

Le 11 novembre 2024

Communauté métropolitaine de Montréal
1801, avenue McGill College, bureau 1010
Montréal (Québec) H3A 2N4

OBJET : Mémoire sur le projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) révisé – RoyalMount

Madame, Monsieur,

La présente opinion s'inscrit dans le cadre du processus de révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Montréal et concerne particulièrement notre site de RoyalMount, localisé sur les territoires de la Ville de Mont-Royal et de l'Arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce.

MISE EN CONTEXTE

Le site de RoyalMount bénéficie d'une localisation stratégique, au croisement de l'autoroute 15 et de l'autoroute Transcanadienne (A-40). Cette position privilégiée, à proximité immédiate d'importantes infrastructures de transport en commun comme les stations de métro De la Savane et Namur, en fait un emplacement de choix pour un redéveloppement mixte ambitieux. Cette localisation favorisée, au cœur d'un pôle de mobilité métropolitain, cadre parfaitement avec la vision de développement durable promue par le projet PMAD révisé. Elle offre les conditions idéales pour la réalisation d'un projet mixte, milieu de vie intégrant une composante résidentielle de densité significative, en complémentarité avec les autres fonctions prévues sur le site.

Annoncé en 2015 par Carbonleo, le projet de redéveloppement RoyalMount s'est proposé de requalifier un ancien site industriel de 2,5 millions de pieds à fort potentiel. La première phase du projet s'est concrétisée en septembre 2024 avec l'ouverture d'une première portion commerciale et une passerelle enjambant l'autoroute pour mener directement à la station de métro, favorisant ainsi les déplacements en transport en commun.

Dès le début de sa conception, le projet visait la création d'un quartier complet, reflétant une vision intégrée de développement urbain durable et incluant une diversité d'usages notamment commerciaux, récréatifs et résidentiels, avec un axé direct au transport collectif. Notre vision représente une opportunité stratégique de redéveloppement urbain à portée régionale, en phase avec les orientations du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé de la Communauté métropolitaine de Montréal. Il est primordial que ce niveau d'ambition soit retranscrit par la suite dans le Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal.

FIGURE 1 - CONCEPT DE REDÉVELOPPEMENT



ARRIMAGE AVEC LE PMADR

Développement durable axé sur les transports collectifs

Le projet de PMADR préconise une approche de développement durable fondée sur l'optimisation des réseaux de transport collectif structurants. Cette approche met en avant la nécessité de favoriser une utilisation efficace et intensive des transports en commun, tout en réduisant l'impact environnemental et la congestion routière.

Le redéveloppement mixte du site visé, directement relié au métro, entre pleinement dans cet objectif. En offrant un accès direct au transport en commun, le projet garantit qu'il ne générera pas de trafic automobile supplémentaire ni de congestion liée au camionnage. L'accessibilité en transport collectif devient ainsi un levier clé pour encourager l'utilisation des transports en commun et limiter les impacts négatifs sur le trafic, en phase avec les priorités du PMADR.

L'identification de secteurs PIAT : une priorité pour le développement urbain

Le projet de PMADR demande aux agglomérations d'identifier, dans leurs schémas d'aménagement, des secteurs promouvant une mixité d'usages et d'activités, favorisant ainsi des environnements urbains dynamiques et interconnectés. Des seuils de densité résidentielle ambitieux sont identifiés pour ces secteurs

PIAT, dans le but d'optimiser l'usage des infrastructures de transport collectif. Le projet de PMADR prévoit également d'orienter au moins 70% de la croissance des nouveaux ménages vers les secteurs PIAT d'ici 2046.

De par sa localisation stratégique et son accès direct à la station De la Savane, le site constitue un secteur PIAT de premier plan, idéalement placé pour accueillir un développement résidentiel d'envergure. Pour le secteur autour de la station De la Savane, l'objectif est de 260 habitants par hectare, soit une augmentation substantielle par rapport à la densité actuelle d'environ 70 habitants par hectare. Nous appuyons cette évolution qui soutient l'intégration d'une composante résidentielle sur le site, tout en améliorant la cohésion urbaine de l'ensemble du quartier et permettant à la Ville de Mont-Royal de compenser la faible densité de la cité-jardin.

La création de milieux de vie complets : une mixité d'activités et d'usages

L'une des priorités du projet de PMADR est de créer des milieux de vie complets, caractérisés par une forte mixité d'activités et d'usages. Le projet RoyalMount, en favorisant une densification résidentielle à proximité des pôles commerciaux et des services, est un exemple parfait de cette approche. En densifiant le secteur autour des stations de métro et des centres de services, il est question de développer un environnement où les résidents peuvent facilement accéder à une gamme de services essentiels tout en étant bien connectés aux réseaux de transport en commun.

Dans cette optique, la CMM recommande que les municipalités dotent les secteurs PIAT d'une planification détaillée qui promeut une mixité fonctionnelle. Cette mixité, qui intègre résidences, commerces, services, emplois et institutions, contribue à une meilleure intégration horizontale et verticale des usages. En cela, notre vision de consolidation mixte du secteur répond parfaitement aux attentes du PMADR, en créant un quartier où les fonctions résidentielles, commerciales et de services sont étroitement liées. Mentionnons que la planification détaillée du secteur a été effectuée dans un Programme particulier d'urbanisme qui permet toujours par ailleurs les usages industriels. L'ajout d'une composante résidentielle ne se ferait pas au détriment des activités industrielles, l'objectif étant d'occuper en mixité des terrains voués en tout ou partie à du commercial. Par ailleurs, les déplacements anticipés privilégieront une mobilité active et en transport en commun (notamment via l'investissement réalisé avec la construction de la passerelle piétonne), ne représentant aucun impact sur les opérations de la zone industrielle.

La localisation du site et son accès direct au métro en font un secteur privilégié de densification résidentielle selon les orientations et objectifs du projet de PMADR. Carbonleo partage cette vision d'émergence d'un milieu de vie connecté au transport structurant, en complémentarité du tissu industriel et dans une approche de développement durable du territoire métropolitain.