



HÉRITAGE
M O N T R É A L

Note pour une intervention devant la Commission permanente sur le développement économique et urbain et l'habitation, sur les impacts du projet Royalmount
Le 9 janvier 2019 à 21h30, à la salle du conseil de l'Hôtel de Ville de Montréal (275, rue Notre-Dame Est)

Fondé en 1975, Héritage Montréal s'intéresse au patrimoine bâti, paysager, mémoriel, archéologique et naturel et aux enjeux de protection, de mise en valeur et de revitalisation concernant l'aménagement et le développement urbain tenant compte du patrimoine ainsi qu'aux pratiques et processus consultatifs à Montréal et dans la grande région métropolitaine.

Contexte et intérêt d'Héritage Montréal pour l'objet de la consultation

Dès le dévoilement du projet Royalmount en mai 2015, Héritage Montréal a publiquement exprimé une série de vives préoccupations quant à ce dernier, via ses réseaux sociaux et autres médias. Notre organisme est préoccupé par le peu de démonstration de la pertinence de ce projet, compte tenu de ses impacts à petite et grande échelle et du peu de confiance qu'il accorde à une vision d'ensemble de l'aménagement.

Bien que notre organisme soit davantage reconnu pour son implication dans des dossiers relatifs au patrimoine, nous demeurons interpellés par les enjeux de mise en valeur et de revitalisation en lien avec un aménagement et un développement urbains soucieux du patrimoine et de qualité. À cet effet, en assemblée générale dès 2008, cinq principes d'un développement urbain de qualité ont été énoncés et endossés régulièrement:

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
5. Le legs à la prochaine génération

Héritage Montréal est également membre de l'alliance ARIANE qui milite en faveur d'une politique nationale de l'aménagement du territoire, dont le cas du Royalmount montre bien l'urgence.

Position d'Héritage Montréal

Tel que précédemment mentionné, Héritage Montréal est grandement préoccupé par le projet Royalmount, tel qu'il est actuellement projeté et remet en question la pertinence de ce dernier. Nous jugeons saugrenu qu'un tel projet, susceptible d'avoir de nombreux impacts sociaux, économiques, sur les transports, sur la prospérité des rues commerçantes du centre-ville de Montréal ainsi que sur la qualité de l'aménagement du territoire ne fasse pas l'objet d'une planification, d'une concertation et d'un examen plus minutieux.

A) Cohérence

Nous nous interrogeons sur les prémisses de ce projet en termes de planification. L'implantation d'un centre régional de cette envergure ne correspond à aucune orientation de planification dans le schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération ni ailleurs dans les documents de planification, ni à aucune concertation régionale entre les municipalités et avec le gouvernement et les ministères concernés, en particulier le ministère des Transports.

Le schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération consacre plutôt la vocation industrielle de ce site, tout en reconnaissant qu'il requiert une démarche de planification et de redynamisation. Même si des commerces et des bureaux sont possibles dans ces territoires, l'ampleur du projet Royalmount est difficilement compatible avec cette affectation.

Le schéma d'aménagement réaffirme plutôt l'importance de soutenir et de consolider le centre-ville de Montréal, reconnu pour sa vitalité, la diversité de ses activités, son animation, ses attraits culturels, son patrimoine exceptionnel, l'attrait de sa localisation entre fleuve et montagne. Héritage Montréal est préoccupé quant au risque d'affaiblissement du centre-ville sur les plans tant culturel qu'économique. Le projet constitue une menace pour la vitalité des rues commerçantes urbaines, y compris Sainte-Catherine pour laquelle un chantier de revitalisation a récemment été entamé. Un tel affaiblissement pourrait avoir des impacts nuisibles sur le maintien et l'attraction des sites patrimoniaux qui s'y trouvent. La dispersion des équipements culturels de calibre international est aussi inquiétante.

Afin de concrétiser l'ajout d'un volet résidentiel au projet Royalmount, il faudrait procéder à un changement au schéma d'aménagement pour le site, actuellement affecté industriel. Mais quel type de résidentiel serait souhaitable? Héritage Montréal s'inquiète de voir l'augmentation considérable du nombre et de la hauteur des tours à des fins résidentielles dans cette version du projet. La proposition comporte une très forte densité, probablement davantage que celle prévue au schéma d'aménagement. Est-ce le type de forme urbaine souhaitable pour Montréal? Est-ce opportun et est-ce vraiment à échelle humaine? Quels seraient les services sociaux, équipements et institutions pour accompagner un tel développement? Et il faut bien reconnaître que ce site est plutôt rébarbatif pour un quartier résidentiel, dû à la proximité des autoroutes. Il faut aussi tenir compte du maintien d'entreprises industrielles dans ce secteur pendant encore plusieurs années. Par ailleurs, dans les environs immédiats du site Royalmount, de nombreux projets sont en voie de réalisation ou partiellement réalisés, dont le Triangle, le site de l'ancien

hippodrome Blue Bonnets, et plusieurs autres sites autour du carrefour Décarie/A40. Il apparaît important de développer une vision d'ensemble pour tous ces redéveloppements.

Ville Mont-Royal est un exemple historique de planification urbaine bien pensée. En 2012, la municipalité a d'ailleurs célébré, en collaboration avec Héritage Montréal, le 100^e anniversaire de sa fondation et du Plan de Frederick Gage Todd qui en fait sa renommée, notamment inspiré de mouvements urbanistiques progressistes tels que le *City Beautiful* et le *Garden City*. Au fil des ans et des administrations qui se sont succédé, son développement a toujours été orienté par le respect du plan de Todd. Qu'en est-il du projet Royalmount; peut-on considérer que ce dernier s'inscrive dans la continuité de ce plan?

B) Transport

Héritage Montréal exprime aussi une inquiétude face aux risques en matière de transport. Devant la congestion, déjà énorme, mais qui pourrait s'alourdir encore, le projet propose diverses mesures de mitigation, qui devraient en grande partie être réalisées par le ministère des Transports, qui s'est opposé au projet, et la Ville de Montréal. Le projet risque ainsi de drainer des ressources importantes pour l'accommoder, mais non nécessairement requises en termes de réseau global. Les coûts de ces travaux n'ont pas été chiffrés, d'après les documents consultés. C'est troublant, pour un projet non requis, non sollicité, et dont le succès n'est pas garanti.

C) Patrimoine

Finalement, Héritage Montréal exprime de l'inquiétude quant à l'avenir incertain du patrimoine populaire méconnu de ce secteur qui compte notamment l'Orange Julep ainsi que des édifices industriels de l'après-guerre dont l'architecture *Streamline* est souvent comparable à celle du siège social de l'ONF qui se retrouvera vacant sous peu. De grands sites dans ce secteur seront à reconverter à moyen terme : l'Hippodrome et le site de l'ONF, voire le centre Rockland. Il nous appert également important de rappeler qu'une partie du territoire de Ville Mont-Royal a été reconnue comme lieu historique national par le gouvernement fédéral en 2008. Nous nous désolons donc grandement de la proposition du Royalmount allant d'une certaine manière à l'encontre de l'ADN de Ville Mont-Royal.

Principes et recommandations

A) Principes devant guider le projet

Cohérence

Nous demandons que la planification du site et son redéveloppement ainsi que les sites environnants soit faite en cohérence avec les différentes composantes urbaines du secteur (transport, service public, potentiels de redéveloppement) et avec les outils de planification à plus grande échelle comme le schéma d'aménagement.

Pertinence de l'aménagement

Nous demandons aux élus de se questionner quant à la pertinence d'un tel projet pour ce secteur, tel qu'il est actuellement présenté.

Crédibilité

Un projet de cette envergure avec de telles répercussions, à petite et grande échelles, se doit d'être crédible et donc de faire l'objet d'un examen des plus minutieux par les instances publiques.

B) Recommandations en matière d'aménagement

Qualité de l'aménagement

Tel que précédemment mentionné, la proposition du Royalmount ne reflète en rien une prise en compte de la qualité de l'aménagement. En se référant aux cinq principes d'un développement urbain de qualité endossés par notre assemblée générale, aucun de ces derniers (démonstration de la pertinence et de la recevabilité, prise en compte du patrimoine et du contexte, tenue d'un processus crédible et exemplaire, innovation de la proposition et legs à la prochaine génération) n'est rencontré. Nous demandons donc qu'un projet de qualité soit élaboré pour le site à redévelopper.

C) Occasions à saisir

Planification et redéveloppement cohérents du secteur

Héritage Montréal propose aux élus de tenir une consultation publique sur l'avenir du secteur Hippodrome / Royalmount / ONF / Rockland. Il y a là l'occasion de développer un modèle de réussite urbanistique, basé sur une vision cohérente du développement du secteur et dans le respect du patrimoine bâti. Ce pourrait être une opportunité d'inspirer d'autres métropoles aux prises, elles aussi, avec divers bâtiments et équipements à requalifier au sein d'un même secteur.

Refonte du plan d'urbanisme

La refonte prochaine du plan d'urbanisme de la Ville datant de 2004 constitue une occasion de parler des « zones grises de planification » du territoire montréalais, dont le site prévu pour accueillir le Royalmount constitue un bel exemple.

E) Recommandations en matière de gouvernance

Une consultation publique indépendante

Puisqu'aucune consultation publique n'a été tenue en amont de l'annonce de ce projet, nous demandons aux élus concernés de tenir une consultation publique crédible, en donnant ce mandat à l'Office de consultation publique de Montréal; une instance indépendante.

L'intervention du gouvernement québécois

Le gouvernement du Québec est fortement sollicité par ce projet via les infrastructures de transport. Ce site, le plus saturé de la région, est si sensible qu'il requiert l'implication du gouvernement de façon active à la planification de son redéveloppement, en concertation avec les instances régionales et locales. Il serait ainsi nécessaire, dans cet esprit, de reprendre à zéro la planification de l'ensemble du territoire plus large déjà évoqué, avec tous les acteurs concernés, dans un exercice spécial et de façon innovatrice. Bien que l'on reconnaisse la capacité croissante des instances municipales, supportées par leurs professionnels, il appert qu'en matière de planification urbaine, la cohérence demeure fragile. C'est pourquoi nous croyons qu'il serait souhaitable, qu'exceptionnellement, le gouvernement du Québec intervienne dans ce dossier qui témoigne d'une absence totale d'attention à l'égard d'une planification territoriale cohérente et de qualité, ce que notre organisme défend vigoureusement.

Conclusion

Somme toute, Héritage Montréal demande que le site prévu pour accueillir le projet du Royalmount soit redéveloppé avec cohérence, pertinence et qualité de l'aménagement, notamment dans la phase de planification. Il insiste pour que celle-ci tienne compte d'un territoire à plus grande échelle, de manière à prendre en considération les impacts sur le secteur avoisinant, ainsi que sur l'agglomération montréalaise.