

Mémoire de  
Pierre Pomerleau, ing., MBA  
Président-directeur général  
Pomerleau inc.

Présenté à la  
Commission sur les impacts du projet Royalmount

11 janvier 2019

## INTRODUCTION

Depuis quelques années, Montréal a accueilli de nombreux grands projets. Qu'il s'agisse de la construction de nouveaux centres hospitaliers universitaires, de l'échangeur Turcot, du pont Champlain ou encore ~~et~~ du Réseau express métropolitain, l'économie de la métropole a profité et profitera encore des retombées de ces projets d'envergure et d'investissements majeurs. Avec le projet Royalmount, notre métropole a l'occasion de faciliter la réalisation d'un projet de développement urbain, qui a le mérite de redynamiser le cœur de l'île, notamment la Ville de Mont-Royal, et de lancer un nouveau cycle d'investissements privés.

Nous regorgeons de friches industrielles qui doivent trouver de nouveaux occupants à l'ère où notre économie se transforme et que nous sommes en concurrence avec plusieurs villes internationales pour accueillir de nouveaux investissements. Montréal doit se pencher sur cette situation alors que le climat économique actuel est favorable aux investissements privés, tel que souhaite faire Carbonleo avec le projet Royalmount. En ce sens, l'accueil que réservera la communauté montréalaise à la réalisation du Royalmount est, selon moi, un signal important aux investisseurs, locaux et internationaux, afin de développer les friches industrielles actuellement libres pour de nouveaux usages. C'est pour cette raison que je souhaite apporter ma contribution au débat en cours qui, malheureusement, reste marqué par les préjugés et les opinions préconçues.

Pour ma part, je crois que deux sujets doivent être abordés. En premier lieu, la nécessité pour les grandes villes de faciliter la revitalisation des anciennes friches industrielles. En deuxième lieu, l'importance de favoriser un climat propice au développement de solutions, en réponse aux problèmes de mobilité en milieu urbain.

## **Créer un climat favorable aux nouveaux usages des friches industrielles**

L'évolution rapide de la structure de notre économie, notamment le déplacement des activités industrielles vers d'autres pays, a pour effet de diminuer la demande pour des terrains à vocation industrielle. C'est le cas, notamment, du site choisi par Carbonleo en vue de la réalisation du Royalmount. Ce site fut, jadis, le témoin de nombreuses entreprises florissantes, tel que les Thés Salada, pour n'en nommer qu'une seule. Par le fait même, la Communauté métropolitaine de Montréal a d'ailleurs reconnu cette évolution en enchâssant le tout au cœur même du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD).

Le projet présenté par Carbonleo et approuvé par la Ville de Mont-Royal, est issu d'un plan particulier d'urbanisme afin d'être intégré dans le tissu urbain et, surtout, de permettre le développement d'un projet porteur, sur un site très stratégique.

Malgré cela, plusieurs ont fait l'examen du projet Royalmount en souhaitant que ce projet n'ait pas d'impact. Si tous les projets métropolitains étaient motivés par la volonté de ne provoquer aucun impact, de ne générer aucun changement, ces projets ne verraient jamais le jour. Le changement est la seule constante, nous devons favoriser un dialogue pour que ce dernier soit mis en place, tout en maximisant les impacts positifs et non seulement en focalisant sur la résistance que peut apporter ce genre de changement.

Alors que Montréal doit trouver de nouveaux usages aux friches industrielles, actuelles ou en devenir, il me semble important que des usages adaptés à la nouvelle économie puissent être adoptés et des projets réalisés. Tous ces terrains ne pourront devenir des parcs et nous ne devons pas démoniser le développement commercial. Les besoins de la population évoluent et l'utilisation des immeubles à bureaux ou encore des centres commerciaux, ne doit pas être rejetée sous prétexte qu'elle n'a pas bonne presse. Ce développement doit absolument demeurer possible dans notre métropole sinon c'est ailleurs qu'il se fera.

Dans le cas qui nous occupe, il va de soi que le projet ira de l'avant. Le promoteur ayant reçu l'ensemble des autorisations des instances municipales locales, Royalmount verra le jour. Cependant, il me semble important que cette réalisation se fasse dans une atmosphère qui saura ouvrir d'autres opportunités d'investissements. Tout en étant rigoureux, l'accueil que réservera l'Agglomération de Montréal ne doit pas lancer le signal que la métropole n'est plus ouverte à un dialogue constructif. Alors que l'ensemble des processus réglementaires ont été respectés, il me semble important de ne pas faire deux poids deux mesures, sous prétexte d'une plus grande émotivité dans l'air. Le climat d'affaires ne pourrait qu'en souffrir.

## **Développer des solutions en réponse aux problèmes de mobilité urbaine**

Le cynisme en matière d'urbanisme ne mène nulle part. Le progrès c'est avancer, progresser, innover, agir et, par définition, déranger et supposer des adaptations, des remises en question, du courage et de la détermination.

Chaque projet de construction, qu'il s'agisse d'un bâtiment résidentiel ou commercial, s'inscrivant dans un cadre bâti, exige donc des adaptations à l'environnement urbain. J'ai été surpris de constater que plusieurs ont critiqué le projet en prétextant qu'il faudrait revoir des aménagements et implanter des mesures de mitigation. Cette réalité est la norme pour la majorité du développement urbain, c'est uniquement l'ampleur du projet qui provoque aujourd'hui cette réaction. L'ampleur d'un projet, en particulier lorsqu'il est accepté par les autorités municipales compétentes, ne devrait pas être l'argument absolu freinant ainsi sa mise en œuvre.

Dans le cas de Royalmount, le projet ne peut se faire sans provoquer des réaménagements, revoir les façons de faire et repenser l'espace urbain. Refuser de le faire, se borner aux conditions routières actuelles sans ouverture au dialogue et aux améliorations, c'est aussi dire non au progrès et cultiver le *statu quo* qui, inévitablement, sera celui du déclin tranquille du cœur de l'île. Alors qu'un peu plus d'une dizaine de projets sont prévus dans ce secteur, il y a là, bien au contraire, une occasion unique d'améliorer la mobilité ainsi que l'effervescence du secteur.

Toutes les grandes villes, fortes de leur patrimoine et de leur héritage, doivent composer avec les exigences liées aux projets prenant place sur les friches industrielles. Celles qui le font dans l'harmonie, généralement avec ouverture, sont celles qui s'en tirent le mieux, évitant, par le fait même, que le progrès soit l'avantage exclusif de leurs adversaires. Montréal doit être consciente de cette réalité et n'est pas limitée par la concurrence des villes riveraines, mais lutte contre d'autres villes canadiennes et nord-américaines. Faire partie intégrante de la classe mondiale, c'est aussi embarquer dans l'arène de la compétition mondiale afin d'accueillir des investissements qui sont du même niveau et qui, il faut le reconnaître, passeront sans aucun doute via de grands projets.

## **CONCLUSION**

Ces dernières semaines, plusieurs se sont prononcés sur le projet Royalmount. Si certains n'y voient, qu'un développement commercial comme les autres, j'y vois davantage un projet fera école pour la réussite des futurs projets d'envergure de la métropole. Ce succès sera l'occasion de démontrer que Montréal offre un climat favorable aux projets d'envergures et que les friches industrielles qui représentent plusieurs dizaines de millions de pieds carrés représentent un potentiel de développement important.

C'est pour cette raison que ce développement doit se faire dans un climat qui favorise un dialogue constant et, surtout, que les acteurs contribuent à l'adoption de solutions afin d'adapter les infrastructures aux nouvelles exigences. Ce faisant, Montréal pourra montrer qu'elle sait évoluer, se développer et, surtout, qu'elle est un lieu propice aux investissements majeurs. Alors qu'une série de projets publics seront bientôt complétés, Montréal doit saisir l'opportunité que représentent les investissements privés proposés. Royalmount en est un excellent exemple.

**Montréal, le XX janvier 2019**