

<sup>49</sup> M. Damien Thomas, doc. 7.2.32; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p. 5; ROMEL, doc. 7.1.7, p. 6-7; Table de concertation logement /aménagement de La Petite Patrie, 7.1.18; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 4; HAPOPEX, doc. 7.1.29, p. 5

<sup>50</sup> Conseil communautaire solidarité Villeray, 7.1.13, ROMEL, 7.1.17

<sup>51</sup> M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 3; ADUQ, doc. 7.2.23, p. 5

<sup>52</sup> FECHIMM, doc. 7.2.4, p. 9

<sup>53</sup> Mme Isabelle Monast-Landriault, doc. 7.2.27; M. Philippe Saint-Hilaire-Gravel, doc. 7.2.28, p. 2; Mme Tiphaine Delhommeau, doc. 7.2.34, p. 2; Mme Diane Gariépy, doc. 7.1.1, p. 3; CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 17

immigrant.<sup>54</sup> En vue de favoriser ces projets, il est, entre autres, proposé par la FECHIMM que la Ville accorde un statut spécial aux coopératives dans le calcul de l'évaluation foncière.<sup>55</sup> Outre la coopérative, la CDEC Rosemont – La Petite-Patrie suggère d'explorer divers mécanismes d'abordabilité permanente, tels que la fiducie foncière collective.<sup>56</sup>

L'offre en logement social et communautaire devra aussi être diversifiée. Les personnes à faible revenu sont évidemment visées par ces logements, mais plusieurs ont identifié des publics cibles et les logements adéquats : des unités réservées aux jeunes adultes en difficulté, de petits logements pour les personnes seules, de grands logements pour les familles, ou encore, des coopératives pour les étudiants.<sup>57</sup>

### *La réglementation*

Quelques participants sont revenus sur l'application du PPCMOI. Pour une plus grande efficacité de cet outil, il a été suggéré de prioriser le critère d'introduction de logement social et abordable dans le projet, ou encore, d'appliquer ce règlement prévu pour le secteur De Castelnau à tous les secteurs d'affectation mixte du territoire du PDUES.<sup>58</sup>

Outre ce règlement incitatif, c'est la suppression de contraintes réglementaires qui est jugée par certains comme un bon moyen d'encourager le développement de logements sociaux. Ainsi, la suppression des frais de permis ou de la contribution pour fins de parc, ou encore, la suppression des exigences de stationnement allègeraient le coût d'un projet de logement social et communautaire.<sup>59</sup>

Enfin, pour plusieurs, la Ville étant dépendante des fonds octroyés par le gouvernement provincial, il a été recommandé de poursuivre les représentations auprès du gouvernement en vue de la bonification des programmes en habitation, tels qu'AccèsLogis.

#### **2.2.4 Contrôler les logements locatifs**

Dans une même dynamique d'assurer une mixité sociale en permettant aux populations les plus pauvres de se loger convenablement dans le secteur, plusieurs recommandations ont porté sur le parc de logements locatifs existant.

---

<sup>54</sup> FECHIMM, doc. 7.2.4, p. 7; Table de concertation pour le développement coopératif et mutualiste de Montréal, doc. 7.1.27, p. 5

<sup>55</sup> FECHIMM, doc. 7.2.4, p. 5

<sup>56</sup> CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 21

<sup>57</sup> Héberjeune de Parc-Extension, doc. 7.2.3, p. 7; UTILE, doc. 7.1.24, p. 8; CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 17; M. Denis Prescott, doc. 6.6, L. 100-105

<sup>58</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.1.17, p. 5

<sup>59</sup> ROMEL, doc. 7.1.7, p. 7

Dans le souci de mieux documenter les dynamiques en cours, la Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie soutient que l'une des premières actions à entreprendre serait de réaliser une cartographie du logement locatif qui identifierait les logements à risque de conversion en copropriétés, les cas d'éviction abusive de locataires et les cas d'insalubrité.<sup>60</sup>

Afin de freiner l'érosion constatée du parc locatif, plusieurs intervenants recommandent à la Ville, d'une part, d'encadrer davantage la conversion en copropriété divise, voire de l'interdire sans possibilité de dérogation, et d'autre part, d'interpeler le gouvernement du Québec dans le but de suspendre ou tout au moins contrôler les conversions en copropriétés indivises.<sup>61</sup> D'autres insistent sur un contrôle des loyers plus efficace, notamment en cas de hausses abusives lors de rénovations ou de mise aux normes.<sup>62</sup>

Par ailleurs, plusieurs participants ont insisté sur le problème d'insalubrité des logements, notamment dans Parc-Extension. Pour une résidente de ce quartier, l'ampleur du problème n'est pas connue, tous les résidents vivant dans ces conditions ne l'ayant pas forcément signalé.<sup>63</sup> En termes de prévention, l'un propose que l'arrondissement organise des inspections préventives, un autre que le recours des locataires au Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements soit facilité.<sup>64</sup> En ce qui concerne les sanctions, la saisie ou l'expropriation des immeubles insalubres ont été avancées à quelques reprises.<sup>65</sup>

## **2.3 L'amélioration des déplacements piétons et cyclistes**

Plusieurs personnes ont salué l'objectif affirmé dans le PDUES de désenclaver le secteur et l'accent mis sur l'amélioration du transport actif.<sup>66</sup> Quelques interventions précises ont retenu l'attention.

### **2.3.1 Les traverses à niveau**

Une quinzaine de mémoires ou présentations ont exprimé une opinion à propos du projet de traverse à niveau dans l'axe Ogilvy – De Castelnau et son ouverture aux autos. Neuf participants se prononcent contre et préfèrent que la traverse soit réservée aux piétons et cyclistes, tandis que quatre participants craignent pour la sécurité et souhaitent que l'on prévienne les risques. Enfin, quatre participants voudraient que la Ville prenne sa décision seulement en fonction des

---

<sup>60</sup> Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 3, 10

<sup>61</sup> Association des locataires de Villeray, 7.1.28, p. 6; CAPE, doc. 7.1.16, p. 5

<sup>62</sup> M. Daryl Hubert, doc. 7.2.26, p. 3; Mme Cécile Ngo Holl, doc. 7.1.11; ADUQ, doc. 7.2.23, p. 4

<sup>63</sup> Mme Cécile Ngo Holl, doc. 7.1.11

<sup>64</sup> FRAPRU, doc. 7.2.1, p. 5; CAPE, doc. 7.1.16, p. 9

<sup>65</sup> M. Serge Mongeau, doc. 7.1.5, p. 3

<sup>66</sup> M. Edward Kwong, doc. 7.2.21

conclusions de l'étude d'impact en cours.<sup>67</sup> Il est prématuré de prendre une décision tant que toutes les informations ne sont pas disponibles, juge l'un d'entre eux. Selon lui, l'utilité d'un tel passage n'a pas non plus été démontrée, car toutes les autres mesures de désenclavement prévues dans le PDUES concernent les transports actifs et non les automobiles.

Plusieurs arguments ont été avancés par des résidents ou organismes du secteur dans l'optique de réserver cette traverse aux seuls piétons et cyclistes. Tout d'abord, selon eux, le nouvel axe créé permettrait de relier les boulevards de l'Acadie et Saint-Laurent et risquerait dès lors d'être très achalandé, devant une voie d'évitement de la rue Jean-Talon. Ce nouvel achalandage nuirait aux déplacements piétonniers sur les rues Ogilvy et De Castelnau, et ceux induits par le pôle intermodal de la station Parc, que plusieurs jugent déjà inconfortable pour les usagers, voire dangereux.<sup>68</sup> Au contraire, un lien réservé aux transports actifs favoriserait un accès facile et sécuritaire au pôle de transport en commun.<sup>69</sup>

Pour d'autres, l'ouverture du lien aux voitures est conditionnelle à la mise en place de mesures d'atténuation de la circulation, dont des modifications de sens de la circulation et des mesures de mitigation.<sup>70</sup>

La traverse projetée dans l'axe de la rue de l'Épée a recueilli trois commentaires, tous positifs, en raison du désenclavement du secteur et de la convivialité du lien.<sup>71</sup> Mais étant donné l'importance de ce lien, VRAC Environnement espère qu'une attention particulière sera portée à l'esthétisme du lien, et que la cour de voirie prévue au sud de la voie sera relocalisée. Enfin, d'autres options de traverses à niveau ont été envisagées, soit dans l'axe de la rue Hutchison, au cas où celle-ci deviendrait un axe privilégié des déplacements piétonniers et cyclistes, et entre l'avenue Beaumont et la rue Saint-Zotique.<sup>72</sup>

L'aménagement des traverses à niveau a aussi fait l'objet de quelques remarques. Dans un souci de fluidité du corridor ferroviaire et de prévention des accidents, le Canadien Pacifique estime qu'un tunnel ou une passerelle serait davantage approprié.<sup>73</sup>

---

<sup>67</sup> Mme Dora-Marie Goulet, doc. 7.2.38; M. Pierre Dubreuil, doc. 7.1.6, p. 1-2; RAMPE, doc. 7.1.10, p. 5; VRAC Environnement, doc. 7.2.11, p. 9

<sup>68</sup> Mme Béatrice Kalmel et M. Jean-Yvan Fradet, doc. 6.4, L. 1256-1289; Mme Micheline Marier, doc. 7.1.9; Comité citoyen de Parc-Extension, doc. 7.1.4, p. 3; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p. 2; Rosdev, doc. 7.2.7, p. 2; Mme Sonia Zelaya, doc. 7.2.15; M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 3; CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 16

<sup>69</sup> Groupe de résidents du quartier Parc-Extension, doc. 7.1.26, p. 3; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 10; Projet Montréal - ALA VSMPE, doc. 7.2.40, p. 5

<sup>70</sup> M. Pierre Dubreuil, doc. 7.1.6, p. 3

<sup>71</sup> ADUQ, doc. 7.2.23, p. 2; Université de Montréal, doc. 7.1.20, p. 5; VRAC Environnement, doc. 7.2.11, p. 9

<sup>72</sup> Mme Béatrice Kalmel et M. Jean-Yvan Fradet, doc. 6.4, L. 1335-1340; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 10

<sup>73</sup> Canadien Pacifique, doc. 7.2.13, p. 4

### 2.3.2 Le tracé des pistes cyclables

Une demande pour l'implantation de pistes cyclables traversant le secteur s'est fait entendre durant la consultation. Toutefois, aux yeux de plusieurs, le tracé des voies cyclables projetées serait à revoir. La voie empruntant la rue Hutchison puis la rue de l'Épée via la future traverse à niveau puis remontant l'avenue Querbes a été remise en question. Globalement, elle est considérée comme peu efficace en raison de ses nombreux détours. Plusieurs craignent ainsi que les cyclistes qui utilisent le vélo comme moyen de transport quotidien l'ignorent et continuent d'utiliser les axes directs mais dangereux, comme l'avenue du Parc ou la rue Jean-Talon. Pour répondre aux objectifs de désenclavement et faciliter le transport à vélo, certains préconisent plutôt l'aménagement d'une voie sur l'avenue du Parc ou encore sur la rue Hutchison, ce qui engendrerait la création de deux traverses à niveau.<sup>74</sup> À cet égard, si certains estiment qu'il est possible d'aménager un passage sécuritaire pour les vélos sous les viaducs, d'autres suggèrent de les implanter sur les rues adjacentes (Hutchison et Ogilvy/De Castelnau), afin d'éviter les viaducs.<sup>75</sup> D'autres envisagent plutôt des mesures d'apaisement de la circulation sur la rue Beaumont afin de rendre cette piste plus sécuritaire.

L'autre piste nord-sud prévue dans le PDUES emprunte la rue Marconi. Le sujet de la « promenade Marconi » sera abordé dans la section suivante, mais en ce qui concerne strictement la piste cyclable, les trois intervenants qui se sont prononcés sur la localisation la désapprouvent. Là aussi, on voit le caractère peu utilitaire du tracé, avec le manque de sécurité en plus dû au camionnage et à l'intersection avec la rue Jean-Talon.<sup>76</sup> Enfin, l'aménagement des pistes a été abordé : un citoyen recommande d'implanter la piste cyclable de la rue Faillon Ouest à l'intérieur des limites du parc Jarry, tandis qu'un autre suggère de rendre les rues Beaubien et Saint-Zotique Ouest en sens unique et fonctionnant en système, et d'y inclure une voie cyclable sur le côté n'accueillant pas de stationnement.<sup>77</sup>

### 2.3.3 La sécurité et l'amélioration des déplacements piétons

#### *Sécurité des intersections et axes jugés dangereux*

Plusieurs résidents ou organismes du secteur ont fait part de leurs expériences ou de leurs études sur le manque de sécurité à diverses intersections. Tout d'abord, plusieurs mentionnent les abords du métro Parc, soit les intersections entre les rues Ogilvy et Hutchison, mais également la vaste intersection entre l'avenue du Parc, la rue Jean-Talon et la rue Hutchison.<sup>78</sup>

---

<sup>74</sup> M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 4; VRAC Environnement, doc. 7.2.11, p. 14; Mme Dora-Marie Goulet, doc. 7.2.38; Opération Avenue du Parc, doc. 7.1.12, p. 6; Mme Micheline Marier, doc. 7.1.9

<sup>75</sup> Comité citoyen de Parc-Extension, doc. 7.1.4, p. 3; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 7; Mme Béatrice Kalmel et M. Jean-Yvan Fradet, doc. 6.4, L. 1250-1255

<sup>76</sup> CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 17; Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 4

<sup>77</sup> M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 12; M. Pierre Dubreuil, doc. 7.1.6, p. 4, 6

<sup>78</sup> Mme Stéphanie Ferrante, doc. 7.2.2; VRAC Environnement, doc. 7.2.11, p. 12-13

Des organismes comme le RAMPE et VRAC Environnement ont rappelé que des plans de déplacements ont déjà étudié des pistes de solution pour ce secteur (plan Quartier vert, actif et en santé), en explorant la création d'un pôle intermodal structurant pour le quartier.<sup>79</sup>

Ensuite, les intersections aux abords des métros De Castelnau et L'Acadie ont aussi été ciblées comme à améliorer en priorité.<sup>80</sup> Finalement, ce sont les grands axes tels que l'avenue du Parc, la rue Jean-Talon et la rue Beaumont ainsi que leurs intersections qui seraient à sécuriser. Ont été ciblés en particulier, les viaducs de la rue Jean-Talon et de l'avenue du Parc, dont la sécurité et la convivialité sont à bonifier en priorité.<sup>81</sup> À ce propos, un organisme a attiré l'attention sur le fait que le viaduc de la rue Jean-Talon n'était pas identifié sur la carte des interventions structurantes sur le domaine public et recommande qu'il soit considéré au même titre que les viaducs de l'avenue du Parc.<sup>82</sup>

Pour répondre à cet enjeu, diverses mesures sont proposées, de l'apaisement de la circulation à la modification de son parcours et aux aménagements pour piétons (terre-plein, etc.).

### *Parcours piétons*

Outre la sécurité, les déplacements piétonniers ont été abordés sous l'angle du confort. On a proposé d'appliquer sur le territoire du PDUES des principes de *quartier vert* ou de *rue habitée*, incluant des élargissements de trottoirs, voire des chaussées partagées, du mobilier urbain, du verdissement, des itinéraires de marche attrayants menant aux stations de métro, ou encore, un réseau ponctué d'espaces verts et publics.<sup>83</sup> L'utilisation du potentiel des espaces privés a été appréciée dans quelques mémoires : un citoyen s'est montré enthousiaste à propos des liens piétons sur les terrains privés menant vers le parc Jarry, intervention qu'il trouve créative; et l'ADUQ soutient cette mesure, à la fois pour les servitudes de passage et pour activer certains espaces utilisés de façon non continue, tels que les aires de stationnement.<sup>84</sup>

L'idée d'une passerelle enjambant l'avenue du Parc, entre l'avenue Atlantic et la rue Saint-Zotique a été reprise dans plusieurs mémoires et présentations.<sup>85</sup> Elle permettrait, selon ses défenseurs, un désenclavement optimal des secteurs Atlantic et Marconi-Alexandra, en établissant un lien direct entre le campus et la zone de commerces autour du marché Jean-Talon. Elle accompagnerait également la priorisation de l'amélioration de l'aménagement de la rue Saint-Zotique, déjà prévue au PDUES.

---

<sup>79</sup> VRAC Environnement, doc. 7.2.11, p. 12

<sup>80</sup> Mme Sonia Zelaya, doc. 7.2.15; M. Pierre Dubreuil, doc. 7.1.6, p. 5

<sup>81</sup> Opération Avenue du Parc, doc. 7.1.12, p.6; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p.10; M. Damien Thomas, doc. 7.2.32

<sup>82</sup> VRAC Environnement, doc. 7.2.11, p. 11

<sup>83</sup> Projet Montréal - ALA VSMPE, doc. 7.2.40, p. 6; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 5; M. Alex Fortin, doc. 7.2.6, p. 12

<sup>84</sup> M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 2; ADUQ, doc. 7.2.23, p. 3

<sup>85</sup> M. Denis Prescott, doc. 6.6, L. 120-130; CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 10; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 10; Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 3

## *Promenade Marconi*

Cinq mémoires ont évoqué le projet de « promenade Marconi », dont trois pour le remettre en question. L'idée de lier le parc Jarry au secteur Marconi-Alexandra est jugée pertinente, mais le choix de la rue Marconi n'est pas recevable, selon ces participants, en raison de la vocation industrielle légère de la rue qui génère beaucoup de camionnage et du type de design proposé qui ne serait pas adapté à l'héritage manufacturier de la rue. Ils estiment que le camionnage rendrait la marche et les déplacements à vélo sur cette promenade peu agréables.<sup>86</sup> La CDEC Rosemont-Petite-Patrie craint qu'un tel aménagement ne gêne le développement des entreprises, voire entraîne leur déplacement, ou encore que le camionnage soit détourné vers les rues résidentielles adjacentes.<sup>87</sup> Tout comme la CDEC, le Comité aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie recommande d'« abandonner l'idée de convertir la rue Marconi en promenade, mais conserver la création d'îlots de fraîcheur. Les types de verdissement (murs verts, arbrisseaux variés) et d'embellissement (touches de couleur) pourraient être choisis en impliquant les résidents et les entreprises locales afin de s'assurer qu'elles soient en harmonie avec les fonctions industrielles du lieu. »<sup>88</sup> En parallèle, un mémoire félicite la Ville de l'aménagement d'axes privilégiés pour la découverte du quartier.<sup>89</sup>

## *Transport en commun*

Quelques participants ont émis le souhait que le transport en commun soit favorisé, que ce soit par le biais de mesures incitatives destinées aux travailleurs, par le réaménagement de la station Parc comme gare intermodale, ou en assurant l'accessibilité universelle.<sup>90</sup> Deux citoyens ont émis des propositions sur un remaniement des circuits d'autobus de manière à prendre en compte l'arrivée du campus Outremont et optimiser les liens est-ouest, notamment en prolongeant le circuit 18 (Beaubien) jusqu'au campus ou au-delà.<sup>91</sup>

## **2.4 Le réaménagement du domaine public**

### **2.4.1 Le réaménagement prioritaire de la « colonne vertébrale » du secteur**

Plusieurs mémoires mettent l'accent sur le réaménagement de l'avenue du Parc.<sup>92</sup> Pour l'un, sa requalification peut se révéler structurante pour le secteur. Pour un autre, on devrait traiter l'avenue comme un axe de développement socioéconomique et axe d'emploi, car elle dessert des concentrations de population active et des pôles d'emploi majeurs (centre-ville, Chabanel).

---

<sup>86</sup> Mme Louise Dussault, doc. 6.4, L. 476; Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 4

<sup>87</sup> CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 17

<sup>88</sup> Comité aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie, doc. 7.1.19, p. 17

<sup>89</sup> Culture Montréal, doc. 7.2.5, p. 6

<sup>90</sup> Mme Jeanne Csendes, doc. 7.2.16; Mme Isabelle Caron, doc. 7.2.29, p. 2; CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 15, 17

<sup>91</sup> M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 13; M. Alex Fortin, doc. 7.2.6, p. 13

<sup>92</sup> Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 11-12; Opération Avenue du Parc, doc. 7.1.12, p. 6; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 14

C'est aussi un axe de développement social et culturel en raison des nombreuses communautés culturelles qui s'y trouvent. Dès lors, on suggère de développer une signature unique pour cet axe, par un mobilier, de l'art public, des aménagements paysagers, reflétant la multiethnicité du secteur et mettant en valeur le patrimoine bâti.

La création des espaces publics sur l'avenue du Parc a été appuyée par plusieurs citoyens.<sup>93</sup> Elle n'a cependant pas recueilli l'approbation des propriétaires et locataires riverains. Les représentants de l'entreprise Samuelsohn, située au coin de l'avenue Beaumont, ont ainsi fait part de leur inquiétude concernant la suppression de 38 espaces de stationnements de l'entreprise ainsi que de la voie secondaire qui dessert l'entrée de l'usine aux heures de pointe et par laquelle les camions de livraison arrivent. Selon eux, ceci engendrerait de profonds changements dans la manière dont l'entreprise opère, et créerait de la congestion sur Parc. De plus, selon l'esquisse présentée, la porte du garage de leur bâtiment ne serait plus accessible pour les véhicules. Ils demandent donc de ne pas procéder aux suppressions envisagées.<sup>94</sup> Parce qu'un tel aménagement supprimerait, ici aussi, les espaces de stationnement et les voies de services, le promoteur immobilier Rosdev est venu s'opposer à la création de l'espace public prévu en face du 7101 et 7077. Il ne souhaite que « des changements cosmétiques ».<sup>95</sup>

*A contrario*, un représentant de l'atelier Opération Avenue du Parc a fait part de souhaits des travailleuses de Samuelsohn pour qui ces espaces étaient une bonne nouvelle, puisqu'elles prennent leur dîner à leur machine, n'ayant pas de salle de repos.<sup>96</sup>

Les autres interventions préconisées sur cet axe sont la création de nouvelles traverses piétonnes, entre l'avenue Beaumont et la rue Jean-Talon.

À l'origine de l'avenue du Parc, autour de la place de la gare Jean-Talon, plusieurs voient un pôle, une porte d'entrée, un centre névralgique à réaménager. La sécurité des piétons du pôle intermodal est visée et pour cela, il est recommandé de réserver la rue Hutchison, en vis-à-vis de la place, aux piétons et aux autobus. Sécuriser des liens entre la gare de train de banlieue et la station de métro reste à faire et certains proposent même l'aménagement d'une esplanade entre ces deux stations. Enfin, dans le souci de rehausser la qualité du lieu, plusieurs requêtes ont été formulées à l'effet d'acquérir le terrain de la station-service au coin Jean-Talon et Hutchison pour y aménager une place publique, porte d'entrée du quartier multiculturel.<sup>97</sup>

---

<sup>93</sup> M. Christos Sikellis, doc. 7.2.19; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 9; Mme Dora-Marie Goulet, doc. 7.2.38; VRAC Environnement, doc. 7.2.11, p. 17

<sup>94</sup> Samuelsohn Ltée, doc. 7.1.15

<sup>95</sup> Rosdev, doc. 7.2.7, p. 3

<sup>96</sup> M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 1

<sup>97</sup> Comité citoyen de Parc-Extension, doc. 7.1.4, p. 3; Mme Diane Gariépy, doc. 7.1.1, p. 4; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 9; Mme Micheline Marier, doc. 7.1.9; Groupe de résidents du quartier Parc-Extension, doc. 7.1.26, p. 3; Opération Avenue du Parc, doc. 7.1.12, p. 5

Dernier site de l'avenue du Parc à avoir fait l'objet de recommandation, l'ancien centre commercial situé au 6572-6700, avenue du Parc est visé par plusieurs pour l'aménagement d'une place publique. Selon un citoyen, « *the overall PDUÉS is full of small, discreet proposals; a plot and location like this one could be host to a major project that would increase density, add green spaces, remove a heat island, provide an entryway to the new campus* ». <sup>98</sup> À l'instar de ce résident, plusieurs organismes considèrent que le PDUES n'offre pas de lieu de rassemblement, et recommandent l'acquisition par la Ville de Montréal de ce lot pour y créer un lieu de convergence, le « cœur » du PDUES. La localisation du site est stratégique, estiment-ils, situé sur l'avenue du Parc, entre le campus et les autres quartiers du PDUES. La place pourrait accueillir des animations artistiques et des œuvres d'art. En plus de la place publique, le lot pourrait accueillir des logements sociaux et coopératifs, des lieux d'emploi en économie sociale, des commerces de proximité. <sup>99</sup>

Sur le même site, le CLD Les 3 Monts a salué la volonté de la Ville d'acquérir un terrain pour permettre la création d'un axe reliant l'avenue du Parc au campus Outremont. Ce nouvel axe est-ouest contribuerait, selon l'organisme, grandement à résoudre les problématiques de désenclavement et le sentiment d'insécurité en améliorant l'accessibilité du secteur et en favorisant davantage l'usage du transport collectif. <sup>100</sup>

En réaction, le propriétaire du terrain visé, Rosdev, s'est dit préoccupé par la procédure d'expropriation et les fonds alloués. Il a précisé que Postes Canada occupe notamment la propriété avec un bail longue durée et que de gros investissements ont été faits pour améliorer les locaux. Selon le promoteur, la Ville devrait donc étudier d'autres alternatives pour l'accès au campus. <sup>101</sup>

Enfin, un terrain accueillant lui aussi un stationnement important (Home Dépôt), situé sur la rue Beaubien Ouest, est lui aussi visé par un intervenant par un redéveloppement comprenant des immeubles, un stationnement étagé et un nouveau passage. Ceci nécessiterait, selon lui, une acquisition par la Ville. <sup>102</sup>

## 2.4.2 Création et animation des espaces verts

Plusieurs groupes et citoyens se sont dits déçus de la perte d'une partie du terrain visé par le PDUES pour constituer le parc de l'Épée. Ils ont fait référence à une promesse de l'arrondissement de combler cette perte en réservant une superficie semblable à proximité du futur Parc. Ils souhaitent, dès lors, la réalisation de cette promesse, dans le voisinage immédiat

---

<sup>98</sup> M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 4

<sup>99</sup> Opération Avenue du Parc, doc. 7.1.12, p. 7; Bâtir son quartier, doc. 7.1.17, p. 6; Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 3; CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 9; Comité aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie; doc. 7.1.19, p. 16

<sup>100</sup> CLD Les 3 Monts, doc. 7.1.8, p. 3

<sup>101</sup> Rosdev, doc. 7.2.7, p. 3

<sup>102</sup> ADUQ, doc. 7.2.23, p. 2

du futur parc (par exemple sur le terrain situé au nord de Beaumont, coin Querbes). Pour l'aménagement du parc, c'est la diversité qui est souhaitée : jeux pour les enfants, agriculture urbaine, arbres fruitiers, tables à pique-nique, etc. De même, une attention particulière à l'aménagement des abords du parc est recommandée, étant donné l'achalandage de l'avenue Beaumont.<sup>103</sup>

Un citoyen a salué la proposition novatrice de négocier des accords avec les propriétaires pour permettre l'accès de leur terrain au public, en particulier pour l'ancienne voie ferrée.<sup>104</sup> Cette emprise est vue par d'autres intervenants comme un futur parc linéaire, un sentier bordé d'installations artistiques éphémères et d'arbustes fruitiers.<sup>105</sup>

Plusieurs résidents ont évoqué l'animation des espaces verts et des espaces publics en général.<sup>106</sup> Ces espaces devraient contribuer à resserrer les liens communautaires et, à l'inverse, pour que ces espaces soient fréquentés, il faut une prise en charge sociale, pensent deux résidents. Ils préconisent alors des tables à pique-nique, des marchés fermiers et des activités d'agriculture urbaine. Pour d'autres, il faut, en général, prendre des mesures afin d'améliorer la sécurité et la propreté des espaces publics. Enfin, Culture Montréal souhaite une animation culturelle de ces espaces, tout en prévenant le risque de suranimation et la CDEC Centre-Nord mise sur la création de commerces adjacents.

## **2.5 La vocation économique du territoire**

### **2.5.1 Appui au maintien du secteur d'emploi**

Un consensus s'est établi autour de l'attribution de l'affectation « secteur d'emploi ».<sup>107</sup> Pour la plupart des intervenants, c'est une mesure structurante et efficace qui va soulager les entreprises de la pression immobilière résidentielle. Tous appuient la Ville et reconnaissent l'importance d'un secteur d'emploi dans un quartier central, à la fois pour contrer l'étalement urbain résidentiel et pour fournir des emplois aux résidents des quartiers adjacents.

Toutefois, l'affectation emploi, pour un site, a été contestée par les architectes représentant le propriétaire. En effet, le 1, avenue Van Horne servant depuis sa construction d'entrepôt se

---

<sup>103</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 16; M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 4; VRAC Environnement, doc. 7.2.11, p. 16; Comité citoyen de Parc-Extension, doc. 7.1.4, p. 2; Comité d'action de Parc Extension (CAPE), doc. 7.1.16, p. 7

<sup>104</sup> M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 2

<sup>105</sup> Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37, p. 5; Comité aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie, doc. 7.1.19, p. 17

<sup>106</sup> M. Philippe Saint-Hilaire-Gravel, doc. 7.2.28, p. 1; M. Damien Thomas, doc. 7.2.32; M. Claude Bélanger, doc. 7.2.18; Mme Stéphanie Ferrante, doc. 7.2.2; M. Serge Mongeau, doc. 7.1.5, p. 3; Culture Montréal, doc. 7.2.5, p. 5; CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 16

<sup>107</sup> M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 2; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p. 1; Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37, p. 4; Bâtir son quartier, doc. 7.1.17, p. 8; CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 3; aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie, doc. 7.1.19, p. 7; CDEC Centre-Sud - Plateau-Mont-Royal, doc. 6.4, L. 1900-1915

situé dans le secteur d'emploi. Or, son propriétaire requiert l'affectation mixte afin de développer un projet faisant cohabiter commerces, logements, emplois et ateliers d'artistes. Les représentants ont fait valoir que l'édifice patrimonial, icône du quartier, représentait environ deux millions de pieds carrés commerciaux vacants alors qu'il manque de logements. De plus, il emploie actuellement quatre personnes, tandis que le projet – qui sera présenté ultérieurement en consultation publique – en proposerait une centaine, en plus de logements abordables en location et des condominiums au prix du marché. La CDEC Centre-Sud - Plateau-Mont-Royal s'est opposée à cette idée, jugeant qu'il fallait maintenir la vocation d'emploi afin de soutenir le dynamisme économique provenant du secteur Saint-Viateur Est et remontant vers les secteurs Atlantic et Marconi-Alexandra. Elle considère qu'il est possible, en concertation avec les organismes locaux, de concevoir un projet viable pour cet édifice, tout en conservant l'affectation du sol actuelle. Pour la CDEC, le zonage mixte est une érosion des secteurs d'emploi, comme le démontrent les exemples du Nordelec dans Pointe-Saint-Charles, où les entreprises laissent place aux condos. « À mesure qu'on dézone pour l'emploi puis qu'on permet de la mixité, bien, on favorise la solution la plus rentable à court terme qui est la construction, en ce moment, de condominiums de luxe », affirme-t-elle.<sup>108</sup>

Un organisme a, quant à lui, mis en doute l'outil du zonage emploi en secteur mixte et a suggéré la mise en place d'un zonage vertical ou par ratio, induisant une inclusion minimum d'activités créatrices d'emplois.<sup>109</sup>

Enfin le CLD Les 3 monts s'est dit satisfait que le secteur Atlantic soit inclus dans le secteur d'affectation emploi, et espère qu'il bénéficiera des mêmes interventions que le reste du «carrefour de la création», afin que la revitalisation soit effective.<sup>110</sup>

## 2.5.2 Un positionnement adéquat : le carrefour de la création

L'orientation de «carrefour de la création» que le PDUES propose d'attribuer au secteur d'emploi a globalement satisfait les participants, à l'exception de deux mémoires. Le premier, est issu d'un vox pop organisé dans le quartier Marconi-Alexandra. Les participants expriment en effet leur « inquiétude à propos de l'orientation de la croissance de l'économie créative qui, aux yeux de certains citoyens, ne représenterait pas l'histoire du quartier qui est davantage ouvrier, ni le degré d'employabilité des gens qui habitent le quartier. »<sup>111</sup> Le second intervenant a remis en question ce positionnement, le jugeant surutilisé et trop limitatif.<sup>112</sup>

Pour les autres, c'est une orientation très appropriée, qui reflète l'existant et ce qui est en plein essor dans le quartier. Ce positionnement va apporter un nouveau dynamisme, croient certains.

---

<sup>108</sup> 1, Van Horne, doc. 6.3, L. 1670-2070; CDEC Centre-Sud - Plateau-Mont-Royal, doc. 6.4, L.1985-2015

<sup>109</sup> ADUQ, doc. 7.2.23, p. 3

<sup>110</sup> CLD Les 3 Monts, doc. 7.1.8, p. 3

<sup>111</sup> Participation citoyenne Saint-Édouard, doc. 6.5, L. 1451-1455

<sup>112</sup> Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37. p. 4

Ils mettent de l'avant le fait que le secteur possède de nombreux atouts, particulièrement intéressants pour les entreprises créatives : proximité des transports en commun, abordabilité des locaux, diversité des édifices, etc.<sup>113</sup>

### 2.5.3 Des emplois pour une diversité de populations

La nécessité de réserver des emplois aux populations résidentes du territoire et autour a été réitérée. Ainsi, on souhaite l'application d'une stratégie d'embauche locale. Plusieurs mémoires ont aussi mis l'accent sur la nécessité de fournir des emplois nécessitant une diversité de qualification, du très spécialisé au peu spécialisé.<sup>114</sup>

Pour le Regroupement pour le développement de Villeray, le secteur devrait pouvoir fournir des emplois à la communauté environnante dans toute sa diversité : autant à la population scolarisée, jeune, comptant créateurs et travailleurs autonomes, qu'à celle moins scolarisée ou nouvellement arrivée, vivant des obstacles à l'insertion dans le monde du travail et occupant des emplois précaires ou mal rémunérés.<sup>115</sup>

C'est aussi la diversité des types d'espaces qui est souhaitée, afin que le quartier puisse offrir des ateliers d'artisans et d'artistes; des édifices industriels pour les manufactures; et des lofts pour les petites entreprises et travailleurs autonomes. En effet, la mixité des types d'entreprises est importante aux yeux de plusieurs. Après avoir noté que les entreprises créatives recherchaient des quartiers animés, un participant a souhaité l'implantation de commerces, de services, de restaurants, en marge des entreprises créatives.<sup>116</sup> Par ailleurs, pour plusieurs, l'économie sociale et l'économie coopérative sont à favoriser, de même que les collectifs autogérés.<sup>117</sup>

Un intervenant a insisté sur l'importance de retenir le secteur manufacturier dans le carrefour de la création. Ainsi, il recommande de « *maintenir les entreprises du secteur manufacturier léger et d'encourager la venue d'entreprises de fabrication/production comme fournisseurs des entreprises créatives* ». <sup>118</sup> D'autres ont évoqué les ateliers d'artistes et un participant a exposé le potentiel de ce territoire en ce sens : « *Donc, les artistes, en partenariat avec les promoteurs privés, peuvent créer de la richesse sans l'implication du public. Et dans le quartier Beaumont et Atlantic, c'est les mêmes acteurs qui sont là. Allied Properties est propriétaire du 400, Atlantic et*

---

<sup>113</sup> Comité aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie, doc. 7.1.19, p. 5; CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 7; Mme Louise Dussault, doc. 6.4, L. 462-466; CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 12

<sup>114</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 15; M. Damien Thomas, doc. 7.2.32; Mme Stéphanie Ferrante, doc. 7.2.2; Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 3, 13

<sup>115</sup> Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p. 3

<sup>116</sup> CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 5; Mme Tiphaine Delhommeau, doc. 7.2.34, p. 2; CLD Les 3 Monts, doc. 6.7, L. 1321-1325; M. Edward Kwong, doc. 7.2.21; Mme Micheline Marier, doc. 7.1.9

<sup>117</sup> Comité logement Plateau Mont-Royal, doc. 7.2.12; Participation citoyenne Saint-Édouard, doc. 6.5, L. 1478-1480; Bâtir son quartier, doc. 7.1.17, p. 8; M. Serge Mongeau, doc. 7.1.5, p. 4

<sup>118</sup> Comité aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie, doc. 7.1.19, p. 8

du 6003, Park Avenue », en référence à l'entente survenue dans le secteur Saint-Viateur Est pour la protection des ateliers d'artistes.<sup>119</sup>

Les ateliers d'artistes, et plus globalement les espaces de création et de diffusion artistiques, ont d'ailleurs fait l'objet de remarques. Un participant a constaté un manque de locaux abordables, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Plusieurs attendent donc du PDUES qu'il encourage l'inclusion d'ateliers d'artistes dans les projets de développement, ou encore l'acquisition d'immeubles par des regroupements d'artistes sous forme de coopérative.<sup>120</sup>

#### 2.5.4 Le soutien aux entreprises

Pour quelques intervenants, le carrefour de la création devrait être soutenu par des leviers financiers et des mesures de soutien spécifiques : incitatifs financiers, programmes de formation de la main-d'œuvre, capital de risque pour le démarrage, fonds visant l'acquisition de terrains, aides à la rénovation d'immeubles, incubateur.<sup>121</sup>

La CDEC Rosemont-Petite-Patrie a établi des priorités à inclure dans le programme PR@M - Industrie renouvelé : « *il serait intéressant que le PR@M-industrie soit aussi accessible aux promoteurs d'économie sociale, qu'il soit accessible dans tous les secteurs d'emplois tout en étant bonifié pour les secteurs en revitalisation, et qu'il inclue bien, en plus de la nouvelle économie créative, la fabrication, conformément au positionnement économique.* »<sup>122</sup>

On a également fait référence au PR@M – Commerce, pour une application sur l'avenue Van Horne. Le CLD Les 3 Monts suggère d'ailleurs d'allonger de 2 à 5 ans la durée du programme.<sup>123</sup>

D'autre part, plusieurs personnes apprécient l'intention de la Ville d'encourager les entreprises d'économie sociale. Un citoyen estime cependant qu'aucune mesure concrète pour favoriser l'activité économique coopérative n'est prévue, ce qu'il déplore. Pour un autre participant, les mesures inscrites au PDUES sont peu précises; il recommande qu'elles soient élaborées en concertation avec le milieu.<sup>124</sup>

La Table de concertation pour le développement coopératif et mutualiste de Montréal est venue présenter un projet de vitrine de la coopération, qui prendrait place dans Parc-Extension, sur l'avenue du Parc. Selon l'organisme, c'est un quartier de haut potentiel pour ce type

---

<sup>119</sup> Innovitech, doc. 6.5, L. 2068-2088

<sup>120</sup> Culture Montréal, doc. 7.2.5, p. 5; Mme Isabelle Caron, doc. 7.2.29, p.2; Comité aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie, doc. 7.1.19, p. 10-13; M. Daryl Hubert, doc. 7.2.26, p. 4

<sup>121</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 13; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p. 2

<sup>122</sup> CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 7

<sup>123</sup> CLD Les 3 Monts, doc. 7.1.8, p. 3

<sup>124</sup> Comité aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie, doc. 7.1.19, p. 8; FECHIMM, doc. 7.2.4, p. 5; M. Daryl Hubert, doc. 7.2.26, p. 4

d'activités, en raison de la forte présence des communautés culturelles, la population en croissance, ou les besoins en emploi. À terme, ce projet constituerait un pôle coopératif qui pourrait s'agrandir et donner naissance à un Quartier de la coopération fait d'une concentration de coopératives.<sup>125</sup>

## 2.6 La concertation et les partenariats

### 2.6.1 La démarche d'amont

La démarche d'amont entreprise par la Ville est largement saluée. Le relais entre les conclusions issues de cette démarche et les orientations du PDUES ont, par contre, fait l'objet de plusieurs critiques.

Citoyens et organismes ayant participé à la démarche d'amont ou non ont félicité la Ville pour son initiative.<sup>126</sup> Certains ont souligné l'aspect novateur et espèrent que cette première à Montréal constituera désormais une étape obligée. Les points positifs soulevés sont une meilleure acceptabilité sociale du projet en lui-même, mais aussi du projet de campus Outremont, un élargissement des perspectives et une meilleure cohérence entre les valeurs portées par le milieu et le document de planification. La CDEC Centre-Nord salue, quant à elle, le côté mobilisateur de la démarche : « *Le processus de concertation a su impliquer des acteurs de plusieurs secteurs et réseaux (institutions, organisations communautaires, entreprises privées et citoyens). Il a réussi à mobiliser et rassembler les parties prenantes et la population dès la planification du projet afin de tenir compte des préoccupations du milieu.* »<sup>127</sup>

Cependant, pour l'Ordre des architectes du Québec, la démarche n'est pas exemplaire à plusieurs égards.<sup>128</sup> D'abord, une consultation sur un projet (Mirelis) inclus dans le PDUES s'est tenue avant l'adoption du PDUES, ensuite, cette consultation aurait dû être mieux arrimée à la consultation sur le site Outremont en 2007. De plus, selon le participant, un moratoire sur les changements de zonage et l'octroi de permis de construction pendant les démarches de concertation et de planification auraient accentué la portée de la démarche.

L'aspect de la démarche qui a été critiqué par plusieurs est la traduction des préoccupations dans le PDUES.<sup>129</sup> Si pour certains, le PDUES répond à de nombreuses préoccupations dont il a été question lors de la démarche (réaménagement de l'avenue du Parc, création d'un parc, consolidation de la fonction économique, verdissement), ils y voient des lacunes.<sup>130</sup> La question

---

<sup>125</sup> Table de concertation pour le développement coopératif et mutualiste de Montréal, doc. 7.1.27, p. 2-4

<sup>126</sup> HAPOPEX, doc. 7.1.29, p. 2; Culture Montréal, doc. 7.2.5, p. 4; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p.1; ADUQ, doc. 7.2.23, p. 1; Mme Louise Dussault, doc. 6.4, L. 480-490

<sup>127</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 3

<sup>128</sup> Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37. p. 3

<sup>129</sup> Comité citoyen de Parc-Extension, doc. 7.1.4, p. 1; RAMPE, doc. 7.1.10, p. 4

<sup>130</sup> Opération Avenue du Parc, doc. 7.1.12, p. 5; Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 5

du logement social est signalée par plusieurs comme étant une préoccupation récurrente de la démarche d'amont et qui n'est pas assez présente dans le PDUES. Ainsi, un citoyen ayant participé à la démarche se dit choqué de ne voir presque aucune mesure pour encourager le logement social dans le PDUES, alors que durant toute la démarche de participation en amont, l'enjeu de la diversification du logement avait été un leitmotiv, tel que le démontre le rapport final produit par Acertys.<sup>131</sup> Sur le plan de l'aménagement du domaine public, des manques ont aussi été identifiés : réaménagement de la place de la gare Jean-Talon, tracé de la piste cyclable nord-sud, redéveloppement de l'îlot Atlantique, passerelle dans l'axe Saint-Zotique – Atlantic.<sup>132</sup>

Par ailleurs, un participant a aussi salué le travail de mobilisation du regroupement Coalition Marconi-Beaumont, qui a stimulé la participation de centaines de citoyens dans les mois précédant la démarche.<sup>133</sup>

## 2.6.2 Le suivi

Dans une quinzaine de mémoires, le comité de suivi prévu dans le PDUES a fait l'objet de remarques et de propositions. Tout d'abord, un intervenant souhaite qu'une clarification soit faite sur le rôle de deux instances évoquées dans le PDUES : un « groupe de travail », qui réunirait des représentants de la ville-centre et des arrondissements, et le comité de suivi, qui adjoindrait aux représentants municipaux des acteurs du milieu.<sup>134</sup>

Concernant la composition de ce comité, différents ajouts ont été suggérés.<sup>135</sup> Certains participants ont insisté sur l'importance d'y inclure des représentants de citoyens ou tout au moins des mécanismes favorisant la participation citoyenne. D'autres ont recommandé que soient inclus les représentants du milieu communautaire et des instances de concertation locales, tels que le Regroupement des tables de concertation de La Petite-Patrie ou le RAMPE. Pour la Table de quartier de Villeray, un représentant des Tables de chaque quartier devrait être intégré au comité dans la mesure où ces Tables, financées depuis vingt ans par la Ville, représentent des instruments participatifs des communautés locales qui ont une expertise et une connaissance fine de leur milieu. Dans l'optique de développer une économie plurielle, la Table de concertation pour le développement coopératif et mutualiste de Montréal a également fait savoir qu'elle souhaitait siéger à ce comité. Enfin, deux regroupements issus du milieu culturel ont souhaité que celui-ci soit représenté dans le comité de suivi.

---

<sup>131</sup> M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 3

<sup>132</sup> CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 14

<sup>133</sup> Comité d'action de Parc Extension (CAPE), doc. 7.1.16, p. 7

<sup>134</sup> Projet Montréal - ALA VSMPE, doc. 7.2.40, p. 7

<sup>135</sup> Culture Montréal, doc. 7.2.5, p. 7; Comité aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie, doc. 7.1.19, p. 19 ; Projet Montréal - ALA VSMPE, doc. 7.2.40, p. 7; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 7.2.8, p. 8; Comité citoyen de Parc-Extension, doc. 7.1.4, p. 4; Héberjeune de Parc-Extension, doc. 7.2.3, p. 7; RAMPE, doc. 7.1.10, p. 5; Table de concertation pour le développement coopératif et mutualiste de Montréal, doc. 7.1.27, p. 6; M. Serge Mongeau, doc. 6.7, L. 600-610; Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 4; Table de concertation Petite Enfance de Parc Extension

Pour la CDEC Centre-Nord, le suivi devrait être assuré par deux instances.<sup>136</sup> L'une, supra locale, surveillerait les grandes orientations, l'autre, locale, regrouperait les acteurs locaux (privé, institutionnel, communautaire) et favoriserait l'acceptabilité sociale des projets.

L'implication des citoyens et des organismes a aussi été souhaitée dans la planification des espaces publics. Le RAMPE ainsi que ses organismes-membres ont rappelé qu'ils ont produit une proposition de plan de circulation aux abords de la gare Jean Talon, intégrant un nouvel aménagement de la rue Hutchison. Ils espèrent que ce travail sera pris en considération lors du réaménagement de l'avenue du Parc. De même, le comité citoyen de Parc-Extension a signalé son intérêt de faire partie du comité de planification du parc De L'Épée.<sup>137</sup>

### **2.6.3 Université de Montréal : un partenariat-clé à renforcer**

Une petite dizaine d'intervenants ont abordé le thème de l'implication de l'Université de Montréal (UdeM) dans la mise en œuvre du PDUES, tandis que l'UdeM est venue présenter son action. Pour ces intervenants, il ne fait pas de doute que le succès de la revitalisation du territoire du PDUES dépend aussi de l'évolution du campus Outremont et des décisions que prendront les acteurs importants de ce territoire, l'UdeM et le Canadien Pacifique.

Or, certains estiment que l'UdeM est absente du processus du PDUES et restent sceptiques quant aux intentions futures de l'UdeM à ce sujet.<sup>138</sup> Pour l'Ordre des architectes du Québec, les collaborations paraissent hypothétiques et devront être concrétisées.<sup>139</sup> D'autres, tout en déplorant que l'arrimage entre ces deux projets n'ait pas été fait avant, lors de la planification du site Outremont, espèrent davantage d'interaction lors de la mise en œuvre du PDUES.

Selon eux, l'université devrait assumer un rôle-clé dans la revitalisation économique et sociale des environs de son futur campus. Sur le plan économique, les intervenants souhaitent que l'UdeM offre plan d'embauche locale et programmes de formation professionnelle.<sup>140</sup> Sur un plan social et communautaire, la création d'une « maison du bon voisinage » a été évoquée, de même que le projet de pépinière, mis en place par l'université.<sup>141</sup> Par le biais de ces projets et des infrastructures prévues sur le site, on espère une inclusion des citoyens des quartiers adjacents. Un organisme de Parc-Extension a signalé avoir sollicité l'UdeM pour l'établissement d'un mécanisme de concertation et d'un accord de bénéfices à la communauté.<sup>142</sup>

---

<sup>136</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 18

<sup>137</sup> RAMPE, doc. 7.1.10, p. 5; Coalition Jeunesse de Parc-Extension, doc. 7.2.35 ; Ressource Action-Alimentation, doc. 7.2.24; Table de concertation Petite Enfance de Parc Extension, doc. 7.2.14; Comité citoyen de Parc-Extension, doc. 7.1.4, p. 2

<sup>138</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 13; M. Camil Gaston Breton, doc. 6.6, L. 2420-2460

<sup>139</sup> Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37. p. 5

<sup>140</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 18; Participation citoyenne Saint-Édouard, doc. 6.5, L. 1495; ADUQ, doc. 7.2.23, p. 2,

<sup>141</sup> Comité citoyen de Parc-Extension, doc. 7.1.4, p. 3

<sup>142</sup> RAMPE, doc. 7.1.10, p. 4

Sur le plan de l'aménagement, un citoyen met en question la localisation de la cour de voirie prévue sur le site Outremont.<sup>143</sup> Pour lui, cet emplacement est stratégique, car il est situé à l'articulation entre le secteur d'emploi Atlantic, le flux de l'avenue du Parc et celui éventuellement créé par la traverse à niveau. Il recommande alors de relocaliser la cour de voirie sur un site moins stratégique (par exemple, sous le viaduc Rockland) et d'édifier à la place des équipements à caractère collectifs, tels qu'un centre sportif, un auditorium ou une bibliothèque.

Un autre intervenant, la firme de consultation Innovitech, est venu présenter une étude commandée par la Ville de Montréal en 2007 sur la vision économique du projet de campus Outremont.<sup>144</sup> Pour la firme, désormais, les campus sont une affaire de communauté, comme le montrent divers exemples à Vancouver ou à Boston. Selon elle, l'UdeM, via le campus Outremont, devrait agir comme levier du développement économique et de la revitalisation urbaine des alentours : « *il faut que l'université joue un rôle de leadership et de vision et il faut que l'université mobilise les acteurs du milieu. Ça ne peut être un projet de la Ville, jamais. (...) L'université, c'est la pérennité. Elle doit porter la vision, et, si elle ne porte pas, il n'y aura pas de campus intégré autour du campus Outremont.* »<sup>145</sup> L'orientation que la firme avait recommandée dans son rapport avait été la constitution d'un pôle intégré autour du concept de Carrefour des sciences et de l'innovation, pôle comprenant les secteurs Atlantic et Beaumont. La mise en œuvre de ce pôle aurait été assurée par un OBNL, en collaboration avec la Ville de Montréal. Selon la firme, son rapport n'a pas eu de suites.

Enfin, l'Université de Montréal est venue présenter sa position devant la commission.<sup>146</sup> Elle a affirmé souscrire pleinement à la vision du PDUES. Relativement à son implication, elle a évoqué le projet de « pouponnière d'arbres », développé en partenariat avec la SOVERDI et les Amis de la montagne, implanté sur les terrains vacants du campus Outremont. Elle a aussi rappelé ses interventions au cours de la dernière année afin d'établir et de maintenir des contacts avec la communauté : engagement d'une conseillère aux affaires publiques dédiée au projet de campus, la tenue d'une séance d'information publique en janvier 2013 sur l'état d'avancement du projet, la création d'une ligne téléphonique dédiée et, enfin, la mise sur pied d'un comité de liaison-conseil, qui mènera une réflexion sur l'appropriation du projet. D'une manière générale, elle compte « *contribuer à l'atteinte des objectifs du plan, dans la mesure de ses moyens et en respect de sa mission d'enseignement et de recherche.* » Elle a évoqué le développement d'une stratégie favorisant les partenariats entre ses chercheurs et les entreprises du secteur de l'innovation, de concert avec les organismes du milieu.

---

<sup>143</sup> M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 15-16

<sup>144</sup> Innovitech, doc. 7.1.31, p. 3, 7

<sup>145</sup> Innovitech, doc. 6.5, L. 2030-2040

<sup>146</sup> Université de Montréal, doc. 7.1.20

## 2.7 Le développement social et communautaire

En ce qui a trait aux ressources communautaires, plusieurs ont fait état des besoins sur le territoire : lieux dédiés à la famille, espaces de jeux pour les enfants, centre communautaire, espaces dédiés aux jeunes adultes, ou encore aux 50 ans et plus. Le GRT Bâtir son quartier signale que ces projets sont souvent inscrits en complémentarité aux projets de logements sociaux et communautaires et qu'ils sont confrontés à l'absence de programmes de financement. Pour répondre à cette lacune, l'organisme poursuit et accentue ses représentations auprès des deux paliers de gouvernement afin de s'assurer de la disponibilité de fonds dédiés et que cette disponibilité soit compatible avec les opportunités de développement, notamment avec les échéanciers de développement de projets de logements communautaires et sociaux. Il s'agirait, par exemple, de concevoir des programmes de financement fonctionnant sur le mode d'« entrée continue » plutôt que sur le mode « appel de proposition » à date fixe.<sup>147</sup>

Le projet-pilote pour le financement de projets à vocation sociale et communautaire a été apprécié et, aux yeux de certains, paraît novateur. Plusieurs organismes ont demandé que cette enveloppe soit haussée à 500 000 \$ par année, compte tenu de l'ampleur des besoins.<sup>148</sup> D'autres proposent qu'elle soit rendue récurrente et utilisée pour des projets structurants à long terme comme l'achat d'équipement immobilier pour des lieux de vie communautaire.<sup>149</sup> Selon leur mission, les groupes font des propositions d'affectation de ces fonds pour des projets qu'ils valorisent, par exemple, pour permettre la création d'un Centre de Ressources périnatales et pour la famille, les projets d'intégration des citoyens à la vie collective ou encore les projets artistiques et culturels.<sup>150</sup>

Quant au processus de choix des projets, les participants souhaitent qu'ils soient évalués de façon concertée, ou encore qu'un citoyen de chaque secteur siège au comité de sélection.<sup>151</sup>

## 2.8 Développer la notion de paysage pour ce secteur

### 2.8.1 L'avenue Beaumont

Plusieurs personnes regrettent que le PDUES ne mette pas davantage l'accent sur l'avenue Beaumont. Certains ont fait valoir l'intérêt patrimonial de cet axe, conçu à l'origine comme une

---

<sup>147</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.1.17, p. 9; Participation citoyenne Saint-Édouard, doc. 6.5, L. 1487-1490; Héberjeune de Parc-Extension, doc. 7.2.3, p. 7; Mme Stéphanie Ferrante, doc. 7.2.2; M. Edward Kwong, doc. 7.2.21; Mme Jeanne Csendes, doc. 7.2.16

<sup>148</sup> RAMPE, 7.1.10, Comité d'action Parc Extension, 7.1.16, Table de concertation Petite Enfance de Parc Extension, 7.2.14, Ressource Action Alimentation, 7.2.24, Coalition Jeunesse de Parc Extension, 7.2.35

<sup>149</sup> Regroupement pour le développement de Villeray, 7.2.8

<sup>150</sup> Espace Famille Villeray, 7.2.8; Comité d'action Parc Extension, 7.1.16

<sup>151</sup> CDEC-Centre Nord, 7.2.5; Comité citoyen Parc Extension, 7.1.4

artère principale de quartier. Pour d'autres, il faudrait anticiper le nouveau rôle de porte d'entrée que jouera l'avenue à la suite de l'arrivée du campus Outremont.<sup>152</sup>

Ainsi, on recommande une planification plus détaillée de ce secteur, autour d'une vision claire.

Un groupe de résidents a formulé diverses suggestions quant aux critères d'insertion à respecter : une hauteur de 3 à 4 étages puis, à l'ouest de Champagneur, des tours; des espaces libres entre les édifices; un retrait par rapport au trottoir; la protection des vues vers le mont Royal; la plantation d'arbres sur la rue (ormes, peupliers); l'aménagement de l'arrière des édifices à des fins collectives. Pour ces résidents, le secteur Beaumont doit à la fois miser sur son patrimoine (le 6830, du Parc, le 450 Beaumont, l'emplacement du gazomètre, ...) et sur son potentiel de quartier adjacent à un campus et tout ce que cela peut générer d'innovation (compétition de design et d'architecture pour des bâtiments verts, ...).

### **2.8.2 La mise en valeur du paysage**

L'organisme Culture Montréal « *ne peut qu'applaudir la volonté de la Ville de conserver et de mettre en valeur des éléments identitaires du paysage industriel et ferroviaire, de recourir à l'art public pour améliorer le cadre de vie, de proposer des parcours et des trames vertes* ». <sup>153</sup> Comme lui, d'autres participants abondent dans le sens d'une mise en valeur des éléments patrimoniaux qui sont aujourd'hui vus comme des nuisances, telles que les viaducs. Cette mise en valeur passerait par l'art et permettrait même, selon certains, de faire des viaducs des lieux de destination.<sup>154</sup>

D'autres éléments patrimoniaux, relevant davantage du patrimoine populaire ou industriel, sont à mettre en valeur, selon certains résidents : l'ambiance de village de Marconi, les paysages de Parc-Extension (Ogilvy, Saint-Roch, Jean-Talon et d'Anvers).<sup>155</sup>

Enfin, pour le Comité aménagement et culture Rosemont-La Petite-Patrie, il serait intéressant de faire la transposition du positionnement « carrefour de la création » dans l'aménagement du domaine public. Ceci inclurait l'intégration de l'art public, le traitement particulier des viaducs, un mobilier particulier.

### **2.8.3 L'insertion des nouveaux bâtiments**

Pour s'assurer d'un paysage urbain intéressant, différents participants ont soumis des critères à respecter pour l'insertion des nouveaux projets (PIIA). Ces critères devraient être communs aux

---

<sup>152</sup> Groupe de résidents du quartier Parc-Extension, doc. 7.1.26, p.4-6; Mme Mary McCutcheon, doc. 7.2.39, p.2; ADUQ, doc. 7.2.23, p. 2

<sup>153</sup> Culture Montréal, doc. 7.2.5, p. 5

<sup>154</sup> Opération Avenue du Parc, doc. 7.1.12, p. 6; Comité aménagement et culture Rosemont - La Petite-Patrie, doc. 7.1.19, p. 15

<sup>155</sup> Groupe de résidents du quartier Parc-Extension, doc. 7.1.26, p. 7; Mme Micheline Marier, doc. 7.1.9

quatre arrondissements pour créer une identité propre, juge l'Ordre des architectes. Pour un citoyen, il est pertinent de définir des critères architecturaux permettant l'observation publique des processus industriels et créatifs.<sup>156</sup> Enfin, un participant préconise un meilleur encadrement de la rue Beaubien Ouest, pour rétablir l'échelle humaine.<sup>157</sup>

Certains citoyens sont revenus sur les hauteurs, pour différents endroits. D'une manière générale, ils sont réticents à des hauteurs dépassant quatre étages.<sup>158</sup>

## 2.9 Le verdissement

Le verdissement a été encouragé à la fois pour le domaine public et le domaine privé. Tout d'abord, le verdissement des stationnements et des terrains vacants est souhaité, de même que l'utilisation des toits des bâtiments industriels. VRAC Environnement a exposé son expérience d'ententes de verdissement avec les entreprises de l'avenue Beaumont. L'organisme recommande ce type d'entente, volontaire ou autonome, avec les entreprises privées et les institutions publiques et économiques, ou en partenariat avec les acteurs en environnement.<sup>159</sup>

Quant au domaine public, il a été recommandé de mettre à profit tout espace public (trottoir, terre-plein, murs, etc.) pour planter des végétaux. Le boulevard de L'Acadie a été ciblé deux fois pour accueillir davantage d'arbres, de même que les ruelles en général. Toutes les formes de verdissement sont souhaitées – arbres, arbustes, agriculture urbaine, etc. – ainsi qu'une variété des espèces. Plusieurs ont insisté sur la notion de sécurité alimentaire et recommandent qu'outre les jardins collectifs dans les parcs, on introduise les arbres fruitiers et à noix et qu'on encourage les potagers privés.<sup>160</sup>

## 2.10 L'encadrement règlementaire

Les intervenants qui ont évoqué les aspects règlementaires l'ont fait principalement concernant la mise en œuvre de la mixité des usages et leur cohabitation. Pour l'Ordre des architectes du Québec, « *c'est la mixité des usages qui fait toute la valeur d'un quartier* », ils ont donc notamment salué l'obligation de commerces au rez-de-chaussée sur certains grands axes.<sup>161</sup>

Plusieurs ont émis un avis concernant le projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) du secteur De Castelnau. Il y a tout d'abord ceux qui

---

<sup>156</sup> Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37. p.6; M. Louis Bourque, doc. 7.1.30, p. 17

<sup>157</sup> M. Alex Fortin, doc. 7.2.6, p. 9

<sup>158</sup> M. Pierre Dubreuil, doc. 7.1.6, p. 4, 6

<sup>159</sup> VRAC Environnement, doc. 7.2.11, p. 15; Participation citoyenne Saint-Édouard, doc. 6.5, L. 1520-1527; Mme Stéphanie Ferrante, doc. 7.2.2; Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37. p. 5; M. Damien Thomas, doc. 7.2.32

<sup>160</sup> Mme Sonia Zelaya, doc. 7.2.15; M. Christos Sikellis, doc. 7.2.19; Mme Angelica Martinez, doc. 7.2.20; Mme Diane Gariépy, doc. 7.1.1, p. 2; Mme Catherine Potvin, doc. 7.1.3, p. 3; M. Serge Mongeau, doc. 7.1.5, p. 3 et doc. 6.7, L. 363-365; Eastern Bloc, doc. 7.1.22; Mme Cécile Ngo Holl, doc. 7.1.11

<sup>161</sup> OAQ, doc. 7.2.37. p. 6

veulent s'assurer que les projets particuliers, donc les dérogations au règlement de zonage, resteront exceptionnelles, et que seuls les projets ayant une haute valeur ajoutée (incluant de l'emploi et une grande proportion de logements sociaux) seront acceptés.<sup>162</sup> Un centre d'artistes installé dans ce secteur est venu témoigner et exprimer ses craintes quant à l'impact des nouveaux projets résidentiels : ils souhaitent pouvoir continuer à offrir leur programme artistique sans craindre les plaintes des nouveaux résidents.<sup>163</sup>

Dans ce même esprit, Bâtir son quartier recommande « *que les arrondissements, responsables de la réglementation de zonage, s'engagent à respecter, pour toutes les zones d'affectation mixte, l'esprit du PDUES quant au mode de gestion des projets résidentiels proposé pour la zone mixte du secteur De Castelnau.(...) Nous croyons qu'il s'agit là (...) d'un mécanisme important en vue d'atteindre un des objectifs centraux du PDUES qui est de consolider, d'accueillir et de développer des voisinages véritablement diversifiés* ». <sup>164</sup> À l'instar du groupe de ressources technique, il a été recommandé à deux autres reprises d'étendre la procédure des PPCMOI à tous les secteurs d'affectations mixte et résidentielle, en reprenant les mêmes critères que celui applicable au secteur De Castelnau.<sup>165</sup> En revanche, pour l'ADUQ, il semble pertinent d'adopter une démarche spécifique pour le secteur De Castelnau, compte tenu des fortes pressions immobilières résidentielles actuelles.<sup>166</sup>

L'objectif de mixité des usages est aussi l'occasion, pour certains, d'innover en terme de réglementation. Ainsi, il a été proposé de faire évoluer l'habituelle cohabitation commerces-logements, pour inclure aussi des bureaux et des ateliers d'artistes dans des immeubles comportant des logements.<sup>167</sup> Pour d'autres, l'innovation pourrait servir le développement de l'agriculture urbaine, par la création d'un « usage agriculture urbaine », offrant la possibilité aux propriétaires (résidentiels, industriels) d'implanter un jardin ou des serres sur le toit de leur édifice.<sup>168</sup>

Néanmoins, la cohabitation des différents usages reste un enjeu qui devrait être intégré dans le PDUES. Pour les uns, c'est au niveau de la circulation que les tensions pourraient se révéler. Il s'agirait alors pour la Ville de développer un plan de circulation, de réaliser une étude de camionnage plus approfondie en concertation avec les entreprises, ou encore « *d'évaluer, en concertation avec les résidants, des possibilités de modifier les heures de restriction des stationnements sur rue réservés aux résidants de façon à faciliter le stationnement des non résidants (travailleurs et visiteurs d'entreprises) pendant les heures de travail.* »<sup>169</sup> Pour

---

<sup>162</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 14; Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 3

<sup>163</sup> Eastern Bloc, doc. 7.1.22

<sup>164</sup> Bâtir son quartier, doc. 7.1.17, p. 8

<sup>165</sup> CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 21

<sup>166</sup> ADUQ, doc. 7.2.23, p. 4

<sup>167</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 17

<sup>168</sup> Fondation Ecologia, doc. 7.1.25

<sup>169</sup> Table de concertation logement-aménagement de la Petite Patrie, doc. 7.1.18, p. 13; CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 16, 19

d'autres, il s'agirait de prévoir des mesures d'atténuation des nuisances et de s'assurer que les modifications d'usages restent compatibles avec les activités industrielles et ferroviaires.<sup>170</sup>

Au sujet de l'insertion des nouvelles constructions, il a été suggéré que le PDUES propose des critères de design à inclure dans les règlements de chaque arrondissement, ou encore, d'étendre le PIIA prévu pour le secteur De Castelnau à tout le territoire du PDUES.<sup>171</sup>

Pour finir, au-delà de la réglementation, Culture Montréal attire l'attention sur la nécessité « *d'investissements signifiants du secteur public et la création d'outils incitatifs qui serviront de leviers aux secteurs privé, communautaire et culturel.* »<sup>172</sup>

## 2.11 Quelques priorités

Certains mémoires ont établi une liste des projets prioritaires.<sup>173</sup> La première intervention à entreprendre serait, dépendamment des mémoires : l'aménagement des deux places publiques sur l'avenue du Parc, la mise en place du comité de liaison entre les partenaires, la sécurisation des viaducs ou encore, la mise en œuvre d'une stratégie pour assurer une diversité de logements. Viennent ensuite la réalisation d'un lien cyclable sur l'avenue du Parc, la planification du parc De L'Épée, l'aménagement des traverses à niveau ou le redéveloppement du 6572-6700, avenue du Parc. Un participant a aussi recommandé que le réaménagement de la rue Saint-Zotique Ouest soit réalisé en priorité.

---

<sup>170</sup> CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 15; Canadien Pacifique, doc. 7.2.13, p. 1

<sup>171</sup> ADUQ, doc. 7.2.23, p. 4; Ordre des architectes du Québec, doc. 7.2.37, p. 6

<sup>172</sup> Culture Montréal, doc. 7.2.5, p. 7

<sup>173</sup> CDEC Rosemont - Petite-Patrie, doc. 7.1.23, p. 15; M. Sasha Miguel Dyck, doc. 7.2.30, p. 4; VRAC Environnement, doc. 7.2.11, p. 18; CDEC - Centre-Nord, doc. 7.1.21, p. 14

### 3. L'analyse de la commission

#### Introduction

Le projet de Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau vise à requalifier le secteur situé aux abords des voies du Canadien Pacifique, identifié dans le Plan d'urbanisme de 2004 pour une planification détaillée. Ce territoire, en mutation depuis le déclin de l'activité industrielle dans les secteurs centraux de la ville, verra sa transformation s'accélérer avec la conversion de la cour de triage d'Outremont en quartier universitaire et résidentiel, dont les premiers pavillons sont prévus pour 2017.

Le projet de campus de l'Université de Montréal (UdeM) sur le site Outremont est identifié dans le projet de Plan de développement de Montréal (PDM) comme l'un des projets à portée métropolitaine, ce qui laisse envisager un impact important sur les quartiers environnants. C'est d'ailleurs à la suite de l'adoption du projet de campus que la Ville s'est engagée à réaliser un plan pour orienter le redéveloppement des secteurs adjacents. Si le projet de campus a déjà été débattu puis adopté, il est clair, pour la commission, que le PDUES ne peut être envisagé indépendamment du campus Outremont.

Comme la plupart des participants à la consultation, la commission reconnaît la pertinence et le caractère novateur du PDUES par l'intégration des dimensions sociale et économique, en plus de l'aménagement urbain. La dimension démocratique du processus, à travers la participation publique d'amont, est aussi à saluer.

La commission apprécie que la Ville s'intéresse à ces problématiques diverses au sein d'un exercice de planification et estime qu'elle aurait intérêt à baliser davantage l'impact de ce nouvel outil. En effet, en ouvrant un outil de planification à de nouvelles dimensions, la Ville ouvre aussi la porte à des demandes supplémentaires. Un document tel que le PDUES risquerait de créer des attentes auxquelles il ne peut pas répondre entièrement. D'ailleurs, la Ville a choisi de mobiliser d'autres acteurs autour du PDUES, tels que les CDECs et CLD pour la dimension économique. Toutefois, pour la dimension sociale du PDUES, la Ville aurait avantage à collaborer avec les acteurs concernés, tels que le gouvernement du Québec, en inscrivant, par exemple, son action dans le cadre d'ententes bipartites avec les ministères concernés et leurs instances locales et régionales.

Considérant les préoccupations nombreuses et les propositions concrètes des participants sur les quatre grandes dimensions abordées dans le PDUES, l'intention de la commission est de proposer un ensemble de bonifications du document visant à renforcer sa portée et alimenter les prochaines étapes de planification et de requalification du territoire.

La première partie de l'analyse de la commission portera sur l'influence de l'UdeM sur le redéveloppement de l'ensemble du territoire du PDUES et sa revitalisation. La seconde partie

abordera un thème largement évoqué par les intervenants, le logement abordable. Par la suite, des propositions seront formulées quant au projet économique de « carrefour de la création », au désenclavement du territoire et à la qualité de l'espace public. Enfin, quelques adaptations du cadre réglementaire aux enjeux du territoire à requalifier seront proposées. La dernière partie concernera le processus de participation publique qui est au cœur de ce projet de planification et de requalification urbaine.

### **3.1 Accorder les forces universitaires aux défis du milieu**

La motivation pour cet exercice de planification PDUES, qui se veut multidimensionnel et innovateur, était, à l'origine, issue d'un désir de planifier l'arrivée de l'UdeM dans ce secteur de la ville.

Les participants qui se sont prononcés sur le rôle de l'Université de Montréal ont souhaité une collaboration active de l'université au développement social, économique et urbain de ce territoire.

Rappelons que sur le site Internet de l'UdeM, on peut lire qu'elle a établi « *l'harmonie avec le milieu* » comme le premier des trois axes de développement de son futur campus : « *Le projet de campus de l'Université de Montréal à Outremont dépasse les limites strictes de l'activité universitaire pour embrasser la vie collective urbaine. L'UdeM est consciente de son rôle social et c'est pourquoi elle souhaite se développer en offrant un nouveau milieu de vie qui servira à la fois les intérêts de la communauté universitaire et ceux des résidents des quartiers limitrophes.* »<sup>174</sup> Cependant, l'UdeM, malgré cette collaboration officielle, ne prévoit qu'un strict minimum d'orientations en ce sens, et leur mise en œuvre n'est nulle part décrite.

Pour la commission, cette intention est juste et responsable, et ce « *rôle social* » ne s'arrête pas aux limites de la propriété de l'UdeM. Or, jusqu'à présent, les détails de ce que l'UdeM prévoit offrir ne sont pas connus. Un forum citoyen, prévu initialement pour le printemps 2013, n'a pas encore eu lieu. Ni le mémoire de l'UdeM, ni sa présentation orale n'ont fourni davantage de détails sur ses projets. La commission reste perplexe devant le peu d'intérêt démontré par l'Université de Montréal et ses écoles affiliées pour le développement économique et social des secteurs aux alentours du campus Outremont.

Par ailleurs, des représentants d'Innovitech sont venus aux audiences pour présenter un rapport produit en 2007 pour la Ville de Montréal proposant une vision de développement économique du quartier centrée sur l'UdeM et son campus Outremont. Selon ses représentants, maintes universités et autres institutions de haut savoir ailleurs dans le monde font des efforts pour joindre l'enseignement et la recherche universitaires au développement

---

<sup>174</sup> [www.siteoutremont.umontreal.ca](http://www.siteoutremont.umontreal.ca)

économique et social. Ce sont, par exemple, des universités comme le Massachusetts Institute of Technology (MIT) et l'University of Michigan aux États-Unis; Sophia Antipolis, technopôle regroupant plusieurs universités et entreprises de recherche scientifique de pointe en France; NUS Singapore. D'après Innovitech, le MIT est même en train de planifier un tout nouvel institut universitaire d'entrepreneuriat et innovation à Skolkovo en Russie.<sup>175</sup> On ne parle plus de « R&D » (recherche et développement), mais plutôt de « E&I » (entrepreneuriat et innovation).

La commission constate que l'idée d'utiliser la création d'un nouveau campus universitaire pour stimuler le développement économique et social d'un quartier à requalifier est une pratique en plein essor pour d'autres universités à l'étranger.

Outre les cas exposés en consultation, plusieurs exemples de partenariats réalisés au Québec peuvent être cités. Au printemps 2012, l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal a signé une entente de cinq ans avec la Ville de Drummondville pour qu'une vingtaine de ses étudiants élaborent, sur une base annuelle, des projets urbanistiques comme la réutilisation des installations industrielles.<sup>176</sup> Pour sa part, l'ÉTS a récemment ajouté l'Université McGill à ses efforts de revitalisation dans le Quartier de l'innovation. D'autres stratégies économiques de requalification à Montréal pourraient servir d'inspiration à l'UdeM pour sa participation à la requalification du territoire du PDUES, comme le technopôle Angus.

Aux États-Unis et en Europe, plusieurs universités participent activement elles aussi à la requalification de leur territoire d'implantation. Notons, par exemple, les mesures prises par l'University of Pennsylvania (Philadelphie)<sup>177</sup> et ses écoles affiliées pour renforcer le quartier de West Philadelphia. Elle a non seulement institué une politique d'achat local pour ses besoins en fournitures et services, mais, en collaboration avec son école affiliée, le Wharton School of Business, elle a créé un programme de mentorat pour les fournisseurs, afin d'aider les PME du quartier dans la gestion de leurs entreprises, et dans les autres éléments de développement d'affaires (par exemple, la publicité). L'University of Pennsylvania a aussi créé le Penn Institute for Urban Research, qui inclut le rôle des « institutions locomotives » (*anchor institutions* en anglais) dans les places urbaines parmi ses trois axes de recherche.<sup>178</sup> À Yale University (Connecticut), le Center for Clinical Investigation vise la recherche participative centrée sur la collectivité (*community-based participatory research*), et offre, en collaboration avec plusieurs organismes communautaires, des stages aux jeunes médecins et chercheurs postdoctoraux afin de traduire rapidement les recherches de base et cliniques en résultats utiles pour la

---

<sup>175</sup> Graham, Ruth (2013) : "Technology innovation ecosystem benchmarking study: Key findings from Phase 1" MIT Skoltech Initiative, cité au doc.7.1.31

<sup>176</sup> <http://www.journalexpress.ca/Actualit%C3%A9s/Actualit%C3%A9s%20locales/2012-05-02/article-2969274/Urbanisme-entente-unique-entre-Drummondville-et-lUniversite-de-Montreal/1>

<sup>177</sup> Rodin, Judith (2005): "21st Century Urban University: New Roles for Practice and Research" *Journal of the American Planning Association*, 71(3): <http://cb9m.blogspot.ca/2005/10/21st-century-urban-university-new.html>, téléchargé le 27 avril 2013.

<sup>178</sup> "About Penn IUR" <http://penniur.upenn.edu/about>

communauté.<sup>179</sup> Yale a aussi un vaste programme de stages et de bénévolat pour les étudiants, qui offre un tutorat aux élèves dans des écoles publiques et des cliniques d'aide juridique spécialisée.<sup>180</sup>

En France, l'Université de Nantes a reçu le mandat de la métropole nantaise (Nantes Métropole) de : « *structurer et animer le pôle d'enseignement supérieur et de recherche du Quartier de la Création avec comme mission de favoriser l'émergence d'un véritable cluster à vocation européenne.* »<sup>181</sup> Pour ce faire, l'université est accompagnée par une équipe issue d'une société publique d'aménagement, « *dans la constitution d'un pôle de recherche et de formation dédié aux industries créatives. [L'équipe] joue également un rôle de passerelle entre les acteurs de la recherche et le grand public. À cet effet, [elle] a pour mission d'animer le réseau des acteurs et partenaires de la culture scientifique et technique* ». <sup>182</sup>

Si des universités au Québec et ailleurs ont établi de tels projets collaboratifs, la commission estime que l'Université de Montréal et ses écoles affiliées, ses facultés et départements, pourraient en faire autant. La commission ne partage pas le point de vue des représentants de l'UdeM selon lequel les attentes des citoyens face à cette institution sont excessivement élevées. Au contraire, elle estime que ces demandes sont légitimes face à une institution publique de cette envergure. Ainsi, la commission est convaincue qu'une entente formelle entre la Ville et l'UdeM serait bénéfique, non seulement pour les citoyens de l'ensemble du territoire d'insertion du campus, mais également pour les professeurs et les étudiants.

Les quartiers avoisinants du territoire du PDUES représentent un grand potentiel pour la recherche et les stages pour plusieurs universitaires, notamment ceux provenant de la faculté d'aménagement, du Centre d'entrepreneuriat HEC-Poly-UdeM, de l'École de psychoéducation, ou encore de l'École de Santé publique, déjà présente sur le territoire du PDUES.

Par ailleurs, la commission est très impressionnée par le haut niveau d'organisation des regroupements communautaires des quartiers et par la qualité de leurs interventions. Elle est donc persuadée que de nombreux groupes pourraient être des collaborateurs précieux pour l'une ou l'autre des interventions de l'université.

Pour toutes ces raisons, la commission est d'avis qu'une priorité du PDUES devrait être le développement d'un partenariat et d'une entente formelle entre la Ville et l'Université de Montréal pour coordonner la planification et la mise en œuvre du PDUES et du campus Outremont.

---

<sup>179</sup> "Yale Center for Clinical Investigation, Community Outreach"

<http://ycci.yale.edu/community/communityoutreach/index.aspx>

<sup>180</sup> <http://onhsa.yale.edu/>

<sup>181</sup> <http://www.univ-nantes.fr/27974846/0/fichepagelibre/&RH=quartierdelacreation&RF=quartierdelacreation>

<sup>182</sup> <http://creationduquartier.com>

### **RECOMMANDATION 1**

***La commission recommande que la Ville intègre dans le PDUES une orientation de développement et d'aménagement visant la planification et la mise en œuvre coordonnées du PDUES et du campus Outremont. La stratégie d'intervention en découlant comprendra des projets novateurs et utiles au développement social, au développement économique du «carrefour de la création», à l'aménagement urbain et à la participation sociale de la communauté, ainsi qu'aux objectifs pédagogiques et de recherche de l'UdeM et ses écoles affiliées.***

***Elle recommande que la Ville et l'Université de Montréal établissent une entente formelle pour actualiser cette orientation. Cette entente devra mettre à contribution chercheurs et professeurs de l'université, aussi bien pour sa préparation que pour sa mise en œuvre.***

### **3.2 Assurer une offre adéquate de logements abordables**

La grande majorité des participants et participantes à la consultation publique sur le projet de PDUES se sont prononcés en faveur du renforcement des mesures assurant la protection et le développement du logement abordable, et principalement le logement social, communautaire et coopératif.

Plusieurs se disent déçus du peu de place accordée au logement abordable dans le PDUES contrairement à leurs représentations, au moment de la démarche de participation en amont. Les participants affirment qu'un meilleur accès au logement abordable favorisera une réelle mixité sociale et préviendra la gentrification totale du territoire du PDUES et ses environs.

Pour la commission, il ressort de la consultation que les problématiques liées au logement – création de logement social et communautaire, hausse des loyers, etc. – sont les premières préoccupations des personnes venues exprimer leur opinion. Or, le PDUES prévoit un potentiel de 1 500 unités résidentielles. S'appuyant sur ce potentiel de logements, sur le contenu des mémoires et sur la volonté des porteurs du PDUES d'intégrer la dimension économique et sociale à la planification des interventions urbaines pour ces quartiers, l'analyse et les recommandations de la commission sur l'enjeu du logement abordable porteront principalement sur quatre thèmes : l'écart entre les besoins et l'offre de logement social, l'arrimage des enjeux sociaux du territoire avec la vision et les mesures du PDUES, la nécessité d'un plan d'action pour améliorer l'accès au logement abordable et la vie communautaire.

#### **3.2.1 Des écarts entre les besoins et l'offre de logement social**

Les participants à la consultation ont été très éloquents sur la nature et l'ampleur des besoins des populations du territoire du PDUES et de ses environs et sur l'insuffisance de l'offre de logement et de soutien social qui puisse répondre à ces besoins. Ces informations venaient compléter celles déjà contenues dans le PDUES et son diagnostic.

Rappelons en bref que la plupart des résidents du territoire du PDUES et des quartiers avoisinants sont locataires. Ils sont majoritairement immigrants, provenant d'environ 75 communautés culturelles différentes. Près de la moitié de la population de ces quartiers vit dans la grande pauvreté. Les familles sont nombreuses et plusieurs se partagent des logements surpeuplés. Les jeunes sont plus défavorisés économiquement que ceux de l'ensemble de la Ville de Montréal. Les résidents présentent différents besoins particuliers selon leurs caractéristiques : jeunes, familles, immigrants, personnes âgées, personnes vivant seules.

La dynamique du marché résidentiel autour du futur campus Outremont et la transformation des immeubles en condominiums favorisent l'arrivée dans ces quartiers d'une population à revenus plus élevés et une augmentation rapide et considérable des loyers. En conséquence, plusieurs ménages sont ou seront incapables de répondre à leurs besoins essentiels comme la nourriture, le chauffage, les médicaments ou les fournitures scolaires des enfants.

L'arrivée des étudiants qui voudront habiter dans le secteur du campus Outremont générera une demande pour les grands logements, créant une compétition additionnelle pour les résidents et les familles déjà défavorisées.

En plus d'être en nombre insuffisant pour répondre aux besoins, les logements abordables de ces quartiers sont de qualité inégale. Plusieurs bâtiments résidentiels sont de mauvaise qualité et mal entretenus. Le problème de logements insalubres, avec moisissures et vermines, se serait accru au cours des dernières années. Cette mauvaise qualité des logements place de nombreux individus et familles dans des situations critiques pour leur santé physique et mentale, et particulièrement les nouveaux arrivants qui n'ont pas tendance à exercer leurs droits, en plus de faire face à la difficulté de s'exprimer dans la langue du propriétaire ou du voisinage. Nombreux résidents quittent le quartier après quelque temps, faute d'avoir trouvé un logement adéquat qu'ils peuvent payer.

La population de ces quartiers est en grande demande de logement abordable, social et communautaire. Par exemple, 3 360 ménages de Villeray-Parc-Extension seraient inscrits sur une liste d'attente de l'Office municipal d'habitation de Montréal. La durée d'attente dépasserait cinq ans.<sup>183</sup>

Les participants à la consultation ont rappelé que l'accès au logement est non seulement un facteur déterminant de la santé, de la qualité de la vie familiale et communautaire, mais aussi un droit social, indépendamment du revenu.

La commission constate l'écart considérable entre les besoins de logement abordable, social et communautaire de la population résidente et arrivante d'une part, et l'accès en quantité et en qualité de ce type de logements, d'autre part. En effet, le nombre de logements sociaux est

---

<sup>183</sup> FRAPRU, doc. 7.2.1

proportionnellement inférieur dans Parc-Extension par rapport au reste de Montréal, alors que les besoins sont plus importants. Ceci s'ajoute au fait que les perspectives de développement de grands projets résidentiels sont très faibles puisque les quartiers aux environs du territoire PDUES sont déjà très densément construits.

### **3.2.2 L'arrimage des enjeux sociaux avec la vision et les mesures de développement social du PDUES**

Les participants partagent largement le diagnostic du PDUES à l'effet que « ... *les habitations ne correspondent ni aux besoins ni à la capacité de payer d'une partie importante de la communauté et en particulier des familles* ». <sup>184</sup> Ils accueillent positivement la vision du PDUES voulant inclure le développement social parmi les interventions urbaines pour transformer et revitaliser le secteur visé. Une des quatre orientations du PDUES exprime cette intention de la Ville « *de soutenir la consolidation des milieux mixtes comportant une offre de logement diversifiée* ». On parle ici de favoriser une saine mixité des activités économiques et résidentielles et on affirme que « *dans l'esprit de la création d'un quartier culturel, les activités susceptibles de soutenir la vitalité de ces milieux ou encore de cimenter la communauté y seront notamment privilégiées* ». <sup>185</sup>

La commission souscrit à la vision du PDUES qui place le développement social, intégrant le logement et la vie communautaire, comme condition pour assurer la qualité de vie et la participation sociale des résidents du secteur du PDUES et de ses environs.

Les moyens retenus à cette fin par le PDUES, principalement dans sa troisième stratégie, appelée « *qualité de l'habitat et soutien aux communautés* », sont les suivants <sup>186</sup> :

- un mécanisme de soutien aux initiatives du milieu (300 000 \$ par an, pour trois ans);
- l'acquisition d'un terrain pour des logements sociaux et communautaires;
- une bonification de la procédure des Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour permettre la prise en compte, lors de l'évaluation d'un projet, de sa contribution à la diversification de l'offre résidentielle;
- l'application de Stratégie d'inclusion pour des logements abordables privés;
- la poursuite du Programme de soutien à l'accession à la propriété;
- la poursuite du Programme d'aide à la rénovation (Ville-SHQ);
- la poursuite du Plan d'action 2007 de la Ville pour contrer le problème de salubrité; et

---

<sup>184</sup> PDUES, p. 52

<sup>185</sup> PDUES, p. 17

<sup>186</sup> PDUES, p. 51-54

- la mise en œuvre d'une entente intervenue avec l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension pour des inspections.

La commission a pu constater, d'après les témoignages entendus, à quel point les programmes existants et les propositions du PDUES étaient insuffisants ou inadaptés pour faire face à la nature, à l'ampleur et à la complexité des réalités démographiques, socioéconomiques et culturelles du territoire du PDUES et de ses environs et surtout au manque d'accès à une diversité de logements. Voici quelques exemples issus des mémoires à l'appui de cette affirmation :

- certains programmes pour soutenir des initiatives du milieu ne disposent pas de montants suffisants pour réaliser les projets;
- des délais prescrits par certains programmes ne permettent pas à des promoteurs de logements abordables ou coopératifs de compétitionner avec des promoteurs de logements privés à ressources plus élevées;
- manque de contrôle public de l'évolution des coûts des loyers;
- conversion des logements locatifs en copropriété indivise;
- quoique la Ville ne puisse pas détailler la superficie du terrain qu'elle prévoit acquérir, il est peu probable que cette seule mesure puisse fournir les nombreux logements nécessaires pour répondre à la demande;
- la possibilité d'une procédure PPCMOI bonifiée, quoique souhaitable, se limite seulement au secteur De Castelnau;
- le Programme de soutien à l'accession à la propriété n'est pas accessible pour une large partie de la population disposant de faibles et moyens revenus;
- la poursuite du Programme d'aide à la rénovation (Ville-SHQ), ainsi que les efforts pour contrer le problème de salubrité amélioreront la qualité des logements, mais pas leur quantité.

En outre, la commission a constaté une certaine contradiction dans le projet de PDUES qui annonce que la Stratégie d'inclusion ne sera pas applicable, compte tenu de l'absence de perspective de nouveaux projets de plus de 200 logements, et qui, un peu plus loin, retient cette mesure comme moyen de mise en œuvre.

Les participants ont proposé que l'accès au logement abordable de qualité soit une stratégie plus explicite du PDUES associée à un ensemble de mesures nouvelles parfois exceptionnelles.

Or, le PDUES annonce d'entrée de jeu : *« Ce territoire compte actuellement relativement peu de résidents, mais il est situé à la frange de quartiers peuplés ayant une identité bien affirmée. Ces quartiers, où vivent les communautés qui sont directement interpellées par l'avenir du territoire, sont particulièrement considérés en ce qui a trait aux aspects sociaux du PDUES. Celui-ci a notamment pour but d'en faire les premiers bénéficiaires du développement et des*

*aménagement qui s'annoncent dans leur voisinage immédiat et, à cette fin, il ouvre la voie à des interventions sociales au sein même de ces quartiers* ». <sup>187</sup> La commission souscrit à cette orientation. Elle est d'avis que les caractéristiques démographiques, socioéconomiques et culturelles des résidents et nouveaux arrivants du secteur du PDUES, la mauvaise qualité et l'insalubrité de nombreux logements, le manque de logements abordables de qualité, la pression immobilière et l'augmentation du coût des loyers requièrent un renforcement du PDUES pour assurer l'accès au logement abordable, social et communautaire.

Si la reconnaissance de la vocation économique du territoire du PDUES est un choix que les participants ont reconnu comme étant approprié pour réduire la spéculation immobilière au bénéfice des entreprises et des travailleurs et travailleuses et pour contrer l'étalement périurbain de l'économie montréalaise, une offre d'habitations pour les ménages et familles à faible revenu pourrait aussi contribuer à réduire les effets spéculatifs du marché immobilier au bénéfice de ses résidents. Ce choix assurant aux citoyens une offre de logements abordables à long terme pourrait aussi augmenter leur pouvoir d'achat, notamment par la consommation locale.

La commission est d'avis que le PDUES doit inclure un engagement prioritaire pour le logement abordable, social et communautaire comme un moyen de combler les lacunes du privé, d'apporter une réponse adaptée aux familles, aux personnes seules, aux personnes âgées, en particulier celles qui ont besoin de soutien social et comme un moyen de créer des environnements sociaux favorables à la qualité de vie et à la santé.

La diversité des emplois qui sont et seront proposés dans le secteur du PDUES nécessite de s'assurer que la diversité des personnes qui vont occuper ces emplois puissent se loger à proximité. Ainsi, une offre significative de logements abordables pour les résidents et nouveaux arrivants de ces quartiers viendrait non seulement renforcer la dimension sociale du PDUES, mais aussi faciliter l'actualisation de sa dimension économique.

## **RECOMMANDATION 2**

***La commission recommande que le PDUES reconnaisse explicitement le développement du logement abordable social et communautaire comme la priorité pour le développement social du secteur.***

### **3.2.3 Vers un plan d'action en matière de logement abordable**

La commission a constaté l'écart énorme entre les besoins de logement de la population à faibles revenus et l'offre de logement abordable de qualité sur le territoire du PDUES et ses environs. Elle a aussi constaté les lacunes des mesures disponibles ou énoncées dans le PDUES pour répondre à ces besoins et pour soutenir son orientation de développement social.

---

<sup>187</sup> PDUES, p. 7

La commission est d'avis que la Ville et ses arrondissements doivent s'engager dans une démarche structurée et intégrée, soutenue par un plan d'action, contenant un ensemble de mesures, dont certaines exceptionnelles et adaptées au territoire, agissant sur le parc de logements actuels et sur le développement de nouveaux logements sociaux. Aussi, l'aspect mobilisateur d'un plan d'action serait intéressant.

Si la commission souhaite que le PDUES fasse une part plus importante au logement, elle ne remet pas pour autant en question la consolidation du secteur d'emploi. Selon les affectations et mesures prévues dans le PDUES, il y a un potentiel de développement de 1 500 nouveaux logements, ce qui n'est pas négligeable. Dès lors, il faut que tous les outils permettant de développer du logement social et abordable au sein de ce potentiel de logement soient déployés.

Ce plan d'action viserait donc à offrir, dans un délai prédéfini, des logements sains et de qualité en quantité suffisante, aux résidents du territoire du PDUES et de ses environs qui utilisent actuellement plus de 50 % de leurs revenus pour se loger et qui sont à risque de problèmes de santé physique et mentale, d'isolement et de problèmes sociaux.

Il est entendu que ce plan sera applicable sur le territoire du PDUES et dans les quartiers environnants, dont le site du campus Outremont.

Selon la commission, le plan d'action devrait minimalement contenir les éléments ci-après.

#### *Une cible chiffrée de logements abordables à développer d'ici cinq ans*

Pour des participants à la consultation, doter le PDUES d'une cible chiffrée pour l'accès au logement abordable, convenue avec des partenaires sociaux et économiques serait l'assurance d'une offre résidentielle adéquate pour les ménages à faible revenu. Une cible chiffrée connue ferait en sorte que les pouvoirs publics municipaux seraient mieux en mesure d'orienter le développement du logement abordable.

La commission est sensible aux préoccupations des participants, individus et groupes, qui soutiennent les plus démunis. Ces groupes ont très peu de moyens et peu de résultats pour améliorer l'accès aux logements abordables. La commission comprend que ceux-ci voient dans une cible chiffrée un moyen d'engagement accru des pouvoirs publics.

#### *Des interventions sur le parc de logements existant*

La mauvaise qualité et l'insalubrité de plusieurs logements, de même que l'importance des besoins, exigent que la Ville prenne des dispositions exceptionnelles avec ses partenaires pour la rénovation du parc locatif.

La commission est d'avis que la Ville de Montréal ne devrait pas tolérer que des personnes vivent entassées dans des logements insalubres, reconnus comme étant une source de problèmes de santé physique et psychologique.

Les participants ont réclamé une intervention plus vigoureuse de la Ville auprès des propriétaires récalcitrants ou incapables de donner suite aux recommandations, notamment par une conversion de ces immeubles à des fins de logements de type coopératif.

La commission est d'avis que la Ville devrait renforcer son intervention tant au niveau de la prévention que des sanctions. Si ses pouvoirs en la matière sont trop limités, elle devrait s'adresser au gouvernement du Québec pour que le cadre législatif et réglementaire sur la salubrité des bâtiments résidentiels soit renforcé, ou que les rôles et responsabilités soient redéfinis, assurant à la Ville de Montréal ou à d'autres acteurs de la santé publique les pouvoirs nécessaires.

#### *L'ajustement de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*

Plusieurs participants à la consultation ont déploré le fait que la Stratégie d'inclusion sera peu ou pas applicable sur le territoire du PDUES, faute de terrains pour des projets de plus de 200 logements. Les participants ont proposé de la modifier et de renforcer son application comme l'ont fait d'autres arrondissements de la Ville de Montréal.

Les principaux changements à apporter portent sur :

- l'application à l'échelle d'un territoire ou de l'ensemble des projets d'un promoteur et non seulement à l'échelle d'un projet;
- la proportion de logements abordables à inclure, qui devrait passer de 15 % à 20 % ou à 30 %, pour mieux répondre aux besoins importants du secteur du PDUES et notamment de Parc-Extension;
- le caractère incitatif actuel de la Stratégie d'inclusion à rendre obligatoire;
- le développement des logements sociaux et communautaires à réaliser dès les premières phases du projet, afin d'en garantir leur réalisation.

Lors de la séance d'information, les représentants de la Ville ont bien reconnu que la Stratégie d'inclusion telle qu'elle est définie n'aurait pas ou peu d'impact pour le secteur du PDUES et que des pouvoirs accrus étaient nécessaires à la Ville pour lui donner une plus grande force d'application. Ils ont mentionné que le projet de loi pour amender la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (caduque depuis le changement de gouvernement) prévoyait un renforcement des pouvoirs de la municipalité sur l'inclusion de logements abordables dans les projets privés.

La commission reconnaît la valeur des propositions d'amélioration de la Stratégie d'inclusion présentées par les participants. Elle a aussi pu constater que plusieurs arrondissements ont

modulé la Stratégie d'inclusion pour l'adapter aux besoins de leur territoire. L'arrondissement du Sud-Ouest, par exemple, a ajusté la stratégie pour les contributions demandées aux promoteurs selon la taille des projets (entre 100 et 200 unités, 200 unités et plus) et selon la possibilité d'inclusion (sur site, hors site et compensation financière).<sup>188</sup>

La commission est d'avis que les propositions des participants, tout comme les expériences d'autres arrondissements montréalais, méritent un examen approfondi par la Ville et les arrondissements concernés par le PDUES. Ces derniers pourraient apporter des changements significatifs à la stratégie, en fonction des dynamiques qui vont se jouer sur ce territoire. La Ville pourrait aussi réclamer auprès du gouvernement québécois des pouvoirs d'application accrus.

### La constitution de réserves foncières

La Ville a annoncé dans le PDUES une mesure, qualifiée d'exceptionnelle, permettant l'acquisition d'un terrain pour un projet de logement social. De nombreux participants sont intervenus pour saluer cette mesure. S'ils reconnaissent sa grande valeur, ils sont pessimistes à l'égard de sa portée réelle considérant l'ampleur des besoins de logement abordable. Ils réclament que cette formule d'acquisition de terrains par la Ville devienne une pratique courante et plus large, considérant son efficacité pour contrer la pression du secteur privé, pour éviter la ghettoïsation et la gentrification, et favoriser la mixité sociale.

Lors de la consultation, il a été mentionné que le Conseil d'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie a déjà proposé à la Ville d'adopter une politique générale d'acquisition de terrains pour pallier les difficultés de créer du logement social. D'autres intervenants demandent de réserver, s'il y en a, les immeubles et les terrains municipaux propices pour une cession éventuelle aux promoteurs de logement social de type coopératif et de favoriser ces projets, notamment en leur accordant un statut spécial dans le calcul de l'évaluation foncière. Certains participants se sont même prononcés sur des lieux, des terrains ou immeubles que la Ville pourrait acquérir à cette fin dans chaque secteur du PDUES.

La commission reconnaît qu'une intervention de la Ville permettant l'acquisition de terrains ou d'immeubles destinés au logement abordable est un sain exercice des responsabilités publiques municipales.

La commission estime que la décision de créer une réserve foncière destinée au logement social est pertinente dans le cadre de la planification d'un secteur en mutation. Elle souhaite donc que ce projet de réserve se concrétise et espère que les détails seront connus sous peu. Toutefois, en l'absence de données sur l'ampleur du projet, elle conserve la crainte que cette réponse soit insuffisante et elle incite la Ville à chercher, de concert avec les quatre arrondissements concernés, d'autres terrains sur le territoire du PDUES ou dans les environs.

---

<sup>188</sup> [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_SOU\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/INCLUSION\\_PLAN%20D'ACTION%20SUD-OUEST\\_5JUIN2012.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_SOU_FR/MEDIA/DOCUMENTS/INCLUSION_PLAN%20D'ACTION%20SUD-OUEST_5JUIN2012.PDF)

### La bonification des outils règlementaires

Le PDUES prévoit appliquer la procédure des Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour le secteur De Castelnau. Cette procédure a la fonction d'encadrer les projets dérogatoires par des critères dont le PDUES donne les thématiques. Le secteur De Castelnau est d'affectation mixte au Plan d'urbanisme, toutefois, il conservera un zonage « emploi » dans le règlement d'urbanisme. Ainsi, tout projet résidentiel qui voudra se réaliser dans ce secteur devra se conformer aux critères du règlement sur les PPCMOI. Le PDUES présente cette procédure comme un moyen pour assurer une diversité de logements en inscrivant la thématique suivante : « *la contribution du projet à la diversification de l'offre résidentielle à l'échelle du secteur* ».

La commission estime que le PPCMOI est un outil pertinent pour intégrer du logement abordable dans les nouveaux projets. Elle l'inclut donc dans le plan d'action pour le logement abordable. Elle suggère des bonifications qui seront détaillées dans la section 3.5.2, « *Affectation du sol et procédure des PPCMOI* ».

Les participants ont aussi réclamé la réduction ou l'élimination de taxes ou frais de permis et l'assouplissement de certaines exigences au bénéfice du logement social. Il est proposé d'assouplir, voire d'éliminer, les exigences de stationnement pour des projets à proximité des stations de métros. Cette façon de faire serait déjà en vigueur dans d'autres arrondissements de Montréal, notamment dans celui de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

La commission est d'avis que ces propositions sont faisables et que leur impact sur les projets de logements abordables serait appréciable.

### Un modèle à encourager : la coopérative d'habitation

Dans la foulée de la consolidation du PDUES en matière d'accès au logement abordable et de son arrimage avec les enjeux sociaux du territoire, des participants ont fait valoir à la commission les grands bénéfices sociaux et économiques des coopératives d'habitation.

D'un point de vue social, pour un très grand nombre de ménages, personnes seules ou familles, se trouvant dans les quartiers du PDUES et ses environs, l'accès à la propriété collective par les coopératives d'habitation serait un moyen privilégié pour créer des milieux de vie favorables à la santé et pour bâtir des communautés solidaires et résilientes.

Les expériences ont démontré que les ménages qui vivent dans une coopérative d'habitation s'engagent dans des projets collectifs, bénéficient de meilleures conditions d'intégration sociale et de prévention de l'exclusion et sont fortement enracinés dans leur communauté. Les projets d'habitation coopérative contribueraient aussi à l'acquisition de pratiques de développement durable.

D'un point de vue économique, des études ont démontré que les coopératives d'habitation, en nombre important, peuvent avoir un effet régulateur et durable sur les prix de l'immobilier dans un territoire donné et sur l'économie d'un quartier. Selon ces études, d'autres effets économiques des coopératives sont aussi mesurables, comme la création d'emplois et l'amélioration du pouvoir d'achat de leurs résidents.<sup>189</sup>

De plus, les projets de coopératives d'habitation peuvent contribuer à maintenir et à améliorer le parc de logement actuel. Considérant le peu de terrains vacants sur le territoire et de dimension suffisante pour construire des logements neufs de plus de 200 unités permettant l'accès au logement abordable, les projets d'habitations coopératives réalisés par la rénovation de logements existants pourraient être tout à fait adaptés à la réalité du secteur du PDUES et de ses environs. Le développement de logements de type coopératif pourrait aussi s'adresser avantagement à la future population étudiante du campus Outremont.

La commission constate que les bénéfices des coopératives d'habitation seraient adaptés aux caractéristiques de nombreux citoyens et communautés du territoire du PDUES et de ses environs et feraient directement écho à la volonté du PDUES de renforcer le tissu social et économique de ces secteurs.

La commission est d'avis qu'un engagement de la Ville pour soutenir les acteurs du développement de l'habitation sociale et communautaire de type coopératif serait un choix structurant pour le secteur du PDUES.

#### *Le financement du logement abordable*

Les participants à la consultation ont proposé différentes pistes de financement du logement abordable, que la Ville pourrait avantagement explorer avec ses partenaires.

Plusieurs avenues ont été suggérées comme la création d'un fonds pour le logement social et abordable financé par les investissements fédéraux et provinciaux, et par les contributions des promoteurs, ou encore financé par les revenus des taxes de mutation.

Plusieurs participants ont proposé d'adapter, de bonifier et de financer davantage le Programme conjoint AccèsLogis. Dans son statut actuel, ce programme contingenté avec des délais d'approbation excessifs et un manque de fonds, ne permettrait pas aux promoteurs de logements sociaux abordables de compétitionner avec les promoteurs privés et de ce fait, leur serait défavorable. Des participants reconnaissent et supportent les représentations faites par la Ville auprès des instances gouvernementales pour bonifier, assouplir et mieux financer ce programme.

---

<sup>189</sup> FECHIMM, doc. 7.2.4

La possibilité de fiscalité différentielle, par laquelle un certain pourcentage de l'augmentation des recettes de taxes municipales causées par l'augmentation de valeur foncière dans un quartier en revitalisation, est utilisée ailleurs en Amérique du Nord. Les avantages de cette mesure, et des amendements législatifs pour l'atteindre, méritent d'être examinés, selon la commission.

Certains diront que c'est en misant sur le développement économique, l'accès à l'emploi et l'amélioration des revenus des citoyens et citoyennes du territoire que leur qualité de vie et leur capacité d'avoir accès à un logement de qualité seront améliorées. D'autres diront qu'ils reconnaissent bien le besoin de logements abordables pour les communautés du territoire du PDUES et de ses environs, mais qu'ils ne voient pas comment on pourra financer une telle demande.

La commission ne pense pas qu'il faille choisir entre ces deux stratégies d'amélioration des conditions de vie de la population. C'est plutôt en agissant sur plusieurs leviers que la Ville et ses partenaires contribueront au mieux-être des citoyens, des citoyennes et des familles. La commission est aussi d'avis qu'un ensemble de choix financiers sont possibles et qu'ils doivent faire partie du plan d'action pour le logement abordable afin d'assurer sa réalisation.

### **RECOMMANDATION 3**

***La commission recommande que la stratégie d'intervention du PDUES portant sur l'habitation soit révisée, en y incluant l'élaboration d'un Plan d'action en matière de logement abordable pour le territoire du PDUES et ses environs, comprenant notamment les éléments suivants :***

- ***une cible chiffrée de l'offre de logements abordables à rendre accessibles d'ici cinq ans, par la rénovation ou la construction, à partir d'une évaluation des besoins et du potentiel et ce, avec la participation de partenaires;***
- ***des mesures de renforcement des interventions relatives à la salubrité des logements : l'évaluation, l'inspection, les recommandations et le suivi des inspections, et en dernier recours, l'expropriation des propriétaires récalcitrants; et ce, avec des responsabilités et des pouvoirs clairs et efficaces (élargis, si nécessaire, par des modifications législatives);***
- ***les différentes modulations de la Stratégie d'inclusion que chaque arrondissement adopterait pour faire en sorte que cette stratégie soit applicable sur le territoire du PDUES, par exemple, par un abaissement du seuil d'application de la Stratégie d'inclusion, ou encore par le renforcement de son pouvoir d'application;***
- ***plusieurs réserves foncières destinées au logement abordable dans le territoire du PDUES et de ses environs;***
- ***des dispositions réglementaires bonifiées ou nouvelles plus favorables au logement abordable, notamment celles concernant les PPCMOI, et des dispositions réglementaires à supprimer, comme les frais de permis ou les stationnements obligatoires;***

- ***des moyens de soutien au développement de l'habitation sociale et communautaire de type coopératif, notamment en visant de consacrer la moitié des logements abordables pour ce type d'habitation;***
- ***des choix financiers à la suite d'un examen des différentes propositions dont : un fonds dédié, l'utilisation des recettes de la taxe de mutation, le Programme AccèsLogis, une fiscalité différentielle.***

***Elle recommande enfin que les organismes locaux et des représentants du gouvernement provincial soient inclus dans la concertation pour la mise en œuvre de ce plan d'action.***

### **3.2.4 Pour une vie communautaire inclusive**

Pour assurer le développement de milieux de vie sains et inclusifs, la vie communautaire est aussi importante que la disponibilité du logement. Trois aspects sont analysés à ce sujet : les communautés culturelles, les équipements et espaces communautaires et les projets d'action communautaire.

#### *Les communautés culturelles*

Des participants ont déploré le peu de visibilité de la diversité culturelle dans le PDUES. De plus, quoique la présence des communautés culturelles soit très grande dans le secteur, très peu de représentants de ces communautés sont intervenus lors de la consultation publique.

Quelques citoyens se sont exprimés pour valoriser le caractère multiculturel de leurs milieux de vie, qu'ils considèrent comme une richesse et une source d'apprentissage, d'ouverture et de partage pour tous et un lieu propice pour l'éducation de leurs enfants. Certains participants ont aussi demandé que le territoire du PDUES soit reconnu et soutenu comme étant une «terre d'accueil» des nouveaux arrivants. Cette caractéristique est principalement liée à l'accès au logement abordable et à des conditions propices à la vie communautaire de ces quartiers.

La commission constate la tradition d'accueil des nouveaux arrivants de Parc-Extension. Elle la considère une caractéristique importante pour l'identité du territoire du PDUES, notamment dans la perspective où celui-ci va ouvrir Parc-Extension sur les autres secteurs compris dans le PDUES. Elle accueille donc avec attention cet appel des participants réclamant qu'une importante part de l'identité sociale et culturelle du territoire soit reconnue et soutenue. La commission y voit la manifestation d'une volonté d'inclusion et de solidarité, une force vitale du quartier et un appel à des interventions adaptées.

#### *Des équipements et espaces pour la communauté*

Plusieurs participants sont intervenus pour demander que des équipements et espaces intérieurs et extérieurs soient prévus dans le PDUES dans le but de favoriser les rencontres, la solidarité et le sentiment d'appartenance pour l'ensemble de la population de ces territoires,

tout autant que pour certains groupes en particulier : les femmes, les familles avec enfants, les personnes de plus de 50 ans, les jeunes adultes.

Reconnaissant que les équipements et services aux communautés (CPE, entreprises d'insertion, centres communautaires, parcs, jardins collectifs, etc.) sont souvent complémentaires à l'offre de logements sociaux et communautaires, certains ont déploré que leur financement ne soit pas toujours au rendez-vous. Ils demandent que des fonds « *dédiés, suffisants et récurrents, compatibles avec les opportunités de développement* » soient assurés à cette fin.<sup>190</sup>

La commission est d'avis que le développement social d'un quartier passe par des infrastructures adéquates et que la complémentarité de ces infrastructures avec le logement est à favoriser.

#### **RECOMMANDATION 4**

***La commission recommande que le PDUES reconnaisse explicitement le besoin d'équipements et d'espaces communautaires, qu'il en identifie la nature et prévoit des fonds dédiés à l'acquisition et la réalisation de telles infrastructures afin de permettre les rencontres, l'entraide et le développement du sentiment d'appartenance.***

#### **Des projets d'action communautaire**

La commission a été témoin de la présence de nombreux organismes communautaires très engagés pour le mieux-être et le développement des communautés du territoire du PDUES et de ses quartiers avoisinants.

Plusieurs de ces organismes ont exprimé leurs points de vue sur l'enveloppe annuelle de 300 000 \$ sur trois ans, prévue dans le PDUES, destinée à financer des projets de développement social issus des milieux.

Tout en reconnaissant la valeur de la décision de la Ville de consacrer des budgets à de tels projets, la commission s'est interrogée sur l'impact possible de ce mécanisme destiné au financement de projets ponctuels ou de courte durée, compte tenu de l'ampleur des besoins et de l'importance de prévoir des actions structurantes à long terme pour faire de ces quartiers des milieux de vie inclusifs et solidaires.

Considérant les enjeux socioéconomiques du territoire du PDUES et de ses environs, tels que la caractéristique multiculturelle des communautés, les appels au développement de la solidarité sociale, et les besoins de lieux de partage et de vie communautaire intégrés aux projets de logements sociaux et abordables pour les personnes et familles à faible revenus et à risque

---

<sup>190</sup> Bâtir son Quartier, doc. 7.1.17

d'isolement social, la commission est d'avis que le budget annuel de 3000 000 \$ devrait spécifiquement à ces fins.

#### **RECOMMANDATION 5**

***La commission recommande que la mesure de soutien aux initiatives du milieu soit dédiée au soutien de services communautaires favorisant la vie collective, l'entraide, l'inclusion sociale, la solidarité et notamment l'accueil et la valorisation des nouveaux arrivants et de leurs familles, en lien avec l'amélioration de l'accès au logement abordable social et communautaire. Pour ce faire, les Centres de Services de Santé et de Services Sociaux (CSSS) du territoire du PDUES pourraient être mis à contribution.***

De plus, la commission invite la Ville et les arrondissements à faire appel à l'Université de Montréal pour qu'elle déploie tous les efforts possibles pour associer les départements, et les écoles, ainsi que leurs professeurs et chercheurs, aux efforts du milieu pour le développement social et communautaire.

### **3.3 Stimuler les forces économiques du territoire**

La première orientation du PDUES est d'« *affirmer la vocation économique du territoire* ». En grande majorité, les acteurs locaux et supra locaux ayant participé à la consultation apprécient l'effort que la Ville a mis dans l'intégration des enjeux économiques à la planification du territoire du PDUES. Une minorité craint que cette orientation se fasse au détriment des enjeux sociaux. La volonté de conserver les espaces dédiés à l'emploi ainsi que les mesures règlementaires pour atteindre cet objectif sont reconnues et appréciées. Le positionnement pour développer l'économie créative est partagé, notamment dans la mesure où ce secteur d'activités attire des activités connexes comme les commerces, les services et les résidences et participe ainsi à la création de quartiers complets.

Comme cela a été signalé lors des audiences, la lutte contre l'étalement périurbain ne requiert pas seulement des mesures d'incitation pour attirer des résidents au centre de la métropole, mais aussi des mesures pour conserver l'offre d'emploi.

En effet, on constate depuis plusieurs années une érosion progressive des secteurs d'emploi à Montréal. La pression pour le développement résidentiel, bien décrite dans le PDUES et ses diagnostics, se fait déjà sentir dans de nombreux secteurs anciennement industriels; le secteur Marconi-Alexandra en est un exemple. En parallèle, un regain de dynamisme économique est apparu dans le secteur d'intervention avec la conversion de plusieurs immeubles industriels en ateliers et lofts de travail ou en bureaux ainsi que l'arrivée d'entreprises créatives.

Dans ce contexte, la commission estime que le PDUES offre une réponse exemplaire aux besoins actuels en termes de développement économique en confirmant l'affectation « secteur d'emploi » et en l'agrandissant, particulièrement dans Marconi-Alexandra. Le maintien d'une zone d'emploi dans un secteur central permettra de retenir et d'attirer les entreprises, mais

contribuera également à conserver un milieu mixte, offrant la possibilité de travailler à proximité de son lieu de résidence et attirant commerces et services.

La commission salue également la collaboration de la Ville avec les instances locales économiques, notamment les CDEC et le CLD, et l'intégration dans le projet de PDUES des préoccupations inscrites dans leurs *Plans d'action locale pour l'économie et l'emploi* (PALÉE). La commission prend acte de l'orientation vers un « carrefour de la création ». Toutefois, à la lumière des opinions reçues, la commission juge que certaines bonifications pourraient être apportées afin que le « carrefour de la création » soit un véritable moteur pour la revitalisation du secteur.

Trois thématiques relatives à l'économie du secteur seront analysées ici par la commission : l'ouverture aux résidents actuels, le renforcement du positionnement et la cohabitation entre résidents et entreprises.

### **3.3.1 Une nouvelle économie ouverte à la population résidente**

Plusieurs participants à la consultation, tout en endossant l'importance économique du projet du PDUES, insistent sur le fait que le développement économique devrait se faire en lien avec la population résidente actuelle. La commission reconnaît l'importance de considérer la population actuelle en tant qu'acteur économique, notamment les employés et les entrepreneurs des micro- et petites entreprises. Des études faites dans les quartiers en voie de gentrification dans les villes américaines comme Portland, Oregon, et Washington, D.C. ont démontré qu'en plus d'efforts visant l'amélioration de l'offre de logement abordable et social, des stratégies de développement économique pour les résidents actuels peuvent augmenter leurs taux de participation économique et leurs revenus, et ainsi réduire leur évincement forcé.<sup>191</sup>

Il incombe à la Ville de s'assurer que le PDUES tienne compte des populations des quartiers environnants lors de la planification de sa stratégie de développement économique. Il est incontestable que les résidents du territoire du PDUES et de ses environs, avec un taux de chômage très élevé (entre une fois et demie et deux fois plus élevé que la moyenne montréalaise pour les secteurs de Parc-Extension et Marconi-Alexandra) méritent une telle préoccupation. La commission a constaté chez la population entendue une inquiétude, tout à fait justifiable à son avis, à l'égard d'une « nouvelle économie » qui pourrait délaisser la population existante des quartiers populaires.

En grande partie issus des communautés immigrantes, les résidents du territoire du PDUES et de ses environs ont des difficultés à trouver des emplois bien adaptés à leurs connaissances et habiletés. Des programmes d'entrepreneuriat pourraient aider à réduire ce problème, de

---

<sup>191</sup>Glanville, Justin : « Taking the Sting Out of Gentrification » *Planning* April 2013, 79(4): 12-15

même que des mesures visant l'intégration et le maintien à l'emploi, comme des salons d'emploi locaux.

#### **RECOMMANDATION 6**

**La commission recommande que la Ville inclue dans sa stratégie d'intervention « Diversité économique et soutien aux créateurs » les éléments suivants :**

- **des programmes de formation de la main-d'œuvre, appropriés aux emplois offerts par les entreprises locales et sur le campus Outremont;**
- **une stratégie d'embauche locale, à promouvoir auprès des grands employeurs du territoire, incluant l'UdeM;**
- **une stratégie d'achat local, à promouvoir auprès des grandes institutions du territoire, notamment l'UdeM.**

D'autre part, la commission a entendu des témoignages indiquant que certaines entreprises du secteur de la création dépendent d'un secteur économique plus traditionnel, la manufacture. Selon le Comité aménagement et culture Rosemont-La Petite-Patrie, une proximité physique entre les « créatifs » et les manufactures accélère l'innovation et la mise en production de nouveaux produits. Le regroupement note d'ailleurs que certaines petites entreprises recherchent une main-d'œuvre pour la production manufacturière légère (par exemple, dans le domaine du vêtement) et ne peut actuellement pas les trouver à proximité.

D'après les diagnostics effectués par la Ville, au sein du territoire du PDUES, le secteur manufacturier demeure aujourd'hui le secteur d'activité comprenant le plus d'entreprises (180) et employant le plus de travailleurs et travailleuses (près de 3 000).<sup>192</sup> Il comprend majoritairement des entreprises liées au textile et au vêtement ainsi qu'à la transformation alimentaire. La commission reconnaît les bénéfices d'une proximité spatiale entre les entreprises créatives et les entreprises productives, et souhaite que le « carrefour de la création » tienne aussi compte de ces dernières.

Parmi les secteurs de production, l'agriculture urbaine pourrait être un type d'activité à développer. Si le secteur créatif est à son adolescence comme créateur d'emploi, l'agriculture urbaine apparaît comme un secteur qui fait également ses premiers pas. Elle bénéficie d'un *momentum* à Montréal, cette dernière année. Si le PDUES veut être à la fine pointe des tendances urbanistiques, il pourrait donc inclure des mesures pour promouvoir l'agriculture urbaine. À cette fin, le projet de pépinière développé par l'Université de Montréal sur le site Outremont avec la SOVERDI et les Amis de la montagne pourrait, par exemple, être décliné pour inclure la production vivrière.

---

<sup>192</sup> Doc. 3.4.1, p. 28 et doc. 3.2.4, p. 26

### **RECOMMANDATION 7**

***La commission recommande que le PDUES reconnaisse, au sein du «carrefour de la création», différents domaines du secteur de la production – manufacture – dont un volet agriculture urbaine comprenant la production et la transformation alimentaires.***

#### **3.3.2 Un secteur économique effervescent à renforcer**

Par définition, les entreprises dans le domaine de la création produisent des services et des biens pour lesquels la demande est restreinte comparée à celle des denrées de consommation quotidienne et courante. En plus de la précarité de leur marché, les artistes et les artisans du secteur de la création deviennent, en quelque sorte, des victimes de ce qu'ils ont permis de développer. En effet, ces derniers contribuent, par leur créativité et l'investissement de leur énergie, à la transformation de quartiers à loyers modiques en quartiers « branchés » qui attirent de nouveaux investisseurs, entraînant ainsi des hausses de loyer des espaces qu'ils occupent, leur évacuation et la reconversion éventuelle de ces espaces à d'autres fins par des promoteurs.

Le PDUES reconnaît ce processus et, par la confirmation ou la création de secteurs dédiés à l'emploi, va contribuer à restreindre la conversion d'anciens immeubles industriels et commerciaux à des fins résidentielles et ainsi, à freiner l'expulsion des créateurs. Cette intervention garantit un certain maintien de locaux abordables. Cependant, si la Ville veut être proactive pour le développement des petites entreprises de création et les créateurs autonomes, elle devrait se munir d'outils supplémentaires.

### **RECOMMANDATION 8**

***La commission recommande que la Ville renforce son action en faveur des artistes, artisans et petites entreprises du secteur de la création. Pour ce faire, qu'elle évalue les coûts et les bénéfices des mesures suivantes, en vue de les ajouter à la stratégie d'intervention « Diversité économique et soutien aux créateurs » du PDUES :***

- ***des incitatifs comme l'augmentation de la densité d'occupation permise, des réductions de taxes foncières et autres pour les propriétaires et les promoteurs immobiliers qui incluent des ateliers d'artisans et d'artistes à loyers abordables à long terme, assujettis à certaines conditions très précises (par exemple : des ententes à long terme, des loyers abordables pour les ateliers, etc.);***
- ***la création d'un capital de risque pour le démarrage, la consolidation et la croissance d'entreprises, incluant incubateurs et accélérateurs d'entreprises;***
- ***un fonds visant l'acquisition de terrains et de bâtiments à vocation industrielle dans le but de faciliter les projets de développement dans les secteurs d'emploi.***

Concernant les programmes de soutien actuels, le PDUES s'appuie principalement sur le renouvellement du Programme Réussir@Montréal (PR@M). Les subventions offertes par le PR@M-Industrie soutenaient les propriétaires d'immeubles industriels ou commerciaux, dans

la mise aux normes et la modernisation de leurs immeubles. Rappelons que le PR@M-Industrie a pris fin en décembre 2012, mais le projet de PDUES souhaite son redémarrage.

En matière de commerce, l'action du PDUES vise à exiger un rez-de chaussée commercial sur les grands axes : les rues Beaubien Ouest et Jean-Talon Ouest, le boulevard Saint-Laurent et l'avenue du Parc. Durant la consultation, certains participants ont évoqué l'avenue Van Horne, elle aussi commerciale, à l'ouest de l'avenue du Parc. Le PR@M-Commerce, qui supporte les entreprises commerciales en plus des propriétaires d'immeuble commercial, a été désigné comme outil de soutien aux artères commerciales. La commission estime que l'avenue Van Horne ne doit pas être laissée pour compte, puisqu'elle sera elle aussi touchée par l'impact du campus. Les outils appropriés permettraient d'aider à la stimulation économique de cette artère afin qu'elle bénéficie des opportunités qu'offre le nouveau campus.

Plusieurs ont évoqué les secteurs de l'économie alternative, tels que le modèle coopératif ou l'économie sociale. Le PDUES mentionne que des mesures d'aide financière pourraient être offertes dans un programme municipal spécifique ou intégré à un programme existant. Ces modèles ont, selon la commission, le potentiel de contribuer à une meilleure solidarité des communautés par la création d'emplois de qualité via l'entrepreneuriat collectif. Les modalités d'intervention auraient avantage à être précisées rapidement.

Dans un autre ordre d'idées, le stationnement a été mentionné dans les diagnostics, de même que dans certains mémoires, comme un facteur limitatif pour les entreprises. Le manque de stationnement risque de s'accroître si le nombre d'emplois ou de condominiums augmente. Ainsi, dans un contexte de pôle d'emploi, il serait intéressant de mettre en place un programme favorisant l'utilisation du transport en commun (semblable à Allégo), afin de réduire le déséquilibre entre l'offre et la demande en matière de stationnement.

Dans le même esprit, les programmes de rapprochement résidence-travail permettraient de diminuer les temps de parcours des travailleurs et leur utilisation de l'automobile. Cette recherche de proximité est déjà en cours à Montréal, comme dans le Quartier Latin où le Centre Hospitalier de l'Université de Montréal s'est engagé dans des partenariats avec des organismes locaux à faciliter l'accès au logement pour ses employés et à faciliter l'accès à l'emploi au CHUM des résidents du quartier. De telles institutions savent que des personnes et familles qui ont des conditions de logement saines et à proximité du lieu de travail auront plus de chances d'être en bonne santé et d'assumer pleinement leurs responsabilités dans leur milieu de travail.

### **RECOMMANDATION 9**

***La commission recommande que la Ville s'assure que le PR@M-Industrie soit reconduit et qu'il soit adapté au contexte du territoire du PDUES : présence du secteur manufacturier, reconnaissance des acteurs de l'économie sociale, du milieu culturel, développement du modèle coopératif, requalification des bâtiments industriels et création d'incubateurs.***

***La commission recommande également que la Ville renouvelle le PR@M-Commerce, afin de favoriser le renouveau économique sur le territoire de PDUES, notamment des formules innovantes telles que le modèle coopératif, et qu'elle l'applique aux artères commerciales à revitaliser, en collaboration avec les acteurs économiques locaux.***

***La commission recommande que la Ville, l'Université de Montréal et ses autres partenaires fassent la promotion de programmes visant à réduire les déplacements en automobile, tels que le rapprochement travail-résidence et les programmes de réduction de la dépendance à l'auto-solo.***

L'un des enjeux pour le développement économique de Montréal est la rétention des entreprises sur son territoire. La CDÉC Centre-Nord suggère d'inclure un volet marketing à la stratégie de développement du PDUES de manière à promouvoir les forces de ces « nouveaux » espaces d'emplois suite aux améliorations qui seront apportées, et ainsi faire face à la concurrence des municipalités de banlieue.

Toujours dans un souci de faire du « carrefour de la création » un véritable pôle d'attraction, la commission pense que la visibilité du secteur est importante, de même que la promotion de ses atouts. Comme activités de promotion et de mise en œuvre du Carrefour, elle suggère différentes avenues telles que la création d'un répertoire des entreprises de la création, ou l'organisation d'événements rassembleurs de type « journées portes ouvertes » des ateliers d'artistes, d'artisans et autres entreprises.

#### **RECOMMANDATION 10**

***La commission recommande que la Ville inclue dans sa stratégie d'intervention « Diversité économique et soutien aux créateurs » des activités de promotion du « carrefour de la création ».***

### **3.3.3 Une cohabitation harmonieuse des entreprises avec les résidents**

Un secteur d'emploi, en quartier central, engendre certains conflits de cohabitation avec les autres usages, notamment les résidences. Il est impossible d'éviter toute possibilité de plaintes. Conséquemment, les arrondissements devraient se doter d'outils de communication et de médiation qui pourraient faciliter une recherche de compromis. L'objectif est de favoriser une cohabitation harmonieuse et maintenir le sentiment de sécurité des citoyens. La Ville dispose de programmes de médiation visant à assurer l'harmonie entre les voisins.<sup>193</sup> Ces programmes, destinés aux individus, pourraient être adaptés pour les relations entre les résidents et les entreprises avoisinantes – artisans, artistes, commerces et industries.

---

<sup>193</sup> « Développement social et diversité, médiation »  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=8258,90489910&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=8258,90489910&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Il existe d'autres tentatives pour alléger les nuisances de l'industrie et du commerce pour les résidents, par exemple, le Code de bon voisinage, rédigé par un comité de citoyens et diffusé par l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal; ou encore un Guide de bon voisinage publié par le Conseil patronal de l'environnement du Québec pour harmoniser les activités industrielles avec l'environnement et les communautés.<sup>194</sup>

### **RECOMMANDATION 11**

***La commission recommande que les arrondissements impliqués dans le PDUES collaborent avec les comités de citoyens et les représentants du milieu économique pour se doter de mécanismes de conciliation et de médiation entre les entreprises et les habitants du secteur du PDUES.***

Pour l'ensemble des mesures du PDUES visant à stimuler l'économie de ce secteur, la commission fait de nouveau écho aux attentes du milieu, et est d'avis qu'il est primordial et prioritaire que l'Université de Montréal soit un partenaire engagé et actif.

### **3.4 Créer des liens et valoriser le domaine public**

Le territoire du PDUES est à requalifier, tant au niveau des usages qu'il accueille, qu'au niveau du traitement du domaine public. Une grande proportion des mémoires ont abordé la question des déplacements piétons et cyclistes et celle de la qualité de l'espace public. Le paysage des rues et les ambiances offertes aux piétons ont également fait l'objet de remarques.

Les participants ont mis l'accent sur le désenclavement des secteurs, notamment dans la perspective de l'arrivée d'un campus universitaire à proximité. À ce titre, l'amélioration des liens déjà existants leur apparaît indispensable, en plus de l'ouverture de nouveaux liens. Ainsi, lors des audiences, plusieurs lacunes dans le document du PDUES ont été ciblées, dont le peu d'accent mis sur le rôle du futur campus à titre de générateur de redéveloppement du territoire, sur l'importance du lieu principal de convergence de ce territoire qu'est le pôle multimodal de la gare Jean-Talon, de la station Parc et de ses abords ainsi que sur la mise en valeur du paysage urbain de l'ensemble des secteurs et de leurs interfaces avec les quartiers avoisinants concernant le domaine public, le cadre bâti, les vues, et la présence d'espaces verts.

D'une part, la commission apprécie à sa juste valeur la pertinence des grandes orientations et de la stratégie d'interventions proposée dans le PDUES, lesquelles favorisent le désenclavement des différents secteurs du territoire, l'amélioration de l'aménagement des espaces publics et la requalification de l'ensemble du territoire sur le thème du « » carrefour de la création » ».

---

<sup>194</sup> « Projet pilote de code de bon voisinage, Pour améliorer le cadre de vie des citoyens »  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_dad=portal&\\_pageid=5798,42657625&\\_schema=PORTAL&id=2205&ret=](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_dad=portal&_pageid=5798,42657625&_schema=PORTAL&id=2205&ret=) ; « Guide de bon voisinage: comment harmoniser vos activités industrielles avec l'environnement et les communautés »  
<http://www.cpeq.org/index.php?q=guide-bon-voisinage>

D'autre part, elle abonde dans le sens des opinions exprimées par les participants. Aussi considère-t-elle qu'à l'égard du développement urbain du territoire, le PDUES demeure trop vague concernant l'énoncé d'objectifs et des critères précis d'aménagement, tant du domaine public que privé.

Pour la commission, le désenclavement du territoire et l'amélioration de l'espace public sont des enjeux importants, et ce, au profit des résidents du territoire et ses alentours, des travailleurs et des futurs étudiants. Elle pense aussi que la notion de «carrefour de la création» pourrait structurer les aménagements de ce territoire. Cette section abordera les aspects suivants : les liens avec le campus Outremont, le pôle de la place de la gare Jean-Talon, la conciliation entre piétons et circulation dense ou lourde, et la qualité du paysage urbain.

### **3.4.1 Les liens entre le futur campus Outremont et le territoire du PDUES**

Le futur campus Outremont étant appelé à devenir le principal générateur de redéveloppement du territoire, celui-ci doit contribuer à la création des liens nécessaires au désenclavement des quartiers avoisinants.

Or, le parti pris d'implanter la voie ferrée au nord du campus Outremont implique naturellement la rareté des liens de ce côté, tandis qu'il multiplie les liens physiques et l'aménagement de parcs, côté du quartier Outremont. Dans ce contexte, la commission considère que la qualité des liens proposés vers Parc-Extension et la création de nouveaux liens vers le quartier Rosemont – La Petite-Patrie sont de la plus haute importance. Dans les sections qui suivent, la commission analyse chacun des passages vers le campus, proposés tant dans le PDUES que dans les mémoires déposés.

#### *Traverse à niveau dans l'axe de l'avenue De L'Épée*

L'aménagement de la traverse au niveau de l'emprise ferroviaire pour les cyclistes et piétons a pour fonction de relier le futur campus à l'avenue Beaumont, contribuant de ce fait au désenclavement de Parc-Extension, en même temps qu'elle créerait un meilleur accès au campus pour les usagers du transport en commun venant de l'est et du nord de l'île et de la région.

Tout en soulignant la pertinence de ce lien, certains mémoires soulèvent le manque d'information du PDUES à l'égard de la qualité de son aménagement, de son prolongement dans la trame urbaine vers le sud et de son intégration au futur parc de voisinage De L'Épée. En outre, la commission note que le Canadien Pacifique se montre peu favorable à ce type d'aménagement. Dans son mémoire, le CP préconise, en effet, pour des raisons de sécurité, l'aménagement de liens traversant les voies ferrées sous la forme de tunnels ou de passerelles.

Plusieurs participants estiment que la pertinence de cette traverse, pour devenir un véritable lien, dépend de ce qui sera aménagé sur le site du campus Outremont, du côté sud de la voie

ferroviaire. Ainsi, d'après le plan d'aménagement du site Outremont en vigueur, à l'horizon 2017, la traverse déboucherait entre une cour de voirie et un site destiné à un développement institutionnel ultérieur.

La relocalisation de la cour de voirie avait déjà été proposée lors de la consultation publique tenue en 2007 sur le site Outremont, ceci afin de valoriser l'ouverture vers Parc-Extension. Dans le projet de campus adopté en 2011, l'emplacement de la cour de voirie avait été redessiné de manière à aménager deux axes réservés au transport actif dans les prolongements des avenues De L'Épée et Atlantic. Le projet préconisait également de rendre ces passages plus conviviaux et sécuritaires pour les usagers par un traitement des façades latérales favorisant les échanges visuels entre les espaces intérieurs des immeubles et les passages. Dans le projet de PDUES, la Ville prévoit aménager un parc dans l'axe De L'Épée, au nord de la voie ferrée, et confirme le passage d'une piste cyclable à cet endroit.

Il apparaît donc que l'axe de l'avenue De L'Épée deviendra une porte d'entrée pour le site Outremont et le secteur Atlantic, ainsi qu'un lieu de passage pour les piétons et cyclistes se rendant vers le sud de la ville. La commission est consciente que le plan du campus a été adopté en 2011 et que ce secteur n'appartient pas au territoire du PDUES. Toutefois, elle considère que le désenclavement du territoire du PDUES, ainsi que la valorisation des lieux de passage entre le campus et les quartiers avoisinants requièrent une réflexion plus approfondie quant à l'occupation et à l'aménagement de cette portion du site Outremont.

D'autre part, hors territoire du PDUES, la piste cyclable intégrée à la traverse De L'Épée continuerait vers le nord via l'avenue Querbes. Or, d'après l'étude sur les déplacements fournie par la Ville, la portion de cette avenue entre Beaumont et Jean-Talon est l'une des quatre sections courantes du territoire du PDUES où sont survenues le plus de collisions. Il a, par ailleurs, été signalé en consultation que l'avenue Beaumont était fort achalandée et dangereuse pour les piétons et cyclistes. La commission est d'avis que l'implantation de la piste cyclable sur l'avenue Querbes devrait être conditionnelle à l'aménagement de mesures d'apaisement de la circulation.

#### **RECOMMANDATION 12**

***La commission recommande à la Ville, de concert avec l'Université de Montréal, d'étudier la possibilité de relocaliser la cour de voirie et de prévoir un équipement plus structurant à cet emplacement pivot. Minimale, elle souhaite un aménagement sécuritaire et convivial du tronçon au sud de la voie ferrée. Elle recommande également de préciser les critères relatifs à la qualité et à la sécurité de l'aménagement de ce lien, notamment lors de son passage au niveau de la voie ferroviaire.***

### Lien avec la station de métro L'Acadie et l'avenue Beaumont

Le passage prévu par le projet de campus Outremont n'est pas inclus dans les limites du territoire du PDUES. Toutefois, lors des séances d'information, certaines questions des intervenants ont porté sur la nature de ce lien qui, de leur point de vue, est appelé à devenir l'une des portes d'entrée principale du futur campus. Selon les réponses obtenues, le projet est à l'étude dans le cadre du processus de conception du futur campus de l'Université de Montréal.

Par ailleurs, dans le but de contribuer au désenclavement de Parc-Extension, certains mémoires traitent de la nécessité d'améliorer la sécurité des abords de cette station pour les piétons, à l'intersection des avenues l'Acadie et Beaumont. Ils préconisent également l'utilisation de la propriété du 1000 Beaumont, récemment acquise par l'UdeM et située à l'emplacement du futur lien, en vue de l'aménagement d'un tunnel d'accès universel en tout temps à la station de métro.

Pour sa part, la commission identifie la station Acadie, au même titre que la station Outremont, comme porte d'entrée régionale du futur campus. Elle considère également que l'aménagement du lien depuis celle-ci vers le campus représente une excellente opportunité de désenclaver Parc-Extension en sécurisant les déplacements piétonniers entre la station de métro, les avenues l'Acadie et Beaumont et le campus. Par conséquent, les abords de la station Acadie devraient faire partie du territoire visé par le PDUES. Une porte d'entrée marquante pourrait également rehausser la qualité du paysage urbain à cet endroit de l'avenue Beaumont, par une construction d'intérêt, ou encore une place publique, ou du verdissement et par l'intégration d'œuvres d'art.

### **RECOMMANDATION 13**

***La commission recommande à la Ville d'élargir le territoire d'intervention du PDUES afin d'inclure le futur lien dans l'axe de l'avenue l'Acadie depuis la station de métro jusqu'à l'emprise ferroviaire, et de préciser, en concertation avec l'Université de Montréal, la STM et les autres acteurs pertinents, la stratégie optimale et les critères d'aménagement d'un lien sécuritaire pour piétons et cyclistes et d'une porte d'entrée pour le campus.***

### Prolongement de l'axe est-ouest du futur campus jusqu'à l'avenue du Parc

L'axe est-ouest du futur campus représente une véritable épine dorsale autour de laquelle celui-ci se développera. En vue du prolongement de cet axe structurant, la Ville projette l'acquisition d'une bande de terrains privés entre l'avenue Durocher et l'avenue du Parc.

Dans ce cadre, certains mémoires proposent l'acquisition par la Ville de l'ensemble du lot occupé par l'ancien centre commercial (sis au 6572-6700 avenue du Parc) pour le redévelopper en un lieu de convergence du quartier, en concertation avec la communauté. Cet espace regrouperait, autour d'une place publique animée, des espaces à des fins commerciale, culturelle, d'emploi et de logement social et communautaire.

La commission reconnaît la pertinence du prolongement de l'axe est-ouest jusqu'à l'avenue du Parc en vue de la création d'une porte d'entrée à l'est du campus s'ouvrant sur cette artère structurante à l'échelle de la ville.

La commission considère également que l'ouverture de cette rue valoriserait le site de l'ancien centre commercial. Dès lors, il lui semble que cet emplacement stratégique à la charnière entre un axe régional (l'avenue du Parc) et un projet d'envergure métropolitaine (le campus Outremont) serait propice à un redéveloppement. Elle estime que ce site bénéficie d'un grand potentiel en vue de l'aménagement d'un important carrefour entre le campus, les secteurs Atlantic, Marconi-Alexandra et le quartier Rosemont –La Petite-Patrie, dans l'esprit du « Carrefour de la Création », tel que préconisé dans le PDUES. Sans se prononcer sur la pertinence d'une acquisition de la propriété par la municipalité, la commission note que, peu importe le propriétaire, ce site pourrait devenir un lieu de rassemblement et d'échanges pour les travailleurs, les créateurs, les étudiants et les résidents.

Dans cette perspective elle est également d'avis que le territoire d'intervention mérite d'être élargi jusqu'à l'avenue Durocher.

#### **RECOMMANDATION 14**

***La commission recommande à la Ville de prévoir la planification détaillée du site occupé par l'ancien centre commercial pour orienter son redéveloppement en vue de l'aménagement d'un carrefour urbain comprenant une place publique, des commerces au rez-de-chaussée, des espaces d'emploi et éventuellement, du logement abordable.***

***La commission recommande également d'élargir le territoire d'intervention du PDUES vers l'ouest jusqu'à la rue Durocher, pour mieux intégrer l'axe est-ouest à l'ensemble du développement du secteur Atlantic, favorisant ainsi la mise en valeur du carrefour.***

#### **Passerelle reliant l'avenue Atlantic et la rue Saint-Zotique Ouest**

Afin d'assurer un lien plus efficace entre le futur campus, le secteur Marconi-Alexandra et La Petite-Patrie, certains mémoires proposent l'aménagement d'une passerelle (pour piétons et cyclistes) enjambant la descente de l'avenue du Parc sous le viaduc ferroviaire, entre l'avenue Atlantic et la rue Saint-Zotique Ouest.

De l'avis de la commission, cette proposition s'inscrit bien dans la poursuite des objectifs du PDUES et créerait un lien adéquat pour traverser l'avenue du Parc, très achalandée et parfois vue comme une barrière. Cependant, sa faisabilité technique reste à confirmer.

#### **RECOMMANDATION 15**

***La commission recommande à la Ville d'étudier la faisabilité technique d'une passerelle permettant d'enjamber l'avenue du Parc entre l'avenue Atlantic et la rue Saint-Zotique Ouest, et, dans la mesure où celle-ci s'avérerait réalisable, de préciser les critères d'implantation et de réaménagement des rues qu'elle relierait.***

### 3.4.2 Le pôle de la gare Jean-Talon

Le secteur de la gare Jean-Talon est un pôle intermodal comprenant une station de métro, une gare de train de banlieue et des arrêts pour plusieurs lignes d'autobus. Il est localisé en bordure d'une vaste place publique et est adjacent à des fonctions multiples – institutionnelle, commerciale, de bureau et résidentielle.

Ce secteur est peu évoqué dans le PDUES si ce n'est pour la traverse à niveau dans l'axe Ogilvy-De Castelnau. Cette intervention sur le domaine public est d'ailleurs celle qui a suscité le plus de réactions lors de la consultation publique. Étant donné l'importance de ce pôle à l'échelle tant locale que régionale, ainsi que pour la multitude des usagers qui le fréquentent, la commission est d'avis qu'une attention particulière doit être portée au réaménagement de ce carrefour.

#### Place de la gare Jean-Talon

Cette place comprend une esplanade publique et un bâtiment patrimonial phare pour le quartier, l'ancienne gare Jean-Talon qui domine l'avenue éponyme.

Un certain nombre de participants ont émis le souhait d'un réaménagement de la place, en vue d'optimiser son utilisation et de confirmer sa fonction de cœur public de Parc-Extension. À plusieurs reprises, l'intersection Hutchison-Ogilvy a été identifiée comme problématique pour les déplacements piétons. Au sud de la place, l'interface avec la rue Jean-Talon est également considérée non sécuritaire pour les déplacements piétons et cyclistes.

Considérant que la place est l'espace public majeur du quartier et un nœud de transport à l'extrémité nord de l'avenue du Parc, un réaménagement du territoire du PDUES doit considérer la nécessité d'améliorer ce pôle. L'amélioration de la connectivité entre les différents modes de transport, de même que la sécurisation des intersections sur le pourtour de la place, sont primordiales.

Différentes études et pistes de solution semblent avoir été réalisées par des organismes locaux; la Ville pourrait en tirer profit.

#### **RECOMMANDATION 16**

***La commission recommande que la Ville intègre au PDUES une stratégie d'intervention et des critères de réaménagement de la place publique et des abords du pôle intermodal de la gare Jean-Talon, incluant les rues et intersections adjacentes, dans le but d'améliorer le confort et la sécurité des usagers qui fréquentent ce carrefour important, en s'inspirant des études disponibles.***

*Traverse à niveau reliant l'avenue Ogilvy et la rue De Castelnau Ouest*

Le projet de PDUES prévoit que la nouvelle traverse à niveau Ogilvy-De Castelnau sera aménagée pour tous les modes de transport (autobus, autos, camions et autres véhicules privés, vélos et piétons).

Lors des séances d'information, plusieurs ont questionné cette approche et exprimé des réserves à cet égard. Le représentant de la Ville a répondu qu'une étude de circulation était en cours à ce sujet, mais que les conclusions n'étaient pas encore connues.

La justification de la Ville pour ouvrir ce lien est le désenclavement de Parc-Extension, un meilleur accès au parc Jarry et la connexion des lieux d'emploi actuels et futurs du secteur De Castelnau au pôle de transport multimodal.

Plusieurs des mémoires déposés s'opposent à l'idée d'ouvrir cette traverse à la circulation véhiculaire. Ceux-ci soulignent le danger qu'aux heures de pointe, l'avenue Ogilvy et la rue De Castelnau, considérées comme des dessertes locales, deviennent des voies d'évitement de la rue Jean-Talon et qu'une telle circulation représente une menace pour la sécurité des piétons et cyclistes circulant aux abords du pôle intermodal.

D'autre part, la commission note l'intention de la Ville et de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension d'aménager la rue De Castelnau comme rue d'ambiance. Elle note aussi la volonté émise dans le PDUES de valoriser le pôle de transport multimodal de la gare Parc, et de faciliter ses accès.<sup>195</sup>

La commission demeure attentive à l'égard des inquiétudes exprimées par les citoyens. En effet, les déplacements piétons entre la gare de train de banlieue et la station de métro Parc, de même que les déplacements de part et d'autre de l'intersection Ogilvy-Hutchison, sont déjà problématiques. Le déplacement de la gare de train de banlieue au nord de la traverse accentuera encore la difficulté des traversées de la rue Ogilvy par les piétons. Permettre aux voitures de traverser la voie ferrée risque fort d'augmenter le nombre de véhicules et de compromettre la sécurité des piétons à cet endroit.

La commission reconnaît la pertinence d'un passage entre les rues Ogilvy et De Castelnau. Toutefois, elle n'a pas pu établir la justification de l'ouverture de ce lien aux automobiles. Les autres mesures de désenclavement s'adressent avant tout aux piétons et aux cyclistes, y compris pour la traverse à niveau dans l'axe de la rue De L'Épée. Dans ce cadre, l'ouverture d'un lien automobile dans l'axe Ogilvy-De Castelnau n'apparaît ni nécessaire, ni compatible avec les objectifs du PDUES. L'étude de circulation en cours pourrait bien proposer des mesures

---

<sup>195</sup> PDUES, doc. 3.1, p. 27

d'atténuation pour la sécurité des piétons, mais ne pourrait justifier davantage un lien véhiculaire.

### **RECOMMANDATION 17**

***La commission recommande de limiter l'usage de la traverse à niveau dans l'axe Ogilvy-De Castelnau aux modes de transport actif et d'en préciser les critères d'aménagement, notamment à l'égard de la sécurité.***

#### *La rue De Castelnau*

L'ouverture d'une traverse entraînerait la requalification de cet axe. Il est effectivement inscrit au PDUES comme axe à réaménager. Peu de participants ont évoqué le traitement de cet axe, si ce n'est concernant la sécurisation des intersections. Un participant a mentionné qu'une piste cyclable est prévue sur cet axe, mais de façon discontinue. En effet, la piste venant de l'ouest sur Ogilvy serait interrompue entre les rues Marconi et Saint-Dominique.

Considérant les remarques des participants sur le choix du tracé des pistes cyclables en général, jugé peu utilitaire et souvent discontinu, la commission suggère à la Ville d'étudier la possibilité d'un raccordement des pistes cyclables projetées sur l'axe De Castelnau-Ogilvy. La vocation préconisée pour la rue De Castelnau à titre de rue d'ambiance et l'affectation mixte prévue pour le secteur devraient créer un achalandage et une ambiance propices à l'intégration d'une piste cyclable. Celle-ci permettrait ainsi un lien efficace et sécuritaire entre les quartiers Villeray, Petite-Patrie et Parc-Extension.

Si cette piste cyclable était complétée, le réaménagement de l'intersection De Castelnau–Saint-Laurent devrait faire partie de l'intervention. Le réaménagement de cette intersection, à la sortie du métro De Castelnau, est d'ailleurs déjà inscrit au PDUES.

### **RECOMMANDATION 18**

***La commission recommande de compléter la piste cyclable sur la rue De Castelnau, entre les rues Marconi et Saint-Dominique, et de procéder à son implantation lors du réaménagement de l'intersection De Castelnau-Saint-Laurent.***

#### **3.4.3 La conciliation entre piétons et circulation lourde**

Le secteur d'emploi du territoire du PDUES est bordé de secteurs d'affectations mixte et résidentielle. Pour certains, la mixité fonctionnelle est une force et une caractéristique à préserver. Pour d'autres, cette mixité induit certaines nuisances, qu'il convient d'atténuer.

Le camionnage a été cité comme un autre enjeu du secteur. Compte tenu de la confirmation du secteur d'emploi, la circulation de camions demeurera nécessaire. Aussi faudra-t-il en tenir compte lors du réaménagement des artères de circulation.

La commission reviendra dans cette section sur les interventions nécessaires au réaménagement des axes où les conflits d'usages sont les plus probables, en raison de la cohabitation de fonctions allant de l'industrie légère à l'habitation.

### *Le réaménagement des grandes artères : avenue du Parc et la rue Jean-Talon*

Les mesures envisagées par le PDUES afin de désenclaver le secteur comprennent à la fois la création de nouveaux liens – les traverses à niveau – et le réaménagement de liens existants. La réalisation des traverses à niveau ne dépend pas uniquement de la Ville, puisqu'elle implique un passage sur la propriété du CP et que le dossier a été récemment déposé à l'Office des transports du Canada. Il conviendrait dans ce cas d'envisager des mesures de désenclavement à plus court terme. Ces mesures viseraient les rues qui disposent d'un viaduc, soit la rue Jean-Talon et l'avenue du Parc.

À ce sujet, si la carte des interventions structurantes du PDUES identifie les viaducs de l'avenue du Parc comme des passages à sécuriser et à embellir, le viaduc de la rue Jean-Talon n'y est pas mentionné. Pourtant, il semble être le viaduc le plus achalandé. En conséquence, pour la commission, ce viaduc mérite donc le même type d'interventions que ceux de l'avenue du Parc.

Dans le PDUES, l'avenue du Parc est l'un des axes prioritaires à réaménager. Le document comprend différentes interventions pour la requalification de l'avenue : l'aménagement de deux nouveaux espaces publics, l'élargissement des trottoirs, la sécurisation des carrefours, et l'embellissement des viaducs par l'intégration d'art public et d'un éclairage architectural.

L'implantation de nouveaux espaces publics a été bien accueillie par les citoyens et organismes. Par contre, deux propriétaires riverains sont venus dénoncer ces aménagements qui nuiraient aux activités de leur entreprise en supprimant des espaces de stationnement et des voies de service.

L'avenue du Parc est multifonctionnelle et son aménagement doit répondre à de nombreuses exigences, étant donné la diversité de ses usagers. La commission pense que ces espaces publics ne peuvent qu'être bénéfiques pour les résidents ainsi que pour les travailleurs du secteur. Toutefois, dans le souci d'accommoder les usages présents le long de l'avenue, la commission considère qu'un effort de concertation devrait être fait en vue de l'aménagement des deux espaces publics proposés.

D'autres participants ont suggéré l'implantation d'une piste cyclable sur la rue Jean-Talon et l'avenue du Parc, notamment en réaction à la proposition jugée insatisfaisante de la piste cyclable empruntant la traverse De L'Épée. Enfin, des participants misent sur le potentiel de lieu de destination que peuvent devenir les viaducs, mis en valeur par des interventions artistiques.

Dans le contexte où l'échéancier des négociations avec le CP pour ouvrir les traverses à niveau s'avèrerait trop long, la commission croit que l'aménagement d'une piste pour les cyclistes sous

les viaducs de l'avenue du Parc et de la rue Jean-Talon serait une solution sécuritaire à court terme. Une telle option ne compromettrait pas les pistes cyclables prévues sur les rues adjacentes. En effet, la piste cyclable ne devrait pas rester sur la rue Jean-Talon, mais ne serait qu'un crochet pour rejoindre l'axe De Castelnau-Ogilvy. Lorsque la traverse sera aménagée, la Ville pourra envisager de supprimer la piste cyclable sous le viaduc Jean-Talon. Il en irait de même pour la voie située sur l'avenue du Parc.

Ainsi, l'embellissement et la sécurisation des viaducs, l'amélioration du confort des parcours piétonniers et l'aménagement de pistes cyclables sur ces deux axes apparaissent important pour la commission. Ceci irait de pair avec l'intervention du PDUES préconisant les rez-de-chaussée commerciaux sur les grands axes, ces efforts conjoints permettant de revitaliser ces artères.

### **RECOMMANDATION 19**

***La commission recommande l'identification du viaduc Jean-Talon comme un lieu d'intervention structurante au même titre que les viaducs de l'avenue du Parc.***

***La commission recommande que le réaménagement des artères comportant des viaducs, soit l'avenue du Parc et la rue Jean-Talon, comprenne la mise en valeur et la sécurisation des viaducs pour les piétons et les cyclistes, la plantation d'arbres, l'ajout de mobilier urbain, et l'élargissement des trottoirs.***

***Enfin, la commission recommande que l'aménagement des espaces publics prévus sur l'avenue du Parc fasse l'objet d'un processus de concertation locale, incluant les riverains.***

### **La promenade urbaine dans l'axe de la rue Marconi**

Le projet de PDUES propose l'aménagement d'une « promenade urbaine » dans l'axe de la rue Marconi, en vue de la création d'un lien convivial pour les piétons et cyclistes entre le parc Jarry et le secteur de la rue Saint-Zotique Ouest. Le PDUES ne précise pas la nature des aménagements prévus par la promenade, outre un verdissement généreux, offrant des îlots de fraîcheur et des lieux de halte pour les piétons.

Plusieurs intervenants expriment de sérieux doutes quant à la faisabilité d'une promenade sur la rue Marconi à cause des inconvénients pour les piétons et cyclistes que représentent la circulation des camions de livraison et leurs manœuvres. Ils suggèrent soit de déplacer cet aménagement sur une autre rue, soit de l'éliminer complètement.

La commission apprécie à sa juste valeur l'intention de la Ville d'aménager une promenade urbaine qui permettrait de relier plus directement l'extrémité ouest du parc Jarry au secteur de la rue Saint-Zotique Ouest, laquelle pourrait même être prolongée jusqu'à la rue Beaubien Ouest, via l'ancienne emprise ferroviaire.

Néanmoins, le PDUES demeure silencieux à l'égard de l'achalandage du camionnage sur cette rue desservant des ateliers de production de divers produits. La commission s'interroge sur la pertinence d'encourager les modes de transport doux sur une rue achalandée en camionnage. Elle s'interroge également sur la nature du réaménagement prévu de l'intersection de la rue Marconi avec la rue Jean-Talon, actuellement problématique pour les piétons.

La commission ne s'oppose ni au verdissement ni à l'amélioration du confort des piétons sur cette rue. Le secteur Marconi-Alexandra ayant une trame de rue discontinue, il est pertinent d'aménager les rues qui procurent des accès directs aux grandes artères et aux lieux de destination comme le parc Jarry. Mais, cette rue bordant un secteur d'emploi confirmé dans le PDUES par l'affectation du sol, il est probable que le camionnage perdure, voire augmente. Dans ce contexte, l'insertion d'une voie cyclable sur cette rue n'apparaît pas pertinente. Il est également à noter qu'une piste cyclable nord-sud sera aménagée quelques rues plus loin, sur la rue Saint-Dominique, en continuité de la piste cyclable de la rue Clark.

Certains participants ont suggéré que la rue Marconi constituerait un territoire adéquat pour faire appel aux propriétaires privés pour le verdissement. La commission abonde dans ce sens.

#### **RECOMMANDATION 20**

***La commission recommande à la Ville de réévaluer la faisabilité d'implanter une voie cyclable sur la rue Marconi, et de procéder au verdissement de la rue, en partenariat avec les résidents et les entreprises du secteur.***

#### **3.4.4 La qualité du paysage urbain**

En accord avec l'opinion exprimée par le Comité Jacques-Viger, la commission est d'avis que, pour devenir un véritable plan de développement urbain, le PDUES devrait s'appuyer sur une approche de design urbain. Ainsi, une analyse plus détaillée des composantes, des caractéristiques typiques des différents secteurs et de leurs interfaces donnerait lieu à un véritable concept d'aménagement de l'ensemble du territoire.

Un tel concept devrait énoncer un ensemble de critères d'aménagement du domaine public et d'insertion des projets immobiliers (bâtiments recyclés et nouveaux bâtiments) à l'égard de la mise en valeur du paysage urbain et de ses perspectives visuelles et du patrimoine bâti. Une telle approche permettrait également de bien valider les paramètres réglementaires relatifs aux modes d'implantations, aux densités et hauteurs et aux usages.

#### **Une meilleure prise en considération du paysage urbain**

Dans le but de favoriser l'expression de la vitalité sociale et culturelle du territoire, tout en répondant aux besoins spécifiques des résidents et travailleurs des différents secteurs, le PDUES priorise, entre autres, la mise en valeur des éléments identitaires du paysage industriel et ferroviaire, la qualité du traitement des espaces publics et l'aménagement des espaces libres de tenure privée.

Quelques édifices dont la valeur patrimoniale est reconnue, ainsi que d'autres bâtiments plus modestes, forment des ensembles éclectiques et discontinus contribuant à la qualité du paysage particulier de ces anciens secteurs industriels.

Bien au-delà de la valeur architecturale et historique de chaque bâtiment, le projet de PDUES considère ces ensembles comme des éléments identitaires du paysage, qui nécessitent une approche sensible en vue de leur conservation et de leur mise en valeur. Il est alors proposé d'établir des critères pour encadrer les projets de recyclage et les nouvelles constructions en vue de leur insertion harmonieuse, originale et distinctive dans le cadre bâti existant. Le PDUES propose enfin que la mise en valeur du paysage identitaire passe par l'intégration d'art public et par une réappropriation des ouvrages d'art ferroviaires afin que ces « barrières » deviennent de remarquables éléments de composition révélant l'histoire et la nouvelle identité du territoire.

La commission apprécie hautement la justesse et la pertinence des objectifs à l'égard de la mise en valeur du caractère identitaire du paysage urbain de ce territoire qui, par ses infrastructures ferroviaires, sa trame de rues et son bâti industriel, témoigne de l'histoire de Montréal, cœur de la révolution industrielle du pays et dont la valeur patrimoniale est significative.

À cet égard, la commission regrette que les enjeux concernant le paysage ne soient pas énoncés clairement dans le PDUES. Le portrait du territoire, en annexe du document, en illustre certaines des caractéristiques significatives, notamment à l'égard des infrastructures ferroviaires, de la trame des rues, de leur hiérarchie et des parcelles typiques aux différents secteurs du territoire. Toutefois, l'absence de références à ces caractéristiques ne permet pas de bien comprendre la pertinence des orientations et des interventions visant à leur mise en valeur dans le PDUES. Dès lors, l'approche du PDUES en matière de paysage et de patrimoine ne semble pas claire, ce qui aboutit à des interventions ponctuelles, sur une partie seulement du territoire. Plusieurs participants ont jugé ces interventions lacunaires, avis que partage la commission.

Par ailleurs, le portrait lui-même n'apporte pas toutes les informations nécessaires à une intervention cohérente en matière de paysage. Ainsi, plusieurs carences ont été identifiées durant le processus de consultation publique :

- les vues les plus significatives depuis le territoire vers le Mont-Royal;
- les principaux attributs du cadre bâti du territoire au complet (tels que les bâtiments à valeur patrimoniale et architecturale reconnue, les bâtiments significatifs plus modestes, leurs modes d'implantation et leurs gabarits);
- les édifices à valeur patrimoniale ne pouvant pas être démolis;
- les espaces résiduels publics et privés sous-utilisés et les stationnements comportant un potentiel de réaménagement à des fins de verdissement ou de construction.

Ainsi, concernant la prise en compte du patrimoine et le recyclage des bâtiments, le portrait du territoire précise que dans le secteur De Castelnau, les bâtiments à conserver pour un recyclage résidentiel et les bâtiments à démolir sont identifiés. Mais, le PDUES ne fournit pas le détail de cette information. De l'avis de la commission, il aurait été intéressant d'insérer une carte de ces bâtiments dans le portrait du territoire. De plus, il n'est pas précisé si ce travail a été fait pour les autres secteurs, ce qui serait nécessaire.

Ceci serait d'autant plus pertinent que l'enjeu du redéveloppement des bâtiments à valeur patrimoniale sous-utilisés a déjà commencé à faire des vagues. En effet, l'un des rares exemples identifiés dans le portrait du territoire, soit le 1, Van Horne Ouest, a fait l'objet d'une proposition présentée lors de la consultation publique, impliquant notamment un changement d'affectation du sol et une modification majeure de l'apparence de l'édifice.

De plus, le futur campus universitaire étant appelé à devenir le centre d'attraction de l'ensemble du territoire et le générateur de son redéveloppement, la commission considère que les documents d'analyse du territoire devraient faire état des caractéristiques de son cadre bâti à venir, de façon à assurer une interface harmonieuse, en terme de volumétrie, entre celui-ci et celui des secteurs d'intervention du PDUES. Il en est de même pour les interfaces avec les quartiers avoisinants.

La commission est également d'avis qu'une telle démarche devrait permettre de bien valider les paramètres règlementaires relatifs aux densités, hauteurs et usages proposés dans le PDUES.

Le PDUES devrait donc présenter une analyse plus fine du paysage urbain du territoire et les principales caractéristiques de ses composantes les plus significatives, dans le contexte plus large de ses interfaces avec les quartiers limitrophes.

#### **RECOMMANDATION 21**

***La commission recommande que la Ville complète le portrait du territoire en vue de permettre la bonne compréhension des caractéristiques identitaires du cadre bâti des différents secteurs d'intervention, de leurs interfaces avec celles du cadre bâti proposé sur le futur campus et de celui des quartiers avoisinants, ainsi que les vues à privilégier vers le mont Royal, puis qu'elle insère dans le PDUES les enjeux et les objectifs en matière de paysage.***

#### *L'insertion des nouvelles constructions*

Le PDUES réaffirme l'existence d'un PIIA reflétant l'éclectisme dans Marconi-Alexandra et annonce la création d'un PIIA pour le secteur De Castelnau. Or, pour ce dernier, il donne les thématiques que le règlement aborderait, sans aller plus loin dans l'élaboration des dispositions. De plus, la commission, ayant examiné les règlements du PIIA des arrondissements concernés, note que certaines de leurs dispositions sont rédigées de façon hermétique.

En outre, le PDUES ne précise pas les orientations ou critères d'insertion à respecter dans les autres secteurs. Or, des participants ont souligné l'intérêt paysager culturel de l'avenue Beaumont, entre autres.

La commission est d'avis que l'analyse paysagère préalable doit contribuer à l'énoncé de critères portant sur tout le territoire du PDUES, tout en reconnaissant les particularités de chacun des secteurs. Des critères d'intervention pourraient alors être insérés dans la section traitant de l'aménagement du domaine public et des espaces libres, tandis que des critères d'insertion des nouveaux projets seraient intégrés à la section portant sur les mesures d'encadrement du développement immobilier. Par la suite, l'enjeu est de faciliter et d'orienter clairement la transposition des orientations du PDUES en matière de paysage dans la réglementation d'arrondissement.

En matière de mise en valeur du patrimoine, le PDUES propose l'avenue de l'intégration de l'art public, notamment concernant la réappropriation des viaducs ferroviaires. La commission félicite la Ville pour cette orientation. À l'instar de certains groupes intervenus en consultation, la commission considère que l'art public est un excellent vecteur pour révéler le paysage urbain, et pour forger un sentiment d'appartenance chez les résidents.

#### **RECOMMANDATION 22**

***La commission recommande que la Ville formule, dans le PDUES, des critères d'intégration des nouvelles constructions comprenant la gestion des hauteurs, la protection des vues vers la montagne et la mise en valeur du patrimoine culturel, et ce, pour tous les secteurs du territoire. Ces critères devront par la suite être transposés dans les règlements sur les PIIA, par les quatre arrondissements, dans une formulation limpide.***

### **3.5 Adapter et renforcer le cadre réglementaire**

La commission s'est penchée sur d'autres modalités municipales qui, selon elle, représentent des interventions nécessaires à la réalisation du PDUES. Ces conditions d'ordre réglementaire portent sur l'imposition d'un contrôle intérimaire, sur la modification des affectations du sol et sur la bonification de la procédure des PPCMOI.

#### **3.5.1 Un moratoire sur les projets**

L'annonce d'un processus de modification des règlements d'urbanisme comporte le risque d'inciter des propriétaires et des promoteurs à se dépêcher de faire accepter un projet avant que de nouvelles règles ne soient adoptées. Il en résulte qu'un quartier ne pourrait pas évoluer dans la voie souhaitée et prévue dans ces modifications parce que certains éléments clés pour l'aménagement projeté auront été modifiés substantiellement. La présente Loi sur l'aménagement et l'urbanisme reconnaît ainsi l'utilité des mesures de contrôle intérimaire durant le processus de modification ou de révision du plan d'urbanisme (articles 61 à 72 et 111 à 112.8). Ces mesures permettent à la municipalité de restreindre ou de régir la réalisation de nouveaux projets de lotissement, de construction ou de nouvelles utilisations du sol.

Ainsi, lors du processus consultatif « Ouvrir la Voie », de nombreux participants avaient appelé à un moratoire sur les dérogations et les modifications au règlement de zonage jusqu'à l'adoption du PDUES. Certains l'ont réitéré lors de la consultation publique au printemps.

Dans le cas du PDUES, comme dans d'autres exercices de planification, ce risque s'est déjà concrétisé. Le projet immobilier Mirelis, situé dans Marconi-Alexandra, et donc sur le territoire du PDUES, impliquait une demande de modification d'affectation du sol. Comme l'a évoqué le rapport de la commission précédente sur ce projet, il est peu souhaitable de permettre la réalisation d'un projet immobilier avant que le processus de planification du secteur dans lequel il se trouve ne soit terminé.

Par ailleurs, durant la période de rédaction du présent rapport, un terrain vacant, entièrement boisé, situé dans l'ancienne emprise ferroviaire au nord de la rue Beaubien Ouest, et envisagé dans le PDUES pour des fins de verdissement et d'utilisation intermittente par le public, a été vendu par le Canadien Pacifique à un promoteur immobilier. Ce dernier a procédé à l'abattage des arbres du terrain sans permis, à la suite de quoi des pressions citoyennes se sont fait entendre. L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie a finalement décrété l'imposition d'une réserve, à des fins de parc, sur les deux lots concernés.

La commission est d'avis que l'absence de tout contrôle intérimaire compromet les orientations du PDUES, en réduisant l'efficacité, voire l'utilité de cet exercice de planification. Sans contrôle intérimaire, le PDUES risque de n'être qu'un outil déployé en vain. Elle estime qu'un tel contrôle aurait, vraisemblablement, pu empêcher l'abattage d'arbres matures ainsi que la nécessité de l'imposition d'une réserve *in extremis* de l'arrondissement, après l'achat du terrain par un promoteur.

La commission note que la Ville et certains arrondissements ont déjà utilisé un tel moratoire, au début de la deuxième phase du processus de planification pour le quartier Griffintown, et lors de l'initiative de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal pour maintenir les ateliers d'artistes dans le secteur Saint-Viateur Est<sup>196</sup>.

### **RECOMMANDATION 23**

***La commission recommande que la Ville adopte un règlement intérimaire établissant un moratoire dans le territoire du PDUES sur l'octroi de permis de construction ou de lotissement, sur toute dérogation ou modification de zonage, et sur les amendements au plan d'urbanisme, et ce, jusqu'à l'adoption du PDUES et d'un Plan d'action en matière de logement abordable.***

---

<sup>196</sup> Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Modification du plan d'urbanisme et contrôle intérimaire –Saint-Viateur Est, février 2012 : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_PMR\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PR%C9S\\_FINALE-WEB\\_2012-02-29.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_PMR_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PR%C9S_FINALE-WEB_2012-02-29.PDF); Arrondissement du Sud-Ouest, communiqué : [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=7757,85167633&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL&id=3455&ret=/pls/portal/\\_url/page/arrond\\_sou\\_fr/rep\\_annonces/rep\\_actualites/detail\\_actualite](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7757,85167633&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=3455&ret=/pls/portal/_url/page/arrond_sou_fr/rep_annonces/rep_actualites/detail_actualite)

### 3.5.2 L'affectation du sol et la procédure sur les PPCMOI

Depuis au moins le tournant du siècle, la transformation des anciens immeubles industriels à des fins résidentielles se répand dans les quartiers d'avant-guerre de Montréal. Le territoire du PDUES n'en est pas exempt et c'est une des raisons principales pour laquelle la Ville a amorcé ce processus de planification, dont une des orientations est d'affirmer la vocation économique en limitant les conversions des bâtiments industriels et commerciaux à d'autres fins.

La commission est très sensible à cette préoccupation. Plusieurs exemples à Montréal indiquent que, sans contraintes réglementaires, dans la situation actuelle de l'économie, les réalités du libre marché mènent inéluctablement à une quasi-élimination des usages non résidentiels.

Rappelons que le Code civil et d'autres lois ne permettent pas à une municipalité de limiter une affectation résidentielle au seul logement abordable et social. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle l'application de la Stratégie d'inclusion est facultative et non obligatoire. Donc, le maintien des affectations résidentielles et mixtes dans le territoire PDUES ne pourra pas, à lui seul, conduire à la création d'une grande quantité de logements abordables et sociaux. Le zonage, selon la commission, ne devrait pas permettre des constructions résidentielles de plein droit sur le territoire du PDUES.

La procédure des Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) paraît être une approche appropriée en vue de la contribution des projets à la diversification de l'offre résidentielle. Cependant, le projet de PDUES limite cette approche au secteur De Castelnau. La commission comprend la volonté de restreindre les exceptions afin de favoriser le maintien et la création d'espaces commerciaux et industriels, mais elle juge également que le logement pour les personnes à faible revenu est un besoin tout aussi important. De ce fait, il y aurait lieu, selon elle, d'appliquer la procédure à l'ensemble des secteurs mixtes.

Par ailleurs, la commission estime que les thématiques sur lesquelles porteront les critères prévus dans le PDUES sont trop vagues pour atteindre leurs objectifs et laisseraient place à l'arbitraire. Elle propose donc de les renforcer. En outre, à la suite des commentaires de certains participants quant au manque de transparence dans l'approbation de projets dérogatoires, elle juge important de bonifier le processus décisionnel pour les PPCMOI.

La commission ne remet pas en question la répartition du territoire entre secteurs mixte et d'emploi. Toutefois, elle considère que la Ville pourrait explorer, ultérieurement, de nouvelles pistes quant à l'affectation de sites identifiés comme vacants ou sous-utilisés situés actuellement dans un secteur d'emploi. Ainsi, ces terrains, situés à des endroits stratégiques tels que le stationnement du Home Dépôt sur la rue Beaubien Ouest ou l'ancien centre commercial sur l'avenue du Parc, pourraient faire l'objet d'une planification particulière. Celle-ci viserait à encadrer de manière serrée des développements mixtes. L'innovation dans le

zonage avec une approche plutôt verticale qu'horizontale serait à privilégier. Cette approche permettrait d'inclure, aux différents étages d'un même immeuble, bureaux, ateliers d'artistes et d'artisans, logements, commerces ou encore équipements collectifs et lieux de rencontres publics. Un tel encadrement comprendrait en outre des critères visant une architecture novatrice, faisant écho à l'innovation des « maisons d'architectes » situées dans Marconi-Alexandra.

Le parti pris du PDUES de préserver de larges secteurs d'affectation d'emploi permettra de limiter les conflits potentiels entre les différents usagers. Par contre, ces conflits pourraient apparaître dans les secteurs mixtes. Les nouveaux habitants, après un certain temps, tendent à se plaindre des nuisances (bruits, circulation lourde et autres) créées par les industries qui y étaient les usagers traditionnels. La commission a entendu les préoccupations d'un centre d'artistes du secteur De Castelnau, quant au maintien de ses activités, une fois que l'usage résidentiel sera davantage implanté. Elle estime que l'outil du PPCMOI pourrait, en amont, prévenir ces conflits de cohabitation entre les usagers, comme le PDUES l'envisage également. Cependant, elle craint que la formulation du critère du PPCMOI, telle que prévue par le PDUES, privilégie uniquement les nouveaux usagers au détriment des occupants actuels. Elle propose donc une modification additionnelle aux critères de PPCMOI.

#### **RECOMMANDATION 24**

***La commission recommande que le règlement sur les PPCMOI prévu pour le secteur De Castelnau soit étendu à tous les secteurs d'affectation mixte.***

***Pour ce faire, elle recommande que les arrondissements concernés appliquent le zonage exclusivement «emploi» dans tous les secteurs d'affectation mixte, de manière à ce qu'aucun projet résidentiel ne soit réalisé de plein droit.***

***De plus, elle recommande une bonification du règlement en vue d'atteindre ses objectifs. Elle préconise les trois critères suivants, en lieu et place des cinq thématiques formulées dans le PDUES :***

- ***le maintien d'une proportion significative d'espaces dédiés au commerce, à l'industrie ou aux bureaux à l'échelle du secteur;***
- ***l'inclusion dans le projet de mesures d'atténuation des nuisances potentielles pour les futurs occupants causées par les usages existants;***
- ***l'intégration à même le projet de logements répondant aux besoins des ménages à faible revenu en termes de superficie et d'abordabilité.***

***En vue d'assurer la transparence du processus, elle suggère fortement que le mécanisme de consultation prévu pour l'approbation d'un PPCMOI inclue diverses mesures, telles que :***

- ***Un affichage sur le site du projet, lisible depuis la rue, à partir du moment de la demande d'autorisation;***

- ***Deux sessions de consultation publique, l'une devant le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement concerné, l'autre devant son conseil d'arrondissement, la première pour l'adéquation du projet avec les objectifs du Plan d'urbanisme ou du PDUES, la deuxième pour entendre l'opinion des citoyens avant de passer au vote.***

### **3.6 Placer le citoyen au centre du PDUES**

Le PDUES est projet innovateur non seulement dans l'ampleur de ses ambitions – à la fois économique, social et urbanistique – mais aussi par son souci de collaboration des instances municipales avec les citoyens et les acteurs du milieu. Les citoyens ont fait part à la commission de leur satisfaction d'avoir participé aux activités de consultation en amont de la confection du projet de PDUES. La commission est persuadée que non seulement cette participation citoyenne explique le haut degré d'intérêt pour les audiences et la qualité impressionnante des soumissions, mais aussi qu'elle a bonifié les résultats. Plusieurs propositions ayant été formulées sur le processus de suivi, la commission abordera le processus de participation, aussi bien en aval qu'en amont, du projet de PDUES.

#### *La participation en amont*

La commission félicite l'ouverture et l'innovation de l'équipe du Service de la mise en valeur du territoire (SMVT) d'avoir entrepris de mener des exercices de planification collaborative en marge de la rédaction du projet de PDUES, mais aussi d'avoir soutenu un regroupement citoyen pour réaliser en parallèle l'opération « Avenue du Parc », comprenant ateliers de réflexion et autres rencontres avec des résidents et acteurs du milieu.

Cependant, des participants ont manifesté leur déception sur le fait que leurs préoccupations relatives au logement n'aient pas été suffisamment prises en compte dans le PDUES. Certaines personnes qui avaient participé à la démarche préalable se sont interrogées devant la commission sur la manière dont le PDUES avait tenu compte de leur avis.

À la lumière des conclusions du rapport final sur cet exercice, la commission constate que le projet de PDUES répond à une majeure partie des enjeux soulevés alors par les participants. Elle relève cependant trois thèmes – le logement social, l'inclusion des citoyens dans le suivi et l'implication de l'Université de Montréal – qui, en regard des préoccupations des citoyens, lui semblent insuffisamment représentés.

La commission estime qu'un élément important de l'exercice de consultation publique est que les instances qui les lancent démontrent qu'elles ont entendu et compris ce qui leur a été dit. Rappelons que la politique municipale de consultation publique note qu'« *afin de garantir la crédibilité du processus, les décideurs considèrent les opinions recueillies et rendent compte des*

*motifs de leurs décisions.* »<sup>197</sup> Les citoyens éprouvent un sens de démotivation lorsqu'ils concluent que leurs préoccupations ne trouvent pas écho dans l'étape subséquente. Or, l'un des plus grands soucis soulevés avant la publication du projet de PDUES est le besoin criant pour le logement abordable, communautaire et social.

Pourtant, le moins que l'on puisse dire, c'est qu'un lecteur averti – et les quelque 70 personnes et groupes ayant soumis leurs opinions sont tous bien informés – reste sur sa faim sur ce point. Cette tendance à éluder une réalité difficile et complexe est peu acceptable dans un document en partie issu d'un processus de participation. Ceci nuit aussi à l'acceptabilité sociale du projet. Ainsi, l'introduction dans le PDUES révisé d'un engagement de la Ville, relatif à un plan d'action pour le logement abordable, tel que proposé plus avant dans l'analyse de la commission, contribuerait non seulement à bâtir l'acceptabilité sociale du projet, mais aussi au maintien de l'intérêt des citoyens.

Malgré une certaine participation des minorités visibles lors des soirées d'information, il y a eu très peu de présentations de membres des communautés culturelles. La commission fait sien le commentaire d'une citoyenne sur le fait que le document de PDUES est trop discret sur cette question : absence visuelle, mais aussi absence textuelle des qualités multiethniques des quartiers avoisinant le territoire d'intervention. Par exemple, l'enjeu de la conversion du logement locatif est exacerbé par le fait que les locataires venus d'autres pays ignorent souvent leur droit de rester dans un logement; le taux de chômage est plus élevé chez les personnes issues récemment de l'immigration.

La commission souhaite mettre en lumière l'importance d'inclure des personnes issues de l'immigration dans le processus de participation citoyenne. Elle suggère que les instances municipales développent des initiatives à cette fin avec les organisations créées par les communautés culturelles et les ministères québécois concernés.

### La participation pendant la mise en œuvre

Un certain nombre de citoyens et d'organismes locaux ont fait part de leur volonté d'être inclus dans le processus de suivi. Selon la *Politique de consultation et de participation publique de la Ville*, l'inclusion du citoyen dans le processus de mise en œuvre peut être réalisée à au moins trois niveaux :

- *l'information* : communication de renseignements sur ce qui est en préparation, ce qui est en cours de réalisation et ce qui a été réalisé;
- *la consultation* : relation bidirectionnelle comprenant la présentation aux citoyens d'intentions et de projets, à un moment propice à intégrer leurs suggestions et leurs

---

<sup>197</sup> *Politique de consultation et de participation publique de la Ville de Montréal*, p. 4. Adopté par le Conseil Municipal, 22 mars 2005

commentaires, dans le but d'aider les autorités municipales à prendre les meilleures décisions;

- *la participation à la prise de décision* : les citoyens participent à part entière au processus décisionnel dans un partenariat avec leur administration municipale.

En premier lieu, l'information pourrait consister en la publication et la distribution de rapports annuels aux groupes et organismes concernés et aux conseils des quatre arrondissements. De plus, le représentant de la Ville a mentionné lors des présentations – et la commission l'a écouté attentivement – que la Ville prévoit « *rendre compte à la communauté de la mise en œuvre du PDUES.* »<sup>198</sup> Étant donné l'importance du PPCMOI dans l'atteinte des objectifs du PDUES, l'utilisation de cette mesure discrétionnaire ainsi que les résultats en découlant doivent être détaillés dans un rapport annuel, selon des modalités à déterminer. Un intervalle trop long entre les réunions réduirait la possibilité de faire un suivi et un monitoring de l'implantation du PDUES.

En deuxième lieu se trouve la consultation. Le projet de PDUES reconnaît l'importance de « *la poursuite du dialogue* », mais n'en offre aucun détail. Compte tenu du nombre et de la qualité des interventions soumises à la commission, il est indéniable que les quartiers autour du territoire du PDUES comptent des organismes qui méritent d'être inclus dans cette mise en œuvre, qui va s'échelonner sur plusieurs années, voire des décennies.

Des réserves ont souvent été exprimées vis-à-vis l'intégration d'organismes ou de citoyens dans des comités municipaux, notamment en raison du nombre de personnes à intégrer. Cependant, des expériences démontrent que lorsque le nombre de participants s'avère trop grand, une structure à deux niveaux peut être créée. Ainsi, les organismes, regroupés par « collègues » ou thématiques, délèguent un individu pour les représenter aux réunions d'un comité citoyen et relaient l'information dans les deux directions.

En troisième lieu, on aborde la participation à la prise de décision. Dans le projet de PDUES, la Ville reconnaît que la mise en œuvre nécessitera l'action d'autres intervenants. Elle propose la mise en place d'un comité de suivi (aussi nommé comité de liaison) incluant la Ville, les arrondissements, l'Université de Montréal, la Direction de la Santé Publique, Ville Mont-Royal, le CP et l'AMT ainsi que les CDEC et le CLD concernés. Ces organismes étant autonomes et actifs dans leurs champs de responsabilités joueront des rôles beaucoup plus importants dans la réalisation du PDUES, que ce qui est décrit par le mot *suivi*. Lors des soirées d'information, le représentant du SMVT a mentionné la Table de concertation du Mont-Royal comme modèle.

Toutefois, il y a aussi un énorme potentiel de collaboration avec les résidents, les propriétaires, les artistes et les travailleurs des territoires concernés. La commission est émerveillée par la

---

<sup>198</sup> Doc. 6.1, L. 3559

qualité des mémoires qu'elle a reçus, manifestement bien alimentés par la recherche, l'expérience et par la réflexion de leurs auteurs. Pour cette raison, elle est certaine que des efforts de collaboration avec le public seraient des plus fructueux pour la bonification et la mise en œuvre du PDUES.

Le processus d'atelier participatif qui a été expérimenté lors de la participation d'amont pourra être poursuivi lors de la mise en œuvre de certains aspects du PDUES. Par exemple, la conceptualisation de l'aménagement d'espaces publics pourrait inclure des exercices publics – remue-méninges, évaluations de propositions de design, concours d'idées ou jurys citoyens. Le parc de l'Épée, le réaménagement de l'ancienne emprise ferroviaire, des ruelles à rendre vertes sont des sites aptes à ce genre de planification participative, et les idées des citoyens pourraient aussi être valables lors du choix du tracé des pistes cyclables.

Ce genre de participation publique a été testé et perfectionné dans beaucoup de villes. Aux États-Unis, par exemple, on emprunte le mot français « charrette » pour décrire cette méthodologie et un institut offre des ressources efficaces pour son utilisation.<sup>199</sup> De plus, des questions plus globales, comme la priorisation et l'identification des axes d'intervention, pourraient être débattues en public.

La commission est d'avis que le caractère large de ce plan de développement interpellant les citoyens et les communautés dans un ensemble de sphères de leur quotidien exige d'intégrer au PDUES un plan d'action sur la participation publique avec des mesures et modalités bien définies, connues et suivies.

#### **RECOMMANDATION 25**

***La commission recommande d'inclure dans le PDUES un plan d'action sur la participation publique pour sa mise en œuvre, contenant un ensemble de mesures et de modalités d'information, de consultation et de participation, notamment :***

- ***publication, par les responsables du PDUES, d'un rapport annuel et organisationnel, deux fois par année, réunions publiques afin de présenter l'avancement de la mise en œuvre, incluant les détails sur les projets passant par les PPCMOI, les autres projets de logement, les modifications à la réglementation, et les réalisations sur le domaine public;***
- ***création d'un comité de suivi citoyen, regroupant des représentants de la société civile bénévoles, y compris des communautés culturelles, provenant de chaque arrondissement pour évaluer les propositions de mise en œuvre et formuler des recommandations. Ce comité se réunirait de manière régulière et en public. Il pourrait aussi inclure un élu de chaque arrondissement;***

---

<sup>199</sup> National Charrette Institute <http://www.charretteinstitute.org/charrette.html>

- ***participation du président du comité du suivi citoyen au mécanisme de coordination et de collaboration entre l'Université de Montréal, les instances gouvernementales et municipales, et les services publics;***
- ***inclusion d'un processus collaboratif, comprenant des ateliers participatifs, lors de la conceptualisation du réaménagement du domaine public, en particulier les espaces verts notamment le parc De L'Épée, les places publiques et les liens cyclables.***

À la suite des renseignements reçus, la commission est persuadée que l'Université de Montréal aurait avantage à mettre en place des dispositifs permanents favorables à la participation des citoyens, à l'image de la proposition faite pour le PDUES. Ce mécanisme devrait, lui aussi, comporter les trois niveaux de participation, soit l'information, la consultation et la participation.



## CONCLUSION

Les citoyens et les groupes ont été très nombreux à participer à la consultation publique sur le projet de Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau. Ce projet vise à requalifier le secteur situé aux abords des voies du Canadien Pacifique et découle de la conversion de la cour de triage d'Outremont en quartier universitaire et résidentiel. Les participants à la consultation ont aussi été nombreux à saluer la démarche de planification de la Ville et des arrondissements, pour transformer ce secteur et à féliciter le caractère démocratique du processus de planification.

Les instances municipales se voulaient novatrices et soucieuses de la qualité de vie des citoyens, en intégrant les dimensions sociales et économiques aux enjeux urbanistiques habituels dans sa planification du secteur. Quant à eux, les citoyens et les organismes se sont sentis interpellés dans plusieurs sphères de leur vie, comme le logement, l'emploi, la formation, leurs déplacements, la vie communautaire, la culture et l'environnement physique et social. Leur participation remarquable à la consultation est venue confirmer ce choix de la Ville d'inclure au projet de PDUES un ensemble de dimensions affectant la vie quotidienne des communautés.

Pour sa part, la commission a été fascinée par l'intérêt des participants pour un tel projet de revitalisation, par leur attachement à leurs milieux de vie et à leurs communautés multiculturelles et par la quantité et la qualité de leurs propositions. La commission a donc orienté son analyse dans cette perspective et dans le but de soutenir et d'enrichir le projet de PDUES et d'apporter des propositions concrètes pour sa mise en œuvre.

Au fil de son analyse, la commission a soutenu l'intention derrière le PDUES pour le renforcement de la vocation économique du secteur. Elle a notamment salué la décision de la Ville de conserver un secteur d'emploi représentant la moitié du territoire. Elle a toutefois constaté des lacunes au plan social et de l'aménagement urbain. Sans prendre parti pour le social, l'économique ou l'urbain, la commission a cherché à ce que ces dimensions y trouvent toute leur force et leur interdépendance. La commission s'est aussi liée aux intentions initiales des porteurs du PDUES pour faire en sorte que les premiers bénéficiaires de ce projet de planification soient les résidents du territoire et de ses environs.

Même si elle est peu présente dans ce projet de planification, l'Université de Montréal a fait l'objet de plusieurs attentes lors de la consultation. La commission est convaincue que l'implication active de cette institution et de ses enseignants et chercheurs sont des préalables qui seront déterminants pour la réalisation du PDUES et ce, dans l'ensemble de ses dimensions sociale, économique et urbanistique. La commission est aussi persuadée que l'UdeM et ses écoles affiliées ne bénéficieront pleinement de ce nouveau campus qu'en s'ouvrant aux défis et aux occasions de leur nouveau milieu d'installation.

Du point de vue social, le logement a fait l'objet de nombreuses représentations. La commission recommande un ensemble de mesures pour adapter les outils disponibles aux besoins de la population et aux réalités urbaines du territoire et accroître significativement l'offre de logements abordables.

En ce qui concerne le renforcement de la vocation économique, la commission a souhaité mettre l'accent sur les besoins de formation adaptée aux résidents et aux entreprises locales, sur l'embauche locale et l'achat local, sur des mesures de renforcement du secteur de la création et enfin, sur la cohabitation harmonieuse des entreprises avec les résidents. Au sujet de l'aménagement public, la commission insiste sur la bonification de liens existants et l'ouverture de nouveaux liens et le réaménagement des grandes artères et places publiques.

La commission a aussi consacré une partie de son analyse à la participation publique, qui représente une condition essentielle à la mise en œuvre d'un tel plan de développement touchant l'ensemble des sphères de la vie des citoyens et des communautés. La participation en amont du PDUES et lors de la consultation publique de l'Office sont des démonstrations de sa pertinence et de son importance dans la prise de décision. La commission soutient l'intention démocratique exprimée par les représentants des instances municipales et propose la mise en place d'un ensemble de moyens inclus dans un plan d'action pour assurer l'information, la consultation et la participation des citoyens dans la prise de décision.

En conséquence, la commission est favorable à l'adoption de PDUES avec les bonifications proposées ci-haut, ainsi qu'à la mise en place de conditions. Le PDUES devrait également intégrer sept mesures prioritaires dans un délai rapproché.

Un critère à la révision et à la mise en œuvre du PDUES est :

- une intervention municipale dans les plus brefs délais, traduite dans un règlement intérimaire, établissant un moratoire jusqu'à l'adoption d'un PDUES révisé sur l'octroi de permis de construction ou de lotissement, sur toute dérogation ou modification de zonage, et sur les amendements au plan d'urbanisme.

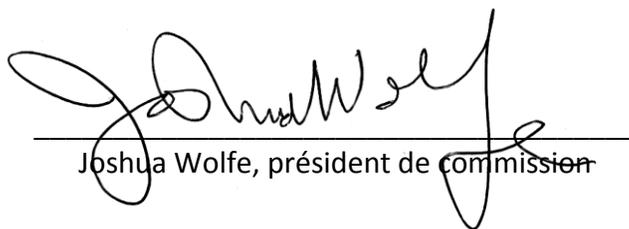
Les sept mesures à intégrer prioritairement dans le PDUES sont :

- l'établissement d'une entente formelle entre la Ville et l'Université de Montréal pour concilier d'une part, les interventions liées au PDUES pour le développement social, économique et urbain et la participation publique, et d'autre part, les objectifs d'enseignement, de recherche et d'engagement communautaire de l'UdeM et ses écoles affiliées;
- un plan d'action en matière de logement abordable;
- des interventions concertées pour l'embauche locale, notamment la formation;
- la planification détaillée du site occupé par l'ancien centre commercial pour l'aménagement de l'axe est-ouest et d'un carrefour urbain;

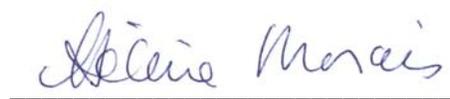
- le réaménagement des grandes artères du Parc et Jean-Talon, incluant les viaducs et le pôle intermodal de la gare Jean-Talon, pour l'amélioration de la sécurité des piétons et cyclistes et le verdissement;
- des modifications à la procédure des PPCMOI;
- un plan d'action sur la participation publique, incluant notamment un comité de suivi citoyen.

La commission souhaite vivement que les résultats de la consultation et de son analyse puissent être intégrés à la révision du PDUES, auquel adhèrent les citoyens et les groupes concernés et qui représente une vision et un processus novateurs et rassembleurs pour le développement de ce territoire montréalais.

Fait à Montréal, le 12 juillet 2013.



Joshua Wolfe, président de commission



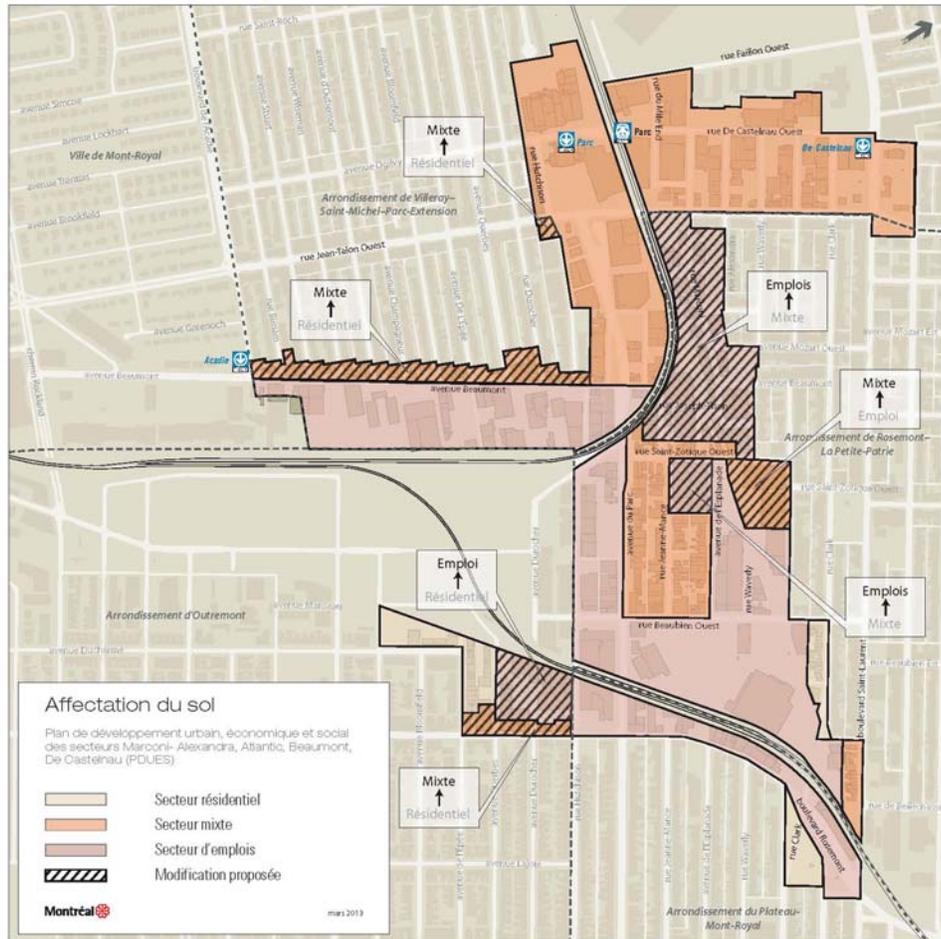
Hélène Morais  
Commissaire



Jean-Claude Boisvert  
Commissaire

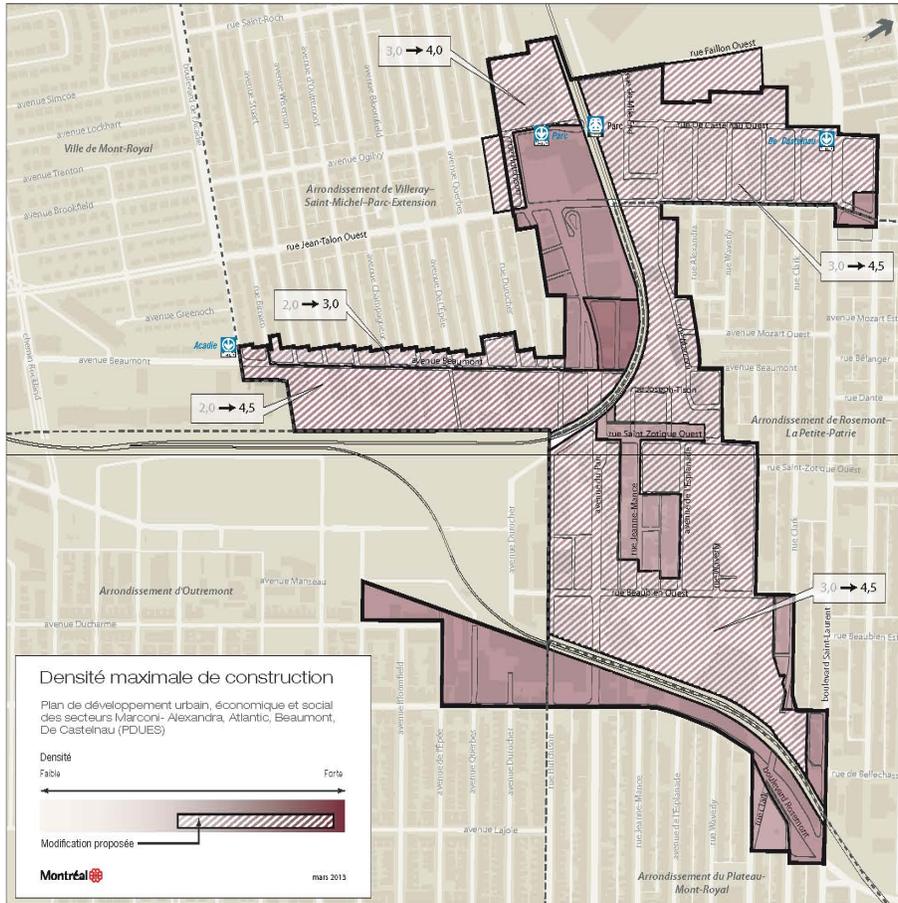


## Annexe 1 A - Affectation du sol



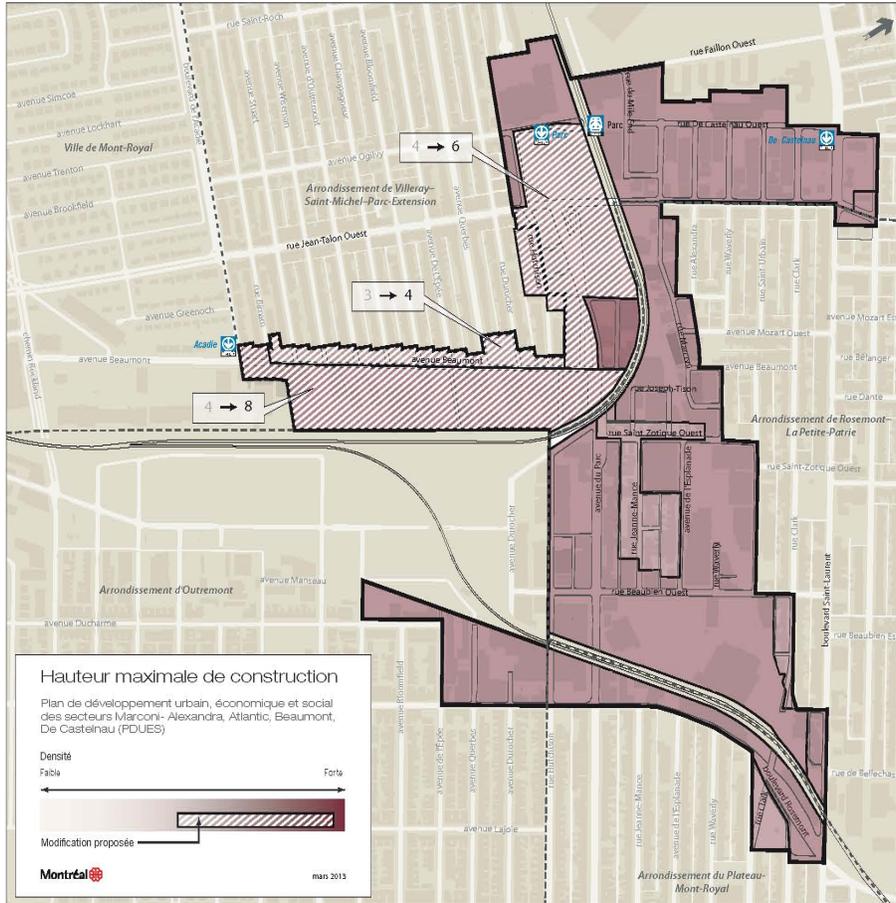


## Annexe 1 B - Densité maximale de construction



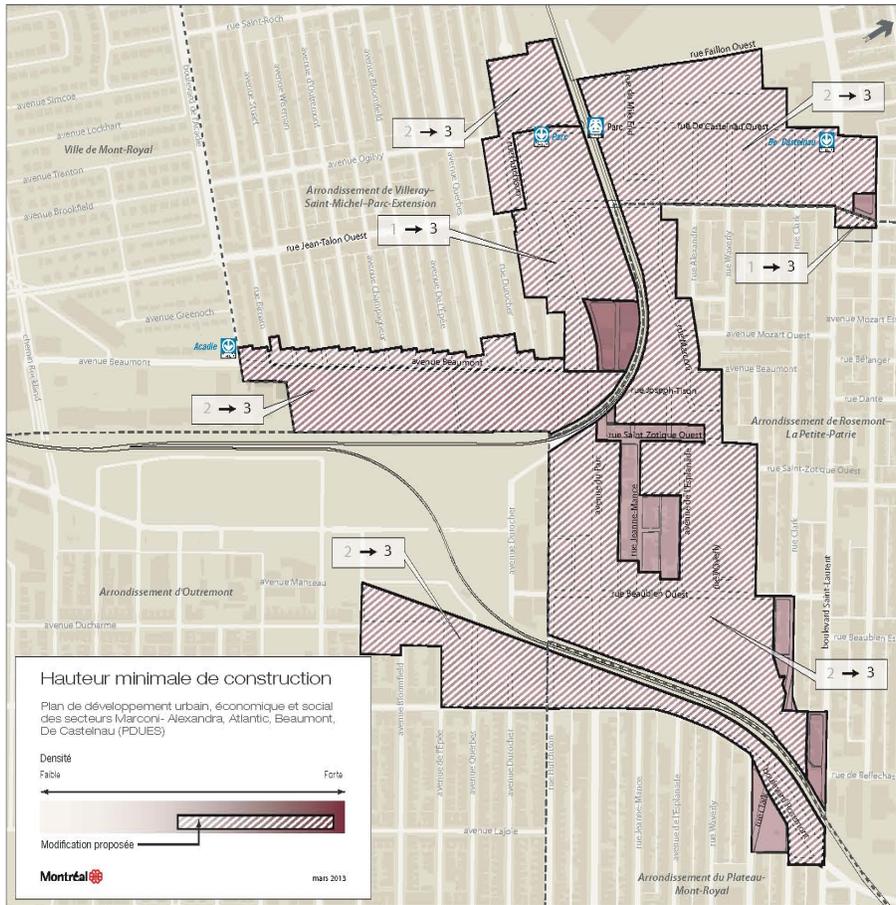


## Annexe 1 C – Hauteur maximale de construction



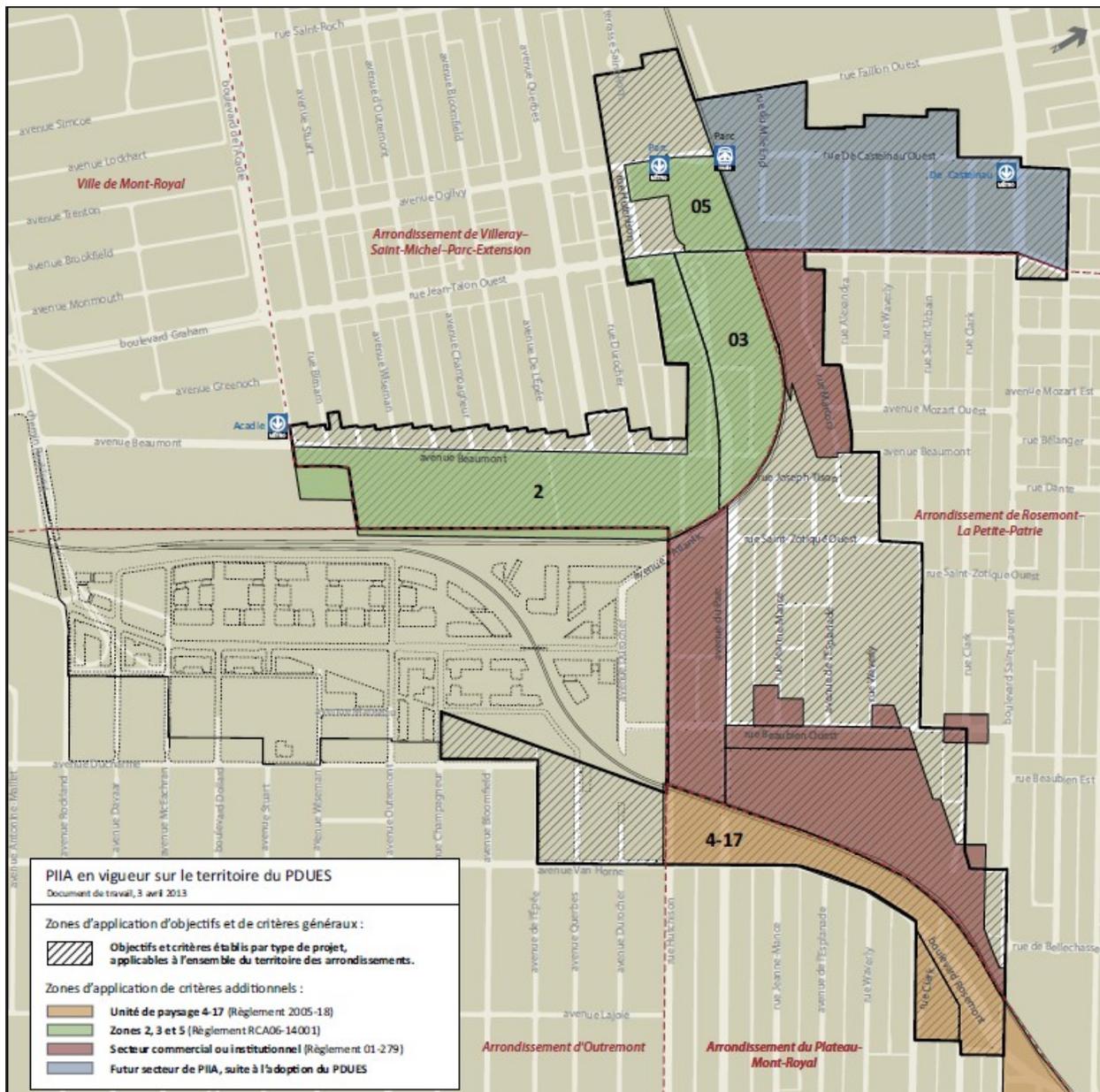


## Annexe 1 D – Hauteur minimale de construction



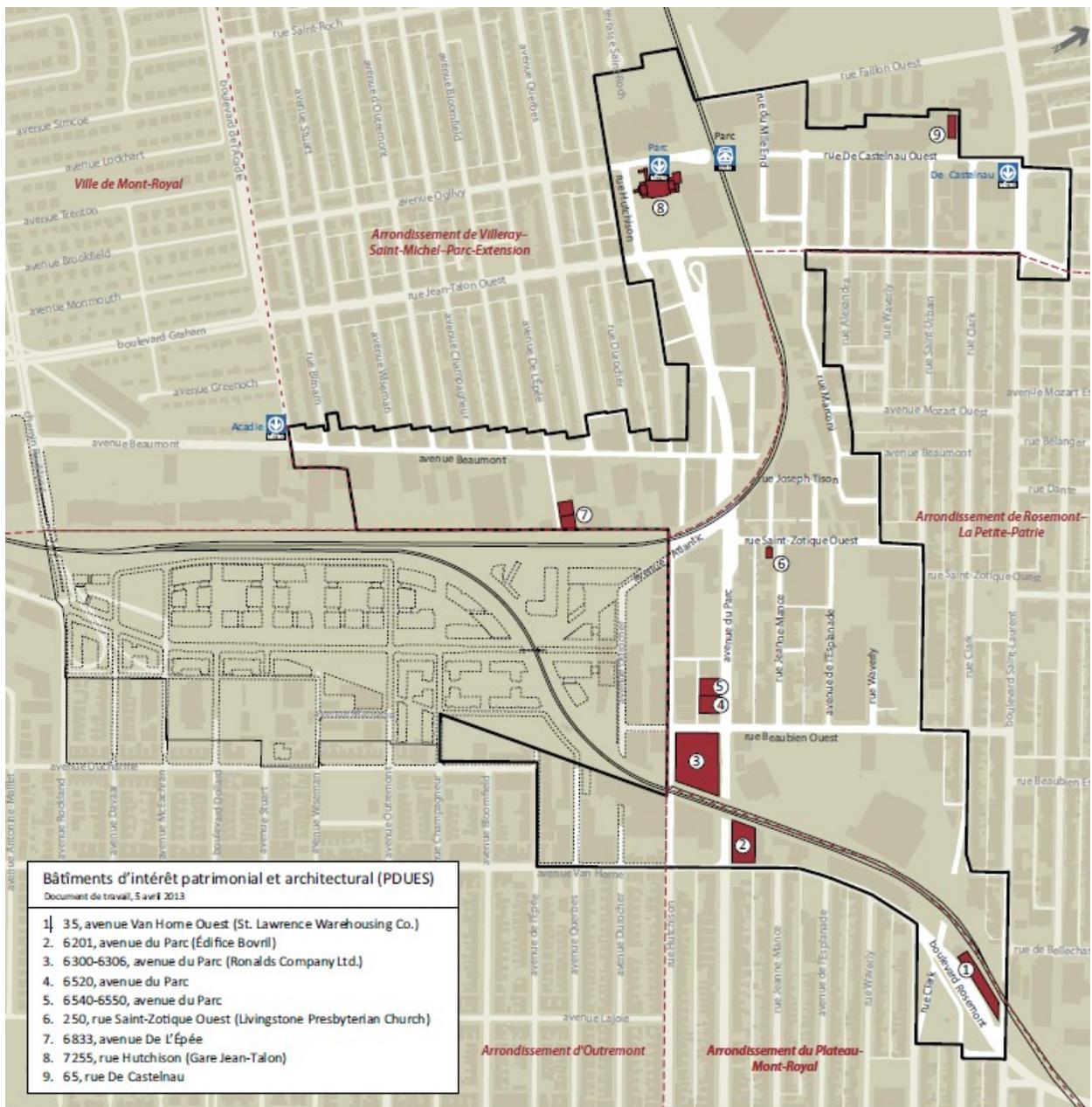


## Annexe 2 – Carte des PIIA





### Annexe 3 – Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural





## **Annexe 4 – Les renseignements relatifs au mandat**

### **Le mandat**

Lors de la tenue de la séance du conseil municipal le 29 janvier 2013, la Ville de Montréal propose d'adopter le projet de Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau (PDUES) ainsi que le projet de règlement numéro P-04-047-136 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) », pour tenir compte du PDUES. Au cours de cette même assemblée, il est résolu de soumettre le dossier à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour qu'il tienne une assemblée publique conformément à la loi.

### **La consultation publique**

L'avis public annonçant la consultation a paru le 22 février 2013. Un dépliant d'information a été diffusé à compter du 5 mars et une lettre annonçant la tenue de la consultation a été envoyée à chaque propriétaire du territoire du PDUES. D'autres initiatives visant à informer de la tenue de la consultation publique ont également été entreprises : annonces dans les journaux, affichage sur le site Internet de l'OCPM, etc.

### **La rencontre préparatoire**

Une rencontre préparatoire a eu lieu, le 4 mars 2013, avec les représentants de la Ville de Montréal. Le procès-verbal de cette rencontre a été déposé sur le site de l'Office.

### **Séances d'information**

Les séances d'information ont eu lieu les 11 et 13 mars 2013. Elles ont été tenues au Centre William-Hingston et à l'Espace Réunion.

### **Séances d'audition et de dépôt des mémoires**

La commission a tenu cinq séances d'audition et de dépôt de mémoires : les 8, 9 et 10 avril en soirée, et le 11 avril en après-midi et en soirée. Les séances ont eu lieu au Centre William-Hingston et à l'Espace Réunion.

### **La commission et son équipe**

M. Joshua Wolfe, président de la commission  
Mme Hélène Morais, commissaire  
M. Jean-Claude, commissaire  
Mme Charlotte Horny, secrétaire et analyste de la commission

### **L'équipe de l'OCPM**

M. Luc Doray, secrétaire général  
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation  
M. Louis-Alexandre Casal, webmestre

Mme Anik Pouliot, coordonnatrice, logistique et communications  
Mme Brunelle-Amélie Bourque, responsable à la logistique et aux communications  
M. Jimmy Paquet-Cormier, attaché à la logistique et aux communications  
M. Matthieu Fournier, M. Laurent Lafontant, Mme Christelle Lollier-Théberge, Mme Denise Mumporeze,  
à l'accueil

### **Les représentants de la Ville de Montréal**

Pour le Service de la mise en valeur du territoire, Direction de l'urbanisme et du développement économique, Division aménagement et projets urbains :

M. Luc Gagnon, chef de division, Urbanisme et aménagement urbain  
Mme Lise Bernier, chef d'équipe, conseillère en aménagement  
Mme Annie Laurin, conseillère en aménagement

### **Les citoyens qui ont pris la parole lors des séances d'information :**

#### **11 mars 2013 :**

M. Andrew Dawson  
Mme Sasha Dyk  
M. Ross Munro  
M. Denis Giraldeau  
M. Philippe Landry  
M. Serge Mongeau  
M. Michel Duchesne  
M. Sébastien Émond  
M. Pierre Dubreuil  
M. André Trépanier  
Mme Micheline Marier  
M. Jean-Yvan Fradet  
M. Camil Gaston Breton  
M. Fontecilla Andres  
Mme Susan Olivier  
Mme Louise Dufour  
M. Martin Blanchard  
Mme Diane Gariépy  
M. Camil Gaston Breton  
M. Richard Desautels  
Mme Françoise Légaré

#### **13 mars 2013 :**

M. Kevin Grégoire  
Mme Julie Patenaude  
M. Jean-François Gilker  
Mme Susan Oliver  
Mme Sophie Sénécal  
M. Mathieu Bélanger  
Mme Evelyne Cayouette  
M. Pierre Provençal  
M. Camil Gaston Breton  
Mme Marie-Claude Ouimet  
Mme Hélène Lefranc  
M. Yann Tremblay-Marcotte  
Mme Claude Lebeuf  
M. Camil Gaston Breton  
M. Pierre Lacerte  
Mme Mary McCutcheon

La liste des citoyens et des organismes qui ont soumis un mémoire est présentée à l'annexe 5, sous les rubriques 7.1, 7.2 et 7.3.

## **Annexe 5 – La documentation**

### **1. Procédure et objet du mandat**

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
- 1.3. Interventions
  - 1.3.1. Affaires juridiques et évaluation foncière
    - 1.3.1.1. Projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
      - 1.3.1.1.1. Annexe A à O
    - 1.3.1.2. PDUES – Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau – décembre 2012 (voir 3.1)
  - 1.3.2. Infrastructures, transport et de l'environnement – Direction des transports
  - 1.3.3. Mise en valeur du territoire – Direction de l'habitation
  - 1.3.4. Qualité de vie – Direction de la diversité sociale
  - 1.3.5. Avis du comité Jacques-Viger – 14 décembre 2012
  - 1.3.6. Le Plateau-Mont-Royal – Direction du développement du territoire
  - 1.3.7. Outremont – Bureau du directeur d'arrondissement
  - 1.3.8. Rosemont – La Petite-Patrie – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
  - 1.3.9. Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
- 1.4. Résolutions
  - 1.4.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 16 janvier 2013 – CE13 0044
  - 1.4.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 28 janvier 2013 – Séance tenue le 29 janvier 2013 – CM 13 0062

### **2. Démarche de consultation**

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

### **3. Documentation déposée par la Ville de Montréal**

- 3.1. PDUES – Secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau – décembre 2012
- 3.2. Portrait et diagnostic – avril 2012
  - 3.2.1. Les grands constats
  - 3.2.2. Grandes étapes de l'urbanisation
  - 3.2.3. Portrait urbain
  - 3.2.4. Dimensions sociales et économiques
  - 3.2.5. Cartes
- 3.3. Rapport final sur la démarche de planification participative
- 3.4. Étude du potentiel économique
  - 3.4.1. Rapport – volet 1 : Diagnostic intégré
  - 3.4.2. Rapport – volet 2 – Positionnement économique
- 3.5. Données concernant l'habitation – PDUES – juin 2011
- 3.6. Étude des déplacements – Diagnostic – Novembre 2012

- 3.7. Cartes illustrant les modifications au Plan d'urbanisme
  - 3.7.1. Illustration des modifications d'affectation du sol
  - 3.7.2. Illustration des modifications de densités
  - 3.7.3. Illustration des modifications de hauteurs maximales
  - 3.7.4. Illustration des modifications de hauteurs minimales
- 3.8. Présentation de la Ville de Montréal lors de la séance d'information du 11 et 13 mars 2013 (version anglaise)
  - 3.8.1. Réponses aux questions posées lors des soirées d'information
- 3.9. Rapport d'étude – Étude sur l'implantation de nouvelles traverses piétonnes à niveau – Voie ferrée du CP – 2012
- 3.10. Vues d'intérêt vers le Mont-Royal
- 3.11. Objectifs et critères de PIIA applicables au territoire du PDUES

#### 4. Documents et liens utiles

- 4.1. Aménagement
  - 4.1.1. Plan d'urbanisme – Planification détaillée abords des voies du CP
  - 4.1.2. Imposition de réserves à des fins de parcs et mandat de négociation des acquisitions – septembre 2012
  - 4.1.3. Projet de Plan de développement de Montréal – mai 2012  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLANIFIER\\_MTL\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VERSION\\_INTEGRALE\\_PROJET\\_PLAN\\_JUIN2012.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLANIFIER_MTL_FR/MEDIA/DOCUMENTS/VERSION_INTEGRALE_PROJET_PLAN_JUIN2012.PDF)
  - 4.1.4. Stratégie pour assurer l'occupation et la vitalité des territoires 2011-2016  
[http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/occupation\\_territoire/strategie\\_occupation.pdf](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/occupation_territoire/strategie_occupation.pdf)
    - 4.1.4.1. Actions gouvernementales 2011-2013  
[http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/occupation\\_territoire/document\\_accompagnement\\_occupation.pdf](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/occupation_territoire/document_accompagnement_occupation.pdf)
- 4.2. Économie et emploi
  - 4.2.1. Profil économique des secteurs Beaumont, avenue du Parc et De Castelnau, CDEC Centre-Nord, avril 2012
  - 4.2.2. Secteur Marconi-Alexandra : Étude économique et urbanistique, CDEC Rosemont-Petite-Patrie, automne 2011
- 4.3. Secteurs reliés – Site Outremont du campus de l'UdeM
  - 4.3.1. Site web du site Outremont – UdeM <http://www.siteoutremont.umontreal.ca/>
  - 4.3.2. Carte – projet – novembre 2012
  - 4.3.3. Présentation aux citoyens – janvier 2013
  - 4.3.4. Règlement autorisant le projet de l'UdeM – février 2011
  - 4.3.5. Rapport OCPM – juillet 2007  
[http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/rapports/rapport\\_campus\\_outremont.pdf](http://www.ocpm.qc.ca/sites/default/files/rapports/rapport_campus_outremont.pdf)
- 4.4. Secteurs reliés – Bellechasse et Saint-Viateur Est
  - 4.4.1. Secteur Bellechasse – Programme particulier d'urbanisme – version préliminaire, novembre 2012  
[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND\\_RPP\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROJET%20D'AM%C9NAGEMENT%20DU%20SECTEUR%20BELLECHASSE\\_PROPOSITION%20D%C9TAILL%C9E.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_RPP_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROJET%20D'AM%C9NAGEMENT%20DU%20SECTEUR%20BELLECHASSE_PROPOSITION%20D%C9TAILL%C9E.PDF)
  - 4.4.2. Secteur Saint-Viateur Est – arrondissement Plateau Mont-Royal – site web :  
[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=7297,74617614&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=7297,74617614&_dad=portal&_schema=PORTAL)

## **5. Travaux de la commission**

- 5.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de la Ville de Montréal
- 5.2. Questions de la commission adressées à la Ville de Montréal – 22 mars 2013
  - 5.2.1. Réponses de la Ville de Montréal aux questions posées par la commission – 1<sup>re</sup> partie
  - 5.2.2. Réponses de la Ville de Montréal aux questions posées par la commission – 2<sup>e</sup> partie

## **6. Transcriptions**

- 6.1. Transcriptions de la séance d'information du 11 mars 2013
- 6.2. Transcriptions de la séance d'information du 13 mars 2013
- 6.3. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 8 avril 2013
- 6.4. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 9 avril 2013
- 6.5. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 10 avril 2013
- 6.6. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 11 avril 2013 en après-midi
- 6.7. Transcriptions de la séance d'audition des opinions du 11 avril 2013 en soirée

## **7. Mémoires**

- 7.1. Mémoires avec présentation orale
  - 7.1.1. Mme Diane Gariépy
  - 7.1.2. Mme Geneviève Simon
  - 7.1.3. Mme Catherine Potvin
  - 7.1.4. Comité de citoyen de Parc-Extension
  - 7.1.5. M. Serge Mongeau
  - 7.1.6. M. Pierre Dubreuil
  - 7.1.7. ROMEL
  - 7.1.8. CLD Les 3 Monts
  - 7.1.9. Mme Micheline Marier
  - 7.1.10. Regroupement en aménagement de Parc-Extension (RAMPE)
  - 7.1.11. Mme Cécile NG Holl
  - 7.1.12. Opération avenue du Parc
  - 7.1.13. Conseil communautaire Solidarités Villeray
  - 7.1.14. M. Gilles Chainé
  - 7.1.15. Samuelsohn Ltée
  - 7.1.16. Comité d'action de Parc-Extension (CAPE)
  - 7.1.17. Groupe de Ressources Technique Bâtir son quartier
  - 7.1.18. Table de concertation logement / aménagement de La Petite Patrie
  - 7.1.19. Comité aménagement et culture Rosemont – La Petite-Patrie
    - 7.1.19.1. Présentation PowerPoint
  - 7.1.20. L'Université de Montréal
  - 7.1.21. CDEC Centre-Nord
  - 7.1.22. Eastern Bloc
  - 7.1.23. CDEC Rosemont-Petite-Patrie
    - 7.1.23.1. Présentation Power Point
  - 7.1.24. UTILE
  - 7.1.25. Fondation Ecologia
  - 7.1.26. Groupe de résidents du quartier de Parc-Extension
    - 7.1.26.1. PowerPoint
  - 7.1.27. Table de concertation pour le développement coopératif et mutualiste de Montréal
  - 7.1.28. Association des locataires de Villeray

- 7.1.29. Habitation populaire de Parc-Extension (HAPOPEX)
- 7.1.30. M. Louis Bourque
- 7.1.31. Innovitech
  - 7.1.31.1. Présentation PowerPoint
- 7.2. Mémoires sans présentation orale
  - 7.2.1. Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)
  - 7.2.2. Mme Stephanie Ferrante
  - 7.2.3. Hébergeur de Parc Extension
  - 7.2.4. Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM)
  - 7.2.5. Culture Montréal
  - 7.2.6. M. Alex Fortin
  - 7.2.7. Groupe Rosdev
  - 7.2.8. Regroupement pour le développement de Villeray
  - 7.2.9. Espace-Famille Villeray
  - 7.2.10. Centre des femmes d'ici et d'ailleurs
  - 7.2.11. Vrac environnement
  - 7.2.12. Comité logement Plateau Mont-Royal
  - 7.2.13. Canadien Pacifique
  - 7.2.14. Table de Concertation Petite Enfance de Parc Extension
  - 7.2.15. Mme Sonia Zelaya
  - 7.2.16. Mme Jeanne Csendes
  - 7.2.17. Mme Deokalie Balram
  - 7.2.18. M. Claude Bélanger
  - 7.2.19. M. Christos Sikellis
  - 7.2.20. Mme Angelica Martinez
  - 7.2.21. M. Edward Kwong
  - 7.2.22. Mme Julia Pohl-Miranda
  - 7.2.23. ADUQ – Association du design urbain du Québec
  - 7.2.24. Ressource Action-Alimentation
  - 7.2.25. Mme Julie Aubin
  - 7.2.26. M. Daryl Hubert
  - 7.2.27. Mme Isabelle Monast-Landriault
  - 7.2.28. M. Philippe Saint-Hilaire-Gravel
  - 7.2.29. Mme Isabelle Caron
  - 7.2.30. M. Sasha Miguel Dyck
  - 7.2.31. Mme Alexandra Aiquel-Fuentes
  - 7.2.32. M. Damien Thomas
  - 7.2.33. Mme Vicky Langevin
  - 7.2.34. Mme Tiphaine Delhommeau
  - 7.2.35. Coalition Jeunesse de Parc Extension
  - 7.2.36. M. Éric Gagné
  - 7.2.37. Ordre des architectes du Québec
  - 7.2.38. Mme Dora-Marie Goulet
  - 7.2.39. Mme Mary J. McCutcheon
  - 7.2.40. Projet Montréal – ALA Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension
  - 7.2.41. Mme Lorraine Lefebvre
- 7.3. Présentations orales sans dépôt de mémoire

- 7.3.1. Van Horne (voir transcription 6.3)
  - 7.3.1.1. Présentation PowerPoint
- 7.3.2. Mme Béatrice Kalmel et M. Jean-Yvan Fradet (voir transcription 6.4)
- 7.3.3. Mme Louise Dussault (voir transcription 6.4)
- 7.3.4. CDEC Centre-Sud – Plateau Mont-Royal (voir transcription 6.4)
- 7.3.5. M. Denis Prescott (voir transcription 6.6)
- 7.3.6. M. Camil Gaston Breton (voir transcription 6.6)
- 7.3.7. Mme Sylvie Albert (voir transcription 6.7)
  - 7.3.7.1. Présentation PowerPoint
- 7.3.8. Projet de participation citoyenne St-Edouard (voir transcriptions 6.5)
  - 7.3.8.1. Document audio



## **Annexe 6 - Le projet de règlement P-04-047-136**

### **VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX**

#### **RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)**

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du 25 janvier 2013, le conseil de la ville décrète :

1. La partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée par :
  - 1° le remplacement de la carte 1.1 intitulée « Les secteurs établis, les secteurs à construire et les secteurs à transformer (carte résultante) » par la carte jointe à l'annexe A au présent règlement;
  - 2° le remplacement de la carte 2.4.1 intitulée « Le schéma des secteurs d'emploi (carte résultante) » par la carte jointe à l'annexe B au présent règlement;
  - 3° le remplacement de la « Carte résultante – Illustration 2.4.1 » par l'illustration jointe à l'annexe C au présent règlement;
  - 4° le remplacement de la « Carte résultante – Illustration 2.4.2 » par l'illustration jointe à l'annexe D au présent règlement;
  - 5° le remplacement de la « Carte résultante – Illustration 2.4.3 » par l'illustration jointe à l'annexe E au présent règlement;
  - 6° le remplacement de la « Carte résultante – Illustration 2.4.4 » par l'illustration jointe à l'annexe F au présent règlement;
  - 7° le remplacement de la carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol (carte résultante) » par la carte jointe à l'annexe G au présent règlement;
  - 8° le remplacement de la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction (carte résultante) » par la carte jointe à l'annexe H au présent règlement.
  
2. La partie II de ce plan d'urbanisme est modifiée par :
  - 1° le remplacement, au chapitre 17, de l'extrait de la carte 3.1.1 - Carte résultante intitulée « L'affectation du sol » applicable au territoire de l'arrondissement d'Outremont par l'extrait joint à l'annexe I au présent règlement;
  - 2° le remplacement, au chapitre 21, de l'extrait de la carte 3.1.1 - Carte résultante intitulée « L'affectation du sol » applicable au territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie par l'extrait joint à l'annexe J au présent règlement;
  - 3° le remplacement, au chapitre 26, de l'extrait de la carte 3.1.1 - Carte résultante intitulée « L'affectation du sol » applicable au territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension par l'extrait joint à l'annexe K au présent règlement;

4° le remplacement, au chapitre 11, de l'extrait de la carte 3.1.2 - Carte résultante intitulée « La densité de construction » applicable au territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal par l'extrait joint à l'annexe L au présent règlement;

5° le remplacement, au chapitre 17, de l'extrait de la carte 3.1.2 - Carte résultante intitulée « La densité de construction » applicable au territoire de l'arrondissement d'Outremont par l'extrait joint à l'annexe M au présent règlement;

6° le remplacement, au chapitre 21, de l'extrait de la carte 3.1.2 - Carte résultante intitulée « La densité de construction » applicable au territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie par l'extrait joint à l'annexe N au présent règlement;

7° le remplacement, au chapitre 26, de l'extrait de la carte 3.1.2 - Carte résultante intitulée « La densité de construction » applicable au territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension par l'extrait joint à l'annexe O au présent règlement;

8° le remplacement, au chapitre 11 qui présente les caractéristiques de densité de construction pour les secteurs à transformer ou à construire sur le territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, des caractéristiques du secteur « 11-T3 » par les caractéristiques suivantes :

« Secteur 11-T3 :

- bâti de trois à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 3,0. »;

9° la création, au chapitre 17 qui présente les caractéristiques de densité de construction pour les secteurs établis sur le territoire de l'arrondissement d'Outremont, d'un nouveau secteur « 17-08 », aux caractéristiques suivantes :

« Secteur 17-08 :

- bâti de trois à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé. »;

10° la création, au chapitre 21 qui présente les caractéristiques de densité de construction pour les secteurs à transformer ou à construire sur le territoire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, d'un nouveau secteur à transformer « 21-T4 », aux caractéristiques suivantes :

« Secteur 21-T4 :

- bâti de trois à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 4,5. »;

11° le remplacement, au chapitre 26 qui présente les caractéristiques de densité de construction pour les secteurs établis sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, des caractéristiques du secteur « 26-03 » par les caractéristiques suivantes :

« Secteur 26-03 :

- bâti de trois à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé. »;

12° le remplacement, au chapitre 26 qui présente les caractéristiques de densité de construction pour les secteurs à transformer ou à construire sur le territoire de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, des caractéristiques des secteurs « 26-T1 », « 26-T2 », « 26-T3 » et « 26-T11 » par les caractéristiques suivantes :

« Secteur 26-T1 :

- bâti de trois à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 3,0.

Secteur 26-T2 :

- bâti de trois à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 4,5.

Secteur 26-T3 :

- bâti de trois à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 4,5.

Secteur 26-T11 :

- bâti de trois à six étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 4,0. ».

3. Le chapitre 21 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie est modifié par l'ajout du sous-titre suivant à la suite du 3<sup>e</sup> paragraphe de la section 21.5 :

« **Mesures particulières aux secteurs Marconi-Alexandra et Atlantic**

Certaines dispositions particulières s'appliquent aux secteurs Marconi-Alexandra et Atlantic, lesquels ont fait l'objet d'une proposition de planification détaillée conjointe avec les arrondissements d'Outremont, du Plateau-Mont-Royal et de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension ayant donné lieu à l'adoption, par le conseil municipal, d'un Plan de développement urbain, économique et social (PDUES).

Ainsi, la réglementation d'urbanisme doit exiger l'occupation commerciale du rez-de-chaussée en bordure des axes suivants :

- la rue Beaubien Ouest, à l'est de l'avenue du Parc;
- la rue Jean-Talon Ouest;
- l'avenue du Parc.

Par ailleurs, la réglementation d'urbanisme doit interdire les nouvelles activités de gros et d'entreposage ainsi que les commerces lourds dans les secteurs situés à l'ouest du boulevard Saint-Laurent, et ce, afin de favoriser le renouvellement progressif des activités économiques en faveur d'activités plus intensives et de réduire le camionnage. ».

**4.** Le chapitre 26 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension est modifié :

1° par l'ajout du sous-titre suivant à la suite du 3e paragraphe de la section 26.5 :

**« Mesures particulières aux secteurs Beaumont et De Castelnau**

Certaines dispositions particulières s'appliquent aux secteurs Beaumont et De Castelnau, lesquels ont fait l'objet d'une proposition de planification détaillée conjointe avec les arrondissements d'Outremont, du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont–La Petite-Patrie ayant donné lieu à l'adoption, par le conseil municipal, d'un Plan de développement urbain, économique et social (PDUES).

Ainsi, la réglementation d'urbanisme doit exiger l'occupation commerciale du rez-de-chaussée en bordure de la rue Jean-Talon Ouest, à l'est des voies du CP, ainsi que le long du boulevard Saint-Laurent, entre les rues Faillon et Jean-Talon.

Par ailleurs, la réglementation d'urbanisme doit interdire les nouvelles activités de gros et d'entreposage ainsi que les commerces lourds dans le secteur De Castelnau, qui correspond au secteur à construire ou à transformer « 26-T3 » figurant sur la carte intitulée « La densité de construction », ainsi que dans les secteurs mixtes et d'emplois de la partie sud du quartier Parc-Extension. Toutefois, l'usage spécifique « marchandise en gros » pourra continuer à être autorisé dans le secteur d'emploi au sud de l'avenue Beaumont. »;

2° par l'ajout des sous-titres suivants immédiatement avant la liste intitulée « Les lieux de cultes » de la section 26.5 :

**« Gestion des projets résidentiels dans le secteur De Castelnau**

Tout projet résidentiel dans le secteur De Castelnau devra être assujéti à la procédure des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Par ailleurs, l'arrondissement devra se doter d'un règlement sur les PPCMOI spécifique pour encadrer le développement de la fonction résidentielle dans ce secteur. Ce règlement doit formuler, notamment, des critères à l'égard des thématiques suivantes :

- le maintien d'une proportion significative d'espaces dédiés au commerce, à l'industrie ou au bureau à l'échelle du secteur;
- la difficulté, dans le cas du recyclage d'un bâtiment, de maintenir un usage commercial, industriel ou de bureau;
- la cohabitation avec les usages existants et les nuisances potentielles pour les futurs occupants;
- la contribution du projet à la diversification de l'offre résidentielle à l'échelle du secteur;
- la diversité des unités offertes à même le projet dont, notamment, l'intégration de logements répondants aux besoins des familles.

### **Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale du secteur De Castelnau (PIIA)**

En plus de la procédure des PPCMOI, applicable notamment aux projets résidentiels, toute demande concernant la construction ou la modification d'un bâtiment situé dans le secteur De Castelnau devra faire l'objet d'une évaluation qualitative basée sur des objectifs et des critères établis dans le cadre d'un règlement sur les PIIA.

Ce règlement sur les PIIA aura notamment pour objectif la mise en place de conditions favorables à la marche et à la valorisation de la rue De Castelnau en tant que rue d'ambiance desservant le secteur. Il fera état de dispositions abondant, entre autres, les thématiques suivantes :

- la contribution de l'implantation du bâtiment à la définition de la rue et de l'îlot;
  - l'interaction entre le bâtiment et le domaine public, en particulier au niveau du rez-de-chaussée;
  - le rythme et l'articulation des façades et leur aptitude à rompre la monotonie;
  - la participation du projet, lorsqu'applicable, à l'encadrement, l'animation et l'ambiance de la rue De Castelnau;
  - la sensibilité du projet à l'égard des bâtiments d'intérêt patrimonial et au caractère du milieu;
  - la facture architecturale des bâtiments;
  - le verdissement et l'aménagement des espaces extérieurs;
  - les aspects fonctionnels du projet, notamment en ce qui a trait au stationnement et à la localisation des accès. ».
-

**ANNEXE A**

CARTE 1.1 INTITULÉE « LES SECTEURS ÉTABLIS, LES SECTEURS À CONSTRUIRE ET LES SECTEURS À TRANSFORMER (CARTE RÉULTANTE) »

**ANNEXE B**

CARTE 2.4.1 INTITULÉE « LE SCHÉMA DES SECTEURS D'EMPLOI (CARTE RÉULTANTE) »

**ANNEXE C**

CARTE RÉULTANTE – ILLUSTRATION 2.4.1

**ANNEXE D**

CARTE RÉULTANTE – ILLUSTRATION 2.4.2

**ANNEXE E**

CARTE RÉULTANTE – ILLUSTRATION 2.4.3

**ANNEXE F**

CARTE RÉULTANTE – ILLUSTRATION 2.4.4

**ANNEXE G**

CARTE 3.1.1 INTITULÉE « L'AFFECTION DU SOL (CARTE RÉULTANTE) »

**ANNEXE H**

CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION (CARTE RÉULTANTE) »

**ANNEXE I**

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.1 - CARTE RÉULTANTE INTITULÉE « L'AFFECTION DU SOL » APPLICABLE AU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT

**ANNEXE J**

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.1 - CARTE RÉULTANTE INTITULÉE « L'AFFECTION DU SOL » APPLICABLE AU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT–LA PETITE-PATRIE

**ANNEXE K**

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.1 - CARTE RÉULTANTE INTITULÉE « L'AFFECTION DU SOL » APPLICABLE AU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLERAY–ST-MICHEL–PARC-EXTENSION

**ANNEXE L**

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 - CARTE RÉULTANTE INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION » APPLICABLE AU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT DU PLATEAU-MONT-ROYAL

**ANNEXE M**

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 - CARTE RÉULTANTE INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION » APPLICABLE AU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT

**ANNEXE N**

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 - CARTE RÉULTANTE INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION » AU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE

**ANNEXE O**

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 - CARTE RÉULTANTE INTITULÉE « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION » APPLICABLE AU TERRITOIRE DE L'ARRONDISSEMENT DE VILLERAY-ST-MICHEL-PARC-EXTENSION

---

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXX.

GDD : 1123794001