

**PROJET
TERRAINS LE NORDELEC**

Mémoire

PRÉSENTÉ AUX COMMISSAIRES DE
L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

Mme Nicole Brodeur, présidente de la consultation
M. Habib El-Hage, commissaire ad hoc
Mme Nathalie Zinger, commissaire ad hoc

Par

Louise Paquin

appuyée par M. Ed Hudson

Montréal, octobre 2023

PRÉAMBULE ET COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

Préambule

- ✓ Je me présente. Je me nomme Louise Paquin et j'ai 70 ans, je suis propriétaire d'une petite maison de ville de 2 étages en gestion copropriété (Les Ilots Cantin) sur la rue Richardson à l'ouest de Shearer depuis plus de 40 ans.
- ✓ Bien qu'habitant Pointe St-Charles depuis quelques années, Monsieur Hudson est un nouveau copropriétaire aux Ilots Cantin
- ✓ Le cœur du quartier, ce sont ses habitants, ceux qui y vivent, qui participent à la vie sociale, économique, culturelle et sportive de celui-ci.
- ✓ Les résidents de Pointe St-Charles sont fiers de leur quartier, heureux d'y vivre à cause de sa valeur patrimoniale, de la sécurité et de la tranquillité qu'ils y retrouvent.
- ✓ Vivant dans cette maison et après avoir sillonné les rues de ce quartier et des quartiers avoisinants depuis plus de 40 ans, je crois avoir une excellente connaissance du quartier pour savoir ce que les résidents souhaitent et désirent pour leur milieu de vie.

Portrait et évolution de Pointe St-Charles

- ✓ 1984
 - Quartier vieillissant et sans vie.
 - Les industries qui avaient fait la gloire de ce quartier étaient laissées à l'abandon.
 - Un fort pourcentage de la population, ayant perdu leur emploi lors de la fermeture des industries vivaient de l'aide sociale, car peu scolarisée.
 - A part quelques commerces (salon de coiffure, dépanneurs, tavernes/brasseries), la rue Centre était déserte, la population ne pouvant soutenir la viabilité des commerces.

- ✓ 1995-2010
 - La revitalisation du canal Lachine, piste cyclable.
 - Proximité et revitalisation marché Atwater
 - Rénovation de bâtiments existants, construction de nouveaux édifices de type maisons de ville et condos.
 - Avec les HLM et coopératives d'habitation existantes, se crée une mixité de population (classes sociales, ethnies, aisance financière) dans un bien vivre ensemble.
 - Construction de deux immeubles locatifs pour personnes de 55 ans et plus de type HLM (Habitations Charlevoix et André Laurendeau) et la résidence à loyer modique La Cité des Bâtisseurs – reconnaissance de l'apport à la vie sociale, communautaire et économique du quartier des personnes moins bien nanties.
 - Construction de condos de luxe le long du canal (Myst) et arrivée de gens bien nantis.
 - Greffées aux HLM, coopératives d'habitation, il en découle mixité de population, un tissu social fait de tolérance, d'entraide, de paix et de sécurité.
 - Les aînés mieux nantis, ayant contribué à tous les aspects de la vie du quartier, doivent s'expatrier car pas de résidences (style Cogir ou Groupe Maurice) pour le maintien dans leur milieu de vie.

- ✓ 2010-2023
 - Rue Centre, plusieurs locaux inoccupés mais grands efforts pour revitaliser rue Centre.
 - Plusieurs nouveaux commerces répondent à plusieurs besoins des résidents : soins personnels (pharmacie, centre dentaire, clinique communautaire, médecines douces, esthétique, coiffure), quincaillerie, Dollarama, dépanneurs, salon de toilettage, nourriture et accessoires pour animaux.
 - Côté alimentation et restauration, de petites épiceries de produits du monde, une pâtisserie, une épicerie fine ont pignon sur rue. Plus de 20 restaurants pour toutes les bourses, offrent des mets de tous les coins du monde.
 - En extrapolant un peu, les rues Charlevoix et St-Patrick viennent compléter l'offre de services en restauration, alimentation, produits et services.

Commentaires généraux

- ✓ Même s'ils nous représentent au niveau de l'arrondissement, **les élus ne demeurent pas dans le quartier, pas plus que les promoteurs et les représentants de la firme d'architectes L'Enclume.**
- ✓ Malgré toute leur bonne volonté, ils n'habitent pas le quartier au quotidien, ne peuvent en prendre le pouls, voir les avantages, les irritants et la réalité à laquelle les résidents de Pointe St-Charles font face chaque jour.
- ✓ Lorsque l'on s'installe à Pointe St-Charles, on s'y établit pour longtemps,
- ✓ D'un quartier autrefois comparé au faubourg à m'lasse, Pointe St-Charles est maintenant considéré comme le 2^e Plateau Mt-Royal car plusieurs résidents du Plateau le quittent pour Pointe St-Charles au moment de fonder une famille.

A. Volumétrie, gestion des espaces intérieurs et aménagement des espaces verts

Les plans et cartes soumis par le promoteur Allied n'indiquent pas et ne font aucunement mention du contexte de voisinage de l'édifice Le Nordelec. Dans ses principes de développement, la firme d'architecte L'Enclume Sid Lee Architecture mentionne **Le développement proposé répond aux analyses du contexte urbain associées au secteur et aux visions et besoins de Allied.** Nulle part, il n'est pris en compte les besoins, les visions des résidents et commerçants établis du secteur.

Sur la page couverture du site web de Allied, (<https://alliedreit.com/fr/>), il est écrit cette citation:

Les villes que nous bâtissons doivent être durables et favorables à la diversité, à la créativité et au bien-être humain. Autrement dit, elles doivent élever et inspirer l'humanité en chacun.

MICHAEL EMORY

Il est déplorable que, dans ses présentations, cartes, et autres documents, à part une mention superficielle du voisinage immédiat (casernes de pompier, la coopérative Le Chalutier, la résidence de la Cité des bâtisseurs, les édifices face au Nordelec sur la rue St-Patrick, les visions des résidents et commerçants déjà établis ne semblent pas avoir été prises en compte dans les analyses du contexte urbain.

A ce que je sache, Allied ne construit pas des villes mais des espaces à bureaux urbains à l'intérieur de quartiers et de villes déjà existants qui avaient une histoire et une vie bien avant l'arrivée de Allied. Selon moi, Allied doit s'intégrer au quartier dans une prise en compte et un respect des aspects humain, économique, social, démographique, architectural, patrimonial, commercial, éducatif et culturel du milieu existant. Le Nordelec ne doit pas devenir une ville fermée auto-suffisante mais un immeuble dont les occupants s'ouvrent sur le quartier existant pour établir une mixité avec les commerçants et la population pour en enrichir le milieu de vie.

En voulant augmenter la volumétrie des édifices, les développeurs viennent altérer le caractère architectural et patrimonial des anciens édifices industriels longeant le canal de Lachine. Le docteur en histoire Jean Bélisle a d'ailleurs publié un article intitulé ***Le canal de Lachine, les métamorphose d'un quartier, que je vous invite à consulter.*** (<https://www.erudit.org/fr/revues/continue/2003-n96-continue1054861/15565ac.pdf>)

C'est pourquoi, il faut à tout prix protéger ce qui reste de ce patrimoine architectural et de son histoire, ou du moins ce qu'il en reste à Pointe St-Charles.

- ✓ Nous apprécions le côté patrimonial de l'édifice tel qu'il avait été construit à l'origine.
- ✓ Augmenter la volumétrie altère le caractère patrimonial de La Northern Electric Company.
- ✓ Les résidences à 2 ou 3 étages avoisinantes seront écrasées par cette augmentation de volumétrie.
- ✓ Toutes modifications aux bâtiments tels qu'érigés à l'origine vient altérer leurs caractères historique et patrimonial.
- ✓ Nous nous opposons à l'augmentation de la volumétrie des édifices situés sur les îlots A, B nord et sud, les îlots C est et ouest ainsi que l'îlot E. Suite à la soirée du 25 septembre, il a été confirmé par M, Gioanni, représentant du promoteur que la volumétrie de l'îlot D ne serait pas modifiée.
- ✓ Il faut donc conserver l'architecture patrimoniale de la volumétrie afin de conserver le caractère et l'aspect historique de ces joyaux et éviter la détérioration voire même la destruction d'une partie importante de l'histoire de Pointe St-Charles et protéger la volumétrie des résidences et commerces établis dans cette partie du quartier.

- ✓ Même si Allied dit vouloir s'engager dans l'élaboration et l'entretien du réseau de passages et d'espaces dits publics sur ses terrains, il n'en demeure pas moins qu'ils seront toujours d'ordre privé. Nous doutons sincèrement de l'utilité et des avantages que ces espaces pourraient avoir pour les résidents. La rue Island, juste à l'ouest de Shearer a récemment été réaménagée en vélorue avec des aires de repos, passages piétonniers, bacs de fines herbes à cueillir, tables de pique-nique et balançoires. Nous croyons davantage que ces espaces que Allied qualifie de publics sont en réalité des espaces privés destinés aux employés qui viendront occuper les espaces à bureau. De plus, vu la hauteur des édifices désirés et l'étroitesse des passages, je doute fort de la viabilité des arbres prévus dans ces espaces publics, car aucun matériau, si réfléchissant soit-il, ne remplacera la lumière naturelle du soleil.
- ✓ Commémorer l'industrie manufacturière du canal de Lachine n'est pas suffisant. Il faut la préserver et la valoriser. Allied pourrait réserver un espace pour l'instauration d'un musée à visiter qui relaterait l'histoire du bâtiment, la mission de la Northern et l'apport des gens du quartier qui y ont travaillé et contribué à l'essor d'une industrie qui fut des plus florissantes de son époque tout en présentant d'anciens modèles de téléphones ainsi que de standards téléphoniques qui démontreraient aux jeunes générations les progrès des appareils de communications qui ont mené aux téléphones cellulaires d'aujourd'hui.

B. Bureaux urbains vs espaces commerciaux vs logements résidentiels

- ✓ Le site internet de Allied stipule que son activité principale en tant que gestionnaire immobilier est **la promotion d'espaces à bureaux urbains**.
- ✓ Lors de la rencontre questions-réponses du 25 septembre, suite à une question d'une participant relativement au volet résidentiel alors que nous sommes en pleine crise de logement, M. Giovanni, représentant de Allied a mentionné qu'il n'était pas de leur mission de s'impliquer dans le volet résidentiel en spécifiant leur mission première : **la gestion d'espaces à bureaux urbains**.
- ✓ **Si on demeure dans la même logique, pourquoi, lors de la présentation du plan par M. Leblanc de la firme d'architecte retenue par Allied, il est prévu d'implanter un volet commercial de restauration, café-terrasse et divertissement, qui ne figurent pas dans l'énoncé de mission de Allied.**
- ✓ Tel que mentionné dans le portrait du quartier fait au début de ce mémoire, la rue Centre et quelques rues avoisinantes nous présentent une offre de service de restauration et café terrasse très intéressante.
- ✓ Plusieurs locaux sur la rue Centre sont encore disponibles pour accueillir des commerces au détail, tels boutiques et restaurants.
- ✓ L'îlot A du Nordelec, situé du côté St-Patrick a un local qui, depuis un an, a vu 3 restaurateurs différents ouvrir et fermer leurs portes. De plus, cet îlot a un comptoir de type fast-food pour emporter et des tables sont accessibles dans le passage piétonnier ainsi qu'un service de café et viennoiseries.
- ✓ La restauration, le café terrasse et le divertissement ne font pas partie de la mission de Allied, telle qu'énoncée par M. Giovanni et expliquée dans le site web de Allied.
- ✓ Nous croyons que, dans le cadre d'une intégration des travailleurs avec le milieu, chacun a droit à sa juste part du gâteau. Les travailleurs occupant l'édifice du Nordelec pourraient contribuer à l'essor économique du quartier en encourageant nos restaurateurs locaux, situés à quelques pas de marche du Nordelec, dont un restaurant Clarke café, dont la réputation n'est plus à faire et qui vient d'ouvrir ses portes sur la rue Shearer, à 1 minute de marche du Nordelec.
- ✓ Cette affluence additionnelle sur la rue Centre contribuerait à rentabiliser les commerces actuels de restauration et de vente au détail et pourrait attirer d'autres types de commerce de restauration ou autres à venir s'installer dans le quartier. Ainsi, tant les commerçants que les travailleurs du Nordelec que les résidents du quartier en profiteraient et alors, on pourrait véritablement parler d'un **vivre ensemble**.
- ✓ Pourquoi Allied ne pourrait pas demeurer propriétaire du terrain et prendre entente avec l'Office municipal d'habitation de Montréal qui s'occuperait de la gestion pour transformer l'îlot B sud en logements résidentiels pour permettre à des familles moins bien nanties du quartier d'avoir accès à du logement social et abordable puisque les installations pour familles (parc, école, aréna, piscine et bibliothèques) sont facilement accessibles et remplirait bien la mission du **mieux vivre ensemble** dans une cadre de mission philanthropique. Allied en tire un profit et gagne en réputation d'humanité.

C. Stationnements, accès véhiculaires au site, transport en commun, qualité de l'air et environnement

1. Problématique actuelle du trafic dans le secteur

- ✓ La rue Centre se termine à l'est sur la rue Wellington. La rue St-Patrick, en direction est, aboutit sur la rue Bridge tout comme la rue Wellington dans les deux directions.
- ✓ A l'heure de pointe du soir, les automobilistes en provenance de toutes ces directions convergent en entonnoir vers la rue Bridge, seul accès au pont Victoria en direction de la Rive Sud. Cette situation fait en sorte que la rue St-Patrick est congestionnée souvent jusqu'à la rue Charlevoix et la circulation automobile déborde sur la rue Centre qui elle aussi est souvent bloquée jusqu'à Charlevoix. (voir carte à la page suivante)
- ✓ A cause des travaux, des feux de circulation et autres obstacles, les automobilistes font du sur place durant de longues minutes et cette situation perdure durant toute l'heure de pointe.
- ✓ Durant cette période, les résidents du secteur, sommes agressés par les gaz à effets de serre, la pollution et même le smog.

2. Problématique à prévoir et réalité humaine

- ✓ En doublant les espaces de stationnements, mêmes souterrains, au moment de quitter à l'heure de pointe du soir, ces véhicules seront coincés, ne pourront circuler, augmentant d'autant la congestion automobile, la pollution, les gaz à effet de serres et encore une fois, ce ne sont ni les promoteurs, ni les élus municipaux mais les résidents qui en feront les frais.
- ✓ La qualité de vie de notre quartier en sera grandement affectée.
- ✓ Même si avec le temps, les véhicules électriques remplaceront les véhicules à essence et devrait améliorer la qualité de l'air, il n'en demeure pas moins que le nombre de véhicules individuels sur nos rues demeurera le même et sera peut-être augmenté.
- ✓ De plus, qu'arrivera-t-il lors de la période des travaux, alors que camions, grues viendront bloquer les rues et que, comme ce fut le cas précédemment, ces camions viendront perturber la tranquillité de notre petit bout de rue Richardson qui est résidentiel (entre Shearer et Island) pour éviter les feux de circulation sur les rues St-Patrick et Centre.
- ✓ Nous savons tous que l'être humain succombera toujours à la solution la plus facile.
- ✓ **Nous savons très bien qu'il faut forcer les gens à quitter leur individualisme et confort de leur voiture pour adopter le transport collectif et que changer des habitudes n'est pas facile.**

3. Services de transport collectifs desservant actuellement le quartier et engagement attendus des élus

- ✓ Pointe St-Charles est actuellement desservie par :
 - une station de métro à moins de 8 minutes de marche du Nordelec.
 - 3 lignes de bus, avec arrêts à moins de 1 minute de marche du Nordelec qui peuvent embarquer ou descendre les travailleurs en provenance ou en direction de la station de métro. Deux d'entre elles peuvent nous emmener au centre-ville en moins de 15 minutes (57 ouest métro Guy, 107 nord longe la rue Peel de Wellington à Docteur Penfield)
 - Plusieurs stations Bixi à proximité et l'accès à la route verte de la piste cyclable du canal Lachine est accessible à moins de 2 minutes du Nordelec.
 - Une station REM est projetée pour s'arrêter à Pointe St-Charles.
- ✓ Les élus municipaux prônent sans cesse l'usage du transport collectif, réclament aux médias et à qui veut bien les entendre de l'argent pour prolonger les lignes de métro.
- ✓ Le gouvernement provincial, pour sa part, veut réduire de moitié le parc automobile.
- ✓ Nous croyons que pour être crédibles, les bottines des élus, peu importe le parti, le palier de gouvernement, devraient suivre ce qu'expriment leurs babines. Dépasser les paroles, les vœux pieux et les souhaits pour passer à l'action par des gestes concrets.

4. Solution proposée

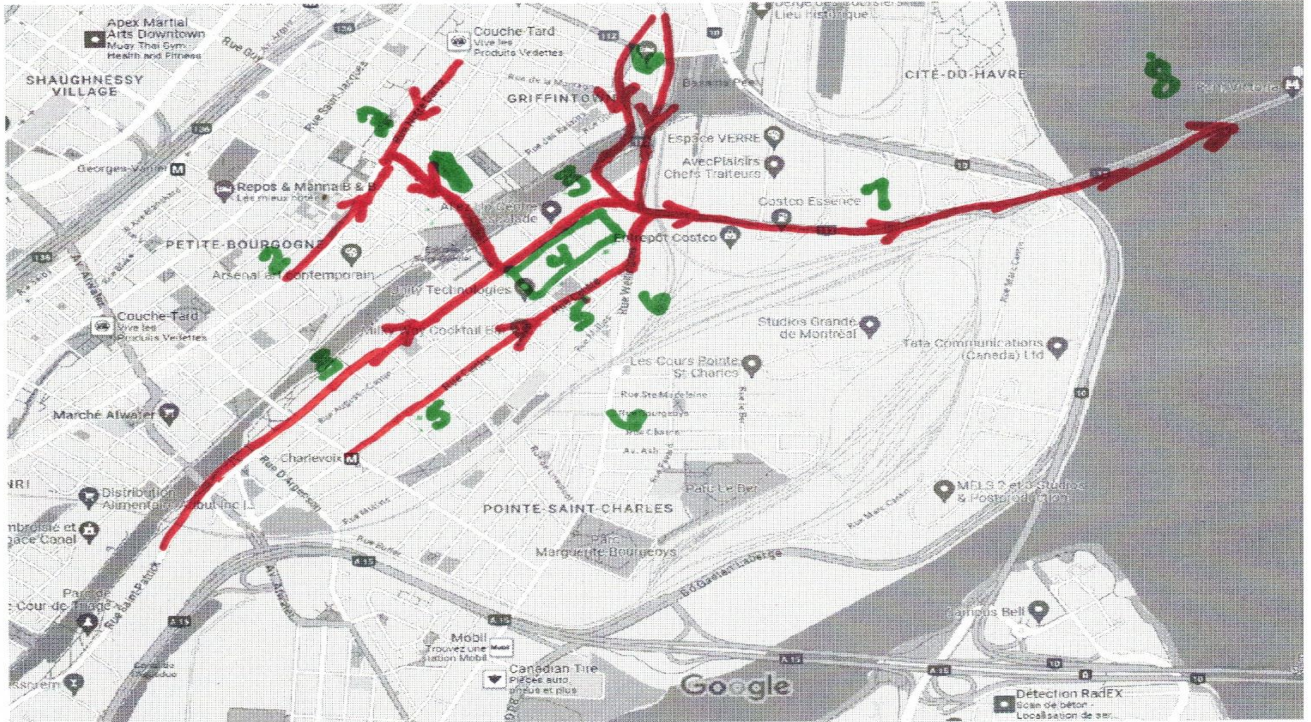
- ✓ Limiter les places de stationnement au complexe Le Nordelec à 500 places au lieu des 900 prévus dans le projet, afin de protéger la qualité de vie, de l'air des résidents, la valeur de nos propriétés et forcer l'utilisation des transports collectifs.
- ✓ Offrir un service de transport en commun fiable et efficace
- ✓ Augmenter et bonifier l'offre de service aux heures de pointe du matin et du soir (fréquence accrue)
- ✓ Publiciser les avantages du transport en commun au niveau des économies de temps, d'argent et des autres économies (assurances, réparations, etc.) avec montants à l'appui serait une excellente façon de convaincre les automobilistes les plus endurcis.

**CARTE DE CONVERGENCE DU TRAFIC
HEURE DE POINTE DU SOIR**

20/10/2023 17:18

Google Maps

Google Maps



Données cartographiques © 2023 Google 200 m

ROUGE - Convergence du trafic
heure de pointe du soir

- Vert
- 1- rue de Seigneurs
 - 2- rue Notre-Dame
 - 3- rue St Patrick
 - 4- Le Nord-est
 - 5- rue Centre
 - 6- rue Wellington
 - 7- rue Bridge
 - 8- Pont Victoria

<https://www.google.com/maps/@45.4817776,-73.5565709,15z?entry=ttu>

Souhaits exprimés

- ✓ Notre secteur du quartier favorise l'établissement de jeunes familles, tant au niveau de l'éducation, des loisirs et du jeu par la proximité de l'École, du parc Joe Beef, du centre sportif avec aréna, piscine et salle multifonctionnelle, la bibliothèque (enfants et adultes) qui sont tous localisés à moins de 10 minutes de marche.
- ✓ Verdun et St-Henri sont desservis au niveau culturel par un maison de la culture qui présente des spectacles de tous genres (aventuriers voyageurs, danse, musique classique, artistes en rodage, spectacles pour enfants (cirque, éveil éducatif, musical). Malheureusement, Pointe St-Charles n'a pas encore sa maison de la culture.
- ✓ Si Allied veut se lancer dans le divertissement, la location de locaux à la Ville pour établir une maison de la culture serait appréciée.
- ✓ Afin de perpétuer l'histoire de ce bâtiment et de couvrir un volet éducatif, il serait également apprécié qu'un local soit aménagé en musée exposant et relatant la vocation première abritée par cet édifice, soit la fabrication d'appareils téléphoniques, de standards téléphoniques et câbles jusqu'à 1975, alors que les installations de l'immeuble ne peuvent s'adapter aux nouvelles technologies.

Conclusion

En conclusion, nous voulons que le cœur de Pointe St-Charles continue de battre au rythme de ses résidents tout en conservant et protégeant un volet important de notre histoire mais en accueillant des travailleurs de l'extérieur qui viendront enrichir la vie sociale, économique, communautaire et culturelle de notre quartier.

Nous souhaitons que les enfants, familles, personnes seules jeunes et aînés de Pointe St-Charles puissent se rappeler d'un passé industriel qui a fait la prospérité du quartier. Nous espérons continuer à vivre ensemble au présent avec les travailleurs et travailleuses des entreprises établies dans le Nordelec, qui viendront participer et enrichir la vie du quartier et regarder vers l'avenir dans un environnement sain, sécuritaire, qui fera que nos jeunes voudront continuer à résider, vivre ensemble et faire prospérer ce magnifique quartier.

Merci



Louise Paquin.