

Mémoire présenté à
L'Office de consultation publique de Montréal

Dans le cadre de la consultation publique

TERRAINS NORDELEC

Par
Olivier Legault, architecte

BLTA

Le 25 Octobre 2023

La firme	3
Contexte	3
Commentaires, recommandations et pistes de réflexion	4
1. Implantation / Densité / Hauteur.....	4
2. Encourager la concentration d'un pôle d'emploi	5
3. La rupture d'échelle, la connectivité, les passerelles.....	5
4. Espaces aménagés au sol, verdissement du secteur, activités sur rue	6
5. Percée visuelle.....	8
6. Les exigences réglementaires	8
En Conclusion	8

La firme

BLTA est une firme d'architecture montréalaise établie depuis plus de 50 ans et qui est reconnue pour sa connaissance et sa contribution au contexte urbain de la métropole.

Œuvrant principalement dans des contextes de densité variable au centre-ville de Montréal ainsi que dans Griffintown et le Vieux-Montréal, BLTA compte de nombreuses réalisations d'édifices à bureaux, hôtels et plus d'une dizaine de bâtiments de grande hauteur, ainsi que la réalisation de quelques milliers d'unités d'habitation depuis l'année 2000.

Parmi les plus récentes réalisations de BLTA, mentionnons le 700 rue Saint-Jacques (58 étages, lequel illustre très bien les challenges que présentent la multifonctionnalité, la densité et la hauteur), la Nouvelle Maison de Radio-Canada, l'Avenue, l'Hôtel William Gray, la Cité du Commerce Électronique, EDC (à Ottawa), plusieurs tours résidentielles de grande hauteur et plusieurs complexes multifonctionnels.



La montagne, le centre-ville et le secteur Bridge-Bonaventure. © BLTA

Contexte

Le développement du projet Nordelec est une occasion unique pour ce quartier de Montréal de se réaffirmer en consolidant un pôle d'emploi important pour la métropole. En effet, c'est une occasion de créer des espaces modernes et des lieux qui contribueront à l'enrichissement de l'expérience urbaine et sociale du quartier, le tout en totale complémentarité.

Les enjeux et les défis sont par ailleurs nombreux. Le tout, au moment où les conditions de réalisation, surtout économiques, évoluent rapidement. La pandémie des dernières années et l'augmentation des coûts de construction et de financement compliquent grandement la tâche de tous et chacun.

Commentaires, recommandations et pistes de réflexion

1. Implantation / Densité / Hauteur

La plupart des intervenants du milieu reconnaissent l'importance d'autoriser des densités qui permettent des aménagements publics de qualité tout en soutenant une activité commerciale correspondant aux besoins de la population à laquelle elle est destinée.

Ici, nous insistons sur le rapport entre la hauteur, l'implantation au sol et la densité ou COS, en relation avec une articulation volumétrique sensible au contexte dans lequel elle s'insère.

Idéalement, il faudra privilégier le milieu de vie, ses qualités urbaines, sa résilience et sa pérennité, ses connectivités, son animation sur rue et sur le domaine public, ses espaces publics ou semi-publics ainsi que privés. Ces facteurs sont la base de tout projet de développement, tout comme la densité ou les hauteurs.

Afin d'offrir un environnement inspirant et dynamique, il faut favoriser les modulations de hauteur; une variable qui permet en bout de ligne une plus grande diversité d'espace et d'aménagements, mieux adaptée à son contexte immédiat. Cela permet une potentialité et une qualité d'aménagement supérieure. L'équilibre des gabarits qui définissent une rue est fondamental. Le projet de modification de zonage (en lien avec l'article 89 de la Charte de la ville de Montréal) présenté par ALLIED va dans ce sens.

La densification du cœur du territoire montréalais, la cohérence de son aménagement ainsi que la qualité du design constituent le geste de développement durable le plus significatif qui soit.



2. Encourager la concentration d'un pôle d'emploi

Le développement urbain ainsi qu'immobilier est à la fois une réponse à un besoin et à une vision de réalisation inspirante. C'est faire, c'est réaliser la ville, secteur par secteur. C'est la faire évoluer également. L'ajout d'une nouvelle structure permet d'offrir des espaces modernes, efficaces, répondant à des besoins de 2025. Selon le type d'entreprise en question, les spécificités d'aménagement et de besoins peuvent parfois surprendre (complexité et exigence des centres de données par exemple).

Le télétravail n'est pas, à première vue, aussi écologique que l'on peut croire. Selon plusieurs études, 15 heures de visioconférence par semaine sont équivalentes à 1300 km et 8 heures de streaming par semaine à 2000 km en voiture à essence.

Avec un taux d'occupation de près de 100% (ce qui n'a pas toujours été le cas), le succès du Nordelec, est tributaire de ses qualités physiques intrinsèques.

Notons qu'à l'époque de la Northern Electric Company Limited en 1913, plus de 12000 employés travaillaient dans l'imposant bâtiment qui est aujourd'hui l'édifice Nordelec. Cette valeur patrimoniale est à souligner. C'est ainsi qu'avec l'avènement du téléphone, le quartier s'est animé et développé avec dynamisme.

L'arrivée d'un nouveau bâtiment est nécessaire pour « aider » et « soutenir » ! Cette innovation peut devenir le levier du secteur en y intégrant certains équipements, fonctions, salles de serveurs, dimensions particulières. Soutenir l'ancien édifice Nordelec par un nouveau bâtiment moderne et efficace !



3. La rupture d'échelle, la connectivité, les passerelles, les basiliaires

Le Nordelec est définitivement dans cette catégorie « d'évènement » urbain. Il est à noter que l'on ne pourrait pas réaliser aujourd'hui une implantation telle qu'elle a été réalisée à l'époque.

Ayant marqué de façon non équivoque le paysage du secteur depuis plus de 110 ans, nous considérons important d'offrir une meilleure transition entre les différentes composantes existantes susceptibles de demeurer.

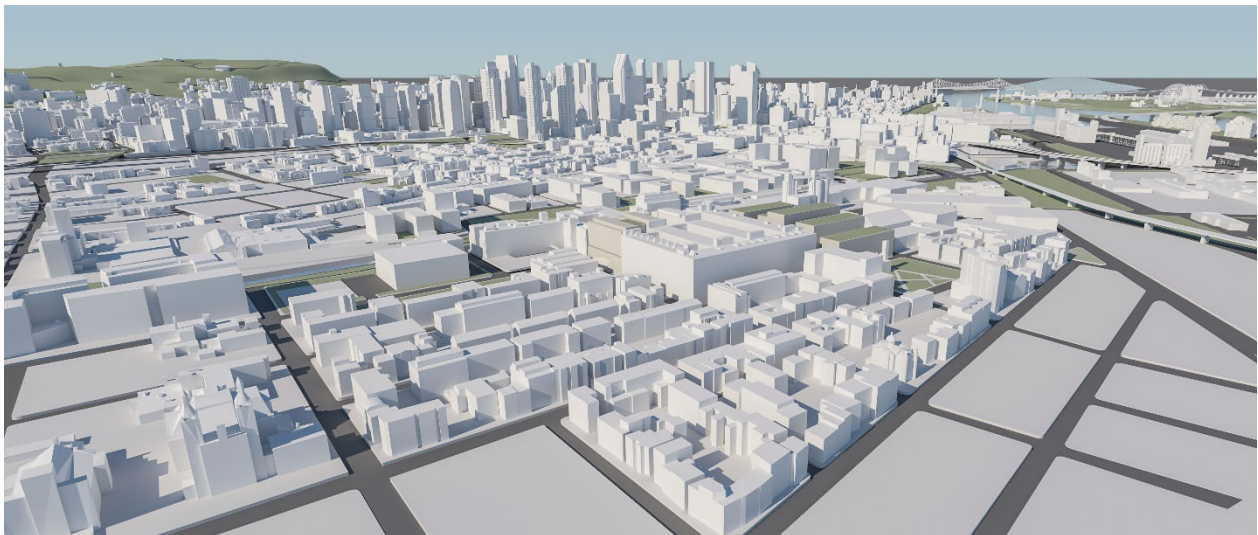
La proposition ici à l'étude nous suggère cette forme transitionnelle, une fragmentation des masses qui permet une meilleure cohésion entre les volumes du secteur.

L'intégration de passerelles, en lien avec le passé industriel du secteur, devrait être considérée. L'utilisation des basiliaires peut aussi être un atout.

Le désir exprimé dans la proposition du développeur est de créer un quartier avec une interactivité et un milieu de vie animé au niveau de la rue incluant des commerces intégrés. Il faut encourager cette orientation.

De la même façon, il faut favoriser l'aménagement des toitures (vertes, blanches ou autres), tout comme l'activité sur rue.

La proposition règlementaire ici à l'étude offre donc les principaux paramètres d'encadrement visant un développement de qualité.



4. Espaces aménagés au sol, verdissement du secteur, activités sur rue

Lorsque l'on cherche à rendre un quartier vivant, inspirant et fonctionnel, on s'aperçoit inmanquablement que l'activité sur rue est la clé du succès.

L'un des plus grands bénéfices d'autoriser des modulations de hauteur réside dans le dégagement au sol qu'il procure, donc l'augmentation, en superficies, de l'espace dédié au parc public, à la notion de verdissement, plantation d'arbres, axe de repos et plus encore.

Idéalement, le nombre d'espaces verts aménagés doit être augmenté le plus possible.

Le lien avec l'axe du canal Lachine doit être encouragé. Un aménagement vert des rues de Montmorency et de la Sucrierie peut jouer un rôle important.



5. Percée visuelle

C'est afin de maximiser les percées visuelles que l'on préconise une approche où la modulation des hauteurs offre des dégagements. Maximiser l'apport des parcs et des espaces publics linéaires augmente le nombre de percées visuelles. La rue de la Sucrierie et son dégagement en est un bon exemple.

6. Les exigences réglementaires

Dans notre quête d'un monde meilleur, nous avons, en tant que société, toujours tentée d'améliorer nos pratiques, nos objectifs de performances et de qualités. Ce faisant, nous avons à établir des règlements, des balises et des paramètres à respecter. Il est donc nécessaire de rappeler qu'à chaque ajout de règlement (balises et paramètres), nous devons tenir compte de son impact sur le coût d'étude et d'approbation et surtout sur son coût de construction, lequel détermine en grande partie le prix de vente ou de location d'un bien immobilier.

N'oublions pas que chaque nouvelle exigence réglementaire, qu'elle soit écologique, énergétique ou patrimoniale, a un effet sur les délais d'analyses et d'approbation des projets, donc en bout de ligne une incidence directe sur les coûts de réalisation.

La gouvernance est une nécessité, mais certains allègements pourraient laisser place à des solutions efficaces et créatives. C'est dans ce sens que l'exercice ici en cours permettra au promoteur de s'ajuster dans le temps. Il faut toujours préserver une flexibilité malgré tout.

En Conclusion

Il faut déconstruire ce mythe et cette croyance que la densification est néfaste pour l'environnement. Lorsqu'elle est bien planifiée et conçue, la densification sera bénéfique. Selon notre expérience récente, et dans le présent contexte économique, les critères énoncés ici représentent une formule favorisant les modèles les plus logiques, tout en favorisant la création de milieux de vie inspirants et diversifiés.

Le développement de grande qualité n'est pas uniquement la résultante d'une densité ou d'une hauteur donnée. Mais sans une densité minimale, on rend la viabilité de l'ensemble ainsi que des commerces de proximité encore plus à risque, sachant qu'ils sont vitaux pour la création d'un milieu de vie de qualité.



On ne préconise pas ici des tours de grande hauteur et des densités de 12 comme dans le secteur « Centre des affaires » (qui lui, est desservi par le métro, les trains ...). Mais on insiste pour créer des ensembles, des formes urbaines cohérentes qui offriront des espaces bureaux avec lumière, vus et des dégagements qui sauront répondre à une clientèle de plus en plus éduquée et exigeante.

Le vrai défi consiste donc à conjuguer toutes nos aspirations de résilience climatique, d'efficacité énergétique, de verdissement et de mise en valeur de notre histoire au moment où les coûts de développement et de construction sont à leur plus haut historique, en plus des coûts de financement qui ont beaucoup augmenté récemment.

Nous suggérons donc de favoriser une approche empreinte d'une flexibilité et d'une adaptabilité dont nous n'avons que trop peu exploré les bienfaits, ce que la présente proposition à l'étude suggère. La proposition (à l'étude) nous apparaît une réponse qui respecte tous les principes d'aménagement nécessaires à sa réussite, et ce aussi bien pour le quartier et ses résidents, le promoteur et l'arrondissement.

Les villes et les banlieues en périphérie de Montréal autorisant un COS de 6, il serait pour le moins paradoxal de faire face à un refus pour cette demande dans ce secteur de Montréal. Parmi les principaux outils et paramètres à notre disposition se trouve la gestion des hauteurs et des densités. Il faut s'en servir pour offrir mieux.

Meilleurs espaces de travail, meilleurs espaces verts, meilleurs services, meilleur cadre de vie !

Olivier Legault, architecte
BLTA