

Le 23 octobre 2020

Madame Valérie Planté
Mairesse de Montréal
Hôtel de ville
275, rue Notre-Dame Est, bureau 3.100
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Priorités et préoccupations de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain en lien avec la consultation de l'Office de consultation publique de Montréal sur le secteur des Faubourgs

Madame la Mairesse,

Il y a près d'un an et demi, la Chambre de commerce du Montréal métropolitain déposait un mémoire dans le cadre de la consultation de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur le futur Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur des Faubourgs. C'est maintenant au tour du PPU de faire l'objet d'une consultation. Bien que la Chambre n'intervienne habituellement pas à cette étape, nous souhaitons cette fois réitérer nos priorités pour ce secteur. Nous estimons qu'au-delà de ce PPU en particulier, nous devons considérer une approche cohérente de la requalification de tous les points d'entrée stratégiques du centre-ville.

La Chambre note avec satisfaction la prise en compte de plusieurs de ses priorités dans le PPU. Nous avons ainsi recommandé de créer un quartier vivant en misant sur la mixité des usages et fonctions. Le futur quartier devrait à notre avis intégrer de multiples fonctions distinctes, mais complémentaires : bureaux, commerces, logements, manufacturier léger, espaces de diffusion culturelle et même de l'agriculture urbaine.

Nous sommes convaincus que cette approche aura pour effet non seulement de renforcer l'est du centre-ville, mais également de favoriser l'émergence d'un quartier central où il fera bon vivre en ayant un accès immédiat à tous les services, y compris les lieux de travail, sans avoir à se déplacer en voiture ou en transport en commun.

Nous appuyons fortement la proposition de miser sur la création d'espaces publics et semi-publics de première classe, par exemple sur le site de l'ancienne usine Molson. L'utilisation de mobilier urbain de qualité et la pleine intégration de l'histoire et de l'identité singulière du secteur dans les aménagements contribueront à la qualité de vie de ses habitants, en plus d'augmenter son attractivité.

Je sais que vous apprécierez également notre soutien en faveur de la création d'un mode structurant de transport collectif sur l'axe de la rue Notre-Dame entre le centre-ville et l'Est de Montréal. Traversant le secteur des Faubourgs, ce projet prévu depuis des décennies renforcera le lien qui devrait être naturel entre les citoyens qui vivent plus à l'est et cette partie du centre-ville. Un nouvel équipement de transport en commun fournira une alternative intéressante à l'auto solo, tout en allégeant partiellement la pression sur les lignes bleue et orange pour atteindre le centre-ville.

...2

La Chambre souhaite également aborder des éléments du PPU des Faubourgs qui la préoccupent. Représentant un des derniers espaces de grande superficie au centre de Montréal, le secteur des Faubourgs recèle un potentiel important pour le développement économique et urbain. Le redéveloppement des 263 hectares des Faubourgs constitue une occasion de réaliser le plein potentiel de ces terrains, notamment grâce à une approche favorisant une densité élevée. C'est pourquoi nous réitérons l'importance d'un plan d'urbanisme qui permettrait des plafonds de hauteur plus importants, tenant compte du caractère central du quartier.

La densité, en plus d'être viable économiquement, est un des principes phares de l'aménagement durable. Une plus grande densité permettrait notamment de répondre aux besoins en logement des Montréalais. Comme vous le savez, nous partageons votre objectif de trouver des solutions constructives à l'enjeu de la pénurie de logements abordables. Permettre la construction de bâtiments de plus forte densité, tout en favorisant la création d'espaces verts et de places urbaines, est l'un des moyens les plus puissants d'y parvenir.

La Chambre est donc préoccupée par l'ajout de balises supplémentaires régissant la planification du cadre bâti de ce secteur. Plus spécifiquement, la proposition de limitation de la superficie de plancher par étage à 650 m² et les exigences planifiées quant à la silhouette des bâtiments viennent ajouter des contraintes considérables, aussi bien pour les architectes que pour les promoteurs.

Ces interventions réglementaires risquent d'avoir un impact sur la créativité et la viabilité économique de plusieurs projets. Un encadrement excessif pourrait causer un développement plus lent et des prix plus élevés pour les acheteurs. Notons qu'une proposition similaire avait été suggérée dans le PPU de la partie nord de l'Île-des-Sœurs, l'OCPM ayant par la suite émis une opinion défavorable à ce type de paramètres d'encadrement.

En somme, nous appuyons la Ville dans son approche favorisant un aménagement urbain de première classe, la mixité des usages et la mise en place d'un mode de transport collectif structurant.

Dans l'intérêt du développement de Montréal et de son centre-ville, nous vous demandons cependant de bien prendre en compte nos préoccupations en lien avec les balises prévues au PPU, telles qu'une densité plus élevée, des plafonds de hauteur plus importants et une absence de limites quant aux superficies de plancher et à la forme des bâtiments. Nous réitérons le besoin d'une réglementation qui encouragera les promoteurs à investir et qui leur permettra de faire preuve de créativité et d'innovation.

En conclusion, il nous faut réaliser que le contexte pandémique fragilise l'attrait de l'offre immobilière de Montréal. Il est donc primordial de renforcer l'attractivité des quartiers centraux, tout en créant des conditions gagnantes pour les investisseurs. Nous sommes convaincus qu'en adoptant ces orientations, la Ville sera en mesure de créer un quartier des Faubourgs inclusif, moderne et dynamique, qui fera la fierté des Montréalais et Montréalaises.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse, l'assurance de ma haute considération.

Le président et chef de la direction,



Michel Leblanc