

## Mémoire PUM 2050

### **Réduire les densités du plan d'urbanisme pour redonner à la Ville un pouvoir de négociation**

Je travaille dans le quartier Peter-McGill à titre de directeur de la Table de quartier depuis maintenant 11 ans. À travers les années, j'ai été fortement impliqué dans plusieurs projets de réaménagement du territoire dont le projet de Square Children. Mon expérience m'a fait réaliser qu'il y a de grands problèmes structurels à Montréal en ce qui a trait à l'aménagement de ce qui nous entoure, et il en va pour le développement de notre Métropole que cela change. Le dernier plan d'urbanisme, datant de 2004, a vu les hauteurs et coefficient d'occupation des sols (COS) augmenté de façon importante sur une grande part du territoire. C'est ainsi qu'un territoire comme Peter-McGill a vu de nombreuses tours se construire sur son territoire, sans pour autant avoir les contreparties sociales nécessaires à une bonne qualité de vie et ce, malgré la présence de 45 000 résidents dont des milliers d'enfants, de jeunes adultes, de familles et d'aînés.

Il n'y a présentement aucuns terrains de sport intérieur, ni extérieur au sud de la rue Sherbrooke pour desservir les dizaines de milliers de personne qui réside dans notre secteur. Par surcroit, nous n'avons pas d'écoles primaires publiques dans notre district et avons vu seulement 1 projet de logement social naitre dans les 20 dernières années, ce qui constitue moins d'un pourcent des projets de constructions sur notre territoire durant cette même période. La stratégie d'inclusion, voté par la Ville en 2005, recommandait 15%.

Le constat est donc que la Ville de Montréal n'a pas les moyens financiers de rivaliser avec les promoteurs privés avec de telles hauteurs et COS. Même lorsqu'elle a essayé d'acquérir des terrains dans notre district via d'autres moyens tels les réserves foncières ou l'expropriation, la Ville a fait chou blanc. Un promoteur pouvant faire plusieurs dizaines de millions de profit suite à l'achat d'un stationnement au centre-ville, n'hésitera pas à payer 15-20 millions son achat. La Ville, en contrepartie, n'a pas les moyens de payer un tel prix pour faire l'acquisition d'un espace pouvant être transformé en parc ou en lieu public. Avec des hauteurs et densité réduites, l'appât du gain des promoteurs diminuent et la Ville se redonne un pouvoir d'achat et de négociation.

À cela s'ajoute les défis financiers de la Ville. Celle-ci mise sur le revenu foncier pour son développement. Elle a très peu d'autonomie financière alors que près de 80% de son budget dépend du revenu foncier. Elle est donc dépendante du développement immobilier pour assurer sa marge de manœuvre financière. C'est aspect est fondamental dans la problématique qu'on vit aujourd'hui et la Ville aurait bon jeu de mobiliser ses résidents et la société civile dans sa lutte pour obtenir plus de financement des autres paliers de gouvernement. En deux mots, l'argent est à Québec et à Ottawa, alors que les besoins pour façonner nos milieux de vie sont à Montréal.

**Tant que la Ville n'aura pas d'autonomie financière provenant de fond public, elle se doit de trouver des moyens règlementaires pour lui permettre de contenir le développement immobilier tous azimuts comme c'est le cas présentement, et cela commence par une vigilance accrue sur les règles de hauteurs et de densité.**

J'insiste donc sur l'importance que la Ville se donne un rapport de force avec les promoteurs immobiliers en réduisant les hauteurs et densité peu importe les zones d'intensification. L'expérience du centre-ville des 20 dernières années démontre que les moyens financiers de la Ville ne font tout simplement pas le poids avec le privé lorsque les hauteurs et les COS stimulent un trop grand appétit des promoteurs. Il en résulte un grand déficit d'espaces publics dans des secteurs tels que le district Peter-McGill et dans les grands projets de redéveloppement en cours sur l'Île-de-Montréal. Tant que la Ville n'aura pas les moyens financiers de rivaliser avec le privé, celle-ci doit se donner des moyens règlementaires pour se redonner les moyens de ses ambitions d'une ville où il fait bon vivre.

Il en va de l'avenir de Montréal. De sa qualité de vie. De l'accès au ciel et au soleil pour ses résidents, d'un air de qualité, d'une réduction des couloirs de vents causés par les grandes tours qui se succèdent, des bruits et autres formes de pollution causées par une trop grande densité de population. En ce qui a trait à l'argument de densifier pour éviter l'étalement urbain et la pollution causée par les voitures, j'estime au contraire que si la qualité de vie dans nos quartiers se dégrade trop, les résidents de la Ville vont aller à la recherche de nature, de calme et d'air frais, et auront nécessairement besoin de voitures pour s'y rendre. Ça ne règlera pas le problème.

Nous avons encore l'opportunité de ne pas être une ville comme Mexico ou Tokyo, faisons en sorte de limiter l'accroissement de la population et de l'achalandage sur notre île. Personnellement, j'habite le beau quartier de Villeray. Montréal a une grande variété de quartier comme le miens où il fait bon vivre. Le modèle de duplex et triplex avec ruelle et vit commune a fait ses preuves, et il est essentiel de s'assurer que cela se poursuive. Il s'agit d'un des éléments les plus importants à tenir en compte dans le prochain plan d'urbanisme. Si Montréal fait si bonne figure, c'est en grande partie grâce à plusieurs de ses quartiers à échelle humaine. Prenons donc soin de notre Montréal, prenons les bonnes décisions.

Je vous remercie sincèrement de votre attention,

Stephane Febbrari