

MOT DU PRÉSIDENT

LE PRÉSIDENT :

5 Alors, Mesdames et Messieurs, bonsoir. La commission va reprendre ses activités. Alors, je comprends que monsieur Derek Robertson s'est déjà installé devant nous. Bonsoir, Monsieur.

M. DEREK ROBERTSON :

10 Bonsoir, Monsieur. Bonsoir, Monsieur le président, les commissaires. Merci beaucoup pour cette soirée pour exprimer nos sentiments puis nos idées. C'est très important l'OCPM, c'est parce que ça donne aux citoyens la chance de s'exprimer sur les projets pour l'avenir de cette ville, pas seulement des experts puis des fonctionnaires. Avec mes expériences, il y a beaucoup des bonnes idées qui viennent de ces séances.

15 Donc, moi je veux discuter en général quelque chose un peu en français, un peu en anglais. Comme j'ai dit, un grand merci pour avoir cette séance, mais une chose comme j'ai noté, la soirée d'information. Il y a un peu de manque de, je ne veux pas cohérence, mais j'avais écrit en anglais: It's a much needed and appreciated effort to build a unified vision for the redevelopment of the Namur-Hippodrome area. Yet, the process is limited by the scope and thus could result in a failure of the global vision for the area.

20

25 Il y a un manque. Comme vous avez bien noté, vous avez noté qu'on a discuté la largeur et ici, mais hippodrome c'est beaucoup plus petit que ça. Et il y a beaucoup des gens, Namur-Hippodrome, l'espace au nord, l'espace à l'est. C'est comme le *smart center*, Wal-Mart. C'est sûr et certain je l'ai vu quelques semaines passées, sur BNN, Business News Network, le président de *smart center* en train de discuter, il va densifier. Il y a sûrement des commerces. Alors, lui il va faire des nouvelles structures avec des étages supérieures pour résidentiel, densifier. C'est très, très, très important pour s'assurer que tout ce développement est en une vision, une cohérence

30 qu'on n'avait pas à ce moment. On avait des déjà le Westbury, on a déjà le Royalmount, ça avance.

35 Mais c'est très important d'assurer que, surtout ils parlent ensemble comme j'ai dit, Royalmount, le Triangle, Westbury. Aussi Décarie Square, le Square Décarie c'est au-dessus du chemin de fer, mais il y a des plans pour le redéveloppement entièrement. Il faut se connecter. Aussi le métro De La Savane, et le métro Namur.

40 Une chose que j'ai notée dans mes discussions avec les représentants de Royalmount. Ils ont demandé à la Ville si c'est possible de redévelopper alentour de De La Savane, métro De La Savane. La Ville a dit : non. Je ne comprends pas pourquoi. C'est la meilleure chose pour le métro Namur.

45 Juste d'avoir un édicule sans ces étages supérieures, sans structure, je pense, c'est comme au centre-ville. Je pense que c'est une bonne chose de faire, avancer le développement comme ça. Pas juste un édicule pour sortir du métro. Il faut l'avoir intégré. Comme j'ai dit, pour avoir une vision au complet, c'est ça, pour avoir une vision pour l'est de Décarie jusqu'au Triangle et le secteur nord entre Hippodrome puis le Royalmount. Il y a une espace là, c'est zoné industriel en ce moment, mais il faut ajouter ça pour s'assurer que c'est une vision globale.

50 C'est tout simplement ça. Et ça prend, comme j'ai dit, ça prend une vision globale pour toute cette région Décarie Nord. Moi j'ai nommé ça Décarie Nord. On avait vu, entendu, et les nouvelles idées aujourd'hui et une conférence de presse avec la Ville puis les élus de ce secteur qui avaient prévu des choses.

55 Une chose que j'avais notée, c'est une vision verte pour le 20^e siècle. J'ai vraiment apprécié l'effort qui a été prise en avance pour évoluer ce projet. Oui, pour le couvrir, pour couvrir Décarie le plus possible pour créer des espaces publics et récréatifs. La Piazza, les lieux pour connecter l'est et l'ouest, ça va être le mieux possible, pas juste dans ce secteur, mais toute la longueur de Décarie si possible.

60 Aussi, très important de planifier des parcs, des terrains récréatifs et des lieux publics avant des espaces pour développement. Donc, où sont situés les rues, les parcs, les écoles primaires, secondaires, CPE, CLSC. Et aussi, c'est quoi les coûts en avance. J'ai dit, comme l'expérience de Griffintown.

65 En 2011, la Ville avait noté, avait mis en réserve un prêt, faire un prêt de 85 millions de dollars pour créer des espaces publics, mais ça, c'est en 2011. Et juste l'année passée la Ville a autorisé une autre somme de 305 millions de dollars. Donc, c'est 3 090 millions de dollars avec des imprévus puis des extras. C'est 400 millions de dollars pour des rues, des trottoirs, des égouts, les lampadaires, les parcs entre le canal et Notre-Dame, des Seigneurs et Bonaventure, 70 Robert-Bourassa. C'est une somme immense.

Et si les citoyens, les contribuables savaient c'est quoi le prix au début, c'est sûr et certain ils auraient eu une autre vision pour cet espace. Et je vous encourage, j'ai fait ça pour l'autre, Bridge-Bonaventure, je demande la même chose. Il faut qu'on mette sur la table et 75 publiquement c'est quoi le coût de ces infrastructures publiques, avant le début, c'est très, très important.

C'est parce qu'une somme... C'est un choc quand j'ai entendu comme 305 plus 85, c'est 400 millions de dollars, ça coûte beaucoup cher, c'est très cher.

80 Aussi, comme j'ai dit, pour une vision verte pour le 20^e siècle. Oui pour priorité pour l'agriculture urbaine, pour les ruches, les abeilles, pour des poules, pour l'aquaculture aussi. Il y a tout un cercle complet. J'ai noté qu'il y a des bâtisses, des bâtisses indépendantes comme des coopératives. J'espère que les locataires ou ça va être intégré au début, l'agriculture urbaine, pas 85 juste dans la ferme, mais aussi dans les bâtisses.

Et aussi, peut-être une ferme intégrée dans le quartier. Comme j'ai dit, il y a un projet à Toronto qui s'appelle « The Plant ». C'est un condominium (the Plant comme la plante) où que sur le toit il y a une cuisine collective avec l'agriculture urbaine. Chaque unité dans ces condos a

90 une hydroponique, une tour hydroponique. Donc, durant la saison, ils laissent sur le balcon. Durant l'hiver, ils rentrent là-dedans puis les gens peuvent cultiver la nourriture dans leur résidence. C'est fait pour le public et pour le privé, c'est mieux.

95 Un autre élément, c'est pour faire créer, comme vous avez noté, un quartier énergie indépendante (self sufficient), le plus possible. Est-ce que c'est par les éoliennes, par des panneaux solaires, des choses comme ça. C'est très, très important, peut-être géothermique. C'est très, très important. Si on peut le brancher le réseau Hydro-Québec ça démontre quelque chose super. Je pense que c'est des moments clés pour démontrer que nous pouvons faire ça ici à Montréal. On n'est pas juste dépendant sur les bonnes sources d'énergie verte, mais mieux
100 que verte. On est indépendant d'Hydro-Québec, ça va être une chose intéressante.

Et aussi, récupérer et réutiliser l'eau domestique, la pluie, les vides sanitaires le plus possible de récupérer ça, utiliser ça comme vous avez déjà noté.

105 J'ai noté une autre section. Vision de transport pour Décarie Nord. Oui, la ligne orange ça manque une extension. On est retard pour aller aux Bois-Franc. Ce n'est pas fait en avance de ce projet-là. Mais je sais, une des préoccupations que j'ai entendue souvent, les gens sont réticents pour ce développement et pour Royalmount. C'est parce que la congestion, la congestion, mais ça, ça, c'est la job du gouvernement pour créer des conditions pour
110 l'élargissement économique pour agrandissement des choses économiques.

S'il y a de la congestion ça, c'est le problème du gouvernement du Québec. Ce n'est pas la faute de la Ville de Montréal ni Ville Saint-Laurent, ni Côte-Saint-Luc, Hampstead. Et on ne peut pas ralentir les projets à cause de ces congestions. Il faut créer des alternatives. Et je pense
115 que la première chose a été l'extension de la ligne orange vers la station Bois-Franc.

J'ai entendu, il y a des discussions pour aller élargir le métro, la ligne orange vers de ce côté ouest, vers Laval. Il n'est pas assez densifié le secteur ouest de Laval. Moi j'ai une autre suggestion, c'est simplement une trame qui va commencer, ça va commencer à Carrefour Laval,

120 va descendre boulevard Chomedey, traverser le pont Lachapelle, boulevard Laurentien jusqu'à
Henri-Bourassa, Henri-Bourassa jusqu'à Cavendish, descend Cavendish jusqu'au nouveau
secteur, nouveau viaduc. Et après ça, va continuer Jean-Talon, Côte-des-Neiges, Côte-des-
125 Neiges vers centre-ville. Ça, c'est un trajet très viable. Je sais que cette administration présente
Projet Montréal, a présenté loin passé un plan pour aller de Hippodrome, Jean-Talon, Côte-des-
Neiges à centre-ville. Il est déjà pensé. Moi je vous encourage d'aller une extension, faire ça.

Extend it to Laval parce que la côte ouest de Laval n'est pas assez densifiée et même ce
secteur ne va pas assez densifier. C'est très important.

130 Et comme j'avais mentionné avant, le métro De La Savane Namur, c'est très important
pour développer les étages supérieures pour les résidences à prix abordable.

Au niveau de vision pour transport Namur-Hippodrome. Oui, absolument pour les piétons
et cyclistes va être la priorité numéro 1, intégrer avec le réseau présent et prévu. Donc, je suis
135 certain, un quartier à l'échelle humaine. Mais vous avez besoin d'avoir une présence des
véhicules, ça va être sûr et certain, mais les rues, les trottoirs, les pistes cyclables ça va être
perméable, penetrable. Il y a un nouveau sorte (inaudible) où est-ce que l'eau qui coule va
rentrer dans la terre en place des systèmes, mais ça rentre dans la terre à la place de rentrer
dans les égouts et le système. C'est très, très, très important.

140 Et aussi, pour les rues, avoir des drops off en avant des résidences, comme avoir l'accès
pour les résidences pour les véhicules, mais pas de stationnement au sol, tous les
stationnements vont être souterrains. Oui, il y a un coût associé avec ça, mais pour garder tous
ces terrains, toute cette espace pour des résidences ou pour des lieux publics. C'est beaucoup
145 plus agréable. Ça, c'est le coût pour les gens qui veulent avoir un véhicule, ça, c'est le prix qui
ont besoin de payer.

150 Comme vous avez noté, on va avoir un quartier à l'échelle humaine sans automobile, mais s'ils ont besoin d'avoir des automobiles, c'est important qu'ils sont payés pour leur présence.

155 C'est ça. Et pour la vision résidentielle Namur-Hippodrome. Oui, pour la vision d'un écoquartier bâtir avec la fine pointe de la technologie écoresponsable. Vous avez dans la journée qu'on avait, il y a beaucoup des bonnes idées.

160 Une chose que j'ai noté cette semaine, mais j'ai suivi ça depuis quelques mois. Ça s'appelle Carbicrete, c'est un nouveau produit créé ici à McGill, ici au Québec et il y a une usine pilote située à Drummondville. C'est des blocs de béton, mais il n'y a pas de béton là-dedans. Non, c'est très intéressant, c'est très écoresponsable, c'est metal slag.

165 Quand il construit le fer, le métal les petits morceaux qui sont de la scrap, ils en ont retourné et les entreprises ne savent pas quoi faire avec puis les ingénieurs ont créé des blocs de béton qui sont plus solides que béton, mais il n'y a pas de béton là-dedans. C'est très intéressant. Je vous encourage d'aller sur CBC TV News ce soir, c'était aussi hier, mais j'ai suivi ça depuis quelques années. Ils sont en train de développer une usine pilote pour fabriquer et mis sur les chantiers.

LE PRÉSIDENT :

170 Vous appelez ça comment?

M. DEREK ROBERTSON :

175 Carbicrete. Et ça a été créé ici à McGill et financé un peu par le gouvernement du Québec puis quelques fonds de pension, c'est très, très intéressant.

LE PRÉSIDENT :

180 Carbical?

M. DEREK ROBERTSON :

185 Carbicrete.

LE PRÉSIDENT :

Crete, O.K.

190 **M. DEREK ROBERTSON :**

Comme il y a concrete, mais il y a pas de béton là-dedans. Parce qu'on sait le béton ça...

LA COMMISSAIRE :

195 Ça sert à faire du... à quoi ça sert?

M. DEREK ROBERTSON :

200 Ça fait des blocs comme des blocs de ciment ou vous pouvez...

LA COMMISSAIRE :

205 Pour faire des bâtiments?

M. DEREK ROBERTSON :

210 Oui. Pour faire des murs, pour faire des structures. Oui, oui, oui. Non, c'est comme les
concrete blocs pour faire des murs, pour faire des structures. C'est incroyable. Mais pour
fabriquer le béton, ça coûte beaucoup des gaz à effet de serre, il n'y a en pas. Ça c'est la chose,
il n'y en n'a pas avec ça. C'est très, très intéressant.

215 Un autre élément très important, c'est les initiatives de l'agriculture urbaine sont intégrés,
comme j'ai dit, dans la conception, comme The Plant à Toronto. Il y a un jardin sur le toit avec
des espaces collectifs et chaque résidence (inaudible) les installations hydroponiques. Je pense
que c'est un incontournable pour des résidences, coopératives, logements publics.

220 Si nous tous et tous les contribuables vont payer la facture, c'est mieux qu'on intègre des
technologies fine pointe puis des attitudes, des infrastructures le plus moderne possible,
agriculture urbaine, souveraineté agricole, la souveraineté de la nourriture c'est très important.
Et si les gens à revenu faible peuvent créer leur propre nourriture eux-mêmes ça aide beaucoup
et je pense aussi pour la santé mentale et les choses culturelles. C'est une initiative très, très
225 intéressante.

Oui, pour la mixité sociale et accent sur le logement public. Mais moi je sens puis il y a
aussi une place pour le privé, pas juste sur ce site, mais aussi les autres autour de ça, les autres
projets qui sont à développer, c'est important de s'assurer que ces gens intègrent leur
230 comportement public dans ces projets.

Qu'est-ce que j'ai dit pour l'exemple a été les condos Lowney dans Griffintown, Lowney il
y a sept bâtisses, mais le Lowney ils ont payé pour les logements sociaux, ils ont construit
quelques rues à l'extérieur du projet. Il faut intégrer. Pour moi ça, c'est une mixité sociale, peut-
235 être pas dans la même bâtisse, mais au moins à proximité, en vrai proximité, dans le même site,
sur le même site, pas cacher les logements abordables, logement social dans un coin, non, non,
non. Il faut intégrer une partie très élément clé de ce développement.

240 Et c'est ça. Ce n'est pas juste une crise, parce qu'on a entendu, on avait une crise de logement, mais ce n'est pas juste les crises de logement pour les familles, mais aussi pour nos personnes âgées et les personnes qui ont besoin de soins.

245 On avait les bâtisses, les CHSLD. Pour faire des bâtisses 55 plus autonomes, semi-autonomes et manque de soins. C'est très important, c'est parce que comme on a les cheveux gris, ça s'en vient. Mais j'ai noté, j'ai entendu beaucoup, beaucoup des familles, des familles, des familles, mais il y a aussi une place pour les personnes qui ont bâti cette ville.

250 On ne peut pas mettre dehors, dans les banlieues, Laval, Longueuil et la Rive-Sud. On veut vivre dans nos quartiers où on est établi depuis longue date. Si quelqu'un vend leur maison, il peut louer un appartement dans le quartier à proximité des lieux qui connaissent très bien. Et c'est très important la vieillesse, d'associer les baby-boomers, we are getting older, mais on avait, on mérite un espace comme des résidences pour les personnes 55 plus, résidence pour les personnes autonomes, semi-autonomes, et besoin de soins un CHSLD. Ça, c'est très important, il n'y en a pas, il n'y en a pas dans ce secteur de mon meilleur connaissance. Peut-être dans Côte-des-Neiges, mais pas dans ce secteur-là. C'est très important.

255 Et dernière chose, c'est au niveau... tout ça c'est résidentielle et commerciale, on peut juste bâtir une fois. C'est très difficile de démolir une bâtisse puis faire à nouveau. Il fait ça plus souvent à Toronto, mais on avait le choix. Et le choix va être de faire des tours minimum 20 à 35 étages. Je sais, oui absolument. Bien regarde, je vais dire un exemple, une banlieue de Toronto Mississauga, il est en train de redévelopper, densifier leur centre-ville, tour résidentiel 83 étages. Ça, c'est une banlieue. Nous sommes encore dans la Ville de Montréal, c'est pour ça il faut avoir une vision audace.

265 Je sais, peut-être il y a des contraintes des hauteurs à cause de la proximité de l'aéroport Trudeau, mais sinon, on avait juste une chance. Et si on bâtit des bâtisses de 12 étages à la place de 24 ou 25, on peut doubler l'offre résidentielle pour les personnes à proximité central de la ville. Pour moi c'est très important de s'assurer qu'on construit un quartier à l'échelle du 21^e

siècle. Et cette échelle est plus densifiée. On a entendu le PMAD de 2012, on a entendu le TOD, le Transport Oriented Development, densify, densify, densify. Mais 12 étages, 10, 5, 10, 12 étages ce n'est pas assez, 25 à 30. Moi je suggère 20 à 35 étages. Parce que comme j'ai dit, vous avez juste une fois pour développer ne manquez pas la chance.

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur. Là, vous nous en avez assez dit. On a plein de questions. La première chose que vous avez dit, c'est concernant les infrastructures. Ça serait important qu'on connaisse les coûts au départ. Après ça, vous avez donné un ensemble d'orientation que vous jugez important. Chacune de ces orientations-là a aussi un coût.

Est-ce que c'est par le fait que vous favorisez une densité de 35 étages qu'on va avoir les moyens de se le payer ou si pour vous, sinon c'est comme des voeux qui vont être difficiles à être réalisés?

M. DEREK ROBERTSON :

Non. C'est ça, avec la densification, je pense que ça va être mieux. If we densify, we can justify. Si on densifie, on peut justifier comme le souterrain pour le stationnement. C'est des autres services. Oui, il y a un coût associé avec ça, mais si on veut créer un nouveau quartier pour le 21^e siècle pour l'entière du 21^e siècle, à la fine pointe de la technologie que tous les Montréalais pourraient être fiers, même les Québécois, à travers le Québec, pourraient être fiers de ça, pour démontrer que nous pouvons faire quelque chose. Et il y a un coût associé avec ça et je pense que, c'est comme les promoteurs privés pour développer s'ils développent dans ce secteur, comme on dit avec le REM, à proximité des stations. Les promoteurs privés payent un prix pour développer à cause qu'ils sont à proximité. Et je sens que si on veut créer un quartier

vert, un quartier écoresponsable, il y a un prix associé avec ça. Et je pense que la collectivité nous sommes prêts de payer ces prix. Moi je suis prêt à payer ça.

300 **LA COMMISSAIRE :**

Vous parliez d'agriculture urbaine puis c'est un sujet qu'on voudrait creuser un peu. Vous semblez en parler dans une perspective plus individuelle. Donc, la personne qui aurait son hydroponique, sa serre hydroponique ou n'importe. Est-ce qu'on peut penser à des méthodes qui sont plus communautaires et qui permettraient de justement développer ensemble une agriculture et de partager après les fruits de cette culture-là?

M. DEREK ROBERTSON :

310 Absolument, absolument. Je pense, comme personne qui a fondé un jardin collectif dans le sud-ouest de Montréal à Saint-Henri, je suis vraiment d'accord avec ça. L'effort collectif est très, très important, l'effort communautaire et collectif. Oui, c'est pour ça, je suggère peut-être une petite ferme. Oui, des initiatives dans chaque bâtisse, mais ça va prendre aussi comme une ferme, un terrain où les gens peuvent aller travailler dans la terre, oui.

315 Créer un jardin immense, comme un acre. Et ça, c'est une chose je vous suggère de... comme j'ai parlé avec une madame elle dit : toutes ces initiatives comme les ruches d'abeilles, c'est (inaudible). Si c'est possible, faisable de choisir un lieu maintenant pour établir ces jardins collectifs avec des poules, avec des ruches d'abeilles à la place de, O.K. Dans trois ans on va déplacer ici, dans cinq ans on va déplacer là, là, là.

320 Trouver le lieu, trouver l'endroit et commencer cette initiative pour s'assurer que ça va... c'est comme le quartier va grandir autour de cette initiative à la place de O.K. on va implanter cette initiative à la fin. C'est comme les écoles, fait ça en avant, en avant, au début du projet.

325

Donc, je suis tout à fait d'accord pour l'initiative de l'agriculture urbaine communautaire et collective pour s'assurer que les gens qui ne sont pas juste dans ces logements abordables ou s'ils sont dans les blocs privés, ils vont profiter de ça, absolument. Je suis tout à fait d'accord avec ça.

330

LE PRÉSIDENT :

Alors, le temps est écoulé. Je vous remercie infiniment.

335

M. DEREK ROBERTSON :

Merci beaucoup.

LE PRÉSIDENT :

340

Merci beaucoup de votre contribution. La commission appelle monsieur Charles Grenier de Atelier Habitation Montréal. Bonsoir, Monsieur.

M. CHARLES GRENIER :

345

Je m'excuse déjà, ça se pourrait que je manque un peu de cohérence dans la présentation. J'ai eu une commotion cérébrale il y a quelques mois. Donc, si je manque de cohérence c'est à cause de ça. Voilà.

350

Donc, je me présente, Charles Grenier. Je suis chargé de développement à Atelier Habitation Montréal. Donc, Atelier habitation Montréal est un Groupe de ressource technique en immobilier communautaire.

355