

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

**Mandat CM15 0372 (et CM15 1290)**

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

Deuxième rapport d'étape

Déposé au conseil municipal  
Le 26 septembre 2016

**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. Michel Gibson  
Ville de Kirkland*

*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. Robert Coutu  
Ville de Montréal-Est*

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

*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 26 septembre 2016

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 (et CM15 1290), nous avons l'honneur de déposer, au nom de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, un deuxième 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
Résolution CM15 1290.....	4
Méthodologie .....	5
Analyse de la Commission.....	5
Conclusion .....	6
Annexes .....	7
1. Résolution CM15 0372 - Motion de l'opposition officielle contre l'implantation d'un méga centre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40	
2. Résolution CM15 1290 – Rapport d'étape du 23 novembre 2015 de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation	
3. Lettre de M. Russell Copeman du 5 juillet 2016 adressée à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation	

## **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 (mandat – voir Annexe 1)**

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 ».

### **Résolution CM 15 1290 (prolongation du mandat – voir Annexe 2)**

Le conseil municipal, à son assemblée du 23 novembre 2015, a pris acte du dépôt du rapport d'étape de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, par le conseiller Richard Deschamps, intitulé « Motion concernant l'implantation d'un méga centre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40, à Ville de Mont-Royal ».

Après discussion, le conseil a adopté la résolution suivante :

« d'accorder une prolongation d'une durée de sept mois, soit jusqu'en juin 2016, au mandat CM15 0372 donné à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, telle que demandée par cette dernière dans le cadre de ce rapport.»

## **Méthodologie**

Le conseil municipal a accordé à la commission, lors de sa séance du 23 novembre 2015, **une prolongation de ce mandat de sept mois**, soit jusqu'en juin 2016. Depuis le mois de décembre 2015, la Commission a abordé à diverses reprises en séances 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 discuter entre eux de l'avancement de ce projet et de prendre connaissance des différentes correspondances reçues du responsable politique, M. Russell Copeman ainsi que du directeur de la Direction de l'urbanisme M. Sylvain Ducas.

De décembre 2015 à août 2016, les membres de la Commission ont discuté de l'avancement de ce dossier aux séances de travail du 17 décembre 2015 et des 28 janvier, 22 juin et 24 août 2016. Par ailleurs, le président a reçu réponse à deux correspondances de la Commission adressées à M. Russell Copeman, soient les 18 novembre 2015 et 5 juillet 2016. De plus, en réponse à la transmission le 23 novembre 2015 du premier rapport d'étape de la Commission par le Service du greffe à la Direction de l'urbanisme, M. Sylvain Ducas a transmis, le 23 décembre 2015 au Service du greffe un courriel concernant le rapport d'étape avec la mention d'en faire part aux commissaires. Le président a fait lecture de toutes ces correspondances aux membres pour les informer au fur et à mesure du dossier.

## **Analyse de la Commission**

Lors des séances de travail de la Commission du 17 décembre 2015 et des 28 janvier et 22 juin 2016, les membres ont pris connaissance des diverses correspondances portant sur l'avancement du projet de construction d'un mégacentre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40. Le constat suivant a été observé : des renseignements supplémentaires devront être fournis par le promoteur sur les trois aspects suivants : la structure commerciale, l'accessibilité et les infrastructures. À sa séance du 24 août 2016, à la lecture de la correspondance de M. Russell Copeman (voir Annexe 3) qui annonçait que les résultats des différentes études ne seraient disponibles qu'au tournant des années 2016 ou 2017, les commissaires ont décidé d'un commun accord de demander une seconde prolongation au conseil de ville.

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 Service de la mise en valeur du territoire. Afin de bien répondre au mandat confié à la Commission, il est apparu essentiel de permettre aux différents 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 résultats des études d'impacts lorsque connus lui soient communiqués au fur et à mesure.

## **Conclusion**

La Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation a reçu le mandat d'étudier, dans un délai initial de six mois auquel s'est ajouté une prolongation de sept 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 les temps qui lui ont été impartis.

**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 projet immobilier du groupe Carbonleo, propriétaire de plus de 95 % des terrains visés, soit environ 300 000 m<sup>2</sup>, est situé sur le territoire de la ville liée de Mont-Royal, serait conduit à terme en 2021 avec un investissement total de 2 milliards de dollars;*

*Considérant qu'en fonction du mandat de la Direction générale, les services devaient préciser, à la suite d'une rencontre du 3 juin 2016, les mandats d'études d'impact qui seront demandés au promoteur afin de demander les mesures d'amélioration ou de mitigation;*

*Considérant que ces études porteront notamment sur l'impact de la structure commerciale dans l'aire du marché du projet sur l'île de Montréal; sur l'accessibilité et les conditions de circulation sur le réseau routier - le MTQ ainsi que la STM seront aussi interpellés pour les impacts relatifs à leur réseau respectif; et finalement, sur l'impact sur les d'aqueduc et d'égouts;*

*Considérant que, selon les informations dont disposent présentement la Commission, que les résultats de ces études ne seraient disponibles qu'au tournant des années 2016 ou 2017;*

La Commission demande :

Que le conseil municipal prolonge le mandat CM15 0372 (et CM15 1290) d'une durée de sept mois, soit jusqu'en mars 2017.



---

**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



---

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

---

Assemblée ordinaire du lundi 23 novembre 2015  
Séance tenue le 23 novembre 2015

Dépôt: CM15 1290

---

**Dépôt du rapport d'étape de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation intitulé « Motion concernant l'implantation d'un méga centre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40, à Ville de Mont-Royal »**

Le conseiller Richard Deschamps dépose le rapport d'étape de la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation intitulé « Motion concernant l'implantation d'un méga centre commercial à l'angle des autoroutes 15 et 40, à Ville de Mont-Royal », et le conseil en prend acte.

---

Un débat s'engage.

---

Il est proposé par M. Francesco Miele

appuyé par M. Richard Deschamps

d'accorder une prolongation d'une durée de sept mois, soit jusqu'en juin 2016, au mandat CM15 0372 donné à la Commission sur le développement économique et urbain et l'habitation, telle que demandée par cette dernière dans le cadre de ce rapport.

Le président du conseil indique au chef de l'opposition officielle que le terme « induire en erreur » est antiparlementaire et invite celui-ci à plus de retenue dans ces propos.

08.01  
/cb

Denis CODERRE

---

Maire

(certifié conforme)

Yves SAINDON

---

Greffier de la Ville

---

Yves SAINDON  
Greffier de la Ville

Signée électroniquement le 26 novembre 2015



**Cabinet du maire  
et du comité exécutif**

Hôtel de Ville  
275, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Le 5 juillet 2017

Monsieur Richard Deschamps  
Président  
Commission du développement économique et urbain et de l'habitation  
Conseiller de l'arrondissement de LaSalle  
55, avenue Dupras  
LaSalle (Québec) H8R 4A8

**Objet : Projet RoyalMount – État de situation**

---

*cher collègue*  
Monsieur,

Par la présente, je tiens à vous informer, ainsi que les membres de la Commission du développement économique et urbain et de l'habitation, de l'état d'avancement du projet RoyalMount, prévu être construit à l'intersection des autoroutes 15 et 40, dans les limites de la ville de Mont-Royal.

La dernière rencontre avec les promoteurs du projet remontant au mois de mai 2015, une rencontre a donc été planifiée, en présence d'élus, le 29 avril 2016. Une autre fut planifiée avec les représentants des services municipaux le 3 juin 2016 où le promoteur Carbonleo a alors présenté l'état d'avancement du projet révisé.

**Les principales caractéristiques du projet – juin 2016**

Le projet immobilier du groupe Carbonleo serait conduit à terme en 2021 avec un investissement total de 2 milliards de dollars. Il consiste en un ensemble d'immeubles commerciaux haut de gamme et de bureaux comprenant :

- 140 000 m<sup>2</sup> de commerces (15 à 20 000 emplois);
- 2 salles de spectacles (7 000 sièges), un parc aquatique et 60 restaurants;
- 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux;
- 4 à 6 hôtels (1 000 chambres et 350 suites);
- 8 000 places de stationnement (souterrain et étagé);
- une passerelle reliant le site à la station de métro De La Savane.

...2

Le groupe Carbonleo est propriétaire de plus de 95 % des terrains visés, soit environ 300 000 m<sup>2</sup>.

**Les prochaines étapes**

En fonction du mandat de la Direction générale, les services préciseront, à la suite de la rencontre du 3 juin 2016, les mandats d'études d'impact qui seront demandés au promoteur afin de déterminer les mesures d'amélioration ou de mitigation. Ces études porteront sur les trois éléments suivants :

- l'impact sur la structure commerciale existante dans l'aire du marché du projet sur l'île de Montréal (commerces de quartier et régionaux, incluant le centre-ville);
- l'accessibilité et les conditions de circulation sur le réseau routier; le MTQ et la STM seront aussi interpellés pour les impacts relatifs à leur réseau respectif;
- l'impact sur les réseaux d'aqueduc et d'égouts.

Les résultats de ces études ne seraient disponibles qu'au tournant des années 2016 et 2017.

Au fur et à mesure que les résultats des études d'impact seront connus, je m'assurerai que la Commission en soit informée.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Russell Copeman  
Maire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce  
Membre du comité exécutif, responsable de l'habitation,  
de l'urbanisme et de la gestion et de la planification immobilière