

Nouvelle mouture du projet Royalmount 15-40

Chronique du 22 août 2019

Comment tout cela a-t-il commencé ?

- C'est le 19 mai 2015, il y a plus de 4 ans, que le projet a été présenté au public ;
 - 4 millions de pi² construits;
 - 160 boutiques;
 - 75 restaurants;
 - Plusieurs hôtels et salles de spectacles;
 - 1,5 million de pieds carrés d'espace à bureau;
 - 8 000 espaces de stationnement (ce sera plus tard 12 000);
 - Le tout pour un investissement de 1,7 G\$;
 - Et la création annoncée de 15 000 emplois .
- Indéniablement un petit côté « tonne de briques dans la mare ».
- Le feu prit instantanément aux poudres au conseil municipal de Montréal :
 - Luc Ferrandez, chef de l'Opposition officielle, rejeta avec force le projet et me mit au défi d'en faire autant;
 - Je répondis que quand un promoteur annonce son intention d'investir 1,7 G\$ à Montréal (sur l'île) plutôt qu'en banlieue, il dit sa confiance en l'avenir Montréal : la bonne réaction n'est pas de l'envoyer promener mais de l'inviter à s'asseoir avec nous pour réaliser le meilleur projet possible.

Ce qui faisait problème avec ce projet

- Immense projet refermé sur lui-même, complètement étranger au reste de la ville;
- Offre commerciale excessive, considérée mettre en danger :
 - Les centres commerciaux Rockland et Marché Central
 - Les commerces de proximité, sur rue : peu plausible selon moi
- Hôtels et salles de spectacles : concurrencerait le centre-ville
- Bureaux : à nouveau, concurrencerait le centre-ville
- Mise essentiellement sur une accessibilité routière:
 - Déjà 360 000 véhicules / jour dans à l'échangeur 15-40
 - Le promoteur prévoit 30 000 automobilistes supplémentaires / jour
 - Soit 60 000 mouvements de véhicule (aller-retour)

La suite

21 septembre 2015 :

- Ville Mont-Royal donne le feu vert au projet en adoptant les modifications requises à son plan d'urbanisme et à ses règlements de zonage;
- Il faut bien considérer que **le projet est entièrement sur le territoire de cette municipalité, ce qui limite le pouvoir de Montréal** à réagir.

27 novembre 2018 :

- Consultations sur ce projet de la Commission sur le développement économique et urbain de la Ville de Montréal :
 - L'administration Coderre avec consenti à ce mandat dès l'été 2015 :
 - 3 ans d'implication de Montréal dans le dossier ont donc été perdus.

28 mai 2019, il y a tout juste 3 mois :

- Le comité Adenot, une création de la mairesse Plante, rend son rapport;
- On y apprend notamment que Carbonleo aurait réduit de 33 % les superficies de commerces et de 66 % celle des hôtels et bureaux;
- L'étude révèle que 15 000 logements sont programmés dans le secteur élargi;
- **Il n'y a toutefois aucun volet habitation de prévu au projet Royalmount;**
- La mairesse Plante maintient sa désapprobation et réitère sa demande de l'ajout d'un volet résidentiel.

Ce qui nous amène à aujourd'hui, ce 22 août 2019

Au motif que l'« acceptabilité sociale est importante pour lui » le promoteur présente un projet Royalmount fortement remanié :

- Réduction des offres commerciales, d'hôtels et de bureaux confirmée;
- 5 000 logements, 10 résidents attendus :
 - Toutefois, pas de logements sociaux ou abordables prévus à ce jour;
- Construction d'au moins une école
- La valeur du projet entièrement privé est passée à 4,5 G\$;
- Le nombre de cases de stationnement serait réduit de 12 000 à 6 350, plus 3 000 autres liées au volet résidentiel;
- La passerelle de 25 M\$ devant lier le projet au métro Savane est confirmée;
- Réduction de 8 000 à 5 000 du nombre de places dans les deux salles de spectacles prévues au projet : une salle de 3 500 places et une autre de 1 500;
- La valeur de ce projet entièrement privé est propulsée à 4,5 G\$.

Ma conclusion provisoire

- On a vraiment l'impression de revivre la saga Griffintown, de la fin 2007
- Les promoteurs de banlieue qui débarquent à Montréal avec d'énormes projets de banlieue doivent apprendre à travailler à Montréal et à y concevoir des projets de facture urbaine : mixité fonctionnelle et sociale, intégration au milieu, etc.
- Ce n'est pas une cause perdue : parfois, à se parler, on finit par se comprendre;
- Ce n'est pas par grandeur d'âme que le promoteur inclut aujourd'hui un important volet résidentiel à son projet : il a simplement fini par réaliser combien l'habitation est présentement porteuse sur l'île de Montréal;
- Ceci dit, même dans ce projet remanié, il subsiste des risques importants pour les commerces, bureaux et salles de spectacle actuels de Montréal;
- De façon similaire à Griffintown, on ne fait jamais aussi bien en rattrapage que lorsque qu'on respecte dès le début les règles élémentaires de la bonne planification.

Royalmount 15-40

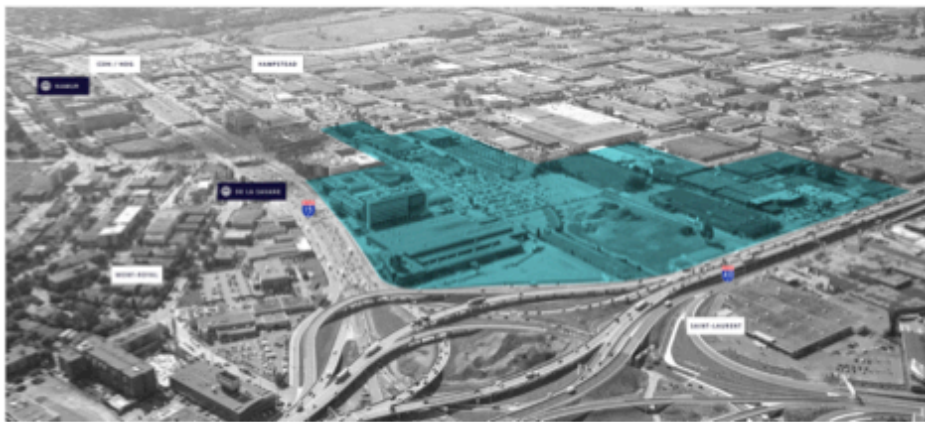
Projet initial de 2015 : très semblable au premier projet Griffintown de 2007



Projet commercial de 4 millions de pi², investissement annoncé de 1,6 G\$

Royalmount 15-40

Concept qualifié de final de février 2018





Royalmount 15-40
**Nouvelle maquette du projet présentée
le 22 août 2019**

