

595 Mais je la mets là, cette une préoccupation personnelle depuis à peu près 30 ans. Et je
l'ai mise là, parce que c'est une bonne manière de finir la présentation.

LE PRÉSIDENT :

600 Merci.

M. RON RAYSIDE :

605 Puis la dernière c'est merci. C'est ça.

LE PRÉSIDENT :

Merci beaucoup, Monsieur.

610 **M. RON RAYSIDE :**

Ça va. Est-ce qu'il y a d'autres... parce que vous avez posé des questions...

LE PRÉSIDENT :

615 Non, ça va aller. Mais je pense que vous en avez eu assez. Je pense qu'on va garder les
questions pour la Corporation développement Côte-des-Neiges.

J'appelle, la commission appelle monsieur Claude Marcotte de Carbonleo, s'il vous plaît.

620

M. CLAUDE MARCOTTE :

Bonjour.

625 **LE PRÉSIDENT :**

Bonsoir, Monsieur.

630 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Bonsoir, Monsieur le président, Madame la commissaire, Monsieur le commissaire. Merci de nous donner l'opportunité de s'exprimer sur le projet de Blue Bonnets, l'hippodrome.

635 Je ne suis pas ici pour présenter le projet Royalmount, évidemment. Vous avez vu notre mémoire.

LE PRÉSIDENT :

640 Oui, puis on apprécie beaucoup. On a des questions à vous poser. Mais comme on dit, on va se concentrer sur Namur-Hippodrome.

M. CLAUDE MARCOTTE :

645 Évidemment.

LE PRÉSIDENT :

Et de l'impact de... mais en tout cas, vous soulevez quand même plusieurs points.

650 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Oui. C'est ça. Puis on aura l'occasion. On a eu un processus - je fais un petit sommaire de quelques secondes - mais on a quand même eu un processus qui a été initié par l'administration Plante d'une commission de développement économique l'hiver dernier, et il est

655 sorti des recommandations. On a travaillé avec la Ville de Montréal pour bonifier le projet suite à ces recommandations.

On a tenu, par la suite, notre propre processus de rencontre avec les parties prenantes. En fait, généralement les gens qui ont déposé des mémoires. On a travaillé avec eux pendant
660 plusieurs mois. On a eu des dizaines de rencontres. Il y avait des groupes de travail. Donc, c'était une collaboration assez particulière avec ces gens-là. Et de là, on a bonifié le projet encore une fois sur la base de ce qu'on a entendu, sur la base aussi de nos évaluations du marché et des conditions générales de développement durable et autre.

665 Et on est à quelques semaines de dévoiler la version 2.0, on l'appelle comme ça, de Royalmount, qui est la nouvelle version. Donc, on a bien hâte de vous le présenter.

Donc, on a eu des commentaires intéressants de ces gens-là qui s'appliquent, non pas seulement à Royalmount, mais à l'ensemble du secteur. Puis c'est ça qu'on a tenté de vous
670 présenter et on pourra en discuter.

Si vous me permettez, j'ai une petite présentation. Je vais essayer d'aller le plus vite possible pour nous garder de la place pour les questions.

675 Je vais peut-être, ça va peut-être une minute, lire les deux, trois paragraphes d'introduction qui nous positionnent assez bien.

Nous sommes d'avis que tous les projets qui contribueront à revitaliser ce secteur, longtemps délaissé, doivent être élaborés dans une optique de complémentarité et ainsi viser
680 des objectifs communs. Chaque élément qui composera la mosaïque du grand secteur Namur–De la Savane est important et doit contribuer à l'essor de ce dernier. C'est en unissant nos efforts que nous pourrons contrer l'étalement urbain et faire de Montréal un milieu de vie encore plus attractif et dynamique pour les familles.

685 La mobilité doit être au coeur de nos priorités en matière de développement. Il faut que chaque développeur contribue à désenclaver le secteur en s'assurant que son projet puisse se connecter à son voisin et offrir aux résidents des options de transport qui leur permettent de circuler librement.

690 Nous devons inciter les usagers à revoir leur façon de se déplacer en favorisant les transports actifs, collectifs et durables. Le groupe de travail Namur-De la Savane, mandaté par le gouvernement du Québec sous madame Junca-Adenot a émis un rapport assez exceptionnel dans les mois qui ont suivi.

695 Au cours de la dernière année, Royalmount n'a cessé d'évoluer en réponse à ce que nous avons entendu des Montréalais, de différents intervenants et experts consultés, de même que des instances gouvernementales. Depuis mai dernier, nous avons mené une vaste démarche de participation publique dont les résultats s'avèrent fort constructifs et c'est ça, ce dont je vais vous parler dans quelques instants.

700 Nous reviendrons ensuite sur le rapport Namur-De la Savane, je pense que ça sera des éléments très importants dans tout ça.

705 Ensemble, nous avons une opportunité incomparable, celle de développer un secteur névralgique et sous-utilisé du centre de l'île et de le faire en innovant afin que ce développement urbain devienne une référence en la matière.

C'était un peu notre introduction du mémoire, mais je pense qu'il en dit long sur notre intention.

710 C'était une citation de madame Junca-Adenot dans son rapport. Bon, vous l'avez certainement vu aussi, la concrétisation du projet Royalmount oblige à agir et représente une excellente occasion stimulante de réfléchir et de proposer des conditions préalables à la requalification urbaine du secteur stratégique Namur-De la Savane.

715 Je vous ai parlé un petit peu du processus de consultation, j'y reviendrai pas. On a peut-être tiré, je ne sais pas, une dizaine de conclusions peut-être. On les a regroupées en six éléments particuliers lorsqu'on a entendu des gens et de ce que nos experts nous ont dit, évidemment on travaille avec les plus grands architectes à travers le monde, mais à Montréal aussi il y a une contribution exceptionnelle de grands bureaux en ingénierie et en architecture, en
720 urbanisme.

Et cette consultation-là avec les gens nous a permis de développer différents éléments. Clairement le verdissement est un élément qui ressortait. On a, au niveau de Royalmount, ce qu'on va dévoiler bientôt, une cité jardin verticale. On favorise la densité. Je pense que c'est la
725 façon de procéder. On a un boisé urbain. On a favorisé des espaces verts. On a un parc linéaire de 3.8 kilomètres.

Ce qu'il faut lire ici, c'est que les gens vivent de la nature. Ils se nourrissent de la nature. C'est évidemment un des plus grands îlots de chaleur à Montréal. Donc, on va contribuer de façon exceptionnelle et intensive à ramener la nature à Montréal et de permettre aux gens qui
730 vont fréquenter Royalmount d'en bénéficier.

La densification est encore là un moyen exceptionnel de freiner l'étalement urbain. L'ensemble du secteur Namur de l'hippodrome est au coeur de l'île, physiquement au coeur de
735 l'île. Et c'est une opportunité de freiner l'étalement urbain en densifiant le secteur autant au niveau habitations que de services.

Il y a évidemment le concept de densification aux abords de la station de métro. Je vais y revenir tantôt.

740 Le pôle civique ça nous a été aussi rappelé, de créer des espaces accueillants, espaces publics accueillants. De vraiment créer un milieu quatre saisons avec la mixité des usages autant au niveau des écoles, des pôles civiques, et cetera.

745

La mobilité. Évidemment, les petites lignes n'ont pas suivi la pointe de tarte. Un élément qui est intéressant, c'est le concept du TOD. Évidemment, on s'y inscrit totalement étant à proximité de la station De la Savane, à quelques mètres, quelques dizaines de mètres. Mais on a évolué du TOD au POD, donc du *Transit Oriented Development* au *Pedestrian Oriented Development*.

750

On a élaboré Royalmount où il n'y a pas de conflit véhicules et piétons. Ce qui est une... on vit avec maintenant, simplement de voir un petit enfant avec sa mère sur le trottoir avec un camion de Purolator qui vient livrer du Amazon Prime à quelques pieds.

755

On pense qu'on est dans l'air ou à un moment on doit aller ailleurs, et Royalmount veut en être une référence. Donc, la totalité du site il n'y a aucun véhicule qui croise le piéton. Tous les espaces sont publics, les rues sont publiques, mais piétonnes seulement. Les Piazzas, le parc linéaire, on a un parc linéaire de 3.8 kilomètres. Donc, évidemment y'a aucun véhicule. Donc, ça va être une des composantes importantes et ça a été soulevé.

760

Un autre élément important c'est clairement le développement durable. L'intégration de toits verts. Vous aviez une question à monsieur Rayside tantôt sur les façons de contrer l'îlot de chaleur. Bien, évidemment l'intégration des toits verts sur la totalité des bâtiments, d'aller vers une faible empreinte carbone, autant au niveau de la déconstruction, de la construction que de l'opération. Donc, Royalmount sera une référence en Amérique à ce niveau-là.

765

Il y a aussi une gestion responsable des matières résiduelles, gestion des eaux de pluie, la récupération des eaux, et cetera.

770

Au niveau de l'offre commerciale. Ce qui est important de souligner, on parle d'un large inventaire de commerces de proximité. Ça a été soulevé de façon fréquente de la part des résidents, des travailleurs du secteur, qui disent : « Bien, il n'y a pas de service. » C'est quand même un secteur industriel ou un secteur d'emploi important. Il n'y a pas de service ou très peu de service.

775 On parle de récupération des fuites commerciales. En fait, l'idée ici, encore là je me répète, le secteur est situé au coeur de l'île. Il y a des fuites commerciales importantes vers la Rive-Nord, vers la Rive-Sud.

780 L'avantage d'avoir un site urbain et central permet de limiter ces fuites-là, diminuer les transports en véhicule, diminuer les GES. Donc, il y a des conséquences favorables sur plusieurs éléments.

785 Donc, une des conclusions du rapport de travail Namur c'est d'assurer une meilleure mobilité pour l'ensemble du secteur.

Nous croyons qu'avec tous les projets de développement qui sont en cours et en processus de planification, il y a une opportunité à saisir. Et nous devons tous être partenaires dans la recherche de solutions viables et orientées vers les transports de demain. C'est pourquoi on est très heureux d'être ici ce soir et de pouvoir partager avec l'Office.

790 Si on regarde le secteur de Royalmount, vous voyez une vue un peu artistique de ce que pourrait être Royalmount d'ici 2030, 2033 avec l'ensemble des tours à bureaux, résidentielles et autres. Je ne veux pas m'attarder à ça. Je vais plutôt m'attarder à la connexion du secteur avec son voisinage.

795 Le premier élément au niveau de la mobilité est clairement la passerelle. C'est une passerelle entièrement intérieure, chauffée, et cetera. On a fait un concours architectural pour choisir son architecte. Ça va être un objet qui va être assez fascinant. C'est un objet de quand même de 25 M\$ qu'on paye entièrement et qui permet de connecter le site de Royalmount au métro De la Savane, au-dessus de Décarie. C'est un projet qui est approuvé par l'ensemble des entités, dont le ministère des Transports qui est rendu en PC-5, qui est l'étape définitive qui est l'acceptation des plans et devis de construction.

800

805 Donc ça, c'est un premier geste très important et on prévoit qu'au moins le tiers de la fréquentation du secteur de Royalmount se fera par le transport collectif dont la passerelle évidemment qui nous connecte à l'ensemble du réseau du métro à Montréal.

810 L'autre élément important, sur le site il y aura une navette sur le site qui va faire le trois, quatre kilomètres sur l'ensemble du site, une navette électrique, parfois autonome. On est en train de travailler avec des firmes...

LE PRÉSIDENT :

815 Je m'excuse, mais vous mettez énormément d'accent sur Royalmount puis vous avez dit que vous ne faisiez pas de présentation. Je me demandais si vous alliez aborder bientôt, disons les éléments de votre mémoire. Parce que là, on est carrément dans la présentation du Royalmount, qui est très intéressante. On a pu voir ça par Internet et tout. Mais nous ce qui nous intéresse ici c'est principalement les recommandations que vous faites par rapport à l'ensemble du secteur, disons le projet comme tel. Là, disons que ça ne fait pas partie de notre commission.

820 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

825 Oui. Évidemment ça reste un joueur très important .C'est peut-être le tiers du redéveloppement de l'ensemble du secteur, si c'est pas la moitié, mais le prochain, j'y arrive un peu plus, je me rapproche de Blue Bonnets. C'est une discussion qu'on a eue avec le groupe de madame Junca-Adenot de vraiment trouver un mode de transport simple et actif qui permet de rattacher le secteur de Blue Bonnets, le secteur du triangle et le secteur de Royalmount par un transport sain, léger, sur les emprises existantes.

830 On ne s'embarque pas dans des histoires impossibles à faire, de la rue Devonshire à l'emprise de la conduite d'égout, l'emprise de 30 pieds qui circule nord-sud, qui connecte très bien. Le secteur de Blue Bonnets qui lui pourra profiter du secteur d'emploi, du secteur de service de Royalmount, de divertissement, et cetera. Et ce prolongement-là...

LE PRÉSIDENT :

835

Vous n'avez pas dans cette figure-là, disons le raccord de Cavendish. Est-ce que c'est quelque chose qui... parce que ça doit être assez important pour vous aussi?

M. CLAUDE MARCOTTE :

840

Oui. Le raccord de Cavendish c'est important pour nous. Je pense que c'est important pour tout le monde qui circule dans le secteur. Il faut comprendre que le raccordement de Cavendish, si on prend les orientations que la Ville de Montréal lui donne, c'est un lien plutôt pour la mobilité qui va favoriser la mobilité des gens, favoriser la mobilité des biens et des services, des biens entre autres, qui va désengorger en partie le secteur. Mais l'ensemble des études de circulation qu'on a faites avec nos collègues de WSP, ne présume pas que Cavendish sera fait dans le projet.

845

C'est important à faire, parce que Royalmount va être ouvert en 2022. Donc, deux ans et demi au mois d'août. Donc, il doit pouvoir fonctionner et avoir un impact marginal sur l'ensemble du réseau de transport. Donc, on ne pouvait pas le prendre en compte. Mais c'est clair que Cavendish est un moyen exceptionnel de faciliter la mobilité et le transport dans le secteur.

850

LE COMMISSAIRE :

855

Ce que vous montrez à l'écran, est-ce que c'est la boucle de transport que vous mentionnez dans votre mémoire?

M. CLAUDE MARCOTTE :

860

Oui.

LE COMMISSAIRE :

865

Est-ce que c'est un projet privé ou c'est un projet qui est en discussion?

M. CLAUDE MARCOTTE :

870

C'est un projet qui entièrement privé sur le site de Royalmount. L'ensemble...

LE COMMISSAIRE :

875

Non, mais tout ce qu'on voit là, qui va jusqu'au triangle et qui revient dans l'hippodrome, est-ce que c'est...

M. CLAUDE MARCOTTE :

880

Non. Ça, c'est pas privé. Le secteur qui nous concerne c'est vraiment sur le site. Les autres voies c'est les axes qu'on a développés avec la Ville de Montréal, avec le groupe de travail Namur. Donc, c'est une proposition qu'on a faite pour justement avoir un transport léger sur rail ou autrement, qui pourrait rattacher l'ensemble des secteurs, dont Royalmount.

LE PRÉSIDENT :

885

Dans votre mémoire, vous abordez le fait que la fonction résidentielle n'est pas encore assurée, c'est-à-dire qu'elle va réclamer une modification de zonage dans le secteur?

M. CLAUDE MARCOTTE :

890

Tout à fait. C'est Ville Mont-Royal évidemment qui devra donner le feu vert et démarrer le processus de modification de zonage, l'agglomération doit aussi procéder à la modification du

schéma. Donc, c'est un processus qui est assez long, mais on a eu des discussions beaucoup dans la dernière année avec Ville Mont-Royal. C'est évidemment leur décision d'aller de l'avant.

895

On a eu des discussions avec la Ville de Montréal. D'ailleurs, la discussion sur le résidentiel a été initiée par l'administration Plante à l'époque. Donc, on a travaillé dans ce sens-là.

900

LE PRÉSIDENT :

Il y avait une autre question. C'est de modifier un zonage d'affectation industrielle, peut-être qu'il y avait déjà commercial. Je n'ai pas lu le zonage de Ville Mont-Royal, mais d'autoriser ce type d'usage là comme le projet, dans un parc industriel. Est-ce que ça n'aurait pas un incitatif pour favoriser de façon importante la requalification de l'ensemble du parc industriel?

905

M. CLAUDE MARCOTTE :

Il y a déjà eu une requalification importante du parc. Alors, il reste une usine de production primaire qui est Kraft. Toutes les autres c'est des centres de recherche, de biotechnologie. Ville Mont-Royal a pris l'initiative d'en faire un quartier de design. Donc, on retrouve beaucoup... c'est à la limite du commercial, dans la partie centrale et sud du parc.

910

Il faut comprendre aussi que la Ville a pris la décision il y a quelques années par l'adoption du PPU de déjà amorcer une modification. Le parc industriel était en ralentissement assez important. Ils ont pris l'initiative d'élaborer un PPU qui est finalement le projet Royalmount. Donc, il y a déjà eu un geste significatif de Ville Mont-Royal d'ajouter l'ensemble des fonctions, que ça soit le divertissement, l'hôtellerie, le commercial, le bureau...

915

920

LE PRÉSIDENT :

925 ... Sur votre terrain, mais je parlais dans l'ensemble du parc industriel. Parce que dans la
portion ouest, c'est vrai qu'il y a des entreprises de plus haute technologie, mais là où vous faites
la boucle, entre autres, c'est quand même des bâtiments industriels. Parce que la valeur du
terrain maintenant dans ce secteur-là a dû prendre un coût à la hausse de façon importante,
930 disons la valeur spéculative a dû sûrement influencer comme c'est arrivé ailleurs. Ça ne va pas
nécessairement induire un mouvement vers la requalification de ce parc industriel?

M. CLAUDE MARCOTTE :

935 Oui. Il va y avoir un mouvement de requalification. Juste une précision là, le projet
Royalmount c'est la partie en haut en couleur, il faudrait peut-être que je recule.

LE PRÉSIDENT :

940 Ça va. Je voulais poser la question.

M. CLAUDE MARCOTTE :

945 Mais non, vous avez raison. Il y a une décision de Ville Mont-Royal de repositionner ces
fonctions sur l'ensemble du territoire ici, comme je disais. Le PPU en est un, mais notre
demande se concentre essentiellement au projet Royalmount et je doute que ça soit étendu à
beaucoup plus large que le PPU.

LE PRÉSIDENT :

950 Non, mais si on passe d'une planification à moyen terme, on passe que ça... Est-ce que
vous n'êtes pas d'avis aussi que ce secteur-là va être à requalifier aussi. Parce que c'est quand
même des bâtiments industriels, disons qui datent de peut-être 50, 60 ans maintenant.

M. CLAUDE MARCOTTE :

955 Je pense que dans l'axe nord-sud, si on regarde le nord est en haut sur la planche, vers
Royalmount, il y a aura certainement une transformation dans le temps, dans les 10, 15, 20
prochaines années. Je pense que la partie ouest du parc industriel est assez solide avec les
nouveaux bâtiments qui sont installés. C'est sûr qu'il va y avoir des déménagements, comme
960 Molson a quitté Montréal ou d'autres entreprises, vers des situations qui sont plus favorables. Il
va y avoir des changements dans le temps, je pense que c'est naturel.

LE PRÉSIDENT :

965 Il y a plusieurs organismes qui suggèrent par exemple un mode de gouvernance pour
l'ensemble de la planification du secteur. Le fait que vous êtes dans une autre municipalité, est-
ce que c'est possible, parce que monsieur Rayside en parlait tantôt. Est-ce que c'est possible
qu'il y ait quand même des pourparlers qui se maintiennent, disons avec l'ensemble des acteurs
ou c'est une utopie?

970 **M. CLAUDE MARCOTTE :**

Ah non, c'est pas une utopie. On est en contact avec l'ensemble des acteurs nous-
mêmes, actuellement, que ça soit du gouvernement provincial, à la Ville de Montréal qui,
évidemment contrôle 83, 85% de l'agglomération. Donc, c'est clair que c'est une discussion qui
975 est beaucoup plus large que le secteur de Royalmount ou Ville Mont-Royal.

LE PRÉSIDENT :

980 Dans votre rapport, vous parlez d'un projet éco innovant, puis vous parlez d'une boucle
énergétique fonctionnement à l'hydroélectricité. C'est laquelle? Est-ce que c'est une nouvelle
technologie qu'on ne connaît pas?

M. CLAUDE MARCOTTE :

985 Non. Ce n'est pas une nouvelle technologie. J'ai même un petit, je pense que j'ai une petite image de ça quelque part dans mon affaire. Attendez, je vais y aller.

LE PRÉSIDENT :

990 Parce qu'on se demandait si ça ne pouvait pas être inspirant pour...

M. CLAUDE MARCOTTE :

995 Le concept de la boucle d'énergie on l'a retenu la première journée où on a commencé à planifier Royal Mount, de façon à partager, à diminuer l'empreinte carbone du projet, de façon à partager l'énergie entre les différentes fonctions. On a fait un premier choix, c'est d'aller avec l'électricité. Je vais revenir avec Blue Bonnets.

1000 On a choisi d'aller avec l'électricité plutôt que l'énergie fossile. On a décidé d'aller avec la boucle d'énergie parce que le volet un peu plus central du site est climatisé de façon générale. Donc, on partage avec les bureaux, l'hôtellerie éventuellement la charge d'énergie. Donc, on a vraiment une approche très, très responsable à ce niveau-là.

1005 Et pour revenir à votre question. Cette boucle d'énergie là avait aussi été regardée il y a très longtemps au niveau de Blue Bonnets. Comme c'est un site qui est à proximité, cette boucle d'énergie là, ce concept-là qui est assez simple en fonctionnement pourrait être étendu vers Blue Bonnets si Blue Bonnets adoptait la même technologie.

1010 D'un autre côté on va encore un peu plus loin. On va vers la géothermie aussi. Donc, c'est un élément complémentaire à la source d'énergie d'électricité qui est une énergie renouvelable à 99%.

LE PRÉSIDENT :

1015 D'accord. Est-ce que vous auriez autre élément. Sinon pour nous, nos questions, ça va aller.

M. CLAUDE MARCOTTE :

1020 Ah, je pourrais vous en parler pendant des heures, mais on va se garder une petite gêne.

LE PRÉSIDENT :

1025 J'en doute pas, j'en doute. Je vous remercie beaucoup, Monsieur Marcotte.

M. CLAUDE MARCOTTE :

C'est gentil.

1030 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, la commission appelle monsieur Joël Coppieters.

M. JOËL COPPIETERS :

1035 C'est en fait un vieux nom flamand. Mon père était Belge.

LE PRÉSIDENT :

1040 D'accord.