



Mémoire présenté à l'Office de consultation
publique de Montréal sur le

**PROJET DE PLAN D'URBANISME
ET DE MOBILITÉ 2050
DE LA VILLE DE MONTRÉAL**

30 septembre 2024

INTRODUCTION

En 2024, la Ville de Montréal adoptera le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM 2050) imaginant la ville de demain et définissant les pistes à privilégier pour la façonner. Afin de préciser ce qui deviendra le cadre de référence des décisions influençant la vie des Montréalais.es au cours des 25 prochaines années, la Ville invite les citoyens à partager leur vision pour orienter la sienne, dans le cadre d'une consultation publique.

L'Association des sociétés de développement commercial de Montréal (ASDCM) salue ce processus consultatif en regard d'un plan déterminant pour l'avenir de la métropole.

Ces dernières années, la Ville a multiplié les efforts pour venir en aide aux commerçants, plaçant les artères commerciales au cœur de sa stratégie de développement économique et de ses priorités. Le Plan d'action pour les commerces, tout comme l'ensemble des mesures proposées pour pallier les impacts de la crise entourant la Covid-19, en sont de bons exemples. Le PUM 2050 en est la suite logique. Il constitue dans ce contexte un point tournant dans la réflexion entourant le développement de Montréal et, le processus de consultation en cours, une étape essentielle à sa définition.

En tant que représentante des 23 sociétés de développement commercial (SDC) de la Ville couvrant les principales artères commerciales du territoire, l'ASDCM joue un rôle décisif dans le développement de son commerce artériel et s'est souvent positionnée sur des sujets relatifs au PUM 2050.

Le présent mémoire fait état des recommandations de l'ASDCM à l'égard du PUM 2050. De concours avec l'ensemble des dispositions du plan, elles visent à faire de Montréal une ville à l'avant-garde, soucieuse d'offrir un environnement de vie et d'affaires d'une qualité exemplaire, en regard des grands défis auxquels elle est confrontée, notamment en matière de changements climatiques, de démographie, de modes de consommation et d'habitation. L'importante question du centre-ville et des quartiers d'affaires sont abordés en profondeur dans les mémoires soumis par les SDC Montréal centre-ville et District central. Nous en partageons les points de vue et recommandations.

ÉVALUATION DU PUM 2050

- **Compréhension de l'écosystème commercial** : Le plan ne mentionne pas d'intervention spécifique concernant les enjeux entourant la vacance commerciale, un facteur crucial dans le contexte économique actuel qui menace la vitalité économique de nos artères. Une meilleure compréhension de l'écosystème commercial et de ses dynamiques est nécessaire pour développer des solutions efficaces, telles que la flexibilité réglementaire, un registre des espaces vacants, et des plans d'action pour l'entretien et la rénovation des commerces vacants et abandonnés.
- **Réglementation du zonage** : Le PUM 2050 introduit des changements potentiels dans les règles de zonage, mais n'offre pas de cadre clair pour leur mise en œuvre ou pour l'évaluation de leur impact. Des orientations claires et détaillées sont essentielles pour garantir l'adaptation des arrondissements et des commerçants à ces nouvelles mesures.
- **Gestion des projets** : Il est primordial de mener des études d'impact approfondies et de consulter les membres pour tout projet touchant la vitalité commerciale et l'expérience des usagers sur les artères commerciales (mobilité, travaux, refuges pour les personnes en situation d'itinérance, etc.). L'expertise des SDC doit être mise à profit afin de développer des projets en adéquation avec les besoins du milieu. La gestion des projets doit tenir compte de la réalité locale afin de minimiser les perturbations et favoriser une adaptation harmonieuse aux nouvelles dynamiques urbaines.
- **Amélioration du transport public** : Bien que la nécessité d'améliorer les transports publics soit largement reconnue, le plan actuel manque de détails concrets sur les mesures à déployer pour atteindre cet objectif. Ces améliorations doivent non seulement renforcer les connexions avec les artères commerciales, mais aussi, par ricochet, stimuler leur vitalité économique.
- **Qualité de nos artères commerciales** : Le plan actuel manque de précisions quant aux actions concrètes à mettre en œuvre pour garantir la propreté et la sécurité des espaces publics, des facteurs incontournables à une expérience positive des visiteurs sur les artères commerciales. Ces aspects doivent être priorisés, tout en travaillant au bon état des infrastructures sur le domaine public, au verdissement, à la préservation du cadre bâti et à l'embellissement via l'art et la culture.

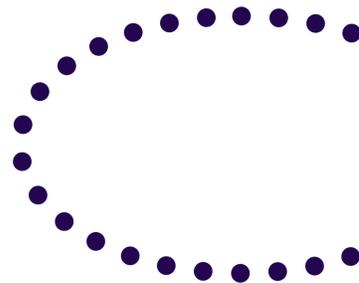
RAPPEL DES CONDITIONS DE RÉUSSITE DU PUM 2050

Les événements inédits des dernières années nous auront rappelé l'inévitabilité des éléments qui transforment, voire bouleversent nos quotidiens, nos milieux de vie et l'environnement d'affaires. De l'accélération des changements climatiques au virage numérique, en passant par le vieillissement démographique, l'avènement des transports intelligents, l'évolution des habitudes de consommation, la baisse du pouvoir d'achat des ménages ou, encore, la généralisation du télétravail, de nombreux facteurs influencent nos vies, à des degrés et des rythmes parfois imprévisibles.

Au-delà de s'y préparer au meilleur de nos connaissances, il importe, en toutes circonstances, de savoir les accueillir et s'y adapter, avec ouverture et agilité. Les recommandations qui suivent, aussi ciblées soient-elles, doivent être considérées dans leur contexte et appliquées avec flexibilité.

Dans cette foulée, l'ASDCM émet des recommandations s'articulant autour de quatre axes qui, à son avis, contribueront à la réussite du PUM 2050 :

- 1- Partager une vision d'ensemble pour assurer la vitalité commerciale
- 2- Accélérer un virage vert des artères commerciales
- 3- Miser sur la densification et la mixité d'usages
- 4- Se donner un environnement accessible et agréable



1.

PARTAGER UNE VISION D'ENSEMBLE POUR ASSURER LA VITALITÉ COMMERCIALE

1. Mettre en place un observatoire de l'écosystème commercial montréalais.

Cet observatoire permettrait de suivre de près les enjeux de vacance commerciale et les dynamiques du marché dans le cadre du PUM 2050. Il permettrait également de mesurer l'évolution de l'activité commerciale et de proposer des ajustements en temps réel.

2. Demander aux arrondissements de préparer un plan d'action commercial qui soit cohérent avec les orientations du PUM 2050.

Ce plan d'action devrait inclure des objectifs spécifiques pour dynamiser les artères commerciales tout en restant flexible aux réalités locales.

3. Alléger et moderniser le fardeau réglementaire, administratif et fiscal des commerçants.

Simplifier les démarches administratives est primordial pour favoriser une amélioration continue et une gestion plus fluide des affaires. Il est nécessaire d'offrir aux commerçants des solutions allégées pour qu'ils puissent se concentrer sur le développement de leur activité.

4. Soutenir l'acquisition commerciale de bâtiments par les SDC et la création de fiducies d'utilité sociale pour revitaliser les quartiers.

Ces outils sont essentiels pour garantir un développement durable et inclusif tout en préservant le tissu économique local.

5. Encourager l'implication des propriétaires immobiliers dans le développement et la planification des quartiers en soutenant leur contribution financière aux SDC.

Il est essentiel de soutenir la participation active des propriétaires immobiliers dans le développement et la planification des quartiers en encourageant leur contribution financière aux SDC. Comme dans d'autres provinces canadiennes, leur implication dans la gouvernance des SDC favoriserait la collaboration et une gestion plus efficace des projets de développement territorial, tout en renforçant les synergies autour du développement commercial.

2.

ACCÉLÉRER UN VIRAGE VERT DES ARTÈRES COMMERCIALES ET DES QUARTIERS

1. Optimiser le transport collectif et actif vers les artères commerciales.

Le renforcement de l'offre de transport collectif et actif est essentiel pour tirer pleinement parti du territoire, des infrastructures et des ressources. Cela contribuera également à réduire la congestion et à améliorer l'accessibilité des artères.

2. Consolider l'offre de stationnements et développer des solutions de stationnement intelligentes.

Ces mesures permettent de mieux gérer les déplacements aux abords des artères commerciales tout en réduisant la congestion et en optimisant l'espace urbain.

3. Soutenir la transition écologique des artères commerciales

Des mesures incitatives ou des financements doivent être mis en place pour encourager l'adoption d'infrastructures vertes, la réduction des émissions de carbone et la gestion écoresponsable des ressources.

3.

MISER SUR LA DENSIFICATION ET LA MIXITÉ D'USAGE

1. Planifier autour des artères commerciales une densité d'habitations et d'activités suffisante.

Une planification adéquate autour des artères commerciales assure une offre de proximité vivante, diversifiée et concurrentielle à l'échelle des quartiers, encourageant la vitalité des artères et stimulant l'économie locale.

2. Maintenir une mixité d'usage sur les artères commerciales.

Il est important de favoriser une concentration des commerces tout en assurant la présence d'édifices publics et des bassins d'emploi attractifs. Cette mixité permet de maintenir des quartiers dynamiques, où les habitants et les travailleurs ont accès à une gamme variée de services.

3. Encourager l'occupation temporaire de l'espace public comme levier de revitalisation.

Alléger les règlements pour favoriser l'occupation transitoire permettrait de stimuler la créativité et d'adapter la ville aux nouveaux usages, offrant aux entrepreneurs ou aux citoyens la possibilité de se réapproprier les lieux sous-exploités ou autrement laissés vacants.

4. Développer un registre des espaces commerciaux vacants et un plan pour leur entretien.

Il est nécessaire de mieux encadrer l'entretien des espaces commerciaux vacants pour garantir un environnement dynamique et attrayant. Cela inclut la mise en place de programmes de rénovation et de modernisation des espaces abandonnés.

5. Maintenir et renforcer les programmes de soutien pour gérer les chantiers affectant les artères commerciales.

Ces programmes sont essentiels pour minimiser les perturbations économiques causées par des travaux majeurs et maintenir une activité commerciale constante.

4.

SE DONNER UN ENVIRONNEMENT ACCESSIBLE ET AGRÉABLE

1. Renforcer la sécurité et la propreté des artères commerciales.

Il est nécessaire de moderniser les équipements tels que l'éclairage et les systèmes de collecte des déchets. Des ressources supplémentaires doivent également être allouées à la sécurité et à l'entretien des rues pour offrir un environnement propre, sûr et agréable aux visiteurs.

2. Améliorer les infrastructures publiques pour renforcer l'expérience des usagers et l'identité du territoire.

Installer du mobilier urbain et des équipements visant à enrichir l'expérience des visiteurs (toilettes, WiFi, casiers), tout en facilitant l'orientation et en privilégiant la durabilité ainsi que l'adaptabilité aux quatre saisons. De plus, les infrastructures publiques existantes, telles que la chaussée, les trottoirs et le mobilier urbain, doivent être soigneusement entretenues afin de garantir la qualité des artères commerciales.

3. Mettre en place un processus de standardisation des mesures d'atténuation des impacts de travaux majeurs.

Avant le démarrage de tout chantier, les mesures d'atténuation doivent être adaptées aux particularités de chaque territoire et inclure un soutien direct aux commerçants impactés.

4. Préserver le patrimoine architectural des artères commerciales.

Mettre en œuvre des mesures pour protéger les bâtiments historiques des artères commerciales et valoriser les éléments architecturaux distinctifs. Cela permet de concilier modernisation urbaine et respect du patrimoine tout en renforçant l'attractivité des quartiers.

5. Miser sur des aménagements favorisant l'art public et développer des quartiers culturels pour valoriser l'identité unique de chaque secteur commercial.

L'art public peut transformer l'espace urbain et contribuer à l'attractivité des artères.

CONCLUSION

À la lumière des orientations et des ambitions énoncées dans le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050, nous estimons que le développement et la vitalité des artères commerciales doivent figurer au centre des priorités stratégiques de la Ville de Montréal. Ces artères ne sont pas seulement des lieux d'échanges économiques, mais aussi des espaces de rencontres et d'interactions qui jouent un rôle essentiel dans la cohésion sociale et culturelle des quartiers montréalais. Leur revitalisation représente un levier clé pour répondre aux défis multiples auxquels notre métropole est confrontée, que ce soit en matière d'attractivité, de durabilité ou de qualité de vie.

L'importance d'offrir un environnement urbain exemplaire, où propreté, sécurité et accessibilité sont au rendez-vous, ne saurait être sous-estimée. Dans un contexte où les citoyens aspirent à des espaces publics conviviaux et fonctionnels, les artères commerciales doivent redevenir des lieux de rassemblement, ancrés dans la vie quotidienne des Montréalais. Pour y parvenir, il sera crucial de se doter des moyens nécessaires afin d'assurer la transition écologique, l'amélioration des infrastructures publiques, ainsi qu'une planification urbaine favorisant la mixité des usages et la densification.

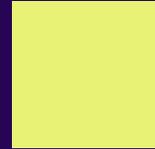
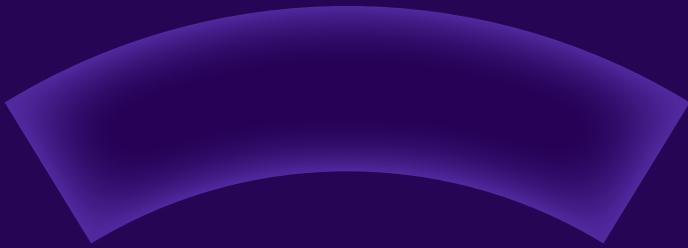
L'ASDCM se réjouit de la place importante qu'accorde le PUM 2050 à la vitalité commerciale et à la modernisation des artères. Toutefois, pour que cette vision se concrétise, il est indispensable d'adopter une approche pragmatique et évolutive, qui repose sur la flexibilité et la capacité à s'adapter aux particularités locales de chaque arrondissement. En effet, chaque quartier possède ses propres défis et opportunités, et les solutions envisagées doivent refléter cette singularité pour être véritablement efficaces.

De plus, la collaboration entre les différents acteurs – la Ville, les arrondissements, les sociétés de développement commercial, les commerçants, les propriétaires immobiliers et les citoyens – sera essentielle à la réussite de ce vaste chantier. Ce partenariat permettra non seulement de créer un cadre de travail dynamique et inclusif, mais aussi d'assurer une mise en œuvre harmonieuse des projets sur le terrain, en minimisant les perturbations et en maximisant les bénéfices pour les communautés locales.

L'ASDCM tient à réitérer son engagement à soutenir la Ville de Montréal dans ses efforts pour transformer l'urbanisme et la mobilité de la métropole d'ici 2050. La collaboration du réseau des SDC sera fondée sur l'innovation, la créativité et une volonté partagée de renforcer le rôle central des artères commerciales dans le tissu urbain. Ce projet d'envergure, en misant

sur une vision à long terme, permettra à Montréal de demeurer à l'avant-garde des grandes villes du monde, en alliant croissance économique, inclusion sociale et développement durable.

Nous sommes convaincus qu'en travaillant ensemble, nous pourrons non seulement répondre aux défis actuels – qu'ils soient économiques, environnementaux ou démographiques – mais aussi anticiper ceux de demain, en dotant Montréal d'un cadre urbain résilient, inclusif et prospère, au bénéfice de l'ensemble de ses habitants et commerçants.



ASSOCIATION DES SDC
MTL

asdc.com

info@asdc.com
(514) 543-2310