

## Mobilité et développement urbain : une alliance essentielle

Mémoire sur le projet Royalmount déposé à la Commission sur le développement  
économique et urbain et l'habitation

Par Luc Sabbatini, président et chef de la direction de PBSC

Monsieur le Président,

C'est à titre d'entrepreneur international, mais aussi en tant que fier résident de l'île de Montréal, que je me permets de vous écrire pour vous exprimer mon appui envers le projet Royalmount.

À titre de président et chef de la direction de PBSC Solutions Urbaines, aujourd'hui reconnu comme leader mondial des systèmes de vélos en libre-service avec plus de 75 000 vélos et fournisseur du système Bixi. J'ai eu l'occasion de prendre part au développement de nombreux projets à l'international et de suivre de près les enjeux de mobilité urbaine en Amérique. Après avoir pris connaissance de la documentation disponible sur le projet Royalmount, il me semble que cet investissement privé ouvre la porte au développement d'un projet modèle, soit la création d'un nouveau pôle de transport intelligent au cœur de l'île de Montréal.

Un tel projet, réalisé sur un site industriel aujourd'hui sous-utilisé, pourrait, si tous les acteurs travaillent ensemble, témoigner d'une volonté commune de propulser Montréal parmi les villes nord-américaines où de grands projets ambitieux sont encore possibles et où la mobilité est un levier et non un frein à la croissance durable. Or, nous savons que ces grands projets ne peuvent se faire sans une meilleure intégration des enjeux de mobilité. L'envergure du projet, mais aussi la présence d'un propriétaire unique sont des atouts considérables pour revoir la configuration de l'offre de transports dans ce secteur et mettre en valeur des modes de transport qui, à l'heure actuelle, ne font pas du tout partie du paysage de ce secteur de l'île de Montréal.

L'expérience acquise par le biais de mon entreprise, mais aussi lors de ma carrière avec Astral Média et particulièrement Astral Affichage, me démontre à quel point il est parfois complexe de faire du développement urbain en tenant compte d'autant de dimensions. Rarement, le développement des infrastructures de transport se fait-il au même rythme que celui des promoteurs privés. Pour Royalmount, je suis obligé de constater que bon nombre d'infrastructures, dont le métro de Montréal mais aussi le REM, sont existantes ou tout simplement concordent avec l'ouverture de cette nouvelle destination. Les astres peuvent donc s'aligner et, avec un peu de volonté, il sera possible non seulement de bénéficier de cet investissement privé, mais aussi de mieux rentabiliser les infrastructures de transports collectifs. Il me semble que c'est là une occasion de favoriser le développement du cœur de l'île de Montréal et d'éviter que ce développement se réalise à l'extérieur de la région métropolitaine.

### **Penser la mobilité intégrée**

J'ai eu l'occasion, comme de nombreux observateurs du monde économique, d'entendre certaines critiques quant à l'ambition affichée du promoteur de favoriser le transport actif et le transport en commun, au détriment de l'automobile. Cela me semble plus que particulier, car je crois, bien au contraire, qu'il faut saluer cette ambition et surtout appuyer les mesures pour favoriser une telle vision.

L'expérience de PBSC, présent dans 33 villes, m'a permis de voir à quel point la mobilité urbaine est l'un des plus grands défis des villes. Or, rarement, la mobilité est-elle pensée de pair avec le développement d'un projet. Nos équipes travaillent alors en aval d'un projet pour ajouter des stations, négocier de nouvelles ententes pour l'occupation d'un espace ou tout simplement favoriser une expérience plus intégrée et faire ainsi le pont entre les différents modes de transport. Or, il suffit de constater les efforts du promoteur pour comprendre à quel point nous avons à faire ici à un autre genre de partenaire urbain. Carbonleo a tout simplement pris les devants pour trouver des solutions et favoriser ainsi, en concertation avec ses partenaires d'affaires, une meilleure desserte comprenant un véritable cocktail transports digne du 21<sup>e</sup> siècle. Autopartage, vélo en libre-service, transports en commun, transports actifs, mais aussi un *hub* logistique et, dans une moindre mesure de ce que nous voyons d'habitude, une place à l'automobile, font donc partie intégrante de la desserte de ce projet.

En raison de son ampleur, Royalmount devrait pouvoir réunir tous les partenaires nécessaires pour y implanter des solutions modernes visant à favoriser la mobilité durable. De l'économie du partage, soutenue par la Ville de Montréal, en passant par l'augmentation de vélos électriques, les infrastructures propices au déplacement à vélos, les nouvelles solutions qui sont de plus en plus accessibles sont toutes désignées pour ce projet. La mise en œuvre de ces solutions sur un site nouveau, bien avant sa construction est un atout que bien d'autres destinations vont envier.

Ce qui m'attire particulièrement dans le développement de ce projet, c'est la place que semblent vouloir faire les promoteurs à l'utilisation des technologies, du jalonnement dynamique des stationnements, en passant par l'intégration des outils d'aide à la décision comme ceux offerts par Google. Je suis obligé de constater que ce projet ouvre toute grande la porte à l'intégration de nouvelles technologies, mais aussi au développement de nouvelles solutions. Alors que Montréal se targue de devenir un important pôle d'intelligence artificielle, j'y vois là également une occasion unique de faire des aménagements et d'intégrer des technologies qui vont nous permettre d'améliorer la compétence locale. D'autres villes dans le monde pourraient nous envier une telle occasion alors que toutes les conditions sont réunies pour faire de ce projet un modèle d'intégration.

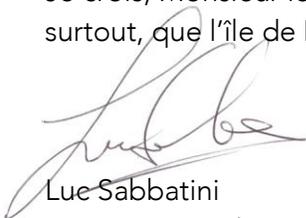
### Faire de la densité urbaine un levier

Mes nombreux voyages à l'étranger, notamment aux États-Unis, en Europe et en Amérique latine, m'amènent aussi à constater à quel point le développement de la densité urbaine est essentiel pour éviter le phénomène du « trou de beigne ». Les villes qui échouent se retrouvent tout simplement avec des banlieues-dortoirs et un cœur inactif le soir. Cette dynamique guette Montréal alors que l'accroissement de la population est plus rapide à l'extérieur de l'île et que de nombreuses entreprises préfèrent maintenant s'établir sur la rive sud ou sur la rive nord. De fait, selon le Conseil canadien de l'urbanisme, 83 % de la croissance démographique se fait dans la région métropolitaine mais à l'extérieur de l'île de Montréal. Faciliter le développement de projets au cœur de l'île en y intégrant à la fois des habitations et des immeubles de bureaux est donc essentiel. Or, cela ne peut se faire sans véritable densification, bien loin de la densité sur papier dont plusieurs parlent, mais qui fait trop rarement l'objet d'un développement réel.

Récemment, j'ai eu l'occasion de prendre connaissance du « Plaidoyer pour des milieux de vie plus denses » de Christian Savard. M. Savard, de l'organisme Vivre en ville, dresse un portrait de ce que devrait être le milieu de vie du futur. Or, l'ajout d'habitations sur le site de Royalmount permettrait grandement d'appliquer cette vision et d'allier le transport à la densité urbaine pour en faire un TOD modèle. Alors que moins d'un logement sur deux construit dans le Grand Montréal est situé dans une aire TOD, le développement de ce site permettrait d'améliorer grandement notre performance. Les bénéfices d'une saine densification, sur un site où tout est possible, sont nombreux, qu'il s'agisse du partage des coûts des infrastructures ou de la protection des terres fertiles que l'on retrouve autour de l'île. La densification est l'avenir de la région métropolitaine et il faut la soutenir en s'appuyant sur des projets concrets, d'autant plus lorsqu'ils sont privés comme celui de Royalmount.

Enfin, alors que l'on parle beaucoup de changement climatique, je me permets d'insister sur l'importance de limiter l'étalement commercial. J'ai grandi dans Ahuntsic et je suis obligé de constater que les voisins de ma maison natale fréquentent plus souvent les commerces à l'extérieur de l'île de Montréal. La raison est fort simple : il n'y a aucune offre équivalente à proximité. Mes anciens voisins doivent donc prendre leur auto et franchir un pont. Avec l'ajout d'une offre moderne comme celle que nous propose Royalmount, je suis persuadé que ces derniers resteraient sur l'île.

Je crois, Monsieur le Président, que Montréal ne doit en aucun cas céder au cynisme et, surtout, que l'île de Montréal ne peut passer à côté d'un tel projet.



Lue Sabbatini  
CEO, PBSC Solutions Urbaines