

65 Je vous rappelle que les consultations de l'Office reposent sur le principe selon lequel les citoyens ont un droit, celui d'être renseigné sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie. Ils ont aussi le droit de faire connaître leur opinion dans le but d'éclairer et d'influencer les décisions des élus, relatives à ses projets. Nos consultations se déroulent selon une procédure établie et les commissaires d'engagent à respecter un code de déontologie.

70 Quant au déroulement de la séance de cet après-midi, j'appellerai les participants par ordre qui est prévu à l'horaire. On va allouer une vingtaine de minutes à chacun dont 10 pour nous présenter vos propos et ce qui laisse à la commission un 10 minutes pour être en mesure de vous poser des questions d'éclaircissement. Je vais être assez stricte sur la durée compte

75 tenu du grand nombre de personnes qui ont demandé à présenter leur opinion.

Je voudrais aussi rappeler à ceux et à celles qui ont déposé des opinions que les commissaires nous les avons lues. Donc, je l'ai déjà dit.

80 Donc, les opinions écrites et transcrites seront rendues publiques sur le site Internet à compter du 18 février, qui est le lendemain de la dernière séance des opinions, soit demain.

Une fois cette étape terminée, les commissaires poursuivront leur analyse de toute la documentation. Compte tenu de la quantité importante d'opinions verbales et écrites que nous

85 avons à traiter, nous prévoyons terminer la rédaction de notre rapport au printemps. C'est la présidente de l'Office qui va remettre le rapport aux élus municipaux. Il sera rendu public dans les 15 jours suivants son dépôt. Les décisions relatives au projet appartiennent aux élus, comme vous le savez.

90 Donc, sans plus tarder, je vais demander à notre premier invité de cet après-midi de nous présenter, il s'agit de l'Ordre des architectes du Québec et l'Ordre des urbanistes du Québec, représentés par monsieur Sylvain Gariépy et monsieur Pierre Corriveau.

Alors, bonjour, Messieurs.

95 **M. PIERRE CORRIVEAU :**

100 Bonjour. Bonjour et merci, Messieurs, Mesdames les commissaires. Merci de nous accorder ce temps de parole. Nos deux organisations, l'Ordre des architectes du Québec et l'Ordre des urbanistes du Québec, sont très heureuses de participer conjointement à cet exercice de consultation.

105 Nous avons choisi de déposer un mémoire commun, car les enjeux soulevés par ce projet interpellent nos préoccupations entre autres en matière de développement durable. Nous croyons qu'une approche multidisciplinaire est essentielle pour les aborder sagement dans toute leur complexité.

110 Nos deux organisations ont d'ailleurs tenu conjointement un colloque sur la densification urbaine en novembre dernier et elle milite au sein de l'alliance ARIANE pour l'adoption d'une politique nationale de l'aménagement du territoire.

115 Nous souhaitons d'entrée de jeu saluer et féliciter la démarche exemplaire de la Ville de Montréal dont la vision ambitieuse pourra faire du quartier Namur-Hippodrome un modèle de développement durable.

120 Le fait que la Ville souhaite soumettre cette vision aux citoyens est tout à son honneur et démontre son ouverture à l'autre. C'est très important pour nous. La Ville l'a bien compris, répondre à l'urgence climatique suppose de favoriser une densification durable et désirable pour tous.

Il faut contrer l'exode des familles et l'étalement urbain tout en assurant l'abordabilité des logements, et pour cela il faut innover. Mais l'innovation comporte des risques. Nous comprenons que la Ville a une responsabilité à l'égard de ses citoyens, et qu'elle se doit d'agir prudemment. Aussi, nos recommandations doivent être vues comme des pistes de réflexion

125 sachant, comme vous l'avez dit tantôt, que la Ville est la mieux placée pour juger de leur opportunité.

Notre mémoire compte 25 recommandations. Nous en présenterons ici certaines brièvement. La première d'entre elles est la seule que je présenterai moi-même, et elle porte sur la gouvernance du projet dans ce contexte d'innovation.

130 Il faut créer des structures adaptées qui solidariseront les intervenants de tous les niveaux très tôt lors de la conception du projet.

135 Des structures, dont la pérennité permettra par après la gestion de la vie de la communauté. Il s'agit essentiellement de maintenir des canaux de communication avec toutes les parties prenantes afin de susciter leur adhésion. Cette gouvernance adaptée au contexte est essentielle au succès du projet une fois que les promoteurs se seront retirés, la Ville aussi.

Je laisse maintenant la parole au président de l'Ordre, Sylvain Gariépy, qui présentera nos autres recommandations en matière de planification.

140 **M. SYLVAIN GARIÉPY :**

145 Merci, Monsieur Corriveau. Tout d'abord, il y a toute la question de la planification du lieu. Donc, oui, on parle d'un quartier, mais nous croyons que cette planification-là doit se faire dans une perspective métropolitaine, bien entendu.

150 Métropolitaine, c'est-à-dire de voir au développement d'un quartier, oui, qui va répondre aux besoins, donc avec une belle diversité de typologie de construction et d'usage. Mais justement, de voir les usages qui vont prendre place sur ce lieu en fonction de ce qui se passe au pourtour.

Il ne faut pas oublier qu'on s'inscrit dans l'axe Décarie où il y a eu beaucoup de redéveloppement au cours des dernières années, beaucoup de réappropriation, il va encore y en

155 avoir d'autres. Donc, il est important de garder quand même à l'esprit cette vision globale du lieu, du quartier à l'échelle métropolitaine.

Il y a aussi la question de l'identité, l'identité d'un milieu. Donc, on crée un quartier, on crée un milieu de vie. Alors, ici ce qui est important c'est de faire l'architecture par l'aménagement des espaces extérieurs, par l'inclusion de différents services publics.

160 C'est de s'assurer qu'on donne une âme à ce quartier-là qui est à faire au complet en fait. Donc, on parle de l'Hippodrome-Namur. Un jour, on va parler autrement de ce quartier-là, parce qu'il va avoir sa signature distinctive.

165 Autre élément aussi qu'on doit prendre en considération, c'est que le temps imparti pour la planification, la mise en oeuvre est quand même limité. On est dans un horizon 2023 où il y a des conditions que la Ville de Montréal doit remplir. Donc, je crois qu'il faut se donner aussi des moyens.

170 Donc, être capable d'intégrer non seulement la population à nouveau dans l'exercice de conception, mais également les professionnels, en amont, les professionnels de toutes sortes. Donc, oui il y a des architectes, oui il y a des urbanistes, mais il y en a bien d'autres, entre autres les ethnographes ou quoi que ce soit. Donc, l'idée c'est d'avoir des professionnels qui vont avoir leur mot à dire et qui vont contribuer justement à la mise en place de ce quartier.

175 Il faut se donner le temps aussi de, parce qu'on parle de pratique exemplaire, donc bien qu'on a un horizon 2023, si on veut intégrer les pratiques durables, innovantes, il faut avoir ce temps pour le faire. Donc, je crois qu'il faut aussi agir rapidement dans le but de respecter l'échéancier.

180 Bien entendu, il y a tout l'enjeu de la mobilité. On en parle beaucoup dans l'axe Décarie autoroute 40. Donc, c'est bien. On va construire un nouveau quartier, mais c'est un quartier qui doit quand même composer avec des contraintes, des contraintes, pluriel, en fait. Donc, d'une part physiques.

185 On connaît tous l'autoroute Décarie. Donc, oui on a accès à une station de métro qui est la station de métro Namur. Mais toute planification du quartier devra prévoir un déploiement des réseaux actifs et de mobilité, entre autres transports collectifs à l'intérieur avec des connexions qui sont intéressantes et pérennes aussi. Là où on retrouve du transport collectif.

190 L'idée aussi c'est qu'il faut voir peut-être plus large. Il y a le REM qui vient s'inscrire dans la trame urbaine. C'est sûr qu'il est beaucoup plus à l'est, mais je crois qu'il doit y avoir une réflexion en amont et de voir comment le quartier Hippodrome-Namur va se connecter également, va se rabattre sur la station du REM autant qu'on a cette réflexion-là au niveau de Namur. Donc, on est dans un environnement qui est quand même assez, pas très familier pour le piéton. Donc, comment on va bonifier ces aménagements-là également.

195 Le tout doit se faire aussi dans le respect des principes d'aménagement de la vision zéro que la Ville de Montréal s'est dotée et aussi en matière de design universel. Donc, l'accessibilité universelle est un élément primordial surtout à ne pas négliger.

200 Il faut voir aussi que quand on développe un quartier, on croit que, étant donné les contraintes de son, de poussière qui sont au pourtour dû à la présence autoroutière, il va falloir mettre en place des très bonnes mesures de mitigation. Donc, de créer et entre autres, à titre d'exemple des zones de calme, selon les principes de la gestion du bruit environnemental dans ce secteur-là.

205 Et également, par la suite, lorsqu'on va planifier ce secteur, il faut voir aussi à la mixité en termes de logements. Donc, le logement abordable bien entendu. Donc, logement social. Donc, il y a plusieurs types d'initiatives qui devront être prises en considération, que je crois, la Ville de Montréal de toute façon prend déjà en considération et on l'en félicite.

210

Mais il y a des projets comme Cohabitat Québec, je crois, qui font figure aussi de précédent Québécois qui est intéressant de pouvoir ramener au sein du territoire de l'hippodrome.

215 Donc, en fait, c'est par cette planification en amont que l'on met en place les différents ingrédients nécessaires à la création d'une identité collective pour ce quartier tout en évitant les écueils d'une éventuelle gentrification verte, donc comment on va pouvoir préserver justement cette abordabilité, accessibilité au logement dans ce quartier-ci.

220 Donc, ça fait un peu le tour de nos recommandations.

**LE PRÉSIDENT :**

225 Bien, merci beaucoup de votre contribution. D'ailleurs, on apprécie énormément que l'Ordre des architectes, l'Ordre des urbanistes se joignent aux citoyens pour nous faire leurs recommandations. Donc, un mémoire très fouillé, très étendu. Donc, ça suscite beaucoup de questions.

230 Alors, sans plus tarder, je ne sais pas si tu veux débiter?

**LE COMMISSAIRE :**

235 Oui. Nous, évidemment on a le mémoire devant nous. Alors, on va aller, on a plus de questions sur le détail du document. Mais à votre recommandation 1, vous référez à, en fait vous mentionnez qu'il serait utile de se doter d'un mécanisme de gouvernance novateur. Étant donné que dans toute notre documentation en support à notre commission, on a eu beaucoup d'exemples de ailleurs dans le monde. Est-ce que vous avez un concept en particulier en tête, quand vous mentionnez de se doter d'un mécanisme de gouvernance novateur?

240 **M. PIERRE CORRIVEAU :**

245 En fait, le concept n'est pas à l'ordre du jour. On ne voulait pas vous établir un concept voire même une référence, mais plutôt des enjeux principaux, c'est-à-dire créer une gouvernance qui soit pérenne. C'est-à-dire qu'on souhaite que la chose qui soit établie de base puisse continuer à vivre dans le temps, pour qu'il y ait une continuité des responsabilités et que cette idée de la communauté qui est créée dès le départ puisse être pérenne tout autant que la gouvernance elle-même.

250 Donc, c'est vraiment de faire un élément qui nous permettrait dès l'amont du projet de pouvoir le maintenir et continuer à vivre avec pour l'après.

255 C'est très difficile. Il faut procéder avec de l'intégration de nouveau monde, parce que forcément en amont vous n'avez pas encore les résidents, vous avez des résidents potentiels, des groupes de résidents assez générés et dans l'après, bien, il y aura effectivement des résidents qui seront sur place. Mais si cette gouvernance-là permet l'intégration et l'évolution dans le temps, c'est un peu ce que l'on suggère.

**LE COMMISSAIRE :**

260 Donc, toutes les parties prenantes autant résidents que municipalités, groupes communautaires, vous avez même mentionné, je crois, les chemins de fer.

**M. PIERRE CORRIVEAU :**

265 Bien, c'est un intervenant majeur les chemins de fer, dans le présent dossier. À la rigueur, on peut même dire qu'il y a des intervenants presque néfastes ou définis comme étant négatifs, mais qui pourraient être dès le départ faire part du projet. Je ne le nommerai pas, là.

**LE COMMISSAIRE :**

270 Merci.

275 **M. PIERRE CORRIVEAU :**

Vous en avez un voisin dont on parle très souvent comme un contre-exemple.

280 **LE PRÉSIDENT :**

285 Vous abordez aussi dans les leviers financiers le principe du mécanisme de captation. Dans un cas comme celui-ci, à partir du moment où la Ville est quasi propriétaire du terrain, on ne va pas dire qu'elle est propriétaire parce qu'il y a des conditions à son droit de propriété. Donc, comment ça pourrait s'appliquer, parce qu'on connaît celui qui a été élaboré pour le REM, puis à quoi ça servirait. C'est-à-dire, parce que le REM c'est pour construire le REM et son fonctionnement. Tandis qu'ici la captation ça serait pour quel type de service?

**M. SYLVAIN GARIÉPY :**

290 Bien, en fait on a parlé de la captation foncière, en référence au mode de financement qu'on pourrait développer éventuellement. Je ne pense pas qu'on peut reproduire un modèle de captation foncière pour le projet Namur-Hippodrome. Mais il faut revoir l'approche fiscale de façon générale pour créer justement un quartier qui va être pérenne et qui va être accessible aussi dans le temps.

295

300 On parle de gentrification verte à un moment donné dans notre mémoire. C'est parce que justement à un moment donné il y a un processus d'appropriation qui, au départ on arrive avec du logement abordable, du logement social et d'autres types de logements. Mais si on veut continuer l'abordabilité, il faut abandonner le mode actuel au niveau de la fiscalité municipale, qui ne repose presque essentiellement sur la valeur foncière.

305 Donc, le moindrement que tout ça prend de la valeur, il faut voir comment on peut capter cette valeur-là et la redonner à la collectivité. Alors, on ne propose pas un modèle, en fait un nouveau modèle ou un nouveau cadre financier, mais ce qu'on dit c'est, nous avons dans le cadre de ce projet-là l'opportunité de revoir comment on peut financer des projets, financer un quartier et de faire en sorte que le quartier reste de très grande qualité, mais qu'il reste abordable pour les collectivités qui vont y vivre.

310 **LE PRÉSIDENT :**

D'accord. Question?

**LA COMMISSAIRE :**

315 Vous notez dans le mémoire la nécessité d'intégrer des principes d'urbanistes scolaires. Peut-être que vous voudriez nous en parler un peu. Mais on comprend que vous recommandez qu'il y ait une action qui permet de réserver des terrains. Mais compte tenu des échéanciers très, très longs généralement pour obtenir le droit de construire des écoles, il se pourrait qu'on ne soit pas en phase avec ce que vous proposez, c'est-à-dire que l'école ne s'installe pas aussi vite.

320 Alors, comment on négocie avec cette réalité-là dans le contexte où on veut en faire un pôle pour le développement du quartier?

325 **M. SYLVAIN GARIÉPY :**

330 Je crois que dans tous les quartiers... et ça a été des critiques qui ont été formulées dans le développement d'autres quartiers à Montréal. C'était justement cette absence de vision où allons-nous intégrer nos équipements collectifs. Donc, l'idée c'est même si l'école arrive 10 ans après la population, c'est qu'il y ait en quelque part un pôle institutionnel qui est dédié à l'accueil justement des services aux citoyens, dont les écoles.

Et il y a aussi différents partenariats puisque les mentalités évoluent beaucoup dans le secteur de l'éducation aussi. Donc, on sort des modèles traditionnels, on s'en va vers autre chose. On va vers des écoles maintenant qui peuvent étager avec des cours d'école sur les toits. 335 Donc, je crois que l'expérience qu'on acquiert en ce moment, qui se développe, va être profitable au projet Namur-Hippodrome.

Donc, pour moi, l'idée c'est réservons de l'espace, mais restons aussi ouvert à d'autres possibilités. 340

**LE PRÉSIDENT :**

Dans votre recommandation 3 vous parlez d'architecture et de design. Donc, vous avez fait une bonne présentation. Vous indiquez que chaque projet devrait avoir une architecture distinctive. 345

**M. PIERRE CORRIVEAU :**

Ça ne veut pas dire distincte. Ça veut, distinctive ça veut dire d'être à un niveau de qualité qui permet d'appartenir à quelque chose d'exemplaire comme le projet que vous êtes en train de développer, que la Ville est en train de développer. 350

**LE PRÉSIDENT :**

O.K. Parce que dans un secteur comme celui-là où on parle de 6 000 logements plus tous les équipements, comment on peut arriver à s'assurer qu'on soit aussi à Montréal dans la façon de saisir le lieu par son architecture. Parce que si on donne à chaque projet une capacité de se distinguer, est-ce qu'on va se retrouver à Montréal ou si on se retrouve dans un catalogue de projet d'architecture. 355

**M. PIERRE CORRIVEAU :** 360

Je vais vous dire, c'est vraiment une excellente question que vous posez, parce qu'effectivement on se la pose constamment.

365 **LE PRÉSIDENT :**

Qui « on », les architectes?

370 **M. PIERRE CORRIVEAU :**

On, les aménagistes, les architectes, les urbanistes voire même dans une autre vie j'étais au comité Jacques-Viger, puis on avait cette inquiétude toujours quand on regardait des PIA par exemple, entre la balance entre le prescriptif et le suggestif. Et comment peut-on arriver à donner un esprit d'ensemble et à laisser chacune de ces parties s'exprimer librement, mettez-le entre guillemets le mot « librement », mais toujours en fonction de l'autre.

380 Et quand on parle de créer des architectures, chacune étant distinctive, c'est toujours dans le contexte d'une, on l'a bien dit d'ailleurs, on veut créer une entité, on veut créer une sensibilité locale, et c'est par un document que dans l'ensemble général, générique, en fait on peut arriver à un peu suggérer des pistes d'orientation et ensuite, que chacun des concepteurs puissent créer une oeuvre qui est... Quand on dit distinctive aussi, c'est toujours en fonction du programme. On sait que les architectes sont un peu tannants avec ça, *Form follows function*. Mais Form follows fonction, excusez mon anglais, la forme suit la fonction. Tout doit exprimer la fonction dans laquelle on est. Donc, essayer de créer des bâtiments qui soient...

385 **LE PRÉSIDENT :**

On a étudié ça dans les années 70, ça n'a pas évolué?

390 **M. PIERRE CORRIVEAU :**

395 Non. Ça n'a pas évolué tellement, pas au niveau de la mentalité même. Parce que le bâtiment lui-même a sa personnalité, puis on continue à croire que cette personnalité peut s'exprimer, mais toujours dans le respect de la communauté globale. Et ça, c'est pour ça que je tiens à le mentionner le distinctif pour nous n'est pas chacun fait son petit égo trip. Ce n'est absolument pas ça. Il faut vraiment que ça soit encadré par rapport à une personnalité globale et commune, puis ensuite chacun intervient dans cette communauté-là pour dire qui il est puis comment il s'exprime.

400 **LE PRÉSIDENT :**

405 La Ville de Montréal dans sa présentation nous dit qu'elle va vouloir avoir un projet évolutif en partenariat avec, disons la communauté puis sans définir exactement quelle est la communauté. Parce qu'on comprend qu'au départ il n'y a pas de résidents, mais plus ça va aller plus, il y en aura. Alors, comment on peut s'assurer d'un tout cohérent, autant dans la réglementation que dans la planification on va se donner la souplesse de réviser le projet jusqu'à sa fin?

410 **M. PIERRE CORRIVEAU :**

Il y a plusieurs moyens et ils sont vraiment multiples. Si vous avez effectivement quand on parlait de la gouvernance tantôt, cette gouvernance-là peut intégrer une partie d'une forme de comité interne qui gère la qualité des projets puis la manière dont ils sont acceptés ou acceptables.

415 Et comme on a des comités consultatifs d'urbanismes ou encore des comités Jacques-Viger ou des conseils du patrimoine à Montréal, les projets pourraient dans ce cas-ci être tous soumis à l'acceptation de ce comité-là au regard de ce comité.

420 On parle aussi à Montréal même d'architecte en chef qui permettrait, dans toutes sortes de... à Montréal et dans la stratégie, on parle d'architectes en chef qui nous permettraient d'avoir

un regard commun sur l'ensemble des projets qui sont réalisés. Ce type de piste-là pourrait être explorée très facilement dans un contexte où justement tout est à faire, et ça, c'est la particularité de ce magnifique site, c'est que tout est à faire et qu'on peut mettre en place des mesures  
425 comme celle-ci qui nous permettrait encore une fois d'éviter les égos trips. Puis je ne parle pas seulement des architectes, c'est des fois le promoteur ou le client lui-même peut dire : « Moi je veux que ça s'exprime puis je veux que ça déborde le cadre des autres. Je veux me différencier des autres. » Ce n'est pas toujours une très, très bonne idée. En fait, c'est très souvent une très mauvaise idée.

430 Donc, il s'agit de trouver, peut-être que c'est par le biais d'un comité ou encore une fois de quelque chose d'intégré à ce système de gouvernance là où l'ensemble des citoyens habitants, des groupes de citoyens au départ, puis ensuite des citoyens résidents, parce qu'il va continuer d'évoluer ce quartier-là, qu'il puisse avoir exactement une, pas une main mise je dirais,  
435 mais à tout le moins une appréciation de ce qui s'en vient et que leur point de vue soit entendu, en fait comme on le fait ici.

**LE PRÉSIDENT :**

440 Dans un autre point, dans votre recommandation 4 et entre autres vous dites : « C'est en dictant ces objectifs en amont dans un zonage ambitieux établissant des contraintes claires et précises. »

**M. PIERRE CORRIVEAU :**

445 Encore une fois, des contraintes claires et précises, dans le libellé peuvent vouloir dire, la précision ça peut définir le champ de manoeuvre que vous avez. Donc, on peut dire à l'architecte : tu mets de la brique brune trois pouces de haut, et cetera. Ça, c'est une contrainte qu'on appellerait prescriptive ou encore tu dois t'intégrer en terme volumétrique en laissant une  
450 forme de respect de l'autre, et cetera. Ça, ça va être une forme, une contrainte, disons suggestive.

La précision doit être effectivement dans les choix que l'on fait de ce type de prescription là, d'indication.

455 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, au lieu d'établir des contraintes claires ça serait plutôt des indicatifs clairs. C'est ça?

460 **M. PIERRE CORRIVEAU :**

Oui. Merci. On en prend bonne note.

**LE PRÉSIDENT :**

465

Je pensais que ça serait monsieur Gariépy qui aurait répondu à cette question-là.

**M. PIERRE CORRIVEAU :**

470

Ah pardon.

**M. SYLVAIN GARIÉPY :**

J'aurais dit la même chose.

475

**LE PRÉSIDENT :**

C'était une question piège.

480

**LA COMMISSAIRE :**

485 Vous parlez du problème que l'échéancier pose si on est pour entreprendre une  
démarche de décontamination naturelle. Selon toutes les informations qu'on a obtenues, il n'y  
aurait pas de contamination sur le site. Alors, est-ce que vous êtes au courant de certaines  
informations ou de certaines réalités qui n'ont pas nécessairement été portées à notre attention?

**M. SYLVAIN GARIÉPY :**

490 Non. Non, pas du tout.

**LA COMMISSAIRE :**

O.K. En fait, c'est un commentaire sur l'échéancier, j'imagine?

495 **M. SYLVAIN GARIÉPY :**

Exact, oui.

**LA COMMISSAIRE :**

500 Davantage, O.K. D'accord. Je vous remercie.

**LE COMMISSAIRE :**

505 Bien, j'ai une autre question. En fait, c'est un quartier qui est enclavé. La Ville a  
mentionné dans son plan qu'il y a une zone tampon autour, surtout le long des voies ferrées. On  
s'attend à ce qu'il y ait quand même un certain nombre d'espace vert, de parc. Et vous, vous  
avez amené la notion de zone de répit et de zone de calme.

510 Alors, par rapport aux espaces verts, on a même eu une suggestion de faire un parc au  
complet, mais sinon 10 hectares. Mais vous, la zone de calme et de répit, est-ce que ça s'insère

dans les parcs, dans les espaces publics ou c'est en plus. Peut-être me définir un petit peu plus qu'est-ce que ça veut dire?

**M. SYLVAIN GARIÉPY :**

515

Bien, je pense que dans le cadre de ce projet-là, on ne doit pas se contenter des 10% de parc habituel. Donc, on doit être beaucoup plus ambitieux. Les zones de répit doivent être aménagées à même les espaces qu'on va créer, mais les localiser stratégiquement. Donc, on se donne une vision dans laquelle on doit planifier ces zones-là, pour justement s'éloigner des zones de contrainte, voies ferrées, l'autoroute.

520

Donc, les bandes tampons sont ce qui va nous permettre également d'aménager ces zones de répit de façon complémentaire. Donc, ça ne sera pas nécessairement à même ces zones-là. Donc, l'idée c'est d'avoir l'ambition de créer, d'avoir un bon nombre d'espaces verts à même les zones tampons, mais de bonifier à même le quartier. Parce que les zones de répit peuvent être au coeur également d'un quartier. C'est une question de comment on aménage le lieu.

525

**LE COMMISSAIRE :**

530

O.K. Merci.

**M. PIERRE CORRIVEAU :**

535

Je mettrais un complément, c'est-à-dire que la zone tampon en question n'est pas toujours constituée ou obligatoirement constituée d'espaces verts. La Ville utilise très souvent dans son plan d'urbanisme les pôles d'emploi pour créer du construit qui n'est pas destiné à l'habitation, parce que c'est impropre à l'habitation, mais ça peut être tout à fait correct pour certains types, certaines fonctions construites.

540

Donc, c'est ça dont on parle un peu.

**LE PRÉSIDENT :**

545

Dans ce projet, la Ville a l'obligation de mettre de l'avant le raccordement de Cavendish. Dans toutes les études qu'ils nous ont soumises, il y a différentes options qui sont proposées, il y en a qui sont plus avancées que d'autre, dont de ramener Cavendish aussi sur le territoire de Namur-Hippodrome.

550

Comment on peut concilier le fait qu'on veut atteindre le carboneutre avec un corridor routier aussi important que celui de Cavendish, bien qu'on dit qu'on doit mettre un accent sur le transport collectif, sur cet axe-là. Est-ce qu'il n'y aurait pas des mesures qu'on aurait dû proposer pour s'assurer que le raccordement de Cavendish ne soit pas un obstacle à l'atteinte des objectifs qu'on vise?

555

**M. SYLVAIN GARIÉPY :**

560

C'est bien entendu le raccordement de Cavendish, là. On en parle depuis 20 ans. On vas-tu le faire, on ne va pas le faire? Il y a des projets... Ah oui, effectivement 30 ans. Je pense là, il faut concevoir ce lien-là effectivement dans un esprit de transport collectif, de transport actif et en partie véhiculaire. On n'a pas le choix non plus.

565

Là, où on va atteindre le carboneutre, je pense que c'est plus à l'intérieur même du quartier Namur-Hippodrome. Donc, la trame urbaine de ce quartier-là ne devra pas mettre l'emphase sur les déplacements véhiculaires, mais devra mettre l'emphase justement sur les autres types.

570

Alors, Cavendish devient un lien complémentaire pour accéder au quartier, mais moi je crois que c'est plus dans la manière qu'on va développer le quartier lui-même, qu'on va atteindre les objectifs qu'on s'est fixés. Donc, je crois que la Ville de Montréal a clairement émis son

opinion à cet effet-là, à savoir nous voulons un quartier qui n'est pas dédié aux véhicules, mais un quartier qui est dédié aux piétons, aux cyclistes, et ça, ça s'aligne beaucoup également avec la vision zéro que s'est donnée la Ville.

575

**LE PRÉSIDENT :**

Il y a le projet Royalmount qui est à proximité du projet qui s'inscrit dans un parc industriel. Ce parc industriel là, disons qu'actuellement est un parc qui comporte beaucoup aussi de commercial. Ce n'est pas strictement industriel. J'aurais aimé vous entendre sur l'impact de Royalmount et du Namur-Hippodrome sur la viabilité à moyen et à long terme de ce lieu d'emploi là?

580

**M. SYLVAIN GARIÉPY :**

Oui. En fait je crois que tantôt quand on parlait justement de penser le projet à l'échelle métropolitaine, c'est de considérer aussi qu'est-ce qui se passe au pourtour de Namur-Hippodrome. Donc, vous avez un projet qui va être construit ou qui est en construction dans une ville voisine. Donc, je crois qu'il faut se mettre dans l'état d'esprit de dire : il faut être conscient, il faut aussi voir l'emploi il est déjà situé au nord, c'est une zone qui est en transformation également, vous l'avez dit, il n'y a pas juste de l'industriel, il y a du commercial, mais il y a du bureau également.

585

590

Donc, il ne faut pas faire de Namur-Hippodrome un quartier fermé sur lui-même, mais plutôt ouvert sur les autres, axé sur les liens et ces liens-là vont se traduire également en lien d'emploi.

595

Et ce n'est de reproduire des bureaux, des espaces qui sont déjà existants, qui sont en construction dans le quartier Namur-Hippodrome. Donc, il faut trouver le moyen de s'inscrire en complémentarité. Puis on voit bien ici qu'on est à deux projets qui ne visent pas les mêmes objectifs non plus.

600

605 Mais il faut profiter du fait qu'il y a quand même une zone d'emploi au nord, et comment on va s'y raccorder. Parce que somme toute, il y a certainement des citoyens du quartier Namur-Hippodrome qui vont travailler éventuellement dans le secteur plus au nord.

610 Donc, pour moi c'est tout cet aspect-là de lien, de la complémentarité des usages et de ne pas venir en confrontation avec ce qui se construit au nord, au contraire, c'est vraiment d'adapter également le projet à cette réalité en transformation.

**LE PRÉSIDENT :**

Une dernière question.

615 **LA COMMISSAIRE :**

620 Alors, dans les mémoires précédents on a été sensibilisé aux contres coups que peuvent subir les quartiers environnants par rapport à cette vaste opération qui va avoir lieu dans le secteur. Et vous-même, vous parlez de la notion d'abordabilité comme étant vraiment clé pour éviter et la perception et la réalité d'une gentrification.

625 Dans un mémoire qu'on a reçu on propose qu'il y ait des mesures d'atténuation des contres coups qui soient prises et donc, qui permettent de construire du logement à l'extérieur du territoire.

630 Qu'est-ce que vous pensez d'une mesure comme celle-là, moyennant qu'il n'y aurait pas suffisamment donc de logements abordables et sociaux sur le quartier, sur ce quartier-là ou alors que ça ne serait pas suffisant?

**M. PIERRE CORRIVEAU :**

635 Bien écoutez, de façon générale, et Sylvain tu me donneras des coups de pieds si tu n'es pas d'accord. Mais de façon générale on apprécie grandement que les logements en question soient dans le secteur concerné. D'autant que ce secteur est suffisamment grand pour que l'argumentaire sur : je ne peux pas le faire dans le secteur, et cetera, soit un peu fallacieux. En fait, c'est mon avis personnel.

640 Alors, je n'aurai pas tendance à abonder dans ce sens. Parce que si on parle d'exemplarité bien, encore une fois il faut la mettre en oeuvre. Et si on dit : on fait exemplaire, on va faire... Parce que quand on parle de développement durable, il faut réellement que le citoyen soit impliqué, que le citoyen soit généré, c'est-à-dire que c'est tout le monde est là.

645 Alors, si vous décidez de mettre des moins fortunés ailleurs, parce que vous n'avez pas envie qu'ils rentrent dans votre quartier, je trouve l'argument... T'sais, quand c'est une tour de 30 pieds de large sur 5 étages, excuse le mot « tour ». Mais on peut dire oui, dans ce cas-ci c'est difficile d'avoir un 20-20-20, mais je peux les faire ailleurs même si ça ne s'applique pas.

650 Mais à l'échelle de ce quartier-là, je trouve que l'argument bien, ce n'est pas généreux, qu'il ne se tient pas.

**M. SYLVAIN GARIÉPY :**

655 Effectivement, on a 10 secteurs de disponibles, de superficie quasi vierge. Donc, une fois les bâtiments démolis, on a vraiment un vaste terrain de jeu et très peu d'excuse pour relocaliser à l'extérieur de ce quartier-là du logement social ou abordable.

660

**M. PIERRE CORRIVEAU :**

665 Et encore une fois, la gouvernance mise en place va permettre de gérer ça, parce que  
dépendamment de ce que vous... si vous vous fiez uniquement au promoteur, puis à certains  
promoteurs, parce qu'en fait je devrais faire très attention, parce qu'il y a beaucoup de  
promoteurs qui sont tout à fait sensibilisés à la chose, mais certains autres peut-être un peu  
moins. Si vous vous fiez seulement à ces certains autres-là, ils vont vous convaincre qu'on ne  
670 peut pas faire du logement social dans un tel endroit.

Mais ce n'est pas le cas, théoriquement la masse est là pour avoir le plus de mixité  
possible, tant en fonctionnelle que sociale pour permettre un quartier qui soit réellement intègre  
et complet.

675

**LE PRÉSIDENT :**

Alors, la commission vous remercie énormément de votre contribution puis on vous invite  
à continuer à suivre les activités de l'Office dans d'autres consultations publiques, parce que je  
680 pense que c'est une première pour vous. Alors, on en est honoré. Merci.

La commission appelle monsieur Antoine Beauvais.

**M. ANTOINE BEAUVAIS :**

685

Bonjour.

**LE PRÉSIDENT :**

690

Bonjour, Monsieur.