

B R O C C O L I N I

Le 11 janvier 2019

Secrétariat de la commission sur le développement économique et urbain et l'habitation
Ville de Montréal
Par courriel : commissions@ville.montreal.qc.ca

Monsieur, Madame,

Objet : Les impacts du projet Royalmount

Tel que promis dans notre courriel du 5 décembre 2018, vous trouverez, ci-dessous, notre mémoire dans le cadre des consultations publiques sur les impacts du projet Royalmount.

Nous vous remercions pour l'opportunité de vous faire part de nos commentaires, et vous prie de communiquer avec le soussigné pour toute question à ce sujet.

Meilleures salutations,



Anthony Broccolini
Chef de l'exploitation

B R O C C O L I N I

ROYALMOUNT : UN PROJET D'ENVERGURE POUR LA MÉTROPOLE

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ À
LA COMMISSION SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET
URBAIN
ET L'HABITATION DE LA VILLE DE MONTRÉAL**

**DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PUBLIQUES
SUR LES IMPACTS DU PROJET ROYALMOUNT**

PROJET À JOUR LE 17 DÉCEMBRE 2018

À propos de Broccolini

Broccolini est un chef de file en matière de construction, de développement et de services immobiliers pour les marchés industriels, commerciaux, institutionnels et résidentiels au Canada. La compagnie propose un large éventail de services, agissant diversement comme entrepreneur général, gérant de construction, gérant de projet, gestionnaire de propriété et promoteur.

Aujourd'hui, trois générations de Broccolini administrent l'entreprise, qui fêtera ses 70 ans en 2019 et qui compte sur une équipe 300 employés professionnels provenant de des milieux de l'ingénierie, l'architecture, l'immobilier et, bien entendu, la construction.

Broccolini a initié de nombreux projets phares dans la grande région métropolitaine au cours des dernières décennies. Il est notamment le promoteur et le constructeur de ce qui sera la plus haute tour résidentielle à Montréal, Victoria sur le Parc, qui mettra la touche finale à la renaissance du Quartier international de Montréal. Broccolini est aussi propriétaire et locateur de la nouvelle maison de Radio-Canada, un complexe médiatique dont l'inauguration est prévue pour 2020.

Royalmount : un projet d'envergure pour la métropole

La Ville de Montréal a démontré, de tout temps, sa capacité à soutenir le développement de grands projets porteurs tant pour l'économie que pour le bien-être de ses citoyens et le développement urbain de son territoire. Au cours des dernières décennies, des projets du même type que celui du Royalmount ont vu le jour et ont eu un impact majeur pour la revitalisation de différents secteurs de la ville.

Il y a eu le Technopôle Angus, connu sous le nom des « Shops Angus », bâti sur un site qui était anciennement voué à la construction d'équipement ferroviaire. Établi depuis maintenant près de 20 ans, le Technopôle Angus est reconnu comme un milieu de vie exceptionnel et un exemple de revitalisation durable, où se côtoient chaque jour des milliers de personnes dans les différents commerces, bureaux et résidences que compte l'endroit.

Plus récemment, nous pensons également au développement du quartier Griffintown, où la revitalisation s'opère à travers différents projets immobiliers mixtes, à proximité du Quartier de l'innovation. Les projets de Prével, dans les anciennes usines de chocolat Lowney et aux Bassins du Havre, ainsi que ceux de Devimco, avec le District Griffin et l'Hexagone, ont contribué à attirer dans le quartier nombre de commerces de proximité et d'entreprises, offrant ainsi un milieu de vie attrayant à ceux ayant choisi d'y élire domicile. Au fil des ans, Griffintown est devenu un lieu prisé tant par les Montréalais que par les touristes qui visitent la métropole.

Le projet Royalmount s'inscrit dans la lignée de ces grands projets porteurs pour Montréal, en proposant un pôle urbain multifonctionnel animé, local, écologique et novateur. On y propose un environnement moderne et durable, qui met en valeur divers composantes innovantes telles que des toitures vertes, une diminution des ilots de chaleur et un accès simplifié à des moyens de transport écologiques et verts (passerelle, pistes cyclables), tout en offrant des expériences et un divertissement hors du commun pour les gens qui fréquenteront l'endroit.

Le Royalmount, en plus d'être un projet offrant un rayonnement international pour Montréal, offre une réponse au besoin criant de logements pour la métropole et s'inscrit en droite ligne avec les objectifs de développement urbain autour de pôles de mobilité, tel que préconisé dans le schéma d'aménagement de la ville.

Un projet au potentiel de rayonnement international

L'envergure du projet Royalmount représente un potentiel de rayonnement international indéniable pour la métropole. Cet ajout à la carte de visite de Montréal aura assurément un impact positif sur l'offre touristique, qui permet d'attirer chez nous des millions de visiteurs qui sont friands de ce type de développement.

Déjà, la revitalisation de l'édifice Salada, lieu montréalais emblématique, par l'artiste urbain Maser, donne le ton au caractère que les promoteurs souhaitent donner au projet. Le lieu a en effet été transformé en un espace dédié à l'art et à la communauté, et arbore des couleurs audacieuses, des formes géométriques et des motifs éclectiques. En somme, en plus de proposer une offre culturelle exceptionnelle, le Royalmount constituera en soi un attrait en termes de design et d'architecture.

De plus, le Royalmount sera situé au carrefour de deux axes routiers montréalais importants (l'autoroute 15 et l'autoroute 40). Il sera également branché directement au réseau du métro de Montréal. Avec cet emplacement de choix, il offre un point central pour les touristes qui souhaiteront explorer les attraits des différents quartiers de la métropole, tout en habitant un milieu de vie stimulant.

Intégration d'un volet résidentiel

Le promoteur du Royalmount propose la transformation d'une friche en « super TOD » (transit-oriented development) au cœur de l'île de Montréal afin de créer un milieu de vie à proximité des voies de circulation, du transport en commun et du transport actif.

Le projet est conforme au schéma d'aménagement actuel, qui prescrit une utilisation « industrielle » et autorise des activités de bureau, de commerce, ainsi que des équipements culturels et récréatifs. Il représente toutefois une belle occasion d'augmenter l'offre résidentielle sur le territoire de Montréal. L'ajout d'unités de logement serait un atout pour les futurs employés des bureaux ou des commerces de ce centre urbain et serait le catalyseur d'une véritable revitalisation de ce secteur.

En contribuant à augmenter l'offre d'habitation sur l'île de Montréal, le Royalmount répondrait non seulement aux exigences d'aménagement et de développement urbain de la Ville de Montréal mais favoriserait aussi la rétention de familles dans la métropole, maximisant en plus les retombées économiques locales.

La mobilité : au cœur de la réussite du projet

Nous sommes d'avis que la réussite du projet Royalmount tient non seulement dans sa capacité à mettre en œuvre une mixité des usages et à créer un milieu de vie intégré, mais également dans une mobilité fluide et intégrée des personnes et des marchandises. Cette portion du projet a soulevé des questions dans l'opinion publique au cours des dernières semaines.

Selon nous, l'enjeu de la mobilité ne doit pas être un frein au développement du projet, mais doit plutôt être considéré comme un élément à améliorer en fonction des paramètres prioritaires d'aménagement. Nous saluons d'ailleurs le fait que le promoteur s'est engagé à réajuster l'étude et à rechercher des solutions qui vont réunir les transports collectifs, les réseaux routiers et les autres moyens de transports actifs dont l'administration municipale fait la promotion activement.

Recommandations

- 1. Assurer le soutien des instances publiques au projet Royalmount afin qu'il soit, par son rayonnement, un exemple innovant et une carte de visite internationale pour la grande région de Montréal.**
- 2. Entamer la révision du schéma d'aménagement afin que le projet puisse inclure une composante résidentielle dès sa planification.**
- 3. Entreprendre des études plus poussées des impacts sur la circulation et le transport collectif afin d'assurer la mobilité et l'acceptabilité sociale.**

Conclusion

En somme, tout comme elle l'a fait dans le passé pour des projets ayant un potentiel significatif pour les Montréalais et pour le rayonnement de la métropole, nous croyons que la Ville de Montréal devrait appuyer le développement du projet Royalmount. Par cet appui, l'administration municipale lancera un message clair aux entrepreneurs d'ici et aux investisseurs étrangers qui nous observent, à l'effet que ses dirigeants osent rêver et contribuent à la concrétisation de grands projets d'envergure pour leurs citoyens.