



Consultation publique sur les impacts du projet Royalmount, à Ville Mont-Royal

PROFITER DE LA CONSULTATION POUR BONIFIER LE PROJET

Mémoire remis à la Commission sur le développement économique et urbain
et l'habitation de Montréal par l'Ordre des architectes du Québec

Janvier 2019

L'Ordre des architectes du Québec (OAQ) a pris connaissance du projet Royalmount, qui englobe un centre commercial de grande envergure, des hôtels, des infrastructures de divertissement et des tours de bureaux, auquel s'est ajouté un important volet résidentiel. Le présent mémoire a pour but de vous transmettre des commentaires, basés sur la documentation déposée aux fins de la consultation et les soirées d'information publiques.

Ces commentaires et recommandations découlent également de la mission de protection du public de l'OAQ, qui inclut la promotion de la qualité de l'architecture et du cadre bâti en général. Ils s'appuient aussi sur *Le Livre blanc pour une politique québécoise de l'architecture*, que l'OAQ a publié en mars 2018 à la suite d'une tournée de conversations publiques¹.

L'OAQ tient à saluer plusieurs aspects du projet Royalmount :

- Sa localisation à l'intérieur du périmètre urbanisé, sur un site sous-utilisé entouré de secteurs déjà développés.

En effet, ce projet ne contribue pas à l'étalement urbain et ne menace pas l'intégrité de terres agricoles, deux enjeux cruciaux dans une perspective de développement durable.

- Le souci de mettre de l'avant les transports en commun et actifs.

La proximité de la station de métro De la Savane est un atout indéniable et la construction par le promoteur d'une passerelle au-dessus de l'autoroute Décarie pour les piétons et les cyclistes est nécessaire. Bien sûr, il faut que celle-ci soit construite à temps pour l'ouverture du complexe afin que les travailleurs, les clients et les habitants prennent dès le début la bonne habitude d'accéder à Royalmount via cette infrastructure.

- L'optimisation des espaces.

Le projet propose une concentration d'activités et d'habitations sur le site, tirant ainsi partie de l'ensemble de la superficie disponible. Cette « densification » est souhaitable pour éviter le gaspillage du territoire métropolitain, une ressource limitée.

¹ www.oaq.com/fileadmin/Fichiers/Publications_OAQ/Memoires_Pprises_position/LIV-PQA-20180410.pdf



- La préoccupation pour la mixité des fonctions.

La réunion d'usages complémentaires – commerces, bureaux et habitations – sur un même site dès sa construction est susceptible de faire émerger un quartier limitant le besoin de déplacements automobiles, animé en tout temps, où il fait bon vivre. L'ajout de logements au projet initial nous apparaît donc comme une excellente idée, même si, selon nous, l'aspect résidentiel aurait dû être prévu d'emblée dans le processus. Nous y reviendrons.

L'OAQ regrette toutefois :

- L'absence de concertation en amont du projet.

D'une part, le site du projet lui-même aurait dû faire l'objet d'une concertation préalable. D'autre part, une plus vaste concertation aurait dû être menée voilà quelques années sur l'ensemble de cette partie de l'île de Montréal. Celle-ci englobe en effet divers secteurs fragmentés, manquant de cohérence et de liens entre eux, présentant des caractéristiques et des défis spécifiques. Or, plusieurs font actuellement l'objet de projets menés par différents acteurs : nouveau quartier résidentiel sur le site de l'ancien hippodrome Blue Bonnets, Le Triangle, etc. D'autres se manifesteront sans doute. Une réflexion et une vision d'ensemble s'imposent plutôt qu'un développement à la pièce de chacun des secteurs.

- Le fait que la présente consultation soit une initiative de la Ville de Montréal, qui n'a pas juridiction sur la plus grande partie du projet.

Il aurait été préférable que cet exercice soit réalisé par l'autorité ayant le pouvoir d'émettre les autorisations et de demander des modifications portant sur la nature du projet, soit la Ville de Mont-Royal.

La consultation aurait pu être réalisée conjointement par toutes les municipalités touchées par les impacts projetés. Il est un peu choquant qu'un tel projet puisse être autorisé par une ville sans l'accord des municipalités voisines, alors que celles-ci sont susceptibles d'en subir les effets.

Il demeure cependant appréciable que le projet fasse, grâce à la Ville de Montréal, l'objet d'un débat public qui permet d'en soulever les enjeux et de prendre le pouls de la communauté.

- La modification au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération sans concertation préliminaire.

Il est normal de devoir, à l'occasion, ajuster des décisions de planification lorsque de nouveaux éléments ou opportunités se présentent. Considérant que cela crée un précédent, il faut toutefois le faire le moins souvent possible et selon des mécanismes inspirant confiance. Il faut garder à l'esprit que les planifications antérieures découlent d'une réflexion collective et d'un consensus. Toute modification doit donc être menée avec prudence, à l'issue d'une nouvelle consultation et dans un souci d'acceptabilité sociale. Il en va de la crédibilité des consultations et des planifications à venir.



- La composante résidentielle ajoutée après-coup.

Bien sûr, on ne peut en vouloir au promoteur d'avoir greffé le volet résidentiel dans un second temps si, au départ, le zonage ou le Schéma d'aménagement et de développement ne le permettaient pas. Par ailleurs, l'implantation de logements semble appropriée étant donné la nécessité de densifier la ville. Nous ne remettons aucunement en cause cette décision. Mais, si l'on projette d'insérer dans cet espace plus de 6 000 logements, il serait souhaitable d'en faire un véritable quartier TOD (*transit-oriented development*). Il faut partir des souhaits des communautés environnantes et penser à la mixité sociale et générationnelle afin de déployer un milieu de vie inclusif et diversifié, à échelle humaine, qui donne la priorité aux services, aux équipements et aux zones d'emploi de proximité. Le projet aurait dû être conçu d'abord et avant tout pour répondre aux besoins de ses futurs résidents et favoriser leur qualité de vie.

À partir du moment où l'on intègre une composante résidentielle, il faut penser à y ajouter des écoles, des parcs, etc. De manière générale, des terrains doivent être réservés afin d'installer les équipements publics requis pour en faire un quartier « complet ». Il s'agit notamment de collaborer au plus vite avec la Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys.

- La trop grande place accordée à la voiture individuelle.

Bien que le site sera accessible en transport en commun, on y prévoit 70 000 déplacements en voiture par jour. De plus, un grand nombre de visiteurs proviendra de régions éloignées. Huit mille places de stationnement sont donc programmées sur le site. Ces éléments sont particulièrement décevants alors qu'il est absolument essentiel, notamment pour réduire l'émission de gaz à effet de serre, de limiter les déplacements automobiles dans la province. Aucun nouveau projet ne devrait augmenter notre dépendance à l'automobile et chacun devrait être évalué prioritairement en fonction de cet aspect.

Bien sûr, les impacts sur la circulation des autoroutes 15 et 40 ne sont pas à négliger, d'autant qu'ils apparaissent majeurs.

Si le projet se poursuit, nous réitérons que tout doit être fait pour favoriser le transport actif et collectif.

- Le risque de dévitaliser le centre-ville de Montréal ainsi que les pôles et centres commerciaux de quartier.

D'un côté, la collectivité souhaite consolider ou redynamiser les centres-villes et accroître leur attractivité. Des réflexions sont menées, des plans sont définis et déployés, de l'argent public est investi à cet égard. Pensons à la Stratégie centre-ville de Montréal, à la réfection de la rue Sainte-Catherine, aux investissements dans le Quartier des spectacles. D'un autre côté, se développent de toute pièce de nouveaux pôles commerciaux ou de divertissement d'envergure qui concurrencent les centres-villes et les vident d'une partie de leurs visiteurs, qu'il s'agisse de résidents de la métropole ou de touristes. Ces nouveaux pôles bouleversent l'équilibre commercial et finissent par nuire à la collectivité et à son identité. Cela risque d'être le cas avec le projet Royalmount.



Outre le centre-ville, d'autres pôles commerciaux existants souffriront inévitablement de l'ouverture de Royalmount et requerront rapidement eux aussi de nouveaux investissements.

Le développement durable commanderait plutôt de réutiliser les centres commerciaux existants et de les reconstruire sur eux-mêmes, sans quoi on risque de se retrouver dans peu de temps avec des friches commerciales peuplées d'immenses espaces dévitalisés ou inutilisés. Nous vous invitons à ce propos à lire l'éditorial de la présidente de l'OAQ, Nathalie Dion, en ouverture du magazine *Esquisses* dont le dossier porte sur l'architecture commerciale².

Si cependant le projet allait de l'avant dans les paramètres actuels, voici quelques idées pour le bonifier :

- Être exemplaire en matière de design actif et de design universel afin de promouvoir de saines habitudes de vie et d'offrir des aménagements conviviaux et sécuritaires qui tiennent compte des besoins de tous, incluant les personnes ayant des limitations fonctionnelles.

- Construire 100 % de logements adaptables.

Il s'agit de logements conçus pour être adaptés facilement et à faible coût dans l'optique où les occupants pourraient être atteints d'une limitation fonctionnelle au cours de leur vie. Cette notion dépasse la simple « visitabilité » minimalement exigée par le Code de construction pour tout logement bénéficiant d'un parcours sans obstacle.

- Dépasser les attentes en matière de proportion de logements sociaux et abordables, soit plus de 20 % de logements pour chacune de ces catégories.
- Viser la carboneutralité des bâtiments en s'engageant à respecter les exigences du Défi 2030, tel que préconisé par l'OAQ³.

Les participants s'engagent à réduire l'énergie fossile consommée par les bâtiments qu'ils conçoivent ou construisent par rapport à la moyenne des constructions de même type dans leur région, à raison de 80 % d'ici 2020 et de 90 % d'ici 2025, pour aboutir à des bâtiments carboneutres en 2030.

- Créer des espaces verts et éviter la minéralisation.

Le promoteur doit veiller à ce que le verdissement tienne une grande place dans son projet. À l'heure de l'adaptation aux changements climatiques, les espaces publics et les bâtiments doivent être conçus pour être résilients face aux épisodes de chaleur extrême et de pluies abondantes. Ces mesures y contribuent.

- Concevoir des bâtiments qui reflètent l'identité culturelle québécoise, par exemple, en utilisant des matériaux locaux.

² www.oaq.com/fileadmin/Fichiers/Esquisses/ESQ2901-Architecture-commerciale/ESQ2901.pdf

³ www.oaq.com/fileadmin/Fichiers/Publications_OAQ/Communiqués/comm-Defi-2030-160317.pdf



Tout projet devrait être porteur de la spécificité du lieu et de la culture dans laquelle il s'inscrit. L'identité culturelle en architecture est un concept qui n'est pas facile à apprivoiser. Pour nourrir la réflexion, l'OAQ a publié un dossier qui porte sur le sujet dans son magazine *Esquisses*⁴.

Conclusion

L'OAQ apprécie la tenue de cette consultation, bien que tardive alors que le projet Royalmount est avancé. L'usage prévu pour ce site est-il le plus pertinent ? Selon nous, la question continue de se poser.

De façon générale, il est important que le leadership des villes s'exerce face aux promoteurs. Les villes du monde qui ont connu un développement harmonieux au cours des dernières décennies, que l'on pense à Malmö en Suède, à Copenhague au Danemark ou à Portland en Oregon, ont clairement établi les règles du jeu. Les projets de développement ne devraient pas émerger du désir ou des besoins de promoteurs, mais bien d'un processus de concertation et de planification, dans lequel les projets privés s'inscrivent selon les paramètres requis par la collectivité.

Ceci dit, puisque le projet de Royalmount va de l'avant, nous espérons que les commentaires émis auront une résonance auprès de la Ville de Mont-Royal et du promoteur. Nous souhaitons qu'ils y trouvent des éléments de réflexion permettant de le bonifier afin qu'il réponde le plus possible aux aspirations des communautés qui le côtoieront.

⁴ www.oaq.com/fileadmin/Fichiers/Esquisses/ESQ2704-Politique_culturelle/ESQ2704.pdf