

**Commission sur le développement économique et urbain  
et l'habitation**

**Mandat CM15 0372**

***Motion concernant l'implantation d'un méga centre commercial  
à l'angle des autoroutes 15 et 40, à Ville de Mont-Royal***

Rapport d'étape

Déposé au conseil municipal  
Le 23 novembre 2015

**Service du greffe**

Division des élections, du soutien aux commissions  
et de la réglementation  
275, rue Notre-Dame Est, bureau R.134  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

**La Commission :**

**Président**

*M. Richard Deschamps  
Arrondissement de LaSalle*

**Vice-présidents**

*M. Robert Coutu  
Ville de Montréal-Est*

*M<sup>me</sup> Laurence Lavigne Lalonde  
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-  
Maisonneuve*

**Membres**

*M. Éric Alan Caldwell  
Arrondissement de Mercier-Hochelaga-  
Maisonneuve*

*M. Maurice Cohen  
Arrondissement de Saint-Laurent*

*M<sup>me</sup> Mary Deros  
Arrondissement de Villeray-Saint-  
Michel-Parc-Extension*

*M. Michel Gibson  
Ville de Kirkland*

*M. Richard Guay  
Arrondissement de Rivière-des-  
Prairies-Pointe-aux-Trembles*

*M<sup>me</sup> Sylvia Lo Bianco  
Arrondissement de Montréal-Nord*

*M<sup>me</sup> Marie Potvin  
Arrondissement d'Outremont*

*M<sup>me</sup> Lili-Anne Tremblay  
Arrondissement de Saint-Léonard*

Montréal, le 23 novembre 2015

M. Franz Benjamin  
Président du conseil  
Hôtel de ville de Montréal  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Monsieur le président,

Conformément à la résolution du conseil municipal CM15 0372, nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, le rapport d'étape de la Commission traitant de l'implantation d'un méga centre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40, à Ville de Mont-Royal.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

(ORIGINAL SIGNÉ)

Richard Deschamps  
Président

(ORIGINAL SIGNÉ)

Sylvie Lalonde  
Secrétaire recherchiste

## Table des matières

---

Introduction.....	4
Résolution CM15 0372.....	4
Méthodologie .....	4
Analyse de la Commission.....	5
Conclusion .....	5
Annexe .....	6
Résolution CM15 0372 - Motion de l'opposition officielle contre l'implantation d'un méga centre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40	

## Introduction

La Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation est chargée d'étudier les dossiers ayant une incidence sur le développement économique et urbain de la métropole et s'intéresse plus particulièrement aux orientations, aux stratégies, aux actions et aux outils qui visent le développement ainsi que la promotion du territoire. La Commission est compétente en matière d'analyse et d'examen de dossiers ayant trait à l'accueil des touristes dans l'agglomération; aux centres locaux de développement (CLD); aux centres de congrès, au port et à l'aéroport; aux parcs industriels; aux embranchements ferroviaires ainsi qu'à toute aide destinée spécifiquement à une entreprise.

Cette Commission se penche également sur tout projet touchant l'urbanisme et l'habitation. Ainsi, les règlements de la Ville en matière de construction, d'habitation, de salubrité et d'entretien des logements ou les modifications qui y sont apportées ainsi que les bilans périodiques de la mise en œuvre du Plan d'urbanisme lui sont également soumis.

C'est pour ces raisons que la Commission s'est vue confier le présent mandat.

## Résolution CM15 0372

Le conseil municipal, à son assemblée du 23 mars 2015, recevait la motion suivante proposée par M. Luc Ferrandez et appuyée par M. Peter McQueen :

- « 1. que la Ville de Montréal se positionne contre le projet du méga centre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40;
2. que le conseil municipal demande à l'administration de Ville Mont-Royal d'annuler le développement du projet. »

Après discussion, le conseil a adopté à la majorité la motion amendée comme suit :

« de référer la présente motion à la Commission sur le développement économique, urbain et l'habitation, conformément au 5<sup>o</sup> paragraphe de l'article 80 du Règlement sur la procédure d'assemblée et les règles de régie interne du conseil municipal (06-051), avec un mandat qui se lit comme suit :

« 1. - analyser et documenter les enjeux suivants :

- analyser les impacts sur les déplacements locaux, à la lumière des données récentes depuis janvier 2013;
- analyser les impacts du projet sur les déplacements, notamment du réseau de transports en commun ainsi que sur le réseau routier élargi (englobant le réseau autoroutier et artériel) en tenant compte de la planification du projet Cavendish;
- évaluer l'impact du projet sur l'équilibre de la structure commerciale locale et d'agglomération;
- faire une évaluation financière et fiscale du projet en considérant les retombées fiscales municipales et les investissements publics à consentir;
- entreprendre une analyse de l'insertion urbaine du projet dans une perspective de densification et d'intensification des activités urbaines et du renforcement d'un pôle économique.

2. - faire rapport au conseil municipal dans 6 mois ».

## Méthodologie

Dès le mois d'avril, la commission a abordé en séance de travail la question de l'implantation d'un méga centre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40, à Ville de Mont-Royal. Les commissaires ont ainsi eu l'opportunité de rencontrer et discuter avec la directrice du Service de la mise en valeur du territoire (SMVT) de l'époque, M<sup>me</sup> Nancy Shoiry et le directeur de la Direction de l'urbanisme, M. Sylvain Ducas.

La Commission a consacré jusqu'à maintenant deux séances de travail à ce dossier, les 30 avril et 20 août 2015. Les membres ont par ailleurs discuté de l'avancement de ce dossier aux séances de travail des 28 mai, 18 juin, 24 septembre et 29 octobre 2015.

## **Analyse de la Commission**

Lors de sa participation aux séances de travail de la Commission des 30 avril et 18 août 2015, le SMVT a été en mesure de faire part aux membres de l'avancement du projet de construction d'un mégacentre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40 sur le territoire de la Ville de Mont-Royal. Le constat suivant a été observé : des renseignements supplémentaires devront être fournis par le promoteur, car les documents déposés à la Ville de Montréal sont plutôt des analyses préliminaires. La Ville, par l'entremise de différents services, se penche plus précisément sur les trois aspects suivants : la structure commerciale, l'accessibilité et les infrastructures.

Il s'avère qu'il reste beaucoup d'études et d'analyses à effectuer par les services centraux ainsi que des données à recevoir du promoteur avant qu'un avis technique puisse être préparé par le SMVT. Afin de bien répondre au mandat confié à la Commission, il est apparu essentiel de permettre aux services d'effectuer un travail rigoureux et sérieux et de leur donner le temps nécessaire pour apporter les éléments factuels requis à cette étude.

Toutefois, afin de mener à bien son mandat et formuler des recommandations aux instances dans un délai raisonnable, la Commission souhaite que les études soient terminées avant la période des fêtes et ce, en vue de présenter l'avis technique du SMVT à la Commission dans les meilleurs délais.

## **Conclusion**

La Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation a reçu le mandat d'étudier, dans un délai de six mois, les aspects touchant notamment les infrastructures, la circulation, le réseau de transport, l'équilibre de la structure commerciale locale et d'agglomération, les retombées fiscales municipales et l'insertion urbaine reliés à l'implantation d'un mégacentre commercial à Ville de Mont-Royal.

Étant donné que les services n'ont pas été en mesure de fournir, à ce jour, un avis technique répondant aux aspects demandés par la motion du conseil municipal, la Commission n'a pu compléter son mandat dans le temps qui lui a été imparti.

### **Par conséquent, la Commission adresse la demande suivante au conseil :**

*Considérant les renseignements préliminaires dont disposent présentement les services de la Ville;*

*Considérant que le promoteur a déposé sa demande, selon les dispositions réglementaires en vigueur, à l'administration responsable située sur le territoire d'une ville liée;*

*Considérant que le SMVT, en collaboration avec d'autres services centraux, doit effectuer des études et des analyses afin de formuler un avis technique répondant à la requête du conseil municipal en vue de permettre à la Commission de mener à bien son mandat;*

La Commission demande :

Que le conseil municipal prolonge le mandat CM15 0372 d'une durée de sept mois, soit jusqu'en juin 2016.



---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal**

---

Assemblée ordinaire du lundi 23 mars 2015  
Séance tenue le 24 mars 2015

Résolution: CM15 0372

---

**Motion de l'opposition officielle contre l'implantation d'un méga centre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40**

Attendu l'annonce d'un projet de méga centre commercial qui occuperait une superficie de 3 millions de pieds carrés à l'angle des autoroutes 15 et 40, à Ville Mont-Royal;

Attendu que les commerces locaux, contrairement aux grandes chaînes et autres formats commerciaux génériques, ont la capacité de révéler l'authenticité de ce qui caractérise Montréal et d'offrir une expérience unique et exceptionnelle qui bonifie l'offre touristique de la métropole;

Attendu que, s'il voit le jour, le complexe dit « Quinze40 » nuira à la santé économique du centre-ville et des autres rues commerciales de Montréal;

Attendu que les boutiques, hôtels et salles de spectacles souffrent déjà de la concurrence des autres complexes similaires situés en banlieue;

Attendu que les centres commerciaux de ce type sont planifiés en fonction de l'utilisation de la voiture, ce qui va à l'encontre des objectifs du Plan de transport de Montréal;

Attendu que l'aménagement de ce méga centre commercial entraînera inévitablement une augmentation de la circulation automobile dans un secteur déjà fortement congestionné;

Attendu que l'implantation d'un tel complexe est incompatible avec le développement des quartiers verts du secteur Le Triangle et du site de l'hippodrome;

Attendu que ce projet va à l'encontre des orientations du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, notamment de privilégier la consolidation et la valorisation des pôles commerciaux existants et le maintien des rues commerçantes à caractère traditionnel;

Il est proposé par M. Luc Ferrandez

appuyé par M. Peter McQueen

- 1 - que la Ville de Montréal se positionne contre le projet du méga centre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40;
- 2 - que le conseil municipal demande à l'administration de Ville Mont-Royal d'annuler le développement du projet.

Un débat s'engage.

---

Le chef de l'opposition officielle dépose le document intitulé « Évolution récente du secteur du commerce de détail et analyse prospective, rapport final, novembre 2009 » de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Le président du conseil demande au chef de l'opposition officielle de retirer les mots « faux » et « fausseté » qui sont antiparlementaires. Le chef de l'opposition officielle retire ses propos.

Il est proposé par M. Denis Coderre

appuyé par M. Francesco Miele  
M. Marvin Rotrand

de référer la présente motion à la Commission sur le développement économique, urbain et l'habitation, conformément au 5<sup>o</sup> paragraphe de l'article 80 du *Règlement sur la procédure d'assemblée et les règles de régie interne du conseil municipal (06-051)*, avec un mandat qui se lit comme suit :

« 1- analyser et documenter les enjeux suivants :

- analyser les impacts sur les déplacements locaux, à la lumière des données récentes depuis janvier 2013;
- analyser les impacts du projet sur les déplacements, notamment du réseau de transports en commun ainsi que sur le réseau routier élargi (englobant le réseau autoroutier et artériel) en tenant compte de la planification du projet Cavendish;
- évaluer l'impact du projet sur l'équilibre de la structure commerciale locale et d'agglomération;
- faire une évaluation financière et fiscale du projet en considérant les retombées fiscales municipales et les investissements publics à consentir;
- entreprendre une analyse de l'insertion urbaine du projet dans une perspective de densification et d'intensification des activités urbaines et du renforcement d'un pôle économique.

2- faire rapport au conseil municipal dans 6 mois ».

À 14 h 18, le président du conseil suspend les travaux pour quelques minutes.

À 14 h 23, le conseil reprend ses travaux.

---

Un débat s'engage sur la proposition du maire et des conseillers Miele et Rotrand.

---

Le président du conseil rappelle aux membres que les interventions doivent porter sur la proposition de report.

Le conseiller Alex Norris soulève une question de privilège et se demande si le conseiller Steve Shanahan intervient au nom du Parti Conservateur ou à titre de conseiller municipal.

Le président du conseil invite le conseiller Shanahan à poursuivre son intervention. Il demande que la suite du débat se fasse avec sérénité.

Il est proposé par M. Marc-André Gadoury

appuyé par M. Valérie Plante

de procéder à un vote enregistré sur la proposition du maire et des conseillers Miele et Rotrand.

Le greffier fait l'appel des membres et le conseil se partage comme suit :

## **VOTE**

**Votent en faveur:** Mesdames et messieurs Coderre, Desrochers, Samson, Chitilian, Perez, Rouleau, Gauthier, Copeman, Ménard, Vallée, Beis, Salem, Bergeron, Miele, Gibeau, Deros, Parenteau, Guay, Boivin Roy, Décarie, Lefebvre, Rapanà, Gagnier, DeSousa, Deguire, Clément-Talbot, Celzi, Bissonnet, Dorais, Rotrand, Pagé, McIntyre, Marinacci, Dauphin, Cloutier, Deschamps, Hénault, Miranda et Shanahan (39)

**Votent contre:** Mesdames et messieurs Ferrandez, Gadoury, Plante, Croteau, Sauvé, Popeanu, Lavoie, Duchesne, McQueen, Mainville, Ryan, Norris, Lavigne Lalonde, Limoges, Caldwell, Downey, Ouellet, Cinq-Mars et Searle (19)

**Résultat:** En faveur : 39  
Contre : 19

Le président du conseil déclare la proposition de référer la motion de l'article 65.01 à la Commission sur le développement économique, urbain et l'habitation du maire et des conseillers Miele et Rotrand adoptée à la majorité des voix, et il est

## **RÉSOLU**

en conséquence.

65.01  
/cb

Denis CODERRE

\_\_\_\_\_  
Maire

Yves SAINDON

\_\_\_\_\_  
Greffier de la Ville

(certifié conforme)

\_\_\_\_\_  
Yves SAINDON  
Greffier de la Ville

Signée électroniquement le 26 mars 2015