

Mai 2013

Plateau Mont-Royal

Enjeux de développement urbain

Ensemble pour un développement juste, équitable et solidaire



ACTION
solidarité
GRAND PLATEAU
CDC

RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain

1215, rue Ontario Est Montréal (Québec) H2L 1R5
t 514.935.6684 f 514.935.7620 c info@rayside.qc.ca www.rayside.qc.ca

TABLE DES MATIÈRES

1	SOMMAIRE	1
2	INTRODUCTION	4
3	CDC ACTION SOLIDARITÉ GRAND PLATEAU	6
3.1	Mission	6
3.2	Territoire	6
3.3	Concertation et approche	6
4	PORTRAIT ET ÉVOLUTION DU GRAND PLATEAU	7
4.1	Le Grand Plateau dans son contexte	7
4.2	La population et les caractéristiques des ménages	9
4.3	Le parc de logements locatifs	15
5	LA NOTION DE MILIEU DE VIE COMPLET ET INCLUSIF COMME ENJEU PRIORITAIRE	16
5.1	Préserver la mixité sociale en maintenant et en développant le logement social et communautaire	16
5.2	Maintenir les familles et la population à faible revenu sur le territoire	18
5.3	Consolider les milieux de vie	23
5.4	Renforcer les artères commerciales comme espaces publics structurants	28
5.5	Sécuriser la circulation des usagers sur un territoire de transit	32
5.6	Garantir une mixité fonctionnelle dans les nouveaux projets	34
6	PRÉOCCUPATIONS PARTICULIÈRES	39
6.1	Le secteur Plateau-est	39
6.2	L'avenir des grands sites à caractère patrimonial	39
6.3	Le boulevard Saint-Joseph difficile à franchir	40
6.4	Traverser la voie ferrée en toute quiétude	40

6.5	Renforcer le pôle civique autour du métro Mont-Royal	40
6.6	Préserver els principales zones d'emploi et de création	41
6.7	Consolider la rue Rachel	42
6.8	Renforcer le lien avec la montagne	42
6.9	La qualité des aménagements	42
6.10	Le caractère régional du Plateau Mont-Royal	43
6.11	Un Plan rassembleur, réalisé en étroite collaboration avec les acteurs du milieu	43
7	CONCLUSION	44
8	ANNEXES	45

1 SOMMAIRE

Le Plateau Mont-Royal, à l'instar de tous les quartiers montréalais, se transforme continuellement. La Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau (CDC ASGP) est un témoin important des effets positifs comme négatifs de ces changements sur les habitants de l'arrondissement. Aussi, elle souhaite aujourd'hui participer activement aux discussions entourant les différentes étapes de planification urbaine qui se sont amorcées dernièrement et qui se succéderont au cours des prochaines années : Plan métropolitain d'aménagement et de développement, Plan de développement, Schéma d'aménagement, Plan d'urbanisme, etc.

La CDC ASGP souhaite d'abord rappeler l'importance de la participation des montréalais et des acteurs de développement social dans l'élaboration comme dans la mise en œuvre de ces plans. L'objectif principal de cette démarche de planification doit être l'amélioration de la qualité de vie pour tous, en prenant le développement durable comme concept intégrateur. Ainsi, la mixité sociale et l'équité sont au cœur des enjeux principaux et constituent les piliers de milieux de vies riches, inclusifs et dynamiques.

Plusieurs priorités ont été identifiées par les membres et partenaires de la CDC ASGP quant au développement de leur milieu de vie : l'accès à des logements adaptés aux besoins et aux moyens des ménages ainsi qu'à des services de proximité; des petits noyaux urbains locaux et des artères commerciales diversifiées et prospères qui desservent les résidents des quartiers; des quartiers verts et sécuritaires où il fait bon se divertir et se déplacer à pied comme à vélo; des zones d'emplois consolidées qui misent sur l'embauche locale; des terrains sous-utilisés qui permettent le développement de projets à vocation sociale, des barrières ferroviaires franchissables et des sites à caractère patrimonial qui conservent leurs caractéristiques remarquables et qui continuent de desservir la collectivité après leur transformation. Ainsi, plusieurs recommandations sont formulées dans le présent document.

Recommandations

En matière de logement et de mixité sociale, la CDC ASGP recommande :

- **que soit mis en place un système pour permettre au milieu communautaire de faire l'acquisition des maisons de chambres privées restantes et transférer ces maisons de chambres ou immeubles acquis à des OBNL en habitation.**
- **de rendre la Stratégie d'inclusion obligatoire pour tous les projets de nouvelles constructions, incluant les projets de moins de 200 unités;**
- **de faire passer la proportion d'unités de logements sociaux de 15% à au moins 30% dans l'application de la Stratégie d'inclusion;**
- **de réserver de manière systématique, le foncier public pour la construction de logements sociaux et communautaires et que la Ville de Montréal (Arrondissement du Plateau Mont-Royal) acquière de nouveaux terrains pour ces fins;**
- **que soit interdite la conversion des logements locatifs en copropriétés de tous types;**
- **de maintenir la typologie de logements pour l'accueil de familles avec enfants;**
- **de construire massivement des logements sociaux et communautaires, dont une proportion importante pour familles avec enfants;**
- **que la Ville de Montréal supporte davantage les initiatives communautaires qui permettent aux citoyens l'aide dont ils ont besoin pour assurer une qualité de vie décente à tous.**

En matière de consolidation des milieux de vie, la CDC ASGP recommande :

- **de renforcer les noyaux urbains de quartier qui génèrent une activité économique et un développement social structurants;**
- **de renforcer l'identité propre à chaque parc;**
- **de renforcer les liens entre les espaces verts via la création de "corridors verts";**
- **de mener des actions de verdissement des ruelles;**
- **d'assurer la présence sur le territoire des organismes sociaux et communautaires en favorisant l'accès à des locaux abordables;**
- **de doter l'est du Plateau d'une bibliothèque;**
- **d'entamer une réflexion sur la place des adolescents dans l'espace public.**

En matière de consolidation des artères commerciales, la CDC ASGP recommande :

- **d'appréhender les artères commerciales comme des espaces publics multifonctionnels : lieux d'achat, de diversité, lieux de rencontres, lieux civiques;**
- **de maintenir la vitalité commerciale aux abords du principal pôle civique et de restructurer l'offre commerciale dans les milieux de vie où la dynamique est moins importante;**
- **de redéfinir la vocation des tronçons d'artères commerciales dévitalisées pour stimuler leur développement dans une optique de réponse aux besoins locaux : la portion est de l'avenue du Mont-Royal, l'avenue du Parc, l'avenue Papineau et la rue Rachel;**
- **de soutenir le développement d'entreprises d'économie sociale, notamment sur les artères commerciales.**

En matière de transports et de circulations, la CDC ASGP recommande :

- **d'avoir une vision d'ensemble du territoire de la ville et de chacun des quartiers pour mieux planifier la cohabitation des différents modes de transport (incluant le camionnage)**
- **de généraliser l'apaisement de la circulation et notamment au niveau des rues de desserte locale;**
- **de sécuriser les traversées piétonnes, notamment aux abords des écoles et de la voie ferrée;**
- **d'améliorer la desserte en transports collectifs, notamment en augmentant la fréquence de passage des principales lignes d'autobus et en desservant mieux l'axe est-ouest;**
- **de bonifier le réseau de pistes cyclables pour créer des connexions avec les quartiers avoisinants et le centre-ville;**
- **de reconfigurer les pistes et voies cyclables près des arrêts d'autobus;**
- **de revoir l'interface entre la piste cyclable sur Rachel et l'espace pour les piétons;**
- **de revoir la sécurité des pistes cyclables, actuellement surchargées;**
- **de sécuriser davantage les abords de toutes les écoles et des stations de métro, particulièrement de la station Laurier.**

En matière de développement, la CDC ASGP recommande :

- **de garantir la mixité fonctionnelle dans les nouveaux projets en intégrant des activités tertiaires aux opérations de logement;**
- **de renforcer le sentiment d'appartenance des résidents et des entreprises;**
- **de favoriser prioritairement l'implantation d'activités issues de l'économie sociale et solidaire sur le territoire;**
- **d'établir une vision de développement de l'est du territoire, qui tienne compte de la mixité souhaitée et souhaitable pour le quartier;**
- **de définir un mécanisme de réelle consultation et participation du milieu dans le développement des nouveaux projets structurants.**

2 INTRODUCTION

La région métropolitaine et la Ville de Montréal sont actuellement au cœur d'un important processus de planification de leur territoire. En effet, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a déposé en décembre 2011 son Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et la Ville de Montréal élabore en ce moment son Plan de développement *Demain Montréal*, duquel découlera notamment la prochaine version du Plan d'urbanisme. Le bureau du Plan, à cette occasion, souhaite convier la population et la société civile à la réflexion pour valider et bonifier les orientations et stratégies, ainsi que pour définir les priorités d'action. Cette période de consultation est prévue pour l'été 2013, en vue d'une adoption du Plan à la fin de l'année 2013 ou au début de l'année 2014.

L'occasion est belle pour la CDC ASGP et ses membres de participer activement à cette réflexion de grande importance, afin de s'assurer que les balises de développement qui seront élaborées cadrent avec les objectifs, les priorités et les préoccupations des milieux de vies de leur territoire. Le dernier plan d'action de la CDC-ASGP comprend d'ailleurs l'objectif de mieux s'outiller pour développer, avec l'ensemble des membres, mais également avec divers acteurs sur le territoire du Plateau Mont-Royal, une vision de développement à long terme, partagée, intégrée et qui cadre avec les priorités des quartiers. La CDC ASGP cherche à poser un regard global sur le Grand Plateau, en tenant compte d'un ensemble de thématiques relatives à l'aménagement dans son sens le plus large, en mettant en relation différents enjeux : habitation; circulation; transports; services de proximité; espaces verts; notion de milieux de vie; sécurité; développement économique; développement social; zones en transition / développement; arts et culture; consolidation des pôles; avenir des paroisses et des terrains / bâtiments publics et parapublics, etc.

Le comité Habitation / Aménagement urbain de la CDC ASGP, en collaboration avec l'équipe de Rayside Labossière architectes anime la discussion autour des enjeux de développement urbain et organise ces réflexions au moyen de cartes et de documents comme celui-ci, afin de mieux définir la vision commune qui se dégage des discussions. Une première « assemblée régulière élargie », tenue le 18 mai 2012, a permis au comité habitation / aménagement urbain de la CDC-ASGP d'échanger avec le milieu sur les priorités et éléments de vision en aménagement urbain pour le Plateau Mont-Royal. Une demi-journée de réflexion a également été réalisée le 26 février 2013 avec les tables sectorielles du territoire : Alliance 3^e âge, la table jeunesse, la table 0-5 ans et la table en sécurité urbaine. Finalement, une seconde discussion en assemblée régulière a permis de préciser certains aspects de la vision. Ce document découle donc directement de ces rencontres et se veut évolutif, c'est-à-dire, qu'il sert aujourd'hui de base de discussion, mais l'objectif est de constamment l'enrichir, le préciser, le mettre à jour, suite aux discussions avec le milieu communautaire, la population, l'arrondissement et l'ensemble des acteurs de développement du Plateau Mont-Royal.

Ainsi, la CDC ASGP est aujourd'hui en mesure de présenter quelques enjeux prioritaires et pistes de réflexion sur l'avenir de son territoire. Les enjeux relatifs à l'accessibilité au logement, au verdissement, ainsi qu'à l'avenir des zones et sites qui seront appelés à se redévelopper à court ou long terme (secteur St-Viateur est, zone à l'est d'Iberville, terrains municipaux, Hôtel-Dieu, grandes églises, etc.) sont au cœur des réflexions des membres. Loin d'être un aboutissement, ce document se veut l'amorce d'un dialogue, d'une réflexion collective et inclusive avec l'Arrondissement du Plateau Mont-Royal et la Ville de Montréal qui, espérons-le, permettra de réaliser des projets structurants pour la communauté qui feront rayonner Montréal.

CALENDRIER DE LA PLANIFICATION TERRITORIALE (sujet à modifications)

Décembre 2011	Adoption du plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) Projet de Loi - Révision de la Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme
2012	Adoption de la Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme (reporté)
Été 2012	Annnonce de la démarche du Plan de développement de Montréal
Automne 2012	Soirées « Demain Montréal » au sujet du Plan de développement de Montréal (novembre)
Juin 2013	Consultations publiques au sujet du Plan de développement de Montréal (soirée d'information et forums thématiques)
Septembre 2013	Audition des mémoires au sujet du Plan de développement de Montréal
Automne 2013	Élections municipales Adoption du Plan de développement de Montréal
2014	Adoption du contrat de Ville et révision du pacte fiscal - MAMROT Adoption du Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal
2014-2015	Élaboration et adoption du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal Adoption des nouveaux règlements d'urbanisme de la Ville de Montréal

3 CDC ACTION SOLIDARITÉ GRAND PLATEAU (ASGP)

3.1 MISSION ET HISTORIQUE

La CDC Action Solidarité Grand-Plateau (ASGP) a comme mission le développement équitable du Plateau Mont-Royal, incluant les quartiers Saint-Louis, Mile-End et Milton Parc, dans les domaines social, communautaire et économique par la promotion d'un projet de société fondé sur une juste répartition des richesses et une réelle qualité de vie, où la valeur des personnes ne se mesure pas à leur pouvoir d'achat.

Action Solidarité Grand Plateau a été fondé en décembre 1994 par les organismes communautaires issus des quartiers St-Louis, Mile-End et Plateau Mont-Royal. Devenue CDC Action Solidarité Grand Plateau (Corporation de développement communautaire) depuis 2007, elle a pour mission le développement équitable, juste et solidaire des quartiers Saint-Louis, Mile End, Plateau Mont-Royal et Milton Park dans les domaines social, communautaire et économique.

Les membres de la CDC Action Solidarité Grand Plateau poursuivent, comme mission, la promotion d'un projet de société fondé sur une juste répartition des richesses et une réelle qualité de vie, où la valeur des personnes ne se mesure pas à leur pouvoir d'achat.

3.2 TERRITOIRE

Délimité par la voie ferrée et les rues Hutchison, du Parc, University et Sherbrooke, le territoire de la CDC-ASGP correspond à celui de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal.

3.3 CONCERTATION ET APPROCHE

La CDC ASGP compte une cinquantaine de membres, majoritairement des groupes communautaires, auxquels se sont joints plusieurs acteurs sociaux importants de nos quartiers. La CDC-ASGP est un espace pro-actif, un lieu pour se concerter et se solidariser au plan local, où nous travaillons au développement social, communautaire et économique de nos quartiers dans une perspective de justice sociale. Cette concertation prend différentes formes, par exemple: la circulation de l'information, le soutien à des projets concrets pour nos quartiers, la prise de parole et la mobilisation autour d'enjeux sociaux et économiques.

4 PORTRAIT ET ÉVOLUTION DU GRAND PLATEAU

4.1 LE GRAND PLATEAU DANS SON CONTEXTE

Frontières et localisation

Encadré par le Mont-Royal, la voie ferrée du Canadien-Pacifique et la rue Sherbrooke, le Plateau Mont-Royal jouit d'une localisation privilégiée à Montréal : près de plusieurs grands espaces verts et du centre-ville, desservi par les transports collectifs et de nombreux services de proximité, mais aussi par des commerces dits « de destination ». L'avenue du Mont-Royal et particulièrement le secteur autour de la station de métro Mont-Royal constitue un noyau urbain, un centre-ville pour le territoire de par sa centralité, sa densité de services et son rayonnement.

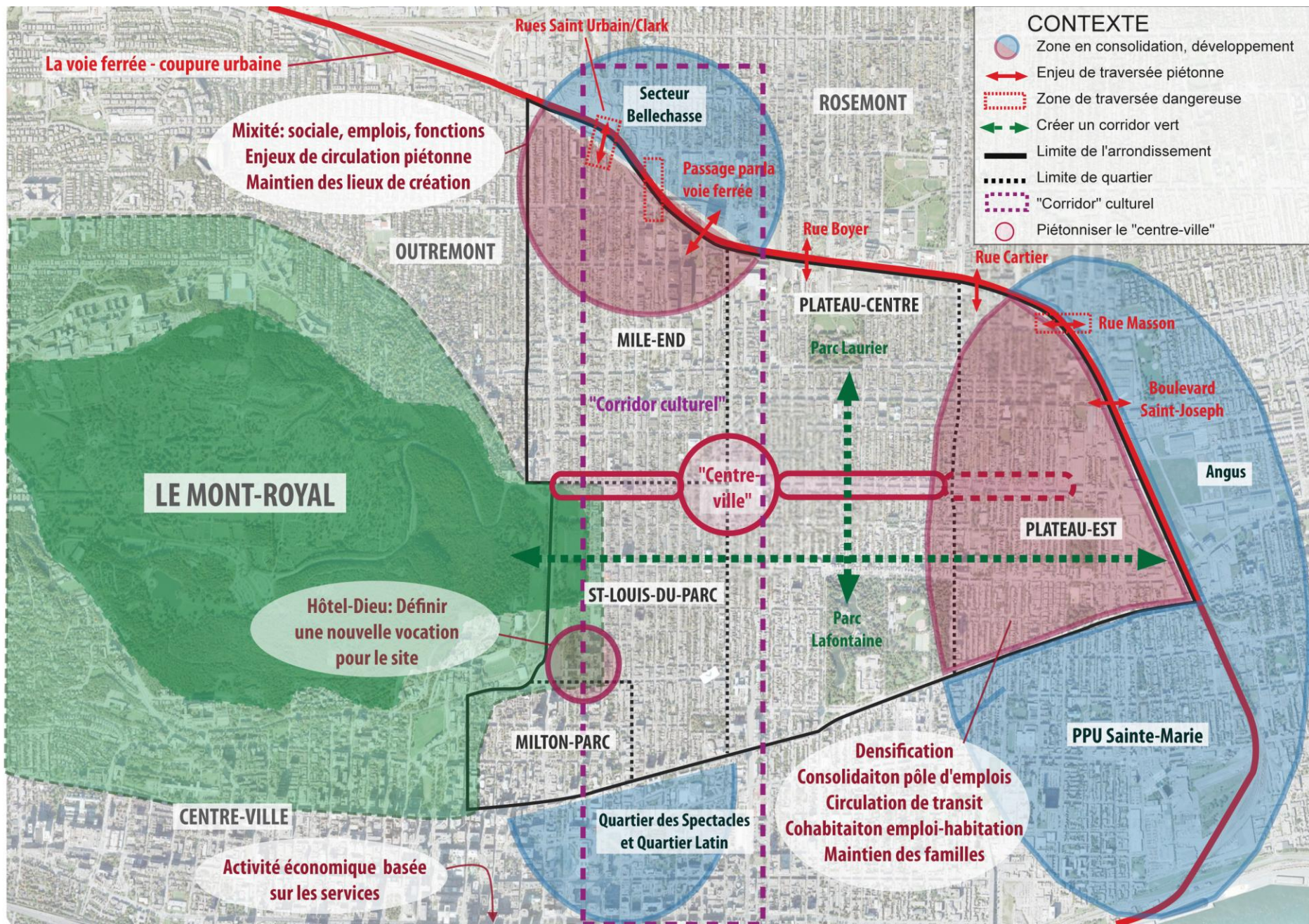
Potentiel et contraintes d'aménagement

La voie ferrée, bien que faisant partie intégrante de l'histoire du quartier, constitue une barrière physique importante et un enjeu en matière de circulation piétonne, mais aussi d'aménagement de ses abords. Des comités de citoyens (tel que le Comité citoyen du Mile-End) et la Ville de Montréal travaillent actuellement de pair pour trouver des solutions d'aménagement qui permettront aux piétons et aux cyclistes de traverser la voie ferrée de façon sécuritaire sans avoir à faire un long détour pour emprunter les passages en dépression par rapport au niveau du sol, lesquels sont très insécurisants. Un ensemble de passages à niveau est nécessaire pour désenclaver les quartiers et garantir la sécurité des personnes qui traversent. D'ailleurs, les passages sur la voie sont empruntés illégalement depuis plus de 20 ans et sont estimés (par l'Arrondissement du Plateau Mont-Royal) à environ 500 passages quotidiennement.

Par ailleurs, les deux principaux secteurs en transition et qui présentent encore un fort potentiel de redéveloppement se situent le long de cette voie ferrée : Le secteur Saint-Viateur et l'est du Plateau-est. Ces zones à vocation majoritairement industrielle changeront certainement de visage dans les prochaines années et il importe de développer maintenant une vision claire de leur transformation à court et à long terme pour définir des orientations de développement. En plus, les secteurs avoisinant ces zones, dans les arrondissements périphériques, se développent rapidement et stimule la transformation des abords du Plateau Mont-Royal et vice-versa. C'est donc une planification d'ensemble du « Grand centre-ville » qu'il convient d'effectuer, dans une optique de consolidation et d'intégration des milieux de vie et des zones d'emploi.

La culture au cœur des dynamiques de quartier

Largement reconnu pour son effervescence culturelle et son dynamisme, le Plateau Mont-Royal présente une offre culturelle complémentaire à celle du centre-ville, formant ainsi un « corridor culturel » qui s'étend du Quartier des spectacles jusqu'au-delà de la voie ferrée, en passant par le quartier Mile-End, véritable berceau de mouvements artistiques émergents. Plus d'une centaine d'événements culturels prennent part sur le territoire du Plateau Mont-Royal chaque année, attirant autant les résidents que des visiteurs montréalais et d'ailleurs.



4.2 LA POPULATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

Un arrondissement dense et jeune

Le Plateau Mont-Royal compte 100 390 habitants, selon le recensement de 2011, ce qui représente une légère baisse (-0,7%) par rapport aux statistiques de 2006. Le Plateau Mont-Royal est par ailleurs l'arrondissement montréalais le plus densément peuplé avec 12 348 habitants au kilomètre carré (en 2011)¹. Fait intéressant, c'est l'arrondissement du Plateau Mont-Royal qui présente l'âge médian le plus bas de l'agglomération de Montréal, soit 34,1 ans (alors qu'il est de 39,2 ans pour l'agglomération).² En fait, c'est près de la moitié des habitants qui ont entre 20 et 39 ans. Par ailleurs, une forte majorité de résidents du Plateau est francophone (environ 90%) et relativement scolarisée.

Un nombre élevé de locataires et de personnes seules

En 2006, 74% des ménages du Plateau Mont-Royal, étaient locataires (soit 41 610 ménages). Par contre, le nombre de ménages propriétaires a rapidement augmenté de 11,5% (+ 1745 ménages) entre 2001 et 2006, représentant 26% des ménages, tandis que le nombre des locataires avait baissé de 9,7 % (-2525 ménages). En 2006, plus de la moitié (soit 52,3 %) des ménages du Grand Plateau sont formés de personnes seules (38,2% à Montréal), 18,8 % sont des couples sans enfants et 11,4 % sont des couples avec enfants (21,8% pour Montréal). L'enjeu de la rétention des ménages avec enfants est par ailleurs bien réel dans le Plateau Mont-Royal.

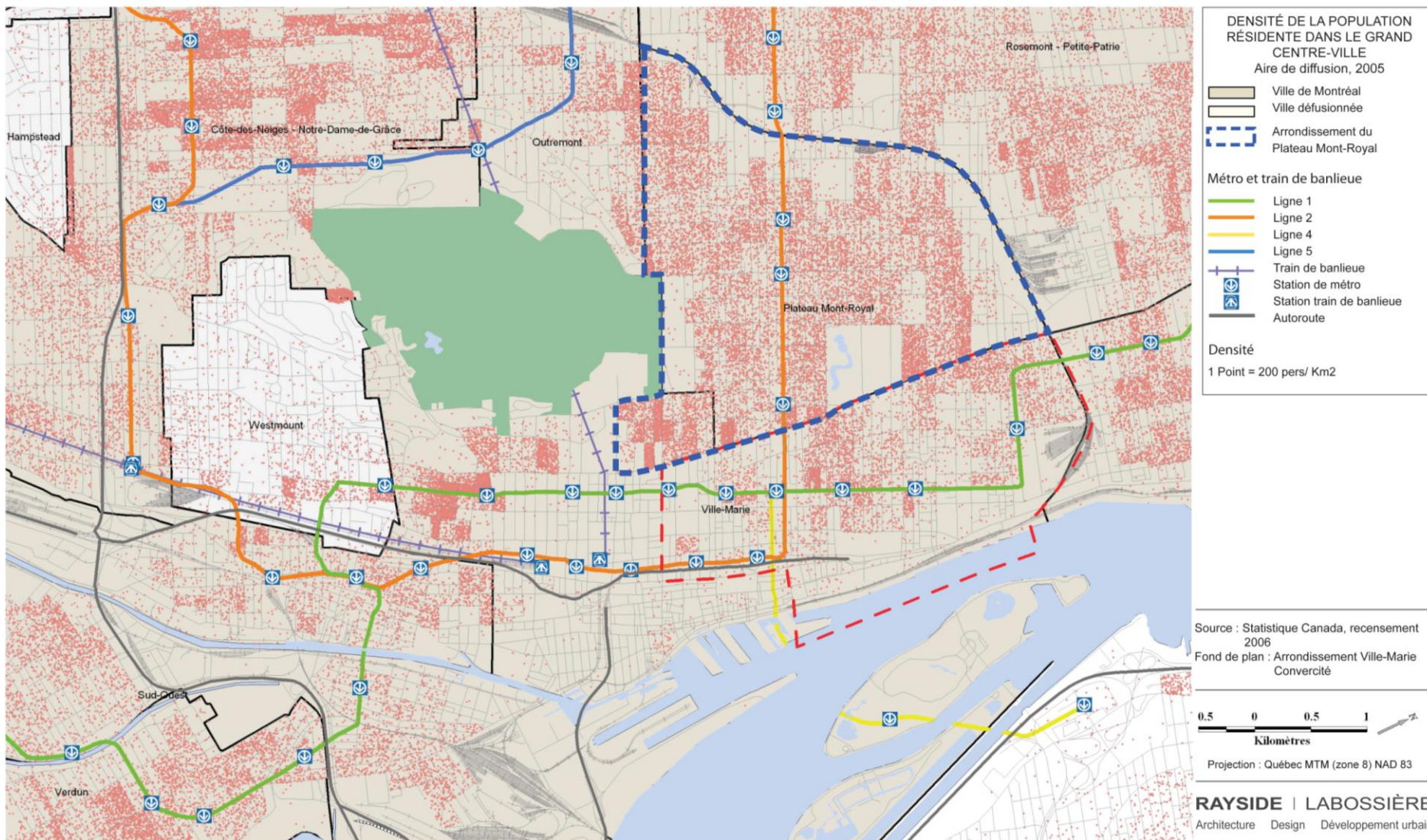
Une population pauvre, malgré les apparences

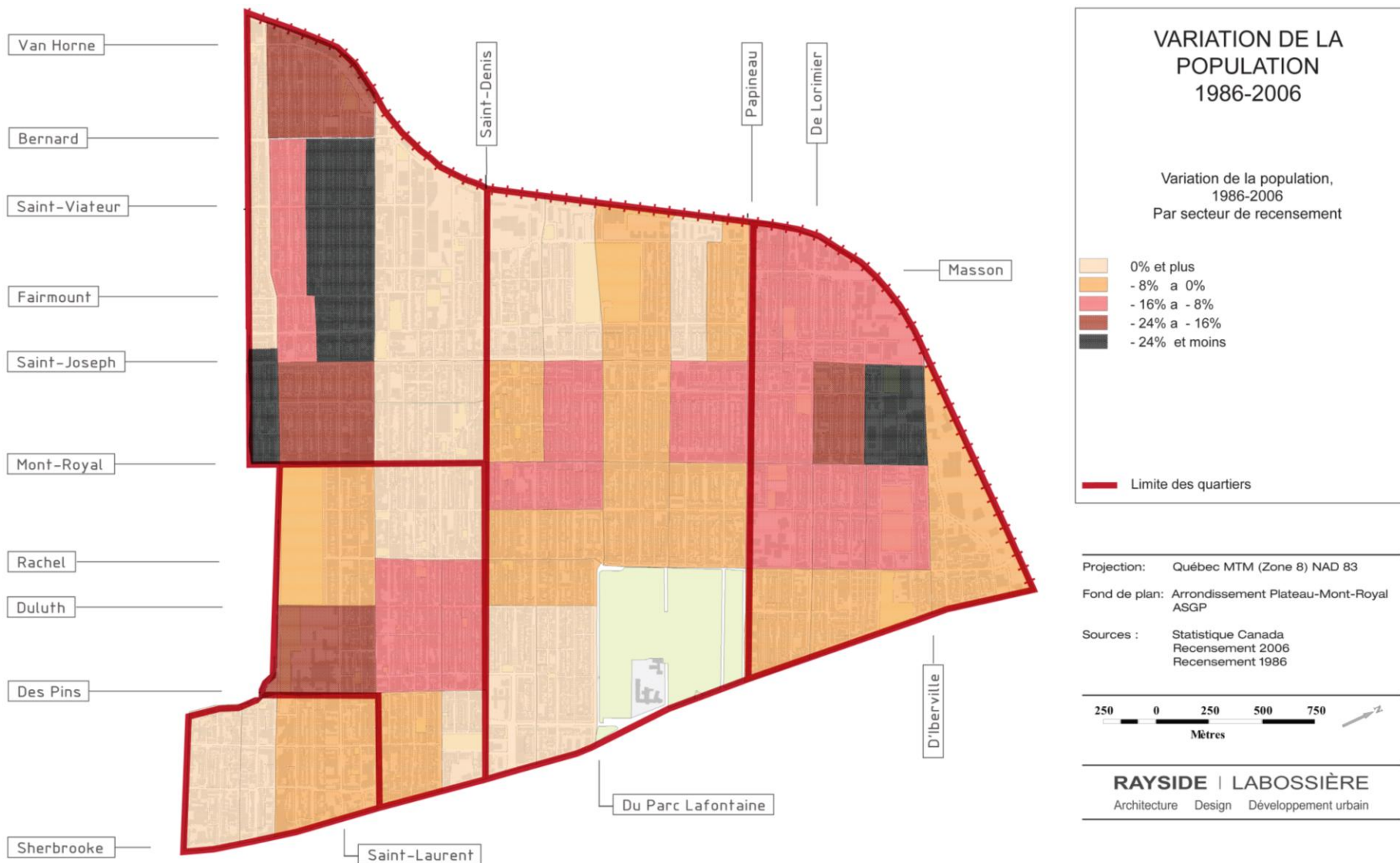
Le revenu médian brut des ménages de l'arrondissement est inférieur à celui de Montréal, avec 35 813 \$ sur le Plateau, comparativement à 38 201\$ pour la ville. Une majorité de ménages locataires ont un revenu total de moins de 40 000\$ (63,8%) par an. En 2005, dans l'ensemble de l'arrondissement, le taux de ménages locataires étant sous le seuil de faible revenu était de 44,4% (18 460 ménages). L'arrondissement se classe au 6^e rang dans le palmarès des arrondissements et villes de l'île de Montréal ayant le plus haut taux de la population vivant sous le seuil de faible revenu, avec 32 467 personnes, soit une progression de 2% par rapport à 2001.

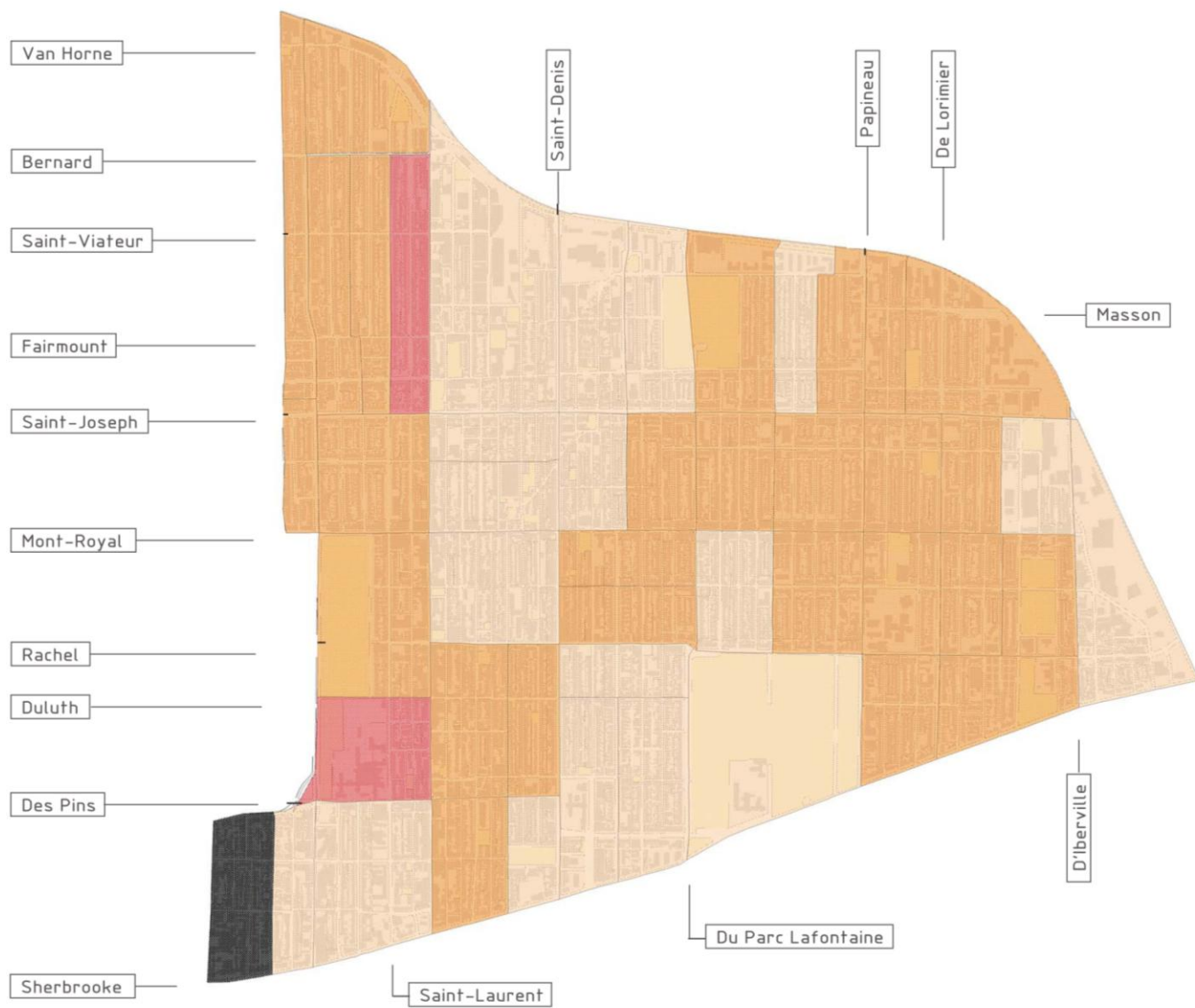
Aussi, 41,6% des ménages locataires du Plateau (soit 17 290 ménages) consacraient en 2006 plus de 30% de leur revenu au loyer et 23 % des ménages locataires du Plateau (soit 9 555 ménages) consacraient plus de 50% de leur revenu au loyer. Dans les deux cas, il s'agit d'une progression depuis 2001. Par ailleurs, 12,3% des ménages locataires du Plateau consacrent plus de 80% (soit 5 050 ménages) de leur revenu au loyer.

¹ « Population totale en 2006 et en 2011 – Variation – Densité », selon les données de Statistique Canada, Recensements de 2006 et de 2011 [en ligne] http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/01_POPULATION_DENSIT%C9_2011.PDF

² Source : Montréal en statistiques, « Population et démographie », à partir des données du recensement de 2011 par Statistique Canada [en ligne], site consulté le 14 août 2012, http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/MTL_STATS_FR/MEDIA/DOCUMENTS/POPULATION%20ET%20D%C9MOGRAPHIE_2.PDF







VARIATION DU NOMBRE DE FAMILLES 1980-2006

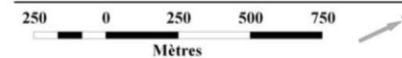
Variation de la population, 1986-2006
Par secteur de recensement

- 100% a - 75%
- 75% a - 50%
- 50% a - 25%
- 25% a 0%
- 0% et plus

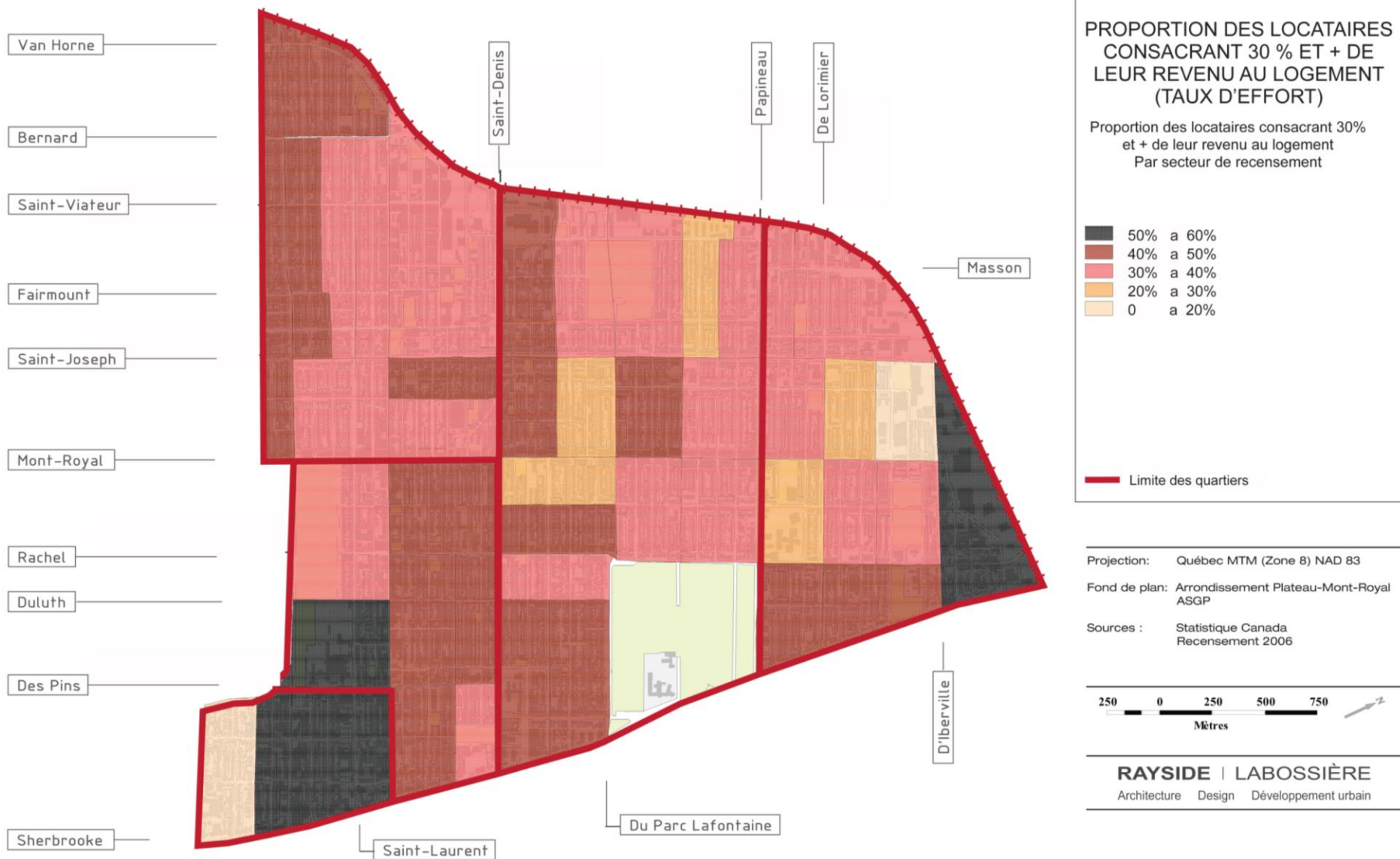
Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

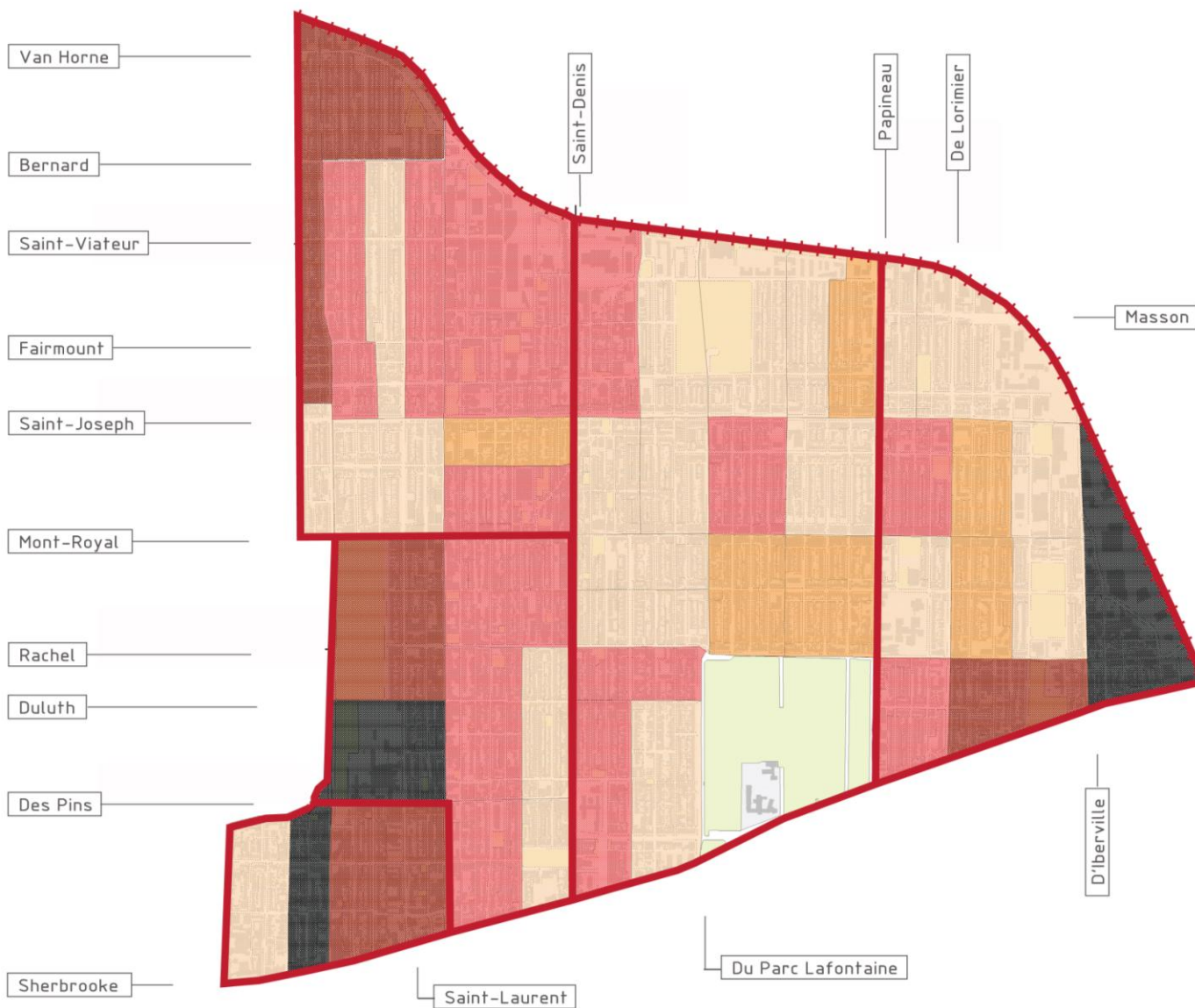
Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP

Sources: Statistique Canada
Recensement 2006
Recensement 1986



RAYSIDE | LABOSSIÈRE
Architecture Design Développement urbain





POPULATION VIVANT SOUS LE SEUIL DU FAIBLE REVENU, 2006

Population sous le seuil de faible revenu, 2006
 Par secteur de recensement

- 45% et plus
- 40% à 45%
- 35% à 40%
- 30% à 35%
- 0% à 30%

— Limite des quartiers

En 2006, pour les agglomérations canadiennes de 500 000 habitants ou plus, dont Montréal, les seuils sont de 20 778 \$ pour 1 personne, 25 867 \$ pour 2 personnes, 31 801 \$ pour 3 personnes, 38 610 \$ pour 4 personnes, 43 791 \$ pour 5 personnes, 49 389 \$ pour 6 personnes et 54 987 \$ pour 7 personnes ou plus.

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP

Sources: Statistique Canada
 Recensement 2006



RAYSIDE | LABOSSIÈRE

Architecture Design Développement urbain

4.3 LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS

Des logements rares, de plus en plus chers et en mauvais état

En 2006, l'arrondissement dénombre 56 015 logements, dont 41 610 logements loués. Seulement 3 733 des logements de l'arrondissement appartiennent au parc social et communautaire, soit 6,7% de tous les logements occupés en 2006 et 9,1% des logements locatifs. Le loyer brut moyen de l'arrondissement s'élève à 768\$ par mois, montant bien supérieur à celui de Rosemont-La-Petite-Patrie (601\$) mais aussi à celui de Ville-Marie (735\$) et de Montréal (661\$). Le loyer brut moyen a d'ailleurs augmenté de 30,4%, ou 179\$, en moyenne pour l'arrondissement entre 2001 et 2006. L'augmentation, considérable, a été observée dans tous les quartiers de l'arrondissement.

Le taux global d'inoccupation dans l'arrondissement était de 1,7% en 2011. Il faut noter que les logements vacants de petites tailles avec une seule chambre à coucher sont moins difficiles à trouver que les grandes unités vacantes pour familles, avec plus de deux chambres à coucher. Ces dernières sont même très rares. Le taux d'inoccupation était seulement de 0,6% pour les logements de 3 chambres et plus en octobre 2011 dans l'arrondissement du Plateau Mont-Royal alors qu'il était de 2,1% pour les logements d'une seule chambre à coucher.

D'autre part, l'état des logements locatifs est particulièrement préoccupant; les logements, même lorsque les loyers sont élevés, sont souvent mal isolés, nécessitent des rénovations parfois majeures et certains sont même infestés de vermine. Afin de réduire le montant des factures d'électricité des locataires (de plus de 25%), les promoteurs de logements sociaux devraient être encouragés financièrement à viser les normes Novoclimat (dont la deuxième version est en cours d'élaboration) en matière d'efficacité énergétique. De même, les propriétaires de logements existants (incluant les logements sociaux) devraient être supportés financièrement pour la rénovation éco-énergétique de leurs logements. D'autre part, le choix de matériaux d'isolation sains et de systèmes de ventilation efficaces permettant de garantir une bonne qualité d'air devrait être tout autant soutenu.

5 LA NOTION DE MILIEU DE VIE COMPLET ET INCLUSIF COMME ENJEU PRIORITAIRE

5.1 Préserver la mixité sociale en maintenant et en développant le logement social et communautaire

La mixité sociale caractérise de nombreux quartiers centraux montréalais, dont le Plateau Mont-Royal, et constitue certainement une force à préserver sur le territoire. Néanmoins, une grande partie de la population du Grand Plateau et le milieu communautaire observent que d'importants changements s'opèrent sur le territoire et craignent de se faire exclure de leur propre quartier, en raison de la poursuite du phénomène de « gentrification », déjà bien avancé.

Dans un contexte de développement effréné de copropriétés divisées, mais aussi de conversions de logements locatifs en copropriétés indivises, le danger est grand d'exclure une partie de la population locale des projets de transformation des milieux de vie. Ces deux phénomènes participent à la baisse considérable de la proportion de logements locatifs observée depuis cette dernière décennie dans la province du Québec et plus particulièrement dans le secteur de l'île de Montréal, qui concentre pourtant la majeure partie de la population de la province. Par ailleurs, la fin progressive des conventions destinées au maintien des locataires dans les Habitations à Loyer Modique (HLM gérés par l'OMHM), annoncée d'ici 2017, augmente la précarité de la situation de plusieurs ménages. Depuis plusieurs décennies, plus de 100 000 logements HLM (soit 85% des logements sociaux de Québec) reçoivent des subventions annuelles du gouvernement fédéral permettant de loger des ménages à très faible revenu. Ainsi, la fin de ces conventions représente une menace pour un nombre important de locataires qui verront notamment leur loyer augmenté d'au moins 200 dollars par mois. Par ailleurs, cette décision aura très certainement un impact sur la qualité et l'entretien de ce parc immobilier locatif. En plus, l'arrêt des constructions d'HLM depuis les années 1990 a déjà eu un impact important sur le nombre de logements sociaux disponibles pour répondre à une demande toujours élevée.

Dans cette situation, le maintien du nombre d'unités existantes, et ce dans un état décent, est un enjeu prioritaire en matière d'habitation. D'ailleurs, environ la moitié des immeubles du Plateau Mont-Royal ont été construits avant 1946. Ce parc immobilier relativement ancien n'est pas systématiquement entretenu par les propriétaires, ce qui engendre des problèmes de salubrité. Ce phénomène est particulièrement visible dans les secteurs Plateau-est et Mile-End, où plus de 14% des logements nécessitent des réparations majeures.³

L'enjeu des maisons de chambres

La chambre est souvent la seule forme de logement accessible pour les personnes seules à très faible revenu. Cependant, le nombre de chambres répondant aux besoins de cette population a constamment diminué au cours des dernières années. Au Plateau-Mont-Royal, on ne comptait, en 2011, plus que 32 maisons de chambres privées, soit 615 unités. Bien que le milieu communautaire ait pu convertir une trentaine de ces maisons en logements sociaux, la majorité des unités toujours existantes appartiendrait encore à de « petits propriétaires ». La conversion des maisons de chambres en organismes à but non

³ Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, Direction de l'habitation Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Mai 2009.

lucratif (OBNL en habitation) encadrés par la Fédération des OBNL en habitation de Montréal (FOHM) représente un moyen de ralentir ce phénomène et de pérenniser l'existence de ces unités accessibles aux personnes seules et démunies.

Les moyens de préserver la mixité : l'inclusion et la réserve de sites

Pour pallier au manque de logement social sur le Plateau Mont-Royal et conserver la mixité sociale existante, le principal objectif est d'inclure une part plus importante (au moins 30% au lieu des 15% actuels) de logements sociaux dans les nouvelles opérations immobilières. Il semblerait opportun de renforcer et d'appliquer réellement la Politique d'inclusion menée par la Ville de Montréal qui est n'a aucune valeur juridique à l'heure actuelle.

Une banque de terrains publics doit également être créée afin de réserver systématiquement les sites publics et parapublics (municipaux comme provinciaux et fédéraux) pour la construction de projets à vocation sociale, dont le logement. Cette réserve permettrait de lutter contre toute forme de spéculation immobilière et de maintenir une certaine stabilité dans les prix du marché. Le territoire du Plateau est relativement dense en termes de construction par rapport au reste de la ville, mais présente plusieurs sites vacants ou en voie de l'être à long terme (site de l'Hôtel-Dieu, site de la STM, ancienne école des Premières Lettres, etc.), ce qui représentent un potentiel constructible d'au moins 2000 logements.

La CDC ASGP recommande :

- **que soit mis en place un système pour permettre au milieu communautaire de faire l'acquisition des maisons de chambres privées restantes et transférer ces maisons de chambres ou immeubles acquis à des OBNL en habitation.**
- **de rendre la Stratégie d'inclusion obligatoire pour tous les projets de nouvelles constructions, incluant les projets de moins de 200 unités;**
- **de faire passer la proportion d'unités de logements sociaux de 15% à au moins 30% dans l'application de la Stratégie d'inclusion;**
- **de réserver de manière systématique, le foncier public pour la construction de logements sociaux et communautaires et que la Ville de Montréal (Arrondissement du Plateau Mont-Royal) acquière de nouveaux terrains pour ces fins.**

5.2. Maintenir les familles et la population à faible revenu sur le territoire

Le droit au logement pour tous

L'un des principaux enjeux est donc de maintenir la population à faible revenu sur le territoire. Bien que l'arrondissement du Plateau Mont-Royal représente l'archétype du « quartier branché », ce territoire connaît des réalités socio-économiques contrastées avec une grande partie de la population vivant sous le seuil de faible revenu; en 2006, ce taux atteignait plus de 40%.⁴ Sur ce territoire, le revenu médian brut des ménages (35 813 \$) est d'ailleurs inférieur à celui de Montréal (38 201\$). Le maintien de cette catégorie de population nécessite la mise en place d'une politique volontariste forte, qui va au-delà de la construction de logements sociaux (par ailleurs insuffisante), mais qui concerne un ensemble de services communautaires et sociaux (sécurité alimentaire, intégration et accueil des immigrants, employabilité, aide à la famille, halte-garderie, etc.). Ceux-ci sont souvent supportés par des programmes de subventions et d'ententes dont certaines relèvent du pallier municipal ou des Arrondissements. Le soutien financier de la Ville aux organismes communautaires est essentiel pour assurer la réponse aux besoins des populations les plus vulnérables des quartiers.

Par ailleurs, l'entretien du parc immobilier social, c'est-à-dire des habitations à loyer modique de l'Office municipal d'habitation de Montréal, est problématique sur le Plateau Mont-Royal. En effet, probablement faute de moyens, les immeubles font parfois l'objet de négligence, accentuée par le faible sentiment d'appartenance des occupants, voire par les incivilités. Parce que chacun est digne de demeurer dans un logement décent, un changement d'attitude doit être amorcé, par exemple au moyen d'une campagne de sensibilisation auprès des occupants afin de les impliquer dans l'entretien de leur demeure, mais surtout par un meilleur entretien des immeubles de la part de l'organisation propriétaire.



⁴ Statistique Canada, Recensement 2006

Trouver un logement pour y élever une famille : tout un défi!

Les logements existants et en construction, qu'ils soient sociaux ou privés, doivent permettre le maintien et l'accueil de ménages avec enfants, pour garantir la vitalité des milieux de vie. Or actuellement, une part importante de ménages avec enfants quitte le territoire urbain pour s'implanter en banlieue, compte-tenu de la difficulté de trouver un logement correspondant à leurs besoins et de la pression foncière exercée sur les quartiers centraux montréalais. Par ailleurs, le phénomène d'étalement urbain qui en résulte est dû en partie à l'image dépréciée de la ville dans un contexte nord-américain; le territoire urbain est vécu pour certaines familles comme exigü, coûteux et dangereux (bien que la municipalité se place au cinquième rang des villes les plus sécuritaires d'Amérique du Nord).

Cette diminution du nombre de ménages avec enfants au centre-ville a des impacts négatifs sur la qualité de vie des quartiers centraux (fermeture d'écoles, de commerces de proximité, déséquilibre dans la structure démographique de la population, perte de vitalité du quartier de manière générale, etc.). La municipalité montréalaise a pris conscience de ces conséquences néfastes et tente d'enrayer ce phénomène par la mise en place d'une vision stratégique via la politique familiale initiée en 2008. Cette stratégie vise notamment à atteindre d'ici 2012 la rétention de jeunes de 25 à 44 ans au centre-ville.⁵ Néanmoins, la construction de logement adapté aux familles est pour ainsi dire presque nulle dans les quartiers centraux.

Sur le territoire du Plateau Mont-Royal, les nouvelles unités de logements en construction sont plus adaptées à des ménages sans enfants ou à des personnes seules qu'à des ménages avec enfants, étant donné la plus grande rentabilité des projets avec un grand nombre de petites unités. L'émergence des copropriétés divise, notamment, offre la plupart du temps des logements de petite taille avec une ou deux chambres à coucher maximum. Par conséquent, il faut diversifier la typologie des logements pour accueillir un éventail plus large de la population. Ainsi, l'arrondissement compte moins de 20% de ménages avec enfants ce qui est inférieur à la moyenne de la ville de Montréal.⁶ Entre 2001 et 2006, le nombre de familles avec enfants a diminué de 4,5% alors que le nombre de familles sans enfants a progressé de 3,2%. Ainsi de manière générale, le nombre de familles sur le territoire a globalement diminué.

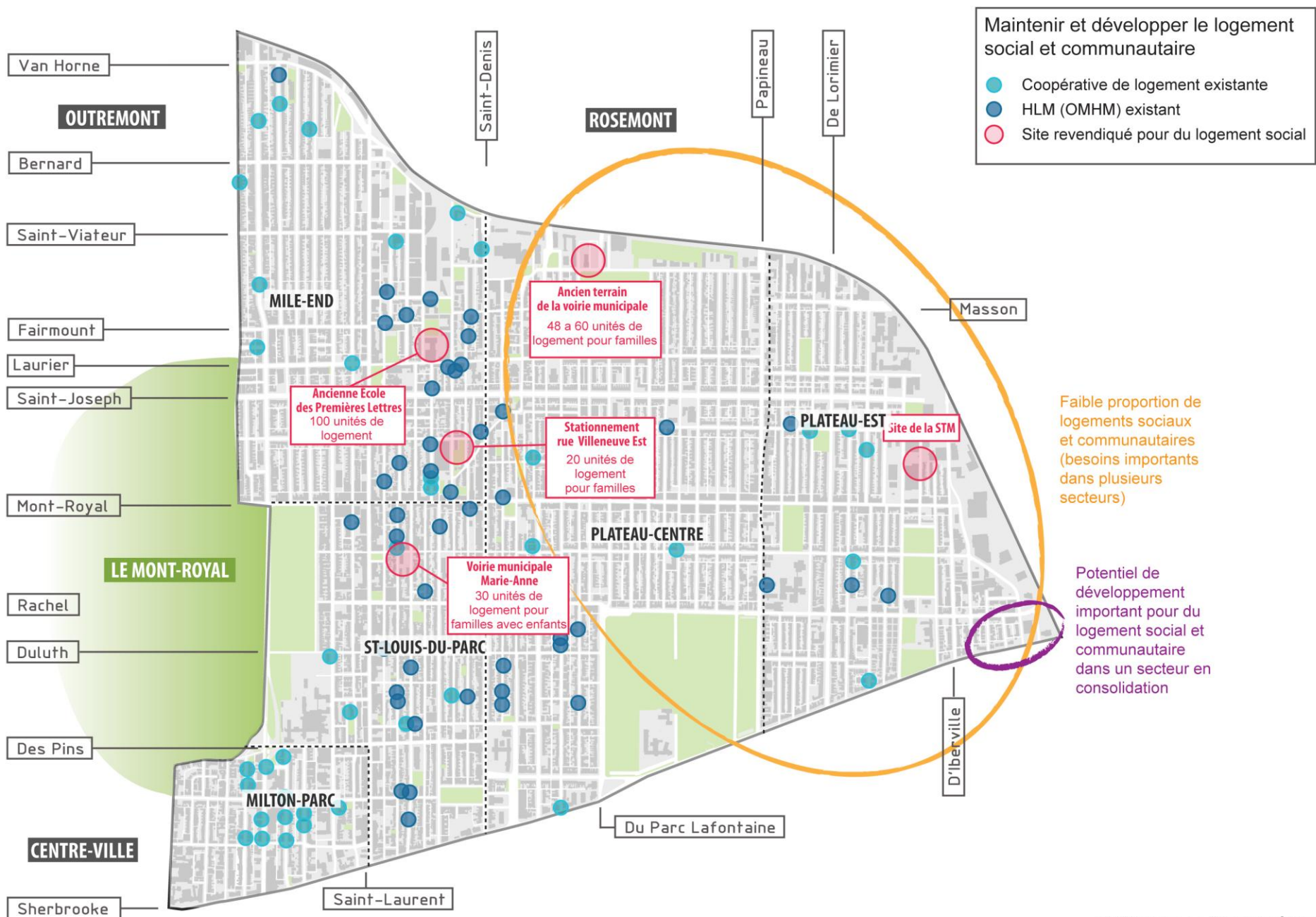
La CDC ASGP recommande :

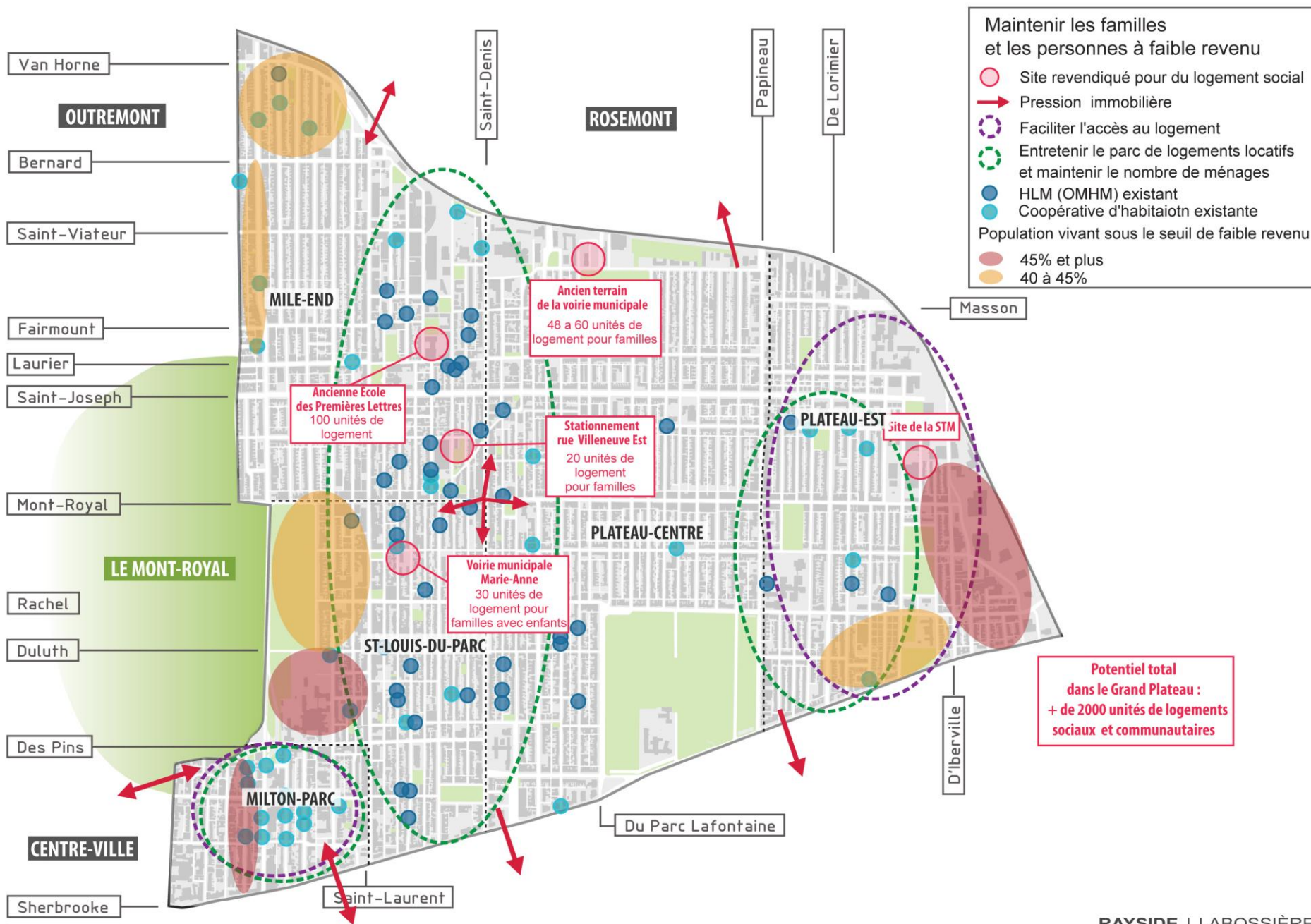
- **que soit interdite la conversion des logements locatifs en copropriétés de tous types;**
- **de maintenir la typologie de logements pour l'accueil de familles avec enfants;**
- **de construire massivement des logements sociaux et communautaires, dont une proportion importante pour familles avec enfants;**
- **que la Ville de Montréal supporte davantage les initiatives communautaires qui permettent aux citoyens l'aide dont ils ont besoin pour assurer une qualité de vie décente à tous.**

⁵ VILLE DE MONTRÉAL, 2008, *La politique familiale de 2008*, Montréal, 20 p. – document d'orientation stratégique

⁶ Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal, Direction de l'habitation Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Mai 2009.







5.3 Consolider les milieux de vie

Renforcer les milieux de vie

Le Plateau Mont-Royal est réputé pour sa qualité de vie et son dynamisme et jouit d'une grande attractivité. Le sentiment d'appartenance des résidents à leur quartier ou même leur sous-quartier est souvent très fort. Les nombreux milieux de vie du Plateau s'organisent autour de lieux structurants pour la communauté (parc, artère commerciale, station de métro, pôle civique, etc.) ou des noyaux des anciens quartiers historiques. Ce territoire jouit par ailleurs d'une offre commerciale intéressante du point de vue de sa diversité. Les principales artères commerciales accueillent à la fois des commerces de proximité mais aussi des commerces de destination touchant un éventail plus large de la population. Néanmoins, l'ensemble du territoire du Plateau Mont-Royal ne démontre pas le même niveau de cohésion et de sentiment d'appartenance. À l'image de « villages urbains⁷ », certains secteurs mériteraient de voir leur noyau consolidé, soit par l'ajout de services essentiels ou d'espaces à vocation publique, de lieux de rencontres, « d'espaces d'urbanité. » Ces aspects sont chers au cœur des habitants du plateau et des montréalais qui choisissent d'habiter « en ville » et participent à l'attractivité générale de Montréal dans la région et même à l'étranger.

Le pôle civique

Un véritable noyau, ou même un centre-ville s'est développé autour du métro Mont-Royal, incluant la bibliothèque, la maison de la culture et le Centre le Monastère. Ce genre de centre-ville de quartier doit être renforcé dans chaque milieu de vie car ceux-ci génèrent des dynamiques sociales positives et structurantes. Les « points culminants » des artères commerciales jouent souvent ce rôle, comme c'est le cas, par exemple, sur la rue Laurier, à proximité du parc Laurier.

Les espaces verts

Les trois principaux espaces verts du Plateau Mont-Royal (parc Lafontaine, parc Laurier, parc du Mont-Royal et parc Jeanne-Mance) constituent également une attractivité majeure du territoire. En offrant divers équipements de loisirs à la population, ils polarisent l'attractivité des différents quartiers. L'attractivité des grands parcs du Plateau Mont-Royal est indéniable et contribue au développement d'une « vie de quartier » riche. Pour autant, chaque parc possède son identité propre qu'il s'agit de préserver et de renforcer. Les liens entre les parcs mériteraient également être renforcés par la création de « corridors verts » (actions de verdissement des ruelles reliant les parcs entre eux, notamment). Ainsi, ces corridors verts pourraient créer tout un réseau et favoriseraient des déplacements à pied ou à vélo, dans un contexte agréable et sécuritaire. De plus, toutes les initiatives de verdissement visant à réduire les îlots de chaleur devraient être encouragées sur l'ensemble du territoire (toitures blanches, plantes grimpantes sur les murs, etc.). Puisqu'ils sont structurants pour les milieux de vie, les parcs et initiatives vertes revêtent une importance de premier plan pour la qualité de vie des habitants du Plateau, mais aussi de tous les montréalais.

⁷ Voir la description du concept de « village urbain » en annexe.



L'importance de la structure communautaire et de la présence des organismes

Tout comme les habitants du Plateau, les organismes sociaux et communautaires peinent à trouver un logis à un coût qui correspond à leur capacité financière. Pourtant, leur présence et leurs actions au cœur du milieu est fondamentale pour conserver la synergie du tissu social et pour répondre aux nombreux besoins d'une importante portion de la population. Même les organismes ancrés depuis plusieurs décennies sur le territoire ne sont pas à l'abri de la délocalisation, tel qu'on l'observe avec les fins de baux annoncées des Centre d'éducation populaire montréalais, dont un se situe sur le territoire du Plateau. Il faut impérativement trouver des moyens d'assurer la présence des organismes à vocation locale sur le territoire, en favorisant l'accès à des locaux abordables (au moyen de conventions, notamment) et en trouvant des solutions pour optimiser leur occupation de ceux-ci (par le partage d'espaces, par exemple).

L'offre culturelle dans l'est

Bien que le Plateau Mont-Royal soit réputé pour le foisonnement artistique qu'on y trouve, la répartition de l'offre culturelle est plutôt inégale sur le territoire. En effet, l'Est du territoire souffre d'un déficit en matière d'offre culturelle, notamment au niveau des services municipaux gratuits ou abordables. Il est généralement reconnu que l'est du Plateau devrait être doté d'une bibliothèque municipale ou d'un satellite de la bibliothèque existante (près de la station de métro Mont-Royal). Un tel projet serait réellement structurant pour le quartier et permettrait de dynamiser un secteur moins animé de l'arrondissement.

La place des jeunes

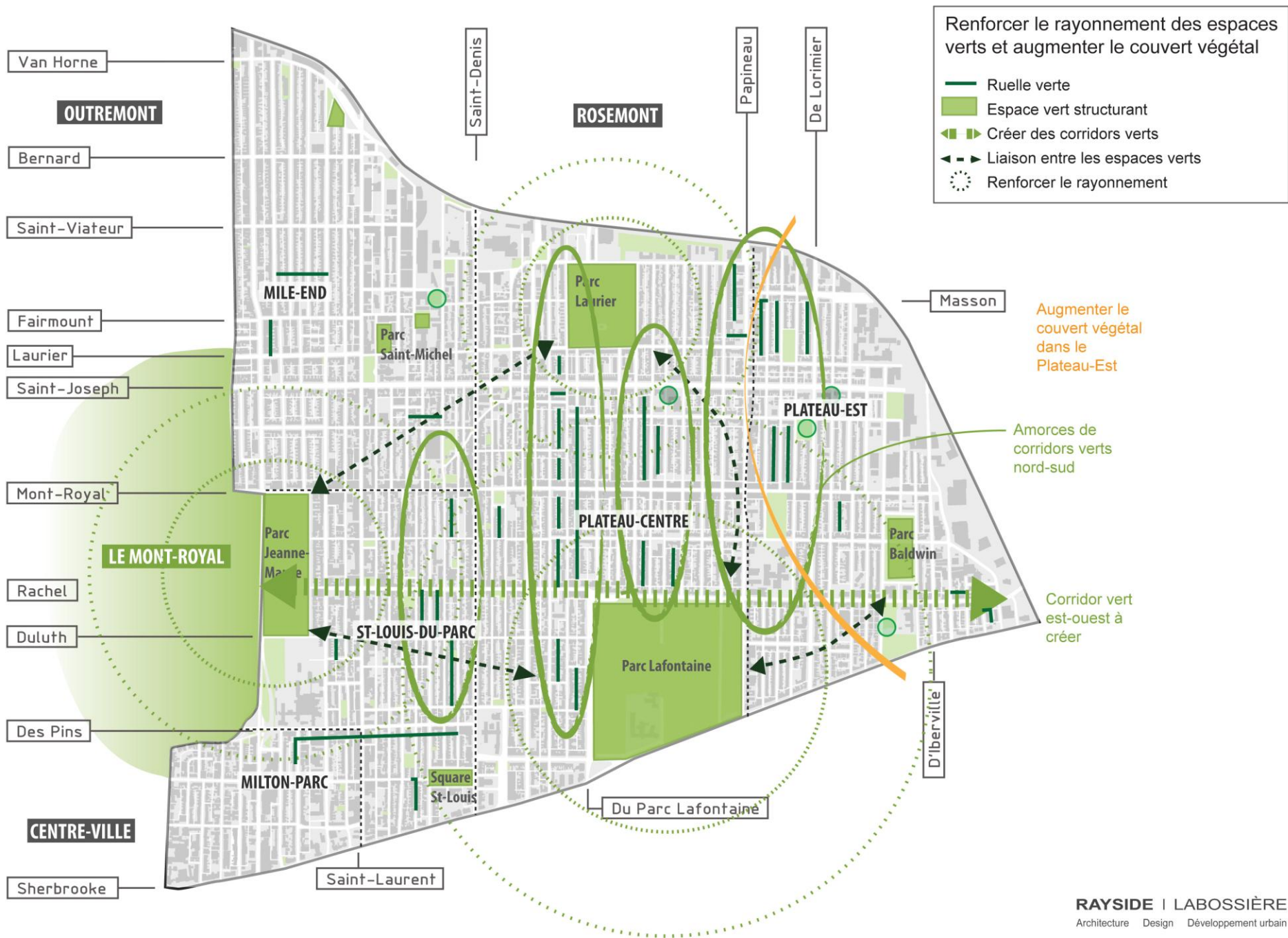
Les familles participent indéniablement à la dynamique des milieux de vie. Pourtant, les adolescents peinent parfois à trouver leur place dans l'espace urbain. Une fois en âge de sortir sans leurs parents et de se regrouper entre amis, ils découvrent qu'en peu de lieux on tolère leur présence. Bien sûr, plusieurs organismes visent particulièrement cette clientèle et proposent des activités adaptées à leurs intérêts, mais les jeunes, de tous temps, ont envie de se retrouver entre eux dans des contextes informels, souvent à des heures tardives. Il faut donc se questionner sur la place des jeunes dans nos quartiers et la tolérance dont on fait preuve envers eux.

La CDC ASGP recommande :

- **de renforcer les noyaux urbains de quartier qui génèrent une activité économique et un développement social structurants;**
- **de renforcer l'identité propre à chaque parc;**
- **de renforcer les liens entre les espaces verts via la création de "corridors verts";**
- **de mener des actions de verdissement des ruelles;**
- **d'assurer la présence sur le territoire des organismes sociaux et communautaires en favorisant l'accès à des locaux abordables;**
- **de doter l'est du Plateau d'une bibliothèque;**
- **d'entamer une réflexion sur la place des adolescents dans l'espace public.**







5.4 Renforcer les artères commerciales comme espaces publics structurants

Tel que mentionné précédemment, le Plateau Mont-Royal possède une offre commerciale importante et diversifiée. L'activité se développe et se concentre en majorité le long des grands axes de circulation nord-sud (boulevard Saint-Laurent, rue Saint-Denis et avenue du Parc) et est-ouest (avenue du Mont-Royal et avenue Laurier). D'autres axes tels que l'avenue Papineau, ainsi que les rues Saint-Viateur et Bernard, regroupent également des commerces, plutôt à l'échelle du quartier Mile-End.

La rue comme espace public

Ces artères apparaissent comme des espaces publics structurants et concentrent une diversité de lieux culturels, comme des petites salles de spectacle (dont plusieurs dans des bars), des théâtres et d'autres lieux de diffusions divers. A titre d'exemple, le boulevard Saint-Laurent est assimilable à un véritable « corridor culturel » qui s'étend du quartier des spectacles au Mile-End. En s'appuyant sur une multitude d'activités, ces artères deviennent de véritables espaces publics polyfonctionnels. Les artères commerciales du Plateau-Mont-Royal sont surtout des lieux de rencontre qui participent à la création d'une vie de quartier dynamique. Sur le tronçon ouest de l'avenue du Mont-Royal, l'aspect structurant de l'espace public est renforcé par la piétonisation des abords de la station de métro Mont-Royal lors d'événements ponctuels, tels que la Nuit Blanche sur Tableau Noir, organisée au cours du mois de juin. Le même phénomène s'observe sur le boulevard Saint-Laurent les week-ends où l'artère est fermée à la circulation automobile. Les restaurateurs et marchands s'approprient alors l'espace public et les gens du quartier comme d'ailleurs s'y rassemblent pour flâner.

La consolidation de la grille commerciale du territoire

Même si quelques artères bénéficient d'une forte attractivité, plusieurs tronçons, notamment dans le Plateau-Est, offrent une structure commerciale bien moins achalandée et beaucoup plus déstructurée, qui mériteraient une attention particulière. Devant ce constat, il importe d'augmenter et de maintenir la vitalité des artères commerciales à vocation locale (services de proximité), pour structurer davantage les milieux de vie. Le développement de la portion est de l'avenue Mont-Royal (à l'est de l'avenue De Lorimier) et de la rue Rachel, constituent les exemples les plus évidents de l'effritement de l'offre commerciale.

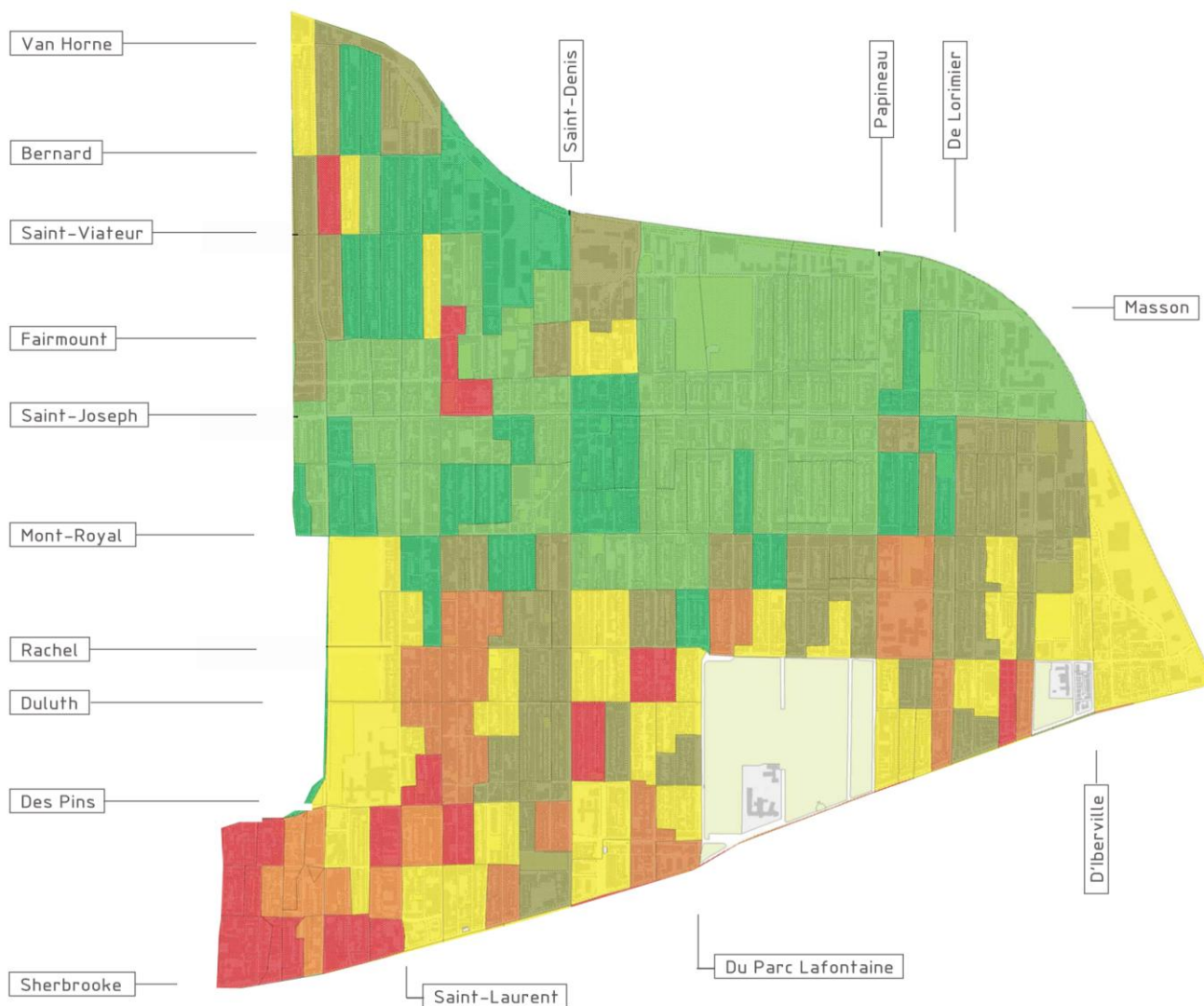
Par ailleurs, certaines artères Nord-Sud, telles que l'avenue du Parc et l'avenue Papineau sont moins dynamiques qu'elles ont pu l'être au fil de l'histoire, mais font partie du tissage commercial du quartier. Afin d'augmenter leur attractivité, il faut redéfinir leur vocation et trouver des moyens novateurs de redynamiser ces artères sans porter ombrage aux artères autres commerciales du territoire.

La « gentrification » commerciale et l'économie sociale

L'économie sociale pourrait constituer un moyen de redéfinir la vocation des artères ou portions d'artères moins dynamiques, tout en répondant aux besoins de la population locale en matière de services et d'emplois. Le milieu social observe par ailleurs une forme de « gentrification commerciale » sur le territoire. En effet, il est de plus en plus difficile pour les ménages à revenu modeste d'avoir accès à des services de proximité abordables. Ainsi, en soutenant les entreprises d'économie sociale sur les artères commerciales du Plateau, on pourrait à la fois redynamiser certains tronçons dévitalisés et assurer une mixité de types et de gammes de services qui répondent aux besoins de la population.

La CDC ASGP recommande :

- **d'appréhender les artères commerciales comme des espaces publics multifonctionnels : lieux d'achat, de diversité, lieux de rencontres, lieux civiques;**
- **de maintenir la vitalité commerciale aux abords du principal pôle civique et de restructurer l'offre commerciale dans les milieux de vie où la dynamique est moins importante;**
- **de redéfinir la vocation des tronçons d'artères commerciales dévitalisées pour stimuler leur développement dans une optique de réponse aux besoins locaux : la portion est de l'avenue du Mont-Royal, l'avenue du Parc, l'avenue Papineau et la rue Rachel;**
- **de soutenir le développement d'entreprises d'économie sociale, notamment sur les artères commerciales.**



ACCESSIBILITE AUX FRUITS ET AUX LEGUMES*

Répartition de l'indice d'accessibilité aux fruits et légumes, par aires de diffusion

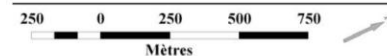


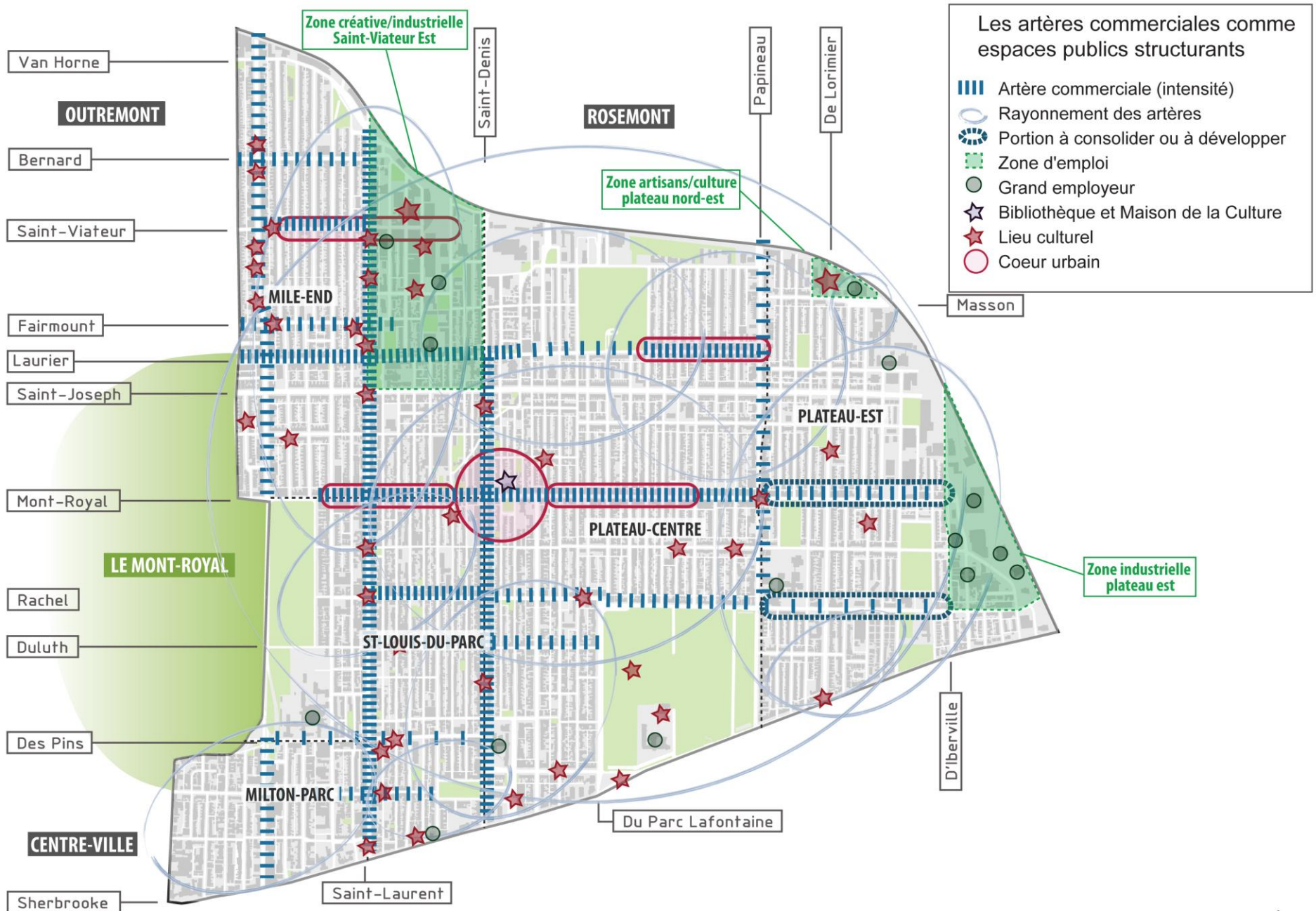
* L'indice d'accessibilité intègre, pour chaque aire de diffusion, le facteur de proximité des services en considérant les surfaces de vente de fruits et légumes frais dans un rayon de 500 m, soit à distance de marche pour les résidents sans auto, et de 3 km, pour les ménages disposant d'une automobile.

Projection: Québec MTM (Zone 8) NAD 83

Fond de plan: Arrondissement Plateau-Mont-Royal ASGP

Sources: CSSS Jeanne-Mance
 CSSS de la Montagne





5.5 Sécuriser la circulation des usagers sur un territoire de transit et améliorer la cohabitation des modes de transport

De par sa localisation géographique, le Plateau Mont-Royal correspond à un territoire de transit; les rue Saint-Denis, du Parc, d'Iberville, Papineau et Frontenac constituent des axes majeurs de circulation nord-sud et permettent de rejoindre le centre-ville pour les automobilistes venant de la périphérie nord de la ville. Le boulevard Saint-Joseph, un axe ouest-est est également très fréquenté. Plusieurs artères du Plateau possèdent quatre voies de circulation ce qui confère un sentiment d'insécurité pour les autres usagers (piétons et cyclistes notamment) dans la mesure où la vitesse autorisée est de 50 km/h, mais où la configuration des voies donnent un air « autoroutier » à celles-ci, augmentant la vitesse observée.

Déjà, les élus à l'arrondissement mènent une politique volontariste en faveur de l'apaisement de la circulation dans les rues de quartier. Pour éviter aux automobilistes de circuler sur le Plateau, le sens de circulation de plusieurs rues a été modifié, obligeant les usagers à emprunter les grands axes au lieu de faire des détours considérables dans les petites rues de desserte locale, parfois près des écoles primaires et secondaires. Néanmoins, plusieurs conflits entre les différents usagers de la route éclatent toujours et plusieurs problèmes de congestion persistent.

Les démarches de Quartier Vert

La Ville de Montréal a adopté en 2008 un plan de transport visant à « redonner aux résidents des quartiers montréalais la qualité de vie qui leur revient ».⁸ Dans cette optique, le Centre d'Écologie Urbaine a lancé conjointement avec la Coalition québécoise le projet Quartiers verts, actifs et en santé sur le secteur du Plateau-Est, le but étant de repenser la rue et les espaces publics pour favoriser les déplacements actifs.⁹ Cette démarche aux retombées positives est menée avec la collaboration de divers acteurs (citoyens, experts, décideurs, etc.) afin de répondre au mieux aux besoins spécifiques de chaque milieu de vie du territoire. Malgré la présence de plusieurs stations de métro dans le Plateau, celles-ci sont parfois assez éloignées de certains secteurs résidentiels, comme dans le Plateau-Est (nécessitant plus de 15 minutes de marche). Quant aux lignes de bus, la fréquence n'est souvent suffisante qu'aux heures de pointe. Malgré le taux relativement fort de déplacements effectués en modes de transport actifs, le territoire est fortement circulé et comprend plusieurs axes de transit (rue d'Iberville, boulevard Saint-Joseph, avenue Papineau etc.), ou le débit journalier de véhicules est important. Néanmoins, la ville de Montréal et notamment l'arrondissement du Plateau Mont-Royal compte de nombreuses ruelles qui participent à la desserte locale des quartiers. Ces ruelles présentent un potentiel intéressant en proposant des parcours doux alternatifs aux piétons et cyclistes. Elles participent également à l'embellissement du cadre de vie et à la réduction des îlots de chaleur urbains par des actions de verdissement. En ce sens, plusieurs préconisations ont été formulées auprès des décideurs : en matière de transport, l'objectif prioritaire serait la réduction de la place de l'automobile en ville par le développement des transports alternatifs, la mise en place d'une politique de stationnement cohérente ou encore via l'apaisement généralisé de la circulation.¹⁰ Les démarches de Quartier-Vert actif et en santé, comme celle amorcée récemment dans le Plateau-Est, sont à encourager et à multiplier sur le territoire montréalais.

⁸ VILLE DE MONTRÉAL, *Réinventer Montréal*, Plan de transport 2008, chantier 16, 23 p.

⁹ CENTRE D'ÉCOLOGIE URBAINE DE MONTRÉAL, *Quartier vert actif et en santé du Plateau-Est – cahier 1 : projet*, 16 p.

¹⁰ CENTRE D'ÉCOLOGIE URBAINE DE MONTRÉAL, *Quartier vert actif et en santé du Plateau-Est – cahier 3 : actions*, 46 p.

Les enjeux de cohabitation des modes de transport

La cohabitation des modes de transport est un enjeu particulièrement préoccupant aux yeux des groupes locaux, particulièrement dans un contexte de forte densité de population et de territoire de transit automobile. Le Plateau a l'avantage d'être bien pourvu de pistes et voies cyclable, mais celles-ci sont, de façon générale, surchargées. On y observe des conflits entre types d'usagers : certains souhaitent rouler doucement, avec des enfants, par exemple, tandis que d'autres cherchent surtout l'efficacité de leur déplacement et roulent très rapidement.

Par ailleurs, les arrêts d'autobus posent problème en bordure des pistes cyclables, puisque les usagers du transport collectif doivent traverser la piste cyclable pour accéder au trottoir. Le problème est particulièrement important sur la rue Rachel.

D'autre part, les abords des stations de métro, notamment du métro Laurier, sont dangereux. On y observe des conflits entre autobus, piétons et automobilistes. Les zones de traverses ne sont pas toujours claires et la signalisation pour les voitures est fréquemment cachée par la présence des autobus qui attendent dans les aires d'embarquement.

Un important travail sur les interfaces entre les différents usagers de la route est donc à entreprendre sur l'ensemble du territoire pour minimiser les risques lors des déplacements et ainsi augmenter la mobilité des populations plus « craintives » (personnes âgées, familles, etc.).

La CDC ASGP recommande :

- **d'avoir une vision d'ensemble du territoire de la ville et de chacun des quartiers pour mieux planifier la cohabitation des différents modes de transport (incluant le camionnage)**
- **de généraliser l'apaisement de la circulation et notamment au niveau des rues de desserte locale;**
- **de sécuriser les traversées piétonnes, notamment aux abords des écoles et de la voie ferrée;**
- **d'améliorer la desserte en transports collectifs, notamment en augmentant la fréquence de passage des principales lignes d'autobus et en desservant mieux l'axe est-ouest;**
- **de bonifier le réseau de pistes cyclables pour créer des connexions avec les quartiers avoisinants et le centre-ville;**
- **de reconfigurer les pistes et voies cyclables près des arrêts d'autobus;**
- **de revoir l'interface entre la piste cyclable sur Rachel et l'espace pour les piétons;**
- **de revoir la sécurité des pistes cyclables, actuellement surchargées;**
- **de sécuriser davantage les abords de toutes les écoles et des stations de métro, particulièrement de la station Laurier.**

5.6 Garantir une mixité fonctionnelle dans les nouveaux projets

La mixité revendiquée est double; une mixité sociale par le maintien d'une diversité dans la typologie des logements proposés (logements sociaux, coopératives, co-habitat, etc.) ainsi qu'une mixité des fonctions (vivre, se déplacer, travailler, se détendre). Cette mixité sociale passe par l'acquisition de terrains par la municipalité et les organismes pour la construction de logements sociaux et notamment dans le secteur ouest de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal (quartiers du Mile-end et Saint-Louis-du-Parc) qui présentent plusieurs opportunités foncières intéressantes (Ancienne École des Premières Lettres, emprise de stationnement, site de l'hôtel-Dieu, etc.). La constitution d'une réserve foncière permet entre autres de maintenir une certaine stabilité des prix des valeurs foncières. Comme évoqué précédemment, outre le développement de logements sociaux, l'objectif est d'entretenir le parc de logements locatifs existant et maintenir les familles avec enfants.

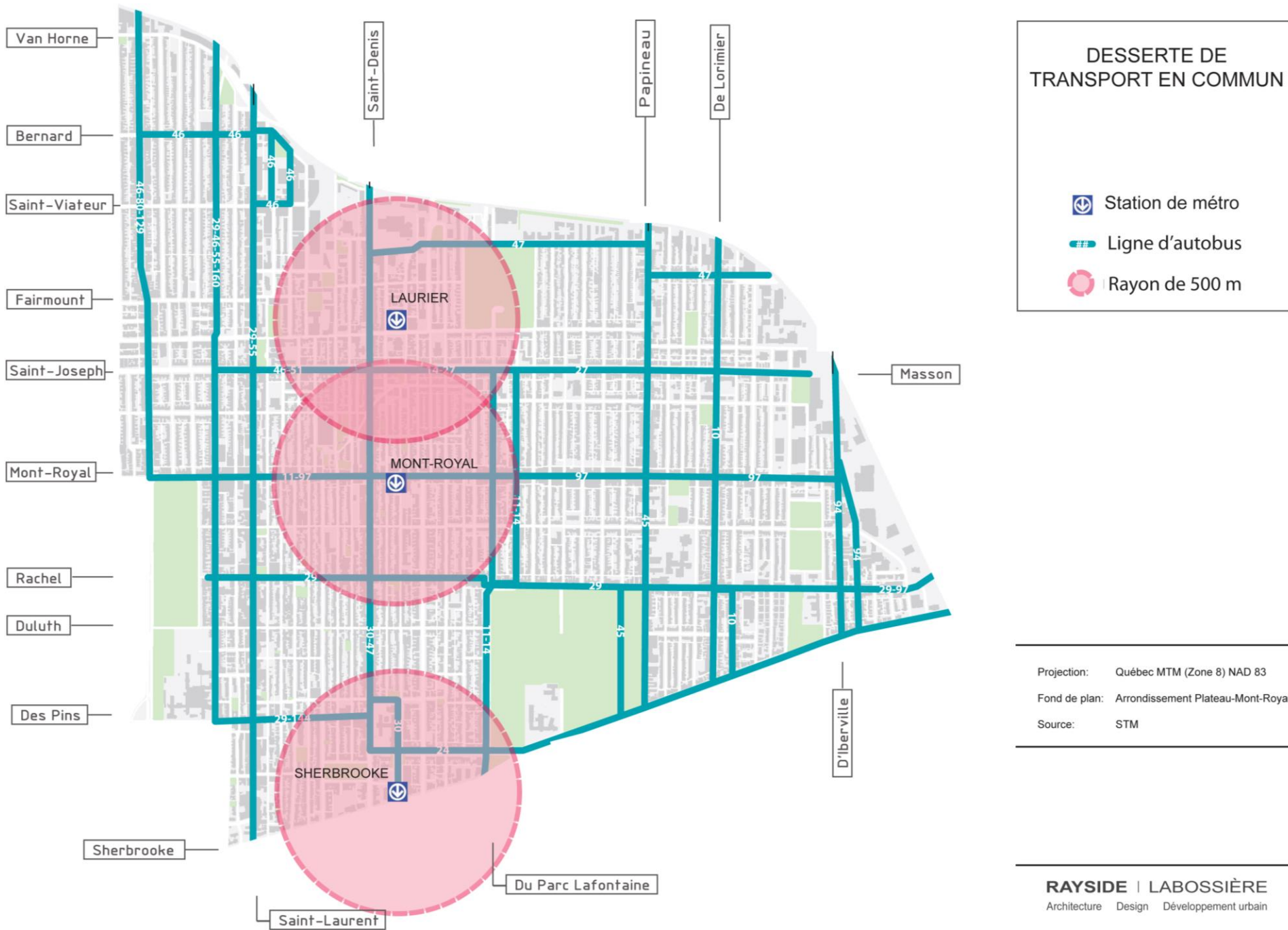
Le maintien de la mixité fonctionnelle dans les nouveaux projets apparaît comme un facteur déterminant pour assurer un certain équilibre au sein des quartiers. Il est reconnu qu'un quartier connaît une vitalité importante lorsque plusieurs fonctions se combinent (habitat, services publics, commerces, etc.). La présence de services de proximité (incluant des CPE et services de santé) et de zones d'emplois au sein des différents quartiers contribue notamment à limiter les déplacements automobiles quotidiens des résidents en dehors du quartier. Elle renforce par ailleurs le sentiment d'appartenance des résidents vis-à-vis de leur milieu de vie en créant une véritable « vie de quartier ».

Le développement du Plateau-Est

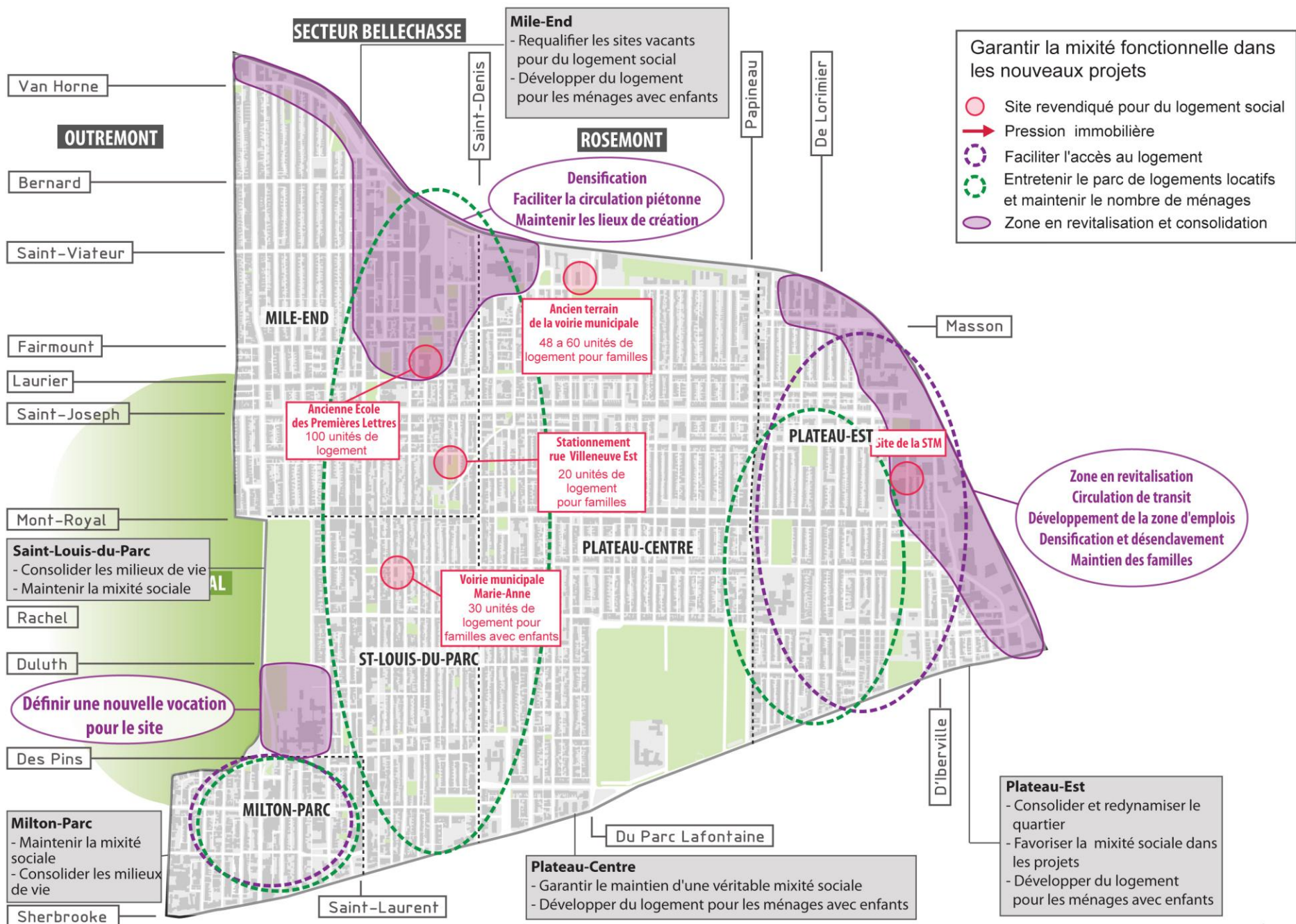
Au sein du Plateau Mont-Royal, plusieurs zones en revitalisation et à potentiel de densification sont identifiées (aux abords de la voie ferrée au nord et à l'est du territoire) et constituent des enjeux importants en termes d'aménagement du territoire. Compte tenu de leur étendue, il apparaît nécessaire d'anticiper leur développement afin de réaliser des opérations en adéquation avec la spécificité des différents quartiers. Le milieu se demande particulièrement comment sera « planifiée » la mixité dans le Plateau-Est, un secteur qui sera sans doute amené à se redévelopper dans les prochaines années. À ce sujet, une importante réflexion doit être amorcée sur les enjeux de cohabitation des fonctions industrielles et résidentielles. La préservation d'emplois locaux est certes un atout pour le quartier, mais le type d'entreprises qui s'y implantent influe certainement sur la qualité de vie des riverains. Certains types d'entreprises sont plus « compatibles » avec la fonction résidentielle et des choix devront être faits pour garantir une cohabitation harmonieuse des usages.

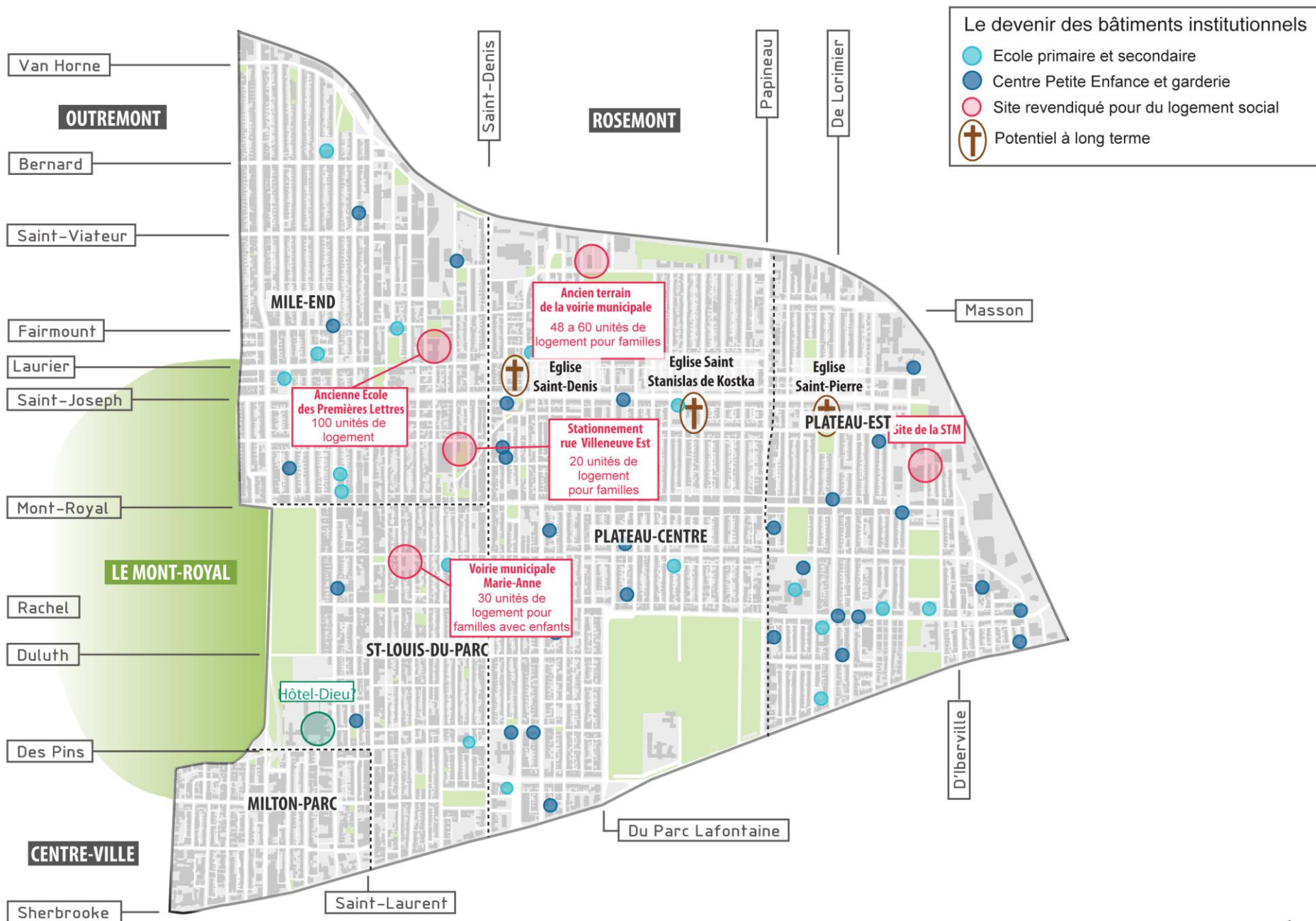
La CDC ASGP recommande :

- **de garantir la mixité fonctionnelle dans les nouveaux projets en intégrant des activités tertiaires aux opérations de logement;**
- **de renforcer le sentiment d'appartenance des résidents et des entreprises;**
- **de favoriser prioritairement l'implantation d'activités issues de l'économie sociale et solidaire sur le territoire;**
- **d'établir une vision de développement de l'est du territoire, qui tienne compte de la mixité souhaitée et souhaitable pour le quartier;**
- **de définir un mécanisme de réelle consultation et participation du milieu dans le développement des nouveaux projets structurants.**











6 PRÉOCCUPATIONS PARTICULIÈRES

6.1 LE SECTEUR PLATEAU-EST

En 2009, la CDC ASGP a organisé un Forum citoyen pour le Plateau-EST, lequel a mené à l'adoption de la déclaration citoyenne visant à définir les orientations prioritaires pour le développement futur du secteur. Depuis 2011, une portion du secteur Plateau-Est fait l'objet d'un projet « Quartiers verts, actifs et en santé », mené par le Centre d'écologie urbaine de Montréal, en collaboration avec la Maison d'Aurore, l'Arrondissement du Plateau Mont-Royal et plusieurs autres acteurs du milieu. Dans le cadre de ce projet, un portrait détaillé du secteur ainsi qu'un plan d'action tout aussi étoffé ont été produits pour faire de cette portion du territoire, un milieu de vie plus sécuritaire, plus sain et plus vert. Exprimant ainsi des priorités déjà énoncées par le quartier, le projet est une référence incontournable dans l'élaboration du Plan de développement de Montréal. Également, une étude sur le développement économique a été menée au printemps 2012 par la Corporation de développement économique et communautaire (CDEC) Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, laquelle a révélé de nombreux potentiels pour densifier, dynamiser et embellir la zone d'emploi de la portion est du quartier Plateau-EST.

6.2 L'AVENIR DES GRANDS SITES À CARACTÈRE PATRIMONIAL

Les grandes églises

Un regard particulier doit être posé sur les ensembles religieux, dont certains changeront certainement de vocation au cours des prochaines années. Déjà, un comité se penchant sur l'avenir des grandes églises catholiques du Plateau Mont-Royal a été mis sur pied. En fait, c'est l'ensemble des sites religieux qu'il faut prendre en compte afin d'éviter que ces lieux exceptionnels et hautement symboliques ne glissent entre les mains de promoteurs privés désireux de rentabiliser ces espaces au prix de transformations qui ne respectent ni le patrimoine collectif, ni les besoins réels des communautés attachées à ces lieux.

L'Hôtel-Dieu et les sites institutionnels

Il importe que le milieu et la Ville se dotent ensemble d'une vision de développement à long terme pour l'ensemble des sites publics et parapublics (terrains et bâtiments municipaux, mais également les propriétés d'état provincial et fédéral, les écoles et les hôpitaux) qui seront peut-être appelés à se redévelopper à court, moyen ou long terme. Par exemple, le site de l'Hôtel-Dieu offre un important potentiel de développement en vue de sa transformation prochaine. Pourtant, aucune plate-forme de réflexion avec le milieu n'a encore été mise sur pied. Le milieu tient à participer activement à la réflexion sur l'avenir de cet important site significatif dans le développement de Montréal et présentant un fort potentiel.

6.3 LE BOULEVARD SAINT-JOSEPH : DIFFICILE À FRANCHIR

Puisqu'il borde plusieurs écoles et qu'il traverse des secteurs résidentiels denses, le boulevard Saint-Joseph est particulièrement préoccupant pour les citoyens du Plateau. En effet, de par sa configuration et sa nature (largeur, peu de commerces, etc.), les enjeux de circulation sont importants: traversées, congestion, effet de frontière, etc. Différentes mesures pour sécuriser les intersections sont notamment présentées dans le projet de « Quartiers verts, actifs et en santé ».

6.4 TRAVERSER LA VOIE FERRÉE EN TOUTE QUIÉTUDE

La voie ferrée qui marque la limite entre les quartiers Rosemont- La Petite-Patrie et le Plateau Mont-Royal est perçue par bien des citoyens comme une frontière pratiquement infranchissable. Cependant, elle est franchie tous les jours par des centaines de personnes (environ 500 selon les estimations de l'Arrondissement du Plateau Mont-Royal) Depuis que l'accès est interdit (il y a plus de 20 ans), c'est devenu un réel problème. La traversée légale, quant à elle, implique un passage sous la voie insécurisant et qui suppose souvent qu'il faille faire un détour. Des démarches sont en cours pour planifier l'aménagement de 5 ou 6 passages à niveaux sur la voie, entre les rues Clark et Masson. Les discussions impliquent la Ville de Montréal, le Canadien-Pacifique et un comité citoyens mis sur pied dans ce but (initiative du Comité Citoyen Mile-End). La perméabilité des voies ferrées est un enjeu montréalais important, qui est directement lié à la vitalité des milieux de vie et au développement de grandes zones industrielles actuellement « en transition ». Une réflexion globale sur le sujet mériterait certainement d'être faite.

6.5 RENFORCER LE PÔLE CIVIQUE AUTOUR DU MÉTRO MONT-ROYAL

Tel qu'expliqué précédemment, les pôles ou cœur de quartier structurent l'espace, organisent les mouvements quotidiens et deviennent souvent l'image même du quartier. C'est le cas du pôle autour de la station de métro Mont-Royal, qui représente désormais le cœur de l'Arrondissement dans l'imaginaire collectif et qui en est devenu le point névralgique; notamment parce que le flot de piétons, de cyclistes, d'utilisateurs de transport en commun y est incessant. C'est un véritable lieu de convergence, qui regroupe diverses fonctions à caractère civique (place publique, marché, bibliothèque, maison de la culture, centre de services communautaires du Monastère, etc.) et qui s'étire d'est en ouest, sur l'avenue du Mont-Royal. Aussi, il faut encourager le renforcement de ce pôle en favorisant l'implantation de fonctions complémentaires à même celui-ci ou à proximité.

6.6 PRÉSERVER LES PRINCIPALES ZONES D'EMPLOI ET DE CRÉATION

Entre la rue d'Iberville et la voie ferrée

La portion la plus à l'est du Plateau Mont-Royal est un secteur d'emploi important qu'il importe de préserver (comptant actuellement quelque 2 300 emplois), au cœur d'un arrondissement majoritairement résidentiel. Par ailleurs, la faible densité de ce secteur, dans un contexte de réaménagement et de densification des quartiers centraux montréalais annoncent sa densification éventuelle. Cette zone d'emploi doit certainement être maintenue et même densifiée (le cadre bâti actuel le permet certainement), mais le type d'entreprises qui s'y implantera devra néanmoins s'intégrer dans un milieu de vie et il est primordial de s'assurer que la cohabitation des fonctions économique et résidentielle y est harmonieuse. Une réflexion en profondeur doit être faite, avec les autorités locales, les entreprises qui s'y trouvent actuellement et les autres acteurs locaux, pour veiller à consolider et dynamiser la zone d'emploi et la portion résidentielle du Plateau-est.

Secteur Saint-Viateur est

Le secteur Saint-Viateur est, lui aussi originalement à vocation industrielle, est aujourd'hui devenu un terreau fertile d'artistes et d'artisans, qui ont investi les anciennes usines et entrepôts pour en faire des ateliers de création. C'est aussi un secteur qui vit des petites et des grandes entreprises de technologie et de créativité. On retrouve donc une mixité d'entreprises des secteurs secondaire et tertiaire culturel. Comme le spécifie l'organisme Pied Carré, « plus de 430 000 pieds carrés du secteur Saint-Viateur Est sont partagés par 800 artistes, artisans et travailleurs culturels. Ces espaces de création nourrissent la vitalité culturelle montréalaise. » Pourtant, leur situation est précaire. Les locaux ont récemment pris de la valeur et des usages « plus rentables » sont envisagés par des propriétaires et des promoteurs immobiliers. Déjà, la difficulté de trouver un atelier abordable en ville, à proximité des lieux de diffusion, représente pour les artistes un important obstacle. Une réglementation intérimaire a dernièrement été mise en place par l'Arrondissement pour préserver les ateliers d'artistes du secteur Saint-Viateur est, mais la bataille n'est complètement gagnée. D'autres mesures doivent être prises par la Ville et les gouvernements pour pérenniser les lieux de création, par exemple, en favorisant l'accès à la propriété collective des locaux par les artistes. Il importe également de soutenir le développement des petits lieux de diffusion culturelle, qui constituent en quelque sorte l'image du quartier.

Par ailleurs, le Comité Citoyen du Mile-End a coordonné une importante démarche citoyenne en 2008-2009 qui a permis de relever plusieurs enjeux importants pour le secteur : conserver et développer davantage de logements économiquement abordables dont des coopératives d'habitation pour artistes afin de garantir la mixité sociale du quartier; verdir et aménager les bâtiments et les espaces selon les principes du développement durable pour lutter contre les îlots de chaleur, favoriser l'organisation d'activités de type souk ou marché public pour animer le quartier et permettre les échanges entre la population et les créateurs des mégastuctures; développer des activités spécifiques pour les adolescents; préserver les espaces de production et développer le Bain Saint-Michel pour l'ouvrir sur le quartier; améliorer l'offre de services en transports en commun.

Les artères commerciales

Souvent sous-estimées, les artères commerciales sont parfois les principaux employeurs d'un quartier. Par ailleurs, les commerces emploient une forte proportion de travailleurs locaux. Aussi, de la vitalité des artères commerciales dépend en bonne partie celle des milieux de vie. Le Plateau Mont-Royal jouit d'une importante trame commerciale, comprenant plusieurs rues qui quadrillent le territoire. Le soutien au développement et au maintien d'une trame commerciale continue et diversifiée, dans tous les secteurs de l'arrondissement, est non négligeable.

6.7 CONSOLIDER LA RUE RACHEL : QUELLE VOCATION?

Sur le Plateau comme ailleurs, certaines portions de rue « cherchent leur identité ». C'est le cas, entre autres, de la portion est de la rue Rachel; ni complètement commerciale, ni complètement résidentielle, ni à proprement parler industrielle. Les cadre bâti y est en quelques endroit passablement délabré et la fréquentation piétonne de la portion à l'extrémité est de l'Arrondissement est très faible. Il faut maintenant définir une vocation pour la rue Rachel, clarifier ses fonctions principales et trouver des moyens de favoriser son redéveloppement. Puisqu'elle fait le pont entre les arrondissements du Plateau Mont-Royal et Rosemont-La Petite-Patrie et qu'elle comprend l'une des pistes cyclables les plus achalandées en ville, la rue Rachel joue un rôle important dans la structure urbaine du Plateau.

6.8 RENFORCER LE LIEN AVEC LA MONTAGNE

Emblème de la Ville de Montréal s'il en est un, le Mont-Royal borde l'arrondissement qui porte son nom et offre aux citoyens un magnifique accès direct avec la nature, en pleine ville. Bien que des efforts soient fait pour préserver les vues vers la montagne, il n'apparaît pas évident qu'un fort lien existe entre le parc du Mont-Royal et le Plateau Mont-Royal. Des corridors verts pourraient par exemple relier la montagne aux autres grands parcs de l'arrondissement (comme le parc Lafontaine et le parc Laurier) et mettre en valeur des points de vue particulièrement intéressants grâce à des installations conçues par des designers ou des artistes.

6.9 LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS

La Ville de Montréal a été désignée ville UNESCO de design. Aussi, le milieu local est d'avis que la qualité des aménagements publics, mais aussi des constructions devrait refléter cette étiquette. Les espaces publics de grande qualité deviennent généralement des lieux structurants dans la communauté et participent à créer une ambiance urbaine qui favorise les interactions et la cohésion sociale.

6.10 LE CARACTÈRE RÉGIONAL DU PLATEAU MONT-ROYAL

Le Plateau Mont-Royal étant un arrondissement situé en plein cœur de la métropole et jouissant d'une attractivité indéniable, il constitue un territoire de transit important et constitue un lieu de destination important. Ainsi, les services offerts tentent de s'adapter à une population à la fois locale et montréalaise, voire régionale. Les organismes communautaires peinent parfois à répondre à la demande en termes de services puisque la majorité d'entre eux dépendent d'un financement basé sur le profil de la population locale. Cette particularité des quartiers centraux tels que le Plateau Mont-Royal devrait davantage être prise en considération dans les projets de développement et le soutien fait au milieu social et communautaire.

6.11 UN PLAN RASSEMBLEUR, RÉALISÉ EN ÉTROITE COLLABORATION AVEC LES ACTEURS DES MILIEUX

La CDC-ASGP tient à souligner la volonté annoncée du Bureau du Plan de collaborer avec les acteurs du milieu social et communautaire de tous les arrondissements dans l'élaboration du Plan de développement de Montréal. Puisque c'est d'abord et avant tout les montréalais qui font de Montréal ce qu'elle est, il est primordial d'impliquer la population et les acteurs de développement social dans la réalisation, mais surtout, dans la mise en œuvre et le suivi du Plan. Nous souhaitons ardemment faire bénéficier la Ville de Montréal de notre connaissance approfondie des enjeux présents sur notre territoire et des impacts des gestes posés sur les dynamiques urbaines que nous observons. Un Plan rassembleur, qui représente les aspirations des montréalais, permettra sans aucun doute de faire de Montréal une ville compétitive sur l'échiquier mondial en se démarquant par la qualité de vie qu'elle pourra offrir à tous, résidents, investisseurs et visiteurs.

7 CONCLUSION

En conclusion, la CDC-ASGP tient à rappeler que le développement durable doit être réellement compris comme un principe intégrateur, avec toutes ses dimensions, afin de créer des milieux de vie à la fois diversifiés et uniques, accessibles et qui offrent une réelle qualité de vie à tous les habitants. L'objectif premier doit donc être la mixité au sein de l'unité : mixité sociale, mixité des fonctions, mixité d'usages, mixité des paysages, etc. La vision globale du développement doit finalement être imaginée à différentes échelles et à différents temps : les actions entreprises à court terme doivent s'imbriquer dans la vision à long terme.

Les mécanismes de participation des montréalais à la mise en œuvre du Plan de développement sont intrinsèquement liés au succès du processus de planification territoriale. Décliné à toutes les échelles de la planification (schéma d'agglomération, Plan d'urbanisme, chapitres d'arrondissement, PPU, PDUES, projets spécifiques, etc.), la participation citoyenne se doit d'être plus qu'une formalité ou qu'un passage obligé, pour devenir un mode de développement. La CDC ASGP croit en la capacité des montréalais et des décideurs à forger ensemble une vision forte pour Montréal et à la concrétiser.

Ensemble, pour un développement juste, équitable et solidaire!

8 ANNEXES

LE CONCEPT DE VILLAGE URBAIN

Source : BILLARD G., 1999, *Citoyenneté, planification et gouvernement urbains aux États-Unis: des communautés dans la ville*, L'Harmattan, 295 p. (Coll. Géographie sociale).

Le village urbain équivaut à la taille d'un quartier, une unité géographique de planification et se caractérise par la mixité de son occupation des sols. Il se structure autour d'un cœur détenant l'occupation des sols la plus dense ou des bâtiments symboliques pour la communauté. Autour de ce centre se greffent une ou deux couronnes dont l'utilisation des sols (logements, commerce, services...) devient de moins en moins intense à mesure que l'on s'éloigne du *core*, pour assurer une transition vers une zone périphérique peu dense (espaces verts, parcs, jardins individuels et collectifs).

Ce concept fut introduit à Seattle en 1994, sous la dénomination *Urban Village Strategy*. Les types de villages urbains sont les suivants :

- *Urban Center Village* : activité primaire dominante (économique, résidentielle ou mixte) il est le plus vaste et le plus dense. Point de convergence de l'ensemble des réseaux locaux.
- *Hub Urban Village* : « Core » mixte (résidentiel/activité économique) possédant une très forte densité connecté au Urban Center Village via un réseau régional de bus.
- *Residential Urban Village* : dominée par une occupation résidentielle

Une des principes est d'offrir une diversité fonctionnelle et une mixité de l'occupation des sols permettant à des individus socialement hétérogènes de vivre à proximité de leur lieu de travail, de consommation et de loisirs. En favorisant la réduction du champ de mobilité des individus à l'intérieur de l'espace urbain, la municipalité vise à stimuler l'attachement au lieu. Complété par l'intégration des associations de quartier dans le processus de planification, ce nouveau rapport entre les individus et leur espace de vie pourrait se traduire par un phénomène d'appropriation collective d'un territoire apte à générer un mode d'organisation sociale communautaire.

