

Service du greffe

Division des élections, du soutien aux commissions
et de la réglementation
275, rue Notre-Dame Est, bureau R-134
Montréal (Québec) H2Y 1C6

COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET URBAIN ET L'HABITATION

Les impacts du projet *Royalmount*

RECOMMANDATIONS

À la suite de l'examen public ayant porté sur les impacts du projet *Royalmount*, la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation remercie, pour leur apport à la réflexion sur la question mise à l'examen, les nombreuses personnes, organismes et entreprises de la société civile qui y ont pris part ainsi que les ressources des services de la Ville de Montréal pour leur collaboration au processus de consultation publique basé sur les résultats des analyses d'impacts des études du projet *Royalmount*, tel que présenté par son promoteur, Carbonleo.

La Commission salue la participation ainsi que l'écoute attentive de Carbonleo, et ce, tout au long du processus de consultation publique;

La Commission reconnaît l'importance de l'investissement privé prévu dans ce projet;

La Commission est d'avis qu'il importe de redévelopper la zone industrielle visée;

La Commission conçoit de manière extrêmement positive la collaboration qui peut s'établir entre les promoteurs et les pouvoirs publics, notamment en vue de favoriser le meilleur développement possible des projets, permettant ainsi d'améliorer la réponse aux besoins de la population montréalaise;

La Commission rappelle que cette consultation publique s'est déroulée selon un processus objectif, sans partisanerie, et de manière indépendante, dans le respect du mandat qui lui a été confié par le conseil municipal et qui visait à faire l'étude des différents impacts du projet *Royalmount*;

Les recommandations qui suivent sont le résultat du consensus des commissaires;

La Commission a reçu et analysé 76 mémoires et commentaires qui lui ont été adressés par 25 organismes; 17 entreprises et une trentaine de citoyennes et citoyens. De plus, la Commission souligne la participation de la Ville de Mont-Royal ainsi que de la Ville de Côte Saint-Luc et des arrondissements de Côte-des-neiges–Notre-Dame-de-Grâce et de Saint-Laurent, qui sont limitrophes au site du projet *Royalmount*.

La Commission fait, à l'Administration municipale montréalaise, les 15 recommandations suivantes, sous-divisées en quatre thématiques :

1. Gouvernance et fiscalité

Attendu qu'une décision de la Ville de Mont-Royal, dont la population de 20 000 personnes, équivalant à 1% de la population de l'agglomération de Montréal et à 0.5% de la population de la Communauté Métropolitaine de Montréal (CMM), a pu donner lieu au développement d'un projet commercial d'une telle envergure, localisé à l'intersection des deux autoroutes les plus achalandées du Québec et dont les impacts se feront ressentir à l'échelle régionale, voire suprarégionale;

Attendu l'occasion extraordinaire offerte à l'agglomération de Montréal de planifier le redéveloppement du secteur Namur / De la Savane de manière réellement novatrice pour en faire le premier écoquartier de la région montréalaise, favorisant ainsi la création de véritables quartiers durables à échelle humaine sur le modèle de projets réalisés par d'autres grandes villes dans le monde;

Attendu l'absolue nécessité de mener un processus de consultation publique en amont d'un projet d'une telle envergure, notamment dans le cadre du redéveloppement d'un aussi vaste secteur industriel;

Attendu l'importance pour l'ensemble des personnes élues de la grande région montréalaise d'agir de manière concrète et cohérente en vue de réduire les émissions de GES de la collectivité montréalaise, et ce, en accord avec les objectifs de réduction de 30% à atteindre d'ici 2020 pour assurer la résilience de la métropole;

Attendu les engagements pris par Montréal lors du Sommet de San Francisco, découlant de l'Accord de Paris;

Attendu que la Commission constate l'absence d'études d'impacts sur l'environnement et le développement durable, sur la santé publique et sur le développement social;

Attendu que les différentes études commandées par le promoteur du projet Royalmount ont révélé plusieurs impacts négatifs, notamment en ce qui a trait à l'intensification de la congestion routière et autoroutière;

Attendu l'importance de maintenir l'équilibre de la structure de l'offre culturelle, commerciale et de divertissement;

Attendu les inquiétudes exprimées par la société civile et le manque d'acceptabilité sociale entourant le projet Royalmount dans sa forme actuelle;

Attendu la nécessité de regrouper toutes les parties prenantes (CMM, MTQ, STM, ARTM et tout autre partenaire local concerné) pour travailler de manière concertée dans le cadre du développement des autres projets dans le secteur Namur / de la Savane;

Attendu que le promoteur souhaite ajouter une composante résidentielle à son projet;

Attendu qu'une modification au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération est requise pour autoriser l'affectation résidentielle;

R-1

Que la Ville de Montréal et l'agglomération s'assurent que le promoteur du projet *Royalmount*, Carbonleo, et toutes les parties prenantes s'engagent formellement à prendre un temps d'arrêt pour procéder, sans délai, à une planification intégrée devant permettre la redéfinition du projet actuel, et ce, afin que le projet final puisse offrir une réponse adéquate aux besoins de la population montréalaise;

et

Que, en l'absence d'une telle entente négociée, la Ville de Montréal et l'agglomération utilisent les outils légaux requis pour imposer la suspension du projet dans sa forme actuelle et du développement du secteur *Namur / de la Savane*.

R-2

Que la Ville de Montréal et l'agglomération, en collaboration avec les villes de Côte Saint-Luc et de Mont-Royal et les arrondissements limitrophes, profitent de ce temps d'arrêt pour planifier le développement du secteur *Namur / De la Savane*, de manière intégrée et durable, en réunissant les différentes parties prenantes (CMM, MTQ, STM, ARTM et tout autre partenaire local concerné) ainsi que les sommités des différentes institutions d'enseignement supérieur montréalaises, notamment dans les domaines de l'économie; de l'habitation; de l'environnement; de la santé publique; du transport et de l'urbanisme.

R-3

Que la Ville de Montréal et l'agglomération demandent au gouvernement du Québec de faire les modifications législatives nécessaires afin de prévoir l'ajout d'un nouvel outil urbanistique visant à assurer la cohésion de tout développement d'envergure régionale, avec les objectifs inscrits au Schéma d'aménagement et de développement de Montréal.

Attendu l'évaluation financière et fiscale du projet et considérant que les retombées fiscales municipales et les investissements publics à consentir montrent un accroissement des revenus pour la Ville de Mont-Royal et la Ville de Montréal;

*Attendu l'urgence et l'importance des investissements requis en transport actif et collectif dans le secteur *Namur / De la Savane*;*

R-4

Que la Ville de Montréal et l'agglomération voient à définir le nouvel outil fiscal qui permettra d'investir une partie équitable des nouveaux revenus de taxation de la Ville de Mont-Royal et de l'agglomération, qui seront générés par le développement immobilier et commercial dans le secteur *Namur / De la Savane*, au développement du transport collectif dans ce secteur.

2. Mobilité

Attendu l'intensité de la congestion automobile actuelle sur les réseaux autoroutiers 15, 40 et 520;

Attendu la congestion automobile actuellement occasionnée par les 360 000¹ déplacements quotidiens sur les axes autoroutiers aux abords du secteur Namur / De la Savane;

Attendu l'importante augmentation de la congestion automobile révélée par les études d'impacts sur les réseaux autoroutiers (15, 40 et 520), qui prévoient que le projet Royalmount générera, à lui seul, pas moins de 140 000² déplacements supplémentaires quotidiens, dont la grande majorité en véhicules automobiles;

Attendu le caractère prévisible des impacts négatifs sur les déplacements locaux dans les arrondissements et les villes limitrophes au projet Royalmount et aux autres projets, en cours et à venir, dans le secteur Namur / De la Savane;

Attendu l'enclavement de différentes parties du secteur Namur / De la Savane, dont le site du projet Royalmount, et les nombreuses entraves physiques à la mobilité active et collective;

Attendu la possibilité de mettre en place différentes mesures moins coûteuses dans l'objectif de réduire la place de l'automobile dans ce secteur et sur l'ensemble du territoire montréalais;

Attendu l'importance des coûts associés à la congestion routière dans le grand Montréal, chiffré à 4,2 milliards³;

Attendu l'importance des impacts négatifs de la congestion automobile sur l'environnement, notamment en ce qui concerne le bruit, la qualité de l'air et la santé;

Attendu les difficultés de plusieurs entreprises établies dans le secteur Namur / De la Savane à retenir et à recruter leur main-d'œuvre en raison de la congestion routière et des lacunes de la desserte en transport collectif du secteur;

Attendu que les coûts de construction et d'entretien des mesures d'atténuation proposées par le promoteur du projet Royalmount n'ont pas faits l'objet d'une évaluation à ce jour et que la mise en place de ces nouvelles infrastructures incomberait au gouvernement du Québec et à l'agglomération de Montréal;

Attendu l'objectif de la CMM, inscrit au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), qui vise l'accroissement de la part modale des transports actif et collectif à l'heure de pointe du matin, de 25% à 35% d'ici 2031⁴;

¹ [Avis technique final sur les impacts du projet Royalmount sur les déplacements, page 4](#)

² [Avis technique final sur les impacts du projet Royalmount sur les déplacements, page 5](#)

³ [Mémoire de la Chambre de commerce, page 4](#)

⁴ <http://cmm.qc.ca/champs-intervention/transport/>

Attendu les dernières tendances en matière d'aménagement des aires TOD qui donnent la priorité aux piétons et aux cyclistes⁵:

R-5

Que la Ville de Montréal et l'agglomération, en collaboration avec le MTQ, mènent des travaux concertés pour assurer le développement de nouveaux modes de transport actifs et collectifs en élaborant et en convenant de solutions durables en matière de transport des personnes et des marchandises dans le secteur Namur / De la Savane pour faire de ce secteur un véritable quartier à échelle humaine selon les principes de développement des écoquartiers⁶;

et

Que la Ville de Montréal et l'agglomération assurent la mise en place de mesures qui permettront l'inter-connectivité aux différents réseaux existants et projetés;

R-6

Que la Ville de Montréal et l'agglomération demandent au MTQ d'examiner les mesures de mitigation proposées par le promoteur afin qu'il statue rapidement sur l'ensemble de ces mesures, en plus d'en évaluer les coûts et de produire l'échéancier de réalisation, le cas échéant;

R-7

Que la Ville de Montréal et l'agglomération demandent au promoteur de réduire de manière substantielle le nombre de cases de stationnement du projet *Royalmount*, et ce, en cohérence avec les objectifs de réduction de la part modale des véhicules automobiles sur le territoire montréalais;

3. Habitation et urbanisme

Attendu que le promoteur souhaite l'ajout d'une composante résidentielle à son projet;

Attendu que cet ajout nécessite une modification au Schéma d'aménagement et de développement de Montréal pour autoriser l'affectation résidentielle;

Attendu les besoins grandissants de logements découlant de la croissance et des changements démographiques ainsi que du besoin actuel, clairement exprimé, pour une grande quantité de nouveaux logements sociaux, abordables et familiaux;

*Attendu que les caractéristiques propres aux quartiers mixtes, complets et à échelle humaine, doivent se retrouver dans un projet de l'envergure du projet *Royalmount*;*

⁵ <http://cmm.qc.ca/champs-intervention/amenagement/dossiers-en-amenagement/quartiers-tod/>

⁶ <http://collectivitesviables.org/articles/ecoquartiers.aspx>

Attendu que la nécessité de procéder à une analyse approfondie de l'insertion urbaine du projet Royalmount et des autres projets prévus dans le secteur Namur / De la Savane, représente l'occasion unique de moderniser la trame urbaine sur le boulevard Décarie;

Attendu les impacts de la mauvaise qualité de l'air, des îlots de chaleur et du bruit sur la santé des personnes qui vivent à proximité des autoroutes⁷;

Attendu l'importance d'assurer l'adéquation du projet Royalmount avec les cinq principes d'un développement urbain de qualité dans une perspective de protection du patrimoine urbain, et ce, tel qu'énoncés par l'organisme Héritage Montréal : 1) La démonstration de la pertinence et de la recevabilité; 2) La prise en compte du patrimoine et du contexte; 3) la tenue d'un processus crédible et exemplaire; 4) l'innovation de la proposition et 5) le legs à la prochaine génération⁸;

R-8

Que la Ville de Montréal et l'agglomération accueillent favorablement la demande du promoteur d'ajouter la composante résidentielle au projet *Royalmount*;

R-9

Que la Ville de Montréal et l'agglomération exigent la réalisation d'un plan de gestion de la qualité de l'air et du bruit pour garantir un milieu de vie sain, et ce, tant aux personnes qui y résideront qu'à celles qui y travailleront;

R-10

Que la Ville de Montréal et l'agglomération exigent du promoteur qu'il revoie la distribution des superficies et les localisations prévues aux différents usages intégrés à son projet (bureau, commerce, commerce de destination, divertissement et habitation) pour en faire un réel quartier complet, à échelle humaine, en y incluant tous les services de proximité et les espaces nécessaires à la vie urbaine, dont les parcs, les équipements de loisirs et de vie communautaire, en réservant, notamment, des terrains appropriés à la construction des écoles et des espaces verts adjacents, en quantité suffisante, pour répondre aux besoins de la population de ce nouveau quartier.

R-11

Que la Ville de Montréal et l'agglomération exigent que le projet révisé intègre un secteur résidentiel en son centre, qui inclurait du logement social, abordable et familial, permettant ainsi de répondre au besoin actuel et criant des familles montréalaises pour de grands logements.

⁷ [Mémoire de la Direction régionale de santé publique de Montréal \(DRSP\)](#)

⁸ [Mémoire d'Héritage Montréal](#)

R-12

Que la Ville de Montréal et l'agglomération encouragent le promoteur et la Ville de Mont-Royal à réaliser une étude de faisabilité pour intégrer la géothermie et les autres énergies renouvelables dans le projet *Royalmount* afin de viser l'atteinte de la carboneutralité.

4. Développement économique, commerce de proximité et offre culturelle

Attendu que la Commission reconnaît l'importance pour la Ville de Montréal et l'agglomération de soutenir les initiatives d'investissements privés dans des projets novateurs qui respectent la créativité et l'authenticité de Montréal;

*Attendu le résultat des études d'impacts du projet *Royalmount* sur l'équilibre de la structure commerciale locale et celle de l'agglomération, qui évalue que le chiffre d'affaires des commerces existants, notamment ceux du centre-ville, pourraient subir une diminution d'environ 13%⁹;*

Attendu la nécessité pour la Ville de Montréal et pour l'agglomération de protéger le fragile équilibre des activités commerciales et de soutenir les entreprises qui y sont actuellement établies;

*Attendu la saturation de l'offre culturelle, locale et régionale, et les impacts négatifs envisagés du projet *Royalmount* sur le fragile équilibre de cet important marché¹⁰;*

Attendu la nécessité pour la Ville de Montréal et l'agglomération d'agir en toute cohérence dans le respect des différents plans et politiques en vigueur, notamment ceux qui visent à soutenir la vitalité du commerce de proximité en vue d'améliorer la qualité de vie, participant ainsi à l'atteinte des ambitieuses cibles de réduction des gaz à effet de serre (GES);

Attendu que le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal a été élaboré dans l'objectif de maintenir l'équilibre entre les différentes activités ayant cours sur son territoire, notamment pour assurer la vitalité de son Centre-ville, incluant le Quartier des spectacles qui y est localisé;

Attendu les trois orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM (PMAD) en matière d'aménagement, de transport et d'environnement¹¹;

R-13

Que la Ville de Montréal et l'agglomération invitent les différentes parties prenantes à intégrer la composante résidentielle au centre du projet.

⁹ [Étude d'impact du promoteur Carbonleo réalisée par la firme Altus, page 53](#)

¹⁰ [Mémoire du Partenariat du Quartier des spectacles, page 2](#)

¹¹ <http://cmm.qc.ca/champs-intervention/amenagement/plans/pmad/>

R-14

Que la Ville de Montréal et l'agglomération travaillent avec l'ensemble des parties prenantes afin de définir les emplacements et les superficies les plus appropriées aux activités commerciales, à l'offre de divertissement, aux tours à bureaux et à l'habitation sur le site du projet *Royalmount*, en considérant le redéveloppement du secteur Namur / De la Savane dans son ensemble.

R-15

Que la Ville de Montréal et l'agglomération travaillent à définir, avec les différentes parties prenantes, la proportion des espaces nécessaires aux activités commerciales, notamment en lien avec la répartition de l'offre culturelle et de divertissement permettant de favoriser le maintien d'un équilibre avec l'offre commerciale, culturelle et de divertissement existante, notamment celle du Centre-ville et du Quartier des spectacles, le tout en adéquation avec l'objectif visé par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

En conclusion, la Commission souhaite vivement la réalisation d'un projet *Royalmount* transformé qui répondra à la vision du développement des quartiers durables, selon les principes de développement des écoquartiers, le tout en accord avec les nombreuses opinions exprimées dans la majorité des mémoires présentés à la Commission.