



**Royalmount :**  
**S'accorder le temps**  
**nécessaire pour en faire un**  
**projet réellement durable,**  
**intégré et bénéfique à la**  
**grande région métropolitaine**

**Avis du CRE-Montréal**  
**présenté à**  
**la Commission sur le développement**  
**économique et urbain et l'habitation**  
**le 9 janvier 2019**





## Conseil régional de l'environnement de Montréal

Maison du développement durable  
50, rue Sainte-Catherine Ouest, bureau 300  
Montréal (Québec) H2X 3V4  
Tél. : 514-842-2890  
Télé. : 514-842-6513  
[info@cremtl.qc.ca](mailto:info@cremtl.qc.ca)  
[www.cremtl.qc.ca](http://www.cremtl.qc.ca)

Le Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-Montréal) est un organisme à but non lucratif indépendant, consacré à la protection de l'environnement et à la promotion du développement durable sur l'île de Montréal. Par le regroupement et la concertation de ses membres, par ses activités de sensibilisation, de représentation publique et ses différents projets-action, il contribue à l'amélioration de la qualité des milieux de vie et de l'équité sociale sur l'île de Montréal.

### Suivez-nous!



## **Royalmount : S'accorder le temps nécessaire pour en faire un projet réellement durable, intégré et bénéfique à la grande région métropolitaine**

Le quadrilatère ciblé par le projet Royalmount s'inscrit dans l'un des six territoires stratégiques du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (« secteur Namur-De la Savane »). Le développement de tout projet sur ce site névralgique se doit conséquemment d'être le plus bénéfique et durable possible, en cohérence avec les besoins sociaux, environnementaux et économiques de la métropole, en répondant adéquatement aux enjeux contemporains de vitalité et d'équilibre économique, de mobilité et d'aménagement durables, ainsi que d'équité sociale.

Le CRE-Montréal a bien pris connaissance des données et documents mis à disposition par la Commission. Si nous reconnaissons la pertinence de la revitalisation de ce secteur, nous souhaitons dans ce présent document mettre l'accent sur les fortes préoccupations que soulève le projet Royalmount dans sa forme actuelle, quant à l'accroissement de la congestion, la dégradation de la qualité de l'air, de l'eau, la minéralisation du territoire et les îlots de chaleur urbains, de même que l'équilibre commercial et économique. En 2019, il est plus que jamais nécessaire de se doter d'un projet d'une telle envergure ayant la plus haute plus-value environnementale, sociale et économique afin de répondre de façon durable aux défis et besoins de la métropole, de la communauté métropolitaine et même de la province.

Le projet de revitalisation de ce grand périmètre mérite une grande attention et une réflexion des plus approfondies compte tenu de :

- sa localisation et du contexte urbain actuel :
  - secteur névralgique situé au carrefour des autoroutes 15 et 40;
  - enclavement en raison des voies ferrées et du réseau autoroutier;
  - îlots de taille colossale (Ville Mont-Royal, 2015, Annexe I, p.23) limitant l'attractivité des transports actif et collectif;
  - trame de rue discontinue et peu perméable;
  - conditions et infrastructures pour le transport actif précaires (Ville Mont-Royal, 2015, p. 30);
  
- le haut volume de déplacements et de circulation qui sera généré par le développement et l'offre du site, dans ce secteur déjà saturé :
  - le contexte urbain actuel est défavorable aux transports actifs par les importantes distances de marche, l'enclavement et les lacunes en infrastructures piétonnes et en desserte en transport collectif;
  - 360 000 véhicules quotidiens circulant actuellement dans l'échangeur Décarie (Ville de Montréal, 2015) ce qui génère une congestion chronique dans ce secteur et en amont;



- la projection de 25 à 35 millions de visiteurs par année générera 140 000 déplacements supplémentaires par jour, dont 70 000 en voiture (auto-conducteurs);
- le projet offre toutes les conditions propices à une forte part modale aux véhicules motorisés : 8 000 places de stationnement ainsi que des accès additionnels via deux autoroutes (Carbonleo, 2018);
- l'ampleur et le très grand rayon d'impact de l'offre de services et de la densification intensive proposées :
  - les cinq hôtels, le théâtre, le cinéma, les six tours à bureau, les 200 boutiques et plus de 100 restaurants totalisent près de 5 millions de pieds carrés;
  - l'offre massive du site visé pourrait entrer en compétition de façon majeure avec l'offre actuelle commerciale, culturelle et de bureaux à l'échelle métropolitaine.

Ainsi :

- CONSIDÉRANT QUE, sur la base des informations et études d'impact rendues disponibles, le projet Royalmount, dans sa forme actuelle, aurait potentiellement des impacts négatifs majeurs sur :
  - la fluidité et la durabilité des déplacements;
  - la vitalité et l'équilibre économiques et culturels;
  - l'environnement (ex.: qualité de l'air, bruit);
- CONSIDÉRANT QUE sa localisation au carrefour de deux axes autoroutiers d'importance et enclavé par des voies ferrées laisse présager une hausse de la congestion routière, au cœur du réseau routier et d'un important complexe industriel du Québec dans un secteur névralgique déjà fortement problématique à ces égards;
- CONSIDÉRANT QUE le promoteur s'attache à des projections idéalistes sur la question de la congestion routière de même que sur les parts modales en transports actif ou collectif, cela compte tenu de l'accès au réseau routier, du fort volume de circulation attendu, du contexte urbain dissuadant les transports actifs et collectifs par la trame de rues discontinuée, des larges tronçons/îlots et les lacunes en termes d'infrastructures piétonnes;
- CONSIDÉRANT QUE le promoteur présente des analyses environnementales qui n'incluent pas l'empreinte attribuable à l'augmentation du volume de trafic et à la congestion routière;
- CONSIDÉRANT QUE le promoteur du projet n'a pas fourni, ni lors de la séance d'information d'ouverture de la présente commission ni plus tard, de garanties ni d'engagements convaincants sur la question de la complémentarité :



- de l'offre commerciale entre le projet Royalmount et les autres pôles commerciaux qui risquent d'en subir de graves conséquences (Centre Rockland, centre-ville de Montréal, Place-Vertu, Marché Central Fairview, artère Marcel-Laurin, etc.) ;
  - de l'offre de commerces et de services de proximité entre le projet Royalmount et les commerces de proximité des quartiers voisins;
  - de l'offre culturelle entre le projet Royalmount et les autres pôles de diffusion d'événements culturels qui seront en compétition (Place des Arts, Centre Bell, tous les théâtres et salles de spectacle de Montréal, Salle André-Mathieu, Place Bell à Laval, événements temporaires comme Cavalia, Parc Jean-Drapeau, etc.);
  - de l'offre résidentielle entre le projet Royalmount et d'autres grands projets résidentiels voisins (secteur de l'ancien Blue Bonnets, Square Décarie, le Triangle, les TOD voisins de l'intersection des autoroutes 15 et 40, etc.);
- CONSIDÉRANT QUE les impacts susmentionnés sont de nature à se faire sentir bien au-delà des frontières de Ville Mont-Royal, soit à l'échelle de Montréal et à celle de la grande région métropolitaine;
  - CONSIDÉRANT QUE ces impacts pourraient même affecter l'économie québécoise (congestion, livraison, retards, etc.);
  - CONSIDÉRANT QUE le projet Royalmount démontre l'importance d'examiner attentivement et scrupuleusement les relations dynamiques entre ce projet, situé à Ville-Mont-Royal, et une multitude d'autres projets et infrastructures situées hors de cette municipalité, entre autres le réaménagement du secteur de l'ancien hippodrome Blue Bonnets;
  - CONSIDÉRANT QUE tout nouveau projet d'aménagement et de développement, et à plus forte raison l'aménagement d'un secteur stratégique inscrit au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (« secteur Namur-De la Savane »), doit, dans une perspective intégrée et durable, contribuer positivement à tous les aspects du développement (environnement, social, économique), à la mobilité et à l'amélioration de la qualité des milieux de vie;
  - CONSIDÉRANT QUE le projet Royalmount ne répond pas de manière satisfaisante (intégrée et durable) aux principaux enjeux d'aménagement identifiés pour le secteur Namur-De la Savane, à savoir :
    - « la vocation des différentes composantes du territoire;
    - les déplacements et la desserte en transport dans un contexte de morcellement du territoire et de haut niveau de congestion routière;
    - la qualité de l'aménagement du domaine public pour les piétons et les cyclistes, particulièrement pour accéder aux stations de métro;



- le développement immobilier aux abords de l'autoroute Décarie;
  - la vétusté, la saturation voire parfois l'absence d'infrastructures souterraines;
  - la présence d'importants îlots de chaleur et la nécessité d'améliorer le verdissement. » (Ville de Montréal, Secteur Namur – De la Savane);
- CONSIDÉRANT QUE tous les citoyens de l'agglomération et usagers des infrastructures routières qui seront affectés par le projet Royalmount n'ont pas pu se prévaloir de leur droit d'exprimer leurs réserves et critiques, du fait qu'ils n'habitent pas sur le territoire de Ville Mont-Royal;
  - CONSIDÉRANT QUE la présente commission n'est pas investie des pouvoirs nécessaires pour recommander de suspendre le projet sur d'autres bases que le seul volet résidentiel présentement à l'étude;
  - CONSIDÉRANT QU'il en va de la cohérence de l'action du gouvernement Legault avec ses engagements en faveur de la décongestion du Grand Montréal et du développement et du réaménagement durables de l'est de Montréal.

**NOUS RECOMMANDONS EN PREMIER LIEU QUE** le gouvernement provincial se saisisse du dossier et décrète la création d'[une zone d'intervention spéciale](#) « dans le but de résoudre un problème d'aménagement ou d'environnement dont l'urgence ou la gravité justifie, de l'avis du gouvernement, une intervention » (LAU, chapitre VII, art. 158 à 165).

**NOUS RECOMMANDONS EN SECOND LIEU:**

- de penser Royalmount comme un projet évolutif dans le cadre d'un « super-PPU » permettant d'encadrer l'ensemble des projets dans l'axe Décarie et de dégager une vision commune malgré des entités administratives distinctes;
- de concevoir le secteur comme un « quartier complet » compatible avec le développement de Blue Bonnets et de l'ensemble des grands projets du secteur à partir des principes de la croissance urbaine intelligente;
- de s'assurer d'une mixité d'usages, de typologies et de clientèles pour l'ensemble du secteur et chacune des composantes;
- de renforcer le pôle d'emploi actuel et à venir en visant des zones d'emploi denses, durables et intégrées;
- d'établir des objectifs globaux en termes de développement et d'aménagement durables pour un nouveau quartier inclusif où il fera bon vivre, travailler et s'amuser.



## Bibliographie

Carbonleo, 2018, *Royalmount : Nourrir le cœur et l'esprit*, document soumis à la Commission sur le développement économique, urbain et l'habitation, URL:

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS\\_PERM\\_V2\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RAPPORT\\_CARBONLEO\\_RM\\_20181127.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/RAPPORT_CARBONLEO_RM_20181127.PDF)

Gouvernement du Québec, Éditeur officiel du Québec, 2018, *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), chapitre VII – La zone d'intervention spéciale* : À jour au 1<sup>er</sup> août 2018

Rayside-Labossière, 2018, *Projet Royalmount : mémoire présenté à la Commission sur le développement économique, urbain et l'habitation*, URL:

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS\\_PERM\\_V2\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MEM\\_RAYSIDELABOSSIERE\\_20181219.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MEM_RAYSIDELABOSSIERE_20181219.PDF)

Ville de Montréal, 2018, *Dossier de consultation : Impacts du projet Royalmount*, Commission sur le développement économique, urbain et l'habitation, URL:

[http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS\\_PERM\\_V2\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOC\\_ROYALMOUNT\\_20181113.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/COMMISSIONS_PERM_V2_FR/MEDIA/DOCUMENTS/DOC_ROYALMOUNT_20181113.PDF)

Ville de Mont-Royal, 2015, *Règlement n° 1440 révisant le plan d'urbanisme, (Annexe I : Programme particulier d'urbanisme : Quartier Royalmount)*, URL:

[https://www.ville.mont-royal.qc.ca/sites/default/files/documents/1440\\_purb.pdf](https://www.ville.mont-royal.qc.ca/sites/default/files/documents/1440_purb.pdf)

Ville de Montréal, *Secteur Namur–De la Savane*, URL :

[http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=9517,123323579&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=9517,123323579&_dad=portal&_schema=PORTAL)





CONSEIL RÉGIONAL  
ENVIRONNEMENT  
MONTREAL

50, rue Sainte-Catherine Ouest, #300  
Montréal, QC H2X 3V4

tél.: 514 842-2890  
info@cremtl.qc.ca  
cremtl.qc.ca

suivez-nous!

