

PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) DISTRICT CENTRAL  
RECOMMANDATIONS DE LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL  
(SDC) DISTRICT CENTRAL SUR LE **PORTRAIT DU TERRITOIRE**

---

Tout d'abord, en plus d'ELEMENTS Planification urbaine, nos experts en urbanisme mandatés par la SDC dans ce dossier, je souhaite souligner l'apport dans l'analyse présentée, de MOBA, notre partenaire et expert en mobilité durable, qui n'a pas pu se rendre disponible ce soir considérant le préavis trop court.

Pour la suite, je vais compléter nos recommandations autour du **portrait du territoire** inscrit dans le document.

Depuis plusieurs années maintenant, la SDC District Central nourrit son outil CRM d'informations et de données sur les entreprises qu'elle dessert sur son territoire. Des décisions d'affaires ont été prises par notre organisation afin d'investir temps et ressources et ainsi avoir des données, analyses et une connaissance de plus en plus fine du District Central, de ses activités et tendances économiques.

C'est pourquoi nous souhaitons apporter des précisions quant au portrait du territoire que vous dressez dans le PPU District Central, le plus grand territoire de planification particulière de l'arrondissement, et parmi l'un des plus grands de la Ville de Montréal.

Donc :

1. Par rapport aux conclusions de l'encadré 4 sur la Cité de la mode de Montréal à la page 23 :
  - Nous proposons de nuancer le propos mentionnant que le moteur économique du textile doit être remplacé au début des années 2000. Il serait plus juste de dire que l'industrie **se diversifie** pour faire de la place à de nouveaux pôles d'affaires sans pour autant être remplacée.
  - Aussi, non seulement de nombreux ateliers, bureaux et centres de distribution liés au monde du textile demeurent dans le secteur, **mais leur présence s'accroît**. Nos données démontrent un retour probant de ces industries notamment pour accéder à la main-d'œuvre montréalaise. Plus précisément, depuis 2022 seulement, on parle de 22 % des entreprises nouvellement installées dans le District Central, soient 75 entreprises du design et textile.
2. À la page 37, dans la colonne « fonctions industrielles et bureaux » pour le secteur Chabanel plus précisément, il serait plus juste de mentionner que : « Aujourd'hui, une large part des espaces d'emplois s'articule autour des

grandes tours de bureaux, **de lieux de production** et d'entreposage ayant front sur la rue Chabanel Ouest »

3. Toujours à la page 37, il est indiqué que « la rue Chabanel comporte certains des commerces et des services de proximité afin de desservir la population du secteur Saint-Simon ainsi que les nombreux travailleurs et travailleuses de ce pôle d'emplois. » Or, notre diagnostic récent sur la vitalité commerciale terminé au début de l'année 2024, nous démontre plutôt le contraire. Il y a actuellement un déficit de commerces et de services de proximité sur la rue Chabanel. On parle d'une sous-représentation de restaurants et commerces courants.
4. À la page 43, dans l'encadré 11 sur le 9300 Meilleur, on indique qu'il s'agit d'« un projet résidentiel de six immeubles résidentiels, qui offriront environ 1191 nouveaux logements, des ateliers d'artistes et des surfaces commerciales répondant aux besoins des nouveaux résidents et résidentes du secteur. » Or, il faudrait nuancer car, selon nos informations et le projet de logements abordables qui s'y trouvera et sur lequel la SDC est impliquée, on parle plutôt d'un potentiel de lieux de diffusion et non d'ateliers d'artistes. Aussi, à la page 39, pour ce même projet, on indique que le projet du 9300 Meilleur comportera 1300 logements et non 1191. Ces chiffres devraient être harmonisés.

Dans ce même encadré, et tout comme à la page 37, il serait plus juste de mentionner que le secteur Chabanel se compose d'un cadre bâti fortement identitaire marqué par ses tours de bureaux **et lieux de production** de huit à quinze étages et d'une forte implantation au sol.

5. À la page 70, dans la section « Premier constat », il est indiqué que : « Bien que la plupart des manufactures ait quitté le secteur, plusieurs commerces, entreprises de transport de marchandises et ateliers de création liés au monde de la mode et du textile perdurent et continuent de jouer un rôle essentiel dans le caractère distinctif du quartier ». Nos données montrent plutôt que **21 % des entreprises** sur le territoire sont des manufactures pour un total de **440 entreprises** sur les 2138 entreprises présentes en date d'aujourd'hui. Les manufactures sont donc encore bien présentes dans le District Central.
6. À la page 71, dans la colonne quatrième constat, il est indiqué qu'« une importante part de l'ancienne identité de la cité industrielle et manufacturière persiste et s'ancre toujours dans l'image perçue, notamment à travers les formes bâties et les usages qu'on y retrouve. » Aussi, il est indiqué que « la Cité de la mode est toujours associée à l'identité du secteur, malgré son déclin récent ». Nos données démontrent que le pôle d'affaires du design dans lequel

se retrouve l'industrie du textile est encore aujourd'hui l'un des plus importants du quartier avec **803 entreprises** représentant **34 % de son tissu économique**.

Depuis sa création, la SDC a réalisé bon nombre d'ateliers, de consultation et d'analyses de données. Aujourd'hui, nous pouvons affirmer avec certitude que l'identité industrielle et manufacturière du District Central n'est pas chose du passé, au contraire. La manufacture urbaine et le design sont deux des trois pôles d'affaires du District Central et représentent plus de 1744 entreprises. Ce sont des pôles distinctifs à Montréal. Tel qu'inscrit dans le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050, le PUM, dévoilé le 11 juin dernier pour consultation, le District Central est identifié comme une zone d'innovation métropolitaine et représente « *l'une des dernières vitrines manufacturières en milieu urbain dense au centre de l'île de Montréal* ».

Toujours dans ce même constat, il est noté « que les formes urbaines et bâties actuelles » notamment « contribuent peu, ou du même parfois de manière négative, à l'image du quartier » Nous aimerions nuancer ce propos alors que le cadre bâti est un élément distinctif du District Central par sa monumentalité et son caractère historique et patrimonial comme le démontre l'étude que vous avez réalisée en 2023 ayant servi à l'élaboration du PPU.

Aussi, bien que l'approche TOD soit mise de l'avant dans la démarche, nous tenons à mentionner que le quartier a déjà une identité propre au secteur et bien ancrée sur le territoire. Le renouveau urbain recherché est un processus en marche qui enregistre déjà des retombées comme en témoigne le rapport d'impact 2017-2023 de la SDC District Central.

7. Dans l'encadré 13 portant sur la vision 2040 du PPU du District Central, nous nous questionnons sur la place qu'il restera à la manufacture urbaine dans 15 ans. Alors que le quartier a été l'épicentre du secteur manufacturier montréalais, et qu'il est aujourd'hui l'un des derniers bastions industrielles à Montréal, ou pour reprendre la mention du PUM citée plus tôt, *une des dernières vitrines manufacturières à Montréal, les gens d'affaires consultés ne sentent pas de considération pour ce pôle d'affaires dans la vision.*
8. En terminant, à la page 34, dans l'encadré 7 sur la Société de développement commercial District Central, il faudrait apporter des modifications par rapport au rôle et aux services offerts par la SDC qui sont énumérés dans le document n'étant pas tout à fait exacts. Par exemple, en aucun cas, la SDC n'offre du soutien financier aux entreprises et n'organise de festivals.

C'est pourquoi, nous vous proposons le texte suivant pour l'encadré 7 :

*La Société de développement commercial (SDC) District central est une organisation cruciale pour le développement de ce territoire de Montréal. Ce district, qui englobe à la fois des aspects physiques et sociaux, bénéficie grandement de l'implication de la SDC.*

Celle-ci a été fondée dans le but de revitaliser un secteur industriel en quartier d'affaires. Elle est le catalyseur et le porte-voix de quelque 2 100 chefs d'entreprise regroupés pour développer un secteur à haut potentiel économique, urbain et humain. La mission de la SDC District Central est de redonner un nouveau souffle à notre quartier légendaire, le faire rayonner et le propulser au sommet de la scène économique de Montréal.

Les services qu'elle offre sont :

- 1) La promotion du District Central pour attirer et retenir sur le territoire des entreprises, des commerces, des travailleurs et des visiteurs;
- 2) Des services afin de connecter, supporter et mettre en valeur les trois pôles d'affaires identifiés : le design, la manufacture urbaine et les technologies;
- 3) Des services afin de représenter le milieu des affaires auprès des différents acteurs publics et privés;
- 4) Des services pour améliorer l'aménagement et l'accessibilité du territoire afin de construire un milieu de vie;
- 5) Des services permettant d'animer un milieu de vie en organisant des événements autant pour le grand public que corporatifs.

La SDC joue un rôle de connecteur d'opportunités auprès des entreprises afin de développer leur réseau de collaborateurs au District Central, de partager leurs besoins d'entreprise (j'offre / je cherche) et de prospérer grâce à des maillages d'affaires avec leurs voisins corporatifs. Pour ce faire, la SDC est sur le terrain, à leur rencontre.

Elle concilie la vie d'affaires et la vie de société du District Central en créant une communauté dynamique et diversifiée, favorisant un sentiment d'appartenance et de fierté chez les résidents et les travailleurs du quartier.

*La SDC District Central joue un rôle essentiel dans la transformation du District central en un quartier florissant.*