

3540 for wildlife to actually sort of move through and repopulate these areas, because they have been industrial for a long, long time. So, it's not going to be an easy strategy, but this would enhance the opportunities.

LA COMMISSAIRE :

3545

Yes, I am sure. Thank you so much.

LE PRÉSIDENT :

3550

La commission appelle monsieur John Dohan, s'il vous plaît.

M. JOHN DOHAN :

Bonjour.

3555

LE PRÉSIDENT :

Bonjour, monsieur.

3560

M. JOHN DOHAN :

Ça va bien?

LA COMMISSAIRE :

3565

Oui.

M. DOHAN :

Alors... O.K. vous avez eu l'occasion de je présume, de jeter un coup d'œil là-dessus?

3570

LE PRÉSIDENT :

Oui. Puis, je trouve que vous avez un plan très intéressant. C'est-à-dire au sens où on va... si vous pouvez nous en parler davantage parce que...

3575

M. JOHN DOHAN :

Oui.

3580

LE PRÉSIDENT :

... disons, là on a une vue en plan, mais c'est un plan aussi qui soulève beaucoup de questions. Par exemple, sur la réelle densification, les heures d'ensoleillement, la desserte en équipements publics, donc je vais vous laisser faire votre présentation, puis on va avoir des questions à vous poser par la suite.

3585

M. JOHN DOHAN :

Où est-ce que je vais pointer la... Avec... Ah non, elle a fermé. Bon, O.K. Je vais simplement lire texto l'intro du mémoire...

3590

LE PRÉSIDENT :

Vous vous présentez d'abord.

3595

M. JOHN DOHAN :

Ah bien, mon nom est Dohan, John Dohan. Je suis aménagiste de formation.

3600 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

3605 **M. JOHN DOHAN :**

En fait, paysagiste à l'origine, mais un peu un bricoleur, un touche-à-tout à travers ma carrière. Et bon, l'Hippodrome a saisi mon intérêt depuis quelques années comme beaucoup de gens. Alors, j'anticipais avec plaisir cette étape.

3610 **LE PRÉSIDENT :**

Parlez un petit peu plus près de votre micro. Vous pouvez l'approcher aussi. Approchez le pied.

3615 **M. JOHN DOHAN :**

O.K. Ça va là?

3620

LA COMMISSAIRE :

Oui.

3625 **LE PRÉSIDENT :**

C'est surtout pour notre sténographe.

M. JOHN DOHAN :

3630

Ah. D'accord. Alors, ce mémoire saisit l'occasion d'une réflexion sur les 75 hectares du futur quartier Namur-Hippodrome pour mettre en évidence, à mon avis, le potentiel latent du secteur et vise à priori deux objectifs. Le premier, désenclaver le site de l'hippodrome en vue d'un véritable projet urbain. Et numéro 2, requalifier le secteur dans la perspective d'un grand parc urbain.

3635

Alors, c'est un tandem opérationnel qui implique la reconfiguration spatiale du secteur selon un concept structurant aux implications urbanistiques élargies. En fait, il s'agit de positionner l'écoquartier sous étude à l'image d'une colonne vertébrale sectorielle sur laquelle peuvent se greffer, selon le cas, divers programmes urbains.

3640

Et là, je m'arrête là et je vais passer aux séries de clichés Power Point qui en fait ne figurent pas dans le document. Je les ai préparés un peu pour vous.

3645

Alors, je prends un point de recul en situant... en fait, en faisant le bilan de la situation à l'échelle du secteur Namur-De la Savane. Et finalement, en résumé ce qu'on peut dire, c'est que tout ça, c'est la condition d'enclave, mais enclave enclavée. On a des enclaves dans les enclaves. Et notre site de 75 hectares, le quartier Hippodrome, est en fait triplement cloisonné si on pense à la portion commerciale en bordure de Décarie qui fait que le grand site de 46 hectares est en fait un grand site dans un fond de cour.

3650

Alors, il faut à tout prix... comment dire? Il faut à tout prix trouver la clé de la serrure qui va décroisonner le secteur. Et essentiellement... O.K. Et bien, essentiellement, tout, à mon avis, se passe du côté de la rue Paré. Autrement dit la lisière ou la frange du parc industriel de Ville Mont-Royal qui n'est pas sur le territoire montréalais, on le sait. Mais, il faut à tout prix coûte que coûte que les moyens soient pris pour inclure, saisir cette bordure, cette lisière de telle sorte à constituer un front urbain, de telle sorte à l'inclure dans le périmètre de développement du quartier. Une fois qu'on aura fait ça, on aura essentiellement décroisonné au moins cette partie-là du grand site Namur-De la Savane.

3655

3660 Et ce qu'il se passe, c'est qu'une fois qu'on se permet d'imaginer que cette portion-là du secteur soit incluse dans le périmètre du développement, et bien, à ce moment-là je vous épargne les réflexions qui ont mené au concept, mais on arrive vite à l'idée d'un corridor d'urbanisation qui évidemment inclurait le fameux secteur Paré, mais qui se situerait entre Paré et le prolongement de Jean-Talon.

3665 Donc, ce qu'il se passe c'est qu'on développe en bordure du site et non pas au milieu du site. Et encore une fois, n'oublions pas qu'on nous a donné l'occasion de réfléchir là-dessus puisqu'on nous parle des 75 hectares. Donc, pour moi, c'est une invitation. Ça n'a pas pris plus que ça pour inciter à une réflexion qui soit stratégique.

3670 Alors, essentiellement, ce corridor d'urbanisation qui aurait 225 mètres de large, puis environ 1.35 kilomètres de long irait chercher, irait s'amarrer directement sur le métro Namur et se greffer sur le quartier du triangle.

3675 Je viens de m'apercevoir qu'on a passé à côté d'une image, mais ce n'est pas bien grave. Je l'ai baptisé « le Grand Balcon ». Finalement, c'est un terme un peu évocateur qui suggère qu'à partir de là, on est vraiment ouvert sur la ville, un regard sur la ville. On est arrivé en ville. Il n'y a plus besoin d'avoir des, comment dire, des stratégies intermédiaires entre le métro et le développement, on est dessus. Tu sors du métro, tu montes deux étages et t'es rendu dans le développement. T'es là.

3680 Alors, ce qu'il se passe, c'est que...

LE PRÉSIDENT :

3685 Donc, on intègre le développement avec les terrains qui sont autour du métro où actuellement il y a ...

M. JOHN DOHAN :

3690

Oui, bien là, ...

LE PRÉSIDENT :

... un droit de préemption actuellement?

3695

M. JOHN DOHAN :

3700

Oui, bien là. J'y arriverai plus tard, là, mais vous connaissez un peu la situation pour savoir qu'il va falloir se mettre à table avec différentes instances, même pour pouvoir commencer à y penser. Mais, c'est travailler à l'échelle, c'est assumer à l'échelle du territoire. C'est se permettre de - en tout cas, de... je l'ai mentionné tantôt - de concevoir une espèce de colonne vertébrale urbaine sur laquelle pourrait se greffer différents programmes. Puis, là, on verra tantôt celui qui me préoccupe le plus, c'est du côté de l'hippodrome.

3705

Et puis... mais, évidemment, une chose que j'ai oublié de mentionner, c'est qu'on n'est plus à 46 hectares, on est à 29 hectares. Mais, on vise quand même 5 000 logements. Ça veut dire qu'on va être haute densité, à très haute densité. Pour que ça fonctionne un truc comme ça, il faudrait qu'on soit à 161 et plus de logements par hectare. On a une densité (inaudible), une densité de centre-ville, quelque part entre le Plateau Mont-Royal et le centre-ville.

3710

Ça veut dire en termes volumétrique, en termes pratique, urbanistique, on parle de tour. On ne peut pas y arriver sans qu'il y ait des tours. Pas uniquement, mais il va falloir passer outre le petit village de gaulois, l'écoquartier, etc. Bon...

3715

LE PRÉSIDENT :

C'est quoi? C'est du 20 étages à peu près?

M. JOHN DOHAN :

3720

Oui. Et bien, il y aurait, d'ailleurs vous le verrez tantôt, on va y arriver, mais sur la ligne pointillée jaune qui représente le fameux secteur à incorporer, le fameux... on pourrait imaginer qu'il y aurait là par exemple des éléments tours et le reste seraient plus des éléments en pallier terrasse, etc. En tout cas, tout ça reste à déterminer beaucoup plus tard, de mettre dans les

3725

mains de gens hautement plus qualifiés que moi...

LE PRÉSIDENT :

3730

Non, mais juste pour que les citoyens comprennent. 160 logements par hectare, c'est à peu près du 20 étages.

M. JOHN DOHAN :

3735

Oui, c'est ça. Mais, où je veux en venir, c'est qu'il faut quand même accepter dès le départ que ça va nécessiter des éléments tours ou analogue aux tours. On n'y arrivera pas sinon. Donc, c'est... Mais, il ne faut pas oublier que ce qui est intéressant, c'est que par rapport aux objectifs de la ville, le fameux 20-20-20, 20% sociaux, 20% abordable, 20% familial, beaucoup de gens vous diront : les promoteurs, des professionnels, les aménagistes que ça ne passera jamais sans une haute densité. Les développeurs, les gens qui vont s'intéresser au site vont

3740

avoir beaucoup de difficultés à incorporer ces programmes sociaux sans qu'on leur donne la densité nécessaire pour que ce soit économiquement viable. Si on a passé à côté, si les gens ne veulent pas vraiment y... comment dire? En prendre conscience, mais c'est un peu le critère de base de...

3745

LE PRÉSIDENT :

Puis, il faut absolument se coller sur Paré pour que ça puisse se faire. C'est-à-dire on n'aurait pas pu faire cette interface urbaine-là avec le prolongement de la rue Jean-Talon.

3750 **M. JOHN DOHAN :**

Bien, là, ce à quoi vous me faites penser, c'est le réseau de mobilité qui va avec. Alors je vous ai dit au départ qu'on est entre Paré et le corridor d'urbanisation entre Paré et Jean-Talon, ce qui constitue une boucle, une boucle de transports. Finalement, tu sors du métro, tu
3755 embarques dans le tram, dans le bus, et en ligne droite. Tu te rends à l'autre bout, tu tournes et tu remontes sur Paré. Il n'y a rien... C'est la simplicité même. Il n'est même plus question de marcher 15 minutes pour se rendre au métro. Tout est à portée de bras.

LE PRÉSIDENT :

3760 Mais, ça ne pourrait pas se faire par Jean-Talon?

M. JOHN DOHAN :

3765 Je ne comprends pas tout à fait le sens de votre...

LE PRÉSIDENT :

C'est que vous posez une prémices... vous posez deux prémices importantes, c'est que
3770 un, on doit s'entendre avec Ville Mont-Royal pour annexer une partie de leur territoire, puis l'autre, c'est d'exproprier toutes les industries qui sont le long de Paré. Fait que ça... C'est comme deux prémices qui mettent un peu en péril...

M. JOHN DOHAN :

3775 Mais, il y en a plus que ça. Ça, c'est juste les deux premiers obstacles. Au départ, il va falloir s'asseoir à table avec le Québec parce que le fameux contrat de cession impliquait les 46 hectares. Là, on n'est plus dans les 46, il nous en reste peut-être 18. Il faut tout revoir. Mais, vous

3780 nous avez demandé de réfléchir aux 75 hectares. Pour moi, le projet il se situe à l'échelle des 75 hectares, pas les 46. Il faut saisir l'opportunité...

LE PRÉSIDENT :

3785 Non, mais en comprenant aussi... parce que vous prenez aussi tout le *smart center*...

M. JOHN DOHAN :

Oui.

3790 **LE PRÉSIDENT :**

... qui est en rose. Est-ce que ça signifie qu'il fait partie de votre boisé urbain, le *smart center*?

3795 **M. JOHN DOHAN :**

Bien, là, on va y arriver.

3800 **LE PRÉSIDENT :**

O.K., mais je vais vous laisser faire votre présentation.

3805 **M. JOHN DOHAN :**

O.K. Bon, tout ce qui est commercial limitrophe que ce soit sur Paré ou sur le site du *smart center* peut se retrouver à même le corridor, le complexe urbain. Le Grand Balcon, là. Puis,

3810 j'arriverai à l'image vous aviez entre les mains tantôt. On voit une façon de le faire, mais on ne perd rien. Tout peut s'insérer. Il va peut-être falloir passer le bull sur Paré, mais tout ce qui est là peut se réinsérer dans la nouvelle enveloppe, dans le nouveau quartier, l'espèce d'édifice-quartier.

3815 Alors, là, je vais arriver à la dernière image. Bon. Alors, finalement et ça, c'est l'opportunité, c'est l'occasion qui se dégage de tout ça. En mettant en... comment dire? En situant, en reconfigurant le développement en marge du site, on libère l'intérieur du site. On libère les deux-tiers du secteur à des fins de verdissement dans ce cas-ci.

3820 Et là, on... Et c'est là où ça devient extrêmement intéressant parce que là on parle d'un grand parc urbain, en l'occurrence ce que moi je visualise, c'est un parc nature à hauteur de 70 000 arbres et ce n'est pas rien. Quand on pense qu'il y en a 25 000 au Mont-Royal qui sont voués à être abattus. Il y en a 40 000 en ce moment qui sont en train d'être abattus.

3825 On vise à augmenter de 5% la canopée urbaine d'ici 20-25, ça nous prend 180 000 arbres de plus. Alors, les 70 000 arbres qu'on mettrait là-dessus et juste sur la portion de l'Hippodrome sur 30 hectares, on parle d'un parc de 30 hectares. C'est majeur. C'est plus qu'un lien dans le corridor de biodiversité, ça devient un foyer de services écosystémiques à l'échelle de la ville.

3830 On voit également d'autres segments verts comme la portion de.... La zone commerciale Wal-Mart, *smart center* est refondue en espace vert aussi et également de l'autre côté, immédiatement à l'ouest de l'autoroute Décarie, l'îlot Namur Mountain Sights peut être également traité de cette façon-là et à l'autre extrémité du côté de la cour de triage CP, là, si on... vous ne le voyez peut-être pas très bien, mais sur les plans c'est plus clair, si on se permet
3835 une projection du corridor urbain, on peut relocaliser toutes les voitures qui sont actuellement stationnées en transit sur la gigantesque aire, dans un espèce de garage étagé et transformer la balance en espaces verts, encore une fois en boisé. Donc, on se retrouve avec une... quelque chose de... un potentiel massif en termes... vraiment massif en termes de verdissement.

3840 Et si je peux revenir deux secondes sur le complexe urbain, là aussi... comment dire? Le fait que tout soit extrêmement octogonal, rationalisé au maximum permet d'entrevoir des économies, d'échelles massifs au niveau des logistiques constructives, au niveau de la gestion des infrastructures internes et externes. Le réseau de mobilité est tellement simple et là aussi... comment dire? Représente des économies majeures.

3845 Si on compare ça aux études qui ont été faites par le consultant Fahey pour la ville de Montréal qui font partie des documents de référence, eux-autres ils ont peut-être... en fait, en quelques mots, le réseau viaire Jean-Talon, Paré et les voies transversales comme Clanranald et Devonshire, tout ça ensemble ne représente qu'environ 30% du réseau viaire qui est proposé si on développait l'ensemble du site. Alors, on est bien parti de ce côté-là.

3850 Et enfin, juste une indication de l'impact qu'aurait cette stratégie au niveau... sur l'autre rive, côté Paré. Alors, ne serait-ce que l'effet d'entraînement sur la vitalité commerciale de cette rue-là. Imaginez les 5 000 logements qui donnent pignon sur rue sur Paré, mais également sur Jean-Talon, mais sur Paré.

3855 Alors, ce n'est pas dur à imaginer ce que ça aurait comme effet à moyen-court terme sur ce secteur. Donc, c'est une incitation, évidemment pour Ville Mont-Royal, c'est l'heure de se mettre à table. Ils ont tout à gagner et rien à perdre.

3860 Maintenant, la façon d'y arriver au niveau gouvernance, quels sont les arrangements entre Ville Mont-Royal et Montréal, ça peut être un achat pur et simple, ça peut être un échange de terrain. Puis là, je me permets de pointer du doigt Glenmount. Le fameux quartier Glenmount à Ville Mont-Royal qui borde la voie ferrée. Qui depuis toujours cherche à, qui fait partie de Montréal, mais qui cherche depuis toujours à faire partie de Ville Mont-Royal et ça revient sur la table fréquemment.

3865 Il pourrait s'agir d'un simple échange de ce côté-là ou bien même... ou bien à la limite d'une espèce de partenariat où Ville Mont-Royal et Montréal se partagerait le grand projet et

3870 puis, là, l'assiette fiscale, etc., etc... Donc, tout ça, ça fait partie des obstacles à surmonter, mais ou des discussions et tout là.

3875 Alors, si je peux me permettre, je vais finir avec la dernière image. Je pense que c'est... Voilà, c'est celle que vous avez entre les mains où on va un peu plus en profondeur. Et là, le grand plan à gauche vous donne une meilleure indication de peut-être une image un peu plus parlante de ce qu'il se passe au niveau du corridor urbain, du complexe.

3880 En fait, le quartier devient presque un édifice-quartier à ce moment-là. Je veux dire l'échelle est grande comme le secteur, mais on voit l'interface avec le vert. Et s'il y a un principe directeur à ce niveau-là, c'est que la... l'espèce de... l'interface de proximité, le face-à-face qu'il y a entre le développement et les espaces verts doit... comment dire? Avoir lieu de façon ininterrompue d'un bout à l'autre. C'est un peu comme l'interface de Central Park à New-York. On sort de la maison, on sort de l'appartement, on est dans le parc. Puis, ça, il y a beaucoup d'exemples comme ça à travers le monde. C'est un classique.

3885 Donc, le rapport de proximité entre l'utilisateur et le résident et l'espace vert est immédiat. Et c'est pour ça que l'espace de Walmart à *smart center* subit un verdissement et c'est pour ça que du côté de l'îlot Namur Mountain Sights, là aussi, il y a un espèce de square.

3890 Je pourrais peut-être mentionner que du côté du Walmart, c'est de... l'idée est d'interpréter le boisé en tant que verger. Une espèce de boisé nourricier finalement où on a pommiers, arbres... noisetiers, etc. et associé à un espèce de grand marché public.

3895 Et donc, ce qu'il se passe, c'est qu'on maintient l'usage mercantile, commercial. On ne change pas le zonage, ça reste pareil, mais c'est la forme qui change qui est adaptée à l'idée de la canopée, à l'idée du boisé. Donc, c'est un boisé rentable à ce niveau-là, un boisé qui produit des revenus.

3900

Et finalement, en bas, vous avez une section à travers la tranche des 225 mètres qui montre un peu le rapport de proximité entre le développement, entre le complexe urbain et le grand bois.

3905

Et on voit que l'échelle du développement est, comment dire? Traitée de façon à créer une espèce de montée en... on part de 5 ou 6 étages, puis on se rend à 20. Donc, les éléments verticaux, vous voyez ce sont les tours dont on parlait tantôt, puis à travers tout ça, il faut s'imaginer que dans les développements éventuels tout l'intérieur de la tranche serait occupé par des... les unités d'habitation.

3910

Évidemment, le défi pour le concepteur, les architectes, etc. qui travailleraient là-dessus, ce serait d'introduire l'idée du parc solaire à l'échelle humaine dans cette mégastructure, dans cet édifice-quartier, finalement. Mais, je peux vous assurer qu'il y a un bon nombre qui se jetteraient sur le défi. Bon, je vais m'arrêter là-dessus parce que je pense que j'ai certainement dépassé mon temps alloué, là.

3915

LE PRÉSIDENT :

3920

Alors, excusez-moi. Non, c'est parce que je préparais les questions. C'est que moi, j'aurais une première question. C'est qu'on souhaite dans ce quartier-là qu'on puisse vivre son évolution sur un horizon de 10 à 15 ans. Est-ce qu'un concept comme celui-là peut sur une aussi longue période, puis avec la participation citoyenne parce qu'on parle beaucoup d'un projet avec une gouvernance, est-ce que c'est un projet qui pourrait subir les affres du temps? Parce qu'il y en a des grands ensembles comme ça en Europe qu'on démolit aujourd'hui. Alors, est-ce que c'est un projet où justement ici la communauté serait apte disons à franchir ce pas important que vous réclamez? Puis, l'autre chose aussi, une autre question encore là, c'est toute la question du logement abordable, du logement social, comment il peut s'insérer dans une structure aussi monolithique?

3925

M. JOHN DOHAN :

3930 Je vais commencer par répondre à la deuxième qui me paraît la plus... comment dire?
Plus facile. Je l'ai mentionné tantôt. C'est uniquement au travers de la très haute densité que les promoteurs et développeurs vont vraiment avaler le morceau du 20-20-20. Sinon ils ne le feront pas. C'est mon opinion.

LE PRÉSIDENT :

3935 Oui, mais là, c'est dans une structure disons compacte. T'sais, ce n'est pas comme si chacun a son propre terrain et tout. Là, c'est comme...

M. JOHN DOHAN :

3940 Non, c'est ça. Oui, bien à ce moment-là, il faut peut-être penser habitat, la référence Habitat 67. Imaginez Habitat 67 fois 100. En fait, si vous vous souvenez bien Habitat 67 au départ était supposé être quatre fois plus grand.

LE PRÉSIDENT :

3945 Au moins quatre fois plus grand.

M. JOHN DOHAN :

3950 Et deux, trois fois plus haut et quatre fois plus grand.

LE PRÉSIDENT :

3955 L'espace boisé que vous proposez, par rapport au parc Lafontaine en référence, savez-vous à peu près c'est combien ou non?

M. JOHN DOHAN :

3960 On est 30 hectares. On est au moins trois, quatre fois.

LE PRÉSIDENT :

3965 Quatre fois le parc Lafontaine?

M. JOHN DOHAN :

Je ne me souviens plus.

3970 **LE PRÉSIDENT :**

Je ne sais pas.

M. JOHN DOHAN :

3975 C'est plusieurs fois. 30 hectares ... Oui, c'est plus petit que...

LE PRÉSIDENT :

3980 Parce qu'on voit quand même qu'il y en a un d'édifice de 24 étages le long du parc Lafontaine.

M. JOHN DOHAN :

3985 Oh, mais il y en a plusieurs.

LE PRÉSIDENT :

Non, mais il y en a au moins un.

3990

M. JOHN DOHAN :

Oui. Oui, oui.

3995

LE PRÉSIDENT :

Qui a, c'est ça, 24 étages. Donc, on voit que c'est quand même des interfaces qui se vivent bien, là, c'est pas...

4000

M. JOHN DOHAN :

Bien...

LE PRÉSIDENT :

4005

Pardon? Combien? Il a 35 hectares le parc Lafontaine.

M. JOHN DOHAN :

4010

O.K. alors, on est à 30... Bien, on est à 30 hectares. Bon, disons que c'est comparable avec...

LE PRÉSIDENT :

C'est l'équivalent.

4015

M. JOHN DOHAN :

...avec le Walmart et tout ça, on arrive à peu près à la même affaire. Oui, c'est ça.

4020 **LE PRÉSIDENT :**

O.K.

4025 **M. JOHN DOHAN :**

4025

C'est plus petit qu'à Angrignon. Donc, pour la première question, là c'est une question de vision politique. Il faut que ça arrive d'en haut une affaire comme ça. Il faut que l'administration municipale, la mairesse etc., décide de prendre le taureau par les cornes et de repenser tout ça en fonction d'un grand parc urbain parce qu'on ne peut pas avoir ce grand parc urbain à moins de construire sur les marges. Il faut libérer le terrain. Donc, l'un ne va pas sans l'autre.

4030

LE PRÉSIDENT :

Non, c'est l'aspect intéressant de votre plan.

4035

M. JOHN DOHAN :

Bien, ça prend...

4040 **LE PRÉSIDENT :**

Je pense que ça peut rejoindre d'autres attentes de d'autres citoyens aussi.

4045 **M. JOHN DOHAN :**

4045

Oui, et puis. Oui.

LE PRÉSIDENT :

4050 Je vous remercie beaucoup, monsieur.

M. JOHN DOHAN :

4055 C'est moi qui vous remercie.

LE PRÉSIDENT :

4060 Bonne fin de journée. Alors, la commission appelle monsieur Victor Char de Jalon Montréal. Ce sera la dernière intervention aujourd'hui, après la commission va ajourner jusqu'à sa prochaine séance qui sera lundi de la semaine prochaine où on entendra les gens au Ruby Foo's.

4065 **M. VICTOR CHAR :**

Bonjour.

LE PRÉSIDENT :

4070 Bonjour, monsieur.

M. VICTOR CHAR :

4075 Je crois que vous avez eu la chance de voir cette présentation le 23 janvier dernier.

LE PRÉSIDENT :