

PUM 2050 : densifier intelligemment la ville et rétablir la fluidité des déplacements

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation publique Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

25 septembre 2024



Un problème structurel...

L'offre de logements ne parvient plus à répondre à la demande

... Aggravé par la conjoncture

Forte inflation et taux d'intérêt élevés

Avec pour résultats

Rareté de logements locatifs

Inabordabilité, notamment chez les jeunes ménages

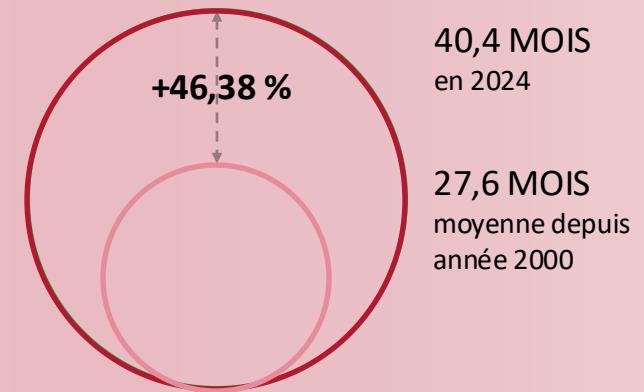
Le PUM sera évalué en fonction de son impact sur ce déséquilibre

LES PAIEMENTS HYPOTHÉCAIRES EN FONCTION DU REVENU MÉDIAN

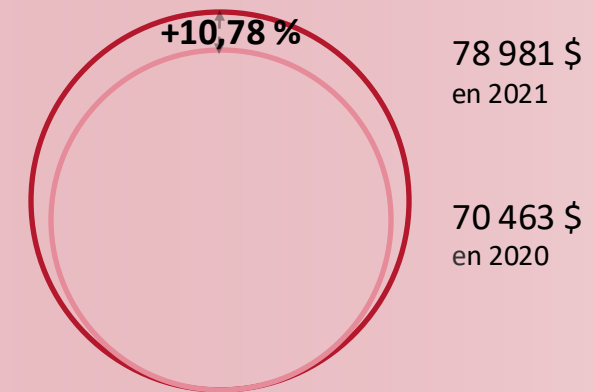
42%
en 2023

30%
moyenne depuis les
années 2000

LE PROBLÈME D'ACCESSIBILITÉ EST BIEN RÉEL



MISE DE FONDS : NOMBRE DE MOIS D'ÉPARGNE



LE PIB/HABITANT DE MONTRÉAL

Montréal est une métropole, avec des spécificités qui lui donnent une identité propre

Les traits distinctifs de Montréal

L'envergure internationale

Avec les 65 organisations internationales, dont 4 sièges de l'ONU qu'elle accueille, ainsi que la forte présence de sièges sociaux, Montréal se positionne parmi les quelques grandes villes internationales du continent

Une ville de savoir

Montréal est un pôle universitaire, de recherche et d'innovation majeur, forte des universités qui accueillent près de 190 000 étudiants, dont 40 000 internationaux venus de 150 pays différents

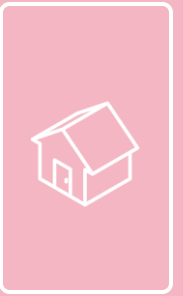
La nordicité

Montréal est la grande ville la plus au nord dans l'est du continent nord-américain, ce qui contribue à l'unicité de son expérience et de son vivre-ensemble

La métropole culturelle, sportive et créative

Montréal est le lieu de résidence de milliers d'artistes et créateurs, accueille plusieurs des plus grandes institutions culturelles du pays, en plus d'ouvrir son espace public à des dizaines de festivals majeurs, ce qui contribue à positionner la métropole comme l'une des grandes villes créatives du continent

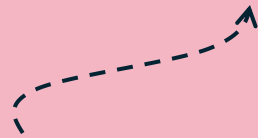




1.1 Bâtir sous une logique de densification intelligente

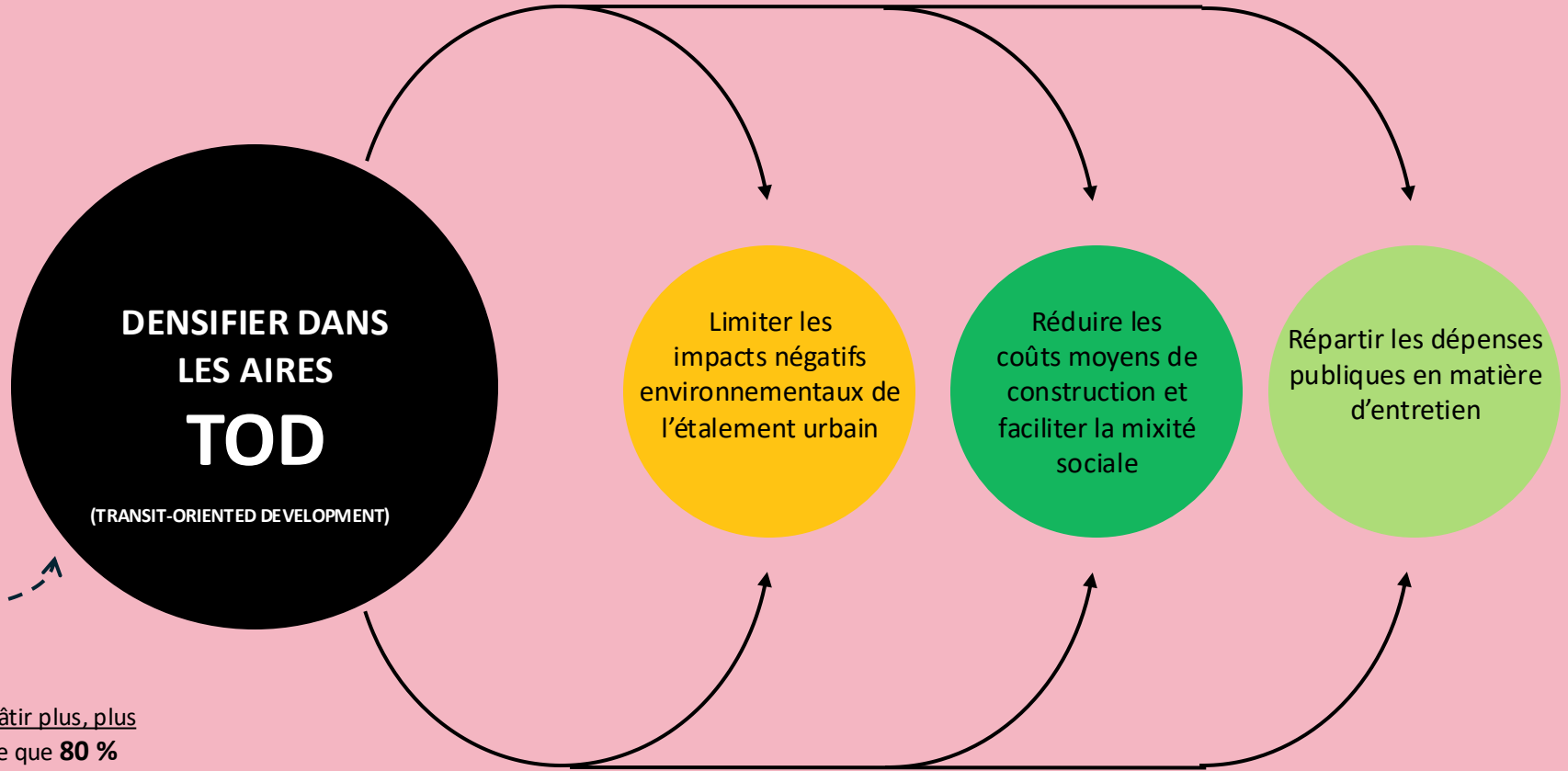
RECOMMANDATION :

Concentrer l'intensification urbaine dans les zones TOD de la ville en augmentant les seuils minimaux de densité aux abords des axes de transport collectif structurants actuels et futurs.



L'étude de la Chambre Bâtir plus, plus vite, mieux, recommande que **80 % des nouveaux logements** soient situés dans les aires TOD du Grand Montréal

LES AVANTAGES DE LA DENSIFICATION DES AIRES TOD





1.1 Bâtir sous une logique de densification intelligente

RECOMMANDATION :

Identifier les secteurs stratégiques à redévelopper et implanter les seuils minimaux de densité suffisants pour permettre (1) leur revitalisation, (2) un juste rendement pour les promoteurs, (3) une desserte en transport collectif et (4) le déploiement de services publics et de commerces de proximité

LES PRINCIPES DE LA DENSIFICATION INTELLIGENTE



Une densité intelligente réussie

Technopôle Angus,
Provencher Roy, 2023



Une occasion de densification

Secteur Bridge-Bonaventure,
Société immobilière du Canada, 2024



1.2 Le PUM doit s'accompagner de conditions administratives favorables à l'investissement immobilier



RECOMMANDATION :

Objectif : prévisibilité!

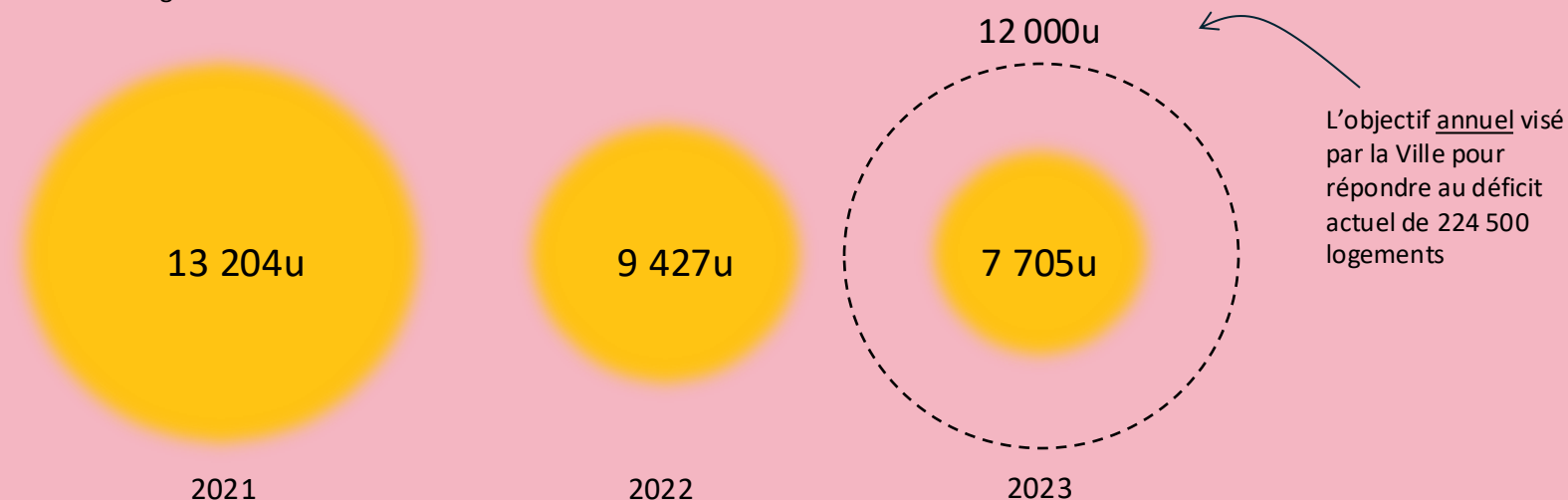
- instaurer des mécanismes formels de collaboration et de concertation entre la Ville de Montréal et les promoteurs en amont des appels d'offres
- Éliminer la possibilité que des arrondissements puissent imposer des exigences additionnelles aux promoteurs dès que les projets auront obtenu l'aval de la ville centre
- Limiter, voire abolir, la procédure d'approbation référendaire pour les projets situés au sein de zones TOD

RECOMMANDATION :

Adopter une fiscalité incitative à la densification des aires TOD afin de favoriser l'intégration in situ de logements sociaux et abordables et l'aménagement d'espaces publics verts

LA BAISSÉ DES MISES EN CHANTIER À MONTRÉAL

en unités de logement de 2021 à 2023



LE FARDEAU FISCAL DE LA DENSITÉ

+13 % d'augmentation des charges fiscales moyennes pour les projets résidentiels denses à Montréal, un fardeau qui s'est amplifié avec les charges pour le REM et les logements sociaux

- La Chambre estime qu'il est crucial de ne pas imposer des redevances de développement excessives, et ce, particulièrement dans les zones TOD, et salue la volonté de la Ville de faire appel aux principes du zonage incitatif
- Ces principes pourront favoriser l'intégration de logements sociaux et abordables et même d'aménagements publics verts

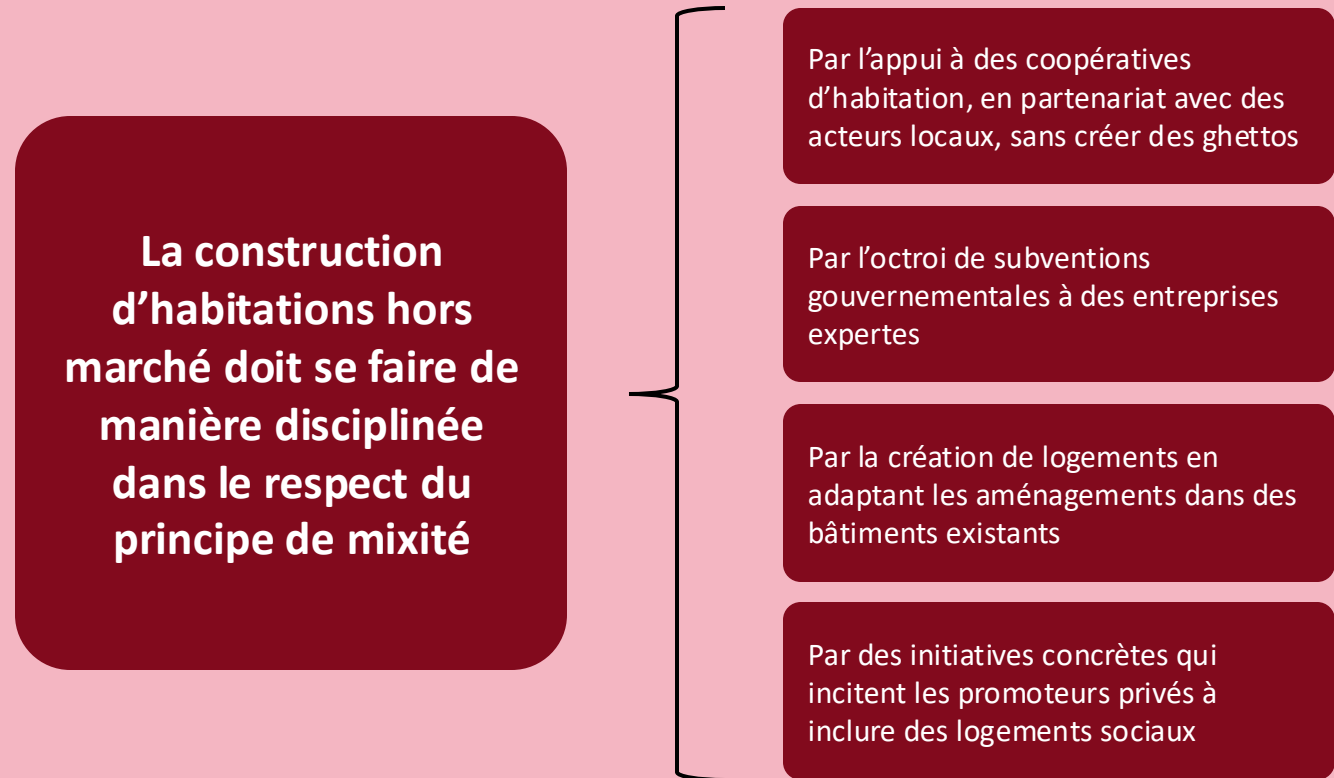


1.2 Le PUM doit s'accompagner de conditions administratives favorables à l'investissement immobilier

RECOMMANDATION :

Édifier des quartiers mixtes et du logement communautaire en utilisant plus efficacement le financement accordé par les paliers de gouvernement supérieurs pour construire des logements abordables et sociaux

Moyens à utiliser pour atteindre une mixité dans l'offre de logement



La Ville de Québec incite actuellement les promoteurs privés à inclure 100 logements sociaux dans leurs projets en accordant une subvention annuelle de 2 500 \$ par logement





Se donner les bonnes conditions pour développer le réseau de transport collectif

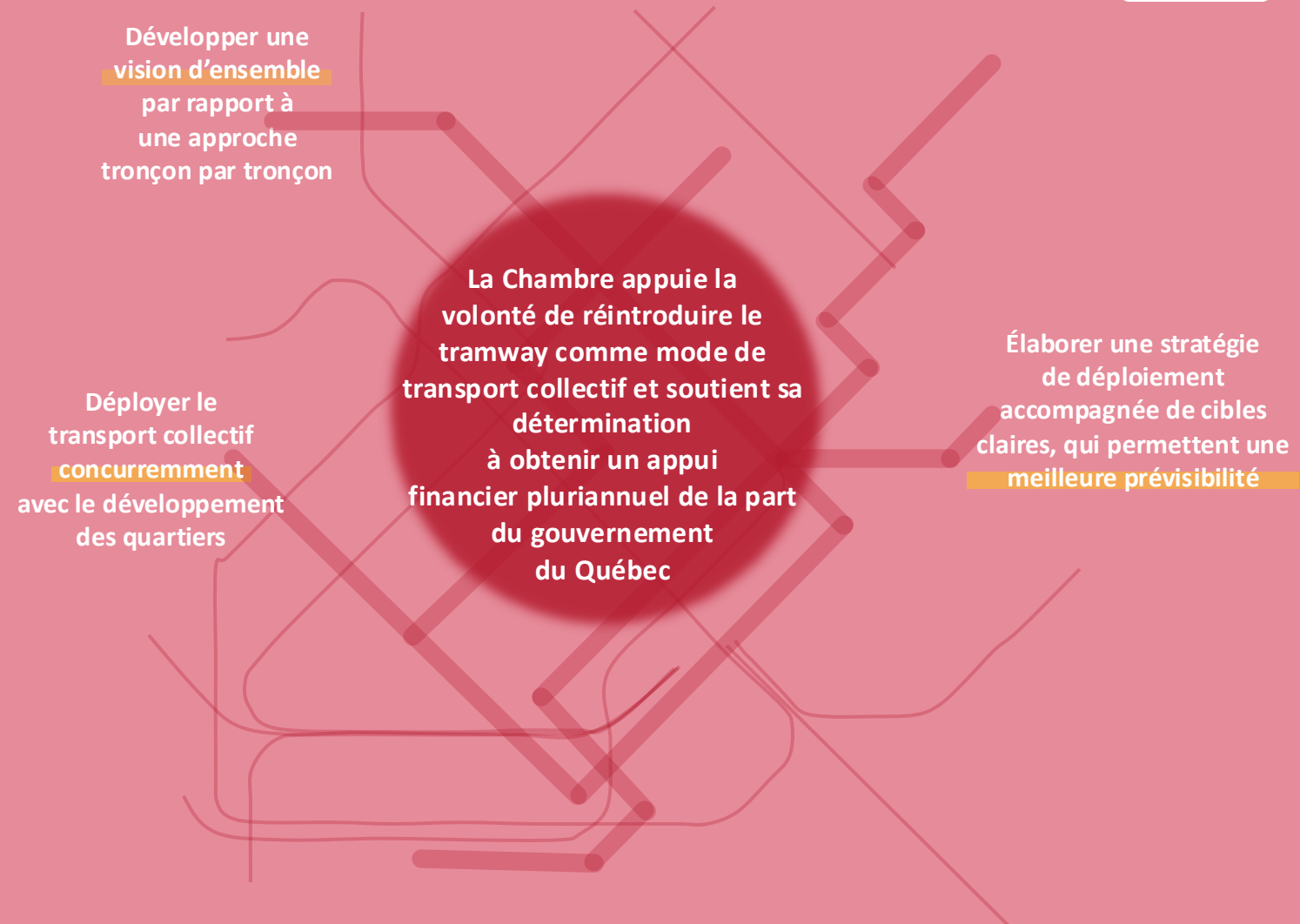
RECOMMANDATION :

En collaboration avec l'ARTM et le gouvernement provincial, élaborer un plan de transport collectif visant à identifier et à prioriser les axes de développement selon une logique d'ordonnancement stratégique

RECOMMANDATION :

Planifier le développement immobilier en fonction du déploiement éventuel d'un réseau de tramway

Déterminer les axes prioritaires à développer et établir une trajectoire temporelle claire et réaliste pour le déploiement du réseau





Se préparer au déploiement des nouvelles technologies en matière de transport individuel

RECOMMANDATION :

Prévoir dans le Plan d'urbanisme et de mobilité des mécanismes pour actualiser le plan en fonction du déploiement de nouvelles technologies en matière de transport individuel

LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE URBAIN DOIT INTÉGRER LA DEMANDE POUR TOUS LES TYPES DE MOBILITÉ

Réflexion sur l'innovation en mobilité urbaine à Los Angeles

Bornes de recharge



Autopartage



Taxis sur application



Vélos libre-service



Micromobilité



Voitures autonomes





Développer un réseau multimodal tout en préservant la fluidité des déplacements de personnes et de marchandises

RECOMMANDATION :

Identifier clairement les axes de transit de plusieurs voies qui garantissent une plus grande fluidité du transport des personnes et des marchandises et s'engager à ne pas réduire leur empreinte sur les axes nord-sud et est-ouest

LA CONGESTION À MONTRÉAL, AU NIVEAU MONDIAL

30^e ville la plus
congestionnée
au monde

2^e ville
au Canada

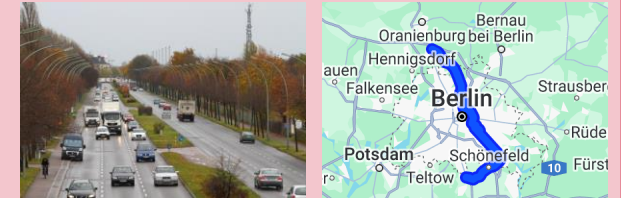
57h perdues en moyenne par une
personne, par année en 2023



96a

Des axes de transit préservés et connectés

B96a, Berlin



La B96a est un exemple de boulevard où deux voies de circulation sont préservées afin de relier les différentes zones de Berlin. Cette route joue un rôle clé dans le transport routier et la logistique urbaine, tout en étant connectée à des infrastructures de transport collectif comme le S-Bahn et le métro



Un centre-ville résilient et compétitif, pour les décennies à venir

RECOMMANDATION :

Le PUM doit intégrer la planification d'espaces à bureaux au centre-ville en tenant compte des perspectives de croissance à long terme

RECOMMANDATION :

Renforcer la sécurité et la propreté du centre-ville grâce à des aménagements adaptés et réfléchis en fonction des défis relatifs aux enjeux de cohabitation

RECOMMANDATION :

Le PUM doit reconnaître le rôle unique du centre-ville en tant que catalyseur de la transition écologique et laboratoire vivant

Anticiper les besoins évolutifs du marché des bureaux dicté par le travail hybride, tels que la hausse de la demande pour des espaces plus grands, surtout dans les entreprises en croissance et les nouvelles

Transformer le centre-ville en laboratoire d'innovation pour la transition écologique, incluant l'aménagement durable, les pratiques d'affaires écoresponsables et la mobilité durable

Intégrer des logements dans les zones de bureaux dynamiserait le centre-ville jour et nuit; on se doit également de ne pas négliger les personnes en situation d'itinérance





Bâtir une ville qui résiste aux aléas climatiques

RECOMMANDATION :

Renforcer les objectifs de résilience et d'adaptation climatique en les assortissant de cibles claires, mesurables et accessibles

RECOMMANDATION :

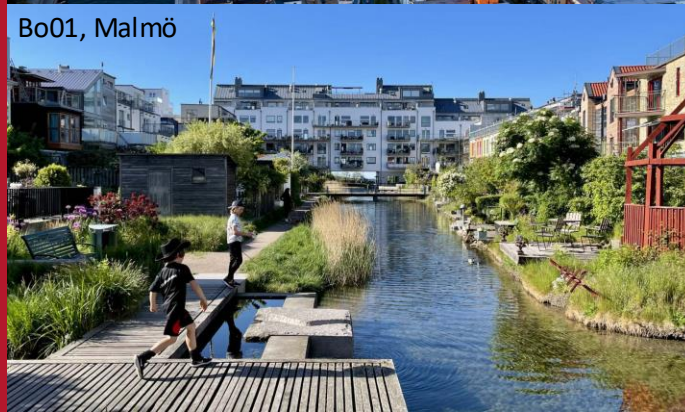
Simplifier les processus réglementaires pour promouvoir la construction d'écoquartiers et les établir comme standard pour les futurs développements urbains

LE CAS DES ÉCOQUARTIERS, ICI ET AILLEURS

Hammarby Sjöstad, Stockholm



Bo01, Malmö



En Suède :

Ces quartiers très répandus dans les pays nordiques sont conçus en intégrant des toits végétalisés et des revêtements perméables.

Ils sont équipés de technologies durables comme des panneaux solaires, des systèmes de géothermie, ainsi que des installations de traitement des eaux usées.

On valorise des systèmes de partage de voitures.

À Montréal :

- Le Plan climat Montréal est une stratégie qui fait preuve d'ambition et qui est fondamentale pour réussir la transition verte
- Le PUM doit refléter les gestes qui seront requis en matière de résilience urbaine et d'adaptation climatique, de manière à favoriser une plus grande prévisibilité
- Le PUM doit permettre aux promoteurs de voir venir et d'intégrer ces éléments dès la planification de leurs projets

Les secteurs Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome ont l'occasion de se transformer en modèles de référence pour un développement urbain vert et moderne



La réussite du PUM reposera sur sa capacité de mise en œuvre et sur la bonne gouvernance qui en découlera

RECOMMANDATION :

Assurer une mise en œuvre efficace du PUM :

- en veillant à ce que les plans locaux des arrondissements soient en parfaite adéquation avec la vision du PUM et permettent d'atteindre ses cibles
- en établissant un plan d'action clair et hiérarchisé, détaillant les priorités et interventions nécessaires pour atteindre les ambitions du PUM
- en instaurant des mécanismes de suivi et de reddition de compte efficaces et transparents

et qu'ils soient adoptés rapidement!

en offrant prévisibilité et clarté aux promoteurs



Des constructions
de 6 à 8 étages

Des toits verts

Des espaces verts

L'énergie solaire

Des quartiers
propres

Un marché local

Un réseau de transport
multi modal

Des jardins communautaires

Des aires de jeux

La mobilité durable

CONTEXTE ET INTRODUCTION

AFFIRMER L'IDENTITÉ UNIQUE DE MONTRÉAL

LES 5 PRIORITÉS DE LA CHAMBRE

CONCLUSION