

Montréal, le 26 octobre 2023

À : L'Office de consultation publique de Montréal

Par : Mario Cavallancia

Mémoire présenté dans le cadre des consultations publiques relatives au Terrains Nordelec

Bonsoir,

Mon nom est Mario Cavallancia, je suis CPA retraité, j'habite le Nordelec depuis janvier 2021 et je viens vous faire part, à titre personnel, de quelques réflexions et commentaires sur le projet de règlement qui permettra, s'il est adopté par la Ville de Montréal, à Allied Properties REIT (« Allied ») de construire des tours à bureau de 44 mètres de hauteur sur un terrain de stationnement qui lui appartient sur St-Patrick à l'est de l'édifice actuel du Nordelec.

L'ancien propriétaire, le Groupe El-Ad (« El-Ad »), avait déjà en 2007 et 2012 obtenu de la Ville de Montréal certaines dérogations à la réglementation de zonage, permettant la construction d'un projet résidentiel pouvant atteindre 25 mètres plutôt que les 20 mètres alors permis. Le projet d'El-Ad a fait l'objet, comme vous le savez, de consultations auprès de l'OCPM en 2006 et 2012. J'ai lu les interventions faites lors de ces consultations et force est de constater qu'elles sont, pour la plupart, aussi pertinentes aujourd'hui qu'elles l'étaient lors de leur présentation à l'OCPM.

Le projet d'El-Ad était très clair, très détaillé et ne prêtait pas à confusion : les nouvelles constructions sur l'îlot B avaient clairement une vocation résidentielle, elles avaient 8 étages, n'auraient pas dépassé 25 mètres et les plans présentés étaient clairs et précis. On savait exactement ce qui était prévu et promis par El-Ad.

Malgré tout, l'OCPM dans son rapport du 11 janvier 2007 mentionnait dans sa lettre de présentation à l'administration municipale de l'époque :

« L'îlot B constitue une addition entièrement nouvelle et de grande envergure à l'édifice actuel du Nordelec. Pour favoriser une meilleure intégration au quartier, l'aménagement de l'îlot B mériterait une révision à la baisse de sa hauteur et de sa densité afin d'harmoniser au mieux cette partie du complexe au gabarit de Pointe-Saint-Charles. On devrait aussi assurer un véritable accès public à l'espace paysagé prévu au centre de cet emplacement. »

Selon ma compréhension, ces recommandations de l'OCPM n'ont pas été retenues par la Ville et le règlement a été adopté avec les usages demandés à une hauteur de 25 mètres sur l'îlot B, sans y prévoir spécifiquement d'accès public à l'espace paysagé au centre de l'emplacement.

Dans le mémoire présenté par Projet Montréal en février 2012 à l'OCPM relativement au projet modifié d'El-Ad, on remet en question le 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. » ...

« 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 ».

À mon avis, ce qui était vrai en 2012 est toujours vrai en 2023 et compte tenu du caractère irréversibilité des dérogations qui seraient octroyées dans le cadre du projet d'Allied, les propos de Projet Montréal en 2012 sont encore plus vrais aujourd'hui qu'à l'époque.

Comme on le sait, El-Ad n'a pas mené à terme son projet de développement du Nordelec et à plutôt vendu en cours de route, en 2016, le Nordelec et le terrain de l'îlot B au propriétaire actuel, Allied. Avec cette vente, les engagements pris par El-Ad en 2007 et 2012 dans le cadre du projet présenté à la Ville et ayant fait l'objet de 2 consultations publiques ont été abandonnés; du moins c'est ce qu'on doit en conclure aujourd'hui.

L'engagement de construire un développement résidentiel sur l'îlot B n'est plus, la limite de hauteur qui était passée de 20 mètres à 25 mètres en 2007 n'est plus. L'environnement commercial actif et vibrant alimenté par l'afflux de nouveaux résidents habitant le projet résidentiel d'envergure sur l'îlot B n'est plus.

Le projet présenté par Allied est selon moi flou, vague et incomplet, on demande beaucoup de dérogations mais on offre peu d'information sur la finalité réelle du projet de développement. La population peut donner son avis, mais seulement sur des hauteurs, des densités et des usages autorisés, mais avec quoi allons-nous concrètement nous retrouver dans 5 ans, 10 ans ou 15 ans ? On ne le sait pas du tout.

En fait, c'est un projet qui suscite beaucoup plus de questions qu'il n'apporte de réponses.

Combien de nouvelles habitations seront construites ? 1000, 500 ou zéro ? Tout est possible.

Même au niveau des hauteurs le tout demeure obscur et flou. Sur les croquis et maquettes présentés par Allied, un édifice qui représente 9% du terrain atteint 44 mètres (dépassant même de 2 mètres l'édifice du Nordelec), les autres bâtiments semblent tous dépasser 25 mètres. Comme les plans ne sont pas définitifs et que le règlement proposé permettrait les constructions de plus de 25 mètres sur 35% de la superficie du terrain de l'îlot B, va-t-on finir avec 9% du terrain à 44 mètres ou avec 35% du terrain à 44 mètres? Qui sait ?

Y-aura-t-il des restaurants au dernier étage? des café-terrasses sur le toit ? des équipements au-dessus de ces terrasses ? Oui, peut-être, c'est possible, mais on ne sait pas exactement où, ça viendra plus tard.

Le propriétaire actuel, Allied, a acheté en 2016 le Nordelec et le terrain de l'îlot B en connaissant très bien le projet de El-Ad, les engagements pris par ce dernier envers la Ville et surtout envers les résidents de Pointe Saint-Charles. Allied connaissait très bien les limites de la réglementation de zonage et les limites du plan d'urbanisme visant les propriétés acquises et les exigences du projet de El-Ad; pourquoi ne présente-t-il pas un projet qui soit dans le respect de la réglementation actuelle, dans le respect du plan d'urbanisme ou dans le respect des engagements pris et représentations faites par son prédécesseur?

Pourquoi la Ville signe, ce qui me semble, un chèque en blanc et donne carte blanche à un projet mal ficelé, par l'utilisation de l'article 89 de sa Charte, projet qui n'offre pas grand-chose en retour aux citoyens de Pointe Saint-Charles et qui crée un précédent dangereux pour le développement futur de Pointe Saint-Charles et même celui de la Ville de Montréal ? À quoi servent les règlements de zonage et les plans d'urbanisme, si on peut si facilement y déroger ?

Même s'il y a beaucoup d'espaces de bureaux vacants à Pointe Saint-Charles, et au centre-ville de Montréal, même si tous les commerces qui les entourent en souffrent et même s'il y a une sérieuse pénurie de logements sur tout le territoire de la Ville, je comprends très bien qu'on ne puisse pas forcer Allied à construire des logements sur son terrain si ce n'est ni sa mission, ni sa volonté, mais je m'explique très mal pourquoi la Ville voudrait déroger à sa réglementation de zonage et à son plan d'urbanisme et se rabattre sur les mesures d'exception prévues à sa Charte, l'article 89, pour permettre un autre projet de tours à bureaux tout près du centre-ville. En 2023, vraiment ?

Même au niveau de valeur totale au rôle de taxation de la Ville, je ne vois pas ce que ce projet ajoute aux citoyens et à la Ville. La valeur foncière ajoutée par le projet d'Allied sera, à mon humble avis, en grande partie annulée par la baisse de valeur foncière qu'entraîneront les bureaux additionnels vacants à Pointe Saint-Charles, au centre-ville et dans tous les autres arrondissements de la Ville de Montréal et aussi partiellement et malheureusement par la baisse de valeur des logements résidentiels qui entourent ce projet.

Puisque le rapport et les recommandations de l'OCPM suite à la consultation publique ne lieront pas la Ville de Montréal et souhaitant fortement que ces recommandations, quelles qu'elles soient, soient prises en considération par la Ville avant l'adoption d'un règlement dérogeant au plan d'urbanisme, je me permets respectueusement de rappeler aux élus les engagements pris envers la population, en ne citant que le titre de l'Article 1 de la plateforme de Projet Montréal, qui dirige maintenant la Ville : « **La population au pouvoir, une administration à l'écoute** ».

Merci, Mesdames et Monsieur les commissaires, de votre attention,

Mario Cavallancia