

## **ROYALMOUNT: BEAUCOUP D'INCONVÉNIENTS POUR PEU D'AVANTAGES**

### *Mémoire écrit par des résidents de Ville Mont-Royal*

*à l'intention de la Commission analysant les impacts du projet Royalmount*

27 décembre 2018

*Ce Mémoire est le résultat de la réflexion de citoyens de Ville Mont-Royal bien au fait de la politique municipale locale. À ce titre, notre réflexion vise à sensibiliser les Commissaires de la Commission concernant la façon dont le projet Royalmount a vu le jour et sur ses impacts prévisibles sur la qualité de vie des résidents de Ville Mont-Royal.*

#### ***Inintérêt environnemental***

*Ce Projet du Royalmount présente beaucoup d'inconvénients pour peu d'avantages. Tout d'abord, le fait qu'on prévoit se diriger vers une consommation de luxe entre en contradiction avec l'inintérêt environnemental du site, un endroit parmi les plus pollués de la région de Montréal. Cette pollution est l'héritage d'une circulation automobile quotidiennement perturbée créant des bouchons monstres qui ont pour effet d'augmenter le rejet des gaz carboniques dans l'environnement. Les études sur la circulation automobile n'apportent aucun espoir de voir la situation s'améliorer dans un avenir proche ou lointain.*

#### ***Des décisions sans participation citoyenne***

*Le maire Philippe Roy, qui s'est fait le porte-parole des promoteurs défendant lui-même le projet sur la place publique dès 2015, a opté pour un Plan Particulier d'Urbanisme (PPU), ce qui a eu pour effet de tenir les résidents complètement en dehors des décisions qui se sont prises uniquement entre Conseil et promoteur. En séance du Conseil, des résidents ainsi qu'un conseiller indépendant, ont soulevé des inquiétudes sur les impacts négatifs de ce projet. Et la question de nuire à l'économie de Montréal a été abordée, sans recevoir de manifestation d'intérêt des élus qui se sont montrés peu sensibles sur ce sujet.*

#### ***Absence d'étude d'impact sur la circulation locale***

*Localement, on peut penser que ce projet va entraîner une augmentation de la circulation automobile, que nos rues résidentielles particulièrement étroites ne peuvent accueillir. Des bouchons sont à prévoir sur de nombreuses artères, ce qui entraînera inévitablement une baisse de la qualité de vie pour de nombreux résidents. Questionné sur la mise en place de mesures d'apaisement de la circulation locale, le maire a reconnu ne rien avoir prévu à cet effet. Toute l'attention est portée sur les moyens d'accéder au site, ce souci étant porté autant par le Conseil que par le promoteur. Sans étude d'impact sur la circulation locale, les résidents sont les grands oubliés de ce projet.*

### ***En métro, vraiment?***

*Avec ses 8000 stationnements, ce site immense est conçu pour qu'on y vienne en voiture. Et le discours du promoteur, à l'effet que les visiteurs emprunteront le métro et utiliseront une passerelle toute neuve, semble assez fantaisiste. Sérieusement, va-t-on aux glissades d'eau traînant enfants, poussettes, serviettes de plage, en-cas, vêtements de rechange et autres babioles, en métro? Et les clients des nombreux hôtels se déplaceront-ils en métro? On se retrouve à l'évidence en présence d'un site prévu pour des voitures mais inaccessible en voiture. Se dirige-t-on vers un flop monumental?*

### ***Las Vegas***

*Si on veut parler de la conception du projet --5 hôtels, des salles de spectacles, des glissades d'eau, des restaurants--, l'opinion de monsieur Marsan, qui dernièrement, a qualifié d'un autre âge une telle réalisation, semble la bonne. Doit-on se féliciter d'un développement où le béton le dispute au béton, dans une ambiance artificiellement insouciant tout droit inspirée de Las Vegas? Sûrement pas.*

### ***Du résidentiel coûteux pour la ville***

*La question du résidentiel ou non mérite d'être abordée. À la seule occasion où les citoyens ont été informés de ce projet par le Conseil, le maire a expliqué qu'y mettre du résidentiel serait une option trop coûteuse pour les contribuables montréalais, car les services devraient automatiquement suivre et seraient à la charge de la Ville. Les propos du maire s'appuyaient sur les recommandations d'une étude sérieuse menée par la firme Régis Côté sur le Projet Royalmount. À ce moment-là, le promoteur ne désirait pas construire de résidentiel. Aujourd'hui, le promoteur semble avoir changé d'avis et notre maire réfléchit à la question de modifier le zonage permettant de construire du résidentiel. C'est tout simplement choquant de constater à quel point les désirs du promoteur peuvent influencer la vision du Conseil. Ce qui n'était pas bon hier pour la Ville, le deviendrait soudainement aujourd'hui, sur la base que le promoteur le désire?*

### ***Du résidentiel risqué pour la santé***

*Dans le dossier de consultation sur les impacts du Royalmount, présenté par la Commission en novembre 2018, il est mentionné que « Le secteur est aussi entouré d'entreprises industrielles dont certaines présentent des risques documentés pour la population environnante. » S'ajoute à cela la mauvaise qualité de l'air et l'impact sur la santé des personnes, qui seraient exposées quotidiennement à ces particules fines qui font des ravages au système respiratoire. Ce secteur hyper pollué et potentiellement dangereux, ne convient pas comme milieu de vie.*

### ***Désignation de lieu historique menacée***

*A-t-on analysé l'impact de la construction d'unités résidentielles dans le secteur industriel de la ville de Mont-Royal? Y a-t-il un bénéfice pour la population actuelle? La question se pose sérieusement, car l'ajout de milliers de condos viendrait perturber l'équilibre entre ce nouveau secteur d'habitations et l'ensemble des maisons qui constituent l'actuelle cité-jardin, qui a été désignée par le gouvernement fédéral, lieu historique national du Canada en 2008. Cette reconnaissance serait mise en péril avec la*

*construction de milliers de condos, masse de béton impossible à intégrer au concept de la cité-jardin. Cet ajout soudain d'une importante population mettrait énormément de pression sur les services publics de VMR, entraînant une diminution de la qualité de ces services.*

### ***Qui fait miroiter les taxes et escamote tout sujet d'inquiétude***

*Tous les résidents ne sont pas opposés à ce projet, mais bien peu en connaissent les véritables enjeux. Le maire a habilement fait miroiter les retombées en taxes et escamoté tout sujet d'inquiétude, allant jusqu'à dire que le promoteur était confiant de trouver une solution au problème de circulation automobile. C'était il y a plus d'un an. Aujourd'hui, ce problème est devenu un beau défi, l'expression consacrée des politiciens en mal de solution.*

### ***Lobbyisme illégal***

*Depuis son dévoilement médiatique en 2015, ce projet du Royalmount n'a cessé d'aller dans tous les sens, au gré des réalignements de stratégies commerciales imaginées par le développeur. En fait le Conseil n'a pas encadré le projet et la Ville a manqué de vigilance, en ouvrant sa porte à Claude Marcotte pour deux activités de lobbyisme, alors que ce dernier n'était pas inscrit au Registre ainsi que l'exige la Loi sur la transparence et l'éthique en matière de lobbyisme. Monsieur Marcotte a plaidé coupable à ces deux chefs d'accusation. Ce laxisme dans les procédures où un lobbyiste non inscrit est reçu à l'Hôtel-de-ville, démontre le soin particulier accordé à Carbonleo et fait craindre que les intérêts de ce dernier soient mieux servis que ceux des contribuables montréalais.*

### ***Un plan d'urbanisme qui échappe à la Ville***

*Ce favoritisme deviendra évident, si la Ville de Mont-Royal accepte les modifications du zonage pour du résidentiel souhaité par le promoteur, alors que cette option coûtera très cher aux contribuables en plus d'apporter son lot d'inconvénients. Sommes-nous en présence de ce phénomène trop souvent répété, d'un urbanisme décidé par et pour le développeur, plutôt que par le Conseil de ville, institution dont la raison d'être est de représenter les intérêts des contribuables! Ce projet conçu derrière des portes closes, sans débat public, s'impose à la population de Ville Mont-Royal, au même titre qu'il s'impose à l'ensemble des montréalais.*

### ***Impacts négatifs***

*Clairement, les impacts locaux du Projet Royalmount n'ont pas reçu l'attention requise par le Conseil, qui s'est montré peu soucieux de préserver la qualité de vie des résidents qui seront particulièrement affectés par le déferlement de voitures en route vers le parc d'amusement. Pour sa part, le promoteur a travaillé en vase clos avec le support de la Ville de Mont-Royal, peu importe si son projet risque de nuire à l'économie de Montréal. De plus, des milliers de personnes seront affectées dans leurs déplacements quotidiens à*

*cause du Royalmount. Des bouchons encore plus monstrueux sont à prévoir contribuant à augmenter la pollution du secteur.*

***Est-ce que le jeu en vaut la chandelle?***

*Le promoteur parle de visibilité internationale pour Montréal, laquelle possiblement n'en retirera pas grand bénéfice puisque avec ses cinq hôtels et son complexe récréatif, le Royalmount est prêt à recevoir cette clientèle internationale attirée par ce genre de réalisation. Pour sa part, le maire de Mont-Royal fait miroiter d'alléchantes retombées en taxes susceptibles d'alléger le fardeau fiscal des contribuables, passant sous silence les inconvénients de ce projet sur la population locale. Au bout du compte, est-ce que le jeu en vaut la chandelle? Les inconvénients majeurs pour Montréal s'ajoutant aux nuisances locales, il reste à espérer que les prochaines décisions à se prendre, tiendront compte de l'ensemble de la situation et de tous les acteurs impliqués.*

*Ghislaine Pedneault,  
Jean-Marc Séguin,  
Anne Streeter,  
Michel Faure,  
Résidents de Ville Mont-Royal.*