

Arrondissement du Plateau-  
Mont-Royal

Ville de Montréal  
Étude préalable à une  
démarche de planification  
détaillée du secteur d'emplois  
du Plateau Est

Référence : 057725-143

9 janvier 2015



**TROUVER**  
**l'équilibre**  
**GAGNER en**  
**performance**



Raymond Chabot Grant Thornton adhère à des principes de gestion et de consommation écoresponsables. Par souci pour l'environnement et les générations futures, notre cabinet a convenu d'imprimer ses documents recto verso.

# Table des matières

<b>Mise en garde</b> .....	<b>1</b>
<b>Sommaire exécutif</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Introduction</b> .....	<b>6</b>
1.1 Contexte du mandat .....	6
1.2 Objectifs du mandat.....	7
1.3 Démarche de réalisation.....	8
1.4 Structure du rapport.....	9
<b>2. Portrait général du territoire</b> .....	<b>10</b>
2.1 Localisation géographique .....	10
2.2 Démographie .....	11
2.3 Logement.....	14
<b>3. Portrait économique du territoire</b> .....	<b>15</b>
3.1 Activités commerciale et industrielle.....	15
3.2 Répartition géographique des activités.....	18
3.3 Le cas des terrains disponibles pour redéveloppement dans la zone D.....	19
3.4 Desserte commerciale du secteur d'emplois du Plateau Est.....	21
3.4.1 Cadre d'analyse.....	21
3.4.2 L'équilibre de l'offre commerciale .....	22
3.4.3 La densité de l'usage commercial .....	24
3.5 Contexte économique du territoire.....	25
3.5.1 Secteurs d'emplois comparables.....	25
3.5.2 Industries et créneaux moteurs du Grand Montréal.....	27
3.5.3 Potentiel économique naturel des créneaux.....	30
3.6 Conditions de succès.....	32
<b>4. Analyse des sites contaminés</b> .....	<b>33</b>
4.1 Pourquoi une telle analyse ? .....	33
4.2 Sources d'information .....	33
4.3 Portrait de l'historique de contamination du territoire à l'étude .....	33
4.3.1 Éléments spécifiques à prendre en considération dans l'évaluation du potentiel de contamination des sites .....	41
4.4 Classement des zones de contamination selon les zones.....	42

4.5	Perspective de développement du secteur dans un contexte de sites contaminés ..	43
<b>5.</b>	<b>Synthèse stratégique et constats clés .....</b>	<b>46</b>
5.1	Forces faiblesses potentiels et contraintes .....	46
5.2	Croisement des créneaux potentiels avec les orientations de développement .....	47
5.3	Constats relatifs aux différentes zones d'activité du secteur d'emplois .....	51
<b>6.</b>	<b>Recommandations .....</b>	<b>53</b>
6.1	Orientations de développement .....	53
6.2	Conditions de succès sous contrôle municipal .....	56
<b>Annexes</b>	<b>.....</b>	<b>60</b>
Annexe 1	Portrait de l'occupation commerciale sur le territoire .....	61
Annexe 2	Description des zones de contamination potentielle.....	62

## Mise en garde

Une portion de ce rapport traite de la notion de contamination des sites. Une mise en garde s'impose aux lecteurs afin d'interpréter adéquatement les informations présentées dans les sections traitant de ce sujet. En plus des sites pour lesquels une contamination est avérée, l'analyse faite dans le cadre de ce rapport prend en considération des sites pour lesquels il est possible qu'une contamination ait lieu. Toutefois, il est très important de rappeler que l'observation d'un potentiel de contamination en raison de la proximité d'un autre site contaminé ou de l'exercice d'une activité pouvant avoir un effet sur la qualité des sols, ne signifie pas systématiquement que les sites identifiés comme tels sont contaminés.

# Sommaire exécutif

## Contexte et objectifs du mandat

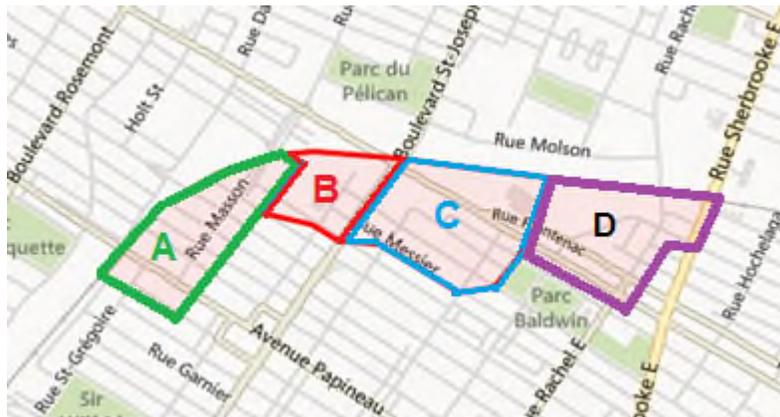
Le territoire visé par l'étude, le secteur d'emplois du Plateau Est, est situé à l'extrémité Est de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, bordant le chemin de fer qui forme la frontière avec l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie.

L'étude constitue un intrant à une démarche de planification détaillée de ce territoire, laquelle est prévue au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le mandat visait à établir des recommandations quant aux façons d'orienter le développement du secteur d'emplois du Plateau Est et valider, bonifier et préciser dans quelle mesure il est envisageable de maintenir ou ajouter des activités génératrices d'emplois tout en respectant les spécificités du milieu.

## Portrait de la situation actuelle

Un recensement des entreprises localisées dans le secteur d'emplois du Plateau Est a été réalisé par l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal de mai à juin 2014. À partir de ce recensement, 347 établissements ont été répertoriés sur le territoire visé. La plus grande proportion des établissements œuvrent dans les secteurs d'activités suivants : services professionnels, scientifiques et techniques (24 %), fabrication (15 %), autres services (sauf les administrations publiques) (11 %) et commerce de détail (10 %).

Le secteur d'emplois du Plateau Est peut être divisé en quatre zones aux caractéristiques distinctes :



**La zone A** compte plus de 30 entreprises de fabrication et plus de 50 entreprises de services professionnels. Ceci en fait une zone d'activité à la fois diversifiée et résiliente, avec une identité émergente qui est généralement compatible avec les orientations de développement identifiées au plan d'urbanisme.

L'héritage manufacturier y persiste sous des formes nichées et donc plus résistantes à la concurrence étrangère à faible coût de main-d'œuvre. Elles sont également compatibles avec la cohabitation des services professionnels et la proximité de résidences.

Bien qu'une densification des usages soit certainement possible, il ne semble pas y avoir d'enjeu pour les propriétaires fonciers à assurer la location des espaces de plancher à leur disposition.

Des quatre zones d'activité du Plateau Est, il s'agit de celle qui a le plus de vitalité entrepreneuriale et dont le renouvellement est le plus avancé.

La zone A ne contient, avec les données disponibles lors de la réalisation de cette étude, qu'une seule zone de contamination avérée et connue dépassant le critère d'usage. Les autres zones sont toutes des contaminations potentielles ou des contaminations qui pourraient dépasser les critères d'usage advenant des changements d'utilisation.

**La zone B** est celle des grands employeurs institutionnels, à savoir le Centre de réadaptation Lucie-Bruneau et l'École des Métiers de la Construction de Montréal. Ceci lui confère une stabilité supérieure en tant que zone d'emploi, laquelle est également compatible avec les orientations du plan d'urbanisme. Cette zone comptait, d'après l'étude de la CDEC de 2012, une seule entreprise de fabrication et aucune entreprise de services professionnels sur son territoire. On y retrouve également le seul grand terrain vague du secteur. Ce terrain boisé qui appartient en partie à la ville et en partie au CP, est situé en bordure du chemin de fer, au nord du boulevard Saint-Joseph.

Cette zone est celle contenant le moins de contrainte vis-à-vis les sites contaminés et potentiellement contaminés. Avec les informations disponibles pour faire cette étude, seule une zone de contamination potentielle en raison d'une activité passée a été identifiée.

**La zone C**, avec son ensemble hétéroclite d'activités (impression, fabrication d'aliments, développement de jeux, entretien d'autobus, services de soutien, poste du SPVM), n'a pas d'identité claire.

Bien qu'on y retrouve une bonne concentration d'emplois, il y a lieu de se questionner sur la désirabilité d'un positionnement qui permettrait, en favorisant l'attraction d'un ou deux créneaux d'activités porteurs, d'améliorer son profil à long terme. De plus, la zone C présente la plus importante concentration d'îlots de chaleur de l'arrondissement. Conséquemment, elle présente des opportunités importantes de verdissement et de compacité urbaine.

La zone C contient quatre zones de contamination potentielle. Une de ces zones est en lien avec une contamination avérée sous une rue. Les trois autres pourraient présenter des contraintes advenant un changement d'usage. Une de ces zones est actuellement un parc dont la contamination pourrait dépasser les critères advenant un changement d'usage dans le futur. Les deux autres zones sont deux zones de contamination potentielle en raison des activités actuelles.

**La zone D** présente le même type d'enjeu identitaire que la zone C, avec la présence d'entreprises de tout acabit, incluant des garages de mécanique automobile, une entreprise de services d'entretien ménager, des entreprises liées à la construction/rénovation et un recycleur de papier. On y retrouve également deux terrains de bonne dimension, adjacents à la voie ferrée, de part et d'autre de la rue Rachel, qui sont disponibles depuis un certain temps pour des projets de construction neuve.

Au-delà de cet enjeu identitaire, c'est dans cette zone que les enjeux de cohabitation et de milieu de vie sont les plus marqués. C'est également ici qu'on retrouve les opportunités de développement immobilier neuf les plus concrètes.

Considérant ce qui précède, de même que l'état actuel du marché immobilier pour les bâtiments neufs, il est particulièrement indiqué d'envisager une ligne directrice claire qui permettra d'amorcer le renouveau de cette portion du secteur d'emplois du Plateau Est et, à terme, d'en assurer la transformation.

La zone D contient le plus de zones de contamination potentielle. Toutefois, contrairement à la zone d'activité économique A, la zone D est moins disparate en termes de type de zone de contamination. Il s'agit principalement de zones de contamination connue ou de zone de contamination potentielle en raison de l'activité actuelle.

### **Orientations de développement et créneaux à privilégier**

La mixité de l'emploi retrouvé dans le Plateau Est constitue une richesse et un facteur distinctif de son positionnement qu'il est souhaitable de cultiver afin de maintenir sa résilience devant les aléas de l'économie.

Le diagnostic a permis d'identifier cinq créneaux à privilégier, soit pour leur potentiel de croissance (technologies de l'information, secteur créatif et technologies propres) ou pour leur potentiel de maintien d'emplois ne requérant pas un degré de qualification poussé, et offrent donc un certain potentiel de substitution pour d'autres emplois peu qualifiés qui sont appelés à disparaître du secteur au cours des années à venir (services aux entreprises, bioalimentaire). Selon la zone d'activité, il est recommandé de concentrer l'un ou l'autre de ces créneaux :

- La zone A jouit d'un positionnement émergent comme lieu de croisement d'industries innovantes et de services et créatifs : c'est un positionnement gagnant pour l'emploi qui s'y trouve et qui devrait continuer de croître. Il faut ici chercher à maintenir et cultiver cette mixité axée sur la création, tout en visant à améliorer la « vivabilité » et l'apparence des lieux. Les créneaux à prioriser dans la zone A incluent les TIC et le secteur créatif;
- La zone B est de facto bien positionnée pour le maintien de l'emploi, non par sa diversité, mais bien par la nature des grands employeurs qu'on y trouve. Dans une optique de maximisation des opportunités d'emploi, il est proposé d'explorer les possibilités d'utilisation du terrain boisé par les institutions déjà présentes sur le territoire pour d'éventuels projets d'expansion ou encore la possibilité de conserver et de réutiliser un des derniers espaces boisés du Plateau Est. Advenant l'absence de besoins et/ou l'importance de la contamination avérée, il est recommandé d'envisager pour ce terrain un scénario de développement durable et écoresponsable qui ferait en sorte de maintenir un maximum de verdure tout en assurant une revitalisation des lieux comme à l'image de l'expérience du champ des Possibles dans le secteur Sainte-Viateur Est;
- Considérant les activités qu'on y trouve déjà dans la zone C, il serait opportun de demeurer aux aguets des opportunités d'y implanter davantage d'entreprises et de projets appartenant aux créneaux des TIC et du bioalimentaire. Les trois autres créneaux identifiés comme prioritaires (secteur créatif, technologies propres, services aux entreprises) pourront également être envisagés, en fonction de la configuration des immeubles qui seront disponibles et selon les besoins spécifiques des projets;
- Dans la zone D, le nombre d'emplois qu'on y retrouve est fort probablement voué à une décroissance compte tenu de l'ampleur de ses défis en matière d'aménagement et la situation du marché immobilier. À terme, les activités non compatibles avec les insertions résidentielles et le travail de type tertiaire ou la fabrication légère seront appelées à disparaître. Dans la mesure où les bâtiments existants s'y prêtent, on cherchera à y favoriser

l'implantation d'activités économiques du secteur tertiaire ou des activités de fabrication légère, préférablement liées à l'un ou l'autre des créneaux porteurs. Il est aussi recommandé d'envisager des projets immobiliers à vocation principale ou exclusive résidentielle, en conciliant au mieux les besoins de la population (logement abordable) avec la rentabilisation de projets qui impliquent des coûts de décontamination considérables.

### **Conditions de succès à la mise en œuvre**

La concrétisation des orientations de développement repose entre autres sur la mise en place, par l'arrondissement, des conditions de succès suivantes :

- Établir une vision de redéveloppement et articuler clairement les attentes de la Ville : informer, éduquer et mobiliser l'ensemble des parties prenantes internes et externes à agir en fonction d'objectifs partagés;
- Favoriser les stratégies collaboratives et intégrées;
- Analyser la possibilité de modifier les règlements de zonage afin de permettre une meilleure flexibilité face aux transformations des marchés;
- Migrer d'une approche réactive à une approche proactive dans l'évaluation et l'approbation des projets;
- Lorsque possible, fournir l'information technique disponible aux promoteurs afin d'accroître leur efficacité et réduire les coûts des projets;
- Mesurer les impacts positifs des projets proposés sur la création d'emplois, la fiscalité municipale, l'amélioration des services à la population, la qualité de vie, l'optimisation des potentiels économiques, etc. et évaluer l'opportunité d'agir concrètement sur les principaux irritants présents sur le territoire.

# 1. Introduction

## 1.1 Contexte du mandat

La présente étude constitue un intrant à une démarche de planification détaillée du secteur d'emplois du Plateau Est, laquelle est prévue au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Tel qu'indiqué au Plan<sup>1</sup>, la problématique du secteur d'emplois se résume de la façon suivante :

*La mise en service des voies ferrées du Canadien Pacifique, dans les années 1870, a amené l'implantation progressive de plusieurs industries aux abords de celles-ci. Ainsi, le secteur d'emplois du Plateau Est s'est principalement développé autour des activités des ateliers Angus, des abattoirs de l'Est, de l'industrie manufacturière et de la compagnie Cadbury.*

*La fermeture de plusieurs entreprises, vers la fin des années 1970, a entraîné un déclin qui persiste encore aujourd'hui.*

*Le secteur d'emplois du Plateau Est est marqué par la présence de nombreux espaces sous-utilisés, d'aires d'entreposage et de stationnements extérieurs, ainsi que par un faible niveau de verdissement. Les voies ferrées, elles-mêmes sources de nuisances, constituent un obstacle qui complique les déplacements locaux de part et d'autres de ce corridor.*

*S'y ajoutent les nuisances occasionnées par la présence de voies de camionnage et la circulation sur d'importantes artères de transit. Un défi de cohabitation se pose ainsi entre les activités de nature industrielle et les milieux de vie avoisinants.*

*Par ailleurs, la dimension variée des lots, la diversité des implantations et la multiplicité des volumétries des bâtiments, sans compter un problème généralisé de contamination des sols, complexifient l'éventuelle régénération du secteur d'emplois du Plateau Est.*

*Il offre néanmoins un important potentiel de requalification et de mise en valeur, compte tenu notamment de sa situation centrale et de la disponibilité de terrains et de bâtiments à redévelopper. Le secteur demeure également, malgré tout, un important pôle d'emplois où travaillent plus de 4 500<sup>2</sup> personnes.*

<sup>1</sup> Plan d'urbanisme de Montréal, Partie II, Chapitre 11 – Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, pp.32-33

<sup>2</sup> Ce chiffre de 4 500 travailleurs provient de l'étude économique réalisée au printemps 2012 par la CDEC Centre-Suc/Plateau Mont-Royal dont le territoire de référence diffère légèrement de celui de la présente étude.

À titre de référence, le Plan prévoit pour ce secteur les **orientations générales** suivantes :

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

Le Plan prévoit également pour le secteur d'emplois du Plateau Est les **balises d'aménagement** que voici :

- *Favoriser la consolidation du cadre bâti sur les terrains vacants ou sous-utilisés;*
- *Revoir les usages autorisés afin d'assurer la cohabitation harmonieuse d'une mixité de fonctions répondant aux besoins des entreprises, des travailleurs et des résidents du secteur;*
- *Assurer une desserte commerciale locale pour la clientèle du secteur;*
- *Privilégier des aménagements aux abords des ferrées propices à la création d'un espace tampon par rapport aux activités ferroviaires;*
- *Assurer des aménagements et une connectivité des domaines publics et privés qui encouragent les déplacements à pied, à vélo et en transport collectif;*
- *Favoriser la plantation d'arbres et l'aménagement d'espaces verts;*
- *Considérer la relocalisation d'entreprises générant des nuisances majeures pour les milieux de vie avoisinants.*

## 1.2 Objectifs du mandat

De façon générale, le mandat confié à l'équipe de Raymond Chabot Grant Thornton visait à établir des recommandations quant aux façons d'orienter le développement secteur d'emplois du Plateau Est tout en tenant compte des orientations générales et des balises d'aménagement citées précédemment.

Il visait également à **valider, bonifier et préciser les implications économiques** de la vision proposée par l'arrondissement Plateau Mont-Royal quant au secteur d'emplois du Plateau Est.

**Autrement dit, considérant la situation actuelle du secteur et de son environnement, dans quelle mesure est-il réaliste d'envisager le maintien ou l'ajout d'activités génératrices d'emplois dans le Plateau Est, tout en respectant les exigences en matière de densification de l'utilisation, de verdissement et d'amélioration du milieu de vie, de répondre aux besoins socioéconomiques de la population locale et de promotion des transports collectifs et actifs?**

En outre, considérant la grande diversité qu'on retrouve dans le secteur, quelles modalités de développement devrait-on considérer pour ses différents sous-secteurs et cas de figures?

Ainsi, en misant sur l'ensemble des travaux déjà réalisés par la Ville, l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal<sup>3</sup>, du Centre d'écologie urbaine de Montréal<sup>4</sup> et de la Corporation de développement communautaire Action Solidarité Grand Plateau<sup>5</sup>, l'étude devait donc :

- Contribuer à l'atteinte des orientations de développement économique et de développement urbain de la Ville de Montréal, dans une perspective résolument durable;
- Dresser un portrait actuel des forces, des faiblesses, des potentiels et des contraintes du secteur, dans une perspective de développement intégré;
- Définir les facteurs en présence qui influencent, positivement ou négativement, le développement économique futur du secteur (circulation et mobilité, contamination, activité économique actuelle, inventaire immobilier, secteurs alternatifs situés à proximité, etc.);
- Proposer une vision pour le secteur en fonction de la situation actuelle, des tendances sectorielles lourdes, de la vision de développement et de la dynamique économique montréalaise;
- Déterminer les créneaux économiques à privilégier à l'avenir (créneaux actuels à conserver et à consolider, nouveaux créneaux à développer) en fonction de la vision;
- Préciser les conditions de succès nécessaires à la concrétisation de la vision;
- Définir les stratégies et mécanismes à mettre en place par l'arrondissement pour favoriser la mise en place des conditions de succès identifiées.

### 1.3 Démarche de réalisation

La contamination de terrains ayant parfois un impact considérable sur l'utilisation potentielle de ceux-ci, une partie significative du travail consistait à faire le point sur cette question et à établir dans quelle mesure il peut s'agir d'une contrainte pour le développement économique futur du Plateau Est.

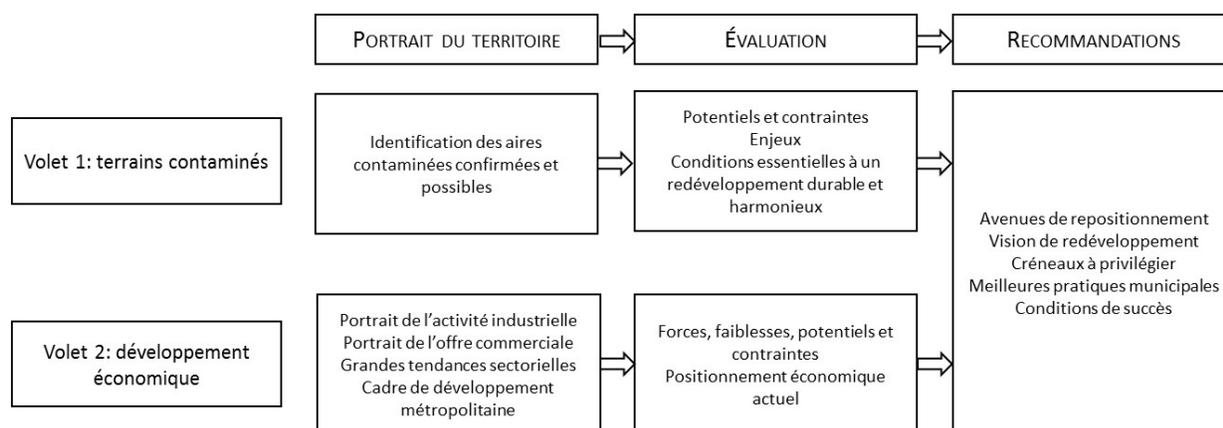
Une démarche parallèle sur deux volets, les terrains contaminés et le développement économique, a donc été suivie pour la réalisation de l'étude :

---

<sup>3</sup> Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est, 2012

<sup>4</sup> Plan du Quartier vert, actif et en santé (QVAS) du Plateau Est, 2011

<sup>5</sup> Regard des résidents, des intervenants et des acteurs clés sur l'identité et le développement du Plateau Est, 2009 et Déclaration citoyenne pour un développement juste, équitable et solidaire du Plateau Est, 2009



## 1.4 Structure du rapport

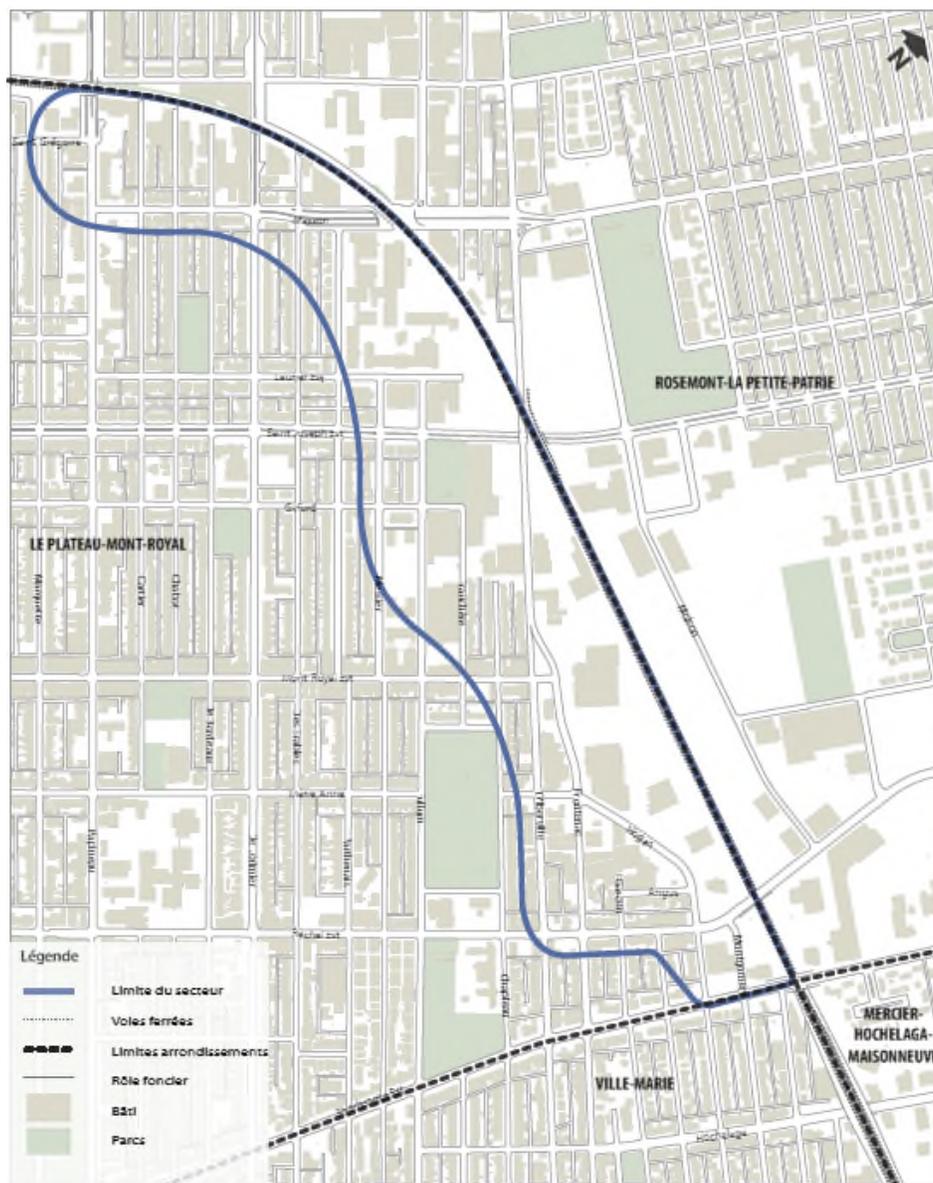
Ce rapport présente les résultats de l'étude portant sur le développement économique du secteur d'emplois du Plateau Est en y intégrant le volet important sur les terrains contaminés. Il comporte cinq principales sections :

- Le portrait général du territoire, en termes de localisation géographique et de démographie;
- Le portrait économique qui comprend une description de l'activité commerciale et industrielle, de la répartition géographique des activités sur le territoire, des grandes tendances sectorielles, du contexte de développement métropolitain et du potentiel propre à différents types d'activité économique;
- L'analyse des sites contaminés, qui inclut une revue historique de leurs usages et une évaluation de leur degré de contamination potentiel;
- La synthèse stratégique et les constats clés, qui incluent une revue des forces, faiblesses, contraintes et potentiels du secteur à l'étude et présente les grands constats qui émanent du diagnostic quant à chacune des zones d'activités et à leur positionnement possible;
- Les recommandations, basées sur l'intégration du portrait général, du portrait économique et de l'analyse des terrains contaminés, comprennent les avenues de repositionnement, la vision de redéveloppement économique, les créneaux à privilégier et les conditions de mise en œuvre pour le secteur.

## 2. Portrait général du territoire

### 2.1 Localisation géographique

Le territoire visé par l'étude est situé à l'extrémité Est de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, bordant le chemin de fer qui forme la frontière avec l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie. Il est situé dans une zone centrale de l'île de Montréal, à 25 minutes du centre-ville et est accessible directement par les avenues de Lorimier et Papineau. Le territoire est également accessible par la rue Sherbrooke, le boulevard Saint-Joseph et l'avenue du Mont-Royal.



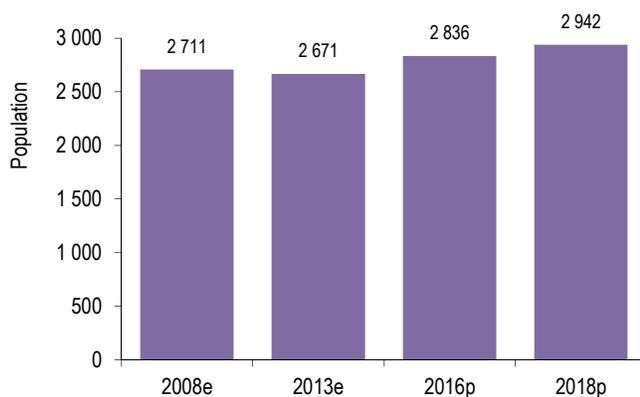
Source : Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Ville de Montréal, Direction du développement du territoire, juin 2014.

## 2.2 Démographie

La population du secteur d'emplois du Plateau Est, c'est-à-dire les personnes résidant dans ce secteur, était estimée à 2 671 personnes en 2013, ce qui représente une baisse de 1,5 % par rapport à 2008.

Selon les estimations de Sitewise, la population du secteur devrait néanmoins croître de 6,2 % entre 2013 et 2016 et de 3,8 % entre 2016 et 2018, pour atteindre 2 942 personnes.

### Évolution de la population, 2008-2018



Source : Sitewise, PCensus Online, basé sur le recensement 2011 de Statistique Canada.

Le revenu moyen des ménages du secteur en 2013 était de 59 801 \$, en valeur nominale, ce qui représente un revenu 23,2 % inférieur à celui du ménage moyen de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, qui s'élevait à 77 870 \$.

Par ailleurs, le revenu moyen réel, c'est-à-dire sans tenir compte de l'inflation, des ménages du secteur a augmenté de 7 % entre 2008 et 2013, ce qui serait compatible avec un léger phénomène d'embourgeoisement.

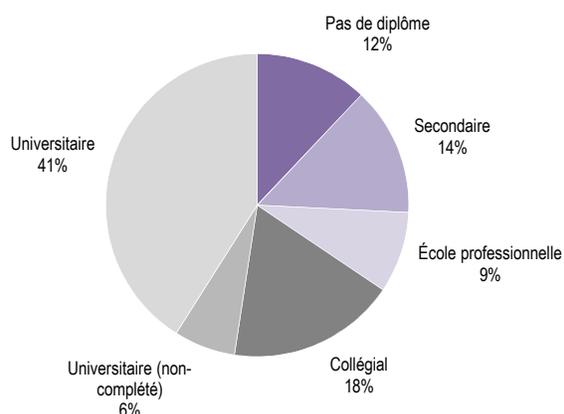
### Évolution du revenu moyen des ménages, 2008-2018



Source : Sitewise, PCensus Online, basé sur le recensement 2011 de Statistique Canada.

La population du secteur d'emplois du Plateau Est présente une scolarité élevée, avec plus de 41 % des résidents de 15 ans et plus qui ont un diplôme universitaire (au baccalauréat ou supérieur), comparé à 24 % pour la RMR de Montréal dans son ensemble, selon l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 réalisée par Statistique Canada<sup>6</sup>.

### Répartition de la population selon le niveau d'éducation, 2013



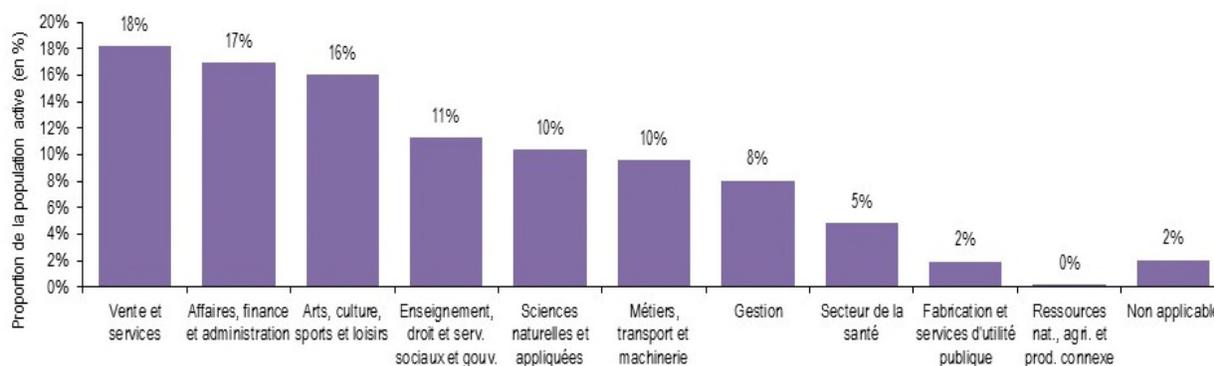
Source : Sitewise, PCensus Online, basé sur le recensement 2011 de Statistique Canada.

Les résidents du secteur qui font partie de la population active occupent des emplois dans différentes catégories professionnelles. Les trois principales sont les suivantes : la vente et les services (18 %), les affaires, la finance et l'administration (17 %) et les arts, la culture, les sports et les loisirs (16 %). Il est à noter que le lieu d'emploi des résidents du secteur n'est pas nécessairement localisé dans la zone à l'étude. Il y a ainsi une distinction entre le

<sup>6</sup> Statistique Canada, « Enquête nationale auprès des ménages (ENM) », Site Web : <http://www12.statcan.gc.ca/nhs-enm/index-fra.cfm>

nombre d'individus dans la population active résidant dans le secteur et le nombre d'emplois dans les établissements du secteur, qui sera analysé dans la prochaine section de l'étude.

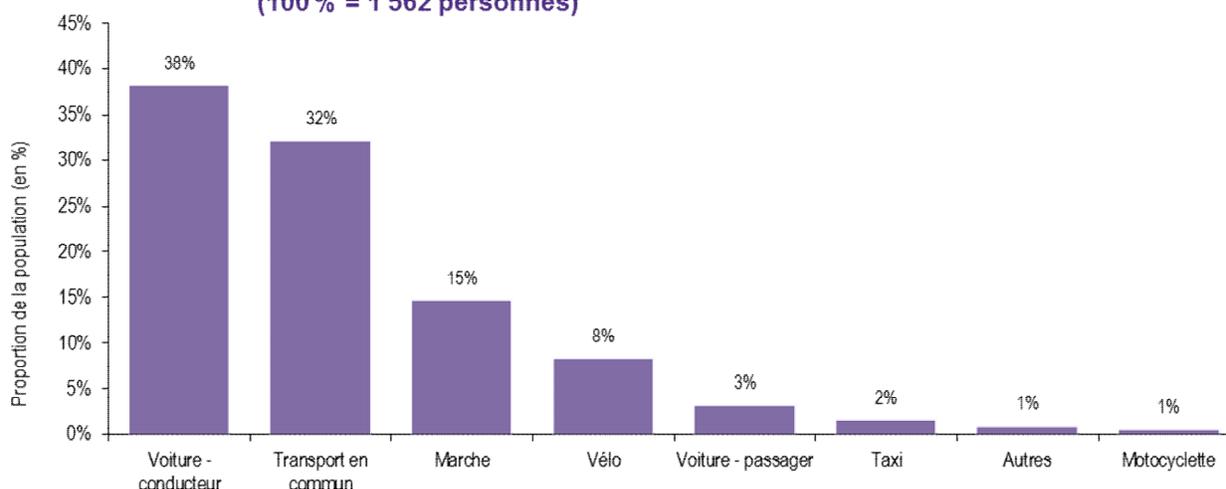
**Répartition de la population active, selon la catégorie professionnelle, 2013  
(100 % = 1 863 personnes)**



Source : Sitewise, PCensus Online, basé sur le recensement 2011 de Statistique Canada.

Un peu plus de 40 % de la population active du secteur utilise la voiture (comme conducteur ou passager) pour se rendre au travail, cette proportion est significativement moindre que pour la RMR de Montréal dans son ensemble, où près de 70 % de la population occupée âgée de 15 ans et plus ayant un lieu habituel de travail utilise l'automobile comme mode de transport.

**Mode de transport de la population pour se rendre au travail, 2013  
(100 % = 1 562 personnes)**



Source : Sitewise, PCensus Online, basé sur le recensement 2011 de Statistique Canada.

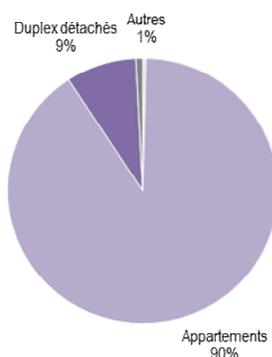
Malgré que le transport en commun est utilisé par 32 % de la population active (55 % se déplacent en transport actif, donc la majorité des travailleurs contre 70 % à l'échelle de l'arrondissement) du secteur pour se rendre au travail, le secteur demeure davantage orienté vers l'usage de l'automobile, étant situé plutôt à l'écart des grands réseaux de

transport collectif. D'après l'analyse de la Direction du développement du territoire de l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, cela se traduit par une offre en stationnement plus élevée qu'ailleurs dans l'arrondissement<sup>7</sup>. Cette offre reste tout de même insuffisante pour combler les besoins des travailleurs du secteur, d'après leurs témoignages et celui des entrepreneurs.

## 2.3 Logement

Le principal type de logement dans le secteur est l'appartement (ou communément appelés « plex » à Montréal), alors que 90 % des structures d'habitation sont de ce type.

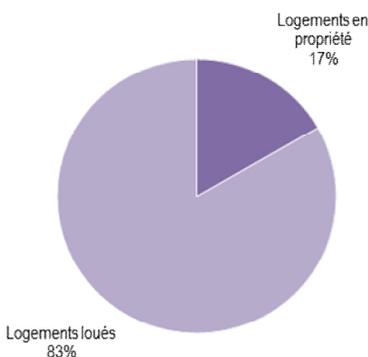
Répartition des logements par type de structure, 2013  
(100 % = 1 605 logements)



Source : Sitewise, PCensus Online, basé sur le recensement 2011 de Statistique Canada.

En outre, la proportion de logements loués sur l'ensemble des logements du secteur est de 83 %, comparativement à une proportion de près de 45 % pour la RMR de Montréal.

Répartition des logements des ménages selon leur type, 2013  
(100 % = 1 605 logements)



Source : Sitewise, PCensus Online, basé sur le recensement 2011 de Statistique Canada.

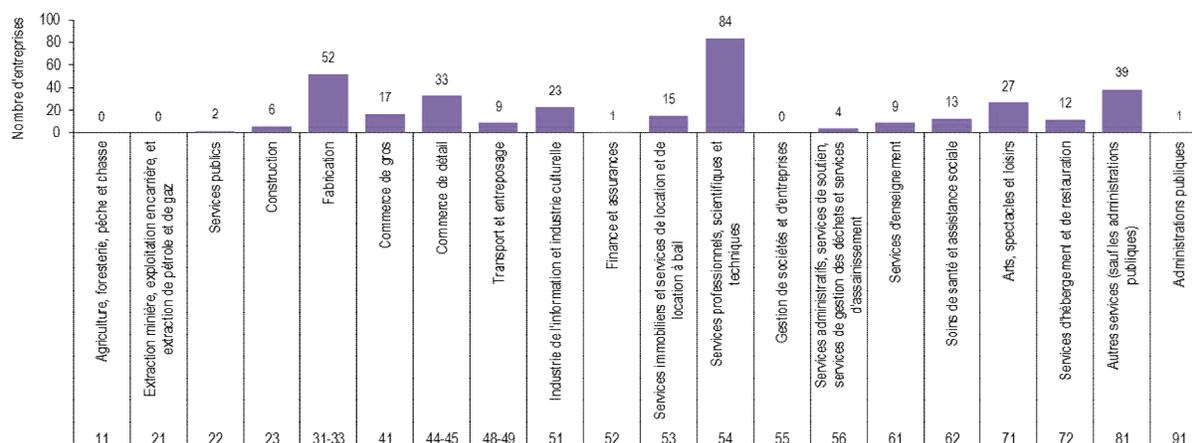
<sup>7</sup> Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Ville de Montréal, Direction du développement du territoire, « Portrait sommaire de la mobilité et de la circulation », Secteur d'emplois du Plateau Est, 20 juin 2014.

## 3. Portrait économique du territoire

### 3.1 Activités commerciale et industrielle

Un recensement des entreprises localisées dans le secteur d'emplois du Plateau Est a été réalisé par l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal de mai à juin 2014. À partir de ce recensement, 347 établissements ont été répertoriés sur le territoire visé. La plus grande proportion des établissements œuvrent dans les secteurs d'activités suivants : services professionnels, scientifiques et techniques (24 %), fabrication (15 %), autres services (sauf les administrations publiques) (11 %) et commerce de détail (10 %).

Répartition des établissements du secteur d'emplois du Plateau Est, selon le secteur (SCIAN 2 chiffres)  
(total = 347 entreprises)



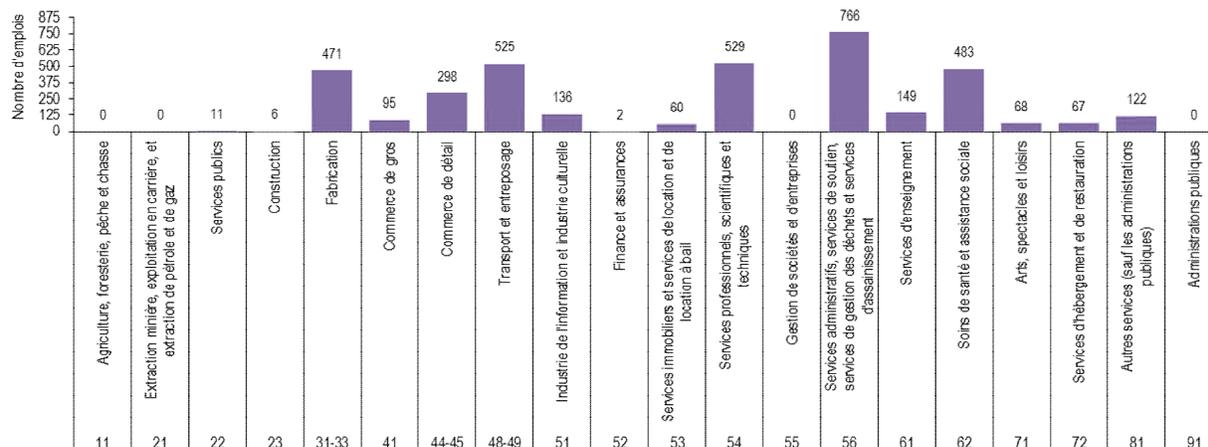
Source : Ville de Montréal, enquête terrain, juin 2014.

Pour ce qui est du nombre d'emplois dans ces établissements, 3 788 emplois ont été recensés dans 247 des 347 établissements de la zone. Ce nombre d'emplois a été obtenu en croisant les données recueillies lors d'une étude réalisée par le CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal au printemps 2012 et les informations disponibles dans la base de données industrielle Hoovers. Le nombre d'emplois dans 100 entreprises du secteur n'est pas disponible.

Les secteurs d'activité dans lesquels se retrouve la plus grande proportion des emplois sont les suivants : services administratifs et services de soutien (20 %), services professionnels, scientifiques et techniques (14 %), transport et entreposage (14 %), soins de santé et assistance sociale (13 %), fabrication (12 %) et commerce de détail (8 %). Cette répartition des emplois selon les secteurs varie comparativement à la répartition du nombre d'entreprises du fait que certaines organisations comptent pour un grand nombre d'emplois, telles que le centre de réadaptation Lucie-Bruneau où travaillent 400 personnes.

Il est à noter que les données disponibles ne permettent pas de préciser si les emplois dans les établissements du secteur sont localisés dans le secteur ou ailleurs. À titre d'exemple, une entreprise de services de placement de personnel pourrait compter un nombre important d'employés, mais ceux-ci seront répartis géographiquement chez les clients auprès desquels ils sont affectés.

Répartition des emplois du secteur d'emplois du Plateau Est, selon le secteur d'activité (SCIAN 2 chiffres)  
(total = 3788 emplois, dans 247 établissements)



Sources : Analyse de RCGT; Ville de Montréal, enquête terrain, juin 2014; CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est, printemps 2012; Hoovers, base de données.

En analysant de façon plus détaillée les résultats de l'enquête terrain réalisée par l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal au printemps 2014, il apparaît que les établissements et les emplois du secteur du Plateau Est se retrouvent dans quelques sous-secteurs d'activité en particulier. Ceux-ci comprennent des types d'entreprises dans les domaines créatifs, tels que l'architecture, le design ou les services professionnels variés, dans des domaines de fabrication plus traditionnelle, comme les aliments ou l'impression et finalement dans les services à la population.

Le tableau suivant présente ces principaux sous-secteurs d'activité :

#### Sous-secteurs d'activité prédominants dans le secteur d'emplois du Plateau Est

Secteurs d'activités (SCIAN à 2 chiffres)	Proportion des entreprises	Proportion des emplois	Principaux sous-secteurs d'activités (SCIAN à 3 et 4 chiffres)
Services professionnels, scientifiques et techniques	24%	14%	Architecture, génie et services connexes Services spécialisés de design Conception de systèmes informatiques et services connexes Services de conseils en gestion et de conseils scientifiques et techniques Publicité, relations publiques et services connexes Autres services professionnels, scientifiques et techniques
Fabrication	15%	12%	Fabrication d'aliments Impression et activités connexes de soutien Édition de livres et de périodiques Activités diverses de fabrication (par ex. : artisanat varié)
Commerce de détail	10%	8%	Magasins d'alimentation Magasins de détail divers
Arts, spectacles et loisirs	8%	2%	Compagnies d'arts d'interprétation Artistes, auteurs et interprètes indépendants Activités de sport de loisirs
Soins de santé et assistance sociale	4%	13%	Assistance sociale Services de réadaptation professionnelle
Transport et entreposage	3%	14%	Services urbains de transport en commun
Services administratifs et services de soutien	1%	20%	Services d'emploi
Autres secteurs d'activités importants	-	-	Transport en commun et transport terrestre de voyageurs Écoles techniques et écoles de métiers Réparation et entretien

Source : Analyse de RCGT; Ville de Montréal, enquête terrain, juin 2014.

Un autre trait marquant du secteur réside dans la présence d'industries pouvant poser des défis en matière de bon voisinage, dans un contexte de secteur mixte incluant des résidences. À ce titre, notons les garages d'entretien automobile et de carrosserie, les entreprises de transformation agroalimentaire ou les activités de recyclage. Des enjeux de pollution sonore, visuelle et olfactive sont notamment évoqués par les résidents et les entreprises d'implantation plus récente.

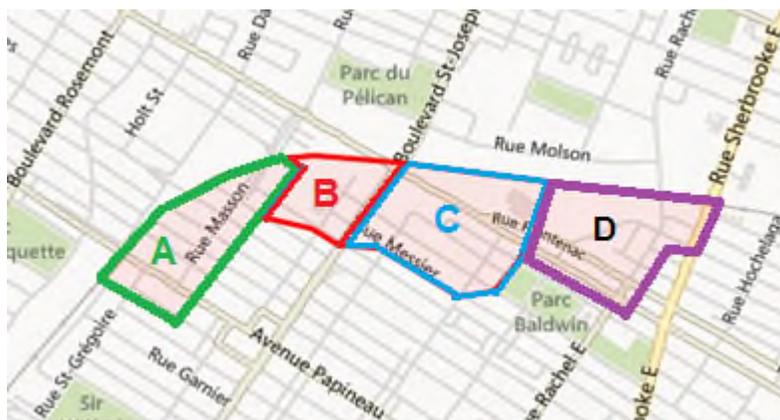
Des 15 plus importantes organisations en termes de nombre d'emplois dans le secteur, quatre sont des organisations publiques, dont les deux plus importants employeurs qui regroupent chacun 400 employés : le Centre de réadaptation Lucie-Bruneau et le Centre de transport Mont-Royal de la STM. Le tableau suivant présente la liste des 15 plus grands employeurs :

#### Liste des 15 plus grands employeurs du secteur d'emplois du Plateau Est

Nom de l'organisation	Adresse	Nombre d'emplois	Type d'organisation	Code SCIAN	Secteur d'activité
Centre de réadaptation Lucie-Bruneau	2275, avenue Laurier Est	400	Publique	6243	Services de réadaptation professionnelle
STM - Centre de transport Mont-Royal	2321, avenue du Mont-Royal Est	400	Publique	4851	Services urbains de transport en commun
Staff Personnel Événementiel	5000, rue d'Iberville	391	Privée	5613	Services d'emploi
Signature Service d'Entretien	4315, rue Frontenac	375	Privée	5619	Autres services de soutien : service d'entretien commercial
Optique Nikon Canada Inc	2400, avenue Laurier Est	120	Privée	5419	Autres services professionnels, scientifiques et techniques : laboratoires d'optique et produits optiques
Metro Super Marché Mont Royal Inc	2275, avenue du Mont-Royal Est	120	Privée	4451	Épiceries
École des Métiers de la Construction de Montréal	5205, rue Parthenais	100	Publique	6115	Écoles technique et écoles de métiers
Journal de Montréal	4545, rue Frontenac	100	Privée	3231	Impression et activités connexes de soutien
SPVM & autres département	5000, rue d'Iberville	70	Publique	8111	Réparation et entretien de véhicules automobiles
Bayard	4475, rue Frontenac	60	Privée	5161	Éditeurs de journaux, de périodiques, de livres et de répertoires
Taxi McGill	-	60	Privée	4853	Services de taxi et de limousine
Au Petit Goret	4670, rue d'Iberville	52	Privée	3116	Fabrication de produits de viande
Taxi Van Médic	4315, rue Frontenac	50	Privée	4853	Services de taxi et de limousine
Salaison G. Lauzon inc.	4670, rue d'Iberville	46	Privée	3116	Fabrication de produits de viande
ODD1	5000, rue d'Iberville	45	Privée	3399	Autres activités diverses de fabrication : fabrication et reproduction de supports magnétiques et optiques
Sources : Analyse de RCGT; Ville de Montréal, enquête terrain, juin 2014; CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est, printemps 2012; Hoovers, base de données.					

### 3.2 Répartition géographique des activités

Le secteur d'emplois du Plateau Est peut être divisé en quatre zones approximatives aux caractéristiques distinctes, en termes d'occupation liée aux activités commerciales et industrielles. Ces quatre zones sont présentées dans la carte suivante :



Source : Analyse de RCGT; carte de Sitewise, PCensus Online.

Une visite terrain du secteur au mois de mai 2014 a permis de confirmer les tendances illustrées dans le portrait de la zone publié au printemps 2012 par la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal dans son étude économique du secteur d'emplois du Plateau Est<sup>8</sup>.

#### Zone A

Les édifices localisés dans la zone A présentent une plus forte concentration d'entreprises par adresse. En effet, la plus forte part des entreprises du secteur est située dans de grands édifices, tels que l'édifice Fry-Cadbury et le Centre industriel Rosemont. C'est également dans cette zone que l'on retrouvait le plus grand nombre d'entreprises de fabrication et de services professionnels dans le secteur, avec 34 entreprises et 51 entreprises respectivement, d'après l'étude de 2012 de la CDEC. Néanmoins, une forte part de ces entreprises est constituée de petites entreprises. En 2012, on y comptait environ 880 emplois, d'après la CDEC.

Des entreprises de fabrication se sont implantées sur cette portion du territoire principalement à cause du zonage industriel, de la présence d'édifices munis de monte-charges et de quais de chargement (de même qu'à cause de la présence historique du chemin de fer). Les entreprises de fabrication plus récemment implantées sont de petite taille et sont orientées vers la fabrication de niche, l'artisanat et la fabrication à haute valeur ajoutée, telle que l'ébénisterie, le mobilier sur mesure, la mosaïque, etc.<sup>9</sup>.

#### Zone B

La concentration d'entreprises par adresse la plus faible du secteur d'emplois se retrouve dans la zone B, mais le nombre d'emplois y est comparable à ce qu'on trouve dans la zone A, selon les données de la CDEC, soit 787

<sup>8</sup> CDEC Centre-Sud / Plateau Mont-Royal, Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est, printemps 2012.

<sup>9</sup> *Idem.*

emplois. Ceci s'explique par la présence d'édifices à occupant unique abritant des institutions publiques avec un nombre d'emplois importants. Celles-ci incluent le Centre de réadaptation Lucie-Bruneau et l'École des Métiers de la Construction de Montréal. Cette zone comptait, d'après l'étude de la CDEC de 2012, une seule entreprise de fabrication et aucune entreprise de services professionnels sur son territoire. On y retrouve également le seul grand terrain vague du secteur. Ce terrain boisé qui appartient en partie à la ville et en partie au CP, est situé en bordure du chemin de fer, au nord du boulevard Saint-Joseph.

### Zone C

La zone C possède une concentration d'entreprises par adresse légèrement supérieure à la zone B, mais qui reste tout de même faible. Il s'agit d'une zone avec une mixité d'usages, où, d'après l'étude de la CDEC de 2012, quatre entreprises de fabrication (par ex. : impression et fabrication d'aliments) côtoyaient 13 entreprises de services professionnels ou même des établissements de réparation et de transport (par ex. : Centre de transport Mont-Royal de la STM). Cette zone possédait le 2<sup>e</sup> plus grand nombre d'emplois du secteur en 2012, avec plus de 1 100 emplois. Il est à noter que l'édifice Complexe 5000 rue d'Iberville est localisé dans cette zone et compte une forte concentration d'organisations, incluant notamment Staff Personnel Événementiel, le SPVM et ODD1.

### Zone D

Un bon nombre d'entreprises se retrouvent dans la zone D, mais avec une concentration plus faible par adresse que dans la zone A et un nombre d'emplois total le plus élevé du secteur, avec 1 159 emplois en 2012, selon les données de la CDEC. Il s'agit de la 2<sup>e</sup> zone où l'on retrouvait le plus d'entreprises de fabrication, avec sept entreprises, et de services professionnels, avec 17 entreprises. On retrouve dans cette zone des enjeux de pollution sonore, visuelle et olfactive, évoqués par les résidents et usagers des lieux, en lien avec des activités industrielles et d'entreposage à ciel ouvert qu'on y trouve, particulièrement le long de la rue Hogan. La société Papier Rebut Central Inc, un recycleur de papier qui est bordé d'immeubles résidentiels, est particulièrement ciblée.

On y retrouve également deux terrains de bonne dimension, adjacents à la voie ferrée, de part et d'autre de la rue Rachel, qui sont disponibles depuis un certain temps pour des projets de construction neuve. Le propriétaire de ces terrains souhaite leur développement, mais il affirme être confronté à une demande inexistante ou très faible (selon le terrain) pour des usages autres que résidentiels. Puisqu'il s'agit de la principale opportunité de développement immobilier à court terme dans le secteur d'emplois du Plateau Est, nous avons demandé à nos experts en conseil immobilier de fournir un avis sur son potentiel en fonction des usages possibles. Celui-ci est fourni à la section suivante.

### 3.3 Le cas des terrains disponibles pour redéveloppement dans la zone D

La Zone D du secteur d'emplois du Plateau Est est composée de propriétés très hétéroclites avec plusieurs immeubles plutôt âgés. La rue Hogan qui la traverse en partie n'a pas d'attrait architectural, et la mise en valeur immobilière de ce secteur nécessite une concertation des intervenants (propriétaires, promoteurs, services d'urbanisme de l'arrondissement, etc.).

Le potentiel de la mixité des fonctions (résidentielle, commerciale, bureaux, entreprises de fabrication et de services professionnels) repose sur les besoins futurs en tenant compte de l'inventaire des divers bâtiments existant dans ce qu'il est convenu d'appeler en analyse du marché immobilier, la zone primaire de référence.

Cette zone primaire se définit comme suit :

- Rue d'Iberville (ouest)
- Rue Masson (nord)
- Boulevard Saint-Michel (est)
- Rue Sherbrooke (sud)

On note la disponibilité de deux terrains à redévelopper dans le secteur :

- Intersection Rachel et Hogan
- Intersection Rachel et Montgomery

Pour la fonction bureaux, la Société de développement Angus a développé un parc immobilier de l'ordre de 700 000 pieds carrés, situé de l'autre côté de la voie ferrée.

Il existe également un potentiel de développement pour environ 500 000 pieds carrés de terrain supplémentaires sur ce site.

Qui plus est, quelques bâtiments existants ne sont pas pleinement occupés (environ 150 000 pieds carrés). La politique de location pour un espace de bureaux est un loyer net (avant taxes et services) d'environ 16,00 \$ pour un terme de cinq ans avec des incitations à la location de 20,00 \$/pied carré.

Or, le marché des bureaux de la région de Montréal absorbe moins de 500 000 pieds carrés annuellement et une grande partie de cette activité se fait au centre-ville.

Une nouvelle donne s'ajoute ces dernières années, soit la conversion de bâtiments industriels en espace de bureaux, particulièrement dans le Mile End.

Bref, il y a beaucoup d'offres de bâtiments de bureaux, en général, et plus près dans le Technopôle Angus, et la demande est plutôt faible.

Par conséquent, les terrains de la rue Hogan ne présentent pas les variables nécessaires pour le bureau, et ce, pour une décennie et plus.

En ce qui a trait à l'implantation d'entreprises d'industrie légère, plusieurs facteurs sont défavorables à leur implantation à cet endroit :

- Ces entreprises s'implantent souvent dans des édifices déjà construits et le stock immobilier existant pouvant les accueillir est important dans les quartiers environnants;
- Les terrains sont très contaminés et leur décontamination nécessite des investissements très élevés. Par conséquent, pour que la construction de nouveaux immeubles soit rentable, il faudrait exiger des prix de location qui seraient non concurrentiels dans le marché actuel, sauf avec la présence de subventions qui permettraient de réduire l'impact de la contamination sur les coûts;

- Le Technopôle Angus, voisin de cette zone, offre des locaux adaptés à coût très avantageux.

Pour la fonction résidentielle, le projet d'une résidence pour personnes retraitées « Rosemont Les Quartiers » (entre Masson, Molson et Saint-Joseph, ancien site Norampac) est un bon exemple de la revitalisation d'un site, le long de la voie ferrée. De plus, le projet « Condo MV » est en construction.

Pour la Zone D, un projet résidentiel en vertu du programme Accès Condo, entre autres, pourrait être exploré sur les deux sites disponibles.

La proximité du centre commercial Maisonneuve et les autres services du Technopôle Angus sont des attraits à une clientèle résidentielle.

La fonction commerciale sur la rue Hogan n'est pas porteuse même pour des petits commerces au rez-de-chaussée des bâtiments. La masse critique des résidents et travailleurs ne semble pas suffisante.

En conclusion, le potentiel de création de valeur des propriétés existantes sur la rue Hogan est plutôt restreint à moyen terme, à l'exception de projets résidentiels bien ciblés.

### 3.4 Desserte commerciale du secteur d'emplois du Plateau Est

#### 3.4.1 Cadre d'analyse

L'analyse de la desserte commerciale pour le secteur d'emplois du Plateau Est tient compte des informations suivantes :

- Le relevé d'occupation commerciale réalisé par la Direction du développement du territoire de l'arrondissement du Plateau Mont-Royal en août 2014;
- Les résultats d'un sondage auprès des entreprises tenu dans le cadre de l'étude économique du secteur d'emplois réalisé par la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal<sup>10</sup>;
- Une étude de marché axée sur les services de restauration sur le territoire du Plateau Est réalisé par la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal en septembre 2013<sup>11</sup>.

La desserte en biens et en services commerciaux sur le territoire à l'étude se concentre le long de quatre artères (voir le portrait de la desserte commerciale à l'annexe 1)<sup>12</sup> :

- La rue Masson entre les rues Papineau et Parthenais;
- L'avenue Laurier Est entre les rues Papineau et Fullum;
- L'avenue du Mont-Royal Est entre les rues De Lorimier et Frontenac;

---

<sup>10</sup> CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal, *Étude économique de la zone d'emploi du Plateau Est*, printemps 2012.

<sup>11</sup> CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal, *Étude de marché – Plateau Est*, septembre 2013.

<sup>12</sup> Voir le site web consacré au PPU : <http://plateauest.com>

- La rue Rachel Est entre la rue Fullum et la voie ferrée du CP.

L'analyse vise à caractériser le dynamisme des artères de desserte commerciale en fonction de deux critères, soit l'équilibre de l'offre et la densité de l'usage commercial. Il est à noter que l'analyse ne constitue pas une étude d'offre et de demande commerciale.

### 3.4.2 *L'équilibre de l'offre commerciale*

Une étude réalisée en 2003-2004 par La Fondation Rues principales<sup>13</sup> afin de comprendre ce qui caractérisait une artère commerciale en santé a permis de démontrer que l'équilibre entre les types d'usages constituait un facteur clé de différenciation entre une artère commerciale en santé et une artère en difficulté. L'étude a évalué 12 centres-villes en santé et de 16 centres-villes en difficulté dans des municipalités de toutes tailles. Il en ressortait que la proportion des différents types commerciaux (voir le tableau qui suit) demeurait relativement stable pour les centres-villes en santé et que cette proportion n'était jamais présente dans les centres-villes en difficulté, et ce malgré les différents vocations des centres-villes (par exemple, un centre-ville à vocation touristique comparativement à un centre-ville ciblant plutôt les services à la population).

Selon les résultats de l'étude, une artère en santé offrirait entre 10 % et 15 % de commerces et de services d'achat courant, entre 29 % et 34 % de commerces et de services d'achat semi-courant, entre 33 % et 42 % de commerces et de services d'achat réfléchi, et entre 16 % et 21 % de restauration et de divertissement. Par ailleurs, une artère commerciale en santé accueille, en moyenne, 43 % de commerces de détail, 39 % de commerces de services et 18% de commerces de restauration et divertissement.

#### **TYPES COMMERCIAUX**

**Achats courants** : achats fréquents faits avec un minimum d'efforts et situés à courte distance (épicerie, pharmacie, bureau de poste, banque, ...);

**Achats semi-courants** : achats fréquents mais moins impulsifs, qui favorisent la visite de commerces de même nature et invitent le consommateur à comparer les prix (quincaillerie, vêtements et chaussures, fleuriste, coiffure, ...);

**Achats réfléchis** : achats peu fréquents qui souvent nécessitent un investissement d'argent plus important. Il y a comparaison de qualité, de prix, de style. La distance à parcourir importe moins (bijoux, automobiles, services professionnels, matériel informatique et électronique, ...);

**Restauration et divertissement** : des commerces dont la consommation sur place créent de l'achalandage sur la rue.

<sup>13</sup> Source : La Fondation Rues principales, La composition commerciale « idéale », Fiche-conseil no. 12.

Le tableau qui suit compare la combinaison « idéale » des usages pour une artère commerciale en santé à celles des artères qui desservent le secteur d'emplois du Plateau Est.

Groupes d'usages commerciaux	Proportion des groupes d'usages				
	Idéale	Rue Masson	Avenue Laurier Est	Avenue du Mont-Royal Est	Rue Rachel Est
Commerces de détail et de services d'achat courant	10 – 15 %	10 %	29 %	15 %	9 %
Commerces de détail et de services d'achat semi-courant	29 – 34 %	40 %	41 %	38 %	45 %
Commerces de détail et de services d'achat réfléchi	33 – 42 %	20 %	6 %	15 %	9 %
Commerces de restauration et divertissement	16 – 21 %	20 %	12 %	24 %	27 %
Autres <sup>14</sup>	---	10 %	12 %	8 %	9 %
Commerces de détail	43 %	20 %	35 %	34 %	9 %
Commerces de services	39 %	60 %	53 %	41 %	64 %
Restauration et divertissement	18 %	20 %	12 %	25 %	27 %

L'analyse de la première section du tableau permet de dégager les constats suivants :

- Le nombre de commerces de détail et de services d'achat courant se trouve à l'intérieur des balises idéales, sauf pour l'avenue Mont-Royal Est où leur proportion est particulièrement importante, un indicateur de son rôle comme pôle commercial de proximité;
- Les commerces de détail et services d'achats semi-courants sont surreprésentés par rapport aux autres catégories d'achat;
- Les commerces de détail et services d'achat réfléchi sont faibles pour les quatre artères à l'étude. L'importance de la présence de ce type de commerces réside dans leur zone d'attraction plus large que celles de la consommation courante et semi-courante;
- Les commerces de restauration et de divertissement ont une représentativité variable. La rue Masson présente une proportion « idéale », alors que ces usages sont légèrement surreprésentés sur l'avenue du Mont-Royal Est et la rue Rachel Est, et trop faible pour l'avenue Laurier Est.

La deuxième section du tableau met en lumière la principale barrière au dynamisme des artères qui desservent le territoire, soit un nombre insuffisant de commerces de détail. En effet, les services sont dominants sur l'ensemble des artères, et plus particulièrement sur les rues Masson et Rachel Est. Pour qu'une artère commerciale soit en santé, les commerces de détail doivent être prépondérants puisque ce sont ceux-ci qui créent l'animation et l'achalandage.

<sup>14</sup> La catégorie « autres » inclut des organismes d'ordre religieux et communautaires.

D'ailleurs, l'étude économique réalisée par la CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal identifie quatre axes de développement pour le secteur dont celui d'augmenter le nombre de commerces à proximité des entreprises. On précise le besoin de petits commerces de quartier pour animer le secteur et permettre aux travailleurs de s'approvisionner et se divertir près du lieu de travail. Il est à noter que la mixité du territoire est perçue par les travailleurs comme une plus-value par rapport aux parcs industriels traditionnels et que cette caractéristique mérite à être consolidée et mise en valeur.

Les commerces de restauration adaptés aux besoins des travailleurs (santé, abordables, rapides) ont été spécifiquement identifiés comme trop peu présents pour répondre aux besoins. En effet, le sondage de la CDEC dans le cadre de l'étude de marché axé sur les services en alimentation montre que 58 % des répondants (n=122) sont insatisfaits face à l'offre actuelle. L'inventaire réalisé par la direction de Développement du territoire n'identifie que deux restaurants dans la portion ouest du secteur d'emplois Plateau Est, soit un restaurant sur chacune des deux artères de desserte commerciale (rue Masson et l'avenue Laurier Est). La portion est mieux desservie avec 10 restaurants (7 sur Mont-Royal et 3 sur Rachel Est) mais le sondage suggère que ceux-ci ne correspondent pas nécessairement aux attentes des travailleurs.

### 3.4.3 *La densité de l'usage commercial*

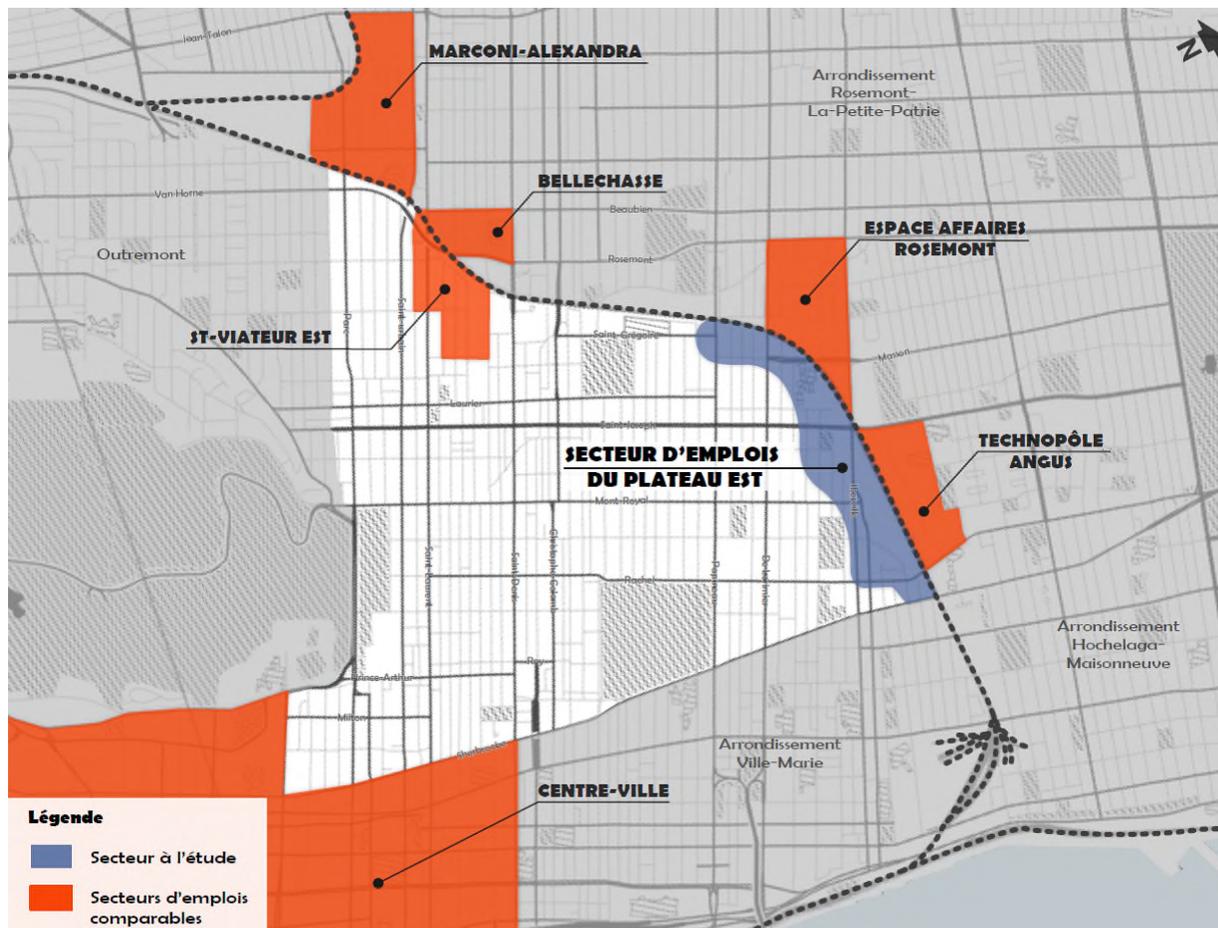
Outre l'équilibre des usages, la densité commerciale, soit la continuité des activités commerciales (particulièrement de détail) aux niveaux des rez-de-chaussée, constitue un facteur qui influence grandement le dynamisme d'une artère commerciale. En effet, une artère dont l'usage commercial est discontinu ou encore en trop faible concentration peut difficilement engendrer un achalandage qui soutient son dynamisme économique et social.

Des quatre artères à l'étude, trois (Masson, Laurier Est et Rachel Est) présentent une densité commerciale très faible avec une place prépondérante de l'usage résidentiel, soit entre 61 % et 75 %. Ce dernier facteur limite grandement les potentiels de densification et de diversification commerciale de ces artères. Seule l'avenue du Mont-Royal possède une densité d'occupation qui est caractéristique d'une véritable artère commerciale. Les rez-de-chaussée sont majoritairement occupés par des activités potentiellement génératrices d'achalandage (commerces de détail, restaurants et bars, activités culturelles) et peu par de l'habitation et des services professionnels ou personnels.

### 3.5 Contexte économique du territoire

#### 3.5.1 Secteurs d'emplois comparables

Afin d'élaborer un positionnement économique pertinent pour la zone ciblée, il importe de tenir compte de la présence des autres secteurs d'emplois dans les environs, de leurs propres orientations, ainsi que de leurs forces et faiblesses relatives. Cinq secteurs d'emplois sont localisés à proximité du secteur ciblé, soit ailleurs dans l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal, ou dans Rosemont-La-Petite-Patrie.



Source : Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, Direction du développement du territoire, août 2014.

Une description des principales caractéristiques et du positionnement de ces zones (à l'exception du centre-ville) est présentée dans le tableau suivant :

Secteurs d'emplois comparables dans Rosemont-La Petite-Patrie ou ailleurs sur le Plateau Mont-Royal

Nom de la zone	Technopôle Angus	Espace affaires Rosemont	Bellechasse	Marconi-Alexandra	Saint-Viateur Est
Emplacement	Quadrilatère formé par la rue Molson, la rue Rachel Est, la rue André-Laurendeau et l'avenue Mont-Royal. Secteur incluant le Technopôle Angus	Quadrilatère formé par la rue Masson, l'avenue De Lorimier, le boulevard Rosemont et la rue D'Iberville.	Quadrilatère formé par la rue Marmier, la rue Saint-Denis, la rue de Bellechasse et le boulevard Saint-Laurent.	Quadrilatère formé par la rue Clark, les voies du CP, la rue Jean-Talon et la rue Beauvien.	Secteur délimité à l'ouest par le boulevard Saint-Laurent, à l'est par l'avenue Henri-Julien, au sud par la rue Maguire et au nord par les voies ferrées du CP.
Nombre d'entreprises	66	210	155	293	N/D
Nombre d'emplois	3 000	2 400	3 000	3 000	4 932 (en 2006)
Principaux secteurs d'activités	Soins de santé et assistance sociale, services professionnels, commerce de détail.	Fabrication (ébénisterie), industrie de l'information, arts, spectacles et loisirs.	TIC, administration publique, fabrication.	Mission : « Faire de ce territoire un milieu dynamique, ouvert et éclectique, où se côtoient travailleurs, créateurs et résidents. » Bureaux de l'U. de M., fabrication (textile et vêtement), secteurs créatifs (arts et jeux vidéo), TIC, commerce de détail.	Mégastructures manufacturières de textiles, occupées par des bureaux de professionnels, ateliers d'artistes, entreprises du secteur multimédia, etc. 24 % des emplois de la zone dans les industries de l'information et culturel (en 2006).
Positionnement / orientations	Pôle d'emploi orienté sur le développement durable, l'économie sociale et les liens avec la communauté. Main-d'œuvre qualifiée (68% des employés ont un diplôme collégial ou universitaire). 53 000 m <sup>2</sup> de terrains vacants (propriétaire : Société de Développement Angus).	Croissance intéressante du nombre d'emplois et d'entreprises et bonne rétention. Secteur constitué de micro et petites entreprises. Potentiel de densification et de consolidation sur certaines propriétés. Projet de verdissement et de revitalisation du domaine public lancé en 2013.	Forte présence de petites entreprises, incorporées depuis peu, possédant de bonnes perspectives de croissance. Croissance récente du nombre d'emplois et d'entreprises. La majeure partie des emplois se concentre dans quatre bâtiments.	Forte mixité : bâtiments industriels, commerces et habitations. Majorité de microentreprises, dont plusieurs récemment implantées. Plusieurs reconversions d'anciennes manufactures en ateliers et lofts créatifs.	Secteur en transformation depuis les années 1990, avec la construction d'immeubles résidentiels, le recyclage d'immeubles industriels et l'implantation de boutiques, galeries d'art et de restaurants.
Facteurs d'attractivité	Soutien financier gouvernemental pour la construction. Situation géographique. Superficie des locaux. Construction récente des bâtiments.	Situation géographique. Secteur en développement. Frais locatifs abordables.	Locaux abordables et de grande superficie. Secteur accessible et bien desservi en transport en commun (bus et métro Rosemont).	Situation géographique centrale. Frais locatifs abordables. Positionnement économique clair : le Carrefour de la création.	Situation géographique centrale et accessible en transport en commun. Forte présence d'établissements de divertissement (restaurants, bars, cafés, salles de spectacle, galeries d'art, etc.).
Faiblesses ou contraintes possibles	Bâtiments neufs moins abordables que du bâti industriel « recyclé ». Un peu moins central et branché que le Plateau.	Un peu moins central et branché que le Plateau.	Diversité immobilière limitée. Projet de PPU remis aux calendes grecques.	Un peu moins central et branché que le Plateau. Enclavement qui complique l'accès au quartier.	Loyers plus élevés que dans le Plateau Est pour des espaces comparables

Sources : Ville de Montréal, Site Web de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie; Ville de Montréal, PDUES, secteur Marconi-Alexandra, doc. 3.1, p. 12; Ville de Montréal, PDUES, secteur Marconi-Alexandra, Rapport de consultation publique, 2013; Journal de Rosemont-La Petite-Patrie, « Campus Outremont: le secteur Marconi-Alexandra changera », fév. 2013; Ville de Montréal, « Avis du conseil du patrimoine de Montréal et du comité Jacques-Viger – Modification au plan d'urbanisme pour le secteur St-Viateur Est », AC13-PMR-01, janvier 2013; Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, « Projet St-Viateur Est – Phase 3 – Rapport de la démarche de consultation publique relative au concept d'aménagement préliminaire », octobre 2012; CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal, « Étude sur le développement culturel du secteur St-Viateur Est », juin 2009

De façon générale, ces zones présentent des caractéristiques similaires au secteur d'emplois du Plateau Est :

- Elles sont situées à l'extérieur du centre-ville et ne sont pas particulièrement propices aux activités associées à la présence de grands centres décisionnels (par ex. : secteur financier) ou à la fréquentation touristique;
- Leur cadre bâti et leur situation géographique ne sont pas particulièrement compatibles avec les activités industrielles lourdes ou à grande échelle (par ex. : aérospatiale, transport et logistique, aluminium);
- On y retrouve une mixité d'utilisations, incluant des activités à caractère technique ou technologique.

On notera que le Technopôle Angus, adjacent au sud du Plateau Est, duquel il est séparé par le chemin de fer du CP, se distingue des quatre autres zones par ses constructions neuves, sa disponibilité de vastes terrains et son orientation clairement axée sur le développement durable et l'économie sociale. Cette spécialisation a d'ailleurs grandement bénéficié d'aides gouvernementales, notamment un financement particulier qui n'est plus disponible et qui permettait d'offrir des emplacements LEED au prix d'emplacements réguliers.

### 3.5.2 *Industries et créneaux moteurs du Grand Montréal*

Afin de déterminer quelles activités économiques présentent le meilleur potentiel naturel pour le maintien et le développement de la zone d'emplois du Plateau Est, il importe d'abord de tracer un portrait des secteurs clés de l'économie du Grand Montréal, la zone de référence généralement considérée pour ce type d'analyse.

Plusieurs d'entre eux sont représentés par des grappes métropolitaines, et d'autres sont simplement considérés comme prioritaires ou porteurs par les principaux organismes de développement économique gouvernementaux.

#### **Grappes métropolitaines**

Le tissu économique de la métropole est très diversifié et il compte plusieurs secteurs structurants associés à l'économie du savoir, qui jouent un rôle moteur dans son développement économique.

Ces secteurs économiques se démarquent généralement par des caractéristiques telles que :

- Une croissance supérieure à celle de l'économie métropolitaine en général, cette dernière étant estimée au taux annuel moyen de 2,4 % pour 2010-2016<sup>15</sup>;
- Une concentration importante d'emplois à forte valeur ajoutée (par ex. : professionnels, scientifiques, spécialistes, dirigeants, etc.);
- Un potentiel d'exportation supérieur;
- Un « écosystème d'affaires » (par ex. : fournisseurs, partenaires, consultants, clients, institutions, etc.);
- Des retombées locales (par ex. : construction et rénovation, emplois de soutien, services de proximité, accroissement des revenus fonciers, etc.).

---

<sup>15</sup> Economic Insight into 13 Canadian Metropolitan Economies, The Conference Board of Canada, hiver 2012.

Au cours des dernières années, des secteurs d'excellence se sont organisés en tant que grappes, soit des concentrations d'entreprises et d'institutions interreliées dans un domaine particulier sur un territoire géographique. Elles comprennent, par exemple, des fournisseurs de produits spécialisés comme des composantes, de la machinerie, des services et des fournisseurs d'infrastructures spécialisées<sup>16</sup>.

La région métropolitaine de Montréal compte 8 grappes structurées, œuvrant dans des domaines variés. Les grappes contribuent au rayonnement international de la région, stimulent l'entrepreneuriat et améliorent la capacité d'innovation et la productivité<sup>17</sup>. Le tableau qui suit donne un aperçu de chacune des grappes :

---

<sup>16</sup> Claude Turcotte, « Si l'économie va, Bombardier va », Le Devoir, 30 mai 2009.

<sup>17</sup> Communauté métropolitaine de Montréal, Site Web « Grappes Montréal, Cap sur l'innovation », [www.grappesmontreal.ca](http://www.grappesmontreal.ca).

<b>Nom de la grappe</b>	<b>Aéro Montréal</b> 	<b>Techno Montréal</b> 	<b>Montréal InVivo</b> 	<b>Écotech Québec</b> 	<b>Finance Montréal</b> 	<b>Bureau du cinéma et de la télévision du Québec</b> 	<b>CargoM</b> 	<b>Grappe industrielle de l'aluminium du Québec</b> 
<b>Secteur</b>	Aérospatiale	Technologies de l'information et des communications	Sciences de la vie et technologies de la santé	Technologies propres	Services financiers	Cinéma et télévision	Logistique et transport	Aluminium
<b>Quelques sous-secteurs importants</b>	Fabrication d'aéronefs Fabrication de moteurs Simulateurs Équipementiers et intégrateurs de systèmes Chaîne de fournisseurs	Services informatiques Développement de logiciels Multimédia Services de télécom. Grossistes et réparateurs	Pharmaceutiques Biotechnologies Recherche contractuelle Fabrication pharmaceutique Technologies de la santé	Production d'énergie Efficacité énergétique Produits et services environnementaux	Banques Assurances Placements	Tournages télé Tournages cinéma	Transport ferroviaire Transport et terminaux maritimes Transport routier et intermédiaires en logistique	Fabrication d'aluminium Chaîne de fournisseurs
<b>Date de fondation</b>	2006	2007	2007	2010	2010	2006	2012	2013
<b>Géographie desservie</b>	Grand Montréal	Grand Montréal	Grand Montréal	Québec (province)	Québec (province)	Grand Montréal	Grand Montréal	Québec (province)

Sources : Communauté métropolitaine de Montréal (CMM); Sites Web et rapports annuels des grappes.

Par ailleurs, d'autres secteurs pouvant éventuellement faire l'objet de grappes métropolitaines sont mentionnés dans le Plan de développement économique 2010-2015 de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), soit :

- le bioalimentaire (incluant la fabrication des aliments et boissons);
- le transport urbain avancé;
- la transformation des métaux.

### Autres créneaux d'intérêt à l'échelle métropolitaine

Neuf autres créneaux sont reconnus comme étant des secteurs porteurs dans l'économie montréalaise. Bien que ces créneaux ne constituent pas formellement des grappes industrielles métropolitaines, Montréal présente dans ces domaines une expertise et une renommée de calibre mondial. Ces créneaux sont en outre mentionnés comme prioritaires par les principaux organismes économiques gouvernementaux, tels que le ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations et Investissement Québec<sup>18</sup>. Ces créneaux sont présentés dans le tableau suivant :

Secteur	Enseignement et recherche universitaires	Soins et services de santé	Génie-conseil	Ressources naturelles	Communications et médias	Mode et habillement	Spectacles et festivals	Tourisme de loisir et d'affaires	Créativité et design
<b>Illustration ou exemple</b>	Université de Montréal, Université McGill	Grands projets d'hôpitaux universitaires Cliniques et soins de santé privés	Sièges sociaux de leaders canadiens	Sièges sociaux liés aux mines, aux forêts, à l'aluminium	Siège social de la SRC, de TVA, de Télé-Québec	Bureau de la mode, secteur d'emploi qui demeure important	Festival de Jazz, Juste pour rire	Palais des congrès, Quartier des spectacles	Ville UNESCO de design, Bureau du design de Montréal, Mission design

### 3.5.3 *Potentiel économique naturel des créneaux*

Afin de déterminer à haut niveau la pertinence de différents positionnements possibles pour un secteur urbain tel que le Plateau Est, il importe de bien comprendre la compatibilité « naturelle » de chacune de ces activités avec le secteur, de même que sa dynamique générale. En effet, si le but recherché consiste à maintenir et même accroître l'emploi, on voudra favoriser des créneaux où l'emploi présente une dynamique favorable.

En outre, il sera plus facile d'attirer des projets qui s'inscrivent dans une logique de grappe, laquelle suppose la présence dans l'espace économique commun d'une masse critique d'entreprises, d'une chaîne de valeur (réseau de clients et fournisseurs), d'un écosystème de recherche et développement et d'un bassin de main-d'œuvre qualifiée.

Ainsi, nous avons analysé chacun des créneaux clés du Grand Montréal afin de déterminer leur compatibilité naturelle avec le secteur, particulièrement en fonction des trois éléments suivants :

- La présence actuelle dans le secteur d'emplois du Plateau Est;

<sup>18</sup> Ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations, section « S'informer par secteur d'activité », site Web : <http://www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/par-secteur-dactivite/> ; Investissement Québec, section « Capital de développement », site Web : <https://www.investquebec.com/quebec/fr/produits-financiers/pme-et-grandes-entreprises/capital-de-developpement.html>

- La dynamique du créneau, c'est-à-dire la tendance en termes de perspectives de croissance de l'emploi et des revenus, de son potentiel au niveau mondial et de la résilience du secteur face à la mondialisation et à la montée de la concurrence des pays émergents;
- La compatibilité du créneau avec un secteur urbain où l'on croise une mixité d'usages du stock immobilier (immeuble résidentiel, activités économiques secondaires, activités tertiaires), tel que le secteur à l'étude.

Le tableau suivant présente la synthèse de cette analyse :

**Positionnement économique de la zone par rapport aux créneaux clés du Grand Montréal et analyse de leur dynamique et de leur compatibilité avec un secteur urbain mixte**

Créneaux	Appartenance à une grappe métropolitaine	Présence actuelle dans la zone	Dynamique du créneau (tendance)	Compatibilité avec un secteur urbain mixte
Aérospatiale	Oui	Faible	Stabilité	Faible, pas en bordure d'aéroport
Technologies de l'information et des communications	Oui	Moyenne	Croissance	Élevée en logiciels et multimédia Moyenne en services Faible en fabrication
Sciences de la vie et technologies de la santé	Oui	Faible	Stabilité	Élevée pour les technologies de la santé Faible pour les pharmaceutiques
Technologies propres	Oui	Faible	Croissance	Élevée pour les PME et entreprises urbaines innovantes
Services financiers	Oui	Faible	Stabilité	Moyenne pour le « back-office » (par ex. : centre d'appels)
Cinéma et télévision	Oui	Faible	Stabilité	Faible en production (grands espaces requis) Moyenne pour les fournisseurs en postproduction
Logistique et transport	Oui	Faible	Croissance	Faible
Aluminium	Oui	Faible	Décroissance	Faible
Bioalimentaire	Potentiellement	Moyenne	Stabilité	Élevée pour des produits de spécialité
Transport urbain avancé	Potentiellement	Faible	Croissance	Faible
Transformation des métaux	Potentiellement	Faible	Croissance	Faible
Enseignement et recherche universitaires	Non	Faible	Stabilité	Élevée (par ex. : bâtiments administratifs)
Soins et services de santé	Non	Élevée	Stabilité	Moyenne
Génie-conseil	Non	Faible	Stabilité	Moyenne pour de petites ou moyennes entreprises spécialisées
Ressources naturelles	Non	Faible	Croissance	Faible (typiquement localisées au centre-ville)
Communications et médias	Non	Moyenne	Décroissance	Élevée
Mode et habillement	Non	Faible	Stabilité	Élevée
Arts, spectacles et loisirs	Non	Élevée	Stabilité	Moyenne
Tourisme de loisir et d'affaires	Non	Faible	Stabilité	Faible
Créativité et design	Non	Élevée	Croissance	Élevée
Services divers aux entreprises	Non	Moyenne	-	Élevée

Sources : Analyse de RCGT; Ville de Montréal, enquête terrain, juin 2014; Communauté métropolitaine de Montréal, Site Web « Grappes Montréal, Cap sur l'innovation », Site Web : [www.grappesmontreal.ca](http://www.grappesmontreal.ca); Sites Web des grappes métropolitaines; Ville de Montréal, Profil sectoriel, Ensemble des secteurs d'industrie, Agglomération de Montréal, Mai 2014; Desjardins, Études économiques, « Quels sont les secteurs d'avenir au Québec? », Perspective, Vol. 23, avril 2013; Ministère de l'Économie, de l'Innovation et des Exportations, Section « S'informer par secteur d'activité », Site Web : <http://www.economie.gouv.qc.ca/objectifs/informer/par-secteur-dactivite/>; Investissement Québec, Section « Capital de développement », Site Web : <https://www.investquebec.com/quebec/fr/produits-financiers/pme-et-grandes-entreprises/capital-de-developpement.html>; Emploi et Développement social Canada, « Perspectives Sectorielles 2013-2015 - Montréal - Automne 2013 ».; Le Service des délégués commerciaux du Canada, « Investir - Avantages par secteur », Site Web : [http://www.international.gc.ca/investors-investisseurs/sector-secteurs/aerospace-aerospatiale.aspx?lang=fra&menu\\_id=321](http://www.international.gc.ca/investors-investisseurs/sector-secteurs/aerospace-aerospatiale.aspx?lang=fra&menu_id=321); Deloitte, « 2014 Industry Outlook », Site Web.

Des 21 créneaux clés pour l'économie du Grand Montréal mentionnés à la section précédente, huit présentent un potentiel de croissance positif, une présence actuelle dans le territoire étudié, ainsi qu'une compatibilité avec ce type de secteur urbain mixte :

- Logiciels et multimédia;
- Technologies de la santé;
- Technologies propres;
- Bioalimentaire;
- Génie-conseil;
- Arts, spectacles et loisirs;
- Créativité et design;
- Services divers aux entreprises.

Le degré de correspondance de ces créneaux avec les orientations générales et les balises d'aménagement du plan d'urbanisme, de même qu'avec la vision proposée par l'arrondissement pour le développement du Plateau Est sera évalué dans la section 5 de la présente étude.

### **3.6 Conditions de succès**

Le succès en matière de développement économique dépend à la base de la possibilité pour les acteurs économiques privés de réaliser des profits comparativement intéressants, et surtout la capacité de prédire la réalisation de ce profit avec un bon degré de certitude. Une vision d'aménagement cohérente est également primordiale pour favoriser le redéveloppement du secteur par les promoteurs immobiliers.

Plusieurs éléments de ce contexte sont hors de portée d'une administration municipale, tels que les taux d'intérêts, les dynamiques sectorielles et la présence d'alternatives avantageuses dans les administrations adjacentes.

Cependant, plusieurs conditions de succès relèvent directement de l'administration municipale, telles que :

- La mise en place d'une réglementation qui reflète une vision de revitalisation du secteur cohérente et axée sur le long terme ;
- Réceptivité et efficacité de l'appareil municipal relativement aux projets;
- Simplicité bureaucratique (implication d'un nombre limité d'intervenants, qui connaissent bien le dossier);
- Stabilité dans le temps de l'ensemble des règlements pertinents, ainsi que de leur mode d'application.

## 4. Analyse des sites contaminés

### 4.1 Pourquoi une telle analyse ?

La contamination de terrains est une des caractéristiques marquantes des anciens sites industriels et des abords d'emprises de chemins de fer. Comme le cas du secteur d'emplois du Plateau Est correspond à ce type d'emplacement et puisque la contamination peut avoir un impact considérable sur l'utilisation potentielle des terrains, il était nécessaire de faire le point cette question et ainsi d'établir dans quelle mesure il peut s'agir d'une contrainte pour le développement économique futur du Plateau Est.

### 4.2 Sources d'information

Afin d'établir le portrait de la contamination de la zone à l'étude, la base de données interne de la Ville de Montréal relativement aux sites contaminés ainsi que le répertoire des sites contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte aux changements climatiques (MDDELCC) ont été consultés. La base de données de la Ville de Montréal fait une distinction entre les sites contaminés, les sites décontaminés et les sites présentant un potentiel de contamination. Les sites figurant dans cette base de données peuvent être des sites appartenant à la Ville (terrain ou rue) ou des sites appartenant à un particulier ou une entreprise. Le répertoire du MDDELCC quant à lui contient des sites pour lesquels des avis de contamination, décontamination ou restriction d'usage ont été inscrits au registre foncier en lien avec la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) ou tout autre site dont l'état de contamination a été porté à l'attention du ministre.

De manière générale, les sites faisant l'objet d'un avis de contamination, décontamination ou restriction d'usage au sens de la LQE se retrouvent autant dans le répertoire du MDDELCC que dans la base de données de la Ville. Dans le cas de l'élaboration de ce portrait, lorsque les deux sources d'informations présentaient des données divergentes pour un même site, l'état le plus à jour a été retenu. La chronologie des avis de contamination et de décontamination a également été considérée. C'est-à-dire que si un site a été décontaminé, mais que par la suite un avis de contamination est émis pour un site voisin, un potentiel de contamination est de nouveau considéré pour le premier site (site décontaminé).

À partir des informations recueillies dans chacune de ces sources, une fiche d'identification de l'état d'un site a été élaborée pour chaque site. Ces fiches sont disponibles en annexe de ce rapport. En plus de ces deux sources d'information, une visite physique de la zone à l'étude a permis d'identifier des sites pour lesquels les activités en cours peuvent entraîner une contamination des sols. Ceci ne signifie pas que les sites sont contaminés, mais plutôt qu'ils peuvent présenter un potentiel de contamination. Ils sont donc considérés dans le cadre de ce portrait comme des sites d'intérêt.

### 4.3 Portrait de l'historique de contamination du territoire à l'étude

Un total de 24 sites a été répertorié dans ces deux sources d'information (Ville et MDDELCC). Deux sites supplémentaires tout juste en périphérie externe de la zone d'étude ont également été considérés pour porter à 26 le nombre total de sites. Le tableau suivant donne un portrait global des sites répertoriés et de leur niveau de contamination. Il résume l'état du site (contaminé, décontaminé ou potentiellement contaminé), son usage actuel, le

type de contamination, le niveau actuel de contamination (selon les critères génériques du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains- RPRT) ainsi que les niveaux permis selon l'usage du site. Ces critères (A, B et C) définissent des concentrations maximales qu'il est permis de retrouver dans un sol selon l'usage qui est fait du site. La définition de ces valeurs maximales est la suivante<sup>19</sup> :

- Critère A : Teneurs de fond pour les paramètres inorganiques et limites de quantifications pour les paramètres organique;
- Critère B : Valeurs limites pour des terrains à vocation résidentielle, récréative et institutionnelle. Les sites à vocations commerciales situés dans un secteur résidentiel sont également visés par ce critère;
- Critère C : Valeurs limites pour des terrains d'usage industriel ou des terrains à usage commerciaux qui ne sont pas en secteur résidentiel.

En plus de ces trois critères, le gouvernement du Québec a établi une quatrième valeur limite figurant au Règlement sur l'enfouissement de sols contaminés (RESC) interdisant l'enfouissement de sol contenant des contaminants dont la concentration excède les valeurs figurant à ce règlement. Ces valeurs sont supérieures à la valeur du critère C et peuvent être représentées dans la littérature comme étant le critère D ou les valeurs >RESC.

Les règles d'aménagement du territoire à la Ville de Montréal définissent différents usages qui peuvent être faits sur un site. Dans un secteur donné, il peut être possible d'exploiter un site par du logement, ou encore par du commercial ou de l'industriel léger. Un site d'usage actuellement industriel pourrait respecter le critère générique C (<C) tout en ayant une contamination supérieure au critère B. Ce niveau de contamination, se situant dans la plage B-C ne permettrait pas dans ce cas un changement d'utilisation du site pour du logement résidentiel sans que le niveau de contamination soit ramené sous le critère B (<B). La pleine utilisation du site selon les usages permis par la Ville nécessiterait une décontamination du site même si actuellement le niveau de contamination sur le site est acceptable. C'est pour cette raison que le tableau suivant présente une dernière colonne donnant le niveau de contamination maximale permis pour pouvoir exploiter le site selon tous les usage permis par la Ville.

Une distinction est faite dans ce tableau entre les sites dont le niveau de contamination est supérieur au niveau permis pour l'usage actuel du site (site identifié en orangé) et les sites dont le niveau de contamination respecte l'usage actuel du site mais ne permet pas une plein exploitation du site selon l'ensemble des usages permis pour ce site (site en bleu).

---

<sup>19</sup> [http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/sol/terrains/politique/annexe\\_2\\_tableau\\_1.htm](http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/sol/terrains/politique/annexe_2_tableau_1.htm)

ID Site	Non contaminé	Contaminé	Décontaminé	Potentiel de contamination	Pot. de cont. / enjeu de remblai	Usage du site				Utilisation permise du site selon le niveau actuel de contamination			Types de contaminants	Niveau de contamination		
						Résidentiel	Commercial / Industriel	Vacant / Parc	Rue/Ruelle	Résidentiel	Commercial/Industriel	Aucun/Non déterminé		Actuel	Permis selon occupation actuelle	Permis usage maximal du site
1			●					●			●		MT/HAP	B-C	<C	<C
2			●			●				●	●		HP/HAP	<B	<B	<B
3			●				●				●		HP/HAP/MT	<C	<C	<C
4			●			●				●	●		HAP/HP/MT	<B	<B	<B
5		●						●				●	HAP/HP/MT	>D	<C	<C
6		●					●					●	HAP/HP/MT	>C	<C	<C
7			●			●				●	●		HP	<B	<B	<B
8			●				●				●		HP/HAP	B-C	<C	<B
9		●							●				HGM	>C	<C	<C
10			●				●				●		HP	B-C	<C	<B
11		●				●						●	HP/HAP	>B	<B	<B
12			●					●			●		BX	<C	<C	<B
13			●				●			●	●		MT/HAP	<C	<C	<C
14	●								●				Non contaminé	<B	<C	<C
15		●							●				HAP/HAM	B-C	<C	<C
16			●					●		●	●		HAM/MT/HAP	<B >C <sup>20</sup>	<B	<B
17		●							●				HAP/MT/HP	>D	<C	<C
18				●				●					Potentiel	?	<C	<C
19		●							●				MT/HAP	B-C	<C	<C
20				●					●				Potentiel	?	<C	<C

<sup>20</sup> Bien que le site ait été décontaminé sous le critère B dans le premier mètre de sol pour les aires de jeux, un avis d'impraticabilité figure au dossier en raison de la présence d'arbres matures au pied desquels il n'a pas été possible de faire une décontamination. Des sols de concentration supérieure au critère C y sont donc encore présents.

ID Site	Non contaminé	Contaminé	Décontaminé	Potentiel de contamination	Pot. de cont. / enjeu de remblai	Usage du site				Utilisation permise du site selon le niveau actuel de contamination			Types de contaminants	Niveau de contamination		
						Résidentiel	Commercial / Industriel	Vacant / Parc	Rue/Ruelle	Résidentiel	Commercial/Industriel	Aucun/Non déterminé		Actuel	Permis selon occupation actuelle	Permis usage maximal du site
21			●			●				●	●		HAP/MT/HP/CP	A-B	<B	<B
22					●	●							Potentiel	?	<B	<B
23					●		●						Potentiel	?	<C	<C
24		●					●					●	HAP/HP/MT	>C min	<C	<C
25				●			●						Potentiel	?	<C	<B
26			●				●				●		HP	<C	<C	<C

BX : Benzène, xylène

HGM : Huiles et graisses minérales

HP : Hydrocarbures pétroliers C10-C50

HAP : Hydrocarbures aromatiques polycycliques

HAM : Hydrocarbures aromatiques monocycliques

MT : Métaux

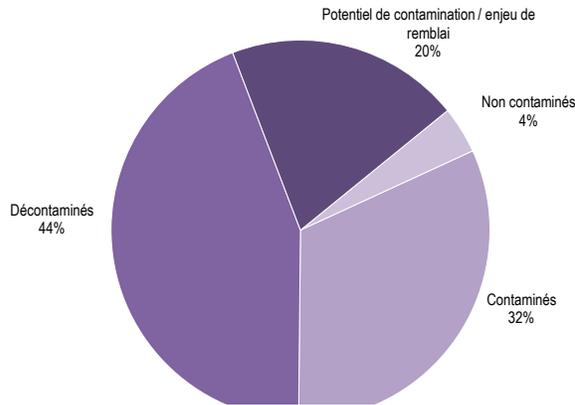
Dépassement du niveau de contamination permis selon l'occupation actuelle du site

Dépassement du niveau de contamination à respecter pour avoir un usage non restreint de toutes les utilisations permises pour le site

La majorité des sites ainsi répertoriés sur le territoire à l'étude ont fait l'objet d'une décontamination, ramenant ainsi le niveau de contaminant sur le site en deçà du seuil permis pour l'usage du site. Le tiers des sites répertoriés (huit sites) sont encore contaminés. Parmi ces sites, la moitié, soit quatre sites, sont en fait des rues ou des ruelles appartenant à la Ville. À moins de changement majeur à l'aménagement du territoire, il ne devrait pas y avoir de changement d'usage sur ces sites. Il y a toutefois lieu de se questionner sur l'origine de la contamination du fond de rue afin de déterminer si les propriétés avoisinantes peuvent faire l'objet d'une contamination (migration de la contamination de la rue vers les propriétés voisines ou de ces propriétés vers la rue). Il pourrait donc y avoir, bien que non systématiquement identifié dans la base de données de la Ville, un potentiel de contamination sur les sites en périphérie de ces rues présentant une contamination.

Pour les quatre sites contaminés (sites 5, 6, 11 et 24) autre que les rues, un est un terrain vague avec un bâtiment désaffecté (site 5), un autre est un site d'usage résidentiel (site 11) et deux sont des sites à usage commercial (un qui n'est plus en activité (site 6) et un autre faisant office d'institution d'enseignement). Pour un des trois sites commerciaux ou vacants, le niveau de contamination est supérieur au critère fixé au Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (>RESC). Dans les deux autres cas, il n'y a pas suffisamment d'information pour établir si le niveau de contamination actuellement sur le site dépasse le critère d'usage pour ce type de site (>C) ou s'il dépasse également le RESC. Il en est de même pour le site résidentiel. Le niveau de contamination est supérieur à ce qui est permis pour ce type d'usage (>B), mais il n'a pas été possible d'établir si le niveau de contamination se situe sous du critère commercial et industriel (B-C), au-delà de ce critère (>C) ou encore supérieur au RESC.

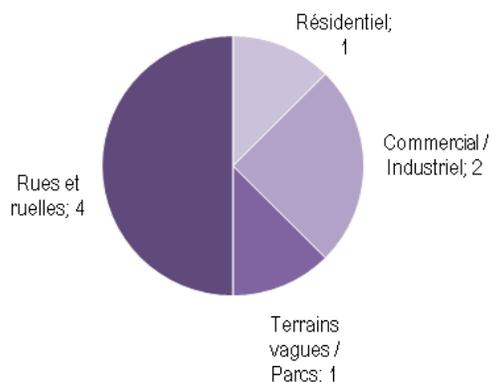
Répartition de l'état des sites répertoriés



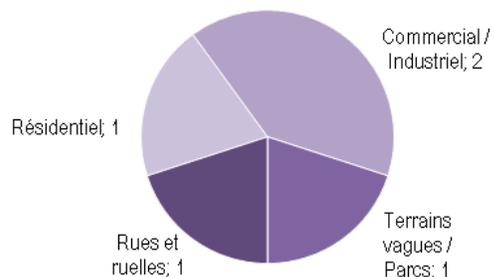
En plus de ces contaminations connues, cinq sites (sites 18, 20, 22, 23 et 25), soit 20 % des sites, présentent un potentiel de contamination ou un enjeu relativement au remblayage du site. Ce potentiel de contamination peut être en raison d'un usage antérieur du site (sites 18 et 20) ou d'un usage actuel du site (site 25). L'usage antérieur inclut également l'utilisation du site à titre de dépôt sauvage (c'est le cas pour le site 23). L'enjeu relativement au remblayage du site est associé à l'utilisation du site dans le passé pour une carrière où les matériaux employés suite à la fermeture de la carrière pourraient avoir une influence sur la capacité portante du site (c'est le cas du site 22).

Un des sites (site 20) présentant un potentiel de contamination est une ruelle appartenant à la Ville. Deux autres sites (sites 18 et 23) sont dans une zone d'usage commercial et industriel (dont un est en lien avec un ancien dépôt sauvage de matières résiduelles) tandis que deux autres (sites 22 et 25) sont dans une zone d'usage résidentiel (dont un en lien avec une ancienne carrière). Un de ces sites en zone résidentielle est toutefois utilisé par une organisation comme un site d'entretien de véhicules routiers.

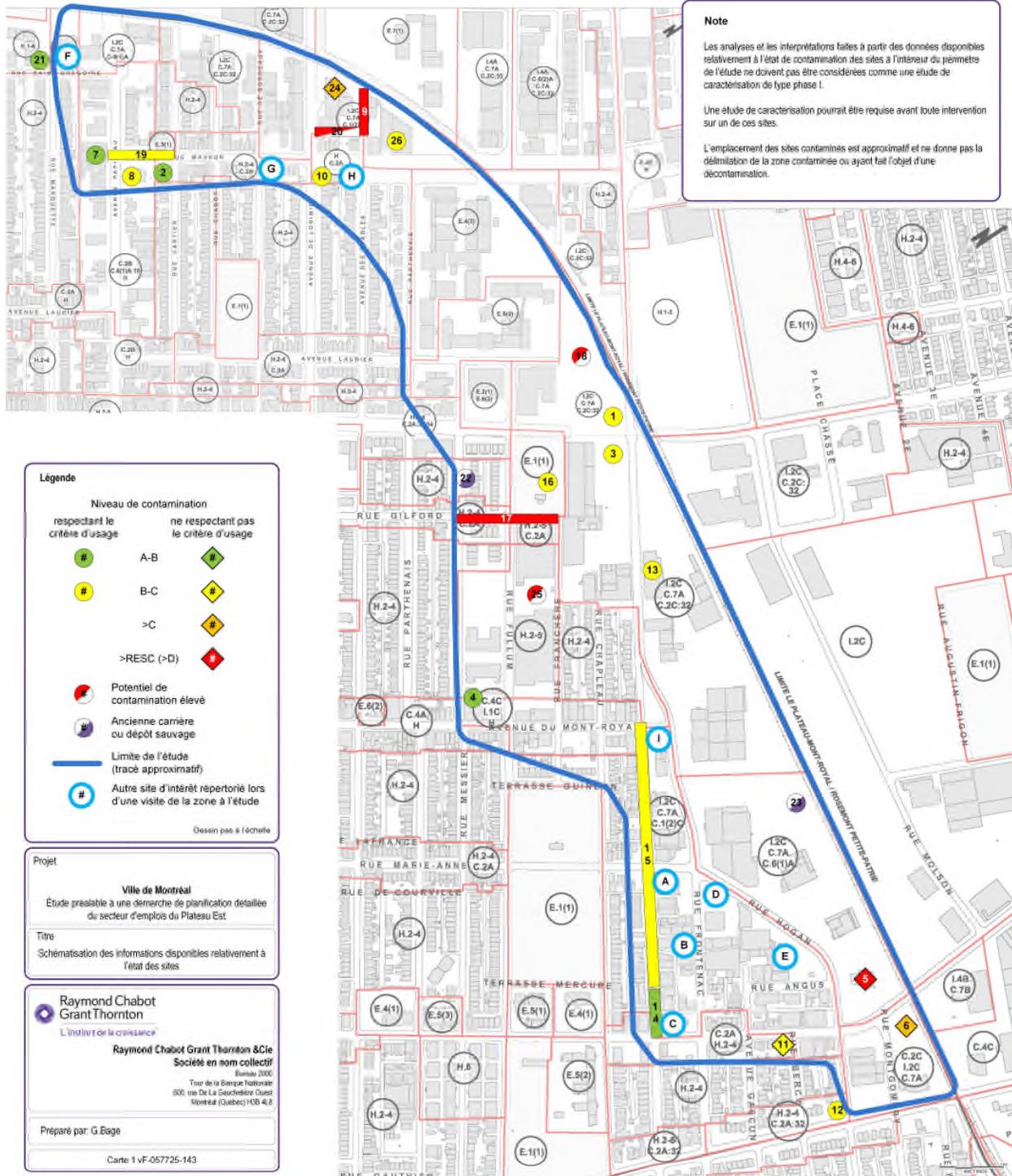
Types de site présentant une contamination connue



Types de site présentant un potentiel de contamination



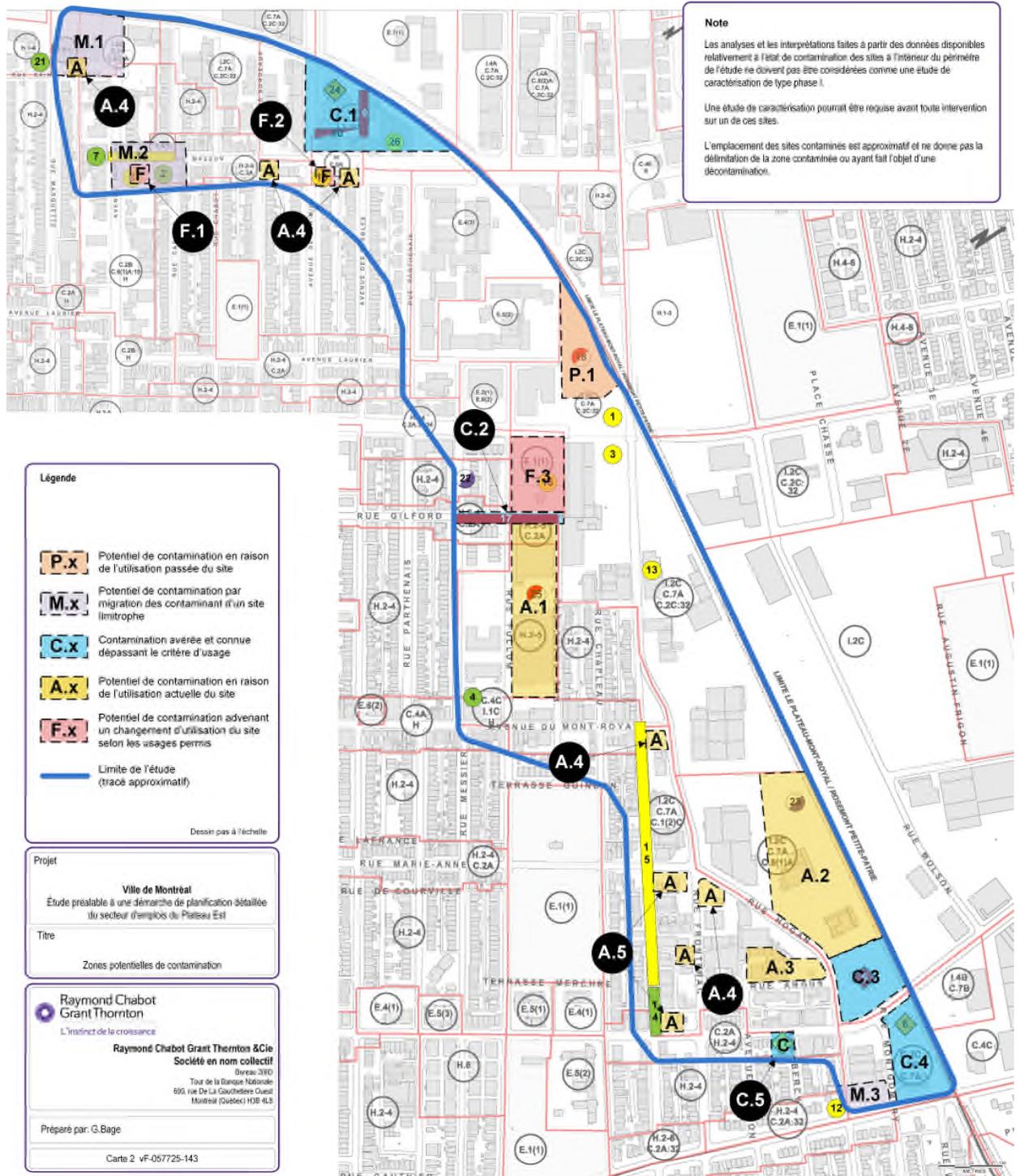
La première des deux cartes présentées ci-dessous indique l'emplacement approximatif de ces 26 sites ainsi que leur niveau de contamination selon l'utilisation actuelle du site. Les sites d'intérêt, au nombre de huit, sont également présentés sur cette carte.



À partir de l'identification des sites présentant actuellement une contamination et des sites présentant un potentiel de contamination, cinq types de zones de contamination potentielle ont été créées :

- Potentiel de contamination en raison de l'utilisation passée du site (zone de type P);
- Potentiel de contamination en raison de la migration potentielle des contaminants d'un site limitrophe (zone de type M);
- Contamination avérée, connue et dépassant les critères d'usage du site (zone de type C);
- Potentiel de contamination en raison de l'utilisation actuelle du site (zone de type A);
- Potentiel de contamination advenant un changement d'utilisation du site (zone de type F).

Un total de 23 zones a été ainsi identifié sur l'ensemble de la zone à l'étude. La deuxième carte qui est présentée ci-dessous positionne de manière approximative ces zones. Dans quelques cas, des zones de différents types se chevauchent. De plus, il est important de noter que les frontières de ces zones sont données à titre indicatif et ne doivent pas être interprétées comme une frontière absolue entre une zone de contamination potentielle et une zone de non-contamination.



#### 4.3.1 *Éléments spécifiques à prendre en considération dans l'évaluation du potentiel de contamination des sites*

En plus de l'identification des sites contaminés, décontaminés ou présentant un potentiel de contamination, l'analyse des informations disponibles a également permis d'identifier des zones pour lesquelles aucune information n'est disponible, mais pouvant présenter un potentiel de contamination. Il est très important de rappeler que l'observation d'un potentiel de contamination en raison de la proximité d'un autre site contaminé ou de l'exercice d'une activité pouvant avoir un effet sur la qualité des sols, ne signifie pas systématiquement que les sites identifiés comme tels sont contaminés.

Les sites 12 et 21, bien qu'à l'extérieur de la zone à l'étude, partagent des frontières avec des sites pour lesquels aucune information n'existe relativement à une contamination. Le site 12, avant sa décontamination, présentait un niveau de contaminant supérieur au RESC (le niveau atteint suite à la décontamination est inférieur au critère C, soit acceptable pour un usage commercial et industriel). S'il y avait eu migration de la contamination présente à l'époque sur ce site, le site situé tout juste au nord aurait pu être contaminé. Il pourrait donc être pertinent d'identifier un potentiel de contamination sur ce site tout juste à l'intérieur de la zone à l'étude. Étant donné que la décontamination du site 12 a eu lieu en 1997, le propriétaire du site n'était pas tenu d'informer un voisin d'un risque de migration de la contamination si cette dernière était découverte à la limite de la propriété. C'est pour cette raison que l'absence d'information à la Ville relativement à une migration possible vers le nord de la contamination figurant sur le site 12 ne signifie pas qu'il y a absence de contaminant sous la rue et sous le site voisin.

La même approche doit également être prise par rapport à site 21 (également situé juste à l'extérieur de la zone d'étude) et les sites au nord-est de ce dernier et présents dans la zone d'étude. L'activité industrielle présente sur le site 21 avant que ce dernier ne soit converti pour un usage résidentiel a engendré une contamination dépassant le critère C (>C). Des travaux de réhabilitation qui ont ramené le niveau de contamination sous le critère B. Ici encore, on ne peut présumer de l'applicabilité de l'article de la LQE qui exige que le propriétaire signifie à un voisin le risque de migration de la contamination si elle est présente à la limite de propriété. Ainsi, l'absence d'une telle information à la Ville quant à ce risque de migration ne signifie pas que les sites voisins ne sont pas contaminés.

Le site 16 (parc Saint-Pierre-Claver) présente également une caractéristique particulière. Étant donné qu'il s'agit d'un parc, le niveau maximal de contaminant acceptable dans le sol est le critère B. Les documents disponibles pour ce site font état du respect de ce critère pour le premier mètre de sol dans les aires de jeux (rendant ainsi la contamination non accessible aux utilisateurs du parc). Aucune information n'est donnée sur le niveau de contamination sous ce premier mètre de sol. Toutefois, un avis d'impraticabilité autour des arbres du parc figure au dossier de ce site. Il y a donc encore présence de sols contaminés à un niveau supérieur au critère C (>C). En raison de la présence de sols contaminés de niveau supérieur au critère C autour des arbres et à l'absence d'information sur le niveau de contamination en profondeur, des travaux de décontamination pourraient être requis advenant un changement d'usage de ce site.

Finalement, lors d'une visite de la zone à l'étude, quelques sites d'intérêts ont été identifiés comme hébergeant des activités pouvant avoir une incidence sur la qualité des sols. Ces sites sont principalement concentrés dans la portion est de la zone à l'étude et un peu dans la portion ouest. Huit sites sont en lien avec le secteur automobile, soit pour la réparation des véhicules automobiles (sites B, D, F, G, H et I) ou pour la distribution de carburant fossile (station-service) (sites A et C). Les activités ayant lieu actuellement sur ces deux derniers

sites sont des activités commerciales ou industrielles visées à l'annexe 3 du Règlement sur la protection et la réhabilitation des sites, soit les stations-service. Pour les six autres sites (B, D, F, G, H et I), il se pourrait que les activités ayant lieu actuellement soient également visées par ce règlement selon le type d'entretien de véhicule qui y est fait. En effet, une des activités visées au règlement est le service de réparation et d'entretien de véhicules automobiles (seulement les parcs d'autobus, de camions et de véhicules lourds ainsi que les concessionnaires de véhicules automobiles). Ceci signifie que lors de la cessation définitive de l'activité ou d'un changement d'activité, les propriétaires des sites dont les utilisations sont visées au règlement devront procéder à la caractérisation des sols afin de démontrer l'absence de contamination en lien avec l'activité (ou procéder à la décontamination en cas de contamination). Un neuvième site héberge les activités d'une entreprise spécialisée dans le recyclage du papier (site E). Bien que les usines de papier et de carton soient visées par le RPRT, une entreprise qui se spécialise dans le recyclage et le tri du papier et du carton ne devrait pas être visée par ce règlement. Néanmoins, en raison de l'accès à ce site par plusieurs camions de recyclage et de l'utilisation de machinerie lourde sur ce site, cette activité présente un risque de contamination des sols. Ces neuf sites d'intérêts sont pris en considération, avec les 26 sites identifiés précédemment, pour établir des zones de contamination potentielle.

#### 4.4 Classement des zones de contamination selon les zones

Dans l'analyse du portrait économique du territoire, quatre zones ont été identifiées. Cette section du rapport fait maintenant un rapprochement entre ces quatre zones d'activités et les 23 zones de contamination potentielles. Les zones d'activité économique A et D, aux deux extrémités de la zone d'étude présentent le plus de zones de contamination potentielle.

Zone d'activité économique	Type de zone de contamination potentielle					
	Zone P.x	Zone M.x	Zone C.x	Zone A.x	Zone F.x	TOTAL
A	0	2	1	3	2	8
B	1	0	0	0	0	1
C	0	0	1	2	1	4
D	0	1	3	6	0	10

Dans la zone A, il y a une répartition relativement uniforme des types de zone de contamination potentielle. Cette zone d'activité économique ne contient, avec les données disponibles lors de la réalisation de cette étude, qu'une seule zone de contamination avérée et connue dépassant le critère d'usage (C.1). Les autres zones sont toutes des contaminations potentielles ou des contaminations qui pourraient dépasser les critères d'usage advenant des changements d'utilisation.

La zone B est celle contenant le moins de contrainte vis-à-vis les sites contaminés et potentiellement contaminés. Avec les informations disponibles pour faire cette étude, seule une zone de contamination potentielle en raison d'une activité passée a été identifiée (P.1).

La zone C contient quatre zones de contamination potentielle. Une de ces zones est en lien avec une contamination avérée sous la rue Gilford (C.2). En prenant l'hypothèse que le redéveloppement économique de la zone n'entraîne pas de changement dans la configuration des rues, il reste trois zones de contamination pouvant présenter des contraintes. Une de ces zones (F.3) est actuellement le parc Saint-Pierre-Claver dont la contamination pourrait dépasser les critères advenant un changement d'usage dans le futur. Les deux autres zones (A.1 / A.4) sont deux zones de contamination potentielle en raison des activités actuelles, soit un garage de la Société de transport de Montréal et une station-service.

La zone D contient le plus de zones de contamination potentielle. Toutefois, contrairement à la zone d'activité économique A, la zone D est moins disparate en termes de type de zone de contamination. Il s'agit principalement de zones de contamination connue ou de zone de contamination potentielle en raison de l'activité actuelle. C'est justement dans la zone D que l'on retrouve le plus de ces deux types de zone de contamination, soit trois zones de contamination connue et avérée dépassant le critère d'usage (C.3 / C.4 / C.5) représentant 60% de tous ces types de zone sur le territoire à l'étude et six zones de contamination potentielle en raison de l'usage actuel, soit 55% de tous ces types de zone sur le territoire à l'étude.

#### 4.5 Perspective de développement du secteur dans un contexte de sites contaminés

La présence ou l'absence de contaminants sur un site peut être un élément qui influencera son redéveloppement. Toutefois, il importe de rappeler qu'il ne s'agit que d'un critère parmi d'autres. Dans un contexte où la disponibilité de sites pour la réalisation d'un projet est faible, la présence de contaminants est moins un critère d'exclusion que dans un cas où d'autres terrains non contaminés seraient disponibles. La rareté des terrains fait en sorte que ceux qui sont disponibles peuvent avoir une valeur suffisamment intéressante pour en justifier la décontamination.

Par ailleurs, le besoin de décontaminer un site avant d'entreprendre un projet pourra limiter le type de projet qui sera économiquement possible de réaliser. Pour couvrir les coûts de décontamination qui peuvent être très importants selon la nature de la contamination et le type de sol, un promoteur pourrait ne pas pouvoir construire un immeuble de 4 à 6 unités de logement standards. Il lui faudra envisager un projet d'habitation en hauteur contenant un nombre plus important de logements afin d'amortir les coûts de décontamination sur une plus grande valeur foncière.

Finalement, il importe également de rappeler que la décontamination d'un site n'est requise que lorsque la situation répond à des cas précis qui sont invoqués dans la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec. Parmi ces cas, les plus fréquents sont un changement d'usage ou une cessation d'activité sur un site pour lequel l'activité initiale est visée au Règlement sur la protection et la réhabilitation des sites. Ainsi, en l'absence de risque pour la santé humaine et pour l'environnement, en l'absence d'un risque de migration de la contamination vers un site adjacent, s'il n'y a pas cessation d'activité ou changement d'usage, ou si l'usage visé est en conformité avec l'usage permis du site et son niveau actuel de contamination, il pourrait ne pas y avoir d'obligation pour le gardien d'un site de le décontaminer.

En prenant en considération l'analyse économique du territoire faite précédemment, la disponibilité actuelle des terrains, ainsi que ces notions de changement d'usage d'un site ou de cessation d'activité sur ce dernier, deux pôles dans la zone à l'étude se dégagent comme présentant un potentiel de redéveloppement malgré le contexte de contamination suspecté ou avéré qu'ils présentent. Il ne s'agit pas des deux seuls pôles pour le redéveloppement du secteur à l'étude. D'autres sites présentent des caractéristiques intéressantes pour leur redéveloppement en plus de ne pas présenter de contamination des sols. L'idée ici est d'insister sur le fait qu'il ne faut pas limiter le redéveloppement d'un secteur en raison de la présence de sites contaminés. Le niveau de contamination d'un site peut se prêter tel quel à un nouveau projet, ou les retombées économiques d'un projet peuvent justifier de procéder à la décontamination du site.

Le premier pôle de redéveloppement est situé dans la zone B et concerne la combinaison de deux terrains longeant la voie ferrée juste au nord du boulevard Saint-Joseph, soit le site 1 appartenant à la Ville et le site 18 appartenant au CP. Le site 1 présente une contamination se situant dans la plage B-C, permettant théoriquement un usage commercial ou industriel (ce site a fait l'objet dans le passé d'une décontamination jusqu'à ce niveau). Toutefois, l'utilisation du site telle que définie par la Ville n'est pas possible, car ce terrain représente l'emprise du boulevard Saint-Joseph et aucun projet n'est réalisable dans cette dernière. Le site 18 appartient actuellement au CP et le niveau de connaissance de la Ville quant à la présence de contaminants ne permet pas de le considérer également dans la plage B-C. Des travaux de décontamination pourraient être nécessaires, d'où le besoin d'une analyse afin de déterminer s'il y a bel et bien présence de contamination sur ce site privé et, advenant la contamination, d'une analyse économique afin de déterminer le type de projet qui permettrait de couvrir les coûts de réhabilitation

Le second pôle de redéveloppement se situe dans la zone D et concerne les deux terrains (C.3-C.4) situés de part et d'autre de la rue Rachel à l'extrême sud-ouest du secteur à l'étude, soit les sites 5 et 6 (voir la figure ci-dessous). Il s'agit de deux sites dont la contamination est avérée et qui doivent faire l'objet d'une décontamination au sens du Règlement sur la protection et la réhabilitation des sites contaminés avant tout nouvel usage (le niveau de contamination est trop élevé pour tout nouvel usage du site et les activités qui y ont été tenues dans le passé pourraient fort probablement être des activités visées par ce règlement). Considérant que ces deux sites sont bien positionnés, à la limite entre l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal et l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, le long d'un axe important et qu'il y a très peu de terrains disponibles pour un redéveloppement au sud du secteur à l'étude, ces deux terrains pourraient malgré la décontamination requise, présenter un potentiel intéressant. Comme mentionné précédemment, en raison des coûts de décontamination, il est nécessaire que le projet soit relativement important ou qu'il fasse l'objet d'une subvention d'envergure pour assurer la décontamination des sols préalablement à la réalisation du projet.



## 5. Synthèse stratégique et constats clés

### 5.1 Forces faiblesses potentiels et contraintes

Le tableau qui suit résume les principales forces, faiblesses, potentiels et contraintes du territoire à l'étude **aux fins du maintien et du développement de l'emploi dans une perspective de développement durable**, dans la zone :

Forces	Potentiels
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Localisation stratégique et centrale dans la métropole</li> <li>■ Proximité d'un milieu de vie hautement attractif</li> <li>■ Coûts de loyer raisonnables (bâtiments existants)</li> <li>■ Émergence du tertiaire créatif dans le secteur, incluant plusieurs startups</li> <li>■ Vigueur de certaines niches de fabrication</li> <li>■ Mixité d'usage du territoire, avec plus de 2 700 résidents et plus de 3 800 emplois</li> <li>■ Niveau de scolarité élevé des résidents</li> <li>■ Stabilité de l'emploi institutionnel</li> <li>■ Mobilisation importante des acteurs locaux</li> <li>■ Proximité relative d'une artère commerciale forte (avenue du Mont-Royal)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Plusieurs créneaux d'activité économique en croissance et compatibles avec le secteur : TIC, technologies de la santé, technologies propres, bioalimentaire, génie-conseil, arts, spectacles et loisirs, créativité et design, services divers aux entreprises.</li> <li>■ Nouveaux modèles d'occupation tels que les ateliers-lofts, compatibles avec le bâti du secteur</li> <li>■ Une certaine clientèle résidentielle, industrielle et commerciale à la recherche de lieux d'implantation abordables et au caractère alternatif (par ex. : entreprises en démarrage, artistes, artisans)</li> <li>■ Attractivité du territoire pour le développement résidentiel pouvant contribuer au commerce de proximité</li> </ul>
Faiblesses	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Absence d'une identité économique claire, hétérogénéité territoriale et notoriété limitée du secteur</li> <li>■ Présence d'emplois dans des secteurs en déclin (par ex. : médias imprimés)</li> <li>■ Présence d'activités peu compatibles avec l'insertion résidentielle ou l'emploi tertiaire (par ex. : recyclage)</li> <li>■ Plusieurs bâtiments dont l'entretien a été différé</li> <li>■ Enclavement créé par les voies de chemin de fer et les viaducs qui l'enjambent</li> <li>■ Manque d'une vision claire d'aménagement</li> <li>■ Éloignement relatif du métro et desserte déficiente en transport collectif</li> <li>■ Manque d'établissements de services alimentaires pour desservir les besoins des travailleurs (dîner)</li> <li>■ Perception d'une offre de stationnement limitée</li> <li>■ Accès difficile pour le camionnage hors des principales artères</li> <li>■ Domaine public peu accueillant autour des axes de transit et des voies de circulation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Concurrence des secteurs d'emplois adjacents, par ex. : Technopôle Angus, Espace Affaires Rosemont, etc.</li> <li>■ Demande pour les immeubles neufs orientée vers des usages résidentiels plutôt que l'activité économique</li> <li>■ Limites, coûts et contraintes d'usage associés à la présence de 8 sites contaminés confirmés et 9 sites potentiellement contaminés</li> <li>■ Effets possibles de l'embourgeoisement sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>● Coûts de location et d'achat immobilier (commercial et résidentiel)</li> <li>● Exode de résidents moins nantis, d'artistes et d'artisans</li> <li>● Capacité d'offrir des espaces abordables pour des startups</li> </ul> </li> </ul>

## 5.2 Croisement des créneaux potentiels avec les orientations de développement

À titre de rappel, les orientations générales suivantes sont prévues au Plan d'urbanisme pour le Plateau Est :

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

Les huit créneaux identifiés dans la section 3 du présent rapport ne présentent pas d'incompatibilité avec ces orientations. En outre, bien que des entreprises de chaque créneau soient susceptibles de trouver leur compte au sein de la zone, leur contribution potentielle à celle-ci ne sera pas nécessairement la même.

Certains d'entre eux sont susceptibles de se démarquer par une compatibilité supérieure avec une des orientations, ou si l'on précise davantage le type de projets à rechercher. Voici donc pour chacun des créneaux, des précisions relatives à leur dynamique et un avis au regard des besoins et du contexte spécifiques du Plateau Est

### Technologies de l'information et des communications (TIC)

Les TIC sont un vaste secteur d'activités, qui compte environ 120 000 emplois dans le Grand Montréal<sup>21</sup>. Il comprend les services de télécommunications (par ex. : Vidéotron, qui est déjà présente dans le secteur), les services de technologies de l'information (incluant les services informatiques, le multimédia et les logiciels), les grossistes et réparateurs de même que la fabrication de matériel. Le développement et l'édition de logiciels, de même que les services, représentent un créneau intéressant à plusieurs égards pour le Plateau Est.

Pour plusieurs entreprises et modèles d'affaires, les barrières à l'entrée sont relativement peu nombreuses, et la création d'entreprises est rapide et fréquente. Nombre de tendances récentes ou émergentes offrent un potentiel de croissance rapide : cyberapprentissage, jeux sociaux, ville intelligente, analyse de données massives, technologies portables, internet des objets, domotique avancée, sécurité informatique, robotique intelligente, impression 3D, etc.

L'attraction de main d'œuvre est un enjeu majeur pour les entreprises de ce type, et le fait de s'implanter dans un quartier alternatif, où les occasions de rencontre avec des communautés créatives sont importantes, favorise l'attractivité des entreprises.

---

<sup>21</sup> Profil des TIC du Grand Montréal, TechnoMontréal et Montréal International, mise à jour 2014

Dans un contexte de minimisation de leurs coûts de démarrage, les *startups* en technologies de l'information chercheront bien souvent à s'implanter dans des bâtiments amortis avec des loyers modiques, comme on peut en trouver dans d'anciens édifices industriels.

De plus, la disponibilité de locaux adjacents pour une éventuelle expansion séduit souvent les entrepreneurs de ce créneau, où les entreprises qui ont du succès connaissent parfois une croissance exponentielle.

Comme les domaines d'application des logiciels et du multimédia sont extrêmement vastes, il est clair que selon la teneur du projet d'affaires, on aura plus ou moins de compatibilité ou de synergies avec les besoins du Plateau Est, au-delà de la création d'emplois.

À titre d'exemple, une société dont les produits cibleraient une optimisation du travail du bois pourrait sans doute apprécier la proximité de quelques ateliers d'ébénistes pour y réaliser des tests et éventuellement contribuer à la vitalité de ces derniers à travers la commercialisation de son produit.

On peut donc saisir toute l'importance potentielle du créneau des TIC pour l'avenir de l'emploi dans le Plateau Est.

### Technologies de la santé

Les technologies de la santé regroupent les catégories suivantes : appareils fonctionnels, TIC appliquées à la santé, imagerie, biomatériaux et appareils diagnostiques et thérapeutiques.

Elles constituent un créneau dynamique, où les besoins d'une population vieillissante combinés à ceux d'un système de santé qui cherche à générer des efficiences constituent des moteurs de croissance importants.

Les projets et entreprises de technologies de la santé sont déjà activement courtisés par Technoparc Montréal et l'ouest de la ville, où les plus grandes entreprises sont déjà implantées, de même que par l'arrondissement de Rosemont-La petite Patrie, qui leur a aménagé un incubateur dédié.

Les nouveaux mégas-hôpitaux universitaires et les centres de recherche qui leur sont associés sont également susceptibles d'attirer l'attention des entreprises du créneau.

En outre il est ici question d'un secteur d'activité de taille relativement modeste (moins de 15 000 emplois au Québec<sup>22</sup>), où des investissements significatifs en recherche et développement, en équipement et en conformité constituent autant de freins à la création d'entreprises.

Ceci étant dit, on parle d'entreprises qui bénéficient d'une proximité avec les lieux qui offrent la possibilité de tester leurs produits, et la présence d'un centre de réadaptation au cœur du Plateau Est pourrait offrir une telle possibilité.

En somme, il ne serait pas logique de faire des technologies de la santé un axe de positionnement du Plateau Est, mais cela n'interdit pas de maintenir une attitude d'ouverture envers de tels projets potentiellement générateurs d'emplois.

---

<sup>22</sup> <http://www.medec.org/content/about-our-industry>

## Technologies propres

Les technologies propres s'inscrivent dans la perspective du développement durable, car elles englobent de nouveaux produits, services, technologies et processus qui sont, écologiquement efficaces, en réduisant l'impact négatif sur l'environnement, économiquement avantageux, en offrant à son utilisateur des performances supérieures à moindre coût et socialement responsables, en contribuant à une meilleure qualité de vie en optimisant l'utilisation des ressources.<sup>23</sup>

Il est clair que ce type d'organisation s'inscrit directement dans la première orientation souhaitée pour le développement du Plateau Est.

Selon la grappe Ecotech Québec, le Québec compterait près de 1000 organisations liées aux technologies propres, dont environ 500 entreprises innovantes et plus de 200 regroupements de recherche publique. Il n'existe pas d'information sur l'emploi associé à ces organisations, mais il y a lieu de croire qu'il est pour l'instant relativement limité. Les domaines d'expertises du Québec incluent :

- Chimie verte : biocomposites, bioplastiques ou écomatériaux, bioproduits et bioprocédés;
- Écomobilité : transport intelligent, véhicules électriques, fabrication de composantes et l'électrification de la chaîne de traction;
- Efficacité énergétique : réduction à la source de la demande en énergie, récupération de l'énergie
- Énergie renouvelable : énergie solaire, énergie éolienne, énergie issue de la biomasse (biogaz et biocarburant), énergie géothermique, énergie hydraulique et hydrogène
- Gestion de l'eau : eau potable et eaux usées, municipales (notamment résidences isolées) ou industrielles
- Gestion des matières résiduelles : équipements de tri et de manutention, conditionnement, récupération et recyclage
- Traitement de l'air ambiant et des émissions atmosphériques
- Traitement des sols et des eaux souterraines, réhabilitation de sites contaminés

Considérant les besoins du Plateau Est, et plus particulièrement de la situation relative à la contamination de ses sols, il semblerait pertinent que cette expertise soit disponible au cœur du quartier.

Quant à la gestion des matières résiduelles, déjà présente sous la forme d'une entreprise de recyclage du papier, il conviendrait soit d'en réduire considérablement l'impact visuel et sonore ou encore de l'éliminer, et ceci en raison de son incompatibilité avec les milieux de vie, sous sa forme actuelle.

---

<sup>23</sup> <http://www.ecotechquebec.com/technologies-propres/technologies-propres-1/>

## Bioalimentaire

Parmi les régions du Québec, on retrouve sur le territoire de l'île de Montréal la plus forte concentration d'entreprises dans les secteurs de la transformation alimentaire avec 24 % des établissements qui représente 36 % des livraisons manufacturières. Montréal est également la première région pour la distribution alimentaire (45 % des emplois) et l'hôtellerie/restauration (34 % des établissements), sans compter le plus grand nombre de consommateurs<sup>24</sup>.

Le bioalimentaire est également déjà présent au cœur du Plateau Est, où l'on retrouve des entreprises œuvrant en transformation des viandes (Salaison G. Lauzon, Au Petit Goret) et en gestion de franchises (Brûlerie St-Denis). En outre, on assiste à l'émergence d'une filière bioalimentaire de niche sur le Plateau, comme en témoignent des entreprises telles que Crudessence, les Givrés, Bec Soda inc., 3/4 d'once et Rachel-Berry.

Les produits bioalimentaires de niche connaissent une croissance qui ne se dément pas et il est concevable d'imaginer l'implantation de tels projets dans un lieu comme le Plateau Est, où la proximité d'une population aux goûts sophistiqués peut représenter un atout pour les producteurs.

En outre, il s'agit d'un domaine où le niveau de qualification requis est moins élevé que celui des entreprises de technologies, ce qui peut s'avérer intéressant afin de répondre aux besoins socio-économiques d'une partie de la population déjà en place.

D'éventuels projets d'agriculture urbaine, tels ceux des fermes Lufa dans l'arrondissement Ahuntsic-Carterville, pourraient également répondre à ces besoins, tout en participant à la maximisation de l'utilisation des espaces et au verdissement du quartier. La viabilité économique de tels projets demeure toutefois incertaine.

## Génie-conseil

Les grandes firmes de génie-conseil ont perdu des plumes au cours des dernières années, dans la foulée des scandales de collusion et de corruption entourant l'industrie de la construction. Mais les besoins demeurent pour de tels services, et un renouvellement de l'industrie pourrait notamment se traduire par la création de nouvelles firmes spécialisées de taille modeste, lancées par d'ex-employés de grandes firmes ayant dû rationaliser leurs activités (par ex. : SNC-Lavalin) ou rachetées par des intérêts situés hors du Québec (par ex. : Dessau).

Le Plateau Est pourrait servir de base à de telles firmes, qui y bénéficieraient de loyers abordables et d'une situation relativement centrale. Il s'agit là cependant d'une opportunité secondaire, car le Centre-Ville demeure le principal pôle d'attraction pour les firmes de génie-conseil.

## Arts, spectacles et loisirs

Selon le sondage réalisé par la CDEC, 8 % des entreprises du secteur d'emplois du Plateau Est appartiendraient à ce créneau d'activité. Par contre, ces entreprises sont de très petite taille, car elles ne regroupent que 2 % des emplois du secteur et il serait probablement illusoire d'y voir un grand débouché pour l'emploi.

---

<sup>24</sup> Dynamiques : un secteur bioalimentaire fort pour développer le Québec, InterTables régionales de concertation du secteur bioalimentaire, Août 2014

La présence de ce créneau contribue cependant à la qualité de vie du quartier, de même qu'à sa signature « alternative », un facteur d'attractivité pour plusieurs autres créneaux, dont les TIC. Il serait donc pertinent de préserver et si possible d'accentuer cette signature au sein du secteur d'emplois.

### Créativité et design

On fait ici référence aux professions et aux métiers créatifs tels que l'artisanat, la publicité, le dessin de mode, le design d'intérieur, le design industriel, l'architecture et l'urbanisme.

Ce type d'activités est au cœur du renouveau des quartiers industriels dans tous les pays industrialisés, et il contribue également à leur caractère alternatif.

Bien qu'il y ait déjà une bonne présence de ce créneau, particulièrement dans des lieux comme l'édifice Fry's-Cadbury, il importe de le maintenir et d'en promouvoir l'expansion au sein de la zone.

### Services divers aux entreprises

Les services divers aux entreprises correspondent essentiellement aux services administratifs et de soutien, qui occupent déjà 20 % de la main-d'œuvre du secteur d'emplois du Plateau Est, au sein d'entreprises de taille importante telles que Staff personnel événementiel et Signature service d'entretien.

Celles-ci répondent aux besoins croissants d'entreprises qui externalisent leurs services de soutien tout en offrant un grand nombre d'emplois relativement peu exigeants en termes de niveau de qualification. Dans l'optique où l'on souhaite maintenir une diversité dans l'offre d'emploi du Plateau Est, il apparaît pertinent de vouloir y retenir ces entreprises.

## 5.3 Constats relatifs aux différentes zones d'activité du secteur d'emplois

### Zone A

L'héritage manufacturier y persiste sous des formes nichées et donc plus résistantes à la concurrence étrangère à faible coût de main-d'œuvre. Elles sont également compatibles avec la cohabitation des services professionnels et la proximité de résidences.

Bien qu'une densification des usages soit certainement possible, il ne semble pas y avoir d'enjeu pour les propriétaires fonciers à assurer la location des espaces de plancher à leur disposition.

Des quatre zones d'activité du Plateau Est, il s'agit de celle qui a le plus de vitalité entrepreneuriale et dont le renouvellement est le plus avancé.

### Zone B

La zone B est celle des grands employeurs institutionnels. Ceci lui confère une stabilité supérieure en tant que zone d'emploi, laquelle est également compatible avec les orientations du plan d'urbanisme.

Dans une optique de maximisation des opportunités d'emploi, on pourrait envisager d'offrir le terrain boisé aux institutions déjà présentes sur le territoire pour d'éventuels projets d'expansion.

Comme autre possibilité, le boisé pourrait être conservé comme espace vert et zone tampon avec la voie ferrée ou d'en utiliser une partie pour répondre à la demande du marché résidentiel neuf. Cette alternative pourrait s'inspirer de l'expérience du Champ des possibles dans le Mile End (situé dans le nord-ouest de l'arrondissement), un ancien terrain industriel situé aux abords de la voie ferrée qui, suite à son appropriation par les résidents, a été classé comme réserve naturelle/espace vert et est maintenant administré et animé par la communauté locale.

### Zone C

La zone C, avec son ensemble hétéroclite d'activités (impression, fabrication d'aliments, développement de jeux, entretien d'autobus, services de soutien, poste du SPVM), n'a pas d'identité claire.

Bien qu'on y retrouve une bonne concentration d'emplois, il y a lieu de se questionner sur la désirabilité d'un positionnement qui permettrait, en favorisant l'attraction d'un ou deux créneaux d'activités porteurs, d'améliorer son profil à long terme. De plus, la zone C présente la plus importante concentration d'îlots de chaleur de l'arrondissement. Conséquemment, elle présente des opportunités importantes de verdissement et de compacité urbaine.

### Zone D

La zone D présente le même type d'enjeu identitaire que la zone C, avec ses quelque 1 160 emplois, répartis parmi des entreprises de tout acabit, incluant des garages de mécanique automobile, une entreprise de services d'entretien ménager, des entreprises liées à la construction/rénovation et un recycleur de papier.

Au-delà de cet enjeu identitaire, c'est dans cette zone que les enjeux de cohabitation et de milieu de vie sont les plus marqués. C'est également ici qu'on retrouve les opportunités de développement immobilier neuf les plus concrètes.

Considérant ce qui précède, de même que l'état actuel du marché immobilier pour les bâtiments neufs, il est particulièrement indiqué d'envisager une ligne directrice claire qui permettra d'amorcer le renouveau de cette portion du secteur d'emplois du Plateau Est et, à terme, d'en assurer la transformation.

## 6. Recommandations

### 6.1 Orientations de développement

#### Créneaux prioritaires

**La mixité de l'emploi qu'on trouve déjà dans le Plateau Est constitue selon nous une richesse et un facteur distinctif de son positionnement qu'il est souhaitable de cultiver afin de maintenir sa résilience devant les aléas de l'économie.**

À cette fin, nous retenons particulièrement certains des créneaux compatibles analysés, qu'il sera généralement souhaitable de retenir et de développer sur le territoire.

Trois **créneaux innovants** se distinguent par leur potentiel de croissance naturel et par leur compatibilité générale avec les orientations du plan d'urbanisme. Ceux-ci incluent, en ordre décroissant d'impact potentiel sur le nombre d'emplois :

1. Les TIC, particulièrement le développement et l'édition de logiciels, de même que les services;
2. Le secteur créatif, incluant l'artisanat, la publicité, le dessin de mode, le design d'intérieur, le design industriel, l'architecture et l'urbanisme, auquel on peut également rattacher les arts, spectacles et loisirs;
3. Les technologies propres, dans la mesure où elles sont compatibles avec la cohabitation du résidentiel et des usages d'emplois tertiaires.

Deux **créneaux d'emploi** se distinguent par leur potentiel pour le maintien d'emplois ne requérant pas un degré de qualification poussé, et offrent donc un certain potentiel de substitution pour d'autres emplois peu qualifiés qui sont appelés à disparaître du secteur au cours des années à venir. En ordre décroissant d'impact potentiel sur le nombre d'emplois, ils sont :

1. Les services divers aux entreprises;
2. Le bioalimentaire.

Comme mentionné par nos experts du marché immobilier, les conditions actuelles sont défavorables à la construction d'immeubles neufs à des fins d'emploi dans le secteur du Plateau Est et elles devraient le demeurer pour encore plusieurs années. Cependant, le stock bâti, lorsqu'il ne présente pas de contraintes majeures liées à la contamination des sols, peut souvent offrir un excellent potentiel pour l'accueil d'une grande variété d'activités correspondant aux créneaux ciblés. Ces immeubles offrent souvent des espaces intéressants et à faible coûts, ce qui les rend particulièrement attrayants auprès des petites entreprises et de celles en démarrage. De plus, la conservation de bâtiments dont le cycle de vie n'est pas terminé est en concordance avec les principes de développement durable, qui doivent aujourd'hui être à la base de tout projet de développement ou de redéveloppement.

En fonction des différentes zones du territoire (A, B, C et D). Il pourrait être souhaitable de concentrer l'un ou l'autre des créneaux dans la mesure du possible, soit pour y renforcer une présence et un positionnement existant ou pour favoriser des synergies entre les entreprises.

Ainsi, les recommandations spécifiques suivantes sont formulées pour chaque zone.

### Zone A

La zone A jouit d'un positionnement émergent comme lieu de croisement d'industries innovantes et de services et créatifs : c'est un positionnement gagnant pour l'emploi qui s'y trouve et qui devrait continuer de croître.

Il faut ici chercher à maintenir et cultiver cette mixité axée sur la création, tout en visant à améliorer la « vivabilité » et l'apparence des lieux.

Les créneaux à prioriser dans la zone A incluent les TIC et le secteur créatif.

### Zone B

La zone B est de facto bien positionnée pour le maintien de l'emploi, non par sa diversité, mais bien par la nature des grands employeurs qu'on y trouve.

Dans une optique de maximisation des opportunités d'emploi, il est proposé d'explorer les possibilités d'utilisation du terrain boisé par les institutions déjà présentes sur le territoire pour d'éventuels projets d'expansion ou encore la possibilité de conserver et de réutiliser un des derniers espaces boisés du Plateau Est. Il sera noté que la contamination du terrain appartenant au CP pourrait être suffisamment importante pour faire échouer un projet de construction. De plus, le prochain schéma d'aménagement qui entrera en vigueur au cours de l'année 2015 dictera des normes plus strictes concernant les nouvelles constructions aux abords des voies ferrées (zone tampon).

Advenant l'absence de besoins et/ou l'importance de la contamination avérée, il est recommandé d'envisager pour ce terrain un scénario de développement durable et écoresponsable qui ferait en sorte de maintenir un maximum de verdure tout en assurant une revitalisation des lieux comme à l'image de l'expérience du champ des Possibles dans le secteur Saint-Viateur Est.

### Zone C

La zone C doit faire l'objet d'un repositionnement.

Considérant les activités qu'on y trouve déjà, il serait opportun de demeurer aux aguets des opportunités d'y implanter davantage d'entreprises et de projets appartenant aux créneaux des TIC et du bioalimentaire.

Les trois autres créneaux identifiés comme prioritaires (secteur créatif, technologies propres, services aux entreprises) pourront également être envisagés, en fonction de la configuration des immeubles qui seront disponibles et selon les besoins spécifiques des projets.

## **Zone D**

Finalement, la zone D doit également faire l'objet d'un repositionnement. Mais considérant l'ampleur de ses défis en matière d'aménagement et la situation du marché immobilier, le nombre d'emplois qu'on y trouve sera probablement appelé à diminuer au fil du temps.

À terme, les activités non compatibles avec les insertions résidentielles et le travail de type tertiaire ou la fabrication légère seront appelées à disparaître. On parle ici des activités telles que le recyclage de papier (à tout le moins sous sa forme actuelle), mais aussi de la location de machinerie, de l'entreposage à ciel ouvert et de la mécanique automobile.

Dans la mesure où les bâtiments existants s'y prêtent, on cherchera à y favoriser l'implantation d'activités économiques du secteur tertiaire ou des activités de fabrication légère, préférablement liées à l'un ou l'autre des créneaux porteurs.

Il serait cependant illusoire de compter sur l'émergence de projets de constructions neuves à vocation d'emploi, dans les conditions actuelles du marché et dans celles qui sont prévisibles pour les années à venir.

Ainsi, au vu des deux opportunités concrètes de développement immobilier neuf et afin d'amorcer le renouveau de cette portion du secteur d'emplois du Plateau Est, il est recommandé d'envisager des projets immobiliers à vocation principale ou exclusive résidentielle, en conciliant au mieux les besoins de la population (logement abordable) avec la rentabilisation de projets qui impliquent des coûts de décontamination considérables.

## **Terrains contaminés**

Tel qu'exprimé en conclusion de la section précédente du présent rapport, les cas de contamination potentielle ou avérée des terrains ne doivent pas être vus comme des obstacles au redéveloppement et au changement d'usage des terrains qui sont requis afin de densifier l'utilisation du secteur du Plateau Est.

Dans certains cas, les niveaux de contamination sont acceptables pour diverses utilisations de bâtiments existants aux fins d'emplois.

Dans d'autres cas cependant, l'aménagement de nouveaux immeubles est le seul moyen de valoriser les terrains, et dans ces cas, le coût de la décontamination est donc un facteur aggravant qui s'ajoute à une situation de marché défavorable pour la création de nouveaux espaces à vocation d'emploi.

Il est donc recommandé, pour ces situations, de modifier l'usage de tels terrains pour miser sur la demande du marché résidentiel, tout en tenant compte du besoin d'en amortir l'investissement sur un bon nombre d'unités, à l'aide de constructions en hauteur.

## **Développement commercial**

Les recommandations qui précèdent visent à maximiser le maintien et à favoriser la croissance de l'utilisation du Plateau Est en tant que secteur d'emplois à travers un positionnement axé sur ce qu'il est convenu d'appeler l'économie motrice.

Ceci exclut le secteur des services et de la distribution aux particuliers, qui engendre également de l'emploi, mais dont l'implantation obéit à des règles distinctes.

En effet, pour qu'une artère commerciale urbaine voie le jour et pour que les commerces y soient prospères, certaines conditions gagnantes doivent être recherchées, telles que :

- Des bassins de populations importants à distance de marche et ce, dans toutes les directions (nord, sud, est, ouest);
- L'absence d'alternative intéressante à proximité (ex. l'alimentation);
- Une circulation automobile fluide, mais relativement légère, avec idéalement pas plus de deux voies de largeur (ex. l'avenue du Mont-Royal Est);
- La disponibilité de stationnement temporaire (présente de parcomètres pour favoriser le roulement des utilisateurs);
- Une accessibilité supérieure en transports en commun;
- Un environnement bâti et un mobilier urbain (incluant un éclairage) appropriés;
- De l'activité pendant l'ensemble des plages d'ouverture des commerces (incluant en soirée).

Dans le cas du secteur d'emplois du Plateau Est, un trop grand nombre de ces conditions sont absentes pour envisager de grands développements dans ce sens.

Nous sommes d'avis que deux types d'implantations commerciales demeurent possibles, à savoir :

- Quelques commerces de destination (magasin spécialisé, restaurant particulièrement unique en son genre, services spécialisés destinés aux particuliers), dans la mesure où on pourra y accéder facilement et trouver du stationnement à proximité;
- Des services de proximité à petite échelle (par ex. : dépanneur, café, coiffeur, etc.), suivant la densification de l'usage résidentiel dans la zone D.

Quant aux besoins relatifs à la restauration à proximité des zones d'activité, il serait certainement utile d'envisager un mode alternatif tel que les camions de cuisine de rue afin d'y subvenir, car il est très difficile de rentabiliser une installation permanente sur la base d'une clientèle de dîners abordables.

## 6.2 Conditions de succès sous contrôle municipal

Selon une étude des bonnes pratiques municipales en redéveloppement réalisée par l'Urban Land Institute<sup>25</sup>, huit pratiques municipales sont essentielles pour favoriser le redéveloppement durable de zones économiques

---

<sup>25</sup> Source: Urban Land Institute, *Reinvesting in the Region – (Re)Development-Ready Guide*, <http://uli.org/search-results/?q=reinvesting%20in%20the%20region>.

à revitaliser. Nos recommandations quant aux conditions de succès à mettre en place par l'arrondissement s'en inspirent tout en s'adaptant au contexte spécifique du milieu.

### 1. Établir une vision de redéveloppement et articuler clairement les attentes de la Ville :

- Sensibiliser la communauté, les acteurs économiques et les décideurs sur les bénéfices qui pourront être tirés du projet de redéveloppement : développer une stratégie de communication auprès des élus municipaux, des organismes de développement économique, des entreprises du secteur privé, des institutions présentes sur le territoire, des promoteurs et propriétaires fonciers, des groupes communautaires et des citoyens;
- Comprendre les réalités de marché et les intégrer dans l'établissement du cadre de redéveloppement;
- Développer une vision claire et obtenir un consensus quant aux objectifs visés, tant pour le projet dans son ensemble que pour le développement de sites spécifiques;
- Maximiser le levier de l'aménagement du territoire : repenser le domaine public dans le but de soutenir les efforts de développement économique par l'amélioration de la qualité de vie (verdissement, transports actifs, etc.), définir une image de marque (« branding ») pour le secteur d'emplois du Plateau Est et l'utiliser pour circonscrire les limites le territoire (en faire un lieu bien identifié);
- Préciser le niveau de participation de la Ville sur les plans financier et réglementaire :
  - ◆ Proactif-agressif : achat/expropriation, réalisation des travaux de décontamination, incitatifs, programmes de subvention à la décontamination, etc.;
  - ◆ Proactif-intervention via la réglementation : modifications du zonage pour atteindre la vision, évaluation environnementale complète;
  - ◆ Supporteur : identification du territoire de redéveloppement sans l'adoption d'un cadre réglementaire formel;
  - ◆ Réactif : réponse en fonction des demandes du milieu.
- Réviser le plan d'urbanisme, le zonage et la réglementation en fonction de la vision;
- Réaliser des plans directeurs de développement pour les sites les plus porteurs;
- Élaborer une stratégie de partenariat avec les parties prenantes (CDEC Centre-Sud/Plateau Mont-Royal, promoteurs, propriétaires fonciers, ville centre, entreprises, etc.) et préciser les rôles et responsabilités de chacun dans la réalisation de la vision;
- Préciser les balises qui encadreront les interventions physiques privées (constructions et rénovations) dans le but d'assurer l'intégration au tissu existant, une cohabitation visuelle harmonieuse et la prise en compte des principes de développement durable;
- Promouvoir les potentiels de développement et les sites disponibles.

## **2. Favoriser les stratégies collaboratives et intégrées :**

- Assurer l'éducation en continu sur les réalités de marché, les objectifs de développement et les projets envisagés auprès des membres du conseil d'arrondissement et des intervenants municipaux concernés;
- Organiser des visites de projets de développement inspirants et inviter les acteurs clés municipaux et autres;
- Impliquer la communauté : information et consultation;
- Développer de bonnes relations avec les promoteurs et mettre en place un partenariat gagnant-gagnant;
- Initier des démarches de co-crédation lorsque possible et pertinent.

## **3. Analyser et modifier les règlements de zonage afin de permettre une meilleure flexibilité face aux transformations des marchés :**

- Modifier le zonage en fonction des objectifs de redéveloppement pour éliminer le besoin d'obtenir des approbations spéciales;
- Analyser les outils en fonction des demandes du marché (par exemple, la mixité résidentielle/commerciale, le zonage vertical).

## **4. Migrer d'une approche réactive à une approche proactive dans l'évaluation et l'approbation des projets :**

- Avoir un processus accéléré pour les projets qui rencontrent certains critères;
- Adopter une attitude partenariale plutôt que législative : être flexible quant aux moyens possibles pour atteindre les objectifs visés, soutenir le promoteur dans sa recherche d'alternatives.

## **5. Lorsque possible, fournir l'information technique disponible aux promoteurs afin d'accroître leur efficacité et réduire les coûts des projets :**

- Par exemple :
  - ◆ Études environnementales;
  - ◆ Études de circulation;
  - ◆ Informations sur le site : valeur, coûts des taxes municipales, etc. – créer des fiches techniques pour les sites/immeubles à redévelopper;
  - ◆ Études de marché;
  - ◆ Données démographiques.

**6. Mesurer les impacts positifs des projets proposés sur la création d'emplois, la fiscalité municipale, l'amélioration des services à la population, la qualité de vie, l'optimisation des potentiels économiques, etc. :**

- Documenter les impacts du statu quo sur la détérioration du tissu urbain, la qualité de vie, les revenus de taxation, l'image, etc. et sensibiliser aux avantages d'agir;
- Évaluer l'opportunité d'agir concrètement sur les principaux irritants présents sur le territoire (entreprises non désirables, espaces sous-optimisés, etc.) par l'utilisation d'outils municipaux comme l'expropriation ou la subvention – évaluer les avantages et désavantages des divers scénarios.



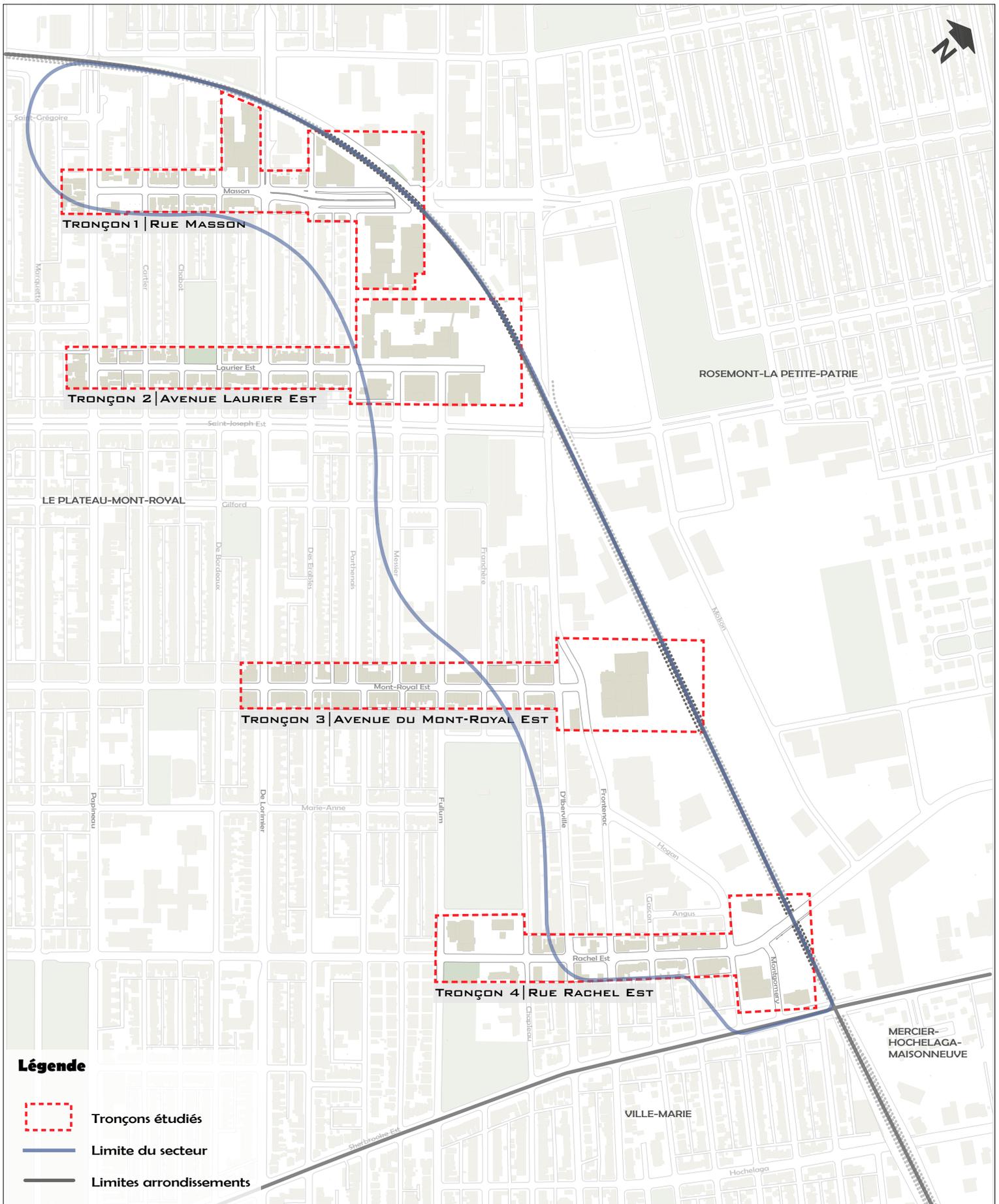
# Annexes



# Annexe 1

## Portrait de l'occupation commerciale sur le territoire





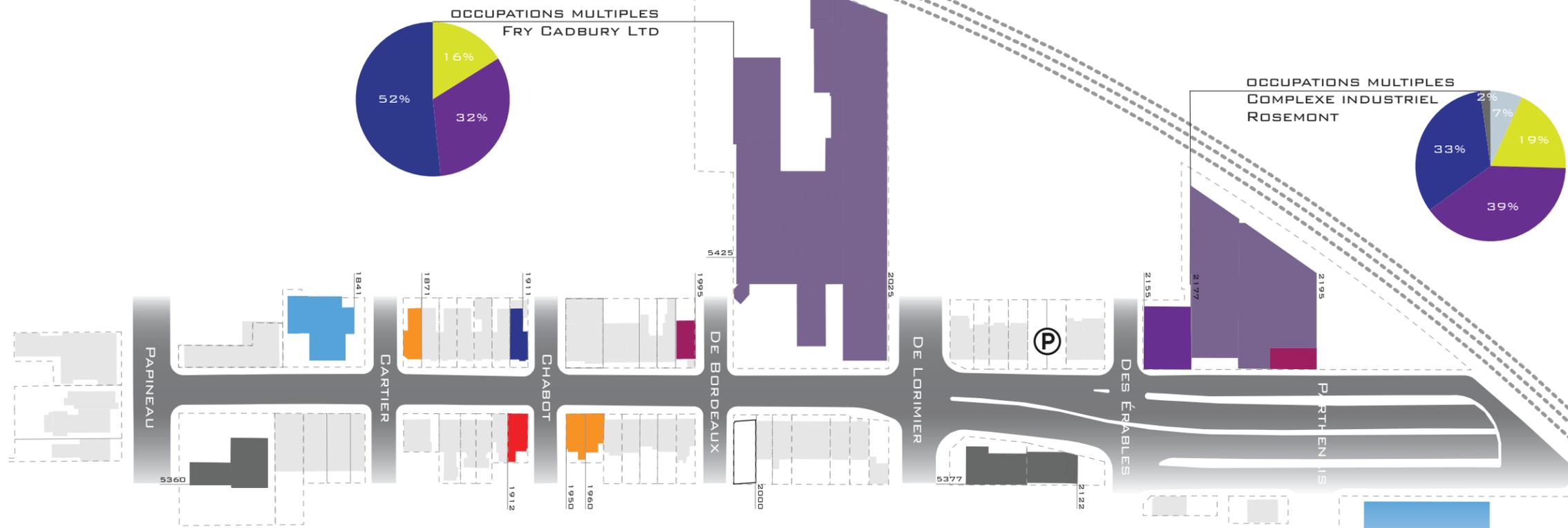
Secteur d'emplois du Plateau Est  
 Plan clef des tronçons | Portrait de l'occupation

Le Plateau-Mont-Royal  
**Montréal**

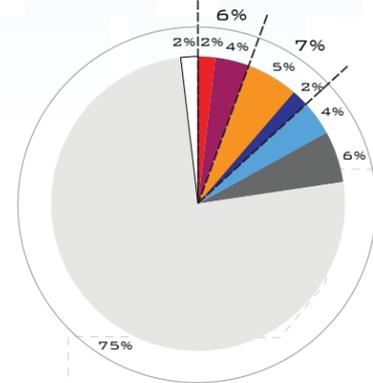
Sources: D.D.T. Le Plateau-Mont-Royal, Août 2014  
 Données: Arrondissement Le Plateau Mont-Royal



# RUE MASSON



RÉPARTITION DE L'OCCUPATION SUR RUE



EXCLUANT LES BÂTIMENTS MULTIFONCTIONNELS

CATÉGORIES D'OCCUPATION

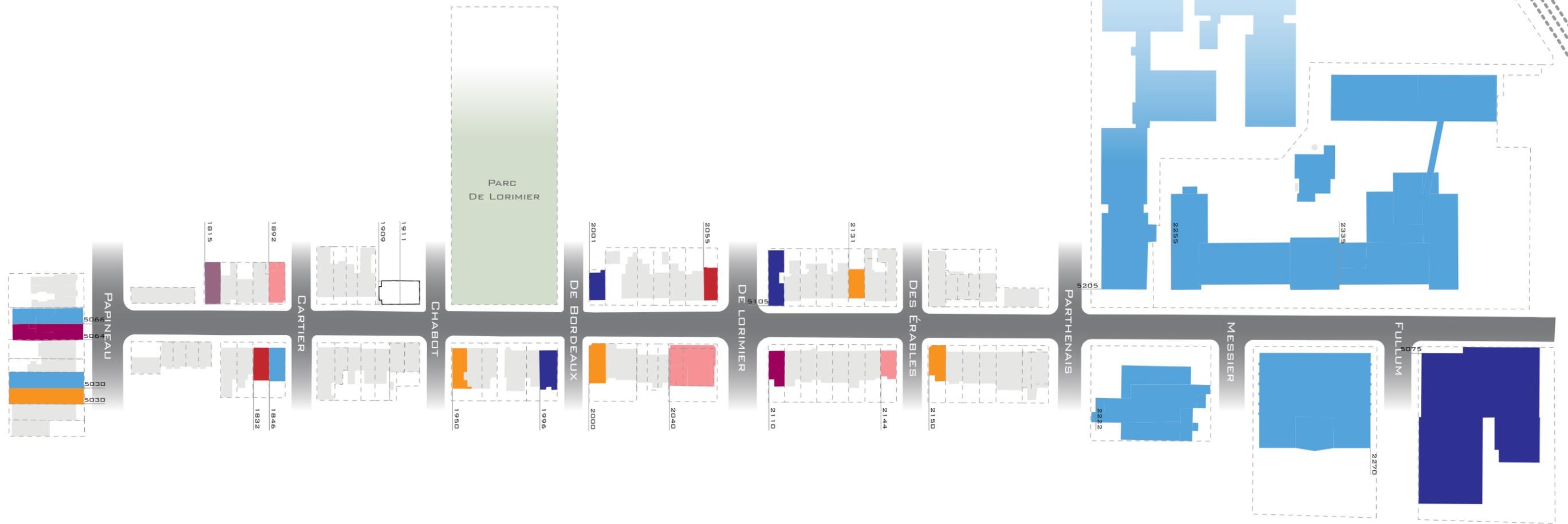
- ÉPICERIE
- RESTAURANT
- SERVICES PERSONNELS
- SECTEURS DE LA SANTÉ, DE L'ENSEIGNEMENT, INSTITUTIONNEL ET COMMUNAUTAIRE
- SERVICES PROFESSIONNELS, ADMINISTRATIFS ET D'AFFAIRES
- TRANSPORT, MACHINERIE ET ENTRETIEN
- ARTS, CULTURE, SPORTS ET LOISIRS
- FABRICATION
- BÂTIMENT MULTIFONCTIONNEL
- HABITATION
- LOCAL VACANT
- P STATIONNEMENT

Secteur d'emplois du Plateau Est  
Tronçon 1 | Portrait de l'occupation - Rue Masson



Sources: D.D.T. Le Plateau-Mont-Royal, Août 2014  
Données: Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal

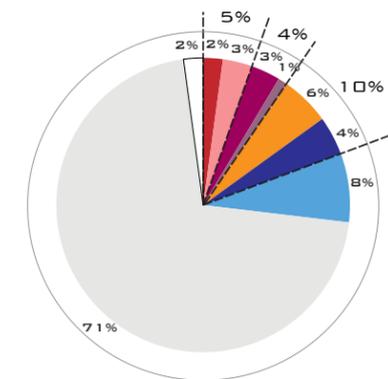
# AVENUE LAURIER EST



## CATÉGORIES D'OCCUPATION

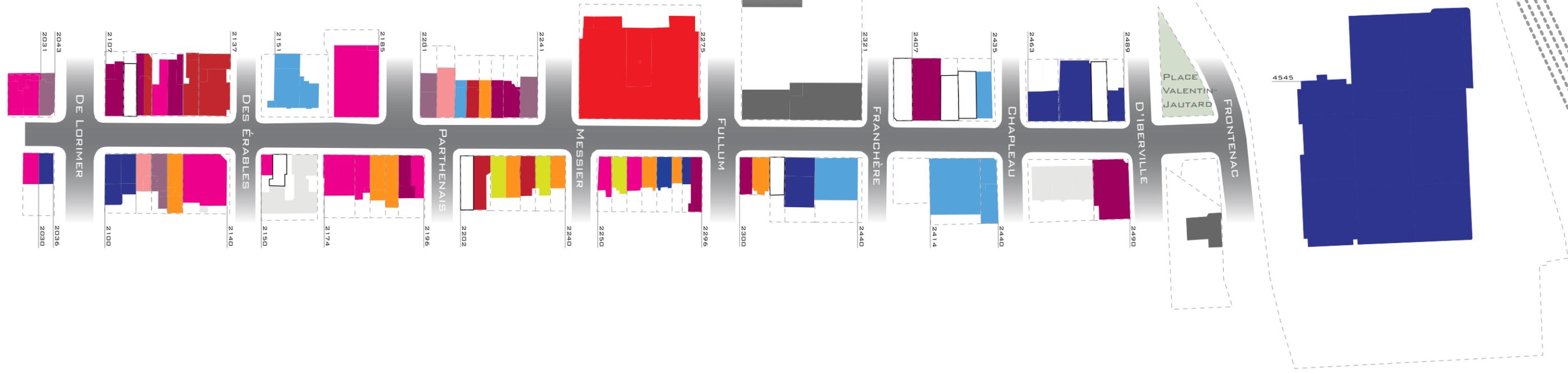
- MAGASIN D'ALIMENTATION SPÉCIALISÉE
- DÉBIT DE BOISSONS ALCOOLISÉES
- SERVICES PROFESSIONNELS, ADMINISTRATIFS ET D'AFFAIRES
- DÉPANNEUR
- SERVICES PERSONNELS
- HABITATION
- RESTAURANT
- SECTEURS DE LA SANTÉ, DE L'ENSEIGNEMENT, INSTITUTIONNEL ET COMMUNAUTAIRE
- LOCAL VACANT

## RÉPARTITION DE L'OCCUPATION SUR RUE



### Secteur d'emplois du Plateau Est Tronçon 2 | Portrait de l'occupation - Avenue Laurier Est

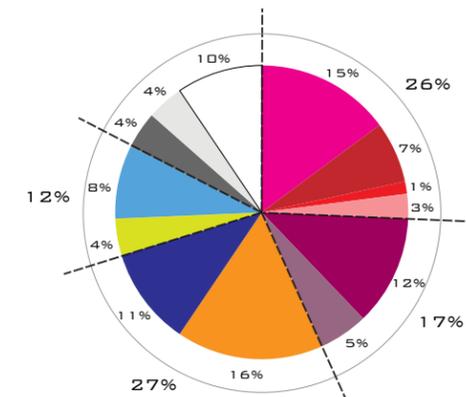
# AVENUE DU MONT-ROYAL EST



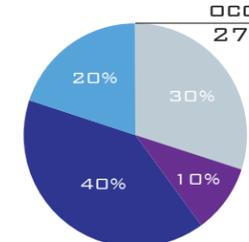
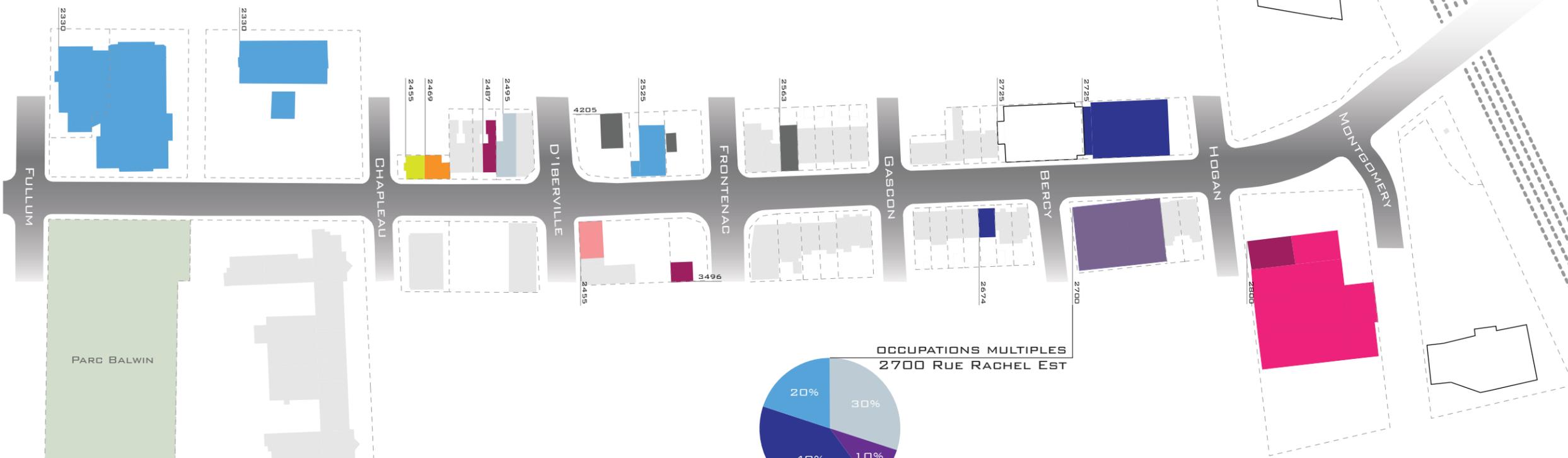
## CATÉGORIES D'OCCUPATION

- |                                                                           |                                                                                                                 |                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: #e91e63;">■</span> COMMERCE DE DÉTAIL                 | <span style="color: #9c27b0;">■</span> DÉBIT DE BOISSONS ALCOOLISÉES                                            | <span style="color: #424242;">■</span> TRANSPORT, MACHINERIE ET ENTRETIEN |
| <span style="color: #c0392b;">■</span> MAGASIN D'ALIMENTATION SPÉCIALISÉE | <span style="color: #f39c12;">■</span> SERVICES PERSONNELS                                                      | <span style="color: #bdbdbd;">■</span> HABITATION                         |
| <span style="color: #e74c3c;">■</span> ÉPICERIE                           | <span style="color: #2ecc71;">■</span> ARTS, CULTURE, SPORTS ET LOISIRS                                         | <span style="color: #f9f9f9;">■</span> LOCAL VACANT                       |
| <span style="color: #f08080;">■</span> DÉPANNEUR                          | <span style="color: #3498db;">■</span> SECTEURS DE LA SANTÉ, DE L'ENSEIGNEMENT, INSTITUTIONNEL ET COMMUNAUTAIRE |                                                                           |
| <span style="color: #8e44ad;">■</span> RESTAURANT                         | <span style="color: #2980b9;">■</span> SERVICES PROFESSIONNELS, ADMINISTRATIFS ET D'AFFAIRES                    |                                                                           |

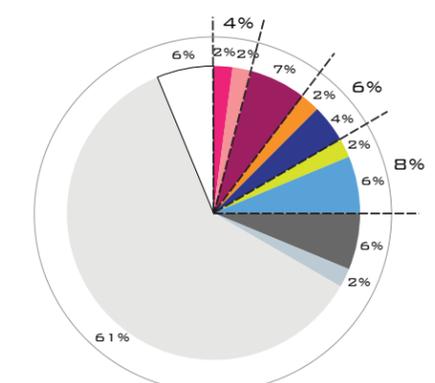
## RÉPARTITION DE L'OCCUPATION SUR RUE



### Secteur d'emplois du Plateau Est Tronçon 3 | Portrait de l'occupation - Avenue du Mont-Royal Est



RÉPARTITION DE L'OCCUPATION SUR RUE



EXCLUANT LES BÂTIMENTS MULTIFONCTIONNELS

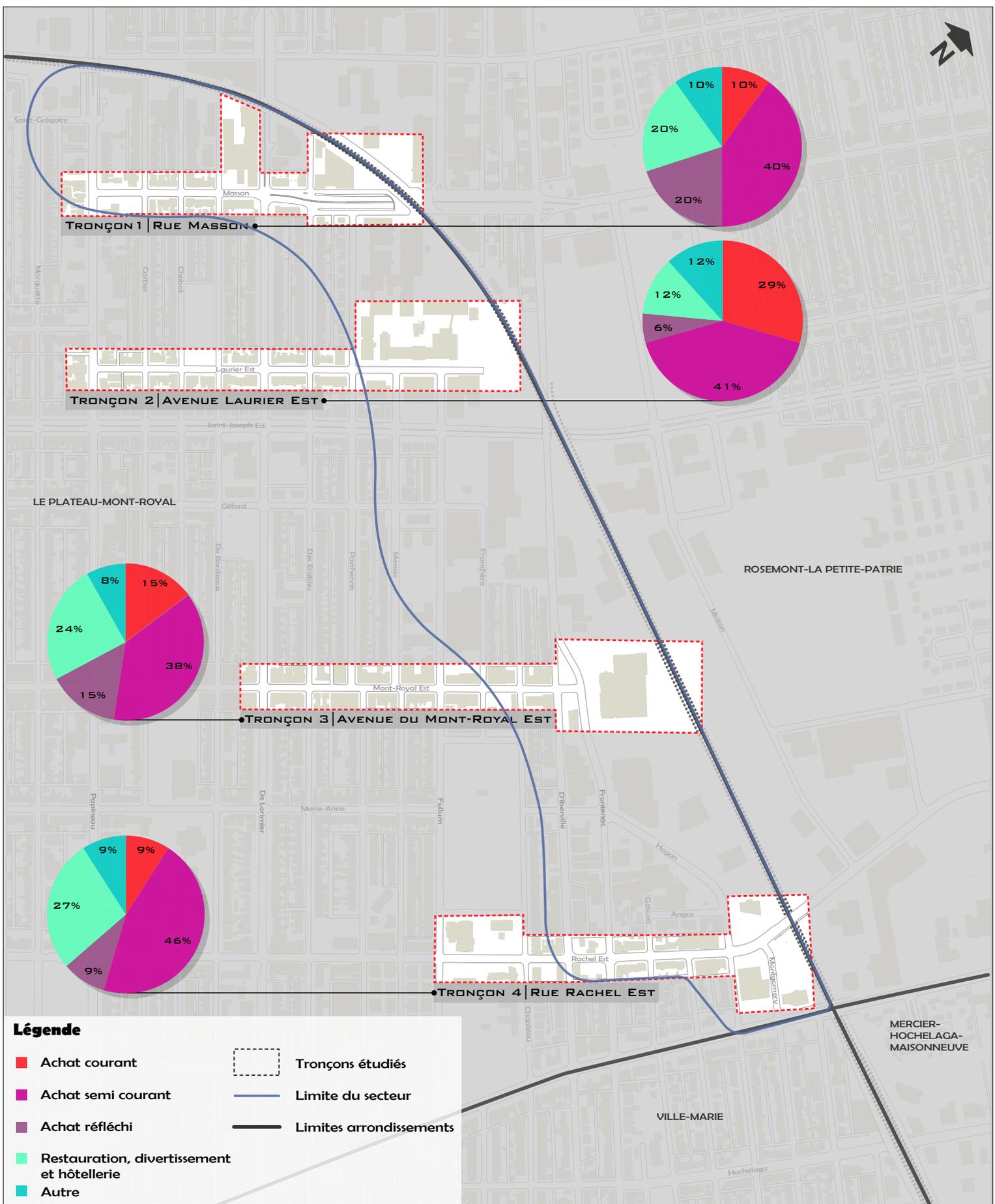
CATÉGORIES D'OCCUPATION

- COMMERCE DE DÉTAIL
- BÂTIMENT MULTIFONCTIONNEL
- DÉPANNEUR
- SERVICES PROFESSIONNELS, ADMINISTRATIFS ET D'AFFAIRES
- RESTAURANT
- AUTRES CATÉGORIES COMMERCIALES
- SERVICES PERSONNELS
- ARTS, CULTURE, SPORTS ET LOISIRS
- TRANSPORT, MACHINERIE ET ENTRETIEN
- HABITATION
- LOCAL VACANT

Secteur d'emplois du Plateau Est  
Tronçon 4 | Portrait de l'occupation - Rue Rachel Est



Sources: D.D.T. Le Plateau-Mont-Royal, Août 2014  
Données: Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal

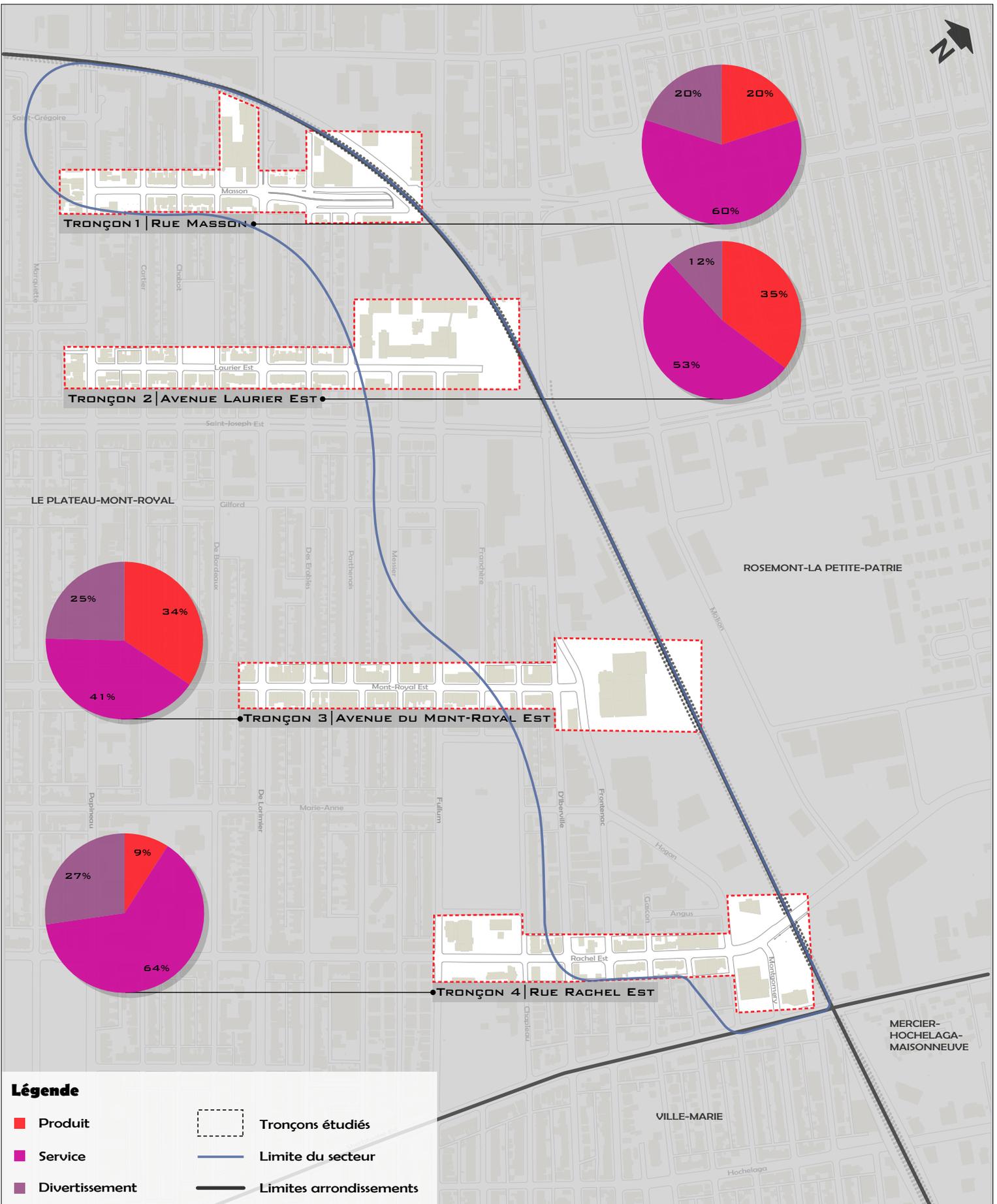


**Légende**

- Achat courant
- Achat semi courant
- Achat réfléchi
- Restauration, divertissement et hôtellerie
- Autre
- Tronçons étudiés
- Limite du secteur
- Limites arrondissements

**Secteur d'emplois du Plateau Est**  
**Comportement du consommateur**  
 Le Plateau-Mont-Royal  
**Montréal**

Sources: D.D.T. Le Plateau-Mont-Royal, Août 2014  
 Données: Arrondissement Le Plateau Mont-Royal



**Légende**

- Produit
- Service
- Divertissement
- Tronçons étudiés
- Limite du secteur
- Limites arrondissements

**Secteur d'emplois du Plateau Est**

Mix commercial  
Le Plateau-Mont-Royal



Sources: D.D.T. Le Plateau-Mont-Royal, Août 2014  
Données: Arrondissement Le Plateau Mont-Royal

## Annexe 2

# Description des zones de contamination potentielle



### Potentiel de contamination en raison de l'utilisation passée du site (Zone P.x)

#### ■ P.1

Description sommaire de la zone	Terrain vacant appartenant au CP à l'intersection de la rue d'Iberville et du boulevard Saint-Joseph
Usages prescrits par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie légère (I.2)</li> <li>• Commerces de gros et entreposage (C.7)</li> <li>• Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (C.2)</li> </ul>
Zone d'activité économique	Zone B
Contaminants potentiels	En raison de la continuité avec le site 1, les contaminants potentiellement présents sur ce site pourraient être des métaux et des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)
Niveau potentiel de contamination	Avant sa décontamination, le site 1, voisin de cette zone, présentait un niveau de contamination supérieur au critère C (>C) pour les contaminants précisés précédemment.

### Potentiel de contamination en raison de la migration potentielle des contaminants d'un site limitrophe (Zone M.x)

À l'exception de la zone M.2 pour laquelle la Ville sait qu'une portion de la rue située devant un ancien site contaminé est également contaminée, la Ville n'a pas d'information relativement à une contamination ni même à une présence de contaminant aux limites des propriétés des sites contaminés avoisinants. Plusieurs de ces contaminations ont eu lieu avant que leurs propriétaires ne soient tenus d'en informer les voisins en cas de présence de contaminants aux limites de propriétés. En l'absence d'informations additionnelles, ces zones sont considérées comme pouvant présenter un potentiel de contamination. Des études de caractérisations seraient requises pour venir confirmer ou informer la présence de contaminants sur ces zones.

#### ■ M.1

Description sommaire de la zone	Zone formée par le quadrilatère de l'avenue Papineau, de la rue Saint-Grégoire, de la rue Marquette et de la voie de chemin de fer
Usages prescrits par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie légère (I.2)</li> <li>• Commerces de gros et entreposage (C.7)</li> <li>• Commerces lourds (C.6)</li> <li>• Équipements culturels, hébergement et de santé (E5)</li> </ul>
Zone d'activité économique	Zone A
Contaminants potentiels	Cette zone est dans la continuité d'une plus vaste zone anciennement industrielle (Cour Papineau appartenant au Canadien Pacifique) ayant fait l'objet d'une décontamination avant la conversion de cette zone en

Niveau potentiel de contamination	<p>espace résidentiel. Les contaminants présents sur le site à l'époque étaient des métaux et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), ainsi que des hydrocarbures pétroliers (C10-C50) et des composés phénoliques.</p> <p>En cas de migration de ces contaminants en dehors de limite de l'ancienne propriété du CN, la zone M.1 identifiée dans cette étude pourrait avoir été contaminée. Toutefois, aucune information ne permet d'affirmer ou d'infirmer l'occurrence de cette migration. C'est pour cette raison que la zone est identifiée comme présentant un potentiel de contamination.</p> <p>À l'époque de l'exploitation du site voisin, les concentrations en métaux et HAP dépassaient le critère C. Les concentrations en composés phénoliques de même qu'en hydrocarbures pétroliers étaient dans la plage B-C.</p> <p>S'il y a eu une migration, les niveaux de contaminants devraient décroître en s'éloignant du point d'origine de la contamination.</p>
■ M.2	
Description sommaire de la zone	Zone formée autour de l'intersection des rues Masson et Cartier
Usages prescrits par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Habitations de 2 à 8 logements (H.2-4)</li><li>• Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (C.2)</li><li>• Commerces lourds (C.6)</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone A
Contaminants potentiels	Lors de la réhabilitation du site 2, les propriétaires ont fait parvenir à la Ville un avis de migration potentielle des contaminants (hydrocarbures pétroliers et cuivre) vers les sites voisins. La Ville a procédé à une caractérisation des sols sous la rue Masson devant cette propriété et une contamination dans la plage B-C a été identifiée. Il est donc possible qu'il y ait eu migration de ces contaminants.
Niveau potentiel de contamination	<p>Dans ces circonstances, une zone de contamination potentielle a été identifiée autour de ce site.</p> <p>Lors des travaux de réhabilitation des sols pour le site 2, les concentrations en hydrocarbures pétroliers et en métaux (cuivre) dépassaient les limites permises au Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés (RESC).</p> <p>S'il y a eu une migration, les niveaux de contaminants devraient décroître en s'éloignant du point d'origine de la contamination.</p>

■ M.3

Description sommaire de la zone	Zone formée autour de l'intersection des rues Hogan et Sherbrooke est
Usages prescrits par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (C.2)</li><li>• Industrie légère (I.2)</li><li>• Commerces de gros et entreposage (C.7)</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone D
Contaminants potentiels	<p>Le site voisin de cette zone (site 12), situé juste en dehors de la zone d'étude, était exploité avant les années 2000 par compagnie pétrolière à des fins de station-service. Une contamination en hydrocarbures pétroliers (C10-C50) a été confirmée sur ce site et des travaux de réhabilitation ont eu lieu en 1997. Ce type de contaminant est mobile dans les sols et pourraient, sous différentes conditions, avoir migré vers les propriétés avoisinantes, dont la rue Hogan et le stationnement d'un petit centre commercial situés sur la rue Sherbrooke est.</p> <p>Dans ces circonstances, une zone de contamination potentielle a été identifiée autour de ce site.</p>
Niveau potentiel de contamination	<p>Il n'y a pas d'information sur le niveau de contamination des sols sur le site 12 avant les travaux de réhabilitation. Le niveau de contamination après les travaux est dans la page B-C. Considérant cette plage et l'usage permis du site, le niveau de contamination avant les travaux devait être supérieur au critère C.</p> <p>S'il y a eu une migration, les niveaux de contaminants devraient décroître en s'éloignant du point d'origine de la contamination.</p>

**Contamination avérée, connue et dépassant les critères d'usage du site (Zone C.x)**

Les quatre zones présentées ont toutes été établies étant donné que des contaminants sont encore présents sur ces sites dans des concentrations dépassant les critères permis selon l'usage du site. L'étendue de la contamination peut être limitée au site ou pourrait s'étendre sur une plus grande surface. Des précisions quant à cette étendue possible sont données pour chacune des zones.

■ C.1

Description sommaire de la zone	Zone délimitée approximativement par l'avenue de Lorimier, la rue Masson et la voie de chemin de fer
Usages prescrits par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie légère (I.2)</li><li>• Commerces de gros et entreposage (C.7)</li><li>• Commerces et services d'appoint (C.1)</li><li>• Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale</li></ul>

	(C.2) <ul style="list-style-type: none"><li>• Habitation (H)</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone A
Contaminants	Plusieurs sources d'information donnent une contamination en HAP, hydrocarbures pétroliers, manganèse et zinc. La contamination est, selon le registre du MDDELCC, présente sur une propriété le long de l'avenue de Lorimier. La Ville quant à elle a fait une caractérisation de l'avenue des Érables à l'ouest de la rue Masson et une contamination y a été révélée. Selon les informations disponibles, ces contaminations seraient reliées et associées à une contamination ayant eu lieu de l'autre côté de la voie ferrée dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. De plus, la Ville a identifié la ruelle entre les avenues de Lorimier et des Érables comme étant potentiellement contaminée également. Il y a donc toute une zone de contamination connue et soupçonnée dans ce secteur. En l'absence d'information additionnelle entre l'avenue des Érables et la voie ferrée (le registre du MDDELCC fait état d'un site décontaminé, mais en 1991), et cette portion du site étant tout juste en face du site d'où proviendrait la contamination dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, la zone de contamination C.1 a été étendue pour y inclure cette portion du territoire.
Niveau potentiel de contamination	L'étendue cette zone a été élaborée à partir d'information sur un potentiel de contamination et sur un rapport de caractérisation. Le niveau global de contamination ne peut donc pas être clairement défini, mais il dépasse le critère C.
<b>■ C.2</b>	
Description sommaire de la zone	Rue Gilford entre les rues Messier et Franchère
Usage prescrit par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rue / Commercial</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone C
Contaminants	La contamination sur ce site est avérée. Il s'agit d'une contamination mixte composée d'hydrocarbures aromatiques polycycliques, de métaux et d'hydrocarbures pétroliers.
Niveau potentiel de contamination	Les niveaux de contamination pour ces contaminants dépassent les valeurs du Règlement sur l'enfouissement des sites contaminés (RESC). Il s'agit d'un niveau de contamination important.

■ C.3

Description sommaire de la zone	Zone située à l'ouest de la rue Rachel entre la rue Hogan et la voie ferrée
Usages prescrits par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie légère (I.2)</li><li>• Commerces de gros et entreposage (C.7)</li><li>• Commerces lourds (C.6)</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone D
Contaminants	<p>La contamination sur ce site est avérée. Il s'agit d'une contamination mixte composée notamment d'acénaphène, anthracène, arsenic (As), benzo(a)anthracène, benzo(a)pyrène, benzo(b+j+k)fluoranthène, benzo(c)phénanthrène, benzo(g,h,i)pérylène, cadmium (Cd), chrysène, cuivre (Cu), dibenzo(a,h)anthracène, dibenzo(a,h)pyrène, dibenzo(a,l)pyrène, étain (Sn), fluorène, hydrocarbures pétroliers (C10-C50), indéno(1,2,3-cd)pyrène, manganèse (Mn), méthyl naphtalènes (chacun), naphtalène, phénanthrène, plomb (Pb), sélénium (Se) et de zinc (Zn)</p> <p>Cette zone n'est séparée de la zone voisine C.2 que par la rue Rachel. Aucune caractérisation n'a été faite sur cette portion de la rue Rachel afin de déterminer s'il y a continuité dans la contamination entre les deux zones. Le niveau de contamination est toutefois beaucoup plus important sur cette zone que sur la zone voisine et beaucoup plus de types de contaminant y sont également présents. Les deux zones sont donc présentées de manière distincte.</p>
Niveau potentiel de contamination	Les niveaux de contamination pour ces contaminants dépassent les valeurs du Règlement sur l'enfouissement des sites contaminés (RESC). Il s'agit d'un niveau de contamination important.

■ C.4

Description sommaire de la zone	Zone située à est de la rue Rachel entre la rue Montgomery, la rue Sherbrooke est et la voie ferrée
Usages prescrits par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (C.2)</li><li>• Industrie légère (I.2)</li><li>• Commerces de gros et entreposage (C.7)</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone D
Contaminants	<p>La contamination sur ce site est avérée. Il s'agit d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), hydrocarbures pétroliers (C10-C50) et de métaux.</p> <p>Cette zone n'est séparée de la zone voisine C.3 que par la rue Rachel.</p>

Niveau potentiel de contamination	<p>Aucune caractérisation n'a été faite sur cette portion de la rue Rachel afin de déterminer s'il y a continuité dans la contamination entre les deux zones. Le niveau de contamination est toutefois moindre sur cette zone que sur la zone voisine et seulement une fraction des contaminants y sont également présents. Les deux zones sont donc présentées de manière distincte.</p> <p>Les niveaux de contamination pour ces contaminants dépassent les valeurs du Règlement sur la protection et la réhabilitation des sols pour le critère C (usage commercial et industriel).</p>
<p>■ C.5</p>	
Description sommaire de la zone	<p>Petite zone située sur la rue Rachel entre la rue Bercy et l'avenue Gascon. Il s'agit d'un lot résidentiel.</p>
Usages prescrits par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (C.2)</li><li>• Habitations de 2 à 4 logements (H.2-4)</li></ul>
Zone d'activité économique	<p>Zone D</p>
Contaminants	<p>La contamination sur ce site est avérée et figure au registre du MDDELCC. Il s'agit d'hydrocarbures pétroliers (C10-C50), de méthyl naphthalènes et de phénanthrène. Rien n'indique que la contamination couvre une surface plus grande que le lot de cette propriété.</p>
Niveau potentiel de contamination	<p>Le niveau de contamination n'est pas inscrit au registre du MDDELCC. Toutefois, en raison de l'usage actuel du site (résidentiel) et que ce dernier a été identifié au ministère comme étant contaminé, il est possible de présupposer le site est contaminé au-delà du critère B (&gt;C).</p>

### Potentiel de contamination en raison de l'utilisation actuelle du site (Zone A.x)

Les zones identifiées comme étant potentiellement contaminées en raison de l'utilisation actuelle du site sont des secteurs pour lesquels la Ville a identifié spécifiquement dans sa base de données qu'il y a un potentiel de contamination pour ce site, que le site est encore en activité et que les raisons pouvant justifier ce potentiel sont liées à cette activité ou que, suite à une visite de la zone à l'étude, des commerces et des industries présentant des activités pouvant potentiellement contaminer les sols ont été identifiés. Dans un tel cas, il est important de garder en tête que ces sites ne sont répertoriés ni dans les bases de données de la Ville en lien avec les sites contaminés, ni sur le registre du MDDELCC. Il s'agit d'une interprétation à partir d'observations visuelles sur le terrain et de liens faits avec des contaminations observées dans d'autres contextes.

■ A.1

Description sommaire de la zone	Zone bordée par les rues Fullum, Franchère, Gilford et l'avenue du Mont-Royal.
Usage prescrit par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Habitation de 2 à 5 logements (H.2-5)</li><li>• Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (C.2)</li><li>• Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale (C.4)</li><li>• Industrie légère compatible à d'autres activités urbaines (I.1)</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone C
Contaminants	L'activité ayant cours actuellement sur ce site est en lien avec de l'entretien de véhicules routiers lourds. Les risques de contamination de ce type d'activité (activité figurant au Règlement sur la protection et la réhabilitation des sites contaminés) sont reliés à des déversements accidentels et des fuites d'hydrocarbures pétroliers (C10-C50), de benzène, toluène, éthylbenzène, xylène (BTEX), et des huiles et graisses minérales.  Lors de la cessation des activités sur ce site ou d'un changement d'activité, il sera requis en vertu de la LQE, que les propriétaires du site procèdent à une caractérisation du site afin de déterminer s'il y a contamination ou non du site.
Niveau potentiel de contamination	Le niveau de contamination ne peut être établi puisqu'il s'agit d'un site dont la contamination n'a pas été révélée.

■ A.2

Description sommaire de la zone	Zone longeant la voie ferrée, située derrière l'actuel bâtiment de Bayard Canada
Usage prescrit par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie légère (I.2)</li><li>• Commerces de gros et entreposage (C.7)</li><li>• Commerces lourds (C.6)</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone D
Contaminants	Plusieurs entreprises sont établies dans cette zone, principalement des entreprises en construction et en aménagement paysagé. Une visite d'une visite de l'ensemble de la zone d'étude, il y a été possible de constater que les entreprises présentes sur cette zone font de l'entreposage de matériaux à l'extérieur. De plus, de la machinerie est souvent nécessaire pour ces types d'activités, présentant ici encore des risques de contaminations en raison de fuites ou de déversement accidentel de produits pétroliers (C10-C50, BTEX, huiles et graisses

Niveau potentiel de contamination	minérales). Le niveau de contamination ne peut être établi puisqu'il s'agit d'un site dont la contamination n'a pas été révélée.
■ A.3	
Description sommaire de la zone	Zone bordée par l'avenue Gascon et les rues Angus et Hogan
Usage prescrit par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Industrie légère (I.2)</li><li>• Commerces de gros et entreposage (C.7)</li><li>• Commerces et services d'appoint (C.1)</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone D
Contaminants	Il s'agit actuellement du site d'une entreprise spécialisée dans la récupération du papier et du carton. L'activité de réception et de mise en ballot du papier et du carton n'est pas en soi une activité présentant un haut risque de contamination des sols. Toutefois, la circulation de plusieurs camions de récupération du papier sur le site ainsi que d'autres équipements de machinerie mobile peuvent présenter un risque de faible à moyen de contamination des sols en raison de fuites et de déversement de produits pétroliers.
Niveau potentiel de contamination	Le niveau de contamination ne peut être établi puisqu'il s'agit d'un site dont la contamination n'a pas été révélée.
■ A.4	
Description sommaire de la zone	Plusieurs zones sur l'ensemble du territoire à l'étude ont été regroupées dans la zone A.4 car il s'agit de sites ayant des activités en lien avec l'entretien, la réparation ou l'entreposage de véhicules automobiles.
Usage prescrit par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Plusieurs sites dans des usages d'habitation, d'industrie légère ou de commerces légers.</li></ul>
Zone d'activité économique	3 en zone A / 1 en zone C / 2 en zone D
Contaminants	En raison de la présence de véhicules automobiles sur ces sites et de leurs entretiens, les contaminations (s'ils devaient être présents) seraient principalement des produits pétroliers (C10-C50, BTEX, huiles et graisses minérales).
Niveau potentiel de contamination	Le niveau de contamination ne peut être établi puisqu'il s'agit d'un site dont la contamination n'a pas été révélée.

■ A.5

Description sommaire de la zone	Deux zones sur l'ensemble du territoire à l'étude ont été regroupées dans la zone A.5 car il s'agit de sites où il y a exploitation d'une station-service.
Usage prescrit par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie légère (I.2)</li> <li>• Commerces de gros et entreposage (C.7)</li> <li>• Commerces et services d'appoint (C.1)</li> </ul>
Zone d'activité économique	2 en zone D
Contaminants	Les contaminants susceptibles d'être présents sur le site sont en lien direct avec l'entreposage de produits pétroliers (C10-C50, BTEX).
Niveau potentiel de contamination	Le niveau de contamination ne peut être établi puisqu'il s'agit d'un site dont la contamination n'a pas été révélée.

**Potentiel de contamination advenant un changement d'utilisation du site (Zone F.x)**

Les zones identifiées comme étant potentiellement contaminées advenant un changement d'utilisation du site sont des sites pour lesquels il y a eu une décontamination jusqu'au critère d'usage en fonction de l'utilisation actuelle du site. Toutefois, pour ces sites, en raison de leur emplacement, d'autres usages peuvent être faits et ces derniers pourraient nécessiter un niveau de contamination moindre qu'actuellement.

■ F.1

Description sommaire de la zone	Station-service sur la rue Masson à l'intersection de l'avenue Papineau
Usage prescrit par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitations de 2 à 8 logements (H.2-4)</li> <li>• Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (C.2)</li> <li>• Commerces lourds (C.6)</li> </ul>
Zone d'activité économique	Zone A
Contaminants potentiels	La contamination du site est aux hydrocarbures pétroliers et aux hydrocarbures aromatiques polycycliques. Une décontamination a été faite afin de respecter le critère d'usage industriel (<C).
Niveau potentielle de contamination	Comme le site est dans une zone permettant un usage résidentiel et que le site est contaminé actuellement dans la plage B-C, une décontamination sous le niveau B (<B) serait nécessaire.

■ F.2

Description sommaire de la zone	Site situé à l'intersection de la rue de Lorimier et de la rue Masson
Usage prescrits par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Habitations</li><li>• Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale (C.2)</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone A
Contaminants potentiels	La contamination du site est aux hydrocarbures pétroliers. Une décontamination a été faite afin de respecter le critère d'usage industriel (<C).
Niveau potentielle de contamination	Comme le site est dans une zone permettant un usage résidentiel et que le site est contaminé actuellement dans la plage B-C, une décontamination sous le niveau B (<B) serait nécessaire.

■ F.3

Description sommaire de la zone	Parc Saint-Pierre-Claver
Usage prescrits par la Ville de Montréal	<ul style="list-style-type: none"><li>• Espace et lieux publics (E.1)</li></ul>
Zone d'activité économique	Zone C
Contaminants potentiels	Présence confirmée de métaux et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)
Niveau potentielle de contamination	<p>Le premier mètre de sol dans les aires de jeux respecte le critère B. Toutefois, des sols dont la concentration dépasse le critère C sont encore en place, notamment autour des arbres dans le parc.</p> <p>Ce site est considéré comme présentant un potentiel car la contamination actuelle respecte le critère d'usage (&lt;B pour un parc, à l'exception des zones autour des arbres) pour le premier mètre de sol, mais advenant un changement d'usage donnant accès directement ou indirectement au sol à une profondeur supérieure à 1 mètre, une décontamination ou des mesures de confinement additionnelles pourraient être requises.</p>