

ÉCO-PARC INDUSTRIEL DU PÔLE L'ASSOMPTION

*Projet d'aménagement dans
le cadre du prolongement
du boulevard de l'Assomption*

Octobre 2013



Tables des matières

Présentation.....	3
Territoire visé par le projet.....	4
Orientations d'aménagement.....	6
Sommaire.....	8
Projets comparables.....	9

Présentation

Au courant des années 1970, le secteur industriel a connu un déclin important à Montréal entraînant la disparition de nombreux emplois particulièrement dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. La fermeture d'un grand nombre d'entreprises a eu des répercussions importantes sur la vie de quartier. Aujourd'hui, le résultat de ces transformations se constate dans l'abandon d'importants sites industriels en plein cœur de l'arrondissement. Leur requalification constitue un défi considérable que la Ville de Montréal doit relever pour développer une économie du XXI^e siècle et donner un nouveau souffle aux quartiers de l'est de Montréal.

Projet Montréal propose de planifier la création du éco-parc industriel le plus innovateur de l'Est du Canada dans le cadre du prolongement

du boulevard l'Assomption de la rue Hochelaga jusqu'à la rue Notre-Dame Est. Il est impératif de profiter de la construction de ce lien routier pour aménager les terrains industriels situés de part et d'autre du futur boulevard. Le développement d'un parc industriel ayant les critères les plus élevés du développement durable sera un attrait pour des entreprises innovantes axées sur l'électrification des transports urbains, des personnes autant que des marchandises. Ce site sera tout approprié pour accueillir l'Institut du transport électrique, un institut de haute technologie au cœur de la stratégie de développement industriel du Gouvernement du Québec. L'aménagement du secteur permettra de créer jusqu'à plusieurs milliers nouveaux emplois pour Montréal et les quartiers de l'Est.



Les installations de la Canadian Steel Foundries, Première moitié du 20^e siècle.

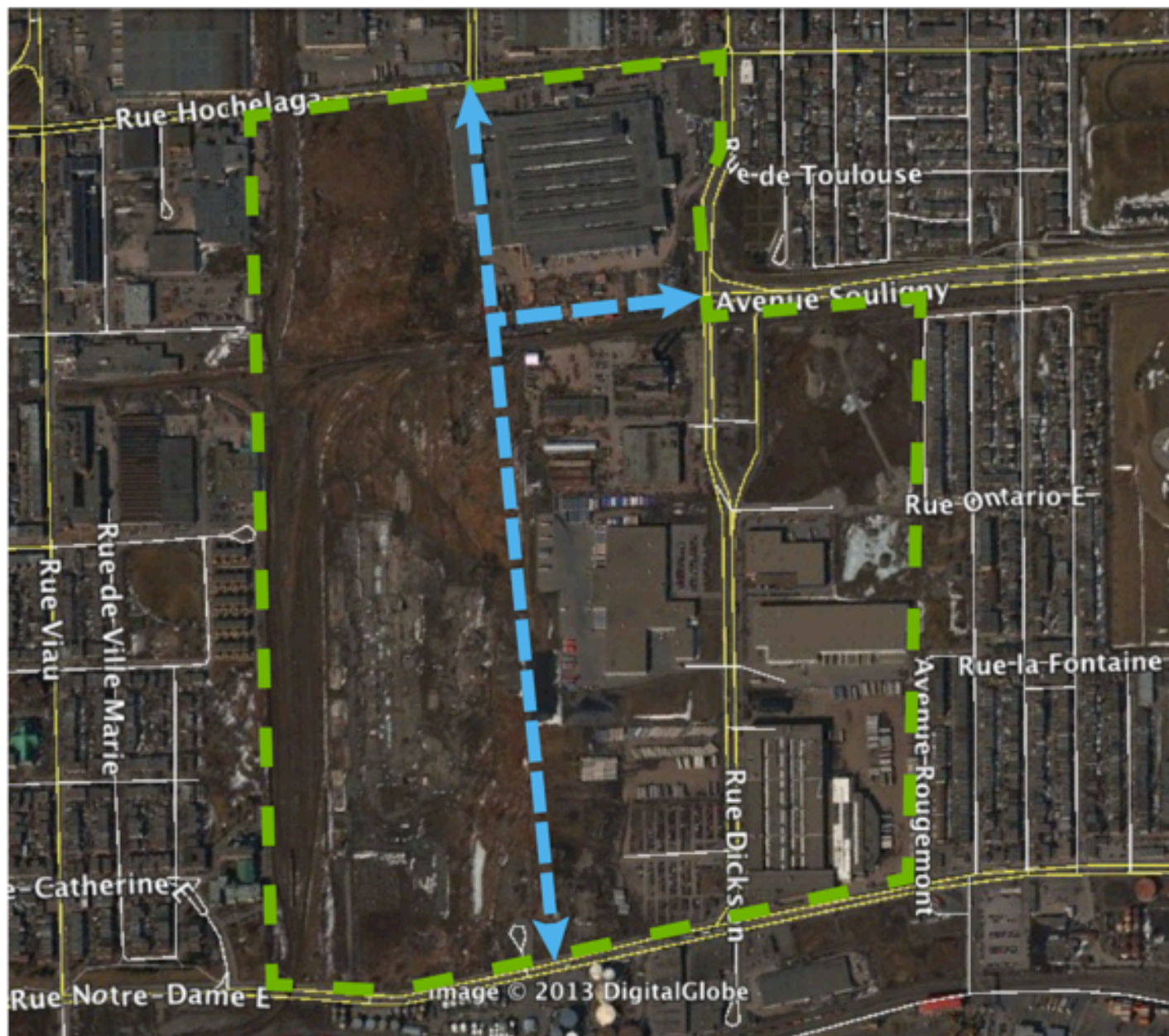
Source: Panoramio

Territoire visé par le projet

Le site visé par le projet, situé entre la rue Hochelaga et Notre-Dame, de part et d'autre de la rue Dickson, possède des qualités intéressantes. Le site accueillait jusqu'au début des années 2000 les installations de la Canadian Steel Found-

ries (CSF), l'une des plus anciennes fonderies au Canada et l'une des plus grosses au monde. Ce site fait partie du berceau de l'industrialisation au Canada et de notre patrimoine industriel.

Parc industriel écologique dans le prolongement du boulevard de l'Assomption



Source : Google Earth
Traitement : Projet Montréal



Territoire visé



Prolongement du
boul. de l'Assomption



Source: « Les Ruisseaux et Fossés » dessinée par J-M David (1956)

Dans la première moitié du XXe siècle, le ruisseau Molson irriguait le site d'ouest en est en direction du Fleuve Saint-Laurent. Ce lien hydrique a été endigué au fil des années, mais il demeure visible à certains endroits, notamment au Parc Maisonneuve, lors de la fonte des neiges au printemps. On dispose même à partir du site de vues intéressantes sur des repères visuels iconiques de Montréal : Tour et Pyramides olympiques, élévateurs à grains du Port de Montréal et les monts Royal, Saint-Bruno et Saint-Hilaire. Ces vues sur notre patrimoine naturel et architectural sont à préserver et à mettre en valeur.

Le site accueille aujourd'hui plusieurs entreprises mais de grands terrains sont toujours vacants. Il s'agit d'un secteur dont le potentiel de développement économique est reconnu depuis de nombreuses années par l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et pourtant il n'a fait l'objet d'aucune intervention majeure. De nombreux terrains disponibles à

la requalification appartiennent à différents propriétaires autant publics que privés et sont localisés stratégiquement à proximité des réseaux de transport que sont l'axe Souigny / A-25 et le port de Montréal. Ils sont en plus connectés aux réseaux ferroviaires du CN et du CP en plus d'être à proximité du réseau de métro de Montréal.

Le terrain de CSF possède à lui seul 2,5M de pieds carrés disponibles pour du développement. Toutefois, la démolition du bâtiment industriel a constitué une perte énorme pour notre patrimoine industriel et le potentiel de conversion nécessitera une décontamination importante du site. L'ancienne usine MABE a cessé une partie de ses activités, mais le bâtiment principal constitue une opportunité sérieuse de conversion. Rosdev possède des terrains de 0,6M de pieds carrés et le Gouvernement du Québec possède un autre terrain de 1,0M de pieds carrés. Au total, le site détient un potentiel de plus de 4,5M de pieds carrés destinés à être convertis en secteur d'emploi.

Orientations d'aménagement

1

Un boulevard urbain dans l'axe l'Assomption

Le prolongement du boul. l'Assomption doit être la première étape vers la transformation du site. Il doit impérativement se faire en boulevard urbain, intégrant des servitudes d'accès pour désenclaver le secteur. À l'échelle régionale, le boulevard doit permettre le déplacement efficace des marchandises entre le Port de Montréal et le réseau routier supérieur du Québec. Cependant, à l'échelle locale, il doit permettre une mobilité axée autour des déplacements actifs par la création de liens cyclables, du transport collectif par la planification de voies réservées en lien avec la station de métro l'Assomption et finalement du transport automobile.

Le développement du secteur industriel doit se faire en incluant un système de transport structurant pour la modernisation de la rue Notre-Dame. Il est important que le prolongement de ce lien routier ne soit pas une emprise autoroutière qui serait une première étape vers la réalisation d'un projet d'autoroute sur la rue Notre-Dame. Un tel système permettrait d'accélérer le développement commercial sur la rue Sainte-Catherine dans les districts d'Hochelaga et de Maisonneuve-Longue-Pointe et celui d'un parc industriel.

Avant de débiter le prolongement du boul. l'Assomption, l'administration de Projet Montréal définira les orientations d'aménagement du futur secteur afin de planifier de manière intégrée les transports et l'urbanisme dans le secteur.

Un parc industriel écologique

Le développement du site doit se faire par étapes en ayant comme objectif la création d'un parc industriel possédant la plus faible empreinte écologique dans l'Est du Canada. À l'intérieur de ce parc, le ruisseau Molson sera réactivé et intégré dans un système de gestion des eaux de pluie et de fonte des neiges en plus de maintenir la biodiversité sur le site, notamment aux abords du boisé l'Assomption. La priorité sera donnée à la rénovation des bâtiments existants afin d'accueillir de nouvelles entreprises. Le site doit être facilement accessible pour les cyclistes, agréable à fréquenter pour les piétons et très bien desservi par le transport collectif.

L'administration de Projet Montréal prévoit mettre sur pied un organisme de développement économique afin de concrétiser le projet de éco-parc industriel autour du prolongement du boul. l'Assomption. Cet organisme aura pour mandat de préparer une planification détaillée du secteur (PPU), créer des partenariats locaux entre les secteurs privé et public et développer un éco-parc industriel en effectuant du démarchage auprès des entreprises ciblées. Cet organisme sera co-dirigé par des représentants de l'arrondissement et de la Ville de Montréal, des organismes de financement (p.ex. Fonds de solidarité, CLD-CDEST), des représentants des milieux économiques (PME et commerçants), des chercheurs et des universitaires (urbanisme, environnement) ainsi que des organismes qui encouragent l'entrepreneuriat (p. ex. Fondation du Maire de Montréal, Jeune Chambre de Commerce de Montréal).

2

3

Un pôle d'emploi durable

L'administration Projet Montréal entend définir les grandes orientations pour le développement du site. Il s'agit de créer un pôle d'emplois métropolitain où une importance sera tout de même accordée à l'emploi local, développer un site qui respectera les plus hauts critères du développement durable (LEED-ND, p.ex.), investir de manière exemplaire sur le domaine public par des aménagements verts et durables qui offriront une valeur ajoutée aux entreprises qui s'y installeront et privilégier la création d'emplois liés à des entreprises du secteur de l'électrification des transports, de la logistique ou d'entreprises en développement durable. Ce site sera tout approprié pour accueillir l'Institut du transport électrique, un institut de haute technologie au cœur de la stratégie de développement d'une filière industrielle en transports électriques du Gouvernement du Québec. Il sera également très important que les emplois créés s'adressent à des travailleurs de qualifications variées.

Un incubateur de PME

Des investissements publics seront nécessaires afin de créer un incubateur de PME et d'entreprises d'économie sociale permettant de stimuler l'intérêt vers le nouveau secteur d'emploi. Un incubateur est un lieu d'emploi offrant des locaux (appartenant à l'organisme responsable de la mise sur pied du projet) à coûts abordables pour les entreprises en démarrage. En plus des avantages locatifs, un tel projet permettra d'offrir des ressources en comptabilité, en administration, en marketing ou en mentorat sous un même toit, disponibles pour les nouveaux entrepreneurs. De plus, cet incubateur offrira des services adaptés aux besoins spécifiques de chaque projet d'entreprise et d'augmenter leur chance de succès. La réalisation de ce projet dans le secteur visé dotera l'arrondissement d'un lieu unique pour le démarrage d'entreprises à Montréal.

4

Sommaire

Le site comporte actuellement des atouts importants, sa localisation au carrefour du réseau autoroutier, du réseau ferroviaire, du Port de Montréal et du réseau de métro le rend très compétitif au niveau des transports. Avec le prolongement du boul. de l'Assomption, un tramway ou un système de transport performant dans l'emprise de la rue Notre-Dame et un réseau cyclable intégré, le site pourrait devenir encore plus en demande pour l'implantation de nouvelles entreprises. La présence de repères visuels intéressants comme la Tour olympique et les collines montérégiennes constituent également un potentiel à exploiter.

Les créneaux d'emploi envisagés pour le développement d'entreprises sont le secteur de l'électrification des transports, de la logistique ou des technologies en construction et aménagement écologiques. L'organisme de développement économique devra miser sur des créneaux prometteurs dans lesquels des entreprises innovantes seront à la recherche de locaux.

La création d'un éco-parc industriel constituera un projet visionnaire pour la Ville de Montréal. En haussant les critères de développement durable, il sera possible de créer un lieu

unique dans l'Est du Canada : tant par la gestion de l'eau, de l'énergie et des déplacements que par la qualité esthétique du parc. Ce parc planté d'arbres et traversé par une rivière permettant de filtrer les eaux de ruissellement, où la majorité des déplacements se feront à vélo ou à pied et où la qualité de l'aménagement sera telle qu'on aura envie de s'y promener ou d'y faire de la course à pied, sera un environnement exceptionnel pour des entreprises innovantes.

Le développement de partenariats sera nécessaire pour le développement de ce projet de parc industriel. Les organismes de développement économique comme la CDEST et les Chambres de commerce devront y participer. Les gouvernements provincial et fédéral devront investir dans la remise à niveau du site, tant dans le processus de gestion des sols contaminés que dans l'attraction des entreprises. Les organismes qui encouragent l'entrepreneuriat auront un rôle important à jouer dans l'aide et le soutien aux entreprises en démarrage : La Fondation du Maire de Montréal, la Jeune Chambre de Commerce de Montréal, etc. sans oublier la communauté des gens du milieu des affaires qui auront à faire la promotion de ce projet visionnaire.

Projets comparables

Ford Rouge Center Dearborn, Michigan



Source : McDonough + Partners

Le complexe industriel de la compagnie Ford à Dearborn aux États-Unis est un artéfact industriel datant de la première moitié du 20^e siècle. En 1928, lors de sa construction, elle était la plus grande usine intégrée au monde. Au tournant des années 2000, Ford a pris l'initiative de requalifier le complexe Rouge dans le but qu'il devienne un modèle de production manufacturière écologique. Le maître d'œuvre du projet de transformation a adopté dès le départ une vision intégrée de l'aménagement du site. Une équipe multi-disciplinaire a été réunie afin d'intégrer différentes expertises : en toits végétalisés, construction écologique, horticulture, gestion des eaux de pluie et plusieurs autres.

L'aménagement du site a été entièrement pensé afin de gérer les eaux de pluie sur le site

même du complexe. La totalité des eaux de ruissellement sont dirigées vers des milieux humides qui les absorbent et les filtrent. Le complexe est aussi couvert d'un toit végétalisé de 454,000 pieds carrés permettant de capter une partie des eaux de pluies, rafraîchir les bâtiments et offrir un habitat naturel pour les oiseaux et la faune. Cette nouvelle forme de gestion des eaux de pluie permet d'éviter la construction d'égoûts pluviaux et d'économiser le deux tiers des coûts de construction traditionnels. De plus, l'aménagement paysager est constitué de plantes indigènes utiles à la décontamination du site (phytoremédiation), et à l'élevage d'abeilles à miel, indispensables à la reproduction naturelle de la flore.

Parc des industries Artois-Flandres

Douvrin, France



Source : parcdesindustries.com

La société gestionnaire du parc industriel écologique d'Artois-Flandres a adopté une Charte d'aménagement qui guide le développement du parc ainsi que les travaux de réaménagement des terrains développés. La Charte définit les orientations en matière de paysage, du réseau hydrographique, de la végétation, du design urbain, des bâtiments, des parcelles et des relations avec les sites environnants. La société gestionnaire a par exemple encadré l'implantation des bâtiments afin de créer une certaine harmonie visuelle. La Charte prévoit aussi l'aménagement de pistes multifonctionnelles en site propre et des traversées de rue sécuritaires pour les cyclistes et les piétons, en plus d'abris à vélos recouverts. Le nombre de places de stationnement est limité et peu favorisé en façade des bâtiments. Le parc c'est également muni d'un plan de gestion des déplacements pour les entreprises.

La société gestionnaire s'est également dotée d'une politique environnementale stricte qui encadre les actions permettant d'atteindre ses objectifs. Elle souhaite offrir un cadre de vie agréable aux entreprises notamment à travers la qualité architecturale et paysagère du site. La préservation des milieux naturels en optimisant la gestion des eaux usées et pluviales et la prise en compte de l'environnement dans les travaux d'aménagements est un deuxième objectif pour le gestionnaire. Finalement, le Parc souhaite améliorer les pratiques environnementales en montrant l'exemple pour les partenaires (entreprises) par la qualité environnementale des bâtiments et les transports alternatifs à la voiture individuelle. La société gestionnaire possède aussi de nombreux bâtiments qu'elle utilise pour louer des petits espaces de bureaux destinés aux PME.



