

Mémoire de Projet Montréal  
présenté à l'Office de consultation publique de Montréal

## Transformation de l'édifice Le Nordelec - 2



Février 2012





## Introduction

Le projet de reconversion et d'agrandissement du bâtiment Nordelec au 1751, rue Richardson dans le Nord du quartier Pointe-Saint-Charles a déjà été soumis à une consultation publique avec le concours de l'Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM) en 2006.

Le projet est d'importance : un immense bâtiment de 8 étages, avec ajout sur le quadrilatère adjacent, de nouvelles implantations dans un milieu ancien, principalement caractérisé par un cadre bâti généralement de 3 étages (parfois 5-6 étages quand le dégagement le permet). Dans cet espace la densité prévue est 5 fois supérieure à la moyenne du quartier et nettement supérieure à tout ce qui s'est construit jusqu'ici autour du Canal de Lachine (Lofts Redpath, Corticelli...).

Le changement d'usage du site vient ajouter jusqu'à 1300 logements dans un quartier qui n'en comporte que 6000 actuellement. Au-delà du projet de construction, on parle donc d'accueillir environ 2000 nouveaux résidents dans un environnement qui en compte actuellement 14 000.

Ce projet, somme toute déjà démesuré en 2006, demande maintenant à ajouter 300 unités supplémentaires. En quoi celui-ci peut-il s'ancrer dans Pointe-Saint-Charles ? Comment s'insère-t-il dans le Sud-Ouest ? Est-ce un projet qu'on voit dans une suite logique au Centre Ville ? Ne verse-t-on pas dans l'hyperdensité telle que déclinée actuellement dans Griffintown ?

## Réduction de la taille des logements

Nous sommes passés d'un projet avec des unités de type loft à un projet de *pouailler urbain* qui aligne des *garde-robes* de moins de 600 pieds carrés qui n'auront une vue que sur leurs voisins de l'aile suivante. Dans le premier projet, la moyenne de superficie des unités proposées pour le bâtiment existant et les ajouts était de 118,6 m<sup>2</sup> (1276 P.C.) et maintenant la moyenne est de 84,3 m<sup>2</sup> (907 P.C.).

Alors que la version précédente du projet aurait permis de penser que les grandes unités auraient pu être aménagées avec plus d'une chambre, pour accueillir des familles, la nouvelle version ne laisse aucun doute, on vise les professionnels, les célibataires, les investisseurs du dimanche. Ce n'est pas comme ça qu'on va créer une communauté.

## Stationnements

Présentement, les quelque 2000 employés qui travaillent dans le Nordelec peuvent profiter des nombreux stationnements qui sont autour de la bâtisse (400 places de stationnement de surface appartiennent au Nordelec). Ils seraient seulement 33% à utiliser leur voiture pour venir travailler au Nordelec selon un sondage mené en 2009, soit environ 660 places. Suivant le projet présenté, on rencontre le ratio minimum de stationnement commercial à une place par 200m<sup>2</sup>, ce qui fait 315 places du futur stationnement réservées pour la partie commerciale.

Le reste des 1259 places de stationnement seraient dédiées au résidentiel, pour un ratio de 0,72 place de stationnement par porte. *Une étude pour trouver une solution de « stationnement partagé » sera réalisée, afin de maximiser l'utilisation des aires de stationnement* dit le document. C'est une bonne idée, car il est fort probable qu'environ 350 places qui seront libérées par de futurs résidents puissent être réutilisées par des employés pendant le jour. Reste à voir comment ça marchera lorsque les résidents reviendront vers 17 h et qu'ils trouveront les voitures des professionnels qui travaillent tard à leur place.

## Emplois

C'est la Société de Développement de Montréal (SDM) qui à l'époque a converti le bâtiment en effectuant les aménagements qui ont permis de remplir les étages avec des occupations de bureaux dans les ailes principales (Shearer, Richmond et Richardson), avec des « shops » et des espaces d'entreposage dans les ailes centrales. Conçu sur le modèle d'incubateur de petites ou moyennes entreprises, il permettait d'offrir à un loyer abordable de grandes surfaces de plancher, avec un minimum de coût d'entretien.

Cette formule a été un vif succès, plusieurs entreprises ont pu grandir, s'épanouir et gagner du galon, et les reventes successives du bâtiment se sont traduites par des réinvestissements dans la qualité des aménagements des espaces communs et l'entretien des façades (brique soufflée au sable, planchers de bois décapés et cirés, remplacement des fenêtres etc...). Il s'est créé au fil du temps un véritable écosystème d'entreprises prospères, autant de professionnels, ingénieurs, architectes, que des artisans du web et du multimédia.

Une panacée impressionnante de domaines créatifs qui offre des emplois stables à plus de 2000 employés. Une grande partie des employés font littéralement vivre les restaurants et cafés de la rue Centre le midi. Ils sont un groupe remarquable, sinon exemplaire, 46% à se déplacer en transport en commun, leur impact est à tout point de vue positif dans le quartier.

Notre plus grande crainte est que dans le « grand dérangement » que sera la délocalisation des entreprises des étages supérieurs, un grand nombre d'entre elles ne soient pas satisfaites par l'offre de déménager aux étages inférieurs, ne puissent pas trouver l'espace correspondant aux avantages qu'ils ont présentement, et décident tout bonnement de quitter Pointe-Saint-Charles pour aller s'installer ailleurs. Cette crainte est d'autant plus grande en regard à la modification proposée au phasage, qui permettra au promoteur d'offrir les étages 6 à 8 des bâtiments existant dès le début du projet (l'ancienne entente reportait cette possibilité après la réalisation des ajouts, et de 300 unités sur l'îlot B).

En dérangeant cet écosystème, on risque de perdre la moitié des entreprises, la moitié des employés. Sans compter ceux qui n'auront pas la patience de subir le chantier, par nécessité ils devront rapidement trouver un endroit où ils pourront continuer à exercer leurs activités sans encombre. Quel impact est-ce que cela aura sur le quartier? Ce ne sont pas les résidants qui remplaceront les employés partis aux tables des restaurants et cafés de la rue Centre.

## Commerces au rez-de-chaussée

La composante commerciale du nouveau projet est beaucoup plus robuste que dans le projet présenté en 2006. Le rez-de-chaussée offrira 62 905 m<sup>2</sup> d'espace commercial trois fois plus que les 21 500 m<sup>2</sup> proposés en 2006, et n'aura plus les limitations qui lui étaient imposées de respecter une superficie maximale de 1500 m<sup>2</sup>, aux usages suivants :

1. usages C.1(2) autorisés et définis au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), excluant l'usage carburant;
2. galerie d'art;
3. musée;
4. activité communautaire ou socioculturelle;
5. garderie.

En enlevant la limitation de 1500 m<sup>2</sup>, on ouvre ainsi la porte à des commerces de grande surface. Est-ce une évolution positive pour ce projet?

Pour comprendre, voici l'extrait du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement qui précise les usages permis pour la catégorie C.1(2) :

1° les usages spécifiques suivants :

1. carburant (*exclus selon l'entente*)
2. épicerie
3. papeterie, articles de bureau
4. restaurant, traiteur;

2° les usages additionnels suivants :

1. atelier d'artiste et d'artisan
2. bureau
3. clinique médicale
4. centre d'activités physiques
5. école d'enseignement spécialisé
6. institution financière
7. laboratoire, sauf si dangereux ou nocif
8. services personnels et domestiques
9. soins personnels
10. studio de production.

Premièrement, il faut se demander si d'avoir permis uniquement cette catégorie de commerces d'appoint c'était une bonne idée. Si on les permet dans le Nordelec, est-ce qu'on ne risque pas que les futurs résidents n'aient pas de raison de sortir du bâtiment pour aller magasiner dans le quartier? Surtout que l'arrondissement du Sud-Ouest travaille depuis plusieurs années avec les commerçants de la rue Centre à la revitalisation de l'artère commerciale. Il serait donc plus approprié que ce type de commerce se retrouve sur la rue Centre, avec les restaurants.

Finalement, nous insistons pour qu'il y ait une garderie. Elle permettra aux employés du Nordelec, aux résidents du quartier et aux futurs résidents du Nordelec de socialiser ensemble, ce qui leur permettra d'apprendre à se connaître, et c'est ce qui créera la base d'un lien communautaire important.

Pourraient-ils bénéficier d'une cour intérieure? À ce titre, une contradiction oppose le document de la proposition (daté du 31 janvier 2012) qui inclut l'espace du rez-de-chaussée des cours intérieures dans la zone de couleur violette prévue pour le commerce, et le document déposé à la commission en réponse aux questions de la séance d'information du 31 janvier 2012 (daté du 6 février 2012) qui indique que l'espace du rez-de-chaussée des cours intérieures comme *espace commun\**, astérisque correspondant à aménagement de jardins ou d'espaces communs sous une verrière.

### **Logement communautaire**

On peut reconnaître que la stratégie d'inclusion de logement social et communautaire a été appliquée depuis 2006 à partir de la première estimation du nombre de logements. Les coopératives pour personnes âgées (115 unités) et pour les familles (55 unités) sont présentement en cours de réalisation.

Néanmoins, cette demande ne s'est appliquée que sur la superficie de plancher prévue en stationnement et non sur l'ensemble des unités ajoutées. En effet, il est à noter que tout un plancher

déjà prévu en résidentiel prévoit réduire la taille des logements pour en augmenter le nombre sans pour autant contribuer à la stratégie d'inclusion de logements pouvant répondre aux besoins importants du quartier. Ainsi, environ 28 unités ont été demandées alors qu'une application stricte du 15% sur 300 supplémentaires représente 45 unités.

Le total de la contribution du Nordélec pourrait monter à 200 unités quand 1500 ménages résidants dans le quartier attendent pour un logement social sur les listes.

### **Processus de consultation**

Nous questionnons l'utilisation de l'article 89 plutôt qu'un projet particulier d'urbanisme. Avec ce dernier outil, les citoyens résidant autour du projet pourraient avoir l'opportunité d'utiliser en dernier ressort l'ouverture d'un registre et la mise en place d'un référendum sur les modifications à la réglementation si le projet ne leur semblait pas acceptable. Avec l'utilisation de l'article 89, le Conseil municipal décidera des exigences à apporter sans que les citoyens puissent avoir le dernier mot.

L'Office de Consultation Publique a, pour sa part, été mandaté pour entendre la population sur un cadre défini par le Comité exécutif et les services d'urbanisme de l'arrondissement. Il s'agit uniquement de poser des recommandations sur les changements demandés.

Bien sûr, on ne pourra empêcher les personnes d'aborder d'autres sujets qui seront compilés dans la partie 2 du rapport final de l'OCPM (« expression des opinions ») mais les demandes de révision comme de revoir la contribution aux fins de parc ne seront pas prises en compte dans les modifications aux accords de développement demandées au promoteur. Comme indiqué dans le Sommaire décisionnel du Conseil d'arrondissement extraordinaire du Sud-Ouest 13 octobre 2011, l'OCPM peut être considéré comme une forme d'*opération de communication* plutôt que de réel outil de participation citoyenne démocratique.

Tout comme en 2006, les commentaires des citoyens arriveront non pas en amont du processus, mais entre la première lecture en arrondissement et la seconde, pour approbation, en Conseil de ville.

D'après Projet Montréal, vu l'ampleur du projet et ses multiples impacts dans le milieu, c'est toute une réflexion sur une zone plus large qu'il faudrait mettre en œuvre, un Projet Particulier d'Urbanisme « Nord de Pointe-Saint-Charles ».

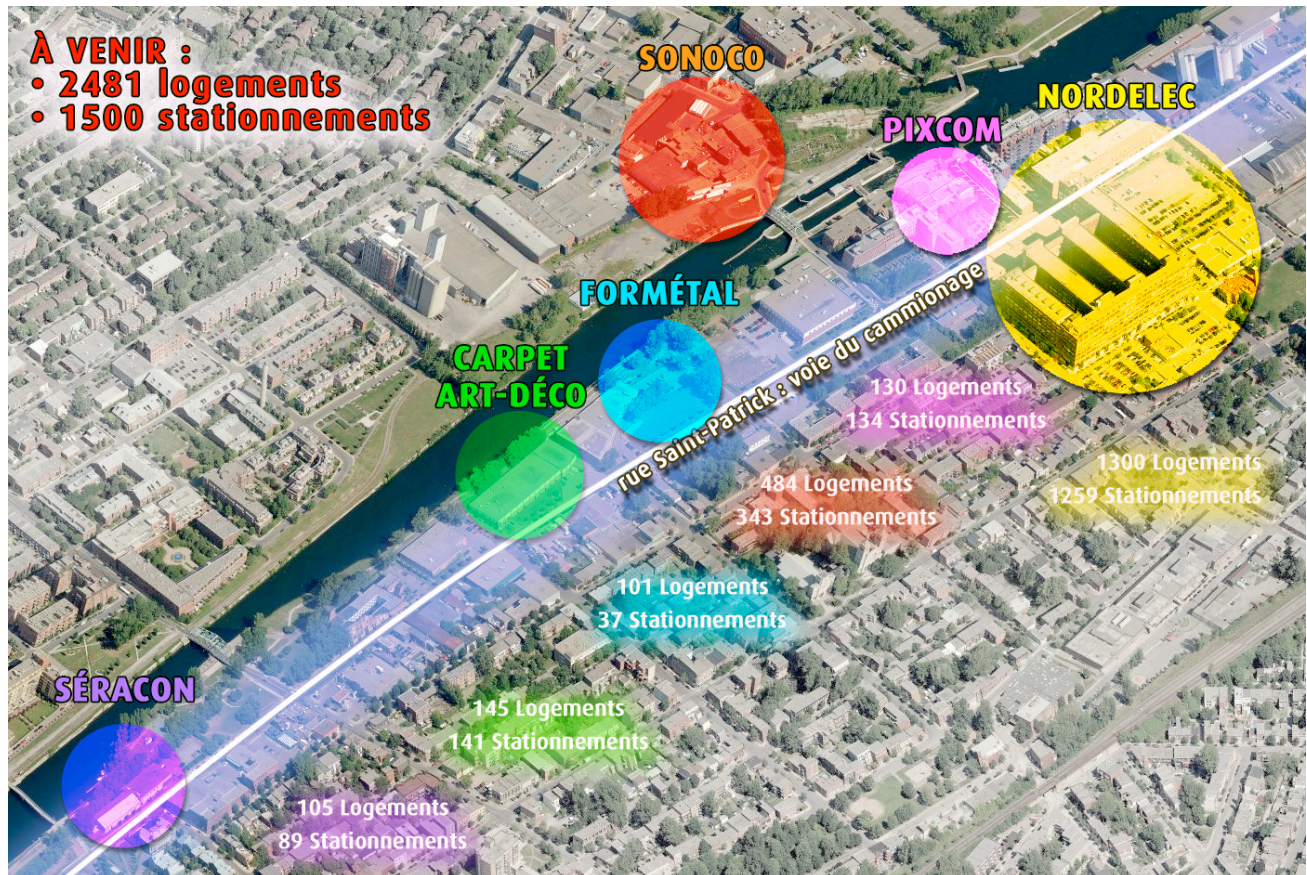
### **Planification inexistante le long de St Patrick**

En effet, le bâtiment du Nordélec se situe dans un axe routier très achalandé, car permettant l'accessibilité au Centre-Ville, au Vieux-Montréal et au pont Victoria par la rue Bridge. Régulièrement, cette zone est déjà très congestionnée.

Il est important de rappeler également que la rue St Patrick est la voie de camionnage desservant une circulation de transit importante. L'ajout de 1300 logements dans ce secteur et d'environ 850 automobiles supplémentaires (selon le nombre de stationnements ajoutés à ce qui existe déjà aujourd'hui) aura un impact certain sur les déplacements.

De plus, depuis novembre 2009, plusieurs projets résidentiels ont été autorisés ou sont en cours de l'être le long de St Patrick depuis le pont du CN au niveau de la rue Atwater jusqu'aux écluses St Gabriel (sites de la Séracon, Formétal, Carpet Art Déco, du Nordélec, de la Sonoco et de Pixcom). Alors que cette zone était considérée « zone d'emploi », six projets totalisent plus de 2481 logements et pas moins de 1500 stationnements sont en cours.

La planification du nord de Pointe-Saint-Charles nous semble incontournable et il est de la responsabilité de l'arrondissement du Sud-Ouest de le planifier et de la Ville de Montréal d'y contribuer financièrement en terme des investissements nécessaires pour assurer un minimum de qualité de vie.



### Parcs et espaces publics

Les espaces verts sont intégralement liés à la qualité de vie, encore plus dans les secteurs urbanisés; ils sont indispensables pour la sécurité, la qualité de l'air, la détente, la convivialité. Ils génèrent de l'inclusion sociale en permettant aux résidents de s'y rencontrer.

La superficie des espaces verts devrait être en adéquation avec l'importance de la population.

Il est à noter que le promoteur s'est engagé en 2006 à contribuer à l'amélioration des installations du parc Joe Beef par la somme de 300 000 \$. Cette somme peut être considérée importante compte tenu du coût réel du lotissement (70 000 \$) mais aussi assez dérisoire quand on réalise le coût des jeux pour enfants et leurs installations par les services municipaux. De plus, cette somme n'ajoute en rien de l'espace supplémentaire accessible à tous. La responsabilité de la Ville Centre dans cet investissement est aussi à considérer.

Avec la demande de réouverture de l'article 89 et l'augmentation de 300 unités de logements, aucune contribution supplémentaire aux fins de parc n'a été demandée par l'arrondissement à ce jour. D'une part, le promoteur ne contribue pas plus à l'amélioration aux fins de parc malgré une augmentation du nombre de logements ; d'autre part, la Ville est inexistante dans sa propre contribution.

D'autres aménagements nous semblent adéquats à l'accueil de cette nouvelle densité importante de population comme la création de liens cyclistes vers la piste du Canal de Lachine ainsi que la sécurisation des traverses piétonnes à date inexistantes ou la création et l'élargissement de trottoirs.

Il semble d'autant plus impératif d'agir à cet égard que la proximité du projet Nordelec au Canal pourrait laisser imaginer aux futurs acheteurs d'agréables activités au bord de l'eau alors que cet équipement collectif est bien difficile d'accès.

### **Cohésion sociale**

On peut s'interroger aussi sur le futur des relations entre résidents dans le quartier ? Quelle cohésion la ville entend-elle insuffler ?

La population actuelle du quartier vit pour la moitié sous le seuil de faible revenu. La moitié des familles sont monoparentales. Les trois quarts sont locataires. 40% des logements sont sociaux ou communautaires (coopératives d'habitation) ce pourcentage montait à 49% avant la transformation de la Redpath et Corticelli et l'achat de nombreuses maisons de ville par des familles propriétaires occupantes qui débutèrent le phénomène de gentrification il y a une dizaine d'années. Pointe-Saint-Charles s'est caractérisé dans son histoire par l'organisation des premiers comités de citoyens qui, avec la désindustrialisation des abords du canal de Lachine, ont insufflé les mouvements communautaires et ont donné naissance aux CLSC, au droit au logement et à l'éducation, etc... une vie communautaire intense issue de plus de 40 ans de lutte et d'expression populaire. Une couleur toute particulière basée sur la fierté et un sentiment d'appartenance très fort à son quartier.

Vu la taille des logements prévus dans le Nordelec, on peut imaginer accueillir des personnes seules et/ou des couples. Peu de familles. Un profil « jeune professionnel » en premier achat dans l'immobilier.

Le défi de l'intégration dans le respect de l'identité du quartier Pointe-Saint-Charles reste entier.

Il est de la responsabilité municipale de penser aux futures relations entre ses différentes populations, entre ses différentes « cultures ». Il s'agit d'amener les gens à se connaître, à s'apprécier, à se rapprocher, « se mélanger » et à construire ensemble la suite de l'histoire de leur quartier.

Les espaces publics jouent alors un rôle de contact et de convivialité déterminant dans la cohésion des communautés.

### **Conclusion**

Il est dommage que le présent projet, tout comme l'ensemble des projets au nord de Pointe-Saint-Charles, ne soient pas inclus dans l'exercice de réflexion préalable à la planification sur l'avenir du secteur Griffintown. Nous proposons :

- de mieux encadrer les usages commerciaux pour éviter de créer concurrence à la rue Centre;
- de prévoir l'espace pour une garderie (avec accès à l'extérieur, en cour intérieure);
- de demander à la Ville centre de participer financièrement à l'acquisition d'espaces verts;
- de demander à la Ville de contribuer à la création de voies cyclables et piétonnes vers le Canal ;
- l'application stricte de la stratégie d'inclusion avec 15 % de logement social et 15% abordables ;