

RÉNOVER OU RECONSTRUIRE ?

Le Plateau Est se pose des questions sur son avenir. Vous avez peut-être les réponses.

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Secteur d'emplois du Plateau Est

30 avril 2015



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL



SECTEUR D'EMPLOIS DU PLATEAU EST

Rapport de consultation publique

Le 30 avril 2015

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

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2015

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2015

ISBN 978-2-924002-75-9 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-76-6 (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

Montréal, le 30 avril 2015

Monsieur Denis Coderre
Maire de la Ville de Montréal
Monsieur Pierre Desrochers
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le Secteur d'emplois du Plateau Est

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique (OCPM) portant sur le Secteur d'emplois du Plateau Est. Plus de 200 personnes ont participé aux quatre étapes de la consultation, qui se voulait une démarche inclusive et innovante, faisant largement place au numérique. Le processus a débuté avec des préconsultations, s'est poursuivi avec des ateliers et un Forum public utilisant la réalité augmentée et la modélisation 3D, pour se terminer par des séances d'audition de mémoires. La commission a pris le parti de faire l'analyse intégrée des extraits de chaque étape du processus dans le but de bonifier la vision proposée par l'arrondissement, de proposer des paramètres prioritaires d'encadrement du PPU et des thématiques pour alimenter les prochaines étapes de la planification du secteur.

D'entrée de jeu, il importe de souligner le travail exceptionnel fait en amont de l'exercice par l'arrondissement et les acteurs du milieu. Cette concertation a permis de dégager des scénarios crédibles qui ont pu être enrichis par les citoyens et qui mettent en évidence l'importance et la complexité des enjeux liés à la revitalisation du secteur.

La commission accueille donc favorablement le désir des citoyens, des différents acteurs du milieu et de l'arrondissement de faire du processus d'élaboration de ce PPU, un exercice novateur, participatif, qui dépasse les seuls enjeux d'aménagement du territoire pour se déployer en incluant des dimensions sociocommunautaires et culturelles.

Une vocation génératrice d'emplois à confirmer, une identité à développer

Le secteur à l'étude possède de nombreux atouts qui en font un site à vocation économique exceptionnel à l'échelle montréalaise. Sa localisation, les caractéristiques des espaces locatifs qui y sont proposés, la complémentarité de certaines entreprises qui y sont établies et la stabilité des emplois institutionnels présents sont perçus par les citoyens et la commission, comme autant d'atouts sur lesquels construire.

Malgré ces avantages, un des enjeux qui a traversé la consultation est celui de donner à ce quartier une identité propre, qui soit marquée à la fois par des éléments architecturaux structurants, par des aménagements originaux du domaine public et par une originalité de la manière d'y vivre et de s'y déplacer.

Compacité urbaine, mixité de fonctions, verdissement accru, augmentation de la part des transports actifs et collectifs : l'énoncé de vision déposé par l'arrondissement obtient une large adhésion. À l'instar de plusieurs participants, la commission souligne également que l'objectif de l'arrondissement d'impliquer la collectivité dans l'ensemble de la démarche de revitalisation est un projet ambitieux et mobilisateur, qui crée de grandes attentes pour le futur PPU.

L'ambition de créer un quartier complet

Les personnes consultées souscrivent toutes au choix de faire émerger à terme, dans ce secteur, un « quartier complet », notion qui réfère à une organisation spatiale favorisant une mixité de fonctions et où s'imbriquent harmonieusement des activités génératrices d'emplois, résidentielles, commerciales ou de loisirs et d'éducation.

Pour ce faire, et compte tenu des barrières physiques et psychologiques présentes dans le quartier, la commission propose de revoir l'organisation du secteur pour créer trois zones distinctes : une zone industrielle qui longerait la voie ferrée, une zone tampon regroupant une mixité de fonctions et une zone résidentielle qui s'inscrirait en continuité de la zone résidentielle existante. Cette hiérarchie des fonctions permettrait que soient concentrés à l'est les emplois et les nuisances existantes ou potentielles et, à l'ouest, le résidentiel.

La commission propose également de miser sur la rénovation de plusieurs immeubles mal entretenus et le redéveloppement d'un grand nombre de terrains mal exploités, tels les stationnements de surface, les sites d'entreposage extérieurs, ou les terrains vacants pour réaliser une vaste opération de verdissement, de densification et de consolidation du cadre bâti.

La qualité et la sécurité des liens à développer vers le quartier Rosemont sont aussi de la plus haute importance pour combattre l'enclavement en raison de la présence de la voie ferrée. Les personnes consultées se sont également montrées inquiètes de l'étiollement de certaines sections des artères commerciales. À cet effet, la commission suggère d'élaborer une stratégie d'aménagement qui vise à améliorer la connectivité entre les différents quartiers avoisinants, à reconfigurer et sécuriser certaines intersections, ainsi qu'à consolider l'animation urbaine, notamment par la dynamisation des artères commerciales.

Les problématiques liées au logement ont également été omniprésentes dans la consultation. L'ajustement de la Stratégie d'inclusion, l'inclusion à la planification de certains bâtiments et terrains qui pourraient devenir disponibles à moyen ou long terme pour du logement social et abordable, de même que la bonification des outils règlementaires favorisant le maintien des populations en place, ont fait l'objet de recommandations de la commission.

Laboratoire urbain, laboratoire vert

La zone d'emplois du Plateau Est fait face à des enjeux environnementaux cruciaux dans un contexte de revitalisation. La présence d'îlots de chaleur importants et le niveau de contamination des terrains à redévelopper sont une véritable source de préoccupations. La commission considère qu'un plan de verdissement est donc un élément essentiel à inclure dans le futur PPU. Certains terrains du secteur pourraient se prêter à une zone d'expérimentation, tant pour le verdissement en milieu urbain que pour l'utilisation de techniques nouvelles pour décontaminer les sols. Ces expérimentations, regroupées sous le vocable de laboratoire vert, ont le potentiel de devenir un identitaire fort du secteur.

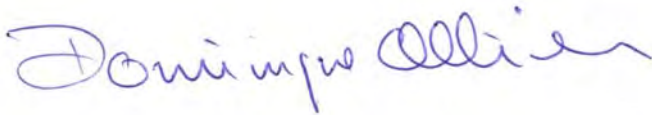
Des conditions gagnantes

Des données actualisées, un échéancier clair et des mécanismes de suivis permettant la poursuite de l'engagement de la communauté dans l'exercice d'élaboration du PPU, et sa mise en œuvre, ont été réclamés par bon nombre de participants. Au terme de la consultation publique, la commission considère que ces éléments doivent être pris en considération et intégrés dès l'étape de l'élaboration pour assurer une mise en œuvre optimale du futur PPU. Elle suggère fortement à l'arrondissement de poursuivre ses démarches dans la même lancée en continuant d'impliquer largement les acteurs du milieu.

L'Office rendra ce rapport public le 13 mai 2015, 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,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Russell Copeman, responsable de l'OCPM
Luc Ferrandez, Maire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Description du secteur et processus de consultation	3
1.1 Territoire de référence	3
1.1.1 Le Plateau Est, le village de la Visitation ou le village De Lorimier.	4
1.1.2 Le secteur d'emplois (zone du futur PPU)	4
1.1.3 Le secteur D'Iberville	4
1.2 Historique de développement du secteur	4
1.3 Portrait actuel du secteur	5
1.3.1 Le dossier de documentation	9
1.4 Démarches de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal	9
1.4.1 Consultation publique d'amont dans le but de l'élaboration d'un PPU	12
1.4.2 Les caractéristiques d'un programme particulier d'urbanisme ...	13
1.5 Processus de consultation publique	13
1.5.1 Tournée de préconsultation	14
1.5.2 Ateliers	15
1.5.3 Forum public	15
1.5.4 Audition des opinions	16
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	17
2.1 Le projet de programme particulier d'urbanisme : la vision	17
2.1.1 Les atouts à conserver	18
2.1.2 La concertation	19
2.1.3 Le territoire à couvrir	19
2.2 L'identité du secteur	20
2.2.1 Le laboratoire urbain	20
2.2.2 Les portes d'entrée	20
2.2.3 Les aspects culturel et historique	22

2.3	Les éléments d'aménagement pour le secteur	22
2.3.1	La cohabitation harmonieuse des fonctions et la mixité des usages	23
2.3.2	La gentrification du secteur et le développement Résidentiel et commercial	24
2.4	Le transport.....	28
2.5	Environnement	30
3.	L'analyse de la commission	33
3.1	Développer une vision d'ensemble du secteur : vers un quartier complet	35
3.2	Développement d'un milieu de vie et de travail de qualité et convivial..	37
3.2.1	Densification et consolidation du cadre bâti	38
3.2.2	Cohabitation des fonctions et mixité des usages	38
3.2.3	Favoriser le dynamisme commercial et prévoir les spécialités selon les critères	40
3.2.4	Développement d'un volet sociocommunautaire et culturel	42
3.2.5	Développement résidentiel	43
3.3	Accessibilité au secteur.....	46
3.3.1	Transport, circulation et stationnement	46
3.3.2	Les infrastructures ferroviaires.....	50
3.4	Amélioration de la qualité de l'environnement du secteur	52
3.4.1	Les îlots de chaleur et le verdissement.....	52
3.4.2	Les sols contaminés	56
3.5	Recherche d'identité pour le secteur	57
3.6	Les conditions gagnantes de la mise en œuvre du PPU	58
	Conclusion.....	61
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	63
	Annexe 2 – La documentation	65
	Annexe 3 – Résultats des ateliers	69

Introduction

Le 21 mai 2014, le comité exécutif de la Ville de Montréal confiait à l'Office de consultation publique le mandat d'accompagner l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal dans le cadre d'une démarche participative visant l'élaboration et l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme pour le secteur d'emplois du Plateau Est.

Dans le cadre de son mandat, la commission, formée de Mme Nicole Boily, Mme Marie Leahey et de M. Michel Séguin, a tenu plusieurs activités afin de recueillir l'opinion du plus grand nombre de participants sur le devenir du secteur d'emplois du Plateau Est. La commission a rencontré 16 groupes, organismes communautaires, institutions et entreprises dans le cadre de sa tournée de préconsultation qui a eu lieu au mois de septembre 2014. Les commissaires ont également animé 5 ateliers les 28 et 30 octobre, le 5 novembre et les 8 et 15 décembre 2014. La commission a organisé un Forum public le 6 décembre 2014 à l'école secondaire Jeanne-Mance, et a tenu deux séances d'audition des mémoires les 20 et 21 janvier 2015 aux bureaux de l'OCPM.

Le premier chapitre du rapport décrit le secteur à l'étude et le processus de consultation mis en place par la commission. Le deuxième rassemble les préoccupations et les opinions exprimées par les participants. Le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.



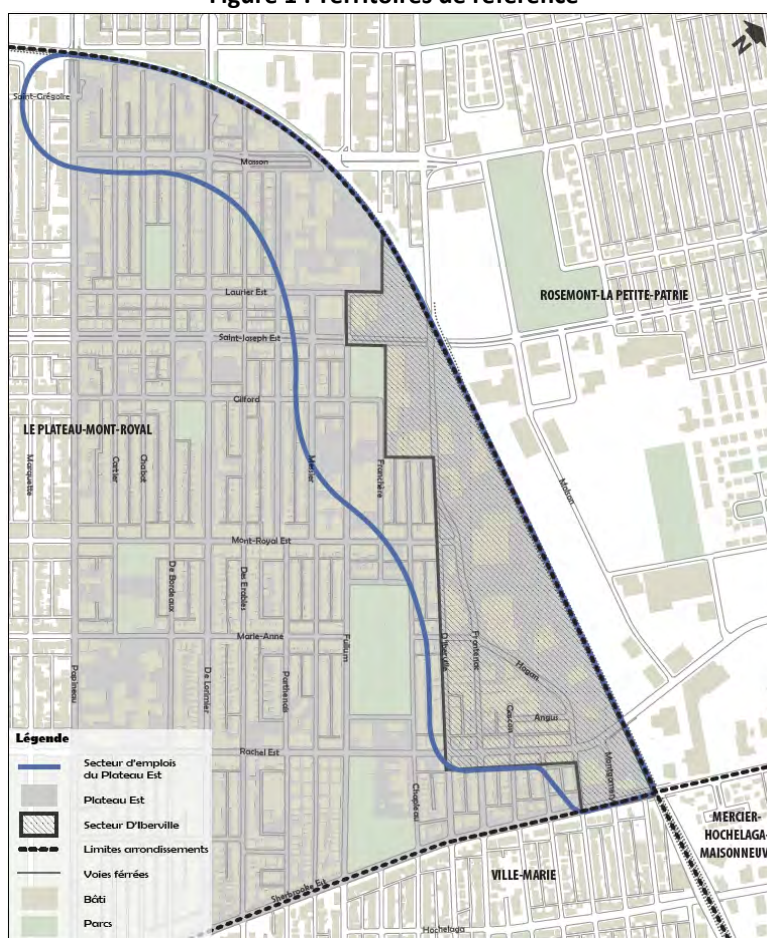
1. Description du secteur et processus de consultation

En mai 2014, à la demande de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, le comité exécutif de la Ville de Montréal a mandaté l'OCPM afin qu'il organise une consultation publique en amont de l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur d'emplois du Plateau Est. Le secteur d'emplois occupe une portion du Plateau Est située en bordure de la voie ferrée.

1.1 Territoires de référence

Afin de bien comprendre les différents territoires de référence dont il est question dans le présent rapport, voici la description du territoire du quartier Plateau Est, du territoire du secteur d'emplois du Plateau Est, tel qu'identifié par l'arrondissement, ainsi que la description du territoire du secteur D'Iberville.

Figure 1 : Territoires de référence



Source : doc. 3.4.3

1.1.1 Le Plateau Est, le village de la Visitation ou le village De Lorimier

Le secteur identifié aujourd'hui comme le **Plateau Est** (Figure 1) est délimité par les rues Sherbrooke au sud, Papineau à l'ouest, et la voie ferrée au nord et à l'est. Ce secteur, situé à la limite des arrondissements de Rosemont–La Petite-Patrie, de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve et de Ville-Marie, a porté plusieurs noms au fil des ans. Les premières constructions le long du chemin Papineau, ouvert vers 1810, constituent le noyau du village de la Visitation. En 1895, le village prend le nom de village De Lorimier pour ensuite être annexé à la ville de Montréal en 1909 pour cause d'endettement. Le village devient alors le quartier De Lorimier.¹ Le territoire du Plateau Est est notamment identifié au chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme comme l'aire de paysage du village De Lorimier.²

1.1.2 Le secteur d'emplois (zone du futur PPU)

Le **secteur d'emplois du Plateau Est**, qui constitue la zone proposée pour le futur programme particulier d'urbanisme (PPU), forme une bande plus ou moins large longeant la voie ferrée, de la rue Sherbrooke à l'avenue Papineau. Le secteur d'emplois est délimité sur la Figure 1 par le trait bleu.³ Au chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme, le secteur d'emplois est identifié depuis juin 2014 comme un secteur de planification détaillée de portée locale pour lequel des orientations et des balises d'aménagement ont été identifiées.⁴

1.1.3 Le secteur D'Iberville

À l'intérieur des limites du secteur d'emplois, on retrouve le **secteur D'Iberville** qui est, pour sa part, identifié comme un secteur à transformer dans le chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme.⁵ Ce secteur, identifié par le trait noir sur la Figure 1, a été agrandi et ses paramètres de hauteur de densité ont également été modifiés en juin 2014 en prévision du futur PPU.

1.2 Historique de développement du secteur

Dans le but de bien saisir la dynamique du secteur d'emplois aujourd'hui, il est intéressant de regarder comment le tissu urbain de celui-ci s'est développé au fil des ans.⁶

Jusqu'au 19^e siècle, l'est du Plateau a une vocation essentiellement agricole.

¹ Territoires de référence, doc. 3.4.3; Secteur d'emplois du Plateau Est – Historique de développement, doc. 3.3, p. 1-4

² Chapitre de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, doc. 6.7, p. 22

³ Territoires de référence, doc. 3.4.3

⁴ Chapitre de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, doc. 6.7, p. 23-25 et 32-33

⁵ Chapitre de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, doc. 6.7, p. 42-43

⁶ Secteur d'emplois du Plateau Est – Historique de développement, doc. 3.3, p. 1-4; Chapitre de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, doc. 6.7, p. 31

En 1870, la mise en service du chemin de fer du Canadien Pacifique amène la localisation progressive d'industrie, le long de celui-ci. C'est toutefois après la Première Guerre mondiale que l'occupation industrielle s'intensifie. Avant 1914, l'essentiel des abords du chemin de fer est non construit. Y sont toutefois déjà installés l'*Imperial Oil* et les abattoirs de l'Est.

Après la première Grande Guerre, plusieurs industries apparaissent dans le paysage. *Eatons & Co Limited* et les ateliers d'entretien de la *Montreal Tramways* s'implantent sur l'avenue du Mont-Royal, respectivement à l'emplacement du projet *Platopolis* et du *Centre de transport Mont-Royal* de la Société de transport de Montréal. Apparaissent également l'usine d'eau de javel *La Parisienne* au coin des rues Masson et Papineau, l'usine de chocolat *J.S Fry & Sons*, devenue *Cadbury*, au coin de la rue Masson et de l'avenue De Lorimier, l'École des métiers de la construction sur la rue Parthenais à l'emplacement de l'ancienne piste de course de chevaux, le *Montreal Driving Club*.

La fermeture progressive de plusieurs entreprises du secteur à partir de la fin des années 1970 a entraîné le déclin de celui-ci. Certains espaces ont eu une nouvelle vie, comme le montre la construction du bâtiment du Journal de Montréal en 1984 à l'emplacement des anciens Abattoirs de l'Est, ou la conversion de l'édifice Fry Cadbury en ateliers.

1.3 Portrait actuel du secteur

Le secteur d'emplois accueille aujourd'hui plus de 300 entreprises, ce qui représenterait entre 4 000 et 4 500 emplois selon les sources.⁷ Plus de la moitié des entreprises du secteur sont de très petites entreprises qui emploient 4 personnes et moins. Les deux plus grands employeurs du secteur sont le Centre de réadaptation Lucie-Bruneau et le Centre de transport Mont-Royal de la Société de transport de Montréal (STM).⁸

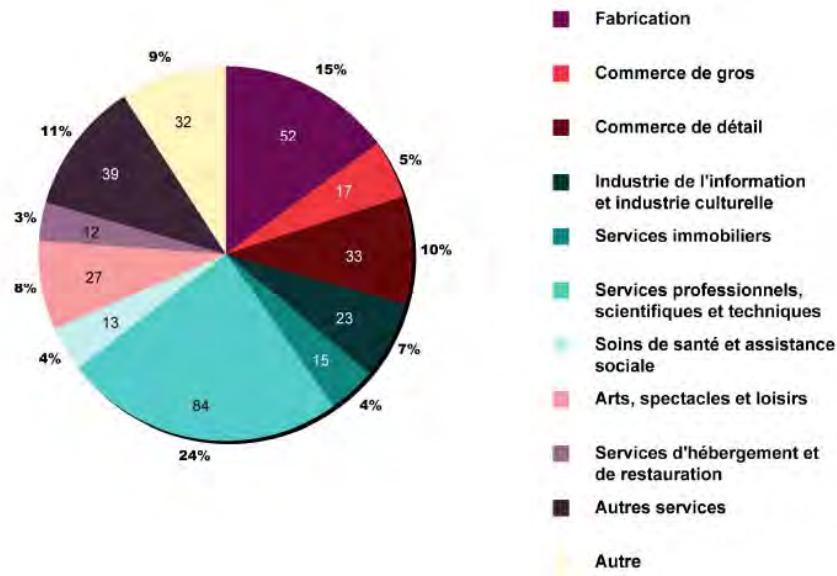
Les services professionnels, scientifiques et techniques (24 %), ainsi que la fabrication (15 %), représentent les deux principaux secteurs d'activités. Outre cette concentration d'activités, le secteur abrite une variété d'activités,⁹ comme le démontre la Figure 2.

⁷ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal – 6 décembre 2014, doc. 7.1, p. 11; Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est – CDEC CS-PMR – 2012, doc. 4.1, p. 4

⁸ Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est – CDEC CS-PMR – 2012, doc. 4.1, p. 4 et 15

⁹ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal – 6 décembre 2014, doc. 7.1, p. 11

Figure 2 : Les secteurs d'activité



Source : doc. 7.1, p. 12

À l'instar de beaucoup de secteurs situés à proximité des voies ferrées, l'utilisation du sol est principalement concentrée autour des fonctions industrielle, commerciale lourde et administrative. On retrouve également dans les limites du secteur d'emplois des zones résidentielles en continuité de celles du Plateau Est, et un noyau d'équipements collectifs et institutionnels situé entre la rue Masson et le boulevard Saint-Joseph. En plus de ce noyau formé par l'École des métiers de la construction de Montréal, le Centre de réadaptation Lucie-Bruneau et le Centre du Plateau, on retrouve à l'intérieur des limites du secteur d'emplois le parc Saint-Pierre-Claver et l'École nationale du meuble et de l'ébénisterie.¹⁰ Ce secteur est fréquenté sur une base régulière, en lien avec les usages du secteur, par près de 1 000 étudiants, environ 4 000 à 4 500 travailleurs, en plus des quelque 3 000 résidents.

L'arrondissement a identifié plusieurs problématiques¹¹ pour l'ensemble du secteur d'emplois :

- Cadre bâti hétérogène
- Obstacles et barrières
- Sources de nuisances
- Contamination des sols

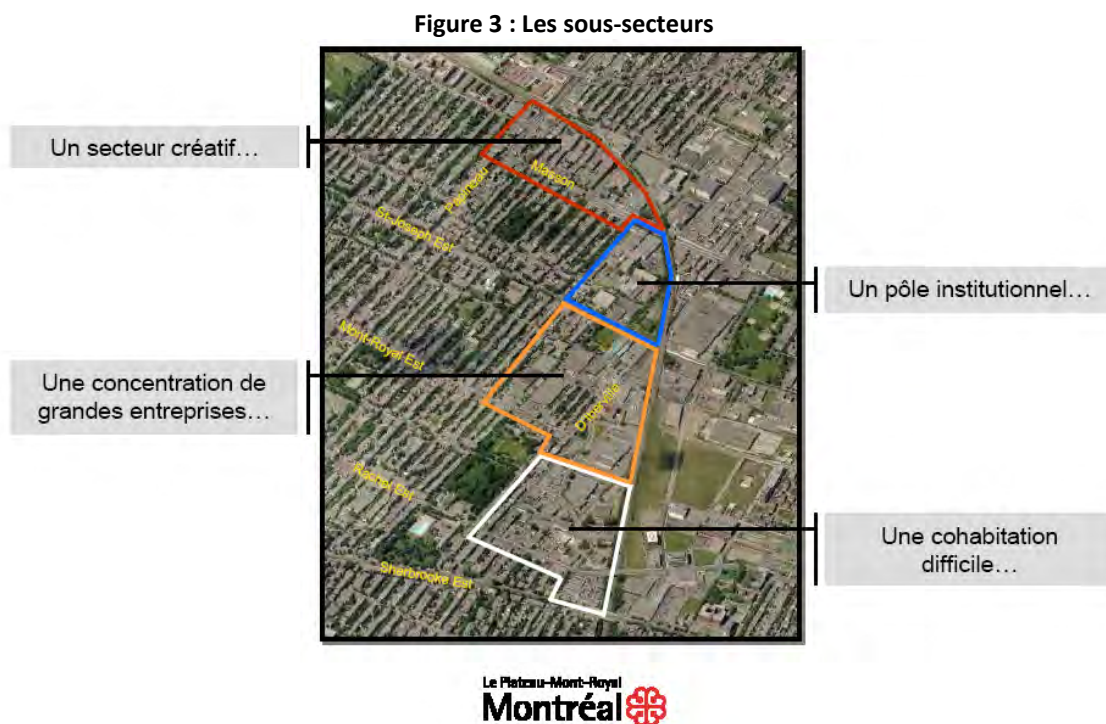
¹⁰ Utilisation du sol / Grands secteurs, doc. 3.4.4 et doc. 3.4.5

¹¹ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal – 6 décembre 2014, doc. 7.1, p. 24

- Faible verdissement / Effet d'îlot de chaleur
- Espaces sous-utilisés
- Entreposage extérieur
- Stationnements de surface
- Circulation de transit
- Transports actifs et collectifs difficiles

Par ailleurs, d'autres enjeux sont plus spécifiques à une portion du secteur en particulier.

Quatre sous-secteurs (Figure 3) ont été identifiés par l'arrondissement afin de mieux cerner ceux qui sont propres à chacune des zones du secteur d'emplois.



Source : doc. 7.1, p. 19

Le **secteur créatif**, concentré au nord de la rue Masson et identifié en rouge sur la Figure 3, comprend plus de 30 entreprises de fabrication, dont une forte proportion d'ateliers d'artistes et d'artisans, et plus de 50 entreprises de services professionnels concentrées dans l'édifice Cadbury et le Centre industriel Rosemont. L'École nationale du meuble et de l'ébénisterie y joue également un rôle important. Selon l'étude réalisée par Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT), cette zone d'activité est « [...] à la fois diversifiée et résiliente, avec une identité émergente qui est généralement compatible avec les orientations de développement identifié

au Plan d'urbanisme. L'héritage manufacturier y persiste sous des formes nichés [...]»¹² Toujours selon l'étude de RCGT, ce sous-secteur possède le plus de vitalité entrepreneuriale et son renouvellement est le plus avancé.

La présence de trois viaducs ferroviaires (Papineau, De Lorimier et Masson) accentue l'effet de barrière vers l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie.¹³

Le **pôle institutionnel** est situé au nord du boulevard Saint-Joseph, entre la voie ferrée et la rue Parthenais. Il est identifié en bleu sur la Figure 3. La majorité des institutions situées dans le secteur d'emplois sont concentrées dans ce sous-secteur : l'École des métiers de la construction de Montréal, le Centre de réadaptation Lucie-Bruneau et le Centre du Plateau. Cette concentration confère au sous-secteur, selon l'étude réalisée par RCGT, « [...] *une stabilité supérieure en tant que zone d'emploi [...]»*.¹⁴ Un CPE et un terrain vacant boisé appartenant en partie au Canadien Pacifique et à la Ville de Montréal sont également situés dans ce sous-secteur.¹⁵

Une **concentration de grandes entreprises** caractérise le troisième sous-secteur identifié par l'arrondissement. Centré autour des axes D'Iberville et Mont-Royal, ce sous-secteur, identifié en orange sur la Figure 3, regroupe plusieurs entreprises dans les domaines de l'alimentation, de l'imprimerie, des services et du transport. On y retrouve notamment le Journal de Montréal, le marché Métro, le Centre de transport Mont-Royal de la STM, l'entreprise Salaison Lauzon, l'édifice du 5000 D'Iberville et un concessionnaire Nissan. Le sous-secteur comprend également l'enclave résidentielle des rues Chapleau et Franchère située entre le Centre de transport et la rue D'Iberville.¹⁶ Ce sous-secteur, selon l'étude de RCGT, n'a pas d'identité claire; on y retrouve la plus grande présence d'îlots de chaleur de l'arrondissement, notamment en raison de l'importance des stationnements de surface.¹⁷

Une **cohabitation difficile** caractérise le sous-secteur situé le plus au sud, identifié en blanc sur la Figure 3. Délimité par la rue Sherbrooke au sud, la rue D'Iberville à l'ouest, la voie ferrée à l'est et le Journal de Montréal au nord, ce sous-secteur regroupe des entreprises dans les domaines de la mécanique automobile, de l'entretien, du recyclage et de la construction / rénovation qui cohabitent plus ou moins bien avec les insertions résidentielles des rues Rachel, D'Iberville et Gascon. Il s'agit du secteur le plus déstructuré des quatre, en raison du cadre bâti hétérogène et des sites d'entreposage extérieurs. Selon l'étude de RCGT, ce sous-secteur est celui qui présente le plus d'opportunités concrètes de développement

¹² Étude préalable à une démarche de planification détaillée du secteur d'emplois du Plateau Est – janvier 2015, doc. 3.10, p. 2-3

¹³ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal – 6 décembre 2014, doc. 7.1, p. 23

¹⁴ Étude préalable à une démarche de planification détaillée du secteur d'emplois du Plateau Est – janvier 2015, doc. 3.10, p. 3

¹⁵ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal – 6 décembre 2014, doc. 7.1, p. 22

¹⁶ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal – 6 décembre 2014, doc. 7.1, p. 21

¹⁷ Étude préalable à une démarche de planification détaillée du secteur d'emplois du Plateau Est – janvier 2015, doc. 3.10, p. 3

immobilier, en raison de la disponibilité de deux terrains de bonne dimension de part et d'autre de la rue Rachel.¹⁸

1.3.1 Le dossier de documentation

Dans le cadre de la présente consultation publique, l'arrondissement a déposé plusieurs documents permettant de faire le portrait du secteur d'emplois et de ses environs. Des cartes délimitent le secteur, identifient les principales affectations au sol, localisent les équipements collectifs et institutionnels et l'emplacement des logements sociaux et communautaires. D'autres documents se sont ajoutés, Énoncé de vision, portrait sommaire de la mobilité et de la circulation du secteur, historique de développement, résumé des démarches entreprises avant la consultation publique, et une étude réalisée par un consultant externe (RCGT) sur les activités économiques du secteur.

Outre la documentation fournie par l'arrondissement, l'OCPM a rendu disponible sur son site Internet et un site Internet spécifique à la présente consultation (PlateauEst.com), des documents et liens utiles pour les groupes et les résidents. On y retrouve des extraits du Plan d'urbanisme, des données démographiques, les lignes directrices pour l'aménagement des abords des voies ferrées de l'Association des chemins de fer du Canada (ACFC), ainsi que des documents produits par la Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP), par la Corporation de développement économique et communautaire (CDEC) Centre-Sud/ Plateau Mont-Royal et par le Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM).

1.4 Démarches de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal

Dès 2007, la Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP) a travaillé à la réalisation d'un portrait du Plateau Est. Le document, mis à jour en 2009, traite du regard des résidents, des intervenants et des acteurs clés du Plateau Est sur l'identité et le développement à venir du quartier. Il aborde différents sujets, dont la dynamique sociale du Plateau Est, la vie sur le Plateau Est, les enjeux relatifs à la population et au développement, ainsi que les forces et les faiblesses du quartier.¹⁹

Le Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM) a réalisé, en collaboration avec la Maison d'Aurore, le Plan du Quartier vert actif et en santé (QVAS) du Plateau Est (2011).²⁰ Le territoire couvert par l'analyse du CEUM ne correspond pas au territoire du secteur d'emplois. Le territoire couvert par le Plan du QVAS est plus restreint. Il ne comprend pas le secteur

¹⁸ Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal – 6 décembre 2014, doc. 7.1, p. 20; Étude préalable à une démarche de planification détaillée du secteur d'emplois du Plateau Est – janvier 2015, doc. 3.10, p. 3-4

¹⁹ Plateau Est – Regards des résidents, des intervenants et des acteurs clés du quartier sur son identité et son développement à venir – 2009 - ASGP, doc. 4.2

²⁰ Plan du quartier vert, actif et en santé du Plateau Est – CEUM, doc. 4.4

D'Iberville et la zone située au sud de l'avenue du Mont-Royal. Le document du CEUM propose un portrait très détaillé du territoire étudié et des éléments à améliorer sur le domaine public; il met toutefois l'emphase sur la partie nord de la zone résidentielle du Plateau Est. Les enjeux décrits sont les suivants : le logement, le milieu de vie, le transport en commun, la circulation, le transport actif, les barrières physiques et psychologiques pour les cyclistes et les piétons, ainsi que les îlots de chaleur.

En 2012, la Corporation de développement économique et communautaire (CDEC) Centre-Sud/ Plateau Mont-Royal a réalisé une étude économique de la zone d'emplois du Plateau Est.²¹ Le territoire couvert est plus grand que celui proposé pour le futur PPU. Le document fait un portrait intéressant de la zone d'emplois; il met en lumière les principaux secteurs d'activités des entreprises de la zone; il énumère les entreprises présentes et leur nombre d'employés; il souligne les principaux atouts du secteur à conserver; il aborde le potentiel de développement du secteur, principalement dans le sous-secteur le plus au sud, et formule des recommandations et des hypothèses de développement.

C'est à partir de ces documents que l'arrondissement a élaboré son Énoncé de vision, en prenant en considération les objectifs communs de l'arrondissement et des trois organismes signataires des documents déjà cités pour la revitalisation du secteur d'emplois.

ÉNONCÉ DE VISION DE L'ARRONDISSEMENT

« Impliquer la collectivité dans une démarche de régénération du secteur des abords des voies ferrées du Plateau Est visant, par la compacité urbaine, à maximiser les opportunités de :

- *maintien et ajout d'activités génératrices d'emplois;*
- *réduction de l'effet d'îlots de chaleur par le verdissement;*
- *augmentation de la part des transports actifs et collectifs. »*

À l'été 2013 et l'hiver 2014, des activités de consultation ont été organisées par l'arrondissement afin de présenter aux groupes du milieu²² le territoire concerné et ses enjeux, la démarche de planification que l'administration municipale avait l'intention d'entreprendre, ainsi que la volonté de valider les orientations et le projet d'Énoncé de vision mis sur la table.²³

²¹ Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est – CDEC CS-PMR – 2012, doc. 4.1

²² Rencontre été 2013 : CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, CDC Action Solidarité Grand Plateau, Centre d'écologie urbaine de Montréal. Rencontre janvier 2014 : Assemblée régulière élargie de CDC Action Solidarité Grand Plateau (50 représentants de plus de 30 organismes locaux)

²³ Démarches consultatives préliminaires de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, doc. 3.8, p. 1-2

Modification du chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme

En lien avec la démarche de régénération du secteur d'emplois du Plateau Est et en prévision de la préparation du programme particulier d'urbanisme (PPU), des modifications au chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement ont été adoptées à l'été 2014.²⁴

Un secteur de planification détaillée de portée locale, sa problématique, ainsi que des orientations générales et des balises d'aménagement ont été ajoutés au chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme. Ce secteur de planification détaillée correspond au territoire identifié comme étant le secteur d'emplois du Plateau Est.

Orientations générales²⁵

- Créer un véritable quartier à échelle humaine résolument tourné vers l'innovation en matière de développement durable;
- Consolider et diversifier les activités d'emplois au cœur du quartier;
- Maximiser l'occupation des terrains et des bâtiments, ainsi que le verdissement des espaces libres;
- Assurer une meilleure cohabitation des activités économiques et urbaines avec les milieux de vie avoisinants;
- Encourager les initiatives du milieu pour répondre aux besoins sociaux et économiques de la population.

Balises d'aménagement²⁶

- 1 Favoriser la consolidation du cadre bâti sur les terrains vacants ou sous-utilisés.
- 2 Revoir les usages autorisés afin d'assurer la cohabitation harmonieuse d'une mixité de fonctions répondant aux besoins des entreprises, des travailleurs et des résidents du secteur.
- 3 Assurer une desserte commerciale locale pour la clientèle du secteur.
- 4 Privilégier des aménagements aux abords des voies ferrées propices à la création d'un espace tampon par rapport aux activités ferroviaires.

²⁴ Le 29 avril 2014, une assemblée publique portant sur les modifications au chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement a eu lieu. Une vingtaine de personnes étaient présentes

²⁵ Chapitre de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, doc. 6.7, p. 32

²⁶ Chapitre de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, doc. 6.7, p. 33

- 5 Assurer des aménagements et une connectivité des domaines publics et privés qui encouragent les déplacements à pied, à vélo et en transport collectif.
- 6 Favoriser la plantation d'arbres et l'aménagement d'espaces verts.
- 7 Considérer la relocalisation d'entreprises générant des nuisances majeures pour les milieux de vie avoisinants.

Des modifications ont également été apportées à la superficie du secteur D'Iberville (secteur à transformer) et aux paramètres de hauteur de densité de celui-ci. Les normes de hauteur et de densité inscrites au règlement d'urbanisme ont été modifiées en concordance avec celles du secteur D'Iberville.²⁷

1.4.1 Consultation publique d'amont dans le but de l'élaboration d'un PPU

La présente consultation en est une dite d'amont puisqu'il s'agit d'une consultation publique qui intervient avant même la rédaction et l'adoption du programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'arrondissement pour la régénération du secteur d'emplois du Plateau Est.

Les objectifs de l'arrondissement en faisant appel à l'OCPM sont les suivants²⁸ :

- assurer l'acceptation populaire et l'adhésion des parties prenantes au programme particulier d'urbanisme à élaborer pour le secteur d'emplois du Plateau Est;
- encourager la participation d'intervenants-clés et d'experts dans différents domaines;
- profiter de l'expertise de l'Office de consultation publique de Montréal dans la réalisation de mandats similaires, sa crédibilité et sa réputation de neutralité;
- accéder à des plates-formes de communication connues, largement diffusées et en constante évolution;
- considérer l'échelle du territoire à l'étude, son positionnement au carrefour de quatre arrondissements au cœur de la Ville et les retombées pan-montréalaises escomptées;
- assurer une cohésion de l'ensemble de la démarche de participation et de consultation durant toute la durée du processus d'élaboration et d'adoption du programme particulier d'urbanisme pouvant, ultimement, s'échelonner sur trois années (2014, 2015 et 2016).

²⁷ Démarches consultatives préliminaires de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, doc. 3.8, p. 1-2

²⁸ Résolution du conseil d'arrondissement du Plateau-Mont-Royal – 5 mai 2014 – CA14 25 0167, doc. 1.5.1

1.4.2 Les caractéristiques d'un programme particulier d'urbanisme

Selon la Ville de Montréal, un programme particulier d'urbanisme (PPU) est « [...] *une composante du Plan d'urbanisme qui permet d'apporter plus de précision à la planification de certains secteurs. L'adoption d'un PPU par le conseil municipal constitue une modification au Plan et est précédée d'un processus de consultation publique. Un PPU porte sur une partie spécifique du territoire de la municipalité et peut comprendre :*

- *l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation;*
- *le tracé projeté et le type des voies de circulation;*
- *les équipements communautaires projetés;*
- *les règles de zonage, de lotissement et de construction;*
- *l'identification des travaux prévus et, le cas échéant, des propriétés à acquérir par la Ville;*
- *la séquence de construction et la durée approximative des travaux;*
- *les programmes particuliers de réaménagement, de restauration et de démolition. »²⁹*

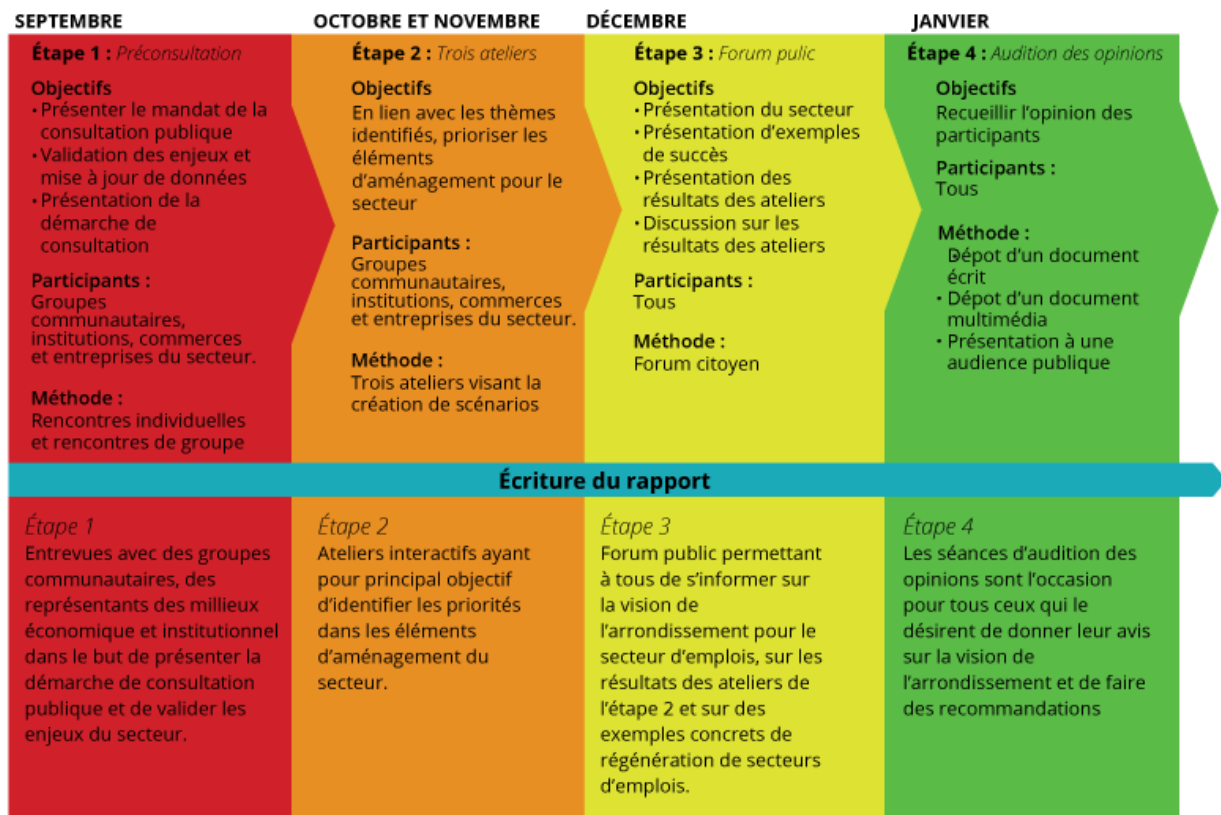
1.5 Processus de consultation publique

Cette consultation a lieu en amont du dépôt d'un projet de PPU et a comme objectif l'élaboration de grandes orientations à inclure dans le PPU lui-même. Dans le but de recueillir de l'information auprès d'acteurs diversifiés du milieu, la commission a élaboré un processus de consultation publique en plusieurs étapes. Certains acteurs du milieu ont participé à toutes les étapes, alors que d'autres ont préféré participer à une ou l'autre des activités selon leur disponibilité ou leur intérêt. Le processus de consultation permet que chacune des étapes alimente la suivante. En d'autres mots, il s'agit d'un processus intégré où les informations recueillies à une étape servent à l'élaboration de la suivante. Le processus a débuté avec la tournée de préconsultation, s'est poursuivi avec les ateliers et le Forum public, pour se terminer avec les séances d'audition des mémoires (Figure 4).

²⁹ Site de la Ville de Montréal :

http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,4017621&_dad=portal&_schema=PORTAL, consulté le 15 janvier 2015

Figure 4 : La démarche de consultation publique



1.5.1 Tournée de préconsultation

La commission a rencontré 16 groupes, organismes, institutions, entreprises ou individus³⁰ dans le cadre des rencontres de préconsultation. Ces rencontres, tenues au mois de septembre 2014, avaient pour but de présenter la démarche de consultation, de valider les enjeux du secteur avec des acteurs clés du milieu et d'alimenter les étapes subséquentes de cette démarche. Les thèmes abordés par les intervenants rencontrés ont été : l'enclavement du secteur, le dynamisme commercial, la cohabitation des fonctions, les emplois et entreprises du secteur, l'identité du secteur, l'opportunité de développer et de transformer le secteur, l'environnement, le verdissement ainsi que le transport.³¹

³⁰Ont été rencontrés dans le cadre des rencontres de préconsultation : les gestionnaires du 5000 D'Iberville, la CDC Action Solidarité Grand Plateau, le Canadien Pacifique, le Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM), le Centre de réadaptation Lucie-Bruneau, le gestionnaire du Centre industriel Rosemont, la CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, la Commission scolaire de Montréal (CSDM), le CSSS Jeanne-Mance, l'École des métiers de la construction de Montréal (EMCM), l'École nationale du meuble et de l'ébénisterie, le Journal de Montréal, la Maison d'Aurore, Monsieur Owen Rose, architecte locataire de l'Édifice Fry Cadbury, la SDC de l'avenue du Mont-Royal et la Société de transport de Montréal (STM).

³¹Synthèse des rencontres de préconsultation – OCPM, doc. 5.1

1.5.2 Ateliers

En raison du travail déjà accompli par les groupes du milieu avec l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, la commission a choisi d'enrichir la formule traditionnelle des mémoires. D'où l'idée des ateliers qui ont permis aux différents acteurs du milieu de discuter entre eux et de dégager des priorités et des convergences importantes dans la vision de l'aménagement du secteur.

Dans le cadre de ces ateliers, l'Office a innové en permettant aux citoyens, aux travailleurs, aux entreprises et aux groupes de créer leur scénario de rêve pour la régénération du secteur du Plateau Est. Ces ateliers interactifs avaient pour principal objectif d'identifier des priorités dans les éléments d'aménagement du secteur.

L'OCPM a développé une installation interactive utilisant la technologie de réalité augmentée et des impressions 3D. L'installation consiste en une table sur laquelle une carte du secteur à l'étude est placée. Les participants ont plusieurs « marqueurs » représentant des parcs, des bâtiments résidentiels, commerciaux, industriels, institutionnels et culturels. Une caméra filme en continu la carte et affiche sur l'écran des modèles 3D liés aux marqueurs. Des figurines représentant des arbres, des piétons, des automobiles, des camions, des vélos et des bancs de parc, sont aussi à la disposition des participants. Pour ceux qui ne sont pas familiers avec les nouvelles technologies, une seconde table interactive utilisant des bâtiments de plastique imprimés en 3D était disponible.

Trois ateliers pour les intervenants des milieux économique, institutionnel et communautaire ont eu lieu les 28, 30 octobre et le 5 novembre 2014, ainsi que deux ateliers ouverts aux résidents et aux travailleurs du secteur les 8 et 15 décembre 2014. Au total, une quarantaine de personnes ont participé aux ateliers. Les résultats des trois premiers ateliers ont été présentés par des participants au moment du Forum public. Les ateliers ont permis aux intervenants du milieu et aux résidents de discuter entre eux et de mettre sur la table des solutions pratiques aux enjeux du secteur. Ces ateliers ont également constitué une autre option pour les participants moins à l'aise avec la rédaction de mémoires, afin qu'ils puissent participer à la revitalisation de leur milieu.

1.5.3 Forum public

Le 6 décembre 2014 s'est tenu un Forum public à l'école secondaire Jeanne-Mance. Une centaine de personnes ont assisté à l'événement. Ce Forum avait pour but, dans un premier temps, d'informer les citoyens de la démarche et de la vision de l'arrondissement pour le secteur d'emplois du Plateau Est et, dans un deuxième temps, de les outiller pour réfléchir et discuter de ce qu'ils aimeraient y retrouver. Pendant la journée du Forum public, les

participants ont pu assister à une présentation de la démarche de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, à une présentation des résultats des trois premiers ateliers ainsi qu'à des présentations de trois panélistes invités³². Lors de cette journée, la commission a donné une place égale autant à la présentation des résultats des ateliers tenus avec les acteurs du milieu qu'à celles des experts invités. Ces présentations ont été suivies de périodes de questions et de discussion. Les échanges ont porté tout autant sur les résultats des ateliers que sur les présentations des panélistes.

En parallèle des présentations, plusieurs kiosques³³ permettaient aux participants de se familiariser avec le secteur, de faire des propositions d'aménagement, ou encore de prendre connaissance de documents qui ont déjà été produits sur le secteur par différents groupes. Parmi les kiosques, la plateforme Betaville a été l'un des moyens numériques les plus utiles pour recueillir les opinions des citoyens. Cette plateforme participative est gratuite et disponible en ligne (betaville.net). Ainsi, les utilisateurs ont pu laisser des commentaires et proposer des idées directement dans l'environnement 3D.

Les lunettes de réalité virtuelle « *Oculus Rift* » ont été mises à la disposition des participants afin de leur permettre de constater, sans avoir à se déplacer, les problématiques du territoire. Les participants pouvaient ainsi se balader virtuellement dans le secteur d'emplois du Plateau Est.

Pour la consultation publique sur le secteur d'emplois du Plateau Est, l'Office a développé une représentation 3D du secteur directement accessible sur une page Web. Cette représentation 3D du secteur sous étude a également été présentée au public lors du Forum de décembre.

1.5.4 Audition des opinions

Les séances d'audition des opinions ont été l'occasion pour tous ceux qui le désiraient de donner leur avis sur la vision de l'arrondissement, de faire des propositions ou des recommandations sur la revitalisation ou la régénération du secteur d'emplois du Plateau Est, en préparation du futur PPU. Le chapitre 2 de ce présent rapport est consacré aux préoccupations, aux attentes et aux opinions des participants.

³² Les panélistes invités : Cynthia Lulham, Richard Shearmur, Christian Thiffault

³³ Kiosques : Betaville, réalité virtuelle (oculus rift), conception de scénarios d'aménagement (réalité augmentée et impression 3D), CDC Action Solidarité Grand Plateau, Maison d'Aurore, CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, Projet Reconnexion (groupe d'étudiants de l'UQAM)

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

Ce chapitre propose une synthèse des préoccupations et des opinions exprimées par les participants. Plus de 200 personnes ont assisté ou participé au Forum public, aux ateliers ou à la séance d'audition des mémoires. La commission a reçu 14 mémoires, dont 9 ont fait l'objet d'une présentation. Le peu de mémoires reçus peut s'expliquer, en partie, par la démarche de consultation mise en place par la commission. Certains intervenants, ayant été rencontrés au moment de la tournée de préconsultation, ainsi que ceux ayant participé aux ateliers ou au Forum public, n'ont pas senti la nécessité de produire des mémoires. Par contre, d'autres ont participé à toutes les étapes de la démarche.

Les résultats des ateliers (Annexe 3) ont été intégrés dans le texte au même titre que les informations provenant des mémoires.

2.1 Le projet de programme particulier d'urbanisme : la vision

Tous s'accordent pour dire que le secteur a besoin de revitalisation. Un participant mentionne à cet effet que « *Le projet de programme particulier d'urbanisme du secteur d'emplois du Plateau-Est s'inscrit dans une démarche visant à maximiser le potentiel de développement d'un secteur central de la Ville de Montréal.* » et permet « [...] *de poser un diagnostic sur le quartier en transformation.* »³⁴ Allant dans le même sens « *La CDEC CS/PMR croit que la revitalisation du secteur passe par la consolidation et la préservation de l'écosystème d'affaires qui s'y trouve actuellement :*

- *par l'amélioration des déplacements à l'intérieur, de et vers l'extérieur du secteur;*
- *par le développement du milieu de vie qu'est le secteur;*
- *et par la gestion de l'augmentation de la valeur foncière et immobilière.* »³⁵

De manière plus précise, pour la Société de développement de l'avenue du Mont-Royal « *L'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) [...] est une étape cruciale dans le devenir de l'avenue du Mont-Royal; elle initie une formalisation de la réflexion née il y a déjà plusieurs années sur l'avenir de ce tronçon de rue, lequel offre un énorme potentiel pour le moment mal exploité.* »³⁶

De manière plus générale, un autre participant propose d'inclure les critères du développement durable et de l'agenda 21 à la vision du projet de PPU. Il considère également que « *La vision doit non seulement être globale et locale, mais aussi être une démarche prospective [...] à long*

³⁴ Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 3

³⁵ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 2

³⁶ Société de développement de l'avenue du Mont-Royal, doc. 8.1.1, p. 1

terme, pour prévoir des usages qui pourront être efficace ou changeant dans 10, 15, 20 ans ou plus. »³⁷

Pour deux résidents du secteur, il est évident que le projet de revitalisation ne verra pas le jour avant 10, voire 20 ans, en raison de nombreuses contraintes, mais pour eux « [...] *il est important, voire essentiel d'apporter des changements immédiats et ponctuels afin de rendre cette « attente » acceptable à la fois pour les résidents et les travailleurs de ce secteur, en améliorant rapidement leur qualité de vie. »³⁸*

2.1.1 Les atouts à conserver

Selon quelques participants, le secteur d'emplois du Plateau Est possède, à l'échelle montréalaise, plusieurs atouts³⁹ « [...] *qui en font un site unique à vocation économique. Le secteur a un caractère central et est facilement accessible par différents moyens de transport. Il offre des locaux commerciaux de bonne dimension, les loyers y sont abordables et plusieurs des entreprises présentes sont complémentaires entre elles. »⁴⁰ Selon la CDEC, les trois principaux secteurs d'activités du secteur que sont les services, la fabrication et l'industrie culturelle, sont à conserver, car l'industrie culturelle et les services cohabitent généralement bien avec la fonction résidentielle, et le domaine de la fabrication représente une spécificité du secteur d'emplois qui devrait être mise de l'avant. La CDEC souligne également que les bâtiments industriels existants offrent, à des prix abordables, des espaces adaptés aux besoins des entreprises de fabrication et que plusieurs espaces ou bâtiments du secteur pourraient être densifiés. Ces éléments représentent pour l'organisme des atouts qui méritent d'être conservés. À titre d'exemple, un participant mentionne que le bâtiment de l'ancienne usine Cadbury à l'intérieur duquel il loue des bureaux est un endroit super dynamique.⁴¹*

Tous les participants sont d'avis de conserver et de consolider l'écosystème d'affaire qui s'y trouve, mais considèrent que des mesures doivent être mises en place pour atténuer la gentrification résidentielle et commerciale ainsi que la spéculation foncière que la revitalisation pourrait générer. Un participant partage cette crainte en écrivant dans son mémoire « [...] *le quartier est en mutation, pour que celle-ci se fasse en douceur, sans heurts, les résidents actuels doivent avoir un « regard » sur les transformations et non pas se sentir tasser, rejeter. La notion d'équité a aussi son importance. [...] Le développement urbain devrait être créé en fonction des résidents, les premiers usagers du territoire. »⁴² Allant dans le même sens, le Comité logement*

³⁷ M. Denis Hébert, doc. 8.1.4, p. 2 et 4

³⁸ Plateau Milieu de Vie et Comité des résidents De Lorimier, doc. 8.1.6, p. 2

³⁹ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 4

⁴⁰ CDC ASGP, doc. 8.1.5, p. 14

⁴¹ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7, p. 4 et doc. 8.1.7.1, p. 5; M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1261-1264

⁴² M Denis Hébert, doc. 8.1.4, p. 3

souligne qu'il est « [...] *primordial de planifier un développement qui priorise le maintien dans les lieux des locataires en place, et l'amélioration de leurs conditions de vie.* »⁴³

2.1.2 La concertation

La Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP) a souligné dans son mémoire et au moment de sa présentation que plusieurs activités de concertation concernant la zone du futur PPU ont eu lieu depuis 2007 au sein des groupes communautaires du milieu; elle souhaite que l'implication des citoyens se poursuive dans la planification des changements à venir pour le secteur.⁴⁴ Dans le même ordre d'idées et afin d'améliorer la qualité de vie des résidents riverains, deux comités de résidents affirment qu'il « [...] *est impératif d'impliquer concrètement tous les acteurs : industries, promoteurs, propriétaires fonciers. Ils doivent être prêts à s'investir dans l'atténuation des désagréments causés par leurs activités, le verdissement et l'aménagement de leurs terrains et des espaces publics.* »⁴⁵ Toujours dans le but de créer une cohabitation harmonieuse entre les différentes activités du milieu, ces deux groupes demandent également aux autorités municipales de « *Soumettre à un examen rigoureux les projets de nouvelles entreprises* » et de « *Prévoir la création d'un comité mixte, incluant les résidents riverains* ». ⁴⁶ La CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal et la Commission scolaire de Montréal ont également manifesté leur intérêt à poursuivre la collaboration avec l'arrondissement.⁴⁷ De son côté, la STM est préoccupée par les projets urbains qui pourraient affecter la qualité de la desserte actuelle ou future et, pour cette raison, « [...] *réitère son désir d'être consultée tôt dans les processus de développement urbain de manière à assurer une desserte des nouveaux développements, dans le cas présent celui du Plateau Est, à la hauteur des attentes de la clientèle actuelle et future du transport collectif.* »⁴⁸

2.1.3 Le territoire à couvrir

Deux groupes ont proposé dans leur mémoire des territoires différents de celui mis sur la table par l'arrondissement pour le futur programme particulier d'urbanisme (PPU). La CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal propose un territoire légèrement plus grand que celui de l'arrondissement, mais surtout délimité de manière à inclure toute la zone résidentielle entre les rues Rachel et Sherbrooke, à partir D'Iberville jusqu'à la limite de l'arrondissement à l'est, ainsi que la zone commerciale à l'intersection des rues Papineau et Saint-Grégoire.⁴⁹ La CDC ASGP propose, pour sa part, un territoire beaucoup plus vaste qui comprend notamment la

⁴³ Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.9, p. 2

⁴⁴ CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 4-5

⁴⁵ Plateau Milieu de Vie et Comité des résidents De Lorimier, doc. 8.1.6, p. 3

⁴⁶ Plateau Milieu de Vie et Comité des résidents De Lorimier, doc. 8.1.6, p. 7

⁴⁷ M. Ben Valkenburg, doc. 8.3.1, L. 366-379; Mme Vanessa Huppé-Hart, doc. 8.3.1, L. 591-595

⁴⁸ STM, doc. 8.2.5, p. 8

⁴⁹ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7, p. 14

zone d'emplois telle que décrit par la CDEC, l'emprise ferroviaire, les artères Saint-Joseph, Mont-Royal et Rachel, l'église Saint-Pierre-Claver ainsi que la zone résidentielle entre les Rues Rachel et Sherbrooke.⁵⁰

Quelques interventions mentionnent que l'harmonisation et la continuité avec les projets existants de l'autre côté de la voie ferrée sont importantes.⁵¹ En ce sens, un participant souligne que « *L'interconnexion entre le secteur du Plateau-Est et ses quartiers environnants assureraient le désenclavement du quartier tout en lui procurant un dynamisme nouveau axé sur la consolidation de pôles d'activités existants de part et d'autre du quartier à revitaliser.* »⁵²

2.2 L'identité du secteur

L'identité du secteur est ressortie comme un élément crucial de la régénération du secteur d'emplois. Pour la majorité des participants, il faut donner une identité et une signalétique propres à ce secteur mal connu afin de le rendre attrayant et reconnaissable.

À cet effet, plusieurs façons de faire ont été soulignées tout au long de la consultation publique : créer un laboratoire urbain, désenclaver par l'aménagement de portes d'entrée, ou encore trouver une identité en lien avec les aspects culturels et historiques du secteur.

2.2.1 Le laboratoire urbain

Lors d'un atelier, il a été mentionné qu'il serait intéressant de faire du secteur d'emplois du Plateau Est un laboratoire urbain, un lieu d'expérimentation en raison d'une de ses particularités : la cohabitation de plusieurs fonctions à courte distance.⁵³

2.2.2 Les portes d'entrée

Deux participants ont caractérisé le secteur de « *no man's land* »⁵⁴. Il a également été mentionné à plusieurs reprises que la présence de la voie ferrée est une barrière qui crée un sentiment d'enclavement pour les usagers du secteur.

Il a notamment été proposé de transformer les faiblesses du secteur que sont les viaducs ferroviaires en potentiel identitaire pour l'est du Plateau en les transformant en portes d'entrée accueillantes, sécuritaires et embellies.

⁵⁰ CDC ASGP, doc. 8.1.5, p. 3-6

⁵¹ Mme Anne-Marie Grondin, doc. 8.1.36, p. 3

⁵² Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 4

⁵³ Atelier du 28 octobre, doc. 7.2.1, Mme Vanessa Huppé-Hart, doc. 7.4, L. 1278-1284

⁵⁴ M. Richard Boutin et M. Denis Méthé, doc. 8.1.6.1, p. 4

Pour un participant, l'enclavement du secteur est psychologique en raison du peu de convivialité des viaducs. Pour lui, il s'agit de grandes distances à parcourir à pied, « *En hiver, c'est froid et en été, c'est chaud. Alors comment est-ce qu'on fait en sorte que ces passages soient beaucoup plus intéressants ?* »⁵⁵ Pour un autre participant, « *Sans être un facteur direct de désenclavement, l'aménagement de portes d'entrée marquant l'arrivée dans le secteur d'emplois du Plateau-Est créerait un élément distinctif notable.* »⁵⁶ En plus de convertir les viaducs Masson et Saint-Joseph ainsi que le pont de la rue Rachel en portes d'entrée, il a été proposé de construire une ou deux passerelles enjambant la voie ferrée vers l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. La majorité des groupes qui ont amené l'idée d'une passerelle, la positionnait dans l'axe de l'avenue du Mont-Royal afin d'en faire une quatrième porte d'entrée pour le secteur. Toutefois, lors de l'atelier du 5 novembre avec des groupes communautaires, il a été question d'en construire une autre dans l'axe de la rue Laurier.⁵⁷

Pour la porte Masson, il a été proposé d'incorporer un escalier à la structure du viaduc afin de raccourcir le trajet des étudiants de l'École des métiers de la construction qui désirent se rendre sur la rue Masson vers l'est, dans Rosemont. Mais attention, selon un participant, « pas n'importe quel escalier ». Cet escalier devrait être attirant, ludique et animer l'espace. Il devrait donner envie de s'y attarder un peu. Il a également été question de réaffecter une voie de circulation sous le viaduc Masson pour le transport actif.⁵⁸

Pour la porte Saint-Joseph, le verdissement à l'aide de vignes a été souligné. Il a aussi été fait mention de consolider le pôle communautaire et culturel autour du Centre du Plateau et du parc Saint-Pierre-Claver situés tout juste à la sortie du viaduc. Il a notamment été demandé d'ajouter des toilettes et de dynamiser le chalet du parc.⁵⁹

La porte Mont-Royal, qui n'existe pas encore physiquement, est celle dont il a été davantage question pendant les ateliers. L'aménagement d'une passerelle dans l'axe de l'avenue du Mont-Royal a été mentionné dans tous les ateliers et a fait l'objet d'une des priorités des participants dans quatre des cinq ateliers. Dans certains cas, la passerelle imaginée est dédiée uniquement aux piétons et cyclistes et, dans d'autres, pour les autobus également. La passerelle est généralement associée à la création d'un pôle d'animation afin de consolider et de dynamiser l'extrémité de l'avenue. Certains groupes ont proposé d'aménager un pôle commercial, institutionnel, culturel et récréatif afin de générer de l'animation dans le secteur après 17 h avec une vision quatre saisons. D'autres proposent de créer une porte d'entrée avec un élément distinctif dans un parc ou une place publique et de transformer le bâtiment de la STM

⁵⁵ M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1266-1275, L. 1566-1569

⁵⁶ Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 4

⁵⁷ M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1367-1371; Atelier du 28 octobre, doc. 7.2.1; Atelier du 30 octobre, doc. 7.2.2; Atelier du 5 novembre, doc. 7.2.3; Société de développement Angus, doc. 8.2.2, p. 2

⁵⁸ M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1376-1384; Atelier du 30 octobre, doc. 7.2.2; Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 4

⁵⁹ M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1385-1389; Atelier du 28 octobre, doc. 7.2.1; Atelier du 5 novembre, doc. 7.2.3

donnant sur l'avenue du Mont-Royal pour y accueillir une école, une bibliothèque ou un service de garde. Un participant a repris l'idée de la place publique et de la passerelle. Il a donné un exemple d'aménagement anglais où le parc forme un pont qui crée un lien vert cyclable, marchable et agréable.⁶⁰ Dans son mémoire, le Canadien Pacifique souligne que le concept retenu pour connecter les quartiers de part et d'autre des voies ferrées est fréquemment le passage à niveau. En raison du taux important de blessures graves et de mortalité liés à ce type de passage au Canada, « *Le CP voit l'opportunité de participer à l'élaboration d'une solution sécuritaire qui serait de créer le lien de manière dénivelée soit en forme de passerelle ou en tunnel.* »⁶¹

Pour un participant, la porte Rachel est symbolisée par le vélo. Il propose de rendre la piste cyclable de la rue Rachel accessible aux vélos à l'année, comme cela devrait l'être, puisqu'elle fait partie du Réseau blanc, réseau cyclable montréalais ouvert à l'année. Pour renforcer la signalétique de cette porte et dynamiser le quartier, il propose aussi d'intégrer de l'art urbain avec des sculptures / support à vélo.⁶²

2.2.3 Les aspects culturel et historique

Pour un groupe « *La protection du patrimoine et de l'identité du Plateau Est représente un autre enjeu important associé à la transformation du quartier.* » Ce même groupe ajoute que la morphologie ouvrière qui définit le secteur doit être préservée en protégeant certains bâtiments d'intérêts ou en réinterprétant les gabarits et les caractéristiques des bâtiments actuels dans les nouveaux projets. Deux bâtiments ont été identifiés comme ayant un intérêt patrimonial dans le secteur : le bâtiment administratif du centre de transport Mont-Royal de la STM et la caserne 26, anciennement l'hôtel de ville du village De Lorimier.⁶³

Pour un autre participant, la construction de l'identité d'un secteur se fait « [...] *en tenant compte du patrimoine qu'il soit culturel et architectural, de son histoire, de son économie et de ses habitants actuels et non pas les résidents désirés.* »⁶⁴

2.3 Les éléments d'aménagement pour le secteur

Plusieurs propositions d'aménagement pour le secteur ont été formulées dans le cadre des différentes activités de la consultation publique, notamment lors des ateliers.

⁶⁰ Atelier du 28 octobre, doc. 7.21; Atelier 30 octobre, doc. 7.2.2; Atelier du 5 novembre, doc. 7.2.3; M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1330-1331 et L. 1391-1394; Société de développement de l'avenue du Mont-Royal, doc. 8.1.1, p. 3; CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 13; CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 7; SDA, doc. 8.2.2, p. 2

⁶¹ CP, doc. 8.2.4, p. 2

⁶² M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1396-1402

⁶³ CDC ASGP, doc. 8.1.5, p. 17; SDCAMR, doc. 8.1.1, p. 3

⁶⁴ M. Denis Hébert, doc. 8.1.4, p. 2-3

2.3.1 La cohabitation harmonieuse des fonctions et la mixité des usages

Tous s'entendent pour dire que la revitalisation du secteur doit être faite de manière à assurer une cohabitation harmonieuse entre les différentes fonctions résidentielle, industrielle, institutionnelle et commerciale.

Afin de minimiser les nuisances liées à certains types d'activités, plusieurs propositions et suggestions ont été formulées.

Pour certains, il faut réduire ou relocaliser certaines activités à faible valeur ajoutée, telles l'entreposage, et celles génératrices de nuisances comme les activités industrielles. Deux résidents ont formellement demandé la relocalisation de deux entreprises du secteur. Tout en étant pour la création d'un milieu de vie multifonctionnel, favorisant la cohabitation des usages, certains groupes préconisent des activités commerciales ou industrielles de peu d'ampleur, ou encore la mixité créée par les édifices bureaux-résidences, commerces-résidences, ou encore le partage d'espaces résidence-ateliers. Pour le comité logement, ce type d'activités n'affecte pas le sentiment de sécurité du voisinage, n'affecte pas le niveau sonore et, par conséquent, n'affecte pas la qualité de vie des populations vivant dans le secteur.⁶⁵

Allant dans le même sens, un participant souligne que « [...] *le secteur d'emplois du Plateau-Est doit se trouver une spécificité industrielle [...]* » qui s'inscrit dans un esprit de mixité des usages, tout en prenant en considération le milieu environnant (proximité du Technopôle Angus), les institutions scolaires du secteur et la présence d'artistes.⁶⁶

Pour d'autres, il faut bien choisir les endroits où seront autorisées les activités industrielles génératrices de plus de nuisances. À cet effet, le Canadien Pacifique désire par son mémoire « [...] *sensibiliser l'Office et tous les intervenants à la nécessité d'assurer la sécurité, l'intégrité et la fluidité à long terme du corridor ferroviaire [...]* ». Le CP souhaite également « [...] *que les changements de zonage dans le voisinage et autres aménagements adjacent au corridor Outremont soit compatible avec le caractère industriel de ses activités ferroviaires, de façon à éviter les conséquences négatives qui pourraient en découler et affecter la sécurité et la qualité de vie des résidents.* »⁶⁷ Pour la CDEC, « *Ces activités pourraient notamment être concentrées le long de la voie ferrée, pour éviter de se retrouver à proximité de résidences.* »⁶⁸ Dans le même esprit, les participants aux ateliers ont proposé de concentrer les activités industrielles entre la rue Frontenac et la voie ferrée, ou encore de créer une gradation de l'intensité des activités

⁶⁵ CDC ASGP, doc. 8.1.5, p. 15; Plateau milieu de vie et Comité des résidents De Lorimier, doc. 8.1.6.1, p. 6 et doc. 8.1.6, p. 5; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.5, p. 2-3 et 5; CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 8

⁶⁶ Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 9

⁶⁷ Canadien Pacifique, doc. 8.2.4, p. 2

⁶⁸ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7, p. 4

commerciales et industrielles en partant de la voie ferrée vers les secteurs plus résidentiels.⁶⁹ L'idée de créer une zone tampon entre les secteurs industriels et résidentiels à l'aide de certains types d'activités a été soulevée à quelques reprises. La CDEC propose une zone tampon formée d'entreprises du secteur culturel ou de services professionnels. L'organisme propose également de créer un lien entre emploi et résidence sans former un secteur à vocation exclusivement résidentielle en incorporant des ateliers-résidences.⁷⁰ Pour un autre participant, cette hiérarchisation des fonctions du résidentiel vers l'ouest à l'industriel vers l'est en bordure de la voie ferrée « [...] assurerait le maintien et même la consolidation des emplois en plus d'offrir un nombre important de logements et de commerces de proximité. »⁷¹

Pour la CDEC, à l'instar d'une participante, il serait intéressant de développer le secteur en se basant sur les notions de qualité de vie et de quartier complet.⁷² En ce sens, un participant résume le concept de quartier complet en écrivant que « [...] l'idée de la mixité des usages urbains propose de créer un milieu de vie où les habitants peuvent vivre, travailler et se divertir (live, work and play) sur un même territoire, principalement en utilisant les transports actifs et collectifs. »⁷³ Dans le même ordre d'idées, un autre participant propose l'implantation d'un urbanisme de courtes distances, où tout est à une dizaine de minutes de marche.⁷⁴

Dans l'optique du quartier complet et de la mixité des usages, quelques participants ont mentionné qu'il serait intéressant d'implanter dans le secteur une offre d'activités culturelles. Il a notamment été proposé de construire une nouvelle bibliothèque, d'aménager un théâtre extérieur, ou tout simplement d'aménager un lieu pour des activités de type bricolage pour petits et grands.⁷⁵

2.3.2 La gentrification du secteur et le développement résidentiel et commercial

La revitalisation d'un quartier ne se fait généralement pas sans une certaine forme de gentrification ou d'embourgeoisement du secteur ou du quartier en question qui affecte principalement les résidents en place. Dans les mémoires, il a été question de deux formes de gentrification : la gentrification résidentielle, mais également la gentrification commerciale.

⁶⁹ CDC ASGP, doc. 8.1.5, p. 15 et 21; Atelier du 28 octobre, doc. 7.21; Atelier du 5 novembre, doc. 7.2.3

⁷⁰ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7, p. 4, doc. 8.3.1, L. 697-709 et doc. 8.1.7.1, p. 6

⁷¹ Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 8

⁷² CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 8; Mme Anne-Marie Grondin, doc. 8.1.3, p. 3

⁷³ Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 7-8

⁷⁴ M. Denis Hébert, doc. 8.1.4, p. 5

⁷⁵ Mme Hélène Déry, doc. 8.1.3, p. 1 et doc. 8.3.2, L. 408-415; CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 22; CSDM, doc. 8.1.2, p. 6

La gentrification résidentielle

La principale crainte soulevée dans les mémoires concernant la gentrification résidentielle est de voir la situation des autres quartiers de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal se reproduire dans le Plateau Est.⁷⁶ Selon le Comité logement du Plateau Mont-Royal, « [...] le secteur Est du Plateau est une des dernières parties de l'arrondissement à ne pas avoir été trop affectée par le processus de gentrification qui a eu lieu dans la portion plus à l'ouest de l'arrondissement. »⁷⁷ Les représentantes du Comité logement partagent leur expérience : « Nous rencontrons souvent à nos locaux des résident-e-s de l'arrondissement depuis 10, 20 et même plus de 30 ans. Trop souvent, ces locataires sont victimes de la gentrification de leurs secteurs. Que ce soit par des avis d'évictions pour agrandissement, subdivision ou changement d'affectation, des reprises de logement, des conversions en copropriété ou des hausses de loyers abusives, un trop grand nombre de locataires sont fortement à risque de se retrouver à la rue et déraciné de leurs quartiers. »⁷⁸

Pour les différents groupes et participants, il faut éviter que la gentrification du quartier pousse les locataires et les artistes ailleurs, en raison de la hausse des prix des loyers. Il faut, selon la Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP), assurer le maintien des résidents et en particulier des familles dans le quartier en construisant des logements à l'abri de la spéculation.⁷⁹

La gentrification commerciale

La CDC ASGP fait également part de ses craintes concernant la gentrification commerciale en écrivant « Durant le processus de requalification du secteur et même une fois celui-ci terminé, l'arrondissement devra être vigilant et encadrer l'embourgeoisement commercial qui pourrait s'y produire. Une hausse des loyers commerciaux chasserait certaines activités centrales à la dynamique du secteur (artistes, artisans, PME en démarrage, organismes communautaires, CPE, entreprises d'économie sociale, etc.) »⁸⁰ Afin de palier cette situation, l'organisme demande, à l'instar de la CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, de mettre en place une réglementation prévoyant le maintien et l'inclusion d'activités moins rentables, mais socialement et économiquement essentielles à la dynamique du secteur.⁸¹ En plus du maintien et de la densification des emplois locaux, il a été mentionné qu'il serait pertinent de favoriser l'implantation d'activités issues de l'économie sociale et du milieu communautaire. Un groupe a également souligné qu'il serait intéressant de favoriser les petites et moyennes entreprises, car

⁷⁶ M. Richard Dubois, doc. 8.1.3, p. 2

⁷⁷ Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.9, p. 2

⁷⁸ Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.9, p. 3

⁷⁹ Mme Anne-Marie Grondin, doc. 8.3.2, L. 490-508; CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 27

⁸⁰ CDC ASGP, doc. 8.1.5, p. 15

⁸¹ CDC ASGP, doc. 8.1.5, p. 15; CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 10

elles offrent plusieurs avantages pour le développement du secteur. Elles seraient plus stables économiquement, survivraient mieux aux crises économiques, offriraient moins de risque de vacances et de mauvaises créances, en plus d'entraîner moins de nuisances et d'embaucher davantage de main-d'œuvre locale.⁸²

L'essentiel du message des différents groupes et participants est que le Plateau Est reste accessible aux locataires et qu'il réponde aux besoins des résidents actuels du secteur.

Le développement résidentiel dans une zone d'emplois

Afin d'éviter les effets pervers de la revitalisation du secteur, plusieurs groupes communautaires et résidents ont suggéré quelques pistes de solution.

Le Comité logement souhaite que le Plateau Mont-Royal reste accessible aux locataires et, contrairement à la CDEC, considère que le secteur d'emplois du Plateau Est est tout désigné pour offrir un meilleur accès au logement dans le quartier. L'organisme souligne que la proportion de locataires a diminué de 5 % entre 2001 et 2011, que seulement 46 logements locatifs ont été mis en chantier entre 2010 et 2013, et que le Plateau « [...] *ce n'est pas seulement une population de jeunes professionnels ou de ménages bien nantis. Plus de la moitié des personnes seules doivent payer plus de 30 % de leur revenu pour se loger et un sur cinq en engoutir plus de 80 %.* »⁸³ En ce sens, il a été proposé d'augmenter le nombre de logements par la reconversion ou l'ajout de nouveaux bâtiments, en interdisant la conversion des logements locatifs en condos, en soutenant les initiatives de logement social et communautaire, en créant une réserve foncière pour la construction de logements, et en améliorant la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal.⁸⁴

Le Comité logement explique dans son mémoire pourquoi la Stratégie d'inclusion est difficilement applicable dans l'arrondissement et qu'elle devrait être améliorée. Présentement, la « [...] *Stratégie d'inclusion incite les promoteurs immobiliers des projets de construction de 200 unités de condominium et plus, à inclure un 30 % de logement social et abordable. Malheureusement, comme le savent déjà les Élu-e-s de l'arrondissement, cette stratégie d'inclusion n'est pas efficace, car peu d'emplacements dans le Plateau permettent des projets de cette envergure. Bien que nous croyons fermement que le secteur n'a pas avantage à construire davantage de condominiums, il serait du moins judicieux de modifier cette Stratégie d'inclusion. Rendre obligatoire l'inclusion d'un 30 % de logements sociaux et locatifs abordables dans les constructions de plus de 6 unités de condominium, avec possibilité de contribuer dans le*

⁸² CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7, p. 7; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.9, p. 5; CDC ASGP, doc. 8.1.5, p. 15 et doc. 8.1.5.1, p. 20

⁸³ Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.9, p. 3

⁸⁴ Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.9, p. 2 et 4-5; CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 27; CDEC, doc. 8.1.7.1, p. 8

fonds de compensation pour le logement social de la ville de Montréal, nous apparaît plus efficient. »⁸⁵

Il a aussi été demandé de créer des coopératives d'habitation spécifiques pour les travailleurs culturels et autres travailleurs à risque, de favoriser l'installation de jeunes familles avec des logements appropriés, et d'intégrer des logements supervisés destinés aux personnes en situation ou à risque d'itinérance.⁸⁶

Lors de l'atelier du 5 novembre, les groupes communautaires présents ont mentionné qu'il serait intéressant de relocaliser le centre de transport Mont-Royal de la STM et de construire des logements sur le site.⁸⁷ Dans son mémoire, la STM souligne l'importance stratégique de la localisation du Centre de transport pour le déploiement quotidien du service d'autobus, mais admet analyser « [...] *différents scénarios pour déménager le Centre de transport Mont-Royal dans le secteur industriel du Plateau Est.* » Pour la société de transport, « *Un déménagement dans ce secteur présenterait plusieurs avantages [...] dont celui d'être situé dans un environnement mieux adapté à sa réalité.* » Le déménagement et la construction d'un nouveau centre de transport seraient également l'occasion d'augmenter sa capacité et d'implanter des technologies pour les bus articulés, les bus hybrides ou les bus électriques. Toutefois, en raison de la situation budgétaire de l'organisation, « [...] *la direction a fait le choix de prolonger la vie utile du centre de transport Mont-Royal [...]* ». Les travaux de maintien sont prévus entre 2016 et 2020.⁸⁸

Le développement commercial

Les participants ont souligné qu'il serait important de consolider les artères commerciales qui traversent la zone, comme l'avenue du Mont-Royal et la rue Rachel.⁸⁹ Pour la Société de développement de l'avenue du Mont-Royal, l'artère commerciale « [...] *doit être réaménagée et affirmée en tant que « rue principale » du secteur, en tant que colonne vertébrale du Plateau-Est [...] pour les raisons suivantes :*

- *Elle est localisée en plein cœur de la zone concernée par le PPU et facilement accessible en moins de 750 mètres à partir de tout point compris dans cette zone;*
- *Elle comporte déjà des activités commerciales nombreuses et diversifiées capables de répondre aux besoins actuels. De plus, elle a le potentiel d'être densifiée sur le plan commercial et institutionnel et ainsi de s'adapter et de répondre aux besoins à venir;*

⁸⁵ Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.9, p. 4

⁸⁶ Mme Anne-Marie Grondin, doc. 8.1.3, p. 2; M. Richard Dubois, doc. 8.1.3, p. 2; CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 27

⁸⁷ Atelier du 5 novembre, doc. 7.2.3

⁸⁸ STM, doc. 8.2.5, p. 3-6

⁸⁹ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 6; CDC ASGP, doc. 8.1.5, p. 15

- *Elle constitue déjà un lieu de socialisation. Cette dimension a été confirmée par la démarche de Quartier vert, actif et en santé Plateau-Est;*
- *Elle comporte un parc (des Compagnons-de-Saint-Laurent) jouant déjà le rôle de pôle rassembleur au sein du secteur Plateau-Est;*
- *Elle était au cœur de l'ancien village de De Lorimier et en comporte encore des vestiges (notamment l'ancien Hôtel-de-Ville, aujourd'hui la caserne 26). »⁹⁰*

Plusieurs participants ont également mis l'accent sur l'importance de favoriser les commerçants de type artisans, d'accroître l'offre commerciale abordable, de favoriser les commerces pratiquant l'insertion sociale et privilégiant les produits locaux.⁹¹ La CDEC mentionne aussi qu'il est nécessaire d'augmenter l'offre commerciale adaptée aux travailleurs et aux étudiants à proximité des lieux de travail et d'étude. Dans cette optique, elle propose de permettre la cuisine de rue à certains endroits mal desservis par les services de restauration.⁹²

2.4 Transport

Le secteur d'emplois du Plateau Est est reconnu pour être un endroit peu convivial pour les transports actifs en raison du fort débit véhiculaire occasionné par la circulation de transit, du décor peu attrayant et de la présence de routes de camionnage.

Plusieurs participants ont mis l'accent sur l'importance d'apaiser la circulation dans le secteur, de le rendre plus convivial et de faire la promotion du transport actif, notamment auprès des écoliers. Dans cette optique, il a été proposé de sécuriser certaines intersections, de mettre en œuvre les recommandations du programme de Quartier vert actif et en santé réalisé par le Centre d'écologie urbaine de Montréal en collaboration avec la Maison d'Aurore, et d'ajouter des voies sécurisées pour les piétons et les cyclistes. Le commissaire de la CSDM a, en outre, mentionné que le transport actif favorise l'attention en classe, la forme physique et l'autonomie des enfants.⁹³

Dans le but d'améliorer la convivialité du secteur et de faciliter les déplacements entre les sous-secteurs de la zone d'emplois, plusieurs aménagements du domaine public ont été amenés comme pistes de solution. Il a notamment été proposé de revoir la configuration de la chaussée et des trottoirs entre les rues Papineau et De Lorimier, en créant des saillies de trottoir en guise de placettes publiques et/ou d'aires de détente, ou tout simplement afin de sécuriser les traverses piétonnes, de consolider la canopée en aménageant des fosses d'arbres avec grilles,

⁹⁰ SDAMR, doc. 8.1.1, p. 2

⁹¹ Mme Anne-Marie Grondin, doc. 8.3.2, L. 390-405; CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 22; M. Richard Dubois, doc. 8.3.2, L. 359-367 et doc. 8.1.3, p. 2; Mme Hélène Déry, doc. 8.1.3, p. 1

⁹² CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7, p. 8

⁹³ M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1323-1324; CSDM, doc. 8.1.2.1, p. 4 et 7; CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 7; CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 13; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.9, p. 5

de bonifier l'offre de mobilier urbain (bancs, supports à vélos, bacs à fleurs, poubelles, etc.) et d'aménager des parcs et des places publiques. Un participant a également amené l'idée des *Woonerf* (densité, marchabilité, cyclabilité et mixité) en insistant sur le concept : la rue, un espace public et social pour tous.⁹⁴ Toujours dans une optique d'amélioration de la convivialité du secteur, un participant a fait la comparaison entre deux grandes artères de Montréal afin de démontrer que l'aménagement urbain joue un rôle très important sur la perception que l'on peut avoir d'une rue. Les rues Frontenac et Saint-Denis ont des débits véhiculaires semblables, selon lui; l'emprise de la rue Saint-Denis est même plus large, mais elle nous semble tout de même plus agréable que la rue Frontenac.⁹⁵

Pour deux résidents du secteur, il faut également « [...] *Introduire des mesures pour limiter la circulation du camionnage lourd, dans et autour de la zone.* »⁹⁶ Toujours dans le but d'apaiser la circulation, de sécuriser les intersections, mais surtout de réduire la présence des camions dans les rues du secteur d'emplois, il a été proposé pendant un des ateliers d'aménager une voie de camionnage le long de la voie ferrée afin d'y concentrer les nuisances liées au camionnage.⁹⁷

Unanimement, les participants demandent une amélioration de la desserte en transports collectifs pour le secteur. Deux propositions pour pallier cette situation ont été formulées dans les mémoires et lors des ateliers : l'implantation d'un train de passagers sur la voie du Canadien Pacifique et l'implantation d'une ligne d'autobus express reliant les métros Frontenac et Mont-Royal.⁹⁸

Contrairement à la majorité des participants, la Société de transport de Montréal (STM) considère que « [...] *le territoire jouit d'une excellente couverture par le réseau de bus.* »⁹⁹ La Société de transport mentionne toutefois dans son mémoire que la qualité du service (régularité et efficacité des lignes de bus) « [...] *est largement tributaire des conditions de circulation qui prévalent sur les axes où les bus circulent.* »¹⁰⁰ Dans le contexte où la revitalisation entraînerait un accroissement des déplacements véhiculaires, la STM est aussi préoccupée par une éventuelle détérioration des conditions de circulation qui pourraient affecter sa capacité à offrir un service de qualité dans le secteur.¹⁰¹

⁹⁴ SDAMR, doc. 8.1.1, p. 3; ASGP, doc. 8.1.5, p. 14; CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 8; M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1315-1321

⁹⁵ CDC ASGP, doc. 8.3.2, L. 912-929

⁹⁶ Plateau Milieu de Vie et Comité des résidents De Lorimier, doc. 8.1.6.1, p. 9

⁹⁷ Atelier du 5 novembre, doc. 7.2.3

⁹⁸ CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 13; CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 7; M. Denis Hébert, doc. 8.1.4, p. 5; Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 6; SDA, doc. 8.2.2, p. 2; Société de développement de l'Avenue du Mont-Royal, doc. 8.1.1, p. 3

⁹⁹ STM, doc. 8.2.5, p. 6

¹⁰⁰ STM, doc. 8.2.5, p. 7

¹⁰¹ STM, doc. 8.2.5, p. 7

En lien avec la problématique d'accessibilité au secteur soulevée à maintes reprises, plusieurs participants ont proposé l'aménagement de stationnements incitatifs. Un participant propose d'en construire un à proximité de chacune des portes d'entrée et compare les distances entre ceux-ci avec le Quartier Vauban en Allemagne. Dans ce quartier, les stationnements sont à environ 200 mètres des résidences, ce qui équivaut, selon le participant, à la distance entre les portes proposées pour le secteur d'emplois. Selon lui, les stationnements peuvent être verts, inclure de l'agriculture urbaine, être des œuvres d'art. Un autre participant propose, pour sa part, un seul stationnement incitatif plus central qui pourrait devenir un nœud modal dans l'offre de transport collectif de la STM. Selon lui, les gens pourraient laisser leur voiture et se rendre au centre-ville via le métro Mont-Royal ou Frontenac.¹⁰²

2.5 Environnement

Plusieurs participants l'ont souligné, le secteur d'emplois du Plateau Est est un immense îlot de chaleur. La solution proposée par tous : verdissement, verdissement et verdissement partout où cela est possible. Un participant souligne que « *La multiplication des espaces verts permet aussi de lutter contre les îlots de chaleur urbains, en plus de jouer un rôle essentiel dans la vie sociale du quartier.* »¹⁰³ Dans cette optique, les participants demandent d'aménager les terrains vacants en espaces verts, de verdir les emprises des rues et les espaces publics, de poursuivre le corridor vert de la rue Marie-Anne jusqu'à la rue Frontenac, d'aménager une coulée verte ou un parc linéaire avec une piste multifonctionnelle le long de la voie ferrée, de transformer les rues en rues comestibles, de planter des arbres, de verdir les structures existantes (viaducs, bâtiments, etc.), de soutenir les initiatives de verdissement des cours d'école et d'aménager des espaces verts pour combler le déficit nature des enfants. Deux participants demandent que l'arrondissement et la Ville incitent les propriétaires privés à investir dans le verdissement du secteur. Ils soulignent également que le secteur pourrait devenir un laboratoire vert avec la collaboration des écoles d'horticulture et des métiers de la construction.¹⁰⁴

En plus de verdir le plus possible le secteur, il a été proposé de réduire les surfaces minéralisées comme les stationnements de surface, d'imposer des dégagements d'un minimum de 30 cm en bordure des bâtiments afin de verdir et permettre la plantation de vignes, ou encore de privilégier des formes de densification qui permettent également le verdissement.¹⁰⁵ Toujours dans le but de réduire les îlots de chaleur, l'idée de contraindre par réglementation l'installation de toits blancs ou verts a été mise de l'avant. En ce sens, un participant souligne qu'il faudrait

¹⁰² CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 7; M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1306-1313 et L. 1403-1410; Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 6

¹⁰³ M. Denis Hébert, doc. 8.1.4, p. 5

¹⁰⁴ CSDM, doc. 8.1.2, p. 5 et doc. 8.1.2.1, p. 16; CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 13 et 17; CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7.1, p. 7 et 13; Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.9, p. 5; M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1349-1365; Plateau Milieu de Vie et Comité des résidents De Lorimier, doc. 8.1.6.1, p. 11-12; Atelier du 28 octobre, doc. 7.21; Atelier du 30 octobre, doc. 7.2.2; Atelier du 5 novembre, doc. 7.2.3; Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 4

¹⁰⁵ CDC ASGP, doc. 8.1.5.1, p. 17; M. Denis Hébert, doc. 8.1.4, p. 3 et 9

que la structure de toute nouvelle construction soit en mesure de supporter un futur toit vert. Une participante recommande, quant à elle, que tous les nouveaux bâtiments soient construits selon la certification LEED.¹⁰⁶

La contamination passée des sols, produite par les industries présentes dans le secteur, est un enjeu de développement pour le secteur d'emplois en raison des coûts qui y sont liés. Selon un participant, étant donné l'importance des coûts reliés à la décontamination, la mise en valeur du secteur « [...] *devrait passer par la construction résidentielle de forte densité qui peut aussi être en mixité avec des usages commerciaux et industriels légers. En effet, ce type de construction est une solution économiquement viable lorsqu'une opération de décontamination est nécessaire.* »¹⁰⁷ Un autre groupe suggère de faire preuve de créativité pour trouver des solutions à la contamination des sols et souligne qu'il existe différentes techniques de décontamination expérimentées par les universités.¹⁰⁸

¹⁰⁶ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7, p. 13; M. Owen Rose, doc. 8.3.1, L. 1532-1534; Mme Anne-Marie Grondin, doc. 8.1.3, p. 3

¹⁰⁷ Groupe Trium, doc. 8.2.1, p. 8

¹⁰⁸ CDC ASGP, doc. 8.3.2, L. 884-888



3. L'analyse de la commission

D'entrée de jeu, la commission tient à souligner la qualité du travail fait par l'arrondissement et les acteurs du milieu en amont de la présente consultation. Les travaux de diagnostic notamment réalisés par la CDC ASGP, la CDEC et le CEUM, en collaboration avec la Maison d'Aurore, ainsi que la concertation avec le milieu faite par l'arrondissement ont mis en place les meilleures conditions pour l'élaboration et la mise en œuvre du PPU.

Tous s'accordent pour dire que le secteur d'emplois a besoin d'une revitalisation. Lors des différentes activités de consultation, la majorité des interventions des participants vont dans le sens de l'Énoncé de vision de l'arrondissement. Les propositions et recommandations faites sont plutôt de l'ordre de la bonification que de la critique. En ce sens, la commission reconnaît que le travail de concertation de l'arrondissement a porté fruit.

Les attentes concernant le PPU sont grandes. La commission suggère fortement à l'arrondissement de poursuivre ses démarches en continuant d'impliquer les acteurs du milieu, comme cela a été le cas jusqu'à maintenant. Afin de contribuer à la démarche de l'arrondissement, la commission propose des paramètres prioritaires d'encadrement pour le PPU à venir et présente les thématiques qui méritent d'être considérées.

Délimitation du territoire du PPU

Trois propositions de territoire pour le PPU ont été soumises à la commission. La première, soumise par l'arrondissement, couvre essentiellement la frange industrielle en bordure de la voie ferrée. La deuxième, proposée par la CDC ASGP, est beaucoup plus vaste et couvre une bonne partie de la zone résidentielle du Plateau Est en plus du secteur d'emplois. La troisième, présentée par la CDEC, couvre essentiellement le même territoire que celle de l'arrondissement, en étant plus précise et incluant les rues D'Iberville et Frontenac au sud de la rue Rachel. La commission propose d'utiliser pour le futur PPU le territoire identifié par l'arrondissement en clarifiant les limites et en incluant l'avenue du Mont-Royal jusqu'à la rue De Lorimier (voir Figure 5). L'ajout de l'avenue du Mont-Royal n'est pas anodin. Il a été mentionné et démontré que le tissu commercial de Mont-Royal s'étiole à l'est de De Lorimier. Pour la commission, le dynamisme de l'avenue devrait faire partie des éléments à considérer dans le futur PPU, de même que l'avenir de deux bâtiments d'intérêt se trouvant sur cette avenue : la caserne 26 et le bâtiment administratif du Centre de transport Mont-Royal de la STM.

Le territoire du secteur d'emplois du Plateau Est retenu par la commission aux fins de ce rapport, est la zone identifiée pour le futur PPU par l'arrondissement (identifié par le trait mauve sur la Figure 5). Lorsque la commission fait référence à la zone résidentielle du Plateau Est, elle désigne la zone délimitée en jaune sur la Figure 5, en excluant le secteur du PPU.

Figure 5 : territoires de référence



Source : adapté de <http://plateauest.com/sites/plateauest.com/files/territoires-reference-plateau-est.pdf>

3.1 Développer une vision d'ensemble du secteur : vers un quartier complet

Pour le secteur d'emploi du Plateau Est, la vision concertée de l'arrondissement et de la société civile est bien arrimée : on souhaite voir l'émergence d'un quartier complet. La notion de quartier complet réfère à une organisation de la cité ainsi que des quartiers, qui deviennent de véritables milieux de vie harmonieux, où s'imbriquent les composantes de résidence, emploi, loisir, éducation ainsi que commerces et services de proximité. La volonté de l'arrondissement de favoriser une mixité des fonctions à courte distance ainsi que d'augmenter la part modale des transports collectif et actif cadre très bien avec ce concept.

Et en cela, cette vision est en parfaite concordance avec le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal adopté en janvier 2015 qui vise à « Favoriser un cadre de vie de qualité ». L'orientation du Schéma « privilégie la compacité et la diversité des quartiers, la proximité des services et des lieux d'emploi, ainsi que la qualité de l'architecture et de l'aménagement de l'espace public. L'organisation du cadre de vie vise à minimiser les déplacements et à prioriser les transports collectif et actif, dans un environnement où les contraintes et les nuisances sont atténuées. Au-delà du milieu physique, les interventions sont aussi définies de façon à offrir un cadre de vie diversifié et de qualité qui soit en mesure de répondre aux besoins de la population, à chaque étape du cycle de vie. »¹⁰⁹

Organisation spatiale des fonctions du secteur d'emplois

La présentation faite par l'arrondissement lors du Forum public et l'étude de RCGT ont identifié 4 sous-secteurs dans un axe nord-sud, de Masson à Sherbrooke. La commission propose également d'analyser le secteur d'emplois dans un axe est-ouest et de définir une gradation des activités à partir de la voie ferrée vers la zone résidentielle. Ceci induit une organisation des fonctions selon trois zones. Ces zones sont relativement parallèles à la voie ferrée et traversent les 4 sous-secteurs identifiés par l'arrondissement. Cette nouvelle lecture, selon ces trois zones, est la base des bonifications proposées dans l'analyse de la commission.

- 1) Zone industrielle comprise entre la voie ferrée et la rue Frontenac.
- 2) Zone tampon située entre la zone industrielle et la zone résidentielle.
- 3) L'interface du territoire du PPU et de la zone résidentielle existante.

Les usages générateurs de nuisances seraient concentrés entre la voie ferrée et la rue Frontenac. Cette bande plus ou moins large longeant la voie ferrée formerait la zone industrielle (zone 1). Entre les rues Frontenac et D'Iberville, des usages plus légers comme le commercial, les bureaux, les ateliers-résidences, par exemple, formeraient une zone tampon (zone 2) afin d'atténuer les nuisances à l'interface (zone 3) du secteur d'emplois et de la zone

¹⁰⁹ Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, janvier 2015, p. 18

résidentielle du Plateau Est. L'interface entre le secteur d'emplois et la zone résidentielle est également un élément important à considérer pour la commission.

Cette hiérarchisation des fonctions ferait en sorte qu'à l'est du secteur soient concentrés les emplois et, à l'ouest, le résidentiel. Près de la voie ferrée, les activités génératrices de nuisances seraient autorisées, avec une possibilité d'édifices en hauteur pour s'harmoniser avec les constructions du Technopôle Angus. En s'approchant progressivement des zones résidentielles, l'espace pourrait être occupé par des services professionnels, des ateliers-résidences pour artistes, artisans et travailleurs autonomes et des commerces de proximité, avec des hauteurs cohérentes avec le bâti résidentiel existant. Ceci permettrait d'intensifier et de diversifier les activités du secteur d'emplois tout en respectant la quiétude des résidents.

La séparation en trois zones est moins évidente dans le nord du secteur d'emplois, mais elle existe déjà de manière plus subtile. La zone industrielle (zone 1) y est quasiment inexistante. C'est la zone tampon (zone 2) qui y est prédominante si l'on pense à l'édifice Cadbury et à l'École nationale du meuble et de l'ébénisterie. La séparation en trois zones est plus facilement applicable au sud du secteur d'emplois, mais le concept de modulation qu'elle suppose est, quant à lui, tout à fait applicable au centre et au nord du secteur.

La réglementation d'urbanisme de l'arrondissement semble déjà aller en ce sens; il s'agit de bien identifier et de renforcer cette gradation des fonctions dans le document du PPU pour en faire une des principales orientations.

R1 – La commission recommande à l'arrondissement d'organiser les fonctions du secteur d'emplois en trois zones parallèles à la voie ferrée, dans le but de minimiser les nuisances de la zone industrielle et de favoriser l'émergence d'un quartier complet où l'on retrouve les composantes emploi, résidence, loisir, éducation, ainsi que commerces et services de proximité.

La commission est en accord avec l'esprit des grandes balises choisies par l'arrondissement dans le processus de régénération du secteur d'emplois. La commission a analysé les informations reçues et propose à l'arrondissement d'approfondir l'Énoncé de vision présenté à l'aide des quatre grands principes intégrateurs que voici :

- 1) Développement d'un milieu de vie et de travail de qualité et convivial.
- 2) Accessibilité au secteur.
- 3) Amélioration de la qualité de l'environnement du secteur.
- 4) Recherche d'identité pour le secteur.

3.2 Développement d'un milieu de vie et de travail de qualité et convivial

Pour la régénération du secteur d'emplois, l'arrondissement désire notamment miser sur une plus grande compacité urbaine pour maintenir et ajouter des activités génératrices d'emplois, réduire les îlots de chaleur par le verdissement et augmenter la part modale des transports collectif et actif. Dans son Énoncé de vision, l'arrondissement définit une compacité urbaine réussie par : une densité maximisant l'occupation des espaces; une mixité de fonctions « à courte distance »; une connectivité des lieux favorisant la fluidité de déplacements; une utilisation optimale des transports multimodaux; une maximisation du verdissement et de la perméabilité.¹¹⁰

Un quartier compact est, par définition, un quartier dense. La densité générée doit amener une meilleure qualité de vie et de travail et non le contraire. La commission tient à souligner qu'il est nécessaire de planifier la densification à une échelle humaine comme l'indique l'arrondissement, avec la balise d'aménagement inscrite dans le chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme pour le secteur de planification détaillée qu'est le secteur d'emplois : « *Créer un véritable quartier à échelle humaine résolument tourné vers l'innovation en matière de développement durable* »¹¹¹ et ce, tant dans les hauteurs que dans les distances à parcourir.

Afin de rendre justice à ces orientations, la commission est d'avis qu'il faut, pour le secteur d'emplois et ses environs, privilégier un aménagement qui permet aux citoyens de vivre dans un quartier où ils sont convenablement logés, où il fait bon vivre et travailler. Cela dans un environnement sain qui répond aussi à leurs besoins en sport, loisirs et culture. Cet aménagement doit se traduire par une cohabitation de qualité entre le secteur d'emplois et les zones d'habitation, ainsi que par la création d'espaces publics et d'équipements de loisirs (espaces verts, parcs, installations sportives et installations culturelles). Afin de réaliser une cohabitation harmonieuse résidentielle / commerciale / industrielle, comme souhaité par l'arrondissement, il faut prévoir des aménagements urbains qui favorisent la convivialité et les échanges. De même, le verdissement du domaine public et privé, ainsi que l'installation de mobilier urbain (banc, support à vélos, etc.) et d'éclairage appropriés peuvent faire toute la différence en rendant l'environnement urbain plus agréable pour tous les usagers du secteur.

R2 – La commission recommande à l'arrondissement d'harmoniser l'aménagement des rues et du domaine public en général pour le secteur d'emplois, mais également pour le Plateau Est. Cette harmonisation pourrait devenir un élément reconnaissable pour le secteur. Ces aménagements devront également permettre d'assurer le mieux vivre ensemble de plusieurs composantes de la population (résidents, travailleurs et étudiants).

¹¹⁰ Énoncé de vision – arrondissement du Plateau-Mont-Royal, doc. 3.1, p. 2-4

¹¹¹ Extrait du Plan d'urbanisme de Montréal, Partie II, chapitre 11.4.4, doc. 3.5, p. 1

3.2.1 Densification et consolidation du cadre bâti

Pour fermer la trame urbaine, il est nécessaire de densifier le secteur. Celui-ci comprend un grand nombre de terrains mal exploités, comme des stationnements de surface de grande dimension, des terrains vacants et des sites d'entreposage extérieurs. Ces espaces représentent donc des opportunités de densification. En permettant la densification de leur propriété par l'implantation de nouveaux édifices, des entreprises pourraient contribuer à densifier le secteur et concourir à développer de nouveaux emplois. Actuellement, on retrouve également un grand nombre de bâtiments d'un ou deux étages dans le secteur.

Peu de participants ont abordé la question de la hauteur des bâtiments. Toutefois, pour la commission, il s'agit d'un élément important à considérer dans le processus d'élaboration d'un PPU puisque la compacité urbaine fait partie des objectifs de l'arrondissement. La commission considère essentiel que l'arrondissement entame une réflexion sur les hauteurs à autoriser dans le secteur d'emplois, en lien avec le cadre bâti existant du Plateau Est et la zone en développement de l'autre côté du chemin de fer. Deux gros projets sont en développement du côté de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie (RPP), les condos MUV situés sur la rue D'Iberville au nord du boulevard Saint-Joseph, dont les bâtiments auront entre 4 et 10 étages, et la phase II du Technopôle Angus, dont les bâtiments à venir auront autour de 5 ou 6 étages.¹¹²

Le secteur d'emplois regroupe des bâtiments de nature diverse, dont plusieurs sont dans un état de délabrement avancé, alors que d'autres, notamment dans le nord du secteur, sont bien conservés et n'ont pas atteint leur fin de vie utile. Il serait possible de les rénover dans le but d'améliorer le cadre bâti. Ces anciens bâtiments industriels rénovés sont généralement adéquats pour accueillir des *starts up*, TIC, artisans et artistes. Leur rénovation pourrait également consolider l'aspect créatif du nord du secteur d'emplois tout en améliorant le cadre bâti de celui-ci.

R3 - La commission recommande à l'arrondissement d'inclure au futur PPU un programme de rénovation accompagné de critères de densification afin d'offrir des incitatifs aux propriétaires de bâtiments dans le secteur d'emplois pour rénover et pour densifier leur propriété.

3.2.2 Cohabitation des fonctions et mixité des usages

Aucun participant n'a demandé la disparition du secteur d'emplois; tous ont insisté sur une cohabitation harmonieuse entre les résidents et les usages industriels, institutionnels,

¹¹² Règlement P-10-021, Annexe B : <http://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P44/9c2.pdf>, consulté le 23 mars 2015; Site de la Société de développement Angus : <http://www.technopoleangus.com/phase-2/>, consulté le 23 mars 2015

commerciaux et le passage des trains. Cette coexistence en milieu urbain amène cependant des nuisances que l'on voudrait réduire. On a souligné le camionnage intense de transit et local sur certaines rues, le bruit d'activité industrielle, le bruit de la mécanique de bâtiment, la trop grande luminosité commerciale, la poussière, l'odeur de certaines activités et la laideur de certains environnements.

Beaucoup des nuisances évoquées dans le cadre de la consultation peuvent être amoindries par l'application stricte de la réglementation existante ou par sa modification. La réduction des nuisances fait partie intégrante de la gestion de la cohabitation des différentes fonctions présentes sur un même territoire.

À titre d'exemple, la situation d'une entreprise a largement été évoquée. Cette entreprise de recyclage de papier a été mentionnée comme étant nuisible pour la qualité de vie dans le secteur. L'entreprise en question est située dans la zone 1, mais directement accolée à une enclave résidentielle. De l'avis de la commission, le terrain, les installations et les façons de faire de l'entreprise ne semblent pas convenir pour ce secteur et pour les nouvelles orientations de développement que veut mettre de l'avant l'arrondissement. Son terrain est trop petit et les installations d'entreposage extérieures ne conviennent pas pour une entreprise de ce type à proximité d'une zone résidentielle.

R4 - La commission recommande à l'arrondissement de tenir compte des paramètres proposés pour le secteur d'emplois afin d'assurer uniquement l'implantation d'entreprises ayant des installations adéquates en lien avec leurs activités et de possiblement voir à la relocalisation hors du secteur de certaines entreprises non conformes.

Consolidation et diversification des emplois

L'importance de maintenir, de consolider et de créer des nouveaux emplois est capitale pour le secteur et est acceptée par la majorité, si ce n'est par la totalité des participants aux activités de consultation publique. Le maintien de l'écosystème d'affaire du secteur est notamment une des principales recommandations de la CDEC.¹¹³

La proximité du lieu d'habitation d'une forte proportion des travailleurs du secteur est un atout à préserver et à développer dans la perspective d'un quartier complet. Selon le mémoire de la CDEC, 30 % des travailleurs habitent l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et 31 % dans les quartiers limitrophes.¹¹⁴ La mixité emplois et habitation est un élément à valoriser dans un même quartier. Cette proximité minimise les besoins en déplacement, favorise l'animation des quartiers et le sentiment d'appartenance. De plus, la préservation et la création d'emplois de

¹¹³ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7, p. 2

¹¹⁴ CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.7, p. 9

qualité dans un secteur le rendent encore plus attractif pour de nouvelles entreprises et de nouveaux résidents qui cherchent justement la proximité entre leurs lieux de travail et de résidence.

Dans une perspective de planification intégrée, liée aux emplois à créer, il faudrait favoriser une interconnexion entre les différentes zones d'emplois de l'arrondissement voisin, Rosemont–La Petite-Patrie, notamment avec Espace Rosemont et le développement Angus.

Dans le même ordre d'idées, il serait fort intéressant de profiter des institutions présentes dans le secteur, telles l'École nationale du meuble et de l'ébénisterie et le centre de réadaptation Lucie-Bruneau, pour générer des emplois dans le quartier ou répondre à des besoins spécifiques en termes de produits à être fabriqués et commercialisés dans le quartier. Des possibilités de partenariats pourraient être encouragées dans le cadre du PPU. En matière de création d'emplois, il serait intéressant de réfléchir aux possibilités de stages et de formation qu'offre la proximité entre des institutions d'enseignement et les ateliers d'artisans, ou encore un centre de réadaptation et une entreprise d'équipements médicaux. Il s'agit ici de mettre en évidence dans le PPU la complémentarité de certaines activités.

Afin de maintenir les fonctions urbaines qui caractérisent un secteur d'emplois viable, il y aurait avantage à préserver le pôle économique actuel. La promotion et la prise en compte de nouveaux procédés industriels générant moins de nuisances pourraient être intéressantes pour le secteur d'emplois.

Dans le but de diversifier les secteurs d'activités, l'arrondissement pourrait également donner son appui au développement d'un modèle innovant de laboratoire urbain ou d'incubateur d'entreprises qui logerait dans des immeubles actuellement désaffectés.

3.2.3 Favoriser le dynamisme commercial et prévoir les spécificités selon les artères

Toujours en lien avec l'idée de mixité des usages, dans le but de tendre vers un quartier complet, la présence de zones commerciales et de commerces et services de proximité est essentielle. Comme l'indique la balise d'aménagement inscrite au chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme pour le secteur de planification détaillée : « *Assurer une desserte commerciale locale* », la desserte commerciale du secteur d'emplois est déjà un souci pour les représentants de l'arrondissement. Les avis sont partagés sur la desserte commerciale. La commission a constaté une contradiction entre certains documents qui indiquent que le secteur d'emplois est quasiment un désert alimentaire, notamment en ce qui a trait aux services de restauration abordables pour l'heure du lunch, alors que les commentaires des gens rencontrés indiquent que plusieurs options s'offrent à eux.

La commission a fait quelques constats sur les artères commerciales du secteur. L'avenue du Mont-Royal est la plus commerciale, mais elle s'étiole à partir de la rue Papineau et surtout à

partir de la rue De Lorimier. Le développement commercial de la rue Masson entre les rues Papineau et De Lorimier est moins prononcé que plus à l'est. Possédant quelques commerces, la rue Rachel a beaucoup de services d'un même type (exemple : garderies). Elle possède une piste cyclable importante, un cadre bâti et une canopée plus pauvres que les rues Masson et Laurier.

Deux éléments caractérisent une artère commerciale en santé selon la Fondation Rues Principales, citée dans l'étude réalisée par Raymond, Chabot, Grant, Thornton (RCGT) : l'équilibre entre les types d'usages et la densité de l'usage commercial.¹¹⁵ Aucune des quatre artères du secteur d'emplois ne répond à ces deux critères.

Il est toutefois illusoire de penser que l'on pourrait revitaliser quatre artères commerciales si près l'une de l'autre. La commission considère donc qu'en raison de sa situation géographique, l'avenue du Mont-Royal devrait être consacrée comme l'artère commerciale du secteur d'emplois et propose d'en faire en quelque sorte l'épine dorsale commerciale et culturelle du secteur. Située à moins de 750 mètres à partir de tout point compris dans le secteur d'emplois, elle est facilement accessible de partout. Afin de donner un second souffle à la portion de l'avenue du Mont-Royal entre les rues Papineau et Frontenac, certains éléments sont néanmoins à revoir. Il faudrait améliorer le mobilier urbain, modifier l'aménagement de certaines intersections, prévoir l'utilisation future de bâtiments ayant une qualité architecturale (casernes, édifice STM) pour des activités culturelles et sociales, transformer des espaces vacants en placettes en attendant un redéveloppement par le propriétaire, limiter le développement de commerces de services pour laisser place aux commerces de détail et services pour achats courants et de commerces de destination afin de permettre un achalandage porteur et une bonne animation de rue.

De l'avis de la commission, l'extrémité Est de l'avenue nécessite également une reconfiguration majeure. L'intersection Mont-Royal / D'Iberville / Frontenac n'est pas très attrayante et aurait avantage à être réaménagée afin d'en améliorer l'ambiance générale.

R5 – La commission recommande à l'arrondissement de faire de l'avenue du Mont-Royal l'artère commerciale principale du secteur d'emplois et d'inclure au futur PPU des mesures afin de dynamiser la portion de celle-ci située à l'est de l'avenue De Lorimier, dont le réaménagement de l'intersection Mont-Royal / D'Iberville / Frontenac.

Les autres artères du secteur doivent également trouver leur place dans le futur PPU. Il serait pertinent, en complémentarité avec l'offre commerciale de l'avenue du Mont-Royal, de favoriser le commerce de proximité pour répondre aux besoins des résidents et des travailleurs

¹¹⁵ Étude préalable à une démarche de planification détaillée du secteur d'emplois du Plateau Est – janvier 2015, doc. 3.10, p. 22-23

du secteur sur les rues Masson, Rachel et Laurier. Autoriser, comme l'a souligné la CDEC, les camions de bouffe de rue à certains endroits spécifiques du secteur d'emplois pourrait répondre aux besoins exprimés par certains participants en restauration rapide sur l'heure du lunch pour les étudiants et les travailleurs. Pour toutes les artères, il serait intéressant de susciter l'intérêt des entreprises d'économie sociale pour offrir des services de proximité abordables et ainsi atténuer les effets de la gentrification commerciale du secteur induits par sa régénération.

Des aménagements pour rendre plus conviviale la rue Rachel en mettant en valeur sa piste cyclable, en gardant sa vocation commerciale et de services spécialisés pourraient améliorer l'attractivité de celle-ci.

Dans un esprit de mixité des usages et de dynamisation de certaines artères, il serait intéressant de favoriser, notamment sur les rues Frontenac et D'Iberville, des immeubles multifonctionnels intégrant du commercial au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages, ce qui renforcerait aussi le rôle de « zone tampon » de ces artères.

3.2.4 Développement d'un volet sociocommunautaire et culturel

En lien avec la préoccupation de la commission de faire la promotion de la mixité des fonctions dans une vision de quartier complet, il serait primordial de considérer un volet animation sociocommunautaire et culturel au futur PPU.

Une demande pour une vie urbaine plus animée et plus sécuritaire a été faite à quelques reprises. La commission est d'avis qu'il faut faire une place à la culture et à l'animation sociale.

Le manque d'installations culturelles est souligné par le milieu depuis plusieurs années. Le portrait du quartier fait par la CDC ASGP en faisait déjà mention en 2009. Une demande répétée pour une bibliothèque a été portée à l'attention de la commission. À titre d'exemple, les enfants des écoles primaires du secteur vont à la bibliothèque Frontenac dans le quartier Centre-Sud plutôt qu'à l'actuelle maison de la culture et bibliothèque du Plateau, selon le commissaire scolaire. Outre le centre communautaire du Plateau, utilisé à pleine capacité, il manque d'espaces publics pour l'organisation d'activités culturelles et sociales. Le projet de transformation de l'église Saint-Pierre-Claver en espace sociocommunautaire était, pour le milieu, une solution qui est en veilleuse avec le moratoire sur la conversion des églises imposé par le nouvel archevêque de Montréal.

Les artistes et les artisans déplorent également le manque d'espaces pour exposer et diffuser leur production. La commission retient l'idée d'animer la rue Masson par les productions des artisans et artistes du secteur de façon périodique, un peu dans l'esprit d'une fête de rue célébrant l'art.

Les résidents voudraient, pour leur part, avoir accès à un marché public et à des commerces de type économie sociale où les prix risquent d'être plus bas. La commission encourage l'arrondissement à donner suite à cette demande. À cet égard et dans l'esprit d'animer le domaine public et de promouvoir la mixité sociale, il serait fort souhaitable d'officialiser et d'appuyer un marché public, tel le Marché solidaire du parc Baldwin.

Pour la commission, l'arrondissement devrait envisager de réserver un immeuble existant ou d'en faire construire un pour créer un espace public multifonctionnel, dans un endroit facilement accessible et sécuritaire, afin de regrouper différentes activités communautaires et sociales, dont un marché public à portée locale avec des commerces abordables, une bibliothèque et des salles polyvalentes servant aux expositions ou activités sociales (rencontres, conférence, etc.).

L'avantage de regrouper toutes ces activités est d'en faire un lieu dynamique et achalandé pour les activités sociales et culturelles, d'échanges entre résidents, travailleurs, étudiants et visiteurs. Un lieu rassembleur comme celui proposé permettrait de maintenir une identité et une certaine cohésion sociale et se situe en droite ligne avec la définition d'un quartier complet.

Idéalement, cet espace public devrait être situé près de l'avenue du Mont-Royal qui fait figure « d'épine dorsale » du secteur aux yeux de la commission. Si l'endroit unique n'est pas envisageable, à tout le moins, on devrait éviter la dispersion des activités sur le territoire.

R6 - La commission recommande d'inclure un volet sociocommunautaire et culturel dans le futur PPU répondant aux besoins des résidents, des travailleurs et des étudiants.

3.2.5 Développement résidentiel

La mixité sociale est à préserver pour maintenir un équilibre social et démographique dans le secteur. L'habitation étant un des principaux vecteurs de la mixité sociale, il sera important de conserver une typologie de logement diversifiée, ce qui permettrait à un plus grand nombre de travailleurs d'habiter le quartier à proximité de leur lieu de travail.

La commission constate en analysant les données obtenues sur le logement que l'arrondissement vit depuis quelques années une pénurie de logements. Une très forte proportion des résidents du Plateau est locataire (83 %) et le taux d'inoccupation des logements est très bas. Il est passé de 1,7 % en 2006 à 0,7 % en 2011.¹¹⁶ Le parc de logement est également vieillissant. La moitié des logements de l'arrondissement ont été construits avant

¹¹⁶ Cahier Habitation_Grand Plateau, Action Solidarité Grand Plateau, novembre 2012, doc. 6.9, p. 12

1946. En conséquence, l'état du parc locatif est en piètre état.¹¹⁷ Plus du tiers (34,4 %) des logements du Plateau Est ont besoin de rénovations mineures. Ce pourcentage est légèrement plus élevé que pour l'ensemble (32,8 %) de l'arrondissement. Près de 15 % (14,6 %) des logements du Plateau Est ont besoin de rénovations majeures, contrairement à 13 % pour l'ensemble de l'arrondissement.¹¹⁸

De plus, il y a eu peu de construction de logements locatifs entre 2010 et 2013, soit à peine 46 unités de logements, privés ou coopératifs, pour l'ensemble de l'arrondissement, et aucune construction depuis 2013.

Actuellement il y a un réel déficit en logement social et abordable dans le quartier Plateau Est. On compte une population de 57,7 % de personnes seules, dont 50 % doivent consacrer plus de 30 % de leur revenu, et 20 % d'entre elles jusqu'à 80 % de leur revenu pour se loger. De plus, il existe peu de logements avec deux ou trois chambres pour accueillir des familles.¹¹⁹

Où et comment envisager le développement résidentiel ?

Depuis plusieurs années, la préservation des zones d'emplois au sein des quartiers centraux est un enjeu à travers la ville en raison de la pression du développement immobilier. La cohabitation des fonctions au sein même du secteur d'emplois et en lien avec le secteur résidentiel adjacent, a fait l'objet de nombreuses discussions à toutes les étapes de la consultation publique. La commission est d'avis que la fonction résidentielle n'est pas celle à privilégier dans le secteur d'emplois. En plus de la préoccupation de la préservation des zones d'emplois, les nuisances générées tant par les entreprises présentes que la proximité de la voie ferrée ne font pas de ce secteur un endroit propice à la création d'un milieu de vie de qualité.

Dans la perspective du maintien et du développement des emplois dans le secteur, de la préservation de la mixité des fonctions et du respect des usages permis, le développement résidentiel devrait être réservé à l'ouest de la zone d'emplois, afin de limiter les frictions et les nuisances provoquées par les industries. La zone 1, la zone la plus près de la voie ferrée, n'est pas propice au développement résidentiel, selon la commission.

En vue de consolider le parc locatif, il serait important de renforcer le moratoire et de mettre au point des mesures réglementaires afin de limiter la conversion des plex et autres logements en copropriétés divisées et indivises.

¹¹⁷ Cahier Habitation_Grand Plateau, Action Solidarité Grand Plateau, novembre 2012, doc. 6.9, p. 37

¹¹⁸ Cahier Habitation_Grand Plateau, Action Solidarité Grand Plateau, novembre 2012, doc. 6.9, p. 12

¹¹⁹ Comité logement du Plateau Mont-Royal, doc. 8.1.9, p. 3

Par ailleurs, il existe peu de terrains propices à la construction de logements. Les terrains vacants sont surtout dans la zone industrielle. Dans le secteur du PPU, sur les rues Frontenac et D'Iberville, plusieurs immeubles à logements sont en piètre état. Il conviendrait de les réhabiliter en utilisant les programmes de rénovation. Ainsi, on pourrait rendre plus habitables des logements vétustes et parfois même insalubres.¹²⁰ Ce serait aussi l'occasion de développer du logement abordable par le privé ou du logement social.

Afin d'envisager le financement du logement social, il serait opportun de s'inspirer de ce qu'ont fait d'autres arrondissements afin d'adapter la Stratégie d'inclusion de logement abordable de la Ville à leur réalité. En effet, celle-ci n'est pas adaptée au quartier du Plateau Est étant donné l'absence de projets d'envergure, de 200 unités ou plus. Il y aurait lieu de trouver des modalités nouvelles permettant de développer un fonds de compensation dédié aux logements sociaux. La commission tient également à souligner que l'application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables est volontaire. L'utilisation de l'outil qu'est cette Stratégie est du ressort de l'arrondissement et dépend du bon vouloir de celui-ci.

Il serait également opportun d'envisager une réserve foncière afin de conserver des terrains publics pour le logement social et communautaire.

Le quartier du Plateau Est attire les artistes, tant pour les ateliers que pour les logements qui y sont plus abordables. Pour conserver cette clientèle de travailleurs culturels, qui est un atout pour le dynamisme du quartier, ne serait-il pas judicieux de prévoir une flexibilité dans l'encadrement réglementaire permettant des ateliers-résidences ? Il serait également intéressant pour l'arrondissement de s'inspirer de ce qui s'est fait ailleurs à Montréal et dans l'ouest de l'arrondissement concernant les ateliers d'artistes et les ateliers-résidences, dans le but de trouver la solution la mieux adaptée au milieu et afin de minimiser les effets de la gentrification sur le prix des loyers d'ateliers.

Lors des consultations, de nombreux intervenants ont identifié le garage de la STM comme un endroit à privilégier pour du développement résidentiel de qualité. On y verrait à la fois du logement privé abordable, mais plus spécifiquement, du logement social et communautaire auxquels pourraient se greffer du commerce, des espaces d'animation, etc.

Considérant le déménagement prévisible des installations de la STM à long terme, un développement résidentiel sur ce terrain est très certainement à envisager. En conséquence, le PPU devrait en tenir compte.¹²¹

¹²⁰ Cahier Habitation_Grand Plateau, Action Solidarité Grand Plateau, novembre 2012, doc. 6.9, p. 37

¹²¹ Société de transport de Montréal, doc. 8.2.5, p. 4-6

Advenant le déménagement à court ou à moyen terme des services administratifs du Centre de transport Mont-Royal de la STM situé dans le bâtiment donnant sur l'avenue du Mont-Royal, celui-ci, une fois transformé, pourrait potentiellement abriter l'espace public multifonctionnel évoqué à la section 3.2.4.

La gentrification

La revitalisation d'un quartier ou d'un secteur crée inévitablement de la gentrification, que ce soit une gentrification financière (coût élevé des logements) ou sociale (un mode de vie différent). La vigilance sera nécessaire pour éviter la spéculation foncière et assurer une gestion optimale de l'augmentation de la valeur foncière.

Il est, par ailleurs, évident qu'il y aura toujours, lors de la revitalisation d'un milieu, une tension entre la place du privé, qui recherche la rentabilité, et le rôle régulateur de l'administration municipale, garant de l'équilibre social et de la mixité. Une manière d'assurer un certain contrôle de la gentrification résidentielle est, sans contredit, la construction de logements sociaux et communautaires pour lesquels un contrôle des loyers est possible.

R7 – La commission recommande à l'arrondissement de ne pas autoriser de développement résidentiel dans la zone 1 du secteur d'emplois, de renforcer le moratoire existant sur les conversions de plex en copropriétés et de trouver une solution adaptée à la réalité du développement résidentiel du Plateau Est pour l'inclusion de logements sociocommunautaires et abordables comme l'ont fait d'autres arrondissements.

3.3 Accessibilité au secteur

Le secteur d'emplois du Plateau Est n'est pas isolé malgré la barrière créée par la voie ferrée. Il est important de revitaliser le secteur en ayant en tête la fluidité des transports de toutes sortes avec les arrondissements voisins, mais aussi avec la zone résidentielle adjacente.

3.3.1 Transport, circulation et stationnement

Le secteur d'emplois du Plateau Est est reconnu comme étant un secteur où les déplacements se font principalement en voiture. Le secteur est peu convivial pour le transport actif en raison notamment de la présence de grandes artères, de l'aménagement de celles-ci, de la présence de viaducs et de la forte circulation de transit.

Environ 6 000 personnes se rendent dans le secteur d'emplois chaque jour pour étudier et travailler, ce qui équivaut à deux fois la population résidentielle du secteur. Plus de la moitié de

ces visiteurs font le déplacement en voiture.¹²² Selon la Direction du développement du territoire de l'arrondissement, cette situation, liée à l'éloignement des grands réseaux de transport collectif, se traduit par une offre en stationnement plus élevée qu'ailleurs dans l'arrondissement. Toutefois, la difficulté de stationner dans le secteur reste un problème malgré l'offre importante. On peut donc supposer que la répartition des places de stationnement n'est pas adaptée aux besoins.

Au nombre de visiteurs, il faut ajouter la circulation de transit qui est non négligeable. Les rues D'Iberville et Frontenac sont des voies de circulation et de camionnage de transit nord-sud. La présence de ces voies de camionnage et de ces artères importantes occasionne des nuisances et décourage les déplacements à pied et à vélo. Ces rues contribuent à un environnement peu convivial pour le transport actif. La circulation de transit importante, notamment de camions, le bruit, la poussière, ainsi que le faible verdissement du domaine public sur ces artères, accentue le sentiment d'insécurité et contribue à rendre leurs abords plus ou moins accueillants.

À la lumière de ce constat, fait en partie par les autorités de l'arrondissement, la commission considère qu'il faut trouver une manière efficace de gérer le flux de véhicules quotidiens en rendant le secteur plus attrayant et sécuritaire pour le transport actif et plus accessible pour le transport collectif, sans compromettre la fluidité de la circulation, principalement aux heures de pointe. Pour la commission, une réflexion majeure concernant le réseau artériel du secteur d'emplois est à faire en collaboration avec la ville centre afin de renforcer les objectifs du futur PPU.

Les transports actif et collectif

En lien avec la balise d'aménagement du secteur de planification détaillée à portée locale du chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal : « *Assurer des aménagements et une connectivité des domaines publics et privés qui encouragent les déplacements à pied, à vélo et en transport collectif.* »,¹²³ la commission propose, en plus du verdissement du secteur et de l'amélioration du domaine public, quelques pistes d'actions et de réflexions dans le but de rendre les déplacements plus agréables et sécuritaires.

Afin d'encourager les déplacements à pied, il est primordial pour la commission de planifier les interventions, créant un secteur propice au transport actif et tout particulièrement pour les piétons. À cet égard, le boulevard Saint-Joseph est l'artère qui nécessiterait le plus de transformations afin de faciliter les déplacements des piétons. Le boulevard est considéré comme une barrière ou un obstacle en raison de sa largeur et du flux de trafic pour un piéton adulte ayant une bonne mobilité. Cela est d'autant plus vrai pour des enfants et des personnes

¹²² Plan du quartier vert, actif et en santé du Plateau Est – CEUM, doc. 4.4, p. 13

¹²³ Extrait du Plan d'urbanisme de Montréal, Partie II, chapitre 11.4.4, doc. 3.5, p. 2

à mobilité réduite qui ont des activités au Centre du Plateau et au Centre de réadaptation Lucie-Bruneau. Les modifications peuvent se traduire dans certains cas par des saillies de trottoir, ou encore des feux de circulation avec décompte pour les piétons suffisamment long pour les familles et les personnes à mobilité réduite. Certaines intersections sont plus névralgiques que d'autres.

Dans cette optique, le Plan du quartier vert actif et en santé propose une panoplie d'actions pour sécuriser les déplacements à pied et à vélo. Plusieurs ont déjà été entreprises par l'arrondissement. La commission ne peut que l'encourager à poursuivre dans cette voie.

Pour les cyclistes, le secteur n'est guère plus sécuritaire et attrayant. Il manque notamment une piste cyclable dans l'axe nord-sud dans le secteur d'emplois ou à proximité. La Véloroute prévue le long de la voie ferrée est un projet particulièrement intéressant, mais qui tarde à se concrétiser. Planifiée tout juste de l'autre côté du chemin de fer dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, cette piste cyclable sans obstacle et à l'abri de la circulation serait parfaite pour desservir le secteur d'emplois de manière sécuritaire et efficace. La commission est d'avis que les deux arrondissements doivent, si ce n'est pas déjà le cas, s'asseoir avec la ville centre afin de concrétiser le prolongement de la Véloroute en mettant de l'avant les avantages de celle-ci pour la revitalisation du secteur d'emplois du Plateau Est et du développement du secteur Angus.

À plus court terme, la commission considère qu'il serait pertinent de réfléchir à créer un axe cyclable nord-sud qui traverse le secteur d'emplois. Cet axe pourrait être envisagé en prolongeant et en sécurisant davantage la piste existante sur la rue Fullum. La piste mieux aménagée doit relier celles des rues Rachel et Masson.

Il faudra également penser, lors du réaménagement des « *portes d'entrée* », au transit sécuritaire des cyclistes et des piétons.

Dans le cas du transport collectif, à l'exception de la ligne d'autobus express (427) sur le boulevard Saint-Joseph, l'efficacité et la desserte en transport collectif dans le secteur est inadéquate. Il s'agit de l'une des principales raisons évoquées pour l'utilisation aussi importante de l'automobile pour se rendre et circuler dans le secteur. Les deux stations de métro les plus proches étant à plus de 20 minutes de marche, la commission croit pertinent d'analyser avec la STM la proposition faite par quelques participants, d'ajouter une ligne d'autobus express reliant les métros Mont-Royal et Frontenac.

Dans le but de réduire la vitesse de la circulation de transit, d'améliorer l'efficacité et de permettre l'implantation d'une voie réservée pour les autobus et les taxis aux heures de pointe sur Frontenac, il faudrait analyser la faisabilité de la mise à double sens des rues Frontenac et D'Iberville qui sont actuellement à sens unique. La voie réservée suivrait le flux de trafic aux heures de pointe. Elle serait donc en direction sud le matin et en direction nord en après-midi.

Le camionnage

Le camionnage est une source de nuisance connue pour le secteur comme pour la majorité de zones industrielles. Il a toutefois été souligné pendant la consultation publique que la majorité du camionnage n'est pas générée par les entreprises du secteur. Il s'agit plutôt de camionnage de transit qui emprunte les voies de camionnage nord-sud que sont les rues Frontenac et D'Iberville. Les camions et les véhicules-outils y sont permis en tout temps, de même que sur une portion de la rue Rachel Est et de la rue Hogan, alors que sur les axes est-ouest comme Saint-Joseph, Masson et Sherbrooke, la circulation est interdite aux camions de 19 h à 7 h. La livraison locale par camion est autorisée partout dans le secteur de 8 h à 21 h.

La commission considère que la réglementation sur les nuisances existe et que l'enjeu du camionnage de transit dépasse la juridiction de l'arrondissement. En plus de réaménager et de verdir les abords de ces grandes artères, l'arrondissement pourrait prévoir des aménagements de débarcadères pour les nouveaux bâtiments. Des débarcadères bien intégrés généreraient moins de nuisances pour les résidents riverains. Il importe que la réglementation soit respectée de manière stricte, notamment pour ce qui est des heures de livraison et des interdictions de circulation pour les camions sur certaines rues. Une campagne de sensibilisation « tolérance zéro » adressée aux camionneurs pourrait être une option afin de faire connaître la réglementation en la matière.

Les stationnements

Les stationnements de surface nuisent à l'environnement. Ils représentent un enjeu de taille qui peut être considéré comme un obstacle au développement. Dans le secteur d'emplois, ils sont nombreux, de grandes dimensions et ne constituent pas une utilisation efficace du territoire. Ils créent à eux seuls des îlots de chaleur et participent à l'aspect déstructuré du secteur en brisant la trame des bâtiments. Ces espaces sont des zones propices à la densification du secteur; elles ne peuvent disparaître du jour au lendemain sans solution de rechange pour les travailleurs, les étudiants et les clients qui utilisent leur voiture pour se rendre dans le secteur.

Ayant comme objectif de réduire le nombre et la superficie des stationnements de surface sans priver les usagers du secteur de stationnement, la commission présente différentes hypothèses qui aideraient à la densification du secteur et réduirait les îlots de chaleur.

La commission suggère à l'arrondissement d'examiner la possibilité d'aménagement de nouveaux stationnements incitatifs étagés ou souterrains sur des terrains publics ou privés en collaboration avec des partenaires. Ces stationnements occuperaient de moins grandes superficies, permettant ainsi la densification espérée sans priver de stationnement les usagers du secteur. Des critères esthétiques, de convivialité et de verdissement devraient évidemment

être mis en place pour ces stationnements, en harmonie avec les portes du Plateau Est. L'idée de ces stationnements est de permettre aux visiteurs, clients, travailleurs et étudiants de garer leur voiture pour ensuite profiter du quartier.

Afin de responsabiliser les propriétaires de stationnement de surface du secteur face à l'enjeu des îlots de chaleur urbains, l'application d'une forme de taxation pourrait être une piste de solution à envisager.

Ces deux mesures encourageraient la transformation des stationnements de surface et généreraient des fonds qui seraient dédiés au verdissement et à la revitalisation du secteur. De plus, les stationnements incitatifs favoriseraient le transport actif par leur localisation à proximité du transport en commun (nouvelle ligne d'autobus, BIXI). Ces nouveaux stationnements incitatifs pourraient être construits de manière progressive, conçus en complément d'un espace public et situés à proximité des portes d'entrée du secteur. Ils pourraient aussi être développés en complémentarité avec l'arrondissement voisin.

R8 – La commission recommande à l'arrondissement d'inclure dans le futur PPU un plan d'action décrivant les mesures à prendre pour améliorer le transport, la circulation et le stationnement, tout en augmentant la part modale des transports actif et collectif dans le secteur d'emplois

3.3.2 Les infrastructures ferroviaires

L'idée de « *portes d'entrée* » pour le Plateau Est est un des éléments qui est revenu à plusieurs reprises dans les discussions en ateliers, au Forum public et dans plusieurs mémoires. Cet élément a marqué la commission en raison de la pertinence de la proposition afin d'identifier les entrées de ce secteur en pleine mutation. Transformer une des principales faiblesses du secteur que sont les nombreux viaducs ferroviaires en un aspect positif, reconnaissable et identitaire est une idée à privilégier. En plus des « *portes d'entrée* » créées à même les infrastructures ferroviaires existantes, des participants ont proposé de construire une passerelle pour les piétons et les cyclistes reliant les arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont–La Petite-Patrie entre le boulevard Saint-Joseph et la rue Rachel.

Pour la commission, toutes les portes devraient être aménagées, dans la mesure du possible, pour les rendre agréables, conviviales, sécuritaires et accessibles en priorité aux piétons et aux cyclistes.

Leur aménagement et embellissement devraient s'inscrire dans une approche globale pour toutes les « *portes* » du Plateau Est et se réaliser en collaboration avec l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie (RPP).

Passerelle Mont-Royal

L'implantation d'une passerelle pour lier le secteur d'emplois à l'arrondissement RPP a été unanime. L'axe de l'avenue du Mont-Royal semble être l'endroit préconisé par la majorité pour l'implantation de ladite passerelle. Dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal (PMR), la rue se termine face au bâtiment du Journal de Montréal et reprend un peu plus au nord dans l'arrondissement de RPP. La portion nord du terrain du journal est aménagée en stationnement de surface et pourrait potentiellement accueillir l'extrémité ouest de la passerelle.

Ce lien pour le transport actif franchissant la voie ferrée doit, pour être structurant en matière de déplacements, être connecté avec les pistes cyclables existantes de l'arrondissement de RPP et à la piste proposée sur la rue Fullum. Une voie verte reliant la place Valentin-Jautard, le parc Jean-Duceppe, le talus végétalisé du secteur Angus et la future Véloroute, est imaginable avec la passerelle.

Des discussions devraient également être entreprises avec l'arrondissement de RPP en lien avec la volonté de la Société de développement Angus (SDA) de lier l'aménagement prévu d'espaces verts dans l'axe de l'avenue du Mont-Royal à la future Véloroute et à l'arrondissement du Plateau Mont-Royal. L'idée de lier les deux projets de revitalisation est intéressante et ne peut que présenter un aspect positif pour les deux secteurs. Une plus grande fluidité entre les deux arrondissements serait bénéfique, autant pour les commerçants de l'avenue du Mont-Royal que pour ceux du secteur Angus. Il est également intéressant de souligner l'ouverture du Canadien Pacifique quant à l'aménagement d'un lien entre les deux arrondissements sous la forme d'une passerelle ou d'un tunnel.

Plusieurs participants ont mentionné qu'il serait intéressant d'implanter l'extrémité de la passerelle sur une place publique pour en faire un lieu de rassemblement au bout de l'avenue du Mont-Royal et ainsi générer de l'animation après 17 h dans le secteur d'emplois. La commission propose donc d'explorer la possibilité de réaménager l'intersection Mont-Royal / D'Iberville / Frontenac en déplaçant la jonction entre les rues Frontenac et D'Iberville plus au sud afin de récupérer l'espace de la place Valentin-Jautard, de la portion ainsi inutilisée de la rue Frontenac et le terrain gazonné situé entre le stationnement du journal et la rue. Les terrains récupérés serviraient à aménager une place publique au pied de la passerelle, au cœur du secteur d'emplois du Plateau Est et à l'extrémité de l'avenue du Mont-Royal.

Figure 6 : Proposition de réaménagement



R9 – La commission recommande à l'arrondissement de discuter avec la ville centre et l'arrondissement de RPP afin d'intégrer au futur PPU un projet d'embellissement et de réaménagement des infrastructures ferroviaires pour les transformer en portes d'entrée identifiables et conviviales pour le Plateau Est. La commission recommande également d'envisager, à court ou à moyen terme, la construction d'une passerelle surplombant la voie ferrée dans l'axe de l'avenue du Mont-Royal.

3.4 Amélioration de la qualité de l'environnement du secteur

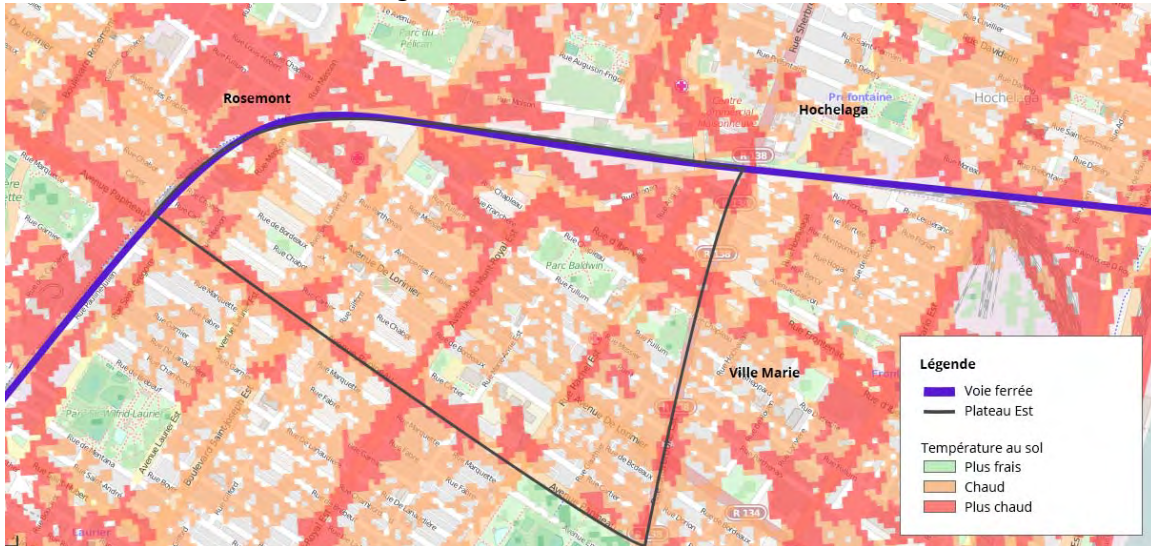
Le secteur d'emplois du Plateau Est fait face à des enjeux environnementaux non sans importance pour sa revitalisation. Il suffit de penser aux îlots de chaleur importants et aux coûts de décontamination des terrains à redévelopper.

3.4.1 Les îlots de chaleur et le verdissement

Le secteur d'emplois du Plateau Est et, tout particulièrement la zone située le plus au sud du secteur, sont reconnus pour être d'immenses îlots de chaleur. Cet état de fait a été souligné à de nombreuses reprises par plusieurs intervenants du milieu, notamment par le Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM) dans le Plan du Quartier vert actif et santé et ASGP dans son mémoire. La Figure 7 montre que les zones les plus problématiques sont situées en

bordure du chemin de fer. Au Forum public du 6 décembre, l'arrondissement reconnaissait la présence d'îlots de chaleur comme un enjeu environnemental.

Figure 7 : Les îlots de chaleur urbains



Source : adapté de <http://geoegl.msp.gouv.qc.ca/golocmsp/?id=7958625d39>

Les îlots de chaleurs urbains sont généralement causés par un faible taux de verdissement, de grandes surfaces minéralisées et des voies de circulation importantes. Tous ces éléments sont réunis dans le secteur d'emplois. La canopée est faible ou absente, les espaces verts sont quasiment inexistantes dans le secteur d'emplois et plus particulièrement dans le sud. Les stationnements de surface et les zones d'entreposage extérieures minéralisées occupent une bonne partie du territoire qui, lui, est traversé par des artères importantes dédiées au réseau de camionnage de la Ville de Montréal.

La solution aux îlots de chaleur est simple et connue de tous : verdir partout où cela est possible. Tout comme la problématique, la solution aux îlots de chaleur a déjà été identifiée par l'arrondissement puisqu'une des balises d'aménagement déjà inscrites pour le secteur est de *Favoriser la plantation d'arbres et les espaces verts.*¹²⁴

La commission considère qu'un plan de verdissement du secteur est un des éléments importants à inclure dans le futur PPU. Le plan de verdissement devrait comprendre des actions concernant le verdissement du domaine public, incluant les ruelles dans la mesure du possible, le verdissement des immeubles et des infrastructures, le verdissement des terrains vacants, ainsi que le verdissement des propriétés privées, qu'elles soient industrielles, commerciales, institutionnelles ou résidentielles.

¹²⁴ Extrait du chapitre de l'arrondissement du Plan d'urbanisme, doc. 3.5

Le verdissement du domaine public

Le verdissement du domaine public peut et devrait être complété par la plantation de végétaux partout où cela est possible. Il serait intéressant de poursuivre les efforts entrepris dans d'autres secteurs du Plateau Mont-Royal en réaménageant le domaine public afin d'y inclure des aménagements paysagers variés et du mobilier urbain accueillant. Outre le verdissement des emprises de rue, la commission considère que le verdissement des immeubles et des infrastructures appartenant ou entretenus par l'arrondissement ou la Ville devrait faire partie du plan de verdissement. Des plantes grimpantes de type vigne pourraient servir de couvert végétal aux immeubles existants et futurs ainsi que pour les viaducs, lorsque cela est possible.

La commission est d'avis qu'il faille aménager partout où cela est possible ou, à tout le moins, encourager l'aménagement de placettes vertes sur les terrains vacants appartenant à la Ville, ou avec l'accord des propriétaires. Dans cette optique, l'aménagement en espace vert du terrain vacant de la rue Lafrance appartenant à la Ville de Montréal est un exemple inspirant. Les initiatives citoyennes, comme celle du terrain de la rue Lafrance, peuvent, si elles sont encadrées par les autorités municipales et en gardant en tête les enjeux de sécurité, répondre à certains besoins du secteur d'emplois en verdissement et en lieux de socialisation. On peut penser que ces placettes vertes seraient grandement appréciées par les résidents, les étudiants et les travailleurs du secteur.

Le verdissement du domaine privé et institutionnel

Tous les espaces disponibles doivent être mis à profit pour le verdissement du secteur, incluant le domaine privé. Le verdissement, c'est l'affaire de tous. Les mêmes cibles d'augmentation de l'indice de canopée devraient s'appliquer aux institutions et au domaine privé, qu'il soit résidentiel, commercial ou industriel.

En plus de l'application des cibles du Plan d'action canopée, l'arrondissement devrait adapter sa réglementation afin de promouvoir le verdissement de toutes les manières possibles. À l'instar d'un participant, la commission croit qu'il est possible de densifier le secteur, sans compromettre les efforts de verdissement. En exigeant des surfaces minimales d'aménagement paysager, en suggérant des matériaux alternatifs comme les pavés alvéolés pour les places de stationnement, en interdisant tout nouveau stationnement de surface d'importance, l'arrondissement pourrait permettre la densification du secteur, tout en mettant l'accent sur le verdissement de celui-ci.

Quand on parle de verdissement, le concept de toits verts revient régulièrement. La commission est consciente que plusieurs enjeux concernant les toits végétalisés ne sont pas du ressort des arrondissements, ni même de la ville centre, mais plutôt du code du bâtiment régi par le gouvernement du Québec. À tout le moins, l'arrondissement pourrait inciter et

sensibiliser les propriétaires à l'importance des toits verts pour les nouveaux bâtiments. Toujours dans le but de réduire les îlots de chaleur, l'obligation réglementaire de toits blancs est également une option.

Dans le cadre de la mise en œuvre du futur PPU, des campagnes de sensibilisation des propriétaires privés pourraient être mises sur pied afin de ne pas mettre le fardeau du verdissement du secteur uniquement sur l'arrondissement. Plusieurs initiatives et groupes existants pourraient être mis à contribution et collaborer avec l'arrondissement.

Avec l'aide de l'Éco-quartier ou tout autre groupe communautaire en éducation relative à l'environnement, il pourrait être possible de mettre sur pied des campagnes de sensibilisation et d'éducation sur les bénéfices du verdissement et de l'agriculture urbaine afin de soutenir l'intérêt et les démarches d'une population déjà intéressée. Une campagne ciblée pour les propriétaires d'immeubles commerciaux et industriels pour les inciter à verdir leur propriété, mais surtout à végétaliser les espaces de stationnement existants et les murs, serait également à inclure dans le Plan de verdissement du futur PPU. Dans la même veine, les institutions du secteur pourraient, à l'instar de la CSDM qui a un plan de verdissement de ses cours d'école, développer un plan de verdissement de leur propriété, incluant les stationnements et les murs. Les initiatives des propriétaires privés et institutionnels pourraient être encadrées par l'arrondissement.

Le laboratoire vert

Pendant tout le processus de consultation publique, plusieurs intervenants et participants ont discuté de l'avenir du terrain boisé situé dans l'axe de la rue Laurier, appartenant en partie à la Ville de Montréal et au Canadien Pacifique. Après avoir été sécurisé en raison de la proximité de la voie ferrée, ce boisé, situé en plein cœur du noyau institutionnel du secteur d'emplois, pourrait devenir un bel endroit de détente et un lieu d'expérimentation pour la décontamination des sols.

De l'avis de la commission, il serait fort intéressant d'inclure dans le PPU des éléments concernant les possibilités d'aménagement de ce terrain, au même titre que les autres terrains vacants du secteur.

À titre d'exemple, la commission propose à l'arrondissement d'explorer, avec des institutions d'enseignement, les possibilités de faire du secteur d'emplois un laboratoire vert. Par laboratoire vert, la commission entend une zone d'expérimentation pour le verdissement en milieu urbain et qui pourrait devenir un élément identitaire du secteur. En poussant l'expérimentation un peu plus loin, dans le but de tester des techniques de phytoremédiation, l'enjeu de la contamination des sols qui sera traité un peu plus loin pourrait alors devenir une opportunité pour le secteur et faire partie du concept de laboratoire vert.

R10 – La commission considère que le verdissement est l'affaire de tous et recommande donc à l'arrondissement d'inclure dans le futur PPU un plan de verdissement comprenant des dispositions touchant le domaine public, mais également les propriétaires privés et institutionnels du secteur.

3.4.2 Les sols contaminés

Les sols contaminés représentent un enjeu réel et complexe, déjà identifié par l'arrondissement, qui doit faire partie des défis à relever pour le futur PPU du secteur d'emplois du Plateau-Est.

Le passé industriel du secteur, tout comme celui de la majorité des secteurs bordant des voies ferrées à Montréal, fait de ceux-ci des zones fortement à risque en matière de contamination des sols. Le répertoire public des sols contaminés de la Ville de Montréal¹²⁵ contient des fiches d'une dizaine de terrains contaminés compris dans le secteur d'emplois, dont quelques-uns ont déjà fait l'objet de réhabilitation. La commission a pris connaissance de ces fiches. Compte tenu de l'historique du secteur, la commission estime que le nombre de terrains contaminés peut être supérieur au nombre de fiches techniques publiques.¹²⁶ Cette situation préoccupe la commission.

Lors de ses différentes activités de consultation, la commission a également pris connaissance de diverses situations concernant les sols contaminés. À plusieurs reprises des intervenants ont fait part aux commissaires de leur inquiétude concernant cet enjeu. Certains ont également évoqué les coûts énormes que représente la décontamination.

Les obligations face à cet enjeu n'incombent évidemment pas uniquement à l'arrondissement. Elles interpellent autant les propriétaires des terrains que les intervenants publics, tels la santé publique et les instances provinciale et fédérale, qui partagent cette responsabilité. La fermeture du Centre d'excellence de Montréal en réhabilitation et l'offre restreinte de la Société canadienne d'hypothèques et de logements, restreignent, pour l'arrondissement et les propriétaires, l'accès à l'information nécessaire pour s'assurer que la décontamination souhaitée se fasse de manière sécuritaire pour la santé des utilisateurs et l'environnement. Selon la commission, il devient important de cibler et de partager les meilleures pratiques environnementales afin de relever le défi de la décontamination des sols.

Les sols contaminés représentent un « *coût écologique* » qui doit être assumé tant par les instances publiques que privées. L'arrondissement n'est pas le seul à faire face à la

¹²⁵ Répertoire des terrains contaminés de la Ville de Montréal, doc. 6.8

¹²⁶ Le rapport de RCGT fait référence, quant à lui, à 24 sites contaminés dans la zone d'emplois et 2 sites supplémentaires tout juste en périphérie de cette zone. Doc. 3.10, p. 33

contamination des sols. Plusieurs municipalités canadiennes ont mis en place des incitatifs à la décontamination ou un organisme de coordination municipal dans le but de faciliter la gestion de cet enjeu.

En raison de la complexité du processus et de son importance, certaines municipalités ont mis sur pied des « Plans d'amélioration communautaire » (*Community Improvement Plans – CIPS*). Dans le cadre de ce Plan, un coordonnateur municipal a été nommé. Celui-ci a pour principal objectif de faciliter le processus de collaboration entre les promoteurs immobiliers et les propriétaires. Certaines villes ontariennes ont mis en place un mode de financement basé sur un gel de la valeur foncière (*Tax Increment Financing*). La municipalité gèle la valeur foncière du terrain pour qu'elle n'augmente pas une fois la décontamination effectuée. L'augmentation anticipée de la valeur sert alors à offrir des prêts ou des subventions pour décontaminer. D'autres ont préféré offrir des congés de taxes de quelques années afin de permettre la décontamination. Une autre voie utilisée est d'offrir des réductions ou même l'élimination de frais liés à la planification et à l'obtention de permis de construction afin d'encourager les promoteurs à décontaminer.¹²⁷

Il s'agit, pour les pouvoirs publics, d'identifier les solutions à mettre en œuvre, tout en réfléchissant sur la mise en commun des meilleures pratiques. Un comité pour la recherche de solutions sur les sols contaminés serait fort utile et pertinent considérant l'ampleur présumée de la contamination des sols dans le secteur d'emplois.

R11 – La commission recommande que l'enjeu de la contamination des sols soit traité de manière proactive dans le futur PPU.

3.5 Recherche d'identité pour le secteur

Le secteur d'emplois du Plateau Est possède de nombreux atouts qui en font un site à vocation économique d'exception à l'échelle montréalaise. Sa localisation dans un quartier central, la dimension et l'abordabilité des loyers tant commerciaux que résidentiels, la complémentarité de certaines entreprises entre elles, la mobilisation et le sentiment d'appartenance de la population du quartier ainsi que la stabilité des emplois institutionnels déjà présents, sont des atouts importants pour le secteur qui méritent d'être conservés et développés.

Malgré ces avantages, le secteur d'emplois a besoin d'une identité propre. Contrairement à la zone résidentielle du Plateau Est, la frange industrielle bordant la voie ferrée (secteur

¹²⁷ Sites Web consultés, janvier 2015 : <http://www.mah.gov.on.ca/AssetFactory.aspx?did=6724>; [http://www.enviro-consultant.ca/news/regulations/taxes-still-an-impediment-to-brownfield-development\[14/05/2013](http://www.enviro-consultant.ca/news/regulations/taxes-still-an-impediment-to-brownfield-development[14/05/2013); <http://www.building.ca/news/web-exclusive-who-should-pay-for-brownfield-clean-up/1002489655/?&er=NA>; http://www.fcm.ca/Documents/tools/GMF/Ontario_Brownfields_Roadmap_Legislation_and_Funding_Programs_FR.pdf

d'emplois) a besoin de se définir; son identité doit devenir autre chose que l'extrémité de l'avenue du Mont-Royal, la zone où l'on ne fait que passer ou encore un « *No Man's Land* » comme l'ont décrit deux participants.¹²⁸

Développer une personnalité innovatrice

De l'avis de la commission, il faut rendre le secteur reconnaissable et identifiable. Un étranger qui entre sur le territoire du futur PPU doit pouvoir dire, c'est ici le secteur d'emplois du Plateau Est, et ce, sans hésitation.

Les éléments du mobilier urbain et la signalétique du secteur devraient être originaux, uniques et créer une uniformité. La recherche d'un concept accrocheur et original pourrait faire l'objet d'un concours de design afin de donner un nom au secteur, de nommer des éléments porteurs de son identité de quartier complet. Il faudra lui donner une personnalité aussi connue et reconnue que le Mile-End, le ghetto McGill, Parc-Ex, etc.

La proposition d'éliminer le sentiment d'enclavement créé par les infrastructures ferroviaires en les aménageant et les décorant pour les transformer en portes d'entrée reconnaissables pourrait faire partie de l'image de marque du secteur.

Un laboratoire urbain a été proposé lors d'un des ateliers et la commission retient l'idée d'un laboratoire vert articulant les éléments proposés des sections sur l'amélioration de la qualité de l'environnement. Le mot laboratoire réfère à un lieu d'expérimentation et, qui dit expérimentation, dit créativité, innovation, recherche et technologie.

Avec la possibilité d'implanter une passerelle dans l'axe de l'avenue du Mont-Royal, voici des éléments constitutifs d'une personnalité novatrice pour le secteur. Ceux-ci pourraient servir de base à la recherche d'activités complémentaires à celles déjà en place et au développement d'une image, d'une personnalité unique pour ce secteur en pleine mutation.

3.6 Les conditions gagnantes de la mise en œuvre du PPU

Pour la commission, certaines conditions doivent être mises en place pour assurer une mise en œuvre optimale du PPU à venir comme l'actualisation de certaines données, les échéanciers, ainsi que les suivis à faire.

¹²⁸ Plateau milieu de vie / Comité des résidents de De Lorimier, doc. 8.1.6.1, p. 4

L'actualisation des données

Le chapitre d'analyse de la commission est basé sur les données fournies, mais il serait souhaitable avant de réaliser le PPU d'actualiser certaines données afin de permettre un diagnostic précis et juste des enjeux du secteur. Parmi les données à considérer, la commission a notamment remarqué qu'il existe peu de données démographiques comprenant celles sur le logement spécifiquement pour le Plateau Est. Une étude de circulation incluant le flux de véhicule circulant dans le secteur chaque jour et une composante origine-destination permettrait de faire des comparaisons avec d'autres grandes artères à Montréal. Une étude sur la contamination des sols afin de déterminer l'ampleur du problème et les types de contaminants est essentielle pour la commission afin d'entamer une réflexion sur cet enjeu crucial au développement du secteur et de déterminer un plan d'action.

L'échéancier

La commission considère qu'il est très important que le futur PPU comprenne un échéancier clair avec des priorités bien établies à court, moyen et long termes. Ces priorités doivent également être assorties d'un plan d'action concret pour leur mise en œuvre et d'enveloppes budgétaires réalistes.

Les suivis à assurer

Plusieurs mécanismes de suivi, ainsi que la poursuite de l'implication de la communauté pour la mise en œuvre du PPU, ont été réclamés par un bon nombre de participants. La commission a retenu deux comités ou entités qui devraient être mis en place pour une mise en œuvre réussie du futur PPU.

Le *comité de concertation PPU Plateau Est* devrait être formalisé et mené par l'arrondissement, et composé de représentants de tous les acteurs du milieu (entreprises, institutions, groupes communautaires, résidents). Un de leurs mandats serait de s'assurer des relations de bon voisinage.

Un processus de concertation conjoint PMR et RPP serait à mettre en place afin de faciliter l'harmonisation du développement et de la revitalisation de part et d'autre de la voie ferrée.



CONCLUSION

En conclusion, la commission tient à souligner la qualité et la richesse de l'engagement des participants avant et pendant sa démarche de consultation, tant pour le matériel reçu que pour leur participation aux différentes activités. L'ouverture de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal est également à mettre en évidence. L'administration municipale a, dans le cadre de la présente consultation, démontré son désir de concertation et a su écouter les acteurs du milieu. Il est stimulant et inspirant d'avoir de telles opportunités d'échange dans la préparation d'un document de planification du territoire comme les programmes particuliers d'urbanisme (PPU).

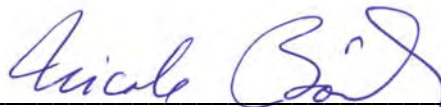
Les nouvelles technologies mises en place par l'Office dans le cadre de la consultation ont permis à la commission de travailler différemment et d'organiser des activités permettant aux différents acteurs du milieu de discuter entre eux, de rêver et de faire ressortir des priorités d'aménagement pour le secteur de manière très concrète, ce qui a notamment enrichi le contenu des mémoires. La commission est d'avis qu'il s'agit d'une avancée en termes de participation citoyenne et de consultation publique.

Le futur PPU sera probablement un outil puissant dans le développement d'un quartier complet, vert et dynamique ayant sa propre identité. Le PPU devrait présenter clairement ses choix, ses priorités et ses plans d'action pour une revitalisation réussie du secteur.

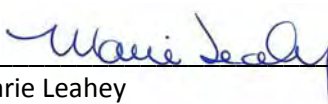
La commission propose une bonification de l'Énoncé de vision de l'arrondissement. Elle a d'abord mis de l'avant le concept de gradation des fonctions en trois zones à partir de la voie ferrée. Elle a ensuite suggéré des éléments qu'elle considère comme incontournables, tels : viser une densification en harmonie avec la cohabitation souhaitée; améliorer les déplacements et les transports; aménager les viaducs en « *portes d'entrée* » du secteur d'emplois revitalisé avec une signalétique appropriée; envisager l'idée d'une passerelle et d'une place publique dans l'axe de l'avenue Mont-Royal; verdier partout où cela est possible; et adopter une stratégie proactive concernant l'enjeu de la contamination des sols.

La commission espère que son rapport de consultation publique nourrira l'arrondissement et tous les acteurs concernés dans la mise en œuvre d'un quartier complet, vert et dynamique.

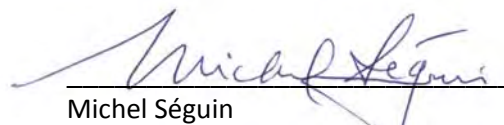
Fait à Montréal, le 30 avril 2015.



Nicole Boily, présidente de commission



Marie Leahy
Commissaire



Michel Séguin
Commissaire



Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du comité exécutif le mandat d'accompagner l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal dans le cadre d'une démarche participative visant l'élaboration et l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme pour le secteur d'emplois du Plateau Est conformément aux résolutions CA14 25 0167 du 5 mai 2014 et CE14 0800 du 21 mai 2014. Ce mandat est encadré par l'article 83.3° de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

Au début novembre 2014, l'Office a mis en ligne un site Web spécifiquement destiné à la consultation sur le secteur d'emplois du Plateau Est à l'adresse : plateauest.com. Au même moment, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative au projet. Entre le 2 et le 5 décembre 2014, des annonces ont paru dans les publications suivantes : journal de Rosemont, journal du Plateau et 24h. Une enseigne lumineuse lumineuse à la station de métro Mont-Royal a également été réservée du 10 novembre au 7 décembre 2014.

Plus de 22 000 dépliants ont été distribués sur le territoire du Plateau Est. Aussi, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une tournée de rencontres de préconsultation a eu lieu au mois de septembre. La commission a rencontré 16 groupes, organismes communautaires et institutions du secteur. Un document synthèse de ces rencontres comprenant la liste des organisations rencontrées a été déposé sur le site Web de l'Office.¹²⁹ Cinq ateliers ont aussi été organisés par la commission, dont deux étaient destinés aux résidents du secteur.

La commission a tenu un Forum public le 6 décembre 2014 à l'école secondaire Jeanne-Mance. La commission a également tenu deux séances d'audition des opinions les 20 et 21 janvier 2015 aux bureaux de l'Office.

La documentation de référence a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM et sur son site Internet.

La commission et son équipe

Mme Nicole Boily, présidente de la commission

Mme Marie Leahey, commissaire

M. Michel Séguin, commissaire

Mme Élise Naud, secrétaire de la commission

¹²⁹ Doc. 5.1

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général
M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Mme Anik Pouliot, responsable logistique et communications
M. Louis-Alexandre Casal, webmestre
M. Jimmy Paquet-Cormier, attaché à la logistique
Mme Brunelle-Amélie Bourque, attachée à la logistique

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal

Stéphane Morin, conseiller en planification
Jean-François Morin, chef de division, urbanisme

Les participants au Forum public ayant pris la parole (par ordre d'inscription)

Mme Louise Hodder
M. Roland Burgalieres
M. Patrick Tanguay
M. Denis Hébert
Mme Louise Mainville
M. Sébastien Provencher
Mme Linda Vallée
M. Ben Valkenburg
M. Nicolas Boily

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Pièces jointes au dossier
 - 1.2.1. Démarche de planification
 - 1.2.2. Secteur d'emplois du Plateau-Est
 - 1.2.3. Assemblée publique du 29 avril 2014 – Projet
- 1.3. Interventions
 - 1.3.1. Mise en valeur du territoire, Direction de l'urbanisme et du développement économique
 - 1.3.2. Office de consultation publique de Montréal
- 1.4. Recommandation
- 1.5. Résolutions
 - 1.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – séance ordinaire du lundi 5 mai 2014 – CA14 25 0167
 - 1.5.2. Extrait authentique du comité exécutif – séance ordinaire du mercredi 21 mai 2014 – CE14 0800

2. Démarche de consultation

- 2.1. Dépliant
- 2.2. Programme du forum public du samedi 6 décembre 2014

3. Documentation déposée par l'arrondissement

- 3.1. Énoncé de vision – arrondissement Le Plateau-Mont-Royal
- 3.2. Secteur d'emplois du Plateau Est – Portrait sommaire de la mobilité et de la circulation
- 3.3. Secteur d'emplois du Plateau Est – Historique de développement
- 3.4. Cartes
 - 3.4.1. Secteur de planification détaillée
 - 3.4.2. Photo aérienne
 - 3.4.3. Territoires de référence
 - 3.4.4. Utilisation du sol / Grands secteurs
 - 3.4.5. Équipements collectifs et institutionnels
- 3.5. Extrait du Plan d'urbanisme de Montréal Partie II, chapitre 11.4.4
- 3.6. Comportement du consommateur et mix commercial
- 3.7. Portrait de l'occupation
- 3.8. Démarches consultatives préliminaires de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal
- 3.9. Logements sociaux et communautaires - Plateau Est
- 3.10. Étude préalable à une démarche de planification détaillée du secteur d'emplois du Plateau-Est – Janvier 2015

4. Documentation déposée par les intervenants

- 4.1. Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est – CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal – printemps 2012
- 4.2. Plateau Est – Regards des résidents, des intervenants et des acteurs clés du quartier sur son identité et son développement à venir – 2009 – ASGP

- 4.3. Déclaration citoyenne pour un développement juste, équitable et solidaire du Plateau Est – ASGP
- 4.4. Plan du quartier vert actif et en santé du Plateau-Est – Centre d'écologie urbaine de Montréal

5. Travaux de la commission

- 5.1. Synthèse des rencontres de préconsultation

6. Documents et liens utiles

- 6.1. Profil de district électoral – De Lorimier – édition 2013
- 6.2. Le Plateau Mont-Royal – Atlas – recensement de 2011
- 6.3. Fiches de milieu de vie – CSSS Jeanne-Mance
- 6.4. Étude de marché – Plateau-Est – CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal septembre 2013
- 6.5. Lignes directrices applicables aux nouveaux aménagements à proximité des activités ferroviaires – Fédération Canadienne des municipalités et l'Association des chemins de fers du Canada – Mai 2013
- 6.6. La véloroute de la rivière au fleuve, Ville de Montréal
- 6.7. Chapitre de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal – mise à jour juin 2014
- 6.8. Répertoire des terrains contaminés de la Ville de Montréal
- 6.9. Cahier habitation-Grand Plateau – novembre 2012

7. Forum public du 6 décembre 2014

- 7.1. Présentation de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal au Forum public le 6 décembre 2014
- 7.2. Présentations des résultats des ateliers avec des représentants des milieux économique, institutionnel et communautaire
 - 7.2.1. Atelier du 28 octobre 2014 – milieu économique
 - 7.2.2. Atelier du 30 octobre 2014 – milieu institutionnel
 - 7.2.3. Atelier du 5 novembre 2014 – milieu communautaire
- 7.3. Présentations des panélistes
 - 7.3.1. Présentation de Madame Cynthia Lulham
 - 7.3.2. Présentation de Monsieur Richard Shearmur
 - 7.3.3. Présentation de Monsieur Christian Thiffault
- 7.4. Transcriptions
- 7.5. Vidéo de la journée du 6 décembre 2014

8. Mémoires

- 8.1. Mémoires avec présentation orale
 - 8.1.1. Société de développement de l'Avenue du Mont-Royal
 - 8.1.2. CSDM
 - 8.1.2.1. PowerPoint
 - 8.1.3. Richard Dubois, Hélène Déry et Anne-Marie Grondin
 - 8.1.4. Denis Hébert
 - 8.1.4.1. PowerPoint
 - 8.1.5. CDC – Action Solidarité Grand Plateau
 - 8.1.5.1. PowerPoint
 - 8.1.6. Plateau Milieu de vie / Comité des résidents de De Lorimier
 - 8.1.6.1. PowerPoint

- 8.1.7. CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal
 - 8.1.7.1. PowerPoint
- 8.1.8. Rose Architecture
- 8.1.9. Comité logement Plateau Mont-Royal
 - 8.1.9.1. Complément d'information – Logement et pauvreté dans le PLATEAU MONT-ROYAL - FRAPRU
- 8.2. Mémoires sans présentation orale
 - 8.2.1. Groupe Trium
 - 8.2.2. Société de développement Angus
 - 8.2.3. Anthony Bassien-Capsa
 - 8.2.4. Canadien Pacifique
 - 8.2.5. Société de transport de Montréal
- 8.3. Transcriptions des séances d'audition d'opinions
 - 8.3.1. Séance du mardi 20 janvier 2015
 - 8.3.2. Séance du mercredi 21 janvier 2015



Annexe 3 – Résultats des ateliers

Atelier du 28 octobre 2014

Présentateurs :
Vanessa Huppé-Hart, CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal
Charles-Olivier Mercier, SDC de l'Avenue du Mont-Royal
Owen Rose, architecte locataire de l'édifice Fry Cadbury

Participants :
Christian Bernard, Centre industriel Rosemont
Emmanuelle Dion, Foutu Tissus
Rémy Couture, Crémy pâtisserie
Catherine Thibault, Rayside Labossière
Jacinthe Proulx, Kakee
Alain Lapierre, Montréal les bains



An aerial photograph of the Plateau Est neighborhood in Montreal. A green path is overlaid on the map, starting from the top left and curving towards the right. Along this path, several colorful flower icons are placed: two red flowers, one purple flower, and one blue flower. There are also blue icons of a building with a speech bubble pointing to the path. A central icon of a green flask on a stand is also present. The map shows streets like Avenue du Mont-Royal, Avenue de l'Industrie, and Avenue de la Station.

Priorité 1

Créer des portes d'entrées accueillantes, sécuritaires et embellies



1 Rendre le secteur reconnaissable à l'aide d'une signalétique unique au Plateau Est



An aerial photograph of the Plateau Est neighborhood in Montreal. A yellow path is overlaid on the map, starting from the bottom left and curving towards the right. Along this path, there are three blue icons of a building with a speech bubble pointing to the path. The map shows streets like Avenue du Mont-Royal, Avenue de l'Industrie, and Avenue de la Station.

Priorité 2





Aménager des espaces verts animés et de qualité

- 1 Aménager une piste cyclable ou une coulée verte le long de la voie ferrée 
- 2 Verdir partout où c'est possible 



Priorité 3

Consolider et dynamiser l'extrémité de l'avenue du Mont-Royal

- 1 Aménager une passerelle vers l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie 
- 2 Aménager un pôle commercial, institutionnel, culturel et récréatif 
- 3 Améliorer la desserte en transport collectif : implantation d'un autobus express du métro Mont-Royal au métro Frontenac 
- 4 Consolidation des deux autres pôles du secteur en lien avec les activités existantes 



Autres éléments importants

1 Faire du secteur d'emplois un laboratoire urbain



2 Organiser la cohabitation des fonctions

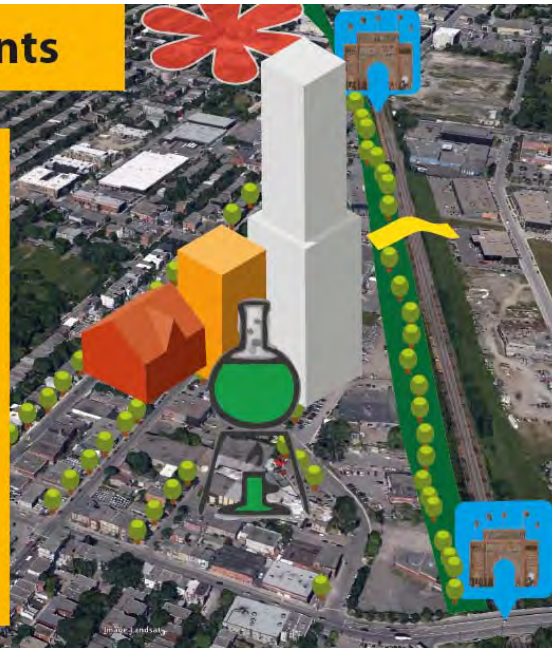
- Gradation des fonctions
- Consolider les zones résidentielles



3 Aménager des stationnements incitatifs à proximité des portes d'entrées



4 Soutenir le pôle communautaire / culturel autour du Centre du Plateau



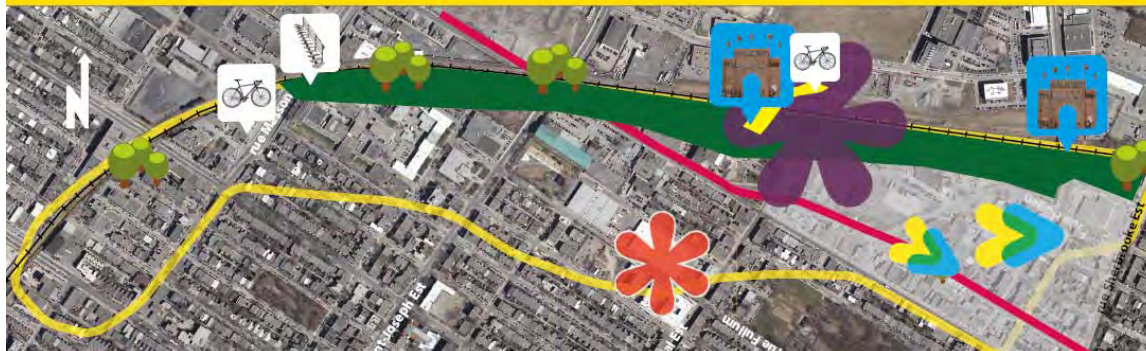
Atelier du 30 octobre 2014

Présentateur :

Louis A. Boudreau, École nationale du meuble et de l'ébénisterie

Participants :

Jonathan Harou, Société de transport de Montréal (STM)
Alain Prud'homme, École des métiers de la construction de Montréal
Renée-Ève Dionne, CSSS Jeanne-Mance



Priorité 1

Développer un pôle d'animation dans l'axe de l'avenue du Mont-Royal

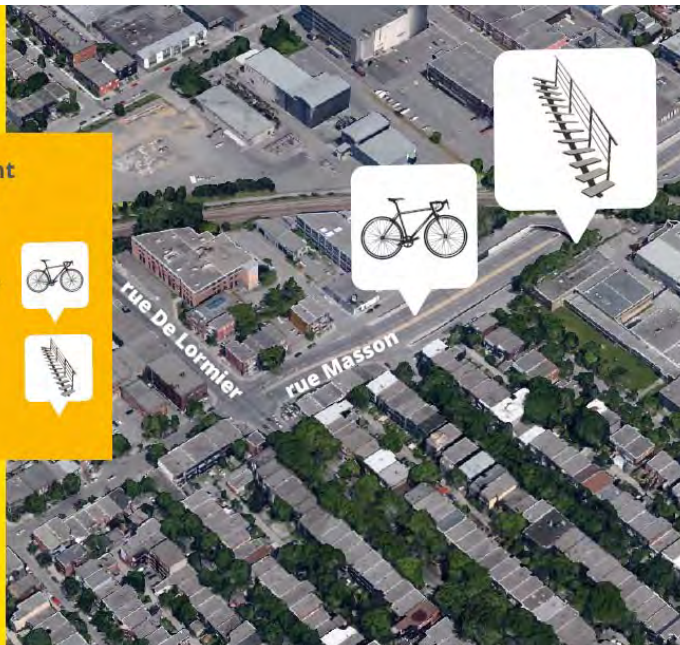
- 1 Aménager une passerelle vers l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie pour le transport actif et collectif avec vues sur le fleuve et la montagne
- 2 Créer une porte d'entrée pour le secteur avec un élément distinctif dans un parc ou un espace public
- 3 Transformer le bâtiment de la STM pour accueillir une école, une bibliothèque, un service de garde, et ce, tout en conservant la façade



Priorité 2

Désenclaver le secteur en améliorant l'accès aux transports actifs dans le viaduc de la rue Masson

- 1 Réaffecter une voie de circulation sous le viaduc pour le transport actif
- 2 Construire un escalier remarquable près de l'École des métiers de la construction afin de donner plus facilement accès à la rue Masson vers l'est



Priorité 3

Réorganiser la cohabitation des fonctions

- 1 Ramener le résidentiel vers le résidentiel
- 2 Limiter la friction entre les zones résidentielles et les activités bruyantes liées à la présence d'industries et à la voie ferrée, en prévoyant des zones tampons constituées de commerces, de bureaux ou d'espaces verts
- 3 Relocaliser les garages de la STM dans le secteur sud
- 4 Maintien des ateliers d'artistes et d'artisans dans le secteur près de la rue Masson



Autres éléments importants

- 1 Verdir tous les viaducs
- 2 Améliorer la desserte de la ligne d'autobus sur D'Iberville
- 3 Aménager une zone tampon avec la voie ferrée partout où c'est possible



Atelier du 5 novembre 2014 Milieu de vie convivial, mixte et durable

Présentateurs :

Marie Vincent, Maison d'Aurore
Richard Boutin, Plateau milieu de vie

Participants :

Vicky Langevin, Comité logement du Plateau Mont-Royal
Patrice Ouimet, Plateau milieu de vie
David McDermott, Maison des jeunes du Plateau Mont-Royal
Marc Guimond, Atelier Habitation Montréal
Tristan Bougie, Centre d'écologie urbaine de Montréal



Priorité 1

Aménager une voie de camionnage le long de la voie ferrée



Priorité 2

Créer un pôle Mont-Royal avec une passerelle vers l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie

- Générer de l'animation sur le domaine public après 17 h
- Relocaliser les garages de la STM dans le secteur sud-est et construire des logements sur l'ancien site



Priorité 3

Verdissement / espaces verts

- Aménager un corridor vert le long de la voie de camionnage afin d'apaiser les nuisances
- Poursuivre le corridor vert de la rue Marie-Anne jusqu'à la rue Frontenac



Autres éléments importants

- 1 Aménager une passerelle dans l'axe de la rue Laurier Est sur le terrain vacant du CP
- 2 Utiliser, dynamiser le chalet du parc Saint-Pierre-Claver
- 3 Concentrer la zone industrielle entre la rue Frontenac et la voie ferrée
- 4 Augmenter la fréquence de passage des autobus du secteur



Autres éléments importants

- 5 Construire un stationnement incitatif souterrain derrière l'édifice du Journal de Montréal
- 6 Relocaliser le garage de taxis et construire du logement sur le site
- 7 Faciliter la cohabitation des fonctions par le contrôle des nuisances







OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL