



***LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT URBAIN, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL (PDUES) :***

***Au-delà d'un projet local existe un véritable projet métropolitain.***

**POSITION DE LA CDEC CENTRE-NORD**

**Mémoire déposé dans le cadre de la consultation de  
l'Office de consultation publique de Montréal**

**Avril 2013**

## **Coordination et rédaction**

Charles Morisset  
Jonathan Palardy  
Denis Sirois

## **Révision et correction**

Carole Petitclerc

## **Utilisation du masculin**

Dans ce document, l'utilisation du masculin pour désigner les personnes a comme seul but d'alléger le texte et identifie sans discrimination les individus des deux sexes.

## **Diffusion**

Ce document est une publication de la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Nord. Vous pouvez le télécharger au [www.cdec-centrenord.org](http://www.cdec-centrenord.org).

**Avril 2013**

La CDEC Centre-Nord remercie les partenaires publics qui soutiennent financièrement sa mission :



## Sommaire

La CDÉC Centre-Nord tient à saluer et à féliciter la Ville de Montréal pour la mise en œuvre de l'approche nouvelle et participative que propose le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) afin de redéfinir le développement d'un territoire. Il s'agit d'une première démarche officielle de la sorte et celle-ci est porteuse d'une véritable vision d'avenir. En reposant sur la concertation et sur un processus de participation publique, « Ouvrir la voie »<sup>1</sup>, la démarche met de l'avant une composante fondamentale du développement durable : **l'acceptabilité sociale des projets**. Le processus de concertation a su impliquer des acteurs de plusieurs secteurs et réseaux (institutions, organisations communautaires, entreprises privée et citoyens. Il a réussi à mobiliser et rassembler les parties prenantes et la population dès la planification du projet afin de tenir compte des préoccupations du milieu.

D'entrée de jeu, la CDÉC Centre-Nord considère que les perspectives mises de l'avant par le PDUES contribueront à offrir un développement urbanistique inspirant, stimulant et novateur qui s'inspire des grands principes du développement durable et ce dans ses dimensions environnementale, économique, sociale et culturelle. Les orientations et stratégies d'intervention proposées auront des impacts positifs et des retombées concrètes non seulement pour l'ensemble des Montréalais, mais surtout pour les populations locales.

- En réaffirmant la **vocation économique** des territoires, le PDUES contribuera à freiner l'érosion des secteurs d'emplois de qualité, à dynamiser l'activité économique et à augmenter l'offre d'emplois au sein des quartiers centraux de l'île.
- En faisant de la **mixité** sociale, économique et du cadre bâti un principe structurant, on s'assure d'offrir aux populations locales un milieu de vie où les fonctions complémentaires répondront aux besoins quotidiens des occupants, où il fait aussi bon vivre et travailler que se divertir.
- En misant sur l'**amélioration du paysage urbain**, le PDUES propose une augmentation des espaces verts, des parcs et des lieux publics où les résidents et les travailleurs pourront se divertir.
- En proposant des mesures qui visent à améliorer la **mobilité des citoyens** et à **décloisonner les quartiers**, le PDUES améliore les liens entre les quartiers ainsi que les conditions de déplacement des usagers, tant au niveau du transport actif que véhiculaire.

La CDÉC Centre-Nord apprécie le principe selon lequel la participation des acteurs locaux a pris une grande importance dans la planification du développement des territoires concernés. De même, la CDÉC salut le côté rassembleur du PDUES. En effet, pour sa réalisation, un effort collectif considérable devra être déployé et mettre à contribution toutes les parties prenantes : les citoyens, les organismes du milieu, les propriétaires à vocation économique, les propriétaires résidentiels, les commerçants, les arrondissements et les principaux partenaires économiques.

Ce mémoire propose des bonifications et entend signifier la volonté de la CDÉC Centre-Nord à contribuer de manière significative à la mise en œuvre du PDUES. Il souligne les éléments qui faciliteront le travail collectif à accomplir afin d'assurer la réussite d'un tel projet. Il fait également état des préoccupations et attentes locales face aux enjeux économiques, en matière d'aménagement, au niveau du développement de la communauté, du développement immobilier et quant aux mécanismes de suivis et de concertation.

---

<sup>1</sup> Il s'agit d'un processus participatif qui s'est déroulé sur plusieurs mois et qui comprenait une campagne d'information, un forum en ligne, quatre rencontres de quartiers, deux ateliers de travail regroupant les principaux acteurs du milieu, un débat public sur les priorités énoncés par les acteurs du milieu et un atelier citoyen d'urbanisme, l'Opération avenue du Parc. Cette démarche a permis la participation de plus de 300 personnes lors de 4 rencontres de quartier, 4000 visiteurs ont navigué sur le forum en ligne, 80 participants ont débattus de leurs visions et des priorités à mettre de l'avant lors des 2 ateliers de travail et 80 citoyens ont pris part à l'Opération avenue du Parc.

## Table des matières

Sommaire .....	3
Table des matières .....	4
La CDÉC Centre-Nord.....	5
Le territoire de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension .....	6
Présentation du quartier Parc-Extension .....	7
Présentation de l'ouest du quartier Villeray .....	8
Présentation du territoire à l'étude : profils économiques des secteurs Beaumont, du tronçon Parc et du secteur de Castelnau. ....	9
Le secteur Beaumont : .....	9
Le tronçon Parc : .....	10
Le secteur de Castelnau : .....	11
Commentaires généraux sur les grandes orientations du PDUES. ....	11
Recommandations générales.....	13
Recommandations spécifiques : .....	14
En matière de développement économique : .....	14
En matière d'aménagement, de décloisonnement et d'amélioration de la mobilité : .....	16
Sur le soutien à la communauté et investissements sociaux : .....	17
En matière d'encadrement du développement immobilier : .....	17
En matière de concertation, de mécanismes de suivis et de participation citoyenne : .....	18
Engagements de la CDÉC Centre-Nord .....	19

## La CDÉC Centre-Nord

Depuis 1989, la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Nord joue un rôle de premier plan dans le développement économique et social de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension. Sa mission vise à développer et consolider l'activité économique et l'emploi, à soutenir le développement socio-économique de la population locale, ainsi qu'à lutter contre l'exclusion sociale. Depuis 1998, elle est désignée Centre local de développement (CLD) par le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal.

Avec ses partenaires de tous horizons, elle poursuit la vision de développement local suivante<sup>2</sup> : « La CDEC Centre-Nord, en tant que regroupement d'acteurs sociaux et économiques ainsi que de citoyens, entend contribuer au développement de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension et propose la vision d'avenir suivante :

- ✓ Une communauté apprenante qui s'engage dans le développement durable
- ✓ Une communauté inclusive et ouverte, riche de sa diversité culturelle
- ✓ Un lieu où il fait bon vivre, apprendre, entreprendre, travailler et se divertir
- ✓ Une destination d'affaires, où investir et réussir est possible
- ✓ Un milieu où l'activité culturelle est valorisée et ouverte sur le monde
- ✓ Un arrondissement qui, fort de la dynamique de ses quartiers et de l'appartenance de ses résidents, contribue avec fierté à l'essor de Montréal ».

Les initiatives et les interventions de la CDEC Centre-Nord s'inscrivent dans la mouvance du développement économique communautaire. Cette approche se distingue des autres modèles de développement économique en ce qu'elle mise sur les acteurs et les forces de la communauté de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, qu'elle suppose l'identification concertée des besoins et des opportunités de développement ainsi que le déploiement d'actions concertées et diversifiées. Pour la CDEC Centre-Nord, il importe que l'action dépasse la seule dimension économique pour aussi englober les déterminants de la santé d'une communauté et des personnes qui la composent<sup>3</sup>. Cette approche globale de développement économique et social conjugue cinq (5) dimensions distinctes :

- La *dimension économique* : le déploiement d'un ensemble d'activités de production et de vente de biens et services
- La *dimension locale* : la mise en valeur des ressources locales ainsi que la contribution des ressources externes dans une démarche partenariale
- La *dimension sociale et politique* : la réappropriation par la population résidante de son devenir économique, culturel et social
- La *dimension environnementale* : la promotion de pratiques et la réalisation de projets permettant d'améliorer la qualité du cadre physique de vie
- La *dimension communautaire* : la détermination de la communauté comme point de départ et comme point d'arrivée en tant qu'espace du «vivre ensemble» et du secteur communautaire en tant que dispositif associatif premier de revitalisation.

Dès 1993, la CDEC Centre-Nord a intégré la notion de développement durable dans ses actions. Dans son PALÉE 2011-2014, la CDEC Centre-Nord place le développement durable au centre de sa philosophie du développement local<sup>4</sup>. Ainsi la CDEC Centre-Nord situe ses actions dans quatre (4) dimensions distinctes et inter-reliées : l'économique, le social, l'environnement et la culture.

---

<sup>2</sup> - Cette vision du développement local apparaît au Plan d'action local pour l'économie et l'emploi (PALÉE) de la CDÉC Centre Nord depuis 2008 (<http://www.cdec-centrenord.org/filesNVIAdmin/File/PALÉE%202008-2011.pdf>).

<sup>3</sup> Les déterminants de la santé sont le niveau de revenu et le statut social, les réseaux de soutien social, l'éducation, l'emploi et les conditions de travail, les environnements sociaux, les environnements physiques, les habitudes de santé et la capacité d'adaptation personnelle, le développement de la petite enfance, le patrimoine biologique et génétique, les services de santé, le sexe, la culture. Voir Organisation mondiale de la santé, *Les déterminants de la santé : les faits*, 2004 ([www.euro.who.int/data/assets/pdf\\_file/0006/98439/E82519.pdf](http://www.euro.who.int/data/assets/pdf_file/0006/98439/E82519.pdf)) ainsi que Larry Hershfield, *Les déterminants de la santé : une histoire sans fin*, Réseau canadien de la santé (RCS), 2001 ([www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/determinants/index-fra.php](http://www.phac-aspc.gc.ca/ph-sp/determinants/index-fra.php)).

<sup>4</sup> Voir le PALÉE 2011-2014 au [http://www.cdec-centrenord.org/filesNVIAdmin/File/PALÉE\\_2011\\_2014.pdf](http://www.cdec-centrenord.org/filesNVIAdmin/File/PALÉE_2011_2014.pdf).

- L'*efficacité économique*, afin de créer une économie innovante et prospère, écologiquement et socialement responsable
- L'*amélioration continue de l'environnement urbain*, afin d'assurer la santé et la sécurité des communautés humaines et des écosystèmes qui entretiennent la vie
- L'*équité sociale*, pour permettre le plein épanouissement de toutes les femmes et de tous les hommes, l'essor des communautés et le respect de la diversité
- La *culture*, qui offre une dimension éthique au développement humain, pour créer un monde riche et varié qui élargit les choix possibles.

La CDEC Centre-Nord est partenaire des stratégies de développement durable de la Ville de Montréal depuis 2007, contribue à la réalisation du plan local de développement durable de l'Arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension et participe aux démarches de Quartier 21 dans les quartiers Villeray et Parc-Extension. Elle est aussi un partenaire de la première heure du collectif d'acteurs locaux qui a proposé une vision et continue de faire la promotion de la revitalisation pour la rue Jarry dans le quartier Saint-Michel.

## Le territoire de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension

Situé en plein cœur de Montréal, l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension est le 2<sup>e</sup> arrondissement le plus peuplé avec 142 222<sup>5</sup> personnes, le plus défavorisé sur le plan socioéconomique et le plus multiethnique de la ville de Montréal. La diversité ethnoculturelle de l'arrondissement est l'une de ses plus grandes richesses tout en présentant un grand défi d'intégration sociale.

L'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension fait face à de nombreux défis économiques, socio-sanitaires et environnementaux qui en font malheureusement l'un des arrondissements où les inégalités sont les plus marquées. Les grands déterminants sociaux de la santé (accès à l'éducation, obtention d'emplois de qualité, rémunération satisfaisante, logements de qualité, milieu de vie agréable et sécuritaire, espaces verts et publics qui facilitent les contacts avec la communauté) présentent de manière générale d'importants déficits. À bien des égards, ces déficits demeurent plus marqués dans le quartier Saint-Michel que dans les deux autres quartiers de l'arrondissement :

- Faible taux de scolarisation chez l'une des populations les plus jeunes de l'île de Montréal, manque d'infrastructures d'accueil et d'intégration des immigrants nouvellement arrivés, emplois précaires et revenus insuffisants;
- Trame commerciale qui ne répond pas partout aux besoins de base. Certaines artères commerciales affichent une faible vitalité. Des déserts alimentaires sont observables dans plusieurs unités de voisinage;
- Présence de nombreuses nuisances urbaines (carrière Saint-Michel, Boulevard Métropolitain), de territoires enclavés (secteur Saint-Michel Nord, Parc-Extension);
- Cadre bâti usé et de mauvaise qualité;
- Nombre impressionnant d'édifices industriels vacants, souvent laissés à l'abandon, qui demanderaient des investissements majeurs afin de les requalifier.

Par ailleurs, l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension peut compter sur plusieurs initiatives locales porteuses d'avenir ainsi que sur un nombre croissant d'entreprises innovatrices et susceptibles de contribuer au relèvement des conditions socioéconomiques :

Le dynamisme de la concertation locale permet la promotion d'une vision intégrée du développement des quartiers. Cette concertation permet notamment à la population de prendre en main son avenir social et économique;

<sup>5</sup> Voir le Profil sociodémographique. Arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, édition janvier 2013. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL\\_STATS\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL\\_SOCIOD%20VILLERAY.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PROFIL_SOCIOD%20VILLERAY.PDF)

- Des promoteurs privés et des promoteurs collectifs issus de l'économie sociale sont de plus en plus nombreux à réaliser des projets immobiliers, commerciaux et résidentiels de qualité susceptibles de rehausser la qualité du milieu de vie;
- Un nombre significatif d'entreprises et de projets met en œuvre des technologies propres ou s'inscrivant dans la foulée du développement durable (par exemple : Biothermica, Tohu, Cirque du Soleil, École nationale du cirque, Centre de recherche informatique de Montréal).

## Présentation du quartier Parc-Extension

Le quartier Parc-Extension est situé dans la partie centre-nord de la ville et à l'extrême ouest de l'arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension. Il jouxte directement le territoire du PDUES et trouve à être **la plus grande concentration populationnelle qui sera directement touchée par les retombées des développements futurs du territoire du PDUES**. Au recensement de 2006, la population de Parc-Extension s'élevait à 30 300 personnes sur un territoire de 1.6 km<sup>2</sup>. Avec 18 937 hab. /km<sup>2</sup>, il s'agit d'un des quartiers les plus densément peuplé au Canada.

Le quartier Parc-Extension est reconnu pour sa richesse culturelle et sa diversité. En effet, avec plus de 100 communautés culturelles présentes sur son territoire, ce quartier fait office de véritable terre d'accueil pour les immigrants. Quelque 62% de la population est immigrante, en provenance de l'Europe, du Sud-est de l'Asie et de l'Afrique, dont 42% est issue de l'immigration récente (depuis 1996) et 61.5% issue des minorités visibles. Il s'agit d'une véritable mosaïque humaine et vivante qui surprend par son caractère hétérogène. Le patrimoine culturel matériel et immatériel qu'on y retrouve est diversifié et vivant : le caractère international du tissu commercial de plusieurs rues telles Jean-Talon ou Saint-Roch; le patrimoine architectural composé d'édifices prestigieux comme la Gare Jean-Talon et les nombreuses églises qu'on y retrouve et la présence d'une myriade de communautés religieuses vivant en parfaite harmonie sur un territoire de très petite taille. On y retrouve notamment la plus importante bibliothèque multilingue à Montréal. Le tissu culturel de Parc-Extension étonne par sa différence. Il impressionne par sa richesse et par l'ambiance multiethnique qui s'en dégage

Toutefois, Parc-Extension est un quartier fortement enclavé par des infrastructures de transport : l'autoroute Métropolitaine au nord, le boulevard l'Acadie à l'Ouest et les chemins de fer du CP à l'est et au sud. Les conséquences d'un tel enclavement sur les grands déterminants de la santé (revenu, éducation, milieu de vie et logement) sont graves et nombreux : isolement social et stress, problèmes de santé à la petite enfance<sup>6</sup>, pauvreté, inégalités et exclusion sociale, exclusion économique et décrochage. Avec 49% de sa population qui est âgée de moins de 35 ans, il s'agit d'un quartier jeune et dynamique, mais qui connaît aussi sa part de difficultés socio-économiques. Au niveau de l'éducation, le secondaire est le niveau de scolarité le plus haut atteint pour 58.7% de la population (comparativement à 32% pour Montréal). Seulement 19.5% de la population a un diplôme universitaire (Comparativement à 39.6% pour le reste de Montréal). Environ 38% de la population du quartier n'a aucun diplôme. Le taux d'activité y est très bas (53.8% vs 65.9% pour Montréal, de même pour le taux d'emploi (44.1% vs 59.2%) et le taux de chômage y est très élevé (18.1% vs 10.1 % pour Montréal). La pauvreté y est endémique avec 71% des ménages qui ont un revenu inférieur à 39 999\$/an et 47% des familles qui sont à faible revenu (contre 31.2% pour Montréal).

De par sa situation centrale donnant accès aux infrastructures routières et de transports en commun, la fonction résidentielle prédominante et la fonction commerciale très diversifiée, force est de constater que le quartier est déjà devenu une destination de choix pour une population

<sup>6</sup> Par exemple, la proportion de bébés de faible poids est passée de 7,4% en 1998-2000 à 6,2% en 2003-2004. Ce taux reste cependant plus élevé que la moyenne Montréalaise qui est de 4,7%.

mieux nantie, ce qui accroit, entre autre, une pression immobilière ainsi que sur le logement locatif.

## Présentation de l'ouest du quartier Villeray<sup>7</sup>

Pour les fins de ce mémoire, l'ouest du quartier Villeray sera situé dans un quadrilatère délimité par la rue Jean-Talon au Sud, la rue Jarry au Nord, la rue St-Hubert à l'est et la voie ferrée du Canadien Pacifique à l'ouest. Il jouxte aussi directement le territoire du PDUES et se trouve à être **la partie de Villeray qui risque le plus d'être touchée par les retombées des développements futurs du territoire du PDUES**. Au recensement de 2006, la population de ce territoire s'élevait à 15 978 personnes

Cette partie de Villeray a connu de nombreux changements sociodémographiques depuis le début des années deux mille. Les 20-34 ans connaissent une bonne croissance depuis 10 ans et représentent 35.8% de la population (reste de Mtl : 22.9% et reste du Qc. : 19%). De plus, la part des 65 ans et plus est en baisse et représentait en 2006 seulement 10.9% de la population. Ce secteur est jeune et dynamique : 12.2% de la population à moins de 15 ans et en raison de la forte concentration estudiantine, 44.9% des ménages ne comptent qu'une seule personne. La principale caractéristique sociodémographique de l'ouest de Villeray est que l'on retrouve une part moins grande d'immigrants que dans le centre et l'est de Villeray<sup>8</sup> et beaucoup moins grande que dans Parc-Extension. De plus, au niveau du revenu, la réalité de cette partie de Villeray est fort différente que celle de Parc-Extension.

Au niveau de l'*Immigration*, 25.9% (Mtl : 30.7%) de la population est immigrante en provenance principalement d'Europe méridionale (Portugal, Italie et Espagne) et d'Asie du sud-est. 65.4% de la population est francophone et on compte 28.2% d'allophones. La scolarité y est élevée avec 47.2% des 25-64 ans qui possède un diplôme universitaire (Mtl : 39.5%, reste du QC : 26.2%). Avec 9.7% le taux de chômage plus élevé que le reste de Montréal (8.8%). Le revenu moyen se situe sous la moyenne montréalaise: 27 517\$/an (comparativement à 32 946\$ pour Montréal) et 33.1% des personnes vivent sous le seuil de faible revenu (comparativement à 29% pour le reste Montréal).

Le quartier Villeray connaît depuis le milieu des années 1990 de grandes transformations sociodémographiques, de même qu'un grand dynamisme tant au niveau de sa vitalité économique qu'au niveau de l'amélioration de la qualité de son milieu de vie. Au niveau sociodémographique, on a dénoté au fil des années, une présence accrue de travailleurs autonomes issus du milieu des arts et la culture au sein de sa population. Même que la forte concentration d'artistes et de travailleurs du milieu culturel allaient faire de Villeray le 4<sup>e</sup> quartier ayant connu la plus forte augmentation de sa concentration d'artistes entre 2001 et 2006<sup>9</sup>. En plus des artistes vivant dans ce quartier, un nombre croissant de travailleurs autonomes issus de différents milieux (créatifs, santé, etc.) sont venu s'installer dans Villeray, non seulement pour y travailler, mais aussi pour y vivre et ce, en raison de la qualité de vie qu'on y retrouve.

Au niveaux commercial, de nombreux commerces et services de proximité s'y sont développés dans plusieurs domaines, ce qui a grandement contribué à en faire un noyau villageois de qualité et une destination de plus en plus prisée des Montréalais. Le tissu commercial de l'ouest de Villeray comprend 455 commerces de qui sont concentrés à plus de 70% sur Jean-Talon, de Castelnau, Saint-Hubert, Jarry et sur Saint-Denis. Mais la principale transformation de ce quartier a eu lieu autour du noyau villageois qui s'est développé autour des rues de Castelnau et Villeray. On peut affirmer sans équivoque que c'est en 1996, avec l'ouverture du Bistro l'Enchanteur que la revitalisation de la rue de Castelnau allait commencer pour s'étendre par la suite à tout le

<sup>7</sup> Données tirées du recensement de 2006.

<sup>8</sup> Voir le Portrait du quartier Villeray, CSSS Cœur-de-l'Île, pp. 26-31, 2009.

<sup>9</sup> Hill Strategies Recherche Inc. – recherche pour les arts : *Les quartiers artistiques au Canada* dans Regards Statistiques sur les arts, Vol. 4, No 2, Octobre 2005.



quartier. Depuis, plusieurs entrepreneurs sont venus s'installer dans Villeray et ont grandement contribué à en changer le paysage. On y retrouve entre autre une forte concentration d'ateliers-boutiques de jeunes designers. Cette offre commerciale diversifiée, combinée à la présence de nombreux services de proximité tels que des garderies, des écoles et des soins de santé, ainsi que la proximité du Marché Jean-Talon, du parc Jarry et des grands axes de transport en commun en font une destination de choix pour les Montréalais, tant pour y vivre une expérience de magasinage que pour venir s'y installer.

## Présentation du territoire à l'étude : profils économiques des secteurs Beaumont, du tronçon Parc et du secteur de Castelnau<sup>10</sup>.

### Le secteur Beaumont :



- En comptant les têtes d'îlots, le secteur Beaumont compte au total une quarantaine d'immeubles dont 22 immeubles sont à vocation économique.
- Mis à part le palace Beaumont, situé au 550 Beaumont, on y retrouve peu de bâtiments de gros gabarit et le bâti y est généralement de 1- 2 étages, sauf quelques exceptions. Les immeubles ont été bâtis entre 1915 et 1990 et leur qualité est très variable : ça va de mauvais à excellent.
- On y retrouve 492 500 pi<sup>2</sup> de terrain pour une valeur au rôle d'évaluation foncière<sup>11</sup> de 6,4 M \$.
- Le secteur compte au total 599 700 pi<sup>2</sup> de superficie locative brute (SLB) pour une valeur au rôle d'évaluation foncière de 21,1 M \$.
- Le taux d'occupation de la zone, selon des données recueillies en 2010 avoisine les 68%.
- Le secteur Beaumont se caractérise par une grande mixité des utilisations. On y retrouve les fonctions résidentielle (les têtes d'îlots du côté nord de l'avenue), commerciale et l'industrielle léger.
- Au niveau de l'activité économique, le secteur Beaumont est une zone d'emplois diversifiés en mutation. Bien que le secteur du textile y soit toujours présent il y a une intensification des activités du secteur de la fabrication, alimentaire ou de biens et du secteur bureautique. Au niveau de la fabrication, notons la présence d'entreprises fortement dynamiques comme Argon 18 et Zora Biocosmétiques.

<sup>10</sup> Toutes les données économiques de cette section, de même que pour le tronçon Parc et le secteur de Castelnau proviennent d'un recensement fait par la CDÉC Centre-Nord à l'été 2010. La CDÉC y a recensé les entreprises, le nombre d'emplois à temps plein et temps partiel, la superficie occupée par l'entreprise et le nombre de pieds carrés vacants au sein de l'édifice.

<sup>11</sup> Les valeurs au rôle d'évaluation foncier pour ce territoire ont été évaluées entre 2007 et 2012.

- À l'été 2010, on y a recensé 79 entreprises dont 18 nouvelles pour un total d'environ 654 emplois dont 90 nouveaux. Le commerce de gros et le bureau est en croissance. (services professionnels et scientifiques et autres services).
- Au niveau alimentaire, les principaux joueurs sont Le Bilboquet, Kilo Gâteaux, Pita Mtl, Palmyra, un grossiste Kasher ainsi qu'une pâtisserie Kasher.

### Le tronçon Parc :



- Le tronçon Parc compte un total de 18 immeubles dont une douzaine à vocation économique.
- Il se caractérise par la présence de mégastructure. Comme par exemple le 7077 Parc avec 2650 000 pi<sup>2</sup>, le 7101 Parc: 355 000 pi<sup>2</sup>, le 7000 Parc: 74700 pi<sup>2</sup>, le 7085 Hutchison: 55500 pi<sup>2</sup> et le 405 Ogilvy: 201400 pi<sup>2</sup>.
- On y retrouve une grande majorité d'immeubles de 3 étages et plus. Pour la plus part, ils ont été bâtis entre 1940 et 1970.
- La qualité des immeubles est très variable: elle va de mauvaise à excellente. Toutefois, d'importants travaux de réfection entrepris récemment ont grandement amélioré la qualité de certains immeubles.
- On y retrouve 705 400 pi<sup>2</sup> de terrain pour une valeur au rôle d'évaluation foncière de 16,3 M \$
- Le secteur compte 1 156 800 pi<sup>2</sup> de SLB évalués au rôle d'évaluation foncière à 85,3 M \$
- Le taux d'occupation de la zone, selon des données recueillies en 2010<sup>12</sup> avoisine les 74%.
- Il s'agit d'une zone d'emplois diversifiés, vestige de l'aire du textile qui est en mutation. Depuis quelques années, véritable pôle institutionnel s'y est développé avec l'arrivée du CLSC Parc-Extension, de l'Université de Montréal, de la Mairie d'Arrondissement de

<sup>12</sup> Toutes les données économiques de cette section, de même que pour le tronçon Parc et le secteur de Castelnau proviennent d'un recensement fait par la CDÉC Centre-Nord à l'été 2010.

Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, du Centre de Recherche informatique de Montréal (CRIM), du Centre NAD et de la Ressource intermédiaire du CSSS de la Montagne.

- En 2010, on y a recensé 146 entreprises comptant 1722 emplois.

### Le secteur de Castelnau :



- Le secteur de Castelnau compte au total de 45 immeubles dont 39 sont à vocation économique.
- Le bâti y est en moyenne de 1 à 3 étages. Mis à part la mégastructure du 7250 Mile-End (344 000 pi<sup>2</sup>), on y retrouve peu de bâtiments de gros gabarit.
- On y retrouve 843 400 pi<sup>2</sup> de terrain pour une valeur au rôle d'évaluation foncière de 18,4 M \$.
- Le secteur compte 1 098 700 pi<sup>2</sup> de SLB pour une valeur au rôle d'évaluation foncière de 32,1 M \$.
- Le taux d'occupation de la zone, selon des données recueillies en 2010 avoisine les 55%.
- Il s'agit d'une zone d'emplois diversifiés, vestige de l'aire du textile. On y retrouve une centaine d'entreprise pour un total d'environ 1400 emplois dont 46% sont issus du secteur de la fabrication et 20% en service professionnels, scientifiques et techniques.
- Il s'agit d'un secteur moyennement dense qui est en mutation où les entreprises du tertiaire moteur sont en émergence.

### Commentaires généraux sur les grandes orientations du PDUES.

La CDÉC Centre-Nord reconnaît que le PDUES s'inscrit dans la lignée des grands plans directeurs et politiques de la Ville de Montréal, soit le *Plan d'urbanisme*, le *Plan de développement durable de la communauté Montréalaise 2010-2015*, *Montréal ville de Savoir*, *Montréal ville de Design*, *Réussir @ Montréal*, *La Charte montréalaise des droits et responsabilités* et qu'il s'inscrit dans le contexte du projet de *Plan de développement de Montréal « Demain Montréal »*. Elle salue également la démarche concertée et inclusive entreprise par les élus, la Ville centre, les différentes directions impliquées, les arrondissements touchés et les partenaires locaux en matière de développement socio-économiques.

La CDÉC considère que le projet de PDUES présenté devant l'Office de consultation publique de Montréal offre à toute l'agglomération montréalaise des perspectives porteuse d'avenir. Il s'agit d'une première démarche officielle de la sorte qui offre aux Montréalais une véritable vision

d'avenir. De plus, elle met de l'avant une composante fondamentale du développement durable : l'acceptabilité sociale des projets. Cette démarche, qui repose sur la concertation avec les acteurs du milieu et sur un processus de participation publique, a réussi à mobiliser et rassembler les parties prenantes et la population dès la planification du projet afin de tenir compte des préoccupations du milieu.

- La CDÉC salue la sagesse de la Ville de Montréal d'avoir mené une grande démarche participative et citoyenne afin de favoriser la mise en œuvre d'une action collective responsabilisant la citoyenneté. Cette démarche permettra à coup sûr un plus grand rapprochement entre les citoyens, les élus et l'administration municipale. D'une telle manière, le processus du PDUES est garant d'une participation citoyenne de meilleure qualité.
- La CDÉC croit que la démarche entreprise par la ville de Montréal **contribuera grandement à rendre le projet du site Outremont, mis de l'avant par l'Université de Montréal, plus acceptable** pour les communautés des quartiers touchés par le PDUES.

La CDÉC partage la lecture des principaux enjeux évoqués par le PDUES. Le programme d'interventions qu'il propose sera favorable et profitable pour les quartiers concernés et les quartiers limitrophes.

- Les orientations urbanistiques et les orientations économiques fourniront de précieux services quant à **l'amélioration de la qualité du milieu de vie et de la prospérité socio-économique du quartier Parc-Extension**.
- La CDÉC accueille avec un grand enthousiasme la réaffirmation et la **confirmation de la vocation économique du territoire à l'étude**. La vision quant au positionnement économique du territoire comme « carrefour de la création » est un bon positionnement qui tient compte de la montée des entreprises créatives sur le territoire. La création faisant ici référence non seulement à la connotation culturelle et artistique, mais aussi à l'innovation, aux nouvelles technologies et à sa dimension manufacturière. Ainsi, la volonté de transformer et d'améliorer le tissu économique se fait dans le respect des entreprises existantes.
- En réaffirmant la vocation économique des territoires, le PDUES contribuera à **freiner l'érosion des secteurs d'emplois, à dynamiser l'activité économique et à augmenter l'offre d'emplois de qualité au sein des quartiers centraux de l'île**. En offrant des espaces de travail qui se situent au cœur d'une mixité de fonction, on contribue à doter Montréal d'un véritable avantage comparatif en ce qui a trait à la qualité des secteurs réservés à l'emploi.
- En faisant de la mixité un principe structurant aux niveaux sociale, économique et du cadre bâti, on s'assure **d'offrir aux populations locales et aux travailleurs un milieu de vie où les fonctions complémentaires répondront aux besoins quotidiens des occupants, un milieu de vie où il fait aussi bon vivre, travailler et se divertir**. De plus, au niveau économique, on se défait de la dépendance d'une mono fonction économique et on augmente la plus value du territoire.
- En plus d'améliorer le paysage urbain et de le rendre plus humain, les mesures proposées en matière d'aménagement permettront **d'améliorer la trame existante, de rendre le territoire plus compétitif économiquement, d'améliorer la qualité du milieu de vie et de diminuer de manière significative la présence d'ilots de chaleur sur le territoire** visé par le PDUES et les quartiers adjacents.
- En misant sur l'amélioration du paysage urbain, le PDUES propose une **augmentation des espaces verts, des parcs et des lieux publics** où les résidents et les travailleurs pourront se divertir. Ceci rendra définitivement **le quartier plus attrayant** pour les Montréalais. De même, l'amélioration du verdissement du territoire fournira de précieux services au niveau de la santé des habitants en **améliorant la qualité de l'air** et en contribuant à la **réduction des îlots de chaleur** dans un secteur fortement défavorisé.
- En proposant des mesures qui visent à améliorer la mobilité des citoyens et à décloisonner les quartiers, le PDUES **améliore les liens entre les quartiers** ainsi que

les **conditions de déplacement** des usagers, tant au niveau du transport actif que véhiculaire. La lecture des enjeux et les diagnostics qui sont posée sont justes.

La CDÉC Centre-Nord, étant déjà associée à la démarche du PDUES est heureuse de constater la reconnaissance de son PALÉE et de ses mesures d'interventions comme outil faisant écho à la mise en valeur du site Outremont et qui converge avec le positionnement économique et urbain du PDUES.

## Recommandations générales

Tout d'abord, la CDÉC est heureuse de constater que la planification du développement du site Outremont de l'Université de Montréal s'étend désormais aux quartiers qui seront directement touchés par l'implantation de ce projet. Ce dernier possède une envergure métropolitaine qui sera structurante pour Montréal et ce caractère métropolitain sera principalement atteint par le développement de la zone du PDUES.

- Il est primordial que les **moyens soient rendus disponibles afin que l'important investissement public octroyé à l'Université de Montréal soit un succès pour l'ensemble de Montréal.**
- **La CDÉC déplore toutefois l'absence de l'Université de Montréal** comme intervenant majeur du processus PDUES. Le développement de la zone du PDUES sera lié en bien des manières au succès de l'Université de Montréal et de son nouveau campus.

Malgré un programme d'intervention fort pertinent et intéressant, force est de constater que certains éléments pourraient donner au PDUES un plus grand impact. Parmi ceux-ci :

- Bien qu'un des principaux objectifs du PDUES soit de consolider la vocation économique du territoire et qu'il s'appuie sur les différents plans économiques tels que *Montréal ville de Savoir, Réussir @ Montréal et Demain Montréal*, il serait fort pertinent que les stratégies déployées par le PDUES s'appuient sur des mesures plus fortes en matière de développement économique. Parmi celles-ci :
  - La création de véritables **incitatifs économiques** qui répondent au positionnement économique de « Carrefour de la création », comme par exemple des mesures fiscales qui pourraient permettre aux propriétaires d'immeubles à vocation économiques d'attendre les bons projets.
  - Des **mesures permettant d'augmenter l'attractivité** du territoire, comme par exemple des programmes de formation de la main d'œuvre ou une fiscalité favorable.
  - La création d'un **capital de risque** pour le démarrage, la consolidation et la croissance d'entreprises.
  - Le financement d'un écosystème économique comprenant une véritable **structure d'accueil** sous gouvernance locale pour les entreprises innovantes et créatives. Cela pourrait comprendre la création, d'un incubateur et d'un accélérateur d'entreprises.
  - La CDÉC Centre-Nord souhaite la création d'un **fonds visant l'acquisition de terrains et de bâtiments à vocation industrielle** dans le but de faciliter les projets de développement dans les zones d'emplois afin d'une part, de réduire les pressions des promoteurs de projets résidentiels qui cherchent à convertir des sites industriels en projets d'habitation, souvent de luxe, et d'autre part, afin de freiner l'érosion des secteurs d'emplois situés dans les quartiers centraux tout en limitant les effets négatifs de l'embourgeoisement de ces quartiers.
- Les **détails et plans d'aménagement des interventions** proposées au niveau de l'installation d'espaces publics, notamment en ce qui a trait aux places publiques prévues en face des édifices 7101 et du 6930 av. du Parc et du lien de Castelnau-Ogilvy. Il en va de même pour les études d'impacts sur la circulation et les études de faisabilité de ces projets qui ne sont pas encore conçues. Il apparaît important que la Ville de Montréal les produise et dépose ces études dans les plus brefs délais.



- La CDÉC salue l'utilisation **d'outils réglementaires**, tels que la procédure des Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeubles (PPCMOI) et l'utilisation de critères architecturaux établis dans le cadre réglementaire des Plans d'implantation et d'intégration architecturaux (PIIA) qui fera en sorte qu'aucun projet ne pourra être accepté de plein droit.
  - Toutefois, la **pression de la fonction résidentielle** dans le secteur de Castelnau a permis jusqu'à maintenant une diminution significative de la superficie du territoire voué aux activités économiques, ce qui se traduit par une perte d'espaces à vocation économique et d'emplois.
  - La CDÉC Centre Nord demande à ce que les **dérogations** à la vocation « secteur d'emploi » du territoire à l'étude, particulièrement en ce qui a trait au secteur de Castelnau, **soient des mesures exceptionnelles** qui concernent des projets représentant d'importantes retombées locales. De plus, la CDÉC exige que ces exceptions soient soumises à un mécanisme de concertation locale.
- **L'absence de détails et d'un plan précis quant à la mise en œuvre** du PDUES et aux mécanismes de suivis.
  - Vu la rapidité des changements qui sont déjà en cours, notamment au niveau du secteur de Castelnau, il apparaît important de **mettre sur pied dans les plus brefs délais un comité de suivi sous gouvernance locale** qui aura pour but d'assurer les suivis quant à la mise en œuvre du PDUES afin d'en maximiser les retombées locales positives et d'en minimiser les retombées négatives. La CDÉC Centre-Nord est très intéressée à participer la démarche.
- Les impacts du PDUES ne se limiteront pas à son strict territoire. Bien que de nombreuses retombées positives soient à prévoir pour **Parc-Extension**, la CDÉC croit qu'une attention particulière devrait être accordée à ce territoire défavorisé quant à des **mesures qui pourraient atténuer les retombées négatives et maximiser les retombées positives des futurs développements** prévus par le PDUES.
  - Le parc de logement locatif est malheureusement trop connu pour sa piètre qualité. Cet état de fait a des conséquences néfastes non seulement sur la qualité du milieu de vie des résidents, mais aussi sur leur santé en général. Un **portrait précis et chiffré quant aux besoins de la population de Parc-Extension** en matière de logement de qualité, abordable ou social et communautaire, ainsi qu'au niveau du marché de l'habitation dans Parc-Extension devrait être produit.
  - Une étude sur les impacts en matière d'accès au logement dans Parc-Extension devrait être produite.
  - Vu le nombre restreint de terrains vacants et la petite taille des projets immobiliers qui seront occasionnés par les futurs développements, il y a de forts **risques que la stratégie d'inclusion de logement abordable et social ne produise pas de logements pour le secteur ciblé**. Des mesures innovantes en matière d'accès au logement (comme des formes de coopératives d'achat avec limites sur le prix de revente des unités), de même que les mécanismes réglementaires les permettant devraient être étudiées de manière concertée.

## Recommandations spécifiques :

### En matière de développement économique :

- La proposition d'un **PR@M adapté** au secteur pour favoriser les investissements est fort intéressante. Toutefois, il serait pertinent que le programme soit bonifié en incluant des subventions qui seraient déduites de l'exemption de taxe déjà prévue. De cette façon, il y aurait une véritable injection de capitaux afin de stimuler l'investissement privé et ainsi augmenter l'ampleur des travaux de revitalisation/valorisation. De plus, un mécanisme

permettant de calculer à l'avance le montant qui pourrait être récupéré en exemption de taxes sur la valeur ajoutée au bâtiment et non pas après que les améliorations locatives soient faites serait fort pertinent pour les propriétaires immobiliers. Le jeu comptable pour calculer la plus value de l'investissement en améliorations locatives sur la valeur totale de l'édifice s'avère d'une grande complexité et le fait de connaître les montants qui peuvent être récupérés pourrait être un incitatif à la transformation des bâtiments pour attirer des entreprises dynamiques qui contribueront à la sauvegarde des zones d'emplois.

- La mise en place d'une **stratégie d'embauche locale, d'intégration et de maintien à l'emploi pour la population de Parc-Extension**. Ce programme d'embauche locale devrait impliquer l'Université de Montréal ainsi que les entreprises et organisations qui ont d'importants besoins en postes à combler.
- Malgré la primauté accordée à la vocation économique du secteur de Castelnau, l'affectation du sol permet une mixité qui peut s'avérer de plus en plus illogique avec l'activité économique. Les fonctions industrielles, commerciales et résidentielles devront cohabiter. En raison de l'augmentation de la fonction résidentielle au détriment des activités économiques existantes, des **mesures de mitigation** sont à prévoir afin de minimiser les conflits entre les fonctions.
- Les secteurs d'emplois à l'étude sont aux prises avec de sérieux problème de **stationnement**, ce qui a pour effet d'amener plusieurs travailleurs à utiliser le peu de stationnement disponible dans les rues des quartiers résidentiels adjacents. Des mesures incitatives pour l'utilisation du transport collectif par les travailleurs devraient être mises de l'avant en partenariat avec les employeurs du territoire.
- La requalification de secteurs industriels en milieu urbain affecte la **dynamique de l'économie foncière** et peut amener la délocalisation d'entreprises et d'emplois de type manufacturier en périphérie du territoire. Si c'est le cas, une **stratégie de relocalisation** devrait être mise en œuvre afin d'éviter une trop grande délocalisation d'entreprises ou leur fermeture.
- Développer un **filet de protection fiscale pour contrer la pression du développement résidentiel dans les zones d'emplois** en travaillant de concert avec les propriétaires d'immeubles à vocation économique ayant un projet (vision d'affaire, mission) qui concorde avec le positionnement économique « Carrefour de la création » et mettre sur pied une mesure fiscale (par exemple une exemption de la taxe d'affaire) pour ces propriétaires en attendant qu'ils puissent remplir les espaces vacants avec des locataires qui ont le profil recherché.
- De plus, la **pression du développement immobilier** dans les secteurs d'emplois risque d'avoir un effet significatif sur le coût moyen des loyers commerciaux et industriels dans ces secteurs. **Cette pression rendra la situation difficile pour les jeunes entreprises dans ces secteurs**. La CDÉC demande à ce que **des fonds supplémentaires afin de favoriser le démarrage et la consolidation d'entreprises soient injectés**.
- Des **mesures informatives** d'un point de vue de compréhension du développement des secteurs d'emplois devraient être mises sur pied. Un répertoire de ressources, services et subventions aux entreprises pourrait être adjoint au site internet de la ville afin de faciliter le travail de développement de projets sur les sites disponibles.
- L'un des enjeux pour le développement économique de Montréal réside dans la rétention des entreprises sur son territoire pour ainsi limiter la délocalisation des entreprises à l'extérieur de l'île. La CDÉC Centre-Nord suggère d'inclure un **volet marketing** à la stratégie de développement du PDUES de manière à promouvoir les forces de ces « nouveaux » espaces d'emplois suite aux améliorations qui seront apportées et ainsi faire face à la concurrence féroce des municipalités de banlieue en matière de secteurs d'emplois et de parcs industriels. L'enjeu ici est de vendre Montréal et ses espaces industriels comme la meilleure destination d'affaire dans la région métropolitaine.
- Suite à l'achat du **1000 Beaumont par l'Université de Montréal, la CDÉC Centre-Nord tient à affirmer que la vocation économique de cet édifice doit être maintenue et**

améliorée. La CDÉC propose au promoteur de développer un projet en partenariat afin de favoriser l'incubation et l'essaimage d'entreprises dans une infrastructure de qualité.

## **En matière d'aménagement, de décloisonnement et d'amélioration de la mobilité :**

- L'achat du 1000 Beaumont afin d'y aménager un tunnel d'accès au métro l'Acadie contribuera à décloisonner Parc-Extension par le sud. La CDÉC Centre-Nord demande à ce que ce **passage soit d'accès universel en tout temps**, avec les mesures de sécurité qui s'imposent.
- Les différentes priorités mises de l'avant par le PDUES afin de verdir les quartiers, d'en améliorer la qualité et de faciliter les déplacements sont fort satisfaisantes. Toutefois, **aucun projet concret d'aménagement** pour ces sites n'est pour le moment disponible. L'approbation des plans de ces projets qui concernent le domaine public devrait être soumise aux mécanismes concertés de mise en œuvre et de suivis du PDUES.
- La pierre **qualité de la chaussée** dans les secteurs Beaumont et de Castelnau, de même qu'une réfection complète des trottoirs devrait être envisagée afin de faciliter la cohabitation des différents modes de déplacements – à pied, à vélo, en transport en commun ou véhiculaire.
- La réfection du tronçon Parc entre l'avenue Beaumont et la rue Jean-Talon devra prévoir des **passages piétons plus rapprochés qu'aux feux de circulation**. En effet, il s'avère difficile pour les résidents de la Ressource Intermédiaire du CSSS de la Montagne, de même que pour les travailleurs et les étudiants des 7101 et 7001 av. Du Parc de traverser la rue pour avoir accès à des services de proximité essentiels.
- La CDÉC croit que le **lien prévu entre Ogilvy et de Castelnau ne doit pas devenir une voie d'évitement de Jean-Talon**. Cette artère doit demeurer une artère locale et permettre une bonne cohabitation des différents modes de transports en privilégiant la sécurité des nombreux piétons qui débarqueront à la station de train Parc. De plus, l'aménagement de ce lien devrait prévoir l'arrivée de plus de 300 ménages dans le projet résidentiel du 7400 Saint-Laurent.
- Le **transport actif et piétonnier** devra avoir une place centrale dans l'aménagement du lien entre Ogilvy et de Castelnau, surtout quand on connaît le risque de circulation à vélo sur la rue Jean-Talon sous le viaduc du Canadien Pacifique.
- LA CDÉC est heureuse de constater la **mise sous réserve du terrain situé au 6820 de l'Épée afin de créer un parc**. Toutefois, ce parc sera situé en plein cœur d'un secteur où les activités économiques sont dynamiques avec les conséquences qui s'en suivent : camionnage, trafic plus lourd, problèmes de stationnement dans le secteur. Des mesures permettant une saine cohabitation des différents usagers devront être prévues.
- De même, la construction d'une **infrastructure en télécommunication** sur le même terrain devra se faire en respect de la vocation de Parc qui était prévue. Des mesures de verdissements devront être prévues afin de bien intégrer le bâtiment au Parc.
- La volonté de faire une traverse à niveau incluant **un lien cyclable entre l'extrémité de la rue de l'Épée et le futur site Outremont** de l'Université de Montréal est une bonne nouvelle. Toutefois, plusieurs questions se posent à savoir la manière dont ce lien sera connecté à la trame urbaine située au sud de la voie de chemin de fer.
- La création d'**espaces publics face aux édifices du 7101 et du 6930 av. du Parc** pose de nombreux défis. Le trafic lourd sur ce tronçon de l'avenue du Parc et une cohabitation déjà difficile entre les automobiles, les vélos et les piétons risquent de réduire l'accessibilité à ces places et d'en faire des lieux morts. De plus, **la mise en place de ces places publiques réduira le nombre d'espaces de stationnement disponible** dans ce secteur, ce qui mettra encore plus de pression sur le stationnement dans les rues résidentielles. Finalement, l'animation de ces places sera essentielle à leur utilisation. Il faudra voir à ce que les **fonctions commerciales adjacentes soient accessibles et de qualité**.



- Via son programme de réduction des gaz à effets de serre, la CDÉC Centre-Nord souhaite participer à **l'effort de verdissement** sur le domaine privé non seulement le territoire du PDUES, mais aussi dans le quartier Parc-Extension. Des mesures incitatives en matière de verdissement devraient être créées pour ce quartier afin d'en réduire le déficit de canopée et le nombre d'îlots de chaleurs.
- Les principaux pôles d'origine et de destination se situent au nord du territoire, soit à proximité des stations de métro Parc et de Castelnau. On y retrouve de nombreux générateurs d'alandage (les stations de métro, le train de banlieue, la mairie d'Arrondissement, le Parc Jarry, le Marché Jean-Talon, de nombreux commerces de détails et bureaux). Pour ces raisons, la CDÉC souhaite que la **station Parc soit aménagée comme une véritable gare intermodale** avec tous les services et infrastructures que cela implique : stationnement sécuritaire pour les vélos, quais d'embarquements et de débarquement aménagés, services pour els usagers (toilette, airs de repos, etc.).

### **Sur le soutien à la communauté et investissements sociaux :**

- Le PDUES prévoit un montant de 300 000\$/an sur 3 ans afin d'appuyer des projets développés par des acteurs du milieu qui répondent aux besoins des populations du territoire et des quartiers adjacents. La CDÉC Centre-Nord pense que ces **projets devraient être évalués et menés de manière concertée.**
- La CDÉC Centre-Nord souhaite que les **fonds annoncés pour le soutien à l'économie sociale et à la culture soient gérés localement.**

### **En matière d'encadrement du développement immobilier :**

- La CDÉC Centre-Nord a un grand parti-pris pour **l'innovation en matière de zonage** afin de favoriser un développement immobilier compatible avec les besoins économiques. La CDÉC croit qu'il serait intéressant sortir du zonage mixte traditionnel rez-de-chaussée commercial/résidentiel en hauteur et innover en faisant cohabiter par exemple des activités économiques autres (ex : de bureaux, ateliers d'artistes) avec le résidentiel. De plus, pour chaque immeuble à vocation économique où il y avait un nombre x d'emplois et qui serait transformé en immeuble résidentiel, le zonage pourrait, par exemple, exiger que des espaces pouvant permettre un nombre y d'emplois soient préservés dans le nouveau bâtiment.
- Les paramètres règlementaires proposés par le PDUES en matière de hauteur et densité correspondent aux activités souhaitées. Toutefois aucune **mesure de mitigation** des activités existantes n'est prévue afin d'atténuer la cohabitation des fonctions résidentielles et commerciales/industrielles.
- Le PDUES prévoit l'encadrement des projets résidentiels dans le secteur de Castelnau en les assujettissant à la procédure des Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). LA CDÉC Centre-Nord croit que **ces projets devront demeurer des cas d'exceptions** et que leur l'encadrement devra se faire en tenant compte des enjeux sociaux et économiques locaux. Ainsi, La mixité des types de logements devrait s'accorder avec une mixité des besoins de la population locale.
- Des mesures devraient être mises en place afin de **freiner le risque que la stratégie d'inclusion de logement social et abordable ne produise rien pour Parc-Extension et Villeray.** En effet, le nombre restreint de terrains disponibles et la grosseur des projets qui pourraient être développés sur le territoire du PDUES risque de passer sous la barre des 200 unités qui rendent les projets déposés éligibles à la stratégie d'inclusion de logement abordable.

- Des **mesures innovantes en matière d'accès à la propriété** dont notamment des formes de coopératives de capitalisation avec limites sur le prix de revente des unités ou des ententes de financement avec des promoteurs résidentiels, de même que des mécanismes réglementaires les permettant devraient être étudiées de manière concertée.
- Des **gestes concrets devrait être posés afin d'attirer les familles** sur le territoire, entre autre la bonification des programmes « Habiter Montréal » et « Accès Condos » afin d'élargir le type de logement éligible aux subventions devrait être envisagé pour ce territoire.
- **Le développement résidentiel devrait refléter l'intention de mixité** en proposant une offre diversifiée d'habitations qui comprendrait à la fois du logement locatif et des logements adaptés pour les besoins de tous : personnes jeunes ou âgées, seules ou en famille, fortunées ou pauvres.

### **En matière de concertation, de mécanismes de suivis et de participation citoyenne :**

- LA CDÉC Centre-Nord recommande la **mise sur pied d'une instance de concertation à deux niveaux** qui aura pour but d'assurer les suivis quant à la mise en œuvre du PDUES afin d'en maximiser les retombées locales positives et d'en minimiser les retombées négatives.
  - **Une instance supra locale** devrait être mise sur pied afin de refléter le caractère métropolitain du projet. Elle aurait pour but d'en surveiller les grandes orientations et d'assurer une certaine forme de cohésion dans le développement de ce territoire.
  - **Au niveau local**, l'instance aurait pour but d'intégrer les intérêts et besoins locaux. Cette instance pourrait regrouper des acteurs locaux issus des secteurs privés, institutionnels et communautaires.
  - Un tel mécanisme pourrait grandement **favoriser l'acceptabilité sociale des projets** développés sur le territoire, ce qui constitue un des éléments fondamentaux du développement durable.
- Cette instance aura pour but d'assurer la **continuité dans l'action et sa durabilité**. Concrètement, cette instance pourrait avoir comme mandat de planifier, d'encadrer et d'évaluer la mise en œuvre du PDUES. Elle pourrait mettre sur pied un calendrier d'actions, un tableau de bord, rendre publique l'information, favoriser l'implication des citoyens, faire du territoire une vitrine locale et régionale favorable aux investissements, etc.
- La CDÉC Centre-Nord recommande **d'impliquer l'Université de Montréal** - promoteur du futur site Outremont - dans les mécanismes de suivis et de mise en œuvre qui appuieront le développement des territoires touchés par le PDUES. Elle souhaite la création de **mesures concrètes en matière d'embauche locale, de mesures d'intégration et de maintien à l'emploi, dans la formation professionnelle et la promotion de l'éducation**.

## Engagements de la CDÉC Centre-Nord

- Inscrire les grandes orientations du PDUES dans son PALÉE.
- Participer et exercer un leadership rassembleur au sein des instances de concertations qui seront mises en place pour assurer la mise en œuvre et les suivis du PDUES.
- Poursuivre nos actions dans les quatre (4) dimensions du développement durable (économique, environnementale, culturelle et sociale) de la zone visée par le PDUES.
- Travailler avec les citoyens, les acteurs locaux, les promoteurs et les autorités publiques afin de maximiser les retombées des projets s'inscrivant dans la mise en œuvre du PDUES.
- Accompagner les promoteurs et les dirigeants d'entreprise dans la définition et la réalisation d'initiatives favorisant la constitution de milieux de vie durables, l'utilisation optimale du réseau métropolitain de transport et la protection de l'environnement.
- Contribuer à l'organisation et à l'animation d'assemblées ou de campagnes d'information visant la diffusion du PDUES auprès des acteurs locaux, des promoteurs et des populations locales ainsi que la réalisation de projets qui lui sont associés.
- Collaborer avec l'Université de Montréal et les entreprises qui s'associeront à son Campus ou qui s'installeront dans la zone visée par le PDUES pour mener des campagnes de formation, d'intégration à l'emploi et d'embauche de la main-d'œuvre locale.
- Faire la promotion de la zone PDUES comme une destination d'affaire de qualité.