



PROJET DE MODIFICATION DE L'ÉDIFICE LE NORDELEC

Projet de règlement P-06-039-1

Rapport de consultation publique

Le 17 avril 2012

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Tél. : 514 872-3568
Télec. : 514 872-2556
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2012

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2012

ISBN 978-2-924002-11-7 (imprimé)

ISBN 978-2-924002-12-4 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 17 avril 2012

Monsieur Gérald Tremblay, Maire
Monsieur Michael Applebaum
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de modification de l'édifice Le Nordelec

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de modification de l'édifice Le Nordelec (P-06-039-1). Le 25 septembre 2006, le conseil municipal adoptait un projet de règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble « Le Nordelec », rue Richardson, dans l'arrondissement du Sud-Ouest, à des fins résidentielles et commerciales. Le promoteur, le Groupe El-Ad demande aujourd'hui à modifier l'îlot A du projet pour augmenter le nombre d'unités résidentielles, ne plus restreindre à un maximum de 1 500 mètres carrés la superficie commerciale et changer la séquence de réalisation.

La consultation publique a réuni une cinquantaine de personnes. La commission a reçu onze mémoires et une présentation orale. Plusieurs enjeux ont été soulevés, notamment le nombre d'unités de logement social et abordable inclus au projet, la concurrence possible entre le pôle commercial qui se développerait au Nordelec et la revitalisation de la rue Centre comme principale artère commerciale du quartier. Le maintien du Nordelec comme pôle d'emplois et l'insertion d'espaces verts ont aussi fait l'objet de préoccupations transmises à la commission.

Au chapitre du logement social et abordable, la commission recommande que le calcul de la compensation financière se fasse sur la base du nombre d'unités ajoutées dans le projet sous

examen et des équivalents-unités auxquels pourrait correspondre la flexibilité accordée par voie règlementaire par l'arrondissement au promoteur.

Au sujet de la concurrence entre la rue Centre et le pôle commercial du Nordelec, la commission est d'avis que leur croissance combinée pourrait avoir un effet positif sur l'ensemble de la structure commerciale du quartier si les principes de complémentarité continuent à guider la mise en œuvre de la revitalisation. Elle recommande à l'arrondissement d'évaluer la pertinence de créer un organisme de concertation qui réunirait les communautés d'affaires et citoyenne afin de développer un modèle de revitalisation au profit de tout le quartier.

À l'instar de plusieurs participants, la commission est préoccupée par la réduction d'espaces à bureaux abordables dans le Sud-Ouest et par une perte d'emplois qui s'en suivrait. Depuis nombre d'années, le Nordelec constitue un pôle d'emplois important qu'il faudrait conserver en s'assurant du maintien à long terme d'un équilibre entre les diverses vocations du projet.

Quant à l'insertion d'espaces verts, la commission recommande que l'engagement pris de mettre à niveau le parc Joe Beef soit tenu et que la totalité du montant versé par le promoteur à cet effet soit réservée à ces fins. Elle recommande également de revoir le rôle assigné à la rue de la Sucrierie afin d'optimiser sa vocation d'espace public en lien avec le parc Joe Beef et le canal de Lachine.

Quelques autres enjeux, notamment la circulation, ont également fait l'objet de recommandations.

L'Office rendra ce rapport public le 2 mai 2012, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

LR/II

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet de modification de l'immeuble Le Nordelec.....	3
1.1 La mise en contexte	3
1.2 L'historique du site	4
1.3 Rappel du concept d'aménagement de 2006.....	4
1.3.1 La composante résidentielle.....	5
1.3.2 La composante bureaux et services.....	6
1.3.3 La composante commerciale	6
1.3.4 La composante paysagère	6
1.3.5 La contribution environnementale	6
1.4 Le projet révisé de 2011	6
1.4.1 L'objet des modifications.....	7
1.4.2 Les impacts du projet révisé	9
1.4.3 Le projet de règlement et l'encadrement règlementaire.....	9
1.5 L'opinion des comités consultatifs.....	11
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	13
2.1 L'objet de la présente consultation	13
2.2 La question du logement	14
2.2.1 Le logement social	14
2.2.2 L'offre résidentielle	14
2.2.3 Le calcul de la compensation financière.....	15
2.3 La composante paysagère	15
2.4 La circulation et le stationnement	16
2.5 Le commerce et les services	17
2.5.1 La superficie commerciale maximale.....	17
2.5.2 Le projet en lien avec la revitalisation de la rue Centre	18

2.5.3	L'emploi dans Le Nordelec.....	19
2.6	Le développement du projet	19
2.6.1	L'insertion dans le voisinage.....	19
2.6.2	La gestion du chantier.....	20
2.7	Demandes adressées à l'arrondissement.....	21
3.	Les constats et l'analyse de la commission	23
3.1	Le cadre de référence	23
3.2	Le milieu d'insertion	24
3.3	Les modifications proposées selon le mandat.....	25
3.4	L'examen du projet et les recommandations de la commission.....	26
3.4.1	La mixité des usages	26
3.4.2	La composante résidentielle.....	26
3.4.3	Le séquençement du développement	30
3.4.4	La composante bureaux et services.....	31
3.4.5	La composante commerciale	32
3.4.6	Les composantes paysagère et environnementale	33
3.4.7	Le parti architectural.....	36
3.4.8	La circulation et le stationnement	38
	Conclusion.....	43
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	45
	Annexe 2 – La documentation.....	47
	Annexe 3 – Le projet de règlement P-06-039-1	49

Introduction

Le Nordelec, un édifice imposant de huit étages situé à Pointe-Saint-Charles dans l'arrondissement du Sud-Ouest et surnommé « le Géant de la Pointe », appartient depuis 2003 à l'entreprise *Nordelec Development Limited Partnership* (Groupe El-Ad). En 2006, une proposition d'agrandissement et de transformation de l'édifice faisait l'objet d'une première consultation publique puisque la proposition dérogeait à la fois au plan d'urbanisme de la Ville et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Le 25 septembre 2006, le conseil municipal adoptait le règlement P-06-039 fixant les conditions de réalisation du projet immobilier et intitulé « règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble « Le Nordelec » situé au 1751, rue Richardson à des fins d'habitation et de commerce et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 83 », ainsi que le règlement P-04-047-30 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ». Également au cours de cette assemblée, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de tenir une audience publique en vertu de l'article 89.1 de la Charte de la Ville. Le 15 janvier 2007, la commission mandatée pour étudier le projet déposait son rapport. Enfin, une entente de développement liant la Ville et le promoteur était signée en 2007. Cette entente demeure valide en 2011, bien que comportant quelques modifications et précisions.

Depuis, des changements à la proposition initiale de 2006 ramènent le projet immobilier en seconde consultation publique. Ces modifications ne portent que sur l'îlot A abritant l'édifice Le Nordelec existant, l'îlot B ne faisant pas l'objet de modifications par rapport à la proposition de 2006, à l'exception d'un nombre de cases de stationnement accru s'il advenait la possibilité d'en planter sous l'emprise de la rue de la Sucrierie (ancienne rue Richmond), cédée à la Ville.

Si les travaux d'agrandissement et de transformation dans Le Nordelec existant ne sont pas encore amorcés en tant que tel, il n'en demeure pas moins qu'un certain nombre d'étapes de réalisation ont été franchies depuis 2006. Au nombre de ces interventions, l'îlot C a été décontaminé puis cédé à l'organisme Bâtir son quartier pour y réaliser quelque 172 logements sociaux et communautaires destinés aux personnes âgées et aux familles. À cela s'ajoute les travaux de démolition des hangars effectués du côté de la rue Saint-Patrick, la décontamination, le lotissement et la cession de l'emprise de la rue de la Sucrierie à la Ville, ainsi que la mise sur pied du programme Allégo favorisant les transports actif et collectif. Enfin, tel que le stipule l'entente de développement de 2006, le promoteur s'est engagé à verser une compensation monétaire au titre de l'aménagement de parc puisqu'il n'est pas prévu d'y planter un parc public, tel qu'il en existe ailleurs dans l'arrondissement.

La seconde consultation publique porte donc sur les diverses modifications demandées pour l'îlot A. Ces changements souhaités, explicités au chapitre 1 suivant, ne modifient pas l'essentiel du projet mixte qui en demeure un d'agrandissement et de transformation de l'édifice existant sur l'îlot A à des fins d'habitation et de commerce et la construction, sur l'îlot B, d'immeubles à des fins principalement résidentielles et accessoirement commerciales. Toutefois, et tel qu'a été à même de le constater la commission, ces modifications s'inscrivent dans un contexte

passablement différent de celui de 2006. Ainsi, la commission a tenu compte de paramètres nouveaux ou accentués liés aux transformations que vit actuellement le quartier. En effet, l'arrondissement du Sud-Ouest, et notamment les secteurs Griffintown et Pointe-Saint-Charles, font actuellement l'objet d'une demande immobilière, surtout de nature résidentielle, qui s'est accrue au cours des récentes années en raison de l'attrait que représente leur localisation à proximité du centre-ville. De plus, en 2009, un Plan directeur des parcs et des espaces verts était rendu public; ce plan comporte divers objectifs que la commission a cru bon de considérer dans son analyse. Enfin, des interlocuteurs, dont certains étaient présents à la consultation de 2006, sont venus dire leurs préoccupations, inquiétudes et suggestions en regard d'un projet qu'ils souhaitent voir intégré au quartier à tous égards. Tous ces éléments sont apparus comme autant d'enjeux dont la commission a tenu compte.

L'avis annonçant la consultation publique a été publié le 13 janvier 2012. Des annonces ont suivi dans différentes publications et des dépliants ont été distribués dans le secteur du projet. La consultation publique s'est déroulée entre les 31 janvier et 21 février 2012. La commission a reçu onze mémoires, dont neuf ont fait l'objet de présentations orales, et a entendu une présentation orale sans dépôt de mémoire. Les renseignements relatifs au mandat de même que la documentation sont disponibles aux annexes 1 et 2.

Le rapport comprend trois chapitres. Le premier décrit le contexte et la nature du projet soumis par le promoteur. Le second chapitre résume les préoccupations, les attentes et les opinions des citoyens ayant pris part à la consultation. Le troisième chapitre fait état de l'analyse et des recommandations de la commission.

1.2 L'historique du site

L'édifice Le Nordelec a été édifié entre 1913 et 1948 à des fins industrielles et son histoire est étroitement liée à celle du développement des abords du canal de Lachine. L'édifice a compté jusqu'à 8 000 travailleurs pendant la Seconde Guerre Mondiale. L'ouverture de la voie maritime en 1959, puis la fermeture du canal en 1970 ont précipité le déclin de l'activité industrielle dans le quartier. En 1975, l'usine de la Northern Electric est vendue au Nordelec Industriel Plaza et l'ensemble devient alors un complexe multifonctionnel.¹

Au courant des années 1980, Parcs Canada décide d'aménager un parc linéaire le long du canal de Lachine afin de mettre en valeur le patrimoine industriel de l'endroit. Cette initiative, de même que la réouverture du canal à la navigation en 2002, contribue à l'attraction du secteur. Les premiers projets de reconversion industrielle à des fins résidentielles voient le jour : la Belding Corticelli et la Redpath.

Dans cette mouvance, Le Nordelec, devenu propriété de la Société de développement de Montréal (la SDM connue auparavant comme la SODIM), se transforme en incubateur de petites entreprises. En 2000, l'édifice est cédé à l'entreprise privée qui en maintient la vocation multifonctionnelle. Finalement, en 2003, le Groupe El-Ad en fait l'acquisition et formule une première proposition d'aménagement qui a été soumise à une consultation publique de l'OCPM en 2006.

1.3 Rappel du concept d'aménagement de 2006

En 2006, la proposition du Groupe El-Ad consistait, sur l'îlot A (voir Figure 1), à prolonger jusqu'à la rue Saint-Patrick trois ailes de l'édifice Le Nordelec, à y aménager des logements, à convertir progressivement les trois étages supérieurs de l'édifice existant à des fins résidentielles et à réaménager le rez-de-chaussée, principalement à des fins commerciales. Sur l'îlot B, le promoteur proposait de construire un complexe résidentiel de huit étages entourant une cour paysagée semi-publique.

¹ [Site web de la Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles](#), et document 5.12, p. 7

Figure 2 : Perspective et plan d'ensemble du projet de 2006

Source : Document 5.12

1.3.1 La composante résidentielle

Des quelque 1 184 unités d'habitation prévues dans le projet de 2006, près de 30 % devaient être des logements sociaux et des logements abordables, à parts égales, conformément à la Stratégie d'inclusion de logements abordables adoptée par la Ville en 2005. Dans cette optique et conformément à ce qui avait été prévu dans l'entente de développement signée en 2006², l'îlot C (les lots 2 160 226 et 2 160 227) a été décontaminé et par la suite cédé, pour la somme d'un dollar, à l'organisme Bâtir son quartier pour y réaliser des logements sociaux. De plus, environ 170 logements abordables faisaient partie des unités à construire dans les îlots A et B.

En remplacement des stationnements extérieurs situés sur l'îlot B, le promoteur soumettait trois scénarios visant à aménager entre 1 322 et 1 561 cases de stationnement intérieures, réparties entre le Nordelec et les futurs bâtiments de l'îlot B. Il restait ainsi 38 cases de stationnement extérieures sur les îlots B, C-Est et C-Ouest. Enfin, l'emprise de la rue Richmond redevient une voie publique entre les rues Richardson et Saint-Patrick. À cet effet, le promoteur s'engageait à amorcer les démarches pour décontaminer, lotir et céder à la Ville cette emprise de la rue Richmond (renommée depuis rue de la Sucrierie).

² Document 4.1

1.3.2 La composante bureaux et services

Dans la version 2006 du Nordelec, le promoteur privilégiait les entreprises ayant un plus grand nombre d'emplois par unité de superficie, dans la foulée de la tendance observée en matière de rationalisation de l'espace dans les secteurs attrayants pour l'emploi. Le projet proposait de maintenir, du deuxième au cinquième étage, des locaux d'entreprises alors que les étages supérieurs seraient transformés en habitation. Outre les commerces, de nouveaux espaces de bureaux s'ajoutaient également au rez-de-chaussée de l'immeuble existant. La composante bureaux et services n'était présente que dans cet îlot A.

1.3.3 La composante commerciale

Le projet de 2006 prévoyait le réaménagement complet du rez-de-chaussée avec l'ajout d'espaces commerciaux de part et d'autre du passage intérieur afin d'offrir divers services aux locataires et usagers de l'endroit, de même qu'aux nouveaux résidents du Nordelec. Ces unités commerciales ne pouvaient pas dépasser 1 500 m² en superficie.

1.3.4 La composante paysagère

Un accroissement des surfaces végétales était prévu en 2006 sur les îlots A et B :

- Îlot A : aménagement de jardins sur toit du côté de la rue Saint-Patrick et de toits végétalisés extensifs et intensifs accessibles aux futurs résidents;
- Îlot B : aménagement d'une cour intérieure semi-publique, de jardins sur toit en façade donnant sur la rue Saint-Patrick et de jardins-terrasses accessibles depuis les ailes donnant sur la rue Saint-Patrick.

1.3.5 La contribution environnementale

Au plan environnemental, le promoteur entendait favoriser les moyens de transport alternatifs à l'automobile, gérer efficacement l'eau (captation des eaux de pluie à des fins d'arrosage) et utiliser les matériaux et ressources de manière optimale.

1.4 Le projet révisé de 2011

Le projet révisé de 2011 présente des modifications essentiellement au sein de l'îlot A en y permettant l'augmentation du nombre de logements initialement prévus. Ces modifications demandées s'effectuent toutes à l'intérieur du bâtiment existant, ce qui fait qu'aucune modification de l'emprise au sol n'est requise.

Figure 3 : Plan d'ensemble du projet de 2011



Source : Document 3.1

1.4.1 L'objet des modifications

Le projet soumis à l'actuelle consultation publique comprend des modifications au projet de 2006, en dérogation de certains articles du règlement P-06-039 adopté alors. Tel que mentionné, ces modifications ne visent que les transformations projetées dans l'îlot A, soit l'édifice actuel. Elles se détaillent ainsi :

1. Lever la restriction en termes de superficie permise (actuellement de 1 500 mètres carrés maximum) pour les usages de la famille commerces déterminés en 2006;
2. Ajouter un étage résidentiel au dernier niveau des trois nouvelles ailes donnant sur la rue Saint-Patrick. Cet ajout ferait passer la hauteur construite à 43 mètres, soit en deçà de la hauteur permise de 43,5 mètres à cet endroit;

3. Modifier le séquençement de développement du projet en avançant la conversion, à des fins résidentielles, des niveaux 6, 7 et 8 des ailes est et ouest donnant sur les rues de la Sucrerie et Shearer, cette opération devant être menée en parallèle de la construction des nouvelles ailes donnant sur la rue Saint-Patrick;

4. Reporter le délai de réalisation de 120 mois prescrit en 2006 à compter de l'entrée en vigueur du nouveau règlement portant sur le projet modifié;

5. Remplacer les niveaux de stationnement hors sol (niveaux 2A, 2B, 2C et 3) par trois niveaux d'habitation, les modalités d'exécution étant ainsi décrites :

« Ces modifications au projet prévoient l'ajout d'environ 170 unités résidentielles en remplacement des stationnements hors sol (2A, 2B, 2C et 3). Afin de respecter l'objectif de la Stratégie d'inclusion de la Ville, qui prévoit la réalisation de 15 % de logements sociaux et communautaires, le promoteur s'engage à verser une contribution supplémentaire de 375 000 \$ qui servira à financer la réalisation de logements prioritairement dans le secteur du Nordelec. Une entente a été conclue à cet effet avec Bâtir son quartier. »³

Statistiques de développement

		nombre de logements		superficie brute habitation (m ²)		superficie brute commerce (m ²)		nombre de stationnements	
		2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Îlot A : Le Nordelec									
Bâtiment existant	ailes est et ouest		125						
	ailes centrales	273	156	33 045	31 098				
	aile Richardson		60						
Nouvelle construction	nouvelles ailes	182	404	20 900	31 709				
	SOUS-TOTAL	455	745	53 945	62 807	62 937	62 905	726	228
Îlot B : Le Nordelec									
	SOUS-TOTAL	560	560	51 147	51 147	2 024	2 024	826	1 031
	TOTAL	1 015	1 305	105 092	113 954	64 961	64 929	1 552	1 259

Source : Document 3.1

³ Document 3.1, p. 4

1.4.2 Les impacts du projet révisé

Une mise à jour de l'étude d'impact sur la circulation et le stationnement a été produite en prévision des débits additionnels générés par le projet révisé, en raison notamment de l'augmentation du nombre d'unités de logement. Telle que le permettrait la réglementation révisée, la construction de 1 400 unités résidentielles potentielles, ce qui représente 95 unités résidentielles de plus que les 1 305 unités résidentielles anticipées pour les deux îlots, amènera 70 nouveaux véhicules sur le réseau routier autant à l'heure de pointe du matin qu'à celle de l'après-midi. Au niveau du stationnement, les calculs démontrent « que l'offre en stationnement pour l'îlot A est nettement inférieure au minimum exigé et que celle de l'îlot B est supérieure au maximum autorisé. Cette situation est jugée acceptable puisqu'un principe de stationnement partagé (*shared parking*) intégrant un service de valet permettra le partage de certains espaces de stationnement entre les divers usagers. »⁴

Ainsi, est-il suggéré dans cette mise à jour et pour atténuer l'impact du projet, d'implanter de nouveaux feux de circulation sur la rue Saint-Patrick à la hauteur des rues de la Sucrierie et Montmorency, et que ceux-ci soient coordonnés avec ceux de la rue des Seigneurs. Il y est aussi recommandé d'interdire le stationnement sur la rue Saint-Patrick entre les rues des Seigneurs et Montmorency en période de pointe. Les interventions suivantes sont également considérées nécessaires :

- aménager deux voies de circulation sur la rue de la Sucrierie à l'approche de la rue Saint-Patrick;
- aménager deux voies de circulation en sortie des accès au stationnement de l'îlot A via la rue de la Sucrierie et l'îlot B via la rue Montmorency.⁵

Le projet serait réalisé en quatre phases. Les terrains de l'îlot C dédiés au logement social ont déjà été cédés par le promoteur et sont en construction. Le séquençage initial a été légèrement modifié pour devancer la conversion des étages 6, 7 et 8 est et ouest du bâtiment principal en parallèle à la construction des nouvelles ailes.⁶

1.4.3 Le projet de règlement et l'encadrement réglementaire

L'aménagement du secteur du Nordelec est encadré par le Plan d'urbanisme de Montréal, notamment par le chapitre portant sur l'arrondissement du Sud-Ouest. Il est régi par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement. La transformation du Nordelec de 2006 est, quant à elle, régie par le règlement 06-039. Le nouveau projet de règlement 06-039-1 qui est soumis à la consultation publique s'intitule *Règlement modifiant le règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, rue Richardson à des fins d'habitation et de commerce, et la construction d'immeubles, à des fins résidentielles et*

⁴ Document 3.2, p. 11

⁵ Ibid, p. 11

⁶ Document 3.1, p. 4

commerciales, sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835. La liste ci-dessous décline les modifications devant être apportées au règlement. Ces modifications, tel qu'en fait état le sommaire décisionnel, sont ici divisées selon leurs principaux objectifs :

- Augmenter le nombre de logements :
 - Permettre l'aménagement de logements au-dessus du rez-de-chaussée, dans l'agrandissement situé sur l'îlot A, à la place du stationnement hors sol de quatre étages (art. 16);
 - Autoriser l'aménagement des unités de stationnement sous le niveau du rez-de-chaussée (art. 23);

- Permettre de convertir certaines ailes du bâtiment existant en amont :
 - Modifier le phasage afin de convertir certaines ailes du bâtiment existant (6^e au 8^e étage) plus rapidement dans le projet (art. 26, 26.1 et 26.2);

- Modifier les restrictions relatives aux espaces commerciaux :
 - Retirer la restriction sur la superficie maximale de 1 500 m² pour un local situé au rez-de-chaussée des îlots A et B (art. 15 et 19);

- Modifier le délai prescrit au Règlement :
 - Modifier le délai de réalisation du projet afin qu'il puisse profiter d'un délai de 120 mois après l'adoption du Règlement modifiant le règlement 06-039-1 (art. 27);

- Modifier certains articles afin d'apporter des éclaircissements :
 - Établir le moment où les plans d'aménagement paysager sont requis (art. 7);
 - Instaurer l'exigence de continuité commerciale pour un local situé au rez-de-chaussée, dans l'îlot B, lorsqu'il est adjacent à la rue Saint-Patrick (art. 19);
 - Rétablir l'application de la norme sur le nombre d'unités de stationnement maximal prescrite au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) (art. 23);

- Ajouter des articles à propos des constructions dépassant la hauteur du bâtiment existant (art. 13.2);

- Ajouter des articles à propos des nuisances sonores à l'intérieur d'un logement par rapport au bruit routier (art. 13.1);

- Ajouter un article pour limiter le nombre de logements à 1 400 (art. 18.1);

- Remplacer certaines annexes afin de les actualiser au nouveau projet.

Le projet de règlement doit être adopté par le conseil municipal en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal. Puisque les modifications proposées au Règlement 06-039 affectent certaines conditions indiquées dans l'entente de développement de 2006, un addenda à cette dernière a été signé entre le promoteur et l'arrondissement le 20 octobre 2011.

1.5 L'opinion des comités consultatifs

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement du Sud-Ouest exprime son accord avec les recommandations de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, soit un avis favorable quant aux modifications du projet, aux conditions suivantes :

- que tous les logements respectent les normes provenant de la SCHL visant la construction résidentielle en zone exposée aux bruits routiers prévus à l'annexe F⁷;
- que, pour l'îlot A, tout logement ou toute partie d'un logement dépassant le parapet du bâtiment existant ait un retrait perceptible par rapport aux murs adjacents à une cour avant ou implantée à la limite d'emprise de la voie publique;
- qu'un nombre maximal de logements soit fixé ou qu'une procédure soit prévue dans l'entente de développement afin de garantir les 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables.⁸

En ce qui concerne cette dernière recommandation, une lettre d'entente entre le promoteur et l'arrondissement datée du 20 octobre 2011 prévoit que le promoteur s'engage à verser 375 000 \$ pour financer du logement social dans l'arrondissement du Sud-Ouest.⁹

De son côté, le comité *ad hoc* d'architecture (CAU) a émis un avis favorable avec les commentaires suivants :

« Pour bonifier le projet, il recommande d'améliorer la composition architecturale des agrandissements afin de leur donner un caractère davantage résidentiel et de mieux prendre en considération la facture du Nordelec, d'assurer un retrait suffisamment grand à l'étage des mezzanines, de concevoir les toits verts et les espaces extérieurs comme faisant partie d'un réseau y compris avec les espaces verts du quartier et de raffiner la typologie des appartements afin notamment d'aménager des unités traversantes. »¹⁰

⁷ Document 1.3.1.1.4

⁸ Document 1.4.4.3, p. 3

⁹ Document 4.2, p. 6

¹⁰ Document 1.3.2.1, p. 3

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

La consultation publique sur le projet Le Nordelec a réuni plus d'une cinquantaine de personnes au cours des séances d'information et d'audition des opinions, tenues respectivement le 31 janvier puis le 21 février 2012. La commission a reçu onze mémoires écrits, dont neuf ont fait l'objet de présentations orales, et a entendu une présentation orale sans dépôt de mémoire.

Plusieurs personnes, dans leurs mémoires et présentations, expriment leur opposition au projet tel qu'il est présenté, tandis que d'autres, en nombre plus restreint, appuient le projet, mais avec modifications. La majorité des intervenants proviennent d'organismes à vocation sociale et communautaire dont la plupart agissent à l'échelle locale. Un ancien locataire du Nordelec et cinq citoyens ont également exprimé leurs opinions.

Le présent chapitre propose une synthèse des propos entendus et des suggestions apportées. Ceux-ci sont regroupés selon sept thèmes : l'objet de la consultation, la question du logement, la composante paysagère, la circulation et le stationnement, le commerce et les services, le développement du projet et, finalement, diverses demandes adressées à l'arrondissement.

2.1 L'objet de la présente consultation

Au cours de la séance d'information, deux citoyennes se sont renseignées à propos de l'objet de la consultation : porterait-elle seulement sur les modifications apportées au projet de 2006 ? La commission peut-elle émettre des recommandations à propos de l'ensemble du projet ?¹¹

Un des mémoires présentés à la commission a comme seul objet une réévaluation du projet Le Nordelec en entier¹². Projet Montréal croit, pour sa part, que l'article 89 est un mauvais choix pour le projet et considère qu'un projet particulier d'urbanisme aurait été plus approprié, et ce, pour une zone plus large, à savoir le « Nord de Pointe-Saint-Charles »¹³. Enfin, selon le Regroupement information logement (RIL), « [...] cette consultation portant sur le règlement modifiant le règlement démontre que l'article 89 ne garantit plus une évaluation d'ensemble des projets, notamment parce qu'on peut, à la demande du promoteur, revenir sur plusieurs dimensions sans que toutes les ententes précédentes puissent être revues et corrigées et que le projet dans son ensemble soit discuté. »¹⁴

Faisant écho aux opinions de Projet Montréal et du RIL, la Table de concertation communautaire Action gardien considère que l'article 89 a toujours été présenté comme le garant d'un plan et d'une vision d'ensemble dans des projets de grande ampleur. Selon ces derniers, la réouverture d'un article 89 devrait obliger à s'interroger sur l'ensemble des composantes du projet, incluant les accords de développement parce que, entre autres, la

¹¹ Document 7.1, pp. 58 et 73

¹² Document 8.1.8, p. 4

¹³ Document 8.1.3, p. 2

¹⁴ Document 8.1.2, p. 3

conjoncture municipale a changé et que certaines études commandées en 2006 ne sont plus valides.¹⁵

2.2 La question du logement

La consultation a révélé différents aspects de la problématique du logement que soulevait le projet Le Nordelec aux yeux des participants, et la question du logement social dans le secteur Pointe-Saint-Charles a été très présente dans les mémoires et lors de l'audience.

2.2.1 Le logement social

La question du logement social est une préoccupation majeure pour les participants à la consultation publique. En séance d'information, un participant a tenu à féliciter le promoteur pour avoir décontaminé et cédé l'îlot C à l'organisme Bâtir son Quartier avant d'entreprendre tout autre type de travaux.¹⁶ Un autre intervenant a voulu se renseigner à propos des conditions d'accessibilité au logement social¹⁷.

Au cours de la seconde partie de la consultation publique, plusieurs intervenants ont suggéré un plus grand nombre de logements sociaux dans le projet. Par exemple, divers groupes communautaires et citoyens ont réclamé une proportion de 25 % pour le logement social plutôt que les 15 % recommandés par la Stratégie d'inclusion¹⁸. D'autres intervenants ont insisté pour que le logement social soit intégré au site du Nordelec et aussi pour qu'aucun compromis ne soit fait à ce sujet¹⁹.

2.2.2 L'offre résidentielle

La question des logements offerts dans le projet Le Nordelec version 2011 suscite aussi diverses réactions. Projet Montréal regrette la diminution de la taille des unités, substantielle selon eux.²⁰ Un autre citoyen considère que le projet ne devrait pas accueillir plus de 1 000 logements.²¹ Une citoyenne propose de varier l'offre de logement en offrant des habitations adaptées aux célibataires, aux couples, aux jeunes familles, aux familles avec des adolescents et aux aînés.²²

La quantité de logements offerts pose problème à la Table de concertation Action-Gardien : « [En 2006], on pouvait déjà considérer que le quartier n'était pas en mesure d'absorber 1 000 condos d'un coup aux abords du canal de Lachine. Depuis, les projets de condos se sont multipliés, ce qui aggrave le constat. Or le promoteur veut en rajouter 300 de plus à son projet

¹⁵ Document 8.1.5, p. 4

¹⁶ Document 7.1, p. 49

¹⁷ Document 7.1, p. 55

¹⁸ Documents 8.1.2, p. 7, 8.1.5, p. 8

¹⁹ Documents 8.1.2, p. 9 et 8.1.9, p. 6

²⁰ Document 8.1.3, p. 1

²¹ Document 7.2, p. 106

²² Document 8.1.9, p. 6

d'origine ! » Plusieurs groupes, dont Action-Gardien et le Regroupement information logement soulèvent aussi que ces logements risquent d'être trop cher pour les résidents actuels de Pointe-Saint-Charles.²³

2.2.3 Le calcul de la compensation financière

Au cours de la séance d'information, le calcul de la compensation a soulevé des interrogations auprès du public, notamment quant au pourcentage applicable hors site et au pourcentage sur le site.²⁴ De plus, un intervenant s'est demandé si la compensation convenue dans la lettre d'entente était suffisante, à tout le moins, pour acheter un terrain dans Pointe-Saint-Charles²⁵. De son côté, la Table de concertation communautaire Action-Gardien demande que cette compensation soit pour la construction de nouveaux logements dans le quartier Pointe-Saint-Charles et non pas pour compléter le montage financier d'un projet situé ailleurs dans l'arrondissement du Sud-Ouest²⁶.

Des mémoires considèrent que la compensation doit aussi être calculée en fonction d'une norme révisée à 25 % d'inclusion de logement social²⁷. D'autres mémoires ajoutent que le calcul en fonction de la nouvelle surface dédiée à l'usage résidentiel est inacceptable puisque la Stratégie d'inclusion base son calcul selon le nombre d'unités. Ainsi, le Réseau information logement affirme qu'« afin de considérer l'impact réel des modifications demandées, l'inclusion ajoutée en 2012 devrait être calculée à partir des 290 unités supplémentaires et non pas seulement sur les 170 liées à la transformation des espaces non résidentiels »²⁸. Cette demande pour une application stricte de la Stratégie d'inclusion à partir du nombre d'unités est présente dans de nombreux autres mémoires.²⁹

Enfin, le regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO) est favorable à l'ajout de nouveaux logements « si cela se traduit par l'ajout d'un minimum de 25 unités de logement coopératif ou communautaire, mais idéalement 35 pour satisfaire aux objectifs de la stratégie d'habitation du Sud-Ouest, et d'au moins 25 unités d'habitation abordables »³⁰.

2.3 La composante paysagère

La question des espaces verts avait été soulevée à plusieurs reprises au cours de la consultation de 2006; plusieurs participants, en regard du projet révisé de 2011, ont souhaité aborder à nouveau le sujet. Aux insatisfactions de 2006 se sont ajoutées des demandes précises à l'égard du projet révisé.

²³ Document 8.1.5, p. 6

²⁴ Document 7.1, p. 81

²⁵ Document 7.1, p. 96

²⁶ Document 8.1.5, p. 14

²⁷ Documents 8.1.1, p. 7, 8.1.2, p. 9 et 8.1.3, p. 8

²⁸ Document 8.1.2, p. 5

²⁹ Documents 8.1.3, p. 6, 8.1.5, p. 8

³⁰ Document 8.1.7, p. 7

L'offre du projet en espaces verts

Pendant la première partie de la consultation publique, deux citoyennes ont posé des questions sur l'îlot B et ses espaces verts³¹. Y faisant écho, plusieurs insistent pour que le projet inclue l'aménagement d'un espace vert public sur l'îlot B³². Une citoyenne suggère d'annuler la construction des extensions de l'îlot A pour y permettre l'aménagement d'espaces verts.³³ Pour sa part, Projet Montréal demande à la Ville Centre de participer financièrement à l'acquisition d'espaces verts et de contribuer à la création de voies cyclables et piétonnes vers le canal³⁴.

Certains intervenants tiennent à mettre à jour la contribution du promoteur en espaces verts. Par exemple, le Regroupement information logement considère que la demande pour ajouter de nouveaux logements devrait comprendre une indexation de la contribution aux fins de parcs convenue en 2006.³⁵ Certains mémoires laissent entendre que la contribution de 2006 était déjà insuffisante pour équiper un parc³⁶ et celui de l'Opération populaire d'aménagement (OPA) avance que seule une contribution en nouveaux espaces verts serait acceptable.³⁷

2.4 La circulation et le stationnement

L'ajout de nouveaux logements au projet Le Nordelec suscite diverses questions liées à la mobilité dans le voisinage et aux cases de stationnement disponibles.

Les thématiques de la circulation et du stationnement sont intimement liées et les opinions exprimées vont en ce sens.

En matière de mobilité, le RIL remet en question l'étude de circulation qui a été déposée par le promoteur :

« En additionnant [,] les nouveaux projets aux unités ajoutées dans le Nordelec 2, nous constatons qu'il y aura sur les rives du canal 640 unités supplémentaires par rapport à ce qui était prévu en 2005. Les études de circulation et de pression sur les équipements et infrastructures ont-elles considéré l'effet cumulatif de tous ces projets au nord de Pointe-Saint-Charles ou se sont-elles restreintes au contexte actuel en excluant les projets à venir ? »³⁸

C'est pourquoi, en séance d'information, un citoyen se questionnait sur les efforts réellement consentis pour réduire la dépendance à l'automobile³⁹. Les solutions avancées par certains

³¹ Document 7.1, pp. 77 et 91

³² Documents 8.1.1, p. 7, 8.2.3, p. 1, 8.1.5, p. 14 et 8.1.6, p. 8

³³ Document 8.1.9, p. 6

³⁴ Document 8.1.3, p. 6

³⁵ Document 8.1.2, p. 5

³⁶ Document 8.1.3, p. 4

³⁷ Document 8.1.6, p. 7

³⁸ Document 8.1.2, p. 4

³⁹ Document 7.1, p. 65

intervenants pour contrer cette augmentation de la circulation véhiculaire résident dans la mise en place de mesures complémentaires telles l'encouragement au transport actif ou encore la diminution du ratio stationnement/logement, etc.⁴⁰ Les options avancées comprennent également la création de couloirs piétonniers et cyclables entre le canal de Lachine et le quartier⁴¹ et l'ajout d'un 15 % additionnel en stationnement pour l'entreprise Communauto (dont la moitié hors sol)⁴².

En matière de stationnement, le sujet préoccupe grandement aussi bien les groupes communautaires que les résidents du quartier. Plusieurs intervenants ont salué la réduction annoncée du nombre de cases de stationnement en demandant toutefois d'aller plus loin⁴³, notamment en limitant à 800 cases le stationnement pour les deux secteurs résidentiel et commercial⁴⁴. Projet Montréal félicite le promoteur pour sa créativité en proposant un système de stationnement partagé, mais se demande ce qu'il adviendra « lorsque les résidents reviendront vers 17 h et qu'ils trouveront les voitures des professionnels qui travaillent tard à leur place »⁴⁵. À l'inverse, un résident du secteur croit plutôt que le nombre de stationnements prévu dans Le Nordelec devrait augmenter et calcule conséquemment un manque à gagner de 600 cases⁴⁶.

2.5 Le commerce et les services

Une des modifications au projet de règlement est à l'effet de mettre fin à la restriction de la superficie commerciale qui ne devait pas dépasser 1 500 mètres carrés dans la version 2006 du projet. Plusieurs intervenants tiennent à marquer leur désaccord à ce sujet ou mettent en évidence des enjeux qui leur semblent importants. Ainsi a-t-on tenu à rappeler qu'en parallèle, un processus de revitalisation est en cours sur la rue Centre. Au titre des services, les emplois existants dans Le Nordelec ont également fait l'objet de divers commentaires et suggestions. Pour plusieurs organismes et citoyens du quartier, ces emplois constituent un acquis à préserver, voire à renforcer.

2.5.1 La superficie commerciale maximale

Plus d'un participant affirme qu'il est nécessaire de conserver la limite de 1 500 mètres carrés pour les superficies commerciales du projet, arguant que l'impact pourrait être fatal pour la rue Centre⁴⁷. De son côté, Action-Gardien souhaite que le contrôle ne concerne pas uniquement les superficies, mais aussi le type de commerce, de manière à limiter les dédoublements avec la rue Centre⁴⁸. Enfin, le RESO souhaite que la superficie commerciale maximale s'applique

⁴⁰ Document 8.1.5, pp. 11 et 15

⁴¹ Document 8.1.6, p. 8

⁴² Document 8.1.9, p. 6

⁴³ Documents 8.1.5, p. 15 et 8.1.9, p. 6

⁴⁴ Document 8.1.1, p. 7

⁴⁵ Document 8.1.3, p. 1

⁴⁶ Document 8.2.2, p. 1

⁴⁷ Documents 8.1.1, p. 7 et 8.1.9, p. 6

⁴⁸ Document 8.1.5, P. 14

seulement à l'usage restauration pour éviter la concurrence directe avec les restaurants qui se trouvent déjà sur la rue Centre.⁴⁹

2.5.2 Le projet en lien avec la revitalisation de la rue Centre

La question de la superficie commerciale maximale est intimement liée à celle de la complémentarité – ou de la concurrence selon le point de vue – avec l'activité commerciale dans la rue Centre, et donc à la typologie commerciale prévue pour Le Nordelec. Au cours de la séance d'information, un citoyen désirait savoir quelle était la plus grande superficie commerciale de la rue Centre.⁵⁰ Le mémoire de Projet Montréal propose de relocaliser dans la rue Centre les usages commerciaux de la catégorie C.1(2) permis dans Le Nordelec selon le règlement 06-039 de 2007⁵¹. Ceux-ci comprennent :

1° les usages spécifiques suivants : carburant (exclus selon l'entente); épicerie; papeterie, articles de bureau; restaurant, traiteur;

2° les usages additionnels suivants : atelier d'artiste et d'artisan; bureau; clinique médicale; centre d'activités physiques; école d'enseignement spécialisé; institution financière; laboratoire, sauf si dangereux ou nocif; services personnels et domestiques; soins personnels; studio de production.

Des demandes ont été formulées pour garantir un meilleur encadrement des commerces afin d'éviter la création d'une concurrence avec les commerces de la rue Centre⁵² : ces demandes suggèrent tout à la fois de restreindre la typologie autorisée dans Le Nordelec afin d'inciter les usagers à faire leurs emplettes dans le quartier et d'y adjoindre, par exemple, une garderie ouverte aussi bien aux usagers du Nordelec qu'aux résidents du quartier. En complément, une citoyenne propose la création d'un corps superviseur (*overseeing body*) en mesure d'assurer la complémentarité commerciale entre Le Nordelec et la rue Centre⁵³. D'autres intervenants considèrent tout autant que le projet et toutes ses composantes doivent être développés en lien avec la revitalisation de la rue Centre. Dans cette optique, Action-Gardien suggère « une contribution financière pour un fonds alloué à la redynamisation de la rue Centre ou à la réalisation de projets issus de la communauté »⁵⁴.

Par ailleurs, le RESO propose un modèle de revitalisation de la rue Centre en « L » comprenant les rues Shearer et Charlevoix; dans ce contexte, la venue d'un supermarché dans Le Nordelec est perçue de façon positive puisqu'il permettrait de susciter un va-et-vient en direction du métro Charlevoix. Toujours selon le RESO, élargir ce modèle de revitalisation au-delà de la rue Centre serait bénéfique à tout le quartier Pointe-Saint-Charles en ce que cela permettrait

⁴⁹ Document 8.1.7, p. 8

⁵⁰ Document 7.1, p. 67

⁵¹ Document 8.1.3, p. 3

⁵² Documents 8.1.3, p. 1 et 8.1.7, p. 8

⁵³ Document 8.1.9, p. 6

⁵⁴ Document 8.1.5, p. 15

d'envisager de nouvelles solutions « sur la base d'un dialogue à construire [...] en concertation avec les acteurs locaux, autorités publiques et partenaires privés/communautaires/sociaux ». ⁵⁵

2.5.3 L'emploi dans Le Nordelec

La question de l'emploi est très présente dans les mémoires transmis à la commission. C'est surtout en raison des modifications au séquençement du développement du projet que la question est adressée. Selon plusieurs participants, ce nouveau séquençement est problématique, tel que le rappelle le RESO :

« Cette modification, si elle est acceptée par l'Arrondissement du Sud-Ouest, ira à l'encontre même de la disponibilité d'emplois dans un quartier durement éprouvé par les fermetures d'entreprises et par la conversion continue, ces dernières années, d'anciens espaces dédiés à des fins d'emploi en unités résidentielles de type condominium. [...] En utilisant l'inventivité dont il a fait preuve jusqu'ici pour concevoir un projet aussi intéressant et complexe, le promoteur devrait réussir à trouver une solution alternative pour remédier autrement à son problème de rentabilité qu'en hypothéquant davantage une communauté durement éprouvée par les pertes d'emploi. » ⁵⁶

De son côté, Projet Montréal craint que le déménagement des entreprises du Nordelec ne conduise à la perte de près de la moitié des emplois établis dans le bâtiment ⁵⁷.

2.6 Le développement du projet

Étalé sur dix ans, le projet suscite, outre les commentaires et questions indiqués précédemment, la prise en compte d'un regard large, qui inclut le développement de Pointe-Saint-Charles dans son ensemble. Les propos recueillis ont généralement convergé vers l'insertion du projet dans le voisinage, questionné par plusieurs selon sa facture actuelle. À cela se sont ajoutées diverses considérations ayant trait spécifiquement à la gestion du chantier.

2.6.1 L'insertion dans le voisinage

Il a été rappelé que l'insertion dans le quartier était d'abord sociale. Certains intervenants s'inquiètent de voir le projet Le Nordelec accueillir une population qui ne correspond pas au profil socioéconomique de Pointe-Saint-Charles, plus spécifiquement en regard du prix de vente estimé des logements ⁵⁸. À ce titre, le RIL considère que la proportion d'inclusion doit s'élever à 25 % ⁵⁹.

⁵⁵ Document 8.1.7

⁵⁶ Document 8.1.7, p. 10-11

⁵⁷ Document 8.1.3, p. 4

⁵⁸ Document 8.1.5, p. 7

⁵⁹ Document 8.1.2, p. 7

En complément, les questions d'architecture liées à l'insertion du projet ont aussi été évoquées au cours des séances : le bâtiment du Nordelec est jugé imposant par certains intervenants⁶⁰. Le plan d'aménagement présenté par le promoteur suscite également sa part de réactions. Ainsi, s'est-on surtout concentré, par diverses opinions exprimées, sur le gabarit imposant du projet en lien avec son milieu d'accueil.

En séance d'information, un citoyen a questionné le traitement de la façade du projet et appelé à une amélioration de ce dernier qu'il considérait trop « uniforme »⁶¹. Un autre citoyen demande dans son mémoire si l'antenne de télécommunication présente sur le toit, qu'il qualifie d'imposante, fera aussi partie du projet⁶². Enfin, deux mémoires sont contre l'ajout d'un étage supplémentaire⁶³ alors qu'un mémoire est favorable « puisque cette modification respecte la hauteur maximale prescrite de 43,5 m prévue initialement au règlement de 2006 »⁶⁴.

En complément, Projet Montréal estime que le projet doit tenir compte des familles dans son aménagement et suggère à cet effet de « prévoir l'espace pour une garderie (avec accès à l'extérieur, en cour intérieure) »⁶⁵. Enfin, une citoyenne propose une série de mesures susceptibles d'améliorer le projet tel que présenté : doubler la largeur des trottoirs autour du projet; éviter la construction de bâtiments sans marge de recul; implanter un système de récupération des eaux grises; verdir tous les toits du projet; et enfin, que les espaces entre les ailes des îlots A soient consacrés au verdissement.⁶⁶

2.6.2 La gestion du chantier

La question de la construction et des nuisances y étant associées a suscité diverses préoccupations. Un citoyen, actuellement locataire du Nordelec, a demandé en séance d'information des détails sur le séquençement des travaux et le moment prévu de leur début puisque son entreprise compte déménager⁶⁷. Le RESO émet un avis favorable par rapport au report du délai de construction puisqu'il faut du temps pour réaliser : « [...] un projet très complexe [...] dont la qualité ne devra avoir d'égale que la détermination de la communauté du Sud-Ouest à se revitaliser durablement depuis plus de vingt-cinq ans »⁶⁸. Par contre, le RESO et d'autres intervenants ont des craintes par rapport au nouveau séquençement proposé qui déplacera les bureaux des étages supérieurs du Nordelec, risquant ainsi de faire diminuer le nombre d'emplois dans le quartier⁶⁹. Enfin, des citoyens se plaignent des nuisances

⁶⁰ Document 8.1.9, p. 6

⁶¹ Document 7.1, p. 87

⁶² Document 8.2.1, p. 4

⁶³ Documents 8.1.5, p. 14 et 8.1.9, p. 8

⁶⁴ Document 8.1.7, p. 11

⁶⁵ Document 8.1.3, p. 6

⁶⁶ Document 8.1.9, pp. 6-7-8

⁶⁷ Document 7.1, p. 62-63

⁶⁸ Document 8.1.7, p. 11

⁶⁹ Documents 8.1.3, p. 2 et 8.1.7, p. 10

qu'occasionnera le projet : bruit généré par les ventilateurs du complexe⁷⁰ et circulation supplémentaire engendrée par les travaux⁷¹.

2.7 Demandes adressées à l'arrondissement

Au cours de la consultation publique, diverses demandes ont été adressées à l'arrondissement du Sud-Ouest, en lien avec le développement du projet Le Nordelec.

Ces demandes, de façon non limitative, sont les suivantes : aménager des traverses piétonnes pour faciliter l'accès au canal de Lachine,⁷² réaliser davantage de logements sociaux et communautaires, ajuster la réglementation pour limiter le nombre de cases de stationnement à une pour deux logements, respecter la trame du quartier existant (hauteur, densité, implantation)⁷³, imposer un moratoire sur le développement du projet pour permettre l'établissement d'un plan de développement durable, planifier le nord de Pointe-Saint-Charles, en demandant une contribution financière à la Ville de Montréal⁷⁴, garantir la protection des lieux historiques en les achetant, acquérir des terrains destinés à des parcs ou à des habitations sociales et abordables plutôt que de n'accepter que des projets résidentiels privés, tenir les consultations publiques avant d'accorder les permis⁷⁵, abandonner la logique financière du marché immobilier, cautionnée par les pouvoirs municipaux qui, selon la Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles, place l'accumulation du profit avant la satisfaction des besoins de base⁷⁶ et enfin, engager des professionnels qui sont en mesure de réaliser des contre-expertises.

⁷⁰ Document 8.2.1, p. 3

⁷¹ Document 7.1, p. 49

⁷² Document 8.1.3, p. 5

⁷³ Document 8.1.5, p. 15

⁷⁴ Document 8.1.3, p. 5

⁷⁵ Document 8.1.9, p. 5

⁷⁶ Document 8.1.1, p. 7

3. Les constats et l'analyse de la commission

Dans le présent chapitre, la commission fera état de constats qui lui sont apparus comme autant d'enjeux soulevés par les participants ayant assisté aux séances d'information et d'audition des mémoires et présentations tenues respectivement les 31 janvier et 21 février 2012. Ces enjeux sont repris plus spécifiquement à la section 3.4 comme les éléments à examiner à la lumière des propos recueillis.

Auparavant toutefois, la commission considère utile de faire état de différents éléments dont elle a tenu compte dans son analyse en raison d'une première consultation publique ayant eu lieu sur le même projet en 2006 et d'éléments contextuels qui se sont modifiés depuis, le tout dans le cadre du mandat qui lui est confié de tenir une consultation sur les modifications au règlement 06-039 adopté en 2007.

La commission a procédé à l'analyse du projet Le Nordelec en tenant compte des préoccupations des citoyens qui se sont exprimés, des différents avis qui accompagnent la documentation, des compléments d'information reçus aussi bien de la part des responsables de l'arrondissement du Sud-Ouest que des représentants du promoteur, de même que de documents et références jugés utiles. Tel qu'indiqué précédemment, elle a également considéré d'autres éléments, pour la plupart de nature contextuelle.

3.1 Le cadre de référence

Selon le mandat confié à l'Office de consultation, la commission doit étudier les modifications apportées en 2011 au projet initial de 2006 ayant fait l'objet en 2006 d'une première consultation publique. Au projet de 2006 est jointe une entente de développement qui demeure valide en 2011, avec toutefois de légers ajustements pour tenir compte des modifications demandées ainsi que de diverses précisions apportées depuis.

Les opinions exprimées quant à l'objet de la présente consultation ont, pour la plupart, porté sur l'étroitesse du mandat – de n'analyser que les modifications demandées sans possibilité de revoir l'ensemble du projet – ainsi que sur la pertinence de l'article 89 qui ne garantirait plus une évaluation d'ensemble du projet.

Cela étant, et en considération des inquiétudes suscitées par les participants quant à l'objet du mandat, la commission a choisi, tout en respectant les termes du mandat qui lui a été confié, d'élargir, lorsque nécessaire, le regard porté afin que les recommandations émises à la suite de son analyse reflètent le mieux possible la réalité du projet dans le contexte actuel.

Divers interlocuteurs ont souhaité, au passage, que le nord de Pointe-Saint-Charles puisse bénéficier d'un Projet particulier d'urbanisme (PPU), un outil plus approprié, selon eux, pour analyser un projet comme celui du Nordelec. À cet égard, la commission tient à rappeler que l'article 89 constitue le cadre de référence de son analyse, en réponse au mandat qui lui a été confié. De plus, elle rappelle que le projet, en 2006 et au moyen de l'article 89, a été analysé

dans sa globalité et que la proposition d'alors demeure valide en 2012, tout comme l'est l'entente de développement signée à ce moment, avec les quelques modifications et ajustement requis.

Ainsi, il ne revient pas à la commission de se substituer à l'arrondissement dans la question de la planification urbaine menée au moyen d'un PPU ou autrement.

3.2 Le milieu d'insertion

Le secteur de Pointe-Saint-Charles, où se développera sur une dizaine d'années le projet Le Nordelec, accueille depuis quelques années un nombre important de projets, notamment résidentiels. À ceux annoncés ou en cours de réalisation s'en ajoutent d'autres, sous étude ou pressentis. Cette activité immobilière a lieu en vis-à-vis du secteur Griffintown situé sur la rive opposée du canal de Lachine. Il s'agit d'un secteur en complet redéveloppement, notamment depuis 2006.

La réalisation de tous ces projets au cours des prochaines années inquiète plusieurs participants qui y voient là un danger bien réel au titre de la cohésion sociale du quartier. Nombreux ont été ceux et celles à s'inquiéter de la venue d'une nouvelle population aux caractéristiques socioéconomiques différentes de celles occupant historiquement le territoire. L'embourgeoisement du quartier est au nombre des préoccupations soulevées, d'où l'importance accordée à la question du logement social.

De plus, et tel qu'on le lui a mentionné, la commission constate que nombre de ces projets résidentiels se réalisent à même d'anciens bâtiments industriels, nombreux à cet endroit en raison de son histoire d'importante zone d'emploi. Cette reconversion qualifiée de massive fait craindre, pour certains, une perte potentielle d'espaces destinés à l'emploi, a fortiori dans un secteur où des efforts en ce sens sont consentis depuis plusieurs années, notamment par divers groupes communautaires.

Enfin, en transformant Le Nordelec en un complexe mixte où les usages résidentiels, commerciaux et de bureaux se côtoieront, d'aucuns s'inquiètent du tort éventuel pouvant être causé à la revitalisation espérée dans la rue Centre, en raison des actions menées à ce titre par les organismes du milieu, de concert avec les autorités municipales. À tout le moins s'est-on dit préoccupé du peu de mécanismes de concertation proposés à cet égard.

La commission a tenu compte de ces éléments contextuels sinon nouveaux, du moins accentués depuis le premier projet de 2006. En ce sens, elle considère utile d'analyser les modifications demandées à la lumière de ces enjeux révélés.

3.3 Les modifications proposées selon le mandat

Afin de bien saisir la portée des modifications demandées et leur incidence sur la version 2011 du projet initial de 2006, la commission a résumé en cinq catégories les modifications

demandées, qui ne portent d'ailleurs, rappelons-le, que sur l'édifice Le Nordelec implanté sur l'îlot A. Ces modifications se résument ainsi : ne plus restreindre à un maximum de 1 500 mètres carrés la superficie commerciale; ajouter un étage résidentiel au dernier niveau des trois nouvelles ailes donnant sur la rue Saint-Patrick; modifier le séquençement du développement du projet en avançant la conversion à des fins résidentielles des niveaux 6, 7 et 8 actuellement dédiés à des bureaux et services; reporter le délai de réalisation à partir de l'entrée en vigueur du nouveau règlement; et enfin, remplacer les niveaux de stationnement hors sol prévus en 2006 par trois niveaux résidentiels.

La commission examinera ces modifications à la section 3.4 suivante. Pour ce faire, elle portera une attention particulière aux questions suivantes :

Le logement social et abordable, et le calcul de la compensation financière : en raison de l'augmentation du nombre d'unités résidentielles dans le nouveau projet Le Nordelec, de la diminution des superficies moyennes des unités résidentielles proposées, de même que de l'accroissement du nombre de projets résidentiels en cours ou sous étude dans l'environnement immédiat (incluant le secteur Griffintown) et qui s'accélère depuis quelques années.

La circulation et le nombre de stationnements : en raison des préoccupations énoncées au titre des nuisances et de la capacité des infrastructures existantes, des efforts à consentir en matière de modes de transport alternatifs (collectif et actif), et enfin des effets cumulatifs de l'ajout d'un nombre important d'unités résidentielles dont on n'a guère tenu compte à ce jour en ne considérant les projets qu'individuellement.

La complémentarité avec la rue Centre et la levée de la superficie commerciale maximale de 1 500 mètres carrés : en raison des craintes évoquées que soient compromis sinon annulés les efforts consentis par la communauté d'affaires et citoyenne à la revitalisation de la rue Centre considérée comme le cœur historique du quartier.

Le séquençement du développement et les nuisances liées à la construction du projet : en raison des préoccupations soulevées quant aux pertes potentielles de superficies dédiées à l'emploi (usage bureaux et services), et des répercussions, en termes de nuisances, sur la circulation, le bruit, etc.

L'insertion du projet : en raison du gabarit déjà imposant de l'édifice Le Nordelec, d'une facture actuellement industrielle à traduire en éléments fonctionnels et stylistiques de nature davantage résidentielle, des craintes exprimées que le projet ne tourne résolument le dos au quartier, et enfin qu'une nouvelle population ne vienne déstabiliser les acquis et consensus sociaux de la communauté de Pointe-Saint-Charles.

Au titre des espaces verts : en raison des espaces verts existants et de leur qualité, et de la pression qui, a-t-on tenu à rappeler à la commission, sera exercée suite à l'arrivée, sur dix ans,

d'une population additionnelle importante liée au projet Le Nordelec mais aussi à d'autres à être implantés dans le voisinage.

3.4 L'examen du projet et les recommandations de la commission

La commission examine ici le projet révisé du Nordelec à la lumière des considérations dont elle a fait état dans les sections précédentes.

3.4.1 La mixité des usages

Par rapport au projet de 2006, le projet de 2011 ne présente pas de modifications importantes au titre de la mixité des usages. En effet, cette dernière demeure fondée sur la cohabitation d'unités résidentielles, de bureaux et services, ainsi que de commerces destinés aux occupants du Nordelec, mais aussi aux résidents du secteur dans un souci d'insertion réussie du projet dans son milieu.

Cela dit, comme il avait été mentionné en 2006, diverses préoccupations et inquiétudes demeurent, non pas quant à la mixité des usages proposée en tant que telle, mais plutôt à la nature de ces usages en vis-à-vis de ceux existants à proximité, notamment sur la rue Centre. Ainsi, craint-on une concurrence entre les nouveaux commerces et services (notamment de restauration) à planter dans Le Nordelec et ceux existants ou à venir sur la rue Centre. Or, a-t-on rappelé à la commission, même si la rue Centre commence à voir le fruit des efforts consentis à ce jour à sa revitalisation, la gamme des services offerts n'est pas encore suffisamment diversifiée pour en garantir le dynamisme.

La commission est favorable à ce que le projet Le Nordelec maintienne, dans la foulée du projet de 2006, une mixité des usages qui, croit-elle, saura répondre aux attentes des usagers de l'endroit tout autant qu'aux résidents des environs.

Également en matière de mixité, davantage sociale celle-là, la commission tient à saluer les efforts consentis par le promoteur au titre du logement social, en décontaminant et en cédant les terrains de l'îlot C afin que s'y construisent quelque 172 unités pour personnes âgées et pour les familles.

3.4.2 La composante résidentielle

Le projet 2011 présenté par le promoteur suggère diverses modifications quant à la composante résidentielle du projet. Parmi les changements les plus significatifs au projet de 2006 et qui ont suscité beaucoup d'inquiétudes chez les personnes entendues lors de l'audience, la commission note les suivants : l'ajout de 170 unités résidentielles en remplacement des stationnements hors sol, l'addition d'un étage résidentiel au dernier niveau des trois nouvelles ailes donnant sur la rue Saint-Patrick, ainsi que la réduction des superficies d'un certain nombre d'unités d'habitation par rapport à ce qui était prévu en 2006.

Les changements proposés soulèvent, pour les organismes intervenant à Pointe-Saint-Charles ainsi que pour les résidents, des questions fondamentales en termes d'insertion du projet dans la trame sociale du quartier, de maintien des populations d'origine et de contribution des futurs résidents au devenir du quartier.

La commission a compris que les principales parties prenantes au développement local souhaitent que le projet soit l'occasion de poser des gestes encore plus forts en faveur du logement social et abordable ainsi que de la revitalisation du quartier, notamment en favorisant la venue de familles. Pour ce faire, plusieurs personnes entendues sont venues proposer de hausser la proportion de logement social associée au projet à un minimum de 25 %. Rappelons que la Stratégie d'inclusion de la Ville suggère aux promoteurs de projets un seuil de 15 % de logement social et 15 % de logement abordable. La Ville et l'arrondissement nous ont également indiqué que lorsque l'inclusion de logement social ne peut se faire sur le site de développement du projet, il est alors demandé aux promoteurs de verser une compensation financière pour favoriser la construction hors site de logements sociaux. Dans ce cas, il est d'usage que le barème soit haussé à 17,5 % du nombre d'unités du projet; le nombre d'unités résultant est alors multiplié par un montant forfaitaire de 12 500 \$.⁷⁷

C'est sur la base de ce calcul que le promoteur fut amené, dans le cadre de son projet de 2006, à s'engager à décontaminer et à céder les terrains de l'îlot C à l'organisme Bâtir son quartier afin que s'y construisent quelque 172 unités pour personnes âgées et pour les familles. La commission salue l'ensemble des efforts déjà consentis par le promoteur pour réaliser les engagements pris en 2006 envers le logement social.

Néanmoins, la commission déplore que la réalisation des logements sociaux ne se soit pas faite à même le projet de développement du Nordelec. Elle fait siennes également les inquiétudes émises par plusieurs à l'effet que le projet modifié risque fort, en raison des superficies offertes, de n'attirer dans sa portion logement abordable que des premiers acheteurs et des ménages composés d'une seule personne. Ces deux éléments conjugués nous semblent constituer des freins importants à la réalisation effective d'un véritable projet de mixité sociale et urbaine. En effet, la mixité suppose la cohabitation, sur un même territoire, de groupes sociaux aux caractéristiques d'âges, d'origines, de revenus et de statuts professionnels ou civils différents. Dans ce contexte, la réelle efficacité d'une telle mesure demeure une question d'actualité.

La commission a pris acte des allégations des citoyens à l'effet qu'une bonne partie des résidents actuels de Pointe-Saint-Charles n'auront pas les moyens financiers d'acquérir un logement dans le nouveau projet. De plus, elle comprend que la configuration des logements proposés actuellement ne répondra guère aux besoins généraux des familles désirant acquérir un logement abordable.

⁷⁷ Le montant de 12 500 \$ est établi par la Ville à partir de la norme proposée par la Société canadienne d'habitation et de logement.

Plusieurs intervenants ont également attiré l'attention de la commission sur le fait que la contribution financière supplémentaire de 375 000 \$ déjà offerte par le promoteur ne correspond pas à l'accroissement net du nombre de logements créés dans le projet de 2011. En effet, le projet comptera 290 unités supplémentaires : 170 générées par la conversion des cases de stationnement et 120 découlant de la réduction de la taille moyenne des logements et par l'ajout d'un étage résidentiel au dernier niveau des trois nouvelles ailes donnant sur la rue Saint-Patrick. De plus, parmi les changements inscrits au projet de règlement, l'arrondissement propose, pour assurer une taille minimale moyenne acceptable aux logements, de plafonner le nombre de logements, ce qui n'existait pas en 2006. La commission note que le plafond proposé excède sensiblement le nombre projeté par le promoteur. Ces modifications combinées portent le projet de 1 015 unités prévues en 2006 à une projection de 1 305 en 2011 et un potentiel de 1 400 au terme de la réalisation du projet si l'on se fie au plafond fixé par règlement.

L'arrondissement et le promoteur ont indiqué durant l'audience que la réduction de la taille moyenne des logements n'entraînant aucun accroissement de superficie, la compensation financière au titre du logement social ne s'appliquait pas sur les 120 unités découlant de ce changement. Selon eux, puisque la compensation initiale n'était pas financière, mais plutôt symbolisée par le don du terrain de l'îlot C et l'absorption par le promoteur des coûts de décontamination du terrain, cette contribution recouvrait l'ensemble de la superficie habitable du projet initial.

Tout en comprenant cette argumentation, mais après vérifications, il apparaît clairement à la commission que la Stratégie d'inclusion adoptée par la Ville en 2005 base son calcul de compensation au titre du logement social sur le nombre d'unités réalisées, et ce, indépendamment de leur superficie. En ce sens, il nous semble que la contribution financière à convenir au titre du logement social devrait s'appliquer sur l'ensemble des unités supplémentaires, comme le suggère le tableau ci-dessous, et non seulement sur les nouvelles unités créées par la conversion des stationnements hors sol.

Tableau récapitulatif de la contribution du projet au logement social

	Nombre d'unités	Unités de logement social prévues selon la Stratégie d'inclusion		Compensation financière (12 500 \$ par unité hors site)	Remarques
		Sur site (15 %) (arrondi ↑)	Hors site (17,5 %) (arrondi ↑)		
Projet 2006	1015	152	178	2 225 000 \$	Compensé par la cession des terrains de l'ilot C décontaminés
Conversion stationnements Projet 2011	170	26	30	375 000 \$	Déjà consentie par le promoteur
Réduction de la taille moyenne des logements Projet 2011	120	18	21	262 500 \$	Non provisionné
Flexibilité accordée par l'arrondissement par modification du règlement (2011)	95	12	17	212 500 \$	Non provisionné

Source : Documents 3.1, 4.1, 4.2 et 7.1, ligne 871

En ce qui concerne le plafonnement du nombre d'unités tel que fixé par voie réglementaire, la commission fait sienne la préoccupation de l'arrondissement d'imposer ainsi un tel plafond afin de garantir une taille minimale moyenne acceptable des logements. Elle comprend de plus qu'un tel plafond doit demeurer flexible afin d'éviter diverses modifications à ce titre en cours de développement du projet. Il n'appartient pas à la commission de statuer ici de la limite exacte d'un tel plafonnement. Cependant, dans le but de garantir le respect de la Stratégie d'inclusion, idéalement sur le site, mais également hors site, la commission est d'avis qu'un ajustement de la compensation monétaire devrait être automatiquement consenti advenant l'ajout effectif d'unités par rapport au nombre convenu dans le programme de développement tel qu'approuvé.

Recommandation 1

Dans le but d'assurer la concordance et le respect des barèmes prévus dans la Stratégie d'inclusion, la commission recommande que le calcul de la compensation financière versée par le promoteur au titre du logement social soit révisé en fonction de l'accroissement réel, en nombre d'unités par rapport au projet de 2006.

La commission recommande également qu'advenant un ajout d'unités en raison de la flexibilité accordée par l'arrondissement par voie règlementaire, une compensation équivalente soit demandée au promoteur.

3.4.3 Le séquençage du développement

Parmi les modifications demandées, celle portant sur le report du délai de réalisation à 120 mois à compter de l'adoption du nouveau règlement est assortie d'une modification qui nous apparaît importante, à savoir de devancer la réalisation d'unités résidentielles. La principale opposition entendue à cet égard vient de ce devancement en considération de la perte potentielle d'espaces dédiés à l'emploi dans l'édifice Le Nordelec existant. Si d'aucuns se sont dits franchement opposés à la perte d'espaces pouvant éventuellement contribuer à la création d'emplois dans Pointe-Saint-Charles, d'autres ont fait part à la commission de leurs préoccupations quant au départ possible d'entreprises déjà installées dans Le Nordelec suite à une relocalisation aux étages inférieurs en raison de conditions pouvant ne plus convenir à leurs besoins. La commission a également pris acte des inquiétudes soulevées en regard des désagréments associés aux travaux et de l'échelonnement de ces derniers sur une longue période.

Pour la commission, la modification demandée quant au délai de réalisation du projet ne pose pas de problème puisqu'elle la comprend comme un report de l'échéancier établi en 2006, à savoir 120 mois à compter de l'adoption du règlement.

La commission s'interroge toutefois sur les impacts, potentiellement négatifs, que pourraient avoir un devancement de la réalisation d'unités résidentielles sur la vitalité économique des entreprises actuellement locataires dans Le Nordelec ou de celles intéressées à s'y installer à terme. Comprenant que ce devancement puisse être lié à la rentabilité du projet dès son amorce, elle fait tout de même siennes les préoccupations qui lui ont été signifiées.

En cours d'analyse, la commission a observé que l'évolution récente (2006-2011) de la composante bureaux et services (document 3.1) a été marquée par une rationalisation de l'occupation de l'espace dédié à ces fonctions, notamment par un abandon progressif de l'entreposage. Cette rationalisation est caractérisée, dans Le Nordelec, par une diminution du nombre d'entreprises présentes, celle-ci ayant été compensée par une augmentation du nombre d'emplois. Pour la commission, cette évolution rencontre l'esprit de ce que sont habituellement les incubateurs d'entreprises. Parce que Le Nordelec constitue un fleuron de ce type d'établissement, il importe que cette dynamique soit maintenue.

Recommandation 2

Dans le but de pérenniser la vocation mixte du Nordelec, notamment au titre de l'emploi, que soit recherché, malgré le devancement de la réalisation d'unités résidentielles, un équilibre entre les diverses composantes du projet, et ce, tout au long de sa réalisation et au-delà.

3.4.4 La composante bureaux et services

Au tableau « Analyse de l'occupation commerciale 2006-2011 », inséré à l'annexe 1 du document présenté par le promoteur, il est mentionné que le nombre d'emplois au Nordelec durant cette période est passé de 1 294 à 2 031.

Cette croissance est due principalement aux catégories d'emploi suivantes : professionnels, technologie/multimédia/communication, photographie/art/décors, marketing/publicité.

La stratégie et la tendance sont de retrancher peu à peu les espaces dédiés à l'entreposage uniquement, qui ne génèrent pas ou peu d'emplois pour les remplacer par des emplois plus créatifs, à valeur ajoutée et qui requièrent moins d'espace par poste de travail. Selon les données fournies, la superficie à relocaliser aux étages inférieurs et correspondants aux niveaux 6, 7 et 8, destinée à être convertie en unités résidentielles, est de 161 315 pieds carrés.

Le Tableau de la page 5 du document du promoteur daté du 31 janvier 2012⁷⁸ indique une superficie brute en commerce de 64 961 mètres carrés dans le projet de 2006 contre 64 929 mètres carrés dans la version 2011, ce qui représente une très légère baisse de 32 mètres carrés. Cette nouvelle superficie de 64 929 mètres carrés est majoritairement concentrée dans l'îlot A, à hauteur de 62 905 mètres carrés, comprenant le commerce de détail du rez-de-chaussée ainsi que l'espace à bureaux des cinq niveaux qui seront maintenus à des fins d'emplois. Pour sa part, l'îlot B comportera, tout comme c'était prévu en 2006, quelque 2 024 mètres carrés pour des commerces de proximité concentrés au rez-de-chaussée, face à la rue Saint-Patrick.

La commission a pris acte d'une crainte exprimée quant à la perte possible d'entreprises et d'employés conséquemment aux travaux et aux déménagements imposés. La conversion à des fins résidentielles des trois niveaux supérieurs de l'édifice risque de réduire les espaces à bureaux disponibles relativement abordables dans le Sud-Ouest. Toutefois, l'histoire récente montre que la perte du nombre d'entreprises, 61 au total entre 2006 et 2011, a été compensée par une augmentation du nombre d'emplois, 737 au total entre 2006 et 2011, dans des secteurs à plus faible consommation d'espace, tels divers emplois de nature professionnelle. Cela constitue, dans Pointe-Saint-Charles comme ailleurs dans les quartiers centraux, une tendance lourde que l'on ne saurait négliger. La commission est consciente que la partie nord de Pointe-Saint-Charles fut historiquement une zone d'emploi. Mais aujourd'hui la demande ne serait plus pour des espaces industriels ni d'entreposage; la typologie et la nature des emplois changent comme dans les autres arrondissements centraux.

En contrepartie, la localisation centrale de l'édifice et sa proximité avec le secteur Griffintown et le centre-ville laissent présager d'une demande possiblement importante pour ce type de

⁷⁸ Document 3.1, p. 5

catégories d'emplois recherchant une maximisation de l'espace occupé, selon la tendance observée.

En conséquence, la commission est d'avis que l'accueil d'entreprises à faible occupation spatiale constitue une stratégie gagnante à long terme, reconnaissant par là l'évolution historique des quartiers centraux au plan industriel. La commission considère, dans cette optique, essentiel de maintenir, à même Le Nordelec, une proportion suffisante de superficies dédiées à l'emploi afin de préserver, à long terme, la mixité des usages dans le projet et de corroborer, pour ce secteur de l'arrondissement, les efforts de revitalisation consentis à ce jour.

Tout en accueillant favorablement le devancement de la réalisation des unités résidentielles prévues aux étages 6, 7 et 8 actuellement occupés par diverses catégories d'emplois, la commission estime que le maintien du Nordelec comme pôle d'emploi majeur constitue une stratégie gagnante. En ce sens, la protection règlementaire des cinq niveaux inférieurs, réservés à des fins de bureaux et de services, est une garantie suffisante à cet égard.

3.4.5 La composante commerciale

Parmi les modifications proposées, le promoteur réclame la levée de la restriction en terme de superficie commerciale permise pour les usages de la famille commerce, tel qu'autorisés dans la version 2006 du projet.

Tout comme ils l'ont fait en 2006, les citoyens entendus continuent, pour la plupart, à se dire très préoccupés par le volet commercial du projet et craignent que celui-ci ne vienne nuire aux efforts de revitalisation commerciale de la rue Centre considérée comme le cœur du quartier.

La commission comprend qu'au-delà de la question de la concurrence, c'est l'ensemble de la problématique d'insertion fonctionnelle du projet qui est posé ici. En effet, le point de vue présenté par les intervenants suggère que la venue d'un nombre important de nouveaux ménages et de travailleurs devrait avoir des retombées positives pour l'ensemble du quartier. La crainte exprimée, voulant que la galerie marchande projetée suffise à répondre à l'ensemble des besoins des nouveaux résidents et travailleurs, accroit, selon eux, le danger d'un développement en vase clos du nouveau complexe. De même, pour les intervenants, l'immeuble Le Nordelec se situe en périphérie du quartier. La levée de la restriction de superficie et la typologie commerciale autorisée soulèvent la préoccupation d'un déplacement du cœur commercial du quartier, aujourd'hui associé à la rue Centre, vers un nouveau pôle plus en périphérie. En ce sens, plusieurs demandent que la limite de 1 500 mètres carrés soit maintenue et que les autres usages commerciaux prévus pour Le Nordelec soient plutôt déplacés vers la rue Centre.

La commission entend les inquiétudes des citoyens, mais après vérifications, constate que le plus grand espace commercial disponible sur la rue Centre est de moins de 929 mètres carrés. En ce sens, le changement demandé semble de prime abord favoriser la complémentarité

recherchée entre les usages contenus dans le projet du Nordelec et les commerces déjà existants sur la rue Centre et plus largement dans Pointe-Saint-Charles. Selon la commission, la levée de la restriction pourrait combler notamment la carence de commerces de grande surface constatée et déplorée depuis longtemps par les résidents du quartier.

La commission est d'avis que dans la mesure où les principes de complémentarité continuent à guider la mise en œuvre du volet commercial, l'augmentation de la surface maximale permise et la typologie commerciale prévue pourrait, tel que le suggère d'ailleurs le RESO, faire en sorte que la croissance combinée de la demande et de l'offre ait un effet positif sur l'ensemble de la structure commerciale du quartier.

À cet égard, la commission croit qu'un modèle de revitalisation intégrant Le Nordelec et la rue Centre pourrait être développé au bénéfice des citoyens, des usagers et des gens d'affaires. Un tel modèle, innovateur en ce qu'il délaisse le modèle traditionnellement linéaire pour adopter une stratégie par pôles, devrait faire l'objet d'une réflexion à laquelle seraient associés les différents interlocuteurs intéressés.

Recommandation 3

La commission est favorable à ce que le projet Le Nordelec favorise, dans la foulée du projet de 2006, une grande mixité des usages et une typologie large des commerces permis qui, croit-elle, sauront répondre aux attentes des usagers de l'endroit tout autant qu'aux résidents des environs. Elle est également favorable à la levée de la restriction de 1 500 mètres carrés pour un local situé au rez-de-chaussée des îlots.

Néanmoins, en continuité des efforts de revitalisation déjà consentis et dans le but d'assurer une complémentarité des commerces et services présents dans Le Nordelec et dans la rue Centre, elle recommande que l'arrondissement évalue la pertinence de créer un organe permanent de concertation et de collaboration avec les communautés d'affaires et citoyenne pour développer un modèle de revitalisation valorisant des pôles commerciaux est et ouest, ce qui aurait comme incidence de désenclaver ce secteur de Pointe-Saint-Charles tout en créant une interconnexion avec les quartiers limitrophes, notamment celui de Griffintown.

3.4.6 Les composantes paysagère et environnementale

La composante paysagère

Une préoccupation générale des participants est que le nombre accru de résidents créera une pression sur l'actuel parc Joe Beef. Les besoins et attentes seront différents selon les clientèles : des aires de jeux pour les jeunes, des aires de rencontre pour les familles, des aires de repos et de détente pour les personnes âgées du HLM existant et pour ceux de l'îlot C-est. Rappelons que le promoteur a fait une contribution financière de 300 000 \$ pour le réaménagement et la mise à niveau de ce parc voisin au site.

À une préoccupation soulevée à cet égard en cours d'audience, le représentant de l'arrondissement indiquait que cette contribution serait versée dans le fonds de parc de l'arrondissement, en maintenant l'objectif que cette somme soit investie dans le parc Joe Beef.⁷⁹ La commission estime, compte tenu des besoins et attentes signifiés, qu'une garantie ferme devrait être obtenue quant à la destination de cette contribution financière.

Recommandation 4

La commission recommande que la totalité du montant versé par le promoteur soit attribuée à la mise à niveau du parc Joe Beef, et que cet engagement soit inscrit dans l'entente de développement signée entre la Ville et le promoteur.

Selon le promoteur, l'offre paysagère pour les résidents, dans l'îlot A, sera les toits verts, soit 36 % de la superficie totale de la toiture de l'immeuble (correspondant aussi à environ 9 % de la superficie totale des espaces résidentiels, balcons exclus), et pour les usagers/travailleurs, ce seront les verrières au-dessus des espaces communs (représentant jusqu'à 23 % de l'aire du rez-de-chaussée). Toujours selon le promoteur, l'offre paysagère, pour l'îlot B, comprendra la cour centrale (jardins et terrasses) et les toitures vertes du côté de la rue Saint-Patrick (balcons exclus) et représentera environ 19 % de la superficie totale des espaces résidentiels.

Globalement et par rapport au projet de 2006, le projet de 2011 présente sensiblement les mêmes composantes paysagères. Toutefois, un élément nouveau dans le contexte de la version 2011 du projet est le Plan directeur des parcs et espaces verts adopté par l'arrondissement du Sud-Ouest en 2009. Selon ce Plan directeur, l'arrondissement du Sud-Ouest a un ratio de 1,28 hectare par 1 000 habitants, ce ratio excluant la falaise Saint-Jacques, le parc du canal de Lachine et le parc Angrignon. Le quartier Pointe-Saint-Charles a, pour sa part, un ratio de 1,84 hectare par 1 000 habitants. Le ratio utilisé désigne ici les parcs de quartier, les parcs de voisinage et les mini parcs. À titre de comparaison, le ratio pour la Ville de Montréal serait de 2,0 hectares par 1 000 habitants.

Selon l'Opération populaire d'aménagement (OPA), avec l'ajout des nouveaux résidents du Nordelec, le ratio de Pointe-Saint-Charles baisserait à 1,6 hectare par 1 000 habitants, dans l'hypothèse qu'aucun espace vert ne soit ajouté tout au long des dix années que durera le chantier. En appui à leur revendication que soit augmenté ce ratio, l'organisme emprunte à des organisations américaines de santé publique dédiées à la préservation des parcs récréatifs, une norme s'établissant à quelque 4,0 hectares par 1 000 habitants.

La commission est sensible à cette demande, mais considère plus approprié de traiter de la question paysagère dans le contexte montréalais, en se basant notamment sur le Plan directeur de 2009. Selon ce dernier, la problématique de la desserte du Sud-Ouest n'est pas tant celle de la quantité de parcs offerts, mais bien plutôt celle de la dimension des espaces verts existants

⁷⁹ Document 7.1, p. 80

et de leur répartition sur le territoire. Plusieurs principes directeurs sont dégagés, dont celui de créer des liens et des accès entre les parcs et le canal de Lachine.

Dans cette optique, la commission considère opportun de revoir le rôle que pourrait jouer la rue de la Sucrierie (ancienne rue Richmond) dans cette dynamique d'amélioration et de désenclavement des espaces verts dans ce secteur de l'arrondissement. Malgré l'étude de circulation mise à jour qui suggérait d'une part d'aménager deux voies de circulation sur la rue de la Sucrierie à l'approche de la rue Saint-Patrick, et d'autre part d'aménager deux voies de circulation en sortie des accès au stationnement de l'îlot A via la rue de la Sucrierie et l'îlot B via la rue Montmorency, la commission est d'avis qu'une telle contribution à la composante paysagère devrait primer sur une correction au plan de la circulation. D'ailleurs, compte tenu des entrées/sorties des stationnements souterrains, la seconde recommandation indiquée précédemment pourrait être maintenue. La commission pense que des alternatives pourraient être suggérées pour suppléer à la piétonnisation de la rue de la Sucrierie qu'elle considère ici préférable.

Même s'il n'appartient pas à la commission de définir la conception future de la rue de la Sucrierie, l'intention serait de ne pas l'ouvrir à la circulation, mais plutôt d'en faire un accès piéton, ainsi qu'un lieu pour les résidents et les usagers de l'endroit. Les accès aux stationnements étant tous localisés dans sa partie nord à proximité de la rue Saint-Patrick, la commission estime qu'il y a un potentiel d'utiliser environ les trois quarts de la longueur de cette rue en espace paysager linéaire, avec pour seule circulation véhiculaire celle réservée aux véhicules d'urgence (à l'aide de bollards amovibles du côté de la rue Richardson, par exemple). Le traitement pourrait intégrer un dallage en pavés percolants, des bancs et tables fixes, des plantations d'alignement et des trottoirs élargis. Une telle rue piétonne constituerait un ajout d'environ la moitié de la superficie actuelle du parc Joe Beef. À cela s'ajoute le fait qu'elle constituerait un lien effectif entre le parc Joe Beef et le canal de Lachine, rencontrant ici l'un des objectifs du Plan directeur. Enfin, rappelons, tel qu'en fait foi l'entente de développement signée en 2006, que la rue de la Sucrierie a été cédée à la Ville, mais que son aménagement demeure aux frais du promoteur. Il est prévisible qu'un tel aménagement soit plus dispendieux qu'un aménagement minimal de rue. La commission croit, à cet égard, que cela compenserait largement l'actualisation du montant de 300 000 \$ versé par le promoteur il y a quelques années et que d'aucuns ont revendiqué, en même temps qu'une augmentation de cette compensation en raison des unités résidentielles ajoutées en 2011 par rapport au projet de 2006.

Recommandation 5

La commission recommande de revoir le rôle assigné à la rue de la Sucrierie, en s'inspirant d'un des principes directeurs du Plan des parcs et espaces verts, à savoir celui de créer des liens et des connexions, et d'en faire un espace paysager public en lien avec le parc Joe Beef situé à proximité. Elle suggère à cet effet que soient revus les correctifs suggérés en circulation. Elle recommande enfin, tel que stipulé dans l'entente de développement de 2006, que les coûts d'un tel aménagement soient assumés par le promoteur.

La composante environnementale

Selon les énoncés de conception énumérés dans le document du promoteur du 5 juin 2006 et qui sont reconduits dans le projet révisé de 2011, plusieurs actions sont prévues qui auront, à titre d'engagement vert, un effet bénéfique sur l'environnement : la gestion des eaux pluviales par la rétention des eaux de pluie; la réduction des îlots de chaleur grâce à l'installation de matériau de couverture à haute réflectance sur la majorité des toits; la modernisation de la climatisation par l'élimination des CFC; la récupération de la chaleur; l'installation de détecteurs d'éclairage naturel pour minimiser l'usage des appareils.

Cet engagement s'est déjà concrétisé lors de la démolition des hangars situés le long de la rue Saint-Patrick.

Le projet révisé de 2011 présente une diminution significative du nombre d'unités de stationnement, constituant de ce fait une mesure incitative à moins utiliser l'automobile solo. Cela améliorera la circulation et la sécurité des piétons et diminuera l'usage de la voiture comme moyen de transport, cause première de smog en milieu urbain.

3.4.7 Le parti architectural

Il est admis de tous les intervenants que « le Géant de la Pointe » a une valeur de repère physique et symbolique et qu'il est le témoin par excellence d'un riche passé industriel. La commission reconnaît le caractère unique et symbolique du bâtiment et considère essentiel, dans son traitement architectural, d'exercer la plus grande vigilance afin de préserver le caractère d'unicité du bâtiment et son intégration dans un environnement qui sera, à terme, bâti en raison de la construction de l'îlot B.

Îlot A : Les ailes existantes

L'intention du promoteur est d'effectuer la réfection de la maçonnerie et de remplacer les fenêtres existantes sans toutefois créer, modifier ou murer des ouvertures. La commission considère que ces travaux de réfection sont conformes à la préservation du caractère patrimonial du bâtiment.

Îlot A : Les nouvelles ailes

En s'appuyant sur les recommandations du comité ad hoc d'architecture lors de sa réunion du 29 juin 2011 ainsi que sur celles du comité consultatif d'urbanisme lors de sa réunion du 13 juillet 2011, la commission est d'avis que diverses améliorations quant au traitement architectural des nouvelles ailes de l'îlot A contribueraient à préserver le caractère patrimonial du bâtiment d'origine.

Recommandation 5

La commission rappelle et fait siennes les recommandations du comité ad hoc d'architecture ainsi que celles du comité consultatif d'urbanisme concernant l'îlot A, à savoir :

- **un retrait à respecter pour les logements ou parties de logement dépassant la hauteur du parapet du bâtiment existant lors de l'ajout d'un étage résidentiel au dernier niveau des trois nouvelles ailes donnant sur la rue Saint-Patrick ainsi que préciser l'implantation des appentis mécaniques;**
- **améliorer le traitement architectural des nouvelles ailes en :**
 - ✓ **augmentant le pourcentage de maçonnerie des nouvelles façades particulière;**
 - ✓ **revoyant le traitement horizontal du basilaire;**
 - ✓ **respectant les normes de la SCHL visant la construction résidentielle en milieux urbains.**

Îlot B

Le rapport de la commission de 2006 faisait déjà mention de préoccupations concernant la hauteur et l'effet de masse de la volumétrie ainsi que le caractère privé de la cour intérieure présentée alors comme devant être semi-publique.

Un participant le décrit comme « un mur de huit étages, démesuré par rapport au gabarit de la Pointe. La taille des bâtiments sur l'îlot B vient complètement noyer l'immeuble du Nordelec, le banaliser... ». Plusieurs participants se sont exprimés sur sa volumétrie comme étant sans lien avec celles des rues voisines (de trois ou quatre étages versus les huit étages du projet à cet endroit). Le projet a bien une hauteur de huit étages longeant les quatre rues du quadrilatère, et la hauteur projetée de 24 mètres respecte la hauteur maximale prescrite. À titre de comparaison, la hauteur du projet en construction sur l'îlot C-est varié de cinq à huit étages avec 21 mètres au point haut, cette hauteur décroissant, par ailleurs, de la rue Richardson vers la rue Centre.

À la lumière des préoccupations entendues, la commission estime qu'il aurait été préférable que l'îlot B s'intègre mieux au gabarit du quartier en étant moins massif et monolithique, et ce, afin de faire écho aux bâtiments avoisinants.

Les équipements mécaniques

En consultation, on a signifié à la commission une inquiétude quant à la localisation des futurs équipements mécaniques.

Dans l'intérêt des voisins et des futurs occupants des unités des îlots A et B, le promoteur devra porter une attention particulière à l'emplacement des ventilateurs, antennes et autres

équipements mécaniques, pouvant générer des nuisances sonores et visuelles, incluant ceux actuellement localisés sur le toit du bâtiment de l'îlot D.

3.4.8 La circulation et le stationnement

La circulation

Plusieurs participants ont exprimé leur inquiétude relativement à l'incompatibilité entre le développement et la densification résidentielle aux abords de la rue Saint-Patrick, la voie de camionnage de cette dernière, et la sécurité des piétons aux traverses. Toutefois, il y a aussi consensus à l'effet que la rue Saint-Patrick demeure une voie principale de camionnage de l'arrondissement : cela ayant permis de libérer les rues Centre et Wellington du transport lourd de transit qui s'y observait.

L'étude de circulation réalisée par la firme CIMA pour le projet de 2006 et sa mise à jour pour la version 2011 du projet ne tiennent pas compte des autres projets de développement résidentiel le long de la rue Saint-Patrick ailleurs dans Pointe-Saint-Charles. Selon cette étude, les changements au projet font en sorte que les débits anticipés seront supérieurs à ceux estimés initialement, tout particulièrement pour l'heure de pointe de l'après-midi. La conclusion de l'étude est que le réseau routier pourra accueillir les débits supplémentaires anticipés, pourvu que diverses actions soient posées :

- Implantation de feux de circulation sur la rue Saint-Patrick à la hauteur des rues de la Sucrierie et de Montmorency;
- Coordination des feux avec ceux situés à l'intersection des rues Saint-Patrick et des Seigneurs;
- Interdiction de stationnement, en périodes de pointe, sur la rue Saint-Patrick entre les rues des Seigneurs et de Montmorency;
- Aménager deux voies de circulation sur la rue de la Sucrierie à l'approche de la rue Saint-Patrick;
- Aménager deux voies de circulation en sortie des accès au stationnement de l'îlot A via la rue de la Sucrierie et de l'îlot B via la rue de Montmorency.

Au nombre de ces correctifs et faisant écho à la recommandation 4, la commission suggère de réviser ceux visant directement la rue de la Sucrierie.

La commission salue l'initiative de l'arrondissement d'envisager à brève échéance la réalisation d'une étude globale de la circulation dans Pointe-Saint-Charles, cela étant rendu nécessaire dans la foulée des autres projets de développement résidentiel riverains à la rue Saint-Patrick. La décision de réaliser cette étude fait d'ailleurs écho à une recommandation de la commission de 2006, à savoir qu'une étude élargie sur l'effet cumulatif de tous les projets de développement résidentiel riverains à la rue Saint-Patrick portant sur la circulation, le transport collectif et le stationnement, serait un acquis utile pour la planification à moyen et à long terme du développement de Pointe-Saint-Charles.

Depuis quelques années, le promoteur a développé des initiatives pour promouvoir les modes de déplacement alternatifs. Selon le sondage réalisé conjointement avec l'organisme Voyagez-Futé, seulement 33 % des employés du Nordelec utilisent leur véhicule en mode auto solo. Le programme Allégo, implanté en collaboration avec Voyagez-Futé, a ainsi permis de mettre en place :

- une navette entre le Nordelec et la station de métro Lionel Groulx;
- un programme de covoiturage;
- un poste de taxi en face de l'entrée principale;
- 50 places pour le vélo;
- la mise au point gratuite de vélos;
- une station BIXI à proximité de l'édifice.

La commission salue ces initiatives et encourage la poursuite de ce type d'actions tout au long du développement du projet.

Le stationnement

Selon un résident voisin, il n'y aurait pas suffisamment de places de stationnement si l'on tient compte de l'effet cumulé des autres projets, certes d'envergure plus petite, mais sans aucun ou peu de stationnement prévu pour accommoder ces nouveaux résidents; dans ce contexte, il est de plus en plus difficile de trouver une place dans le secteur.

En contrepartie, il y aurait trop de places selon la Clinique communautaire Pointe-Saint-Charles, qui souligne à ce sujet que l'utilisation actuelle de la voiture est cause d'insécurité pour les piétons, de pollution atmosphérique et donc de maladies pour certaines catégories de personnes.

Le nombre proposé serait acceptable, selon Projet Montréal.

Selon les tableaux du promoteur, pour l'îlot A, 726 unités étaient prévues en 2006 contre 228 pour le projet de 2011; pour l'îlot B, 826 unités étaient prévues en 2006 contre 1 031 pour le projet révisé de 2011. Notons que 133 unités sont prévues sous l'emprise de la rue de la Sucrierie; advenant la non-réalisation de ces dernières, le nombre de places pour l'îlot B serait donc réduit à 898 unités.

Le nombre total d'unités a ainsi diminué de près de 300 entre les versions 2006 et 2011 du projet. À terme, les espaces prévus pour les commerces seront d'environ 400 unités, tous situés dans l'îlot B et environ 800 pour l'usage résidentiel répartis entre les 2 îlots.

Rappelons que les normes minimales en vigueur selon l'article 28 du Règlement d'urbanisme sont de 0.5 unité/logement pour le résidentiel et pour le commercial, de 1 unité/200 m².

Plusieurs participants ont suggéré de revoir à la baisse les minimums requis, pour ce projet tout autant que pour les projets à venir, de façon à promouvoir l'usage des transports actifs et collectifs et à atténuer la présence et l'impact de l'automobile dans le paysage urbain.

Concernant la problématique du stationnement, l'arrondissement a, depuis quelques années, implanté des zones SRRR, « stationnements sur rue réservés aux résidents ».

Enfin, le promoteur dit vouloir étudier et mettre en exploitation le stationnement partagé entre les usagers de jour et ceux de soir (respectivement les unités pour les commerces et les unités résidentielles) avec service de valet, cela afin de minimiser les espaces laissés vacants de jour comme de soir, et ainsi être en mesure de diminuer l'offre globale d'unités. Une initiative que la commission salue et qui mérite, selon elle, d'être mise à l'essai.

La commission considère, à la lumière des modifications apportées, que l'offre de stationnement est acceptable. Tout en saluant les initiatives mises de l'avant, elle encourage le promoteur à poursuivre ces efforts visant la réduction de la dépendance à l'automobile.

Conclusion

Le Nordelec, dans sa version modifiée de 2011, demeure un projet de grande envergure que la commission, tout comme la communauté de Pointe-Saint-Charles, souhaite intégrer le mieux possible au quartier. Il s'agit d'un projet mixte alliant divers usages, qui comporte tous les atouts pour participer à la revitalisation de ce secteur de l'arrondissement.

En consultation, les intervenants – citoyens et groupes – sont venus faire part à la commission d'inquiétudes, de réflexions et de suggestions variées. Un certain nombre de ces interlocuteurs avaient d'ailleurs participé à la première consultation sur le même projet dans sa version 2006. La commission a pris acte de ces préoccupations et des éléments contextuels qui se sont modifiés depuis 2006, dans le but d'améliorer différents aspects du projet.

Les recommandations formulées par la commission convergent vers une meilleure intégration du projet dans sa communauté. Cette intégration, avons-nous entendu, doit s'effectuer aussi bien au plan social, économique qu'urbanistique et architectural. C'est ce à quoi la commission a tenté de répondre en se prononçant sur la mécanique de calcul du logement social, sur un modèle intégrateur au plan de la revitalisation commerciale de Pointe-Saint-Charles, de même que sur l'amélioration de la composante paysagère de l'endroit en faisant écho au Plan directeur des parcs et des espaces verts.

Quelques recommandations, comme celle portant sur le logement social, constituent un rappel de ce que la Stratégie d'inclusion préconise. La commission pense qu'il est essentiel d'en maintenir à ce moment-ci l'esprit autant que la lettre. Le calcul du nombre requis selon le pourcentage indiqué, sur site ou hors site, ne devrait pas déroger à la règle de base du calcul selon le nombre d'unités estimé. Advenant le cas, comme ce l'est pour Le Nordelec, d'un projet qui se réalise en temps long et dont certains paramètres de marché notamment pourraient être modifiés à l'avenir, l'application de la Stratégie d'inclusion devrait être ajustée selon le nombre d'unités ajoutées.

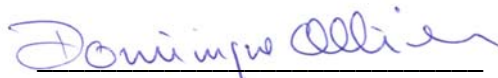
Certaines des recommandations exigeraient des modifications importantes telles que, par exemple, l'abandon de la circulation prévue sur la rue de la Sucrierie au bénéfice d'un espace paysager dont le secteur aurait, selon la commission, grand besoin. La commission demeure convaincue que ces choix, induits par les recommandations formulées, sont encore préférables en ce qu'ils permettent une meilleure intégration du projet, l'enjeu principal, selon elle, soulevé par cette seconde consultation.

En terminant, la commission tient à remercier les représentants de la Ville et de l'arrondissement du Sud-Ouest ainsi que ceux du promoteur pour leurs présentations et leurs réponses diligentes aux questions complémentaires et précisions demandées par les commissaires. Elle souhaite également témoigner sa reconnaissance à l'égard des personnes et des groupes qui ont consacré temps et efforts pour examiner le projet dans sa version 2011 et pour formuler des opinions et propositions qui ont contribué à sa réflexion.

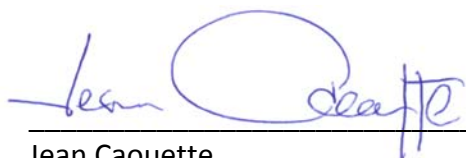
Fait à Montréal, le 17 avril 2012.



Hélène Laperrière
Présidente de la commission



Dominique Ollivier
Commissaire



Jean Caouette
Commissaire

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du Conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur le projet de Règlement modifiant le règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, rue Richardson, à des fins d'habitation et de commerce, et la construction d'immeubles, à des fins résidentielles et commerciales, sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835 (06-039). Le projet de règlement porte le numéro 06-039-1. Ce mandat est encadré par l'article 89.3° de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation publique a été publié dans le quotidien *Métro* le 13 janvier. Au même moment, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative au projet de règlement modifiant le règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec. Le 26 janvier, des annonces ont paru dans le journal *La voix populaire*.

Près de 10 000 dépliants ont été distribués dans toute la Pointe-Saint-Charles. Aussi, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement du Sud-Ouest et une rencontre préparatoire avec les représentants d'IBI-CHBA ont eu lieu le 19 janvier 2012 dans les locaux de l'Office.

La commission a tenu une séance d'information le 31 janvier 2012. Cette séance s'est déroulée dans le sous-sol de l'Église Saint-Charles située au 2115 rue Centre. Elle a également tenu une séance d'audition des mémoires les 21 février, au même endroit.

La documentation de référence a été rendue disponible au bureau de l'OCPM et sur son site Internet, ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Montréal.

La commission et son équipe :

Mme Hélène Laperrière, présidente de la commission

M. Jean Caouette, commissaire

Mme Dominique Ollivier, commissaire

M. Olivier Légaré, analyste

L'équipe de l'OCPM :

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Mme Anik Pouliot, coordonnatrice de la logistique et des communications

M. Louis-Alexandre Casal, webmestre

M. Jimmy Paquet-Cormier, attaché à la logistique

Les porte-parole et les personnes-ressources :

Pour l'arrondissement :

M. Olivier Carignan de Carufel, conseiller en aménagement

Mme Julie Nadon, chef de division, urbanisme

Mme Caroline Ledoux, chef de section à la circulation

M. Bernard Cyr, direction de l'habitation

Pour le Groupe El-Ad :

M. John Piazza

Pour le Groupe IBI-CHBA :

M. Michel Dufresne, vice-président | design urbain

Mme Rosalie Hubert, Urbaniste

Les participants à la séance d'information (par ordre d'inscription) :

Pierre Séguin

Jacques Drouin

Derek Robertson

Roger Godin

Mme Karine Triollet

Jean-Marc de la Plante

John Bradley

Lise Ferland

Bernard Girard

Jocelyne Bernier

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
 - 1.1.1. Addenda
 - 1.1.2. Précision à propos du sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
 - 1.2.1. Addenda
- 1.3. Interventions
 - 1.3.1. Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction principale
 - 1.3.1.1. Règlement
 - 1.3.1.1.1. Annexe A
 - 1.3.1.1.2. Annexe B
 - 1.3.1.1.3. Annexe C
 - 1.3.1.1.4. Annexe D
 - 1.3.2. Développement et des opérations – Direction du développement économique et urbain
 - 1.3.2.1. Avis du comité *ad hoc* d'architecture et d'urbanisme – 29 juin 2011
- 1.4. Pièces jointes
 - 1.4.1. Annexe 1
 - 1.4.2. Annexe 2
 - 1.4.3. Annexe 3
 - 1.4.4. Addenda
 - 1.4.4.1. Stratégie d'occupation
 - 1.4.4.2. Statistique stationnement
 - 1.4.4.3. Avis Comité consultatif d'urbanisme – juillet 2011
- 1.5. Résolutions
 - 1.5.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance extraordinaire du jeudi 13 octobre 2011 – CA11 22 0365
 - 1.5.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 9 novembre 2011 – CE11 1810
 - 1.5.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 21 novembre 2011 – séance tenue le 22 novembre 2011 – CM11 0902

2. Démarche de consultation

2.1. Avis public

2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par le promoteur

3.1. Le Nordelec – plan directeur

3.2. Étude de circulation

3.3. Présentation faite par le promoteur lors de la séance d'information du 31 janvier 2012

3.4. Rectifications du promoteur suite à la séance d'audition des mémoires

4. Documentation déposée par la Ville de Montréal et l'arrondissement

4.1. Entente de développement Le Nordelec

4.2. Lettre d'entente - 20 novembre 2011

4.3. Règlement sur la transformation de l'édifice Le Nordelec – 2007

4.4. Présentation faite par l'arrondissement lors de la séance d'information du 31 janvier 2012

4.5. Rectifications de l'arrondissement suite à la séance d'audition des mémoires

5. Documents de références et liens utiles

5.1. Rapport de l'OCPM – Transformation de l'édifice Le Nordelec – 2006

5.2. Profils statistiques Le Sud-Ouest

5.3. Stratégie d'inclusion de logements abordables – Habiter Montréal – 2005 – Ville de Montréal

5.4. Stratégie d'inclusion – mise en œuvre – sept. 2007 – Ville de Montréal

5.5. Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable 2009-2013 – Communauté métropolitaine de Montréal

5.6. Plan d'action famille de Montréal 2008-2012

5.7. Politique familiale de Montréal – 2008

5.8. Plan directeur des parcs et espaces verts – Le Sud-Ouest, mai 2009

5.8.1. Carte du plan directeur des parcs et espaces verts

5.8.2. Carte d'analyse de desserte des parcs et espaces verts

5.9. Plan de transport 2008 – Ville de Montréal

5.10. Plan de développement durable 2010-2015

5.10.1. Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015

5.10.2. Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015 – Plan d'action

5.10.3. Le plan de développement durable de la collectivité montréalaise 2010-2015 – version synthèse

5.11. Plan d'urbanisme

5.12. Projet Le Nordelec version 2006

5.13. Plan des secteurs de stationnements sur rue réservés aux résidents (SRRR) de l'arrondissement du Sud-Ouest

5.14. Revitalisation de la rue Centre – Plan d'action stratégique 2010-2012

6. Documents déposés par la commission

6.1. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec le promoteur

6.2. Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec l'arrondissement

6.3. Réponse de l'arrondissement à une question posée à la séance d'information du 31 janvier 2012

6.4. Question posée au promoteur à la séance d'information du 31 janvier 2012

6.4.1. Réponse du promoteur

6.4.2. Suite de la réponse du promoteur

6.5. Réponse de l'arrondissement à une seconde question posée à la séance d'information du 31 janvier 2012

6.6. Question de la commission et réponse de l'arrondissement du Sud-Ouest à propos du stationnement

6.6.1. Secteur 113

6.6.2. Secteur 114

7. Transcriptions

7.1. Transcription de la séance d'information du 31 janvier 2012

7.2. Transcription de la séance d'audition des opinions du 21 février 2012

8. Mémoires

8.1. Mémoires avec présentation orale

8.1.1. Clinique Communautaire de Pointe-Saint-Charles

8.1.2. Regroupement information logement

8.1.2.1. Rapport synthèse de la consultation de 2010 sur le développement des abords du canal de Lachine

8.1.3. Projet Montréal

8.1.3.1. Présentation PowerPoint

8.1.3.2. Communiqué de l'arrondissement faisant référence aux zones emploi – 6 octobre 2010

8.1.3.3. Modélisation 3D du projet Le Nordelec :
<http://zovile.com/projets/nordelec/images.html>

8.1.4. Conseil des aînés de Pointe-Saint-Charles (voir 8.2.3)

8.1.5. Action-Gardien – Table de concertation communautaire de Pointe-Saint-Charles

8.1.5.1. Extrait du mémoire Nordelec 2006

- 8.1.6. Opération Populaire d'aménagement – OPA
 - 8.1.6.1. Présentation PowerPoint
- 8.1.7. Regroupement économique et social du Sud-Ouest – RESO
- 8.1.8. M. Marcel Sévigny
- 8.1.9. Mme Shaen Johnston
- 8.2. Mémoires sans présentation orale
 - 8.2.1. M. Jacques Drouin
 - 8.2.2. M. Pierre Séguin
 - 8.2.3. Conseil des aînés de Pointe-Saint-Charles
- 8.3. Présentation sans dépôt de mémoire
 - 8.3.1. M. Nicolas Delisle-L'Heureux (voir transcription 7.2)

Annexe 3 – Projet de règlement P-06-039-1

VILLE DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT

XX-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT AUTORISANT LA TRANSFORMATION D'UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE LE NORDELEC SITUÉ AU 1751, RUE RICHARDSON, À DES FINS D'HABITATION ET DE COMMERCE, ET LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES, À DES FINS RÉSIDENIELLES ET COMMERCIALES, SUR LES TERRAINS ADJACENTS PORTANT LES NUMÉROS DE LOT 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 ET 1 852 835 (06-039)

Vu le paragraphe 3° l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____ 2011, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. L'article 7 du Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, rue Richardson, à des fins d'habitation et de commerce, et la construction d'immeubles, à des fins résidentielles et commerciales, sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835 (06-039) est remplacé par le suivant :

« **7.** Préalablement à l'émission de tout permis autorisant l'agrandissement du bâtiment situé sur l'îlot A, tel qu'il est illustré à l'annexe C, et préalablement à l'émission de tout permis autorisant la construction d'un bâtiment situé sur l'îlot B tel qu'il est illustré à l'annexe C, un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel doit être déposé. Ce plan doit être approuvé conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA07 22019). ».

2. Ce règlement est modifié par l'insertion, après l'article 13, des articles suivants :

« **13.1.** Un logement situé dans l'un des îlots A ou B de l'annexe C doit respecter les normes acoustiques et les exigences prévues à l'annexe F.

13.2. En plus des critères prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement Sud-Ouest (RCA07 22019), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis relative à une construction autorisée en vertu du présent règlement :

1° une construction située sur l'îlot A de l'annexe C dépassant le parapet de la partie du bâtiment ayant 8 étages le 2 mai 2007, doit respecter un retrait suffisamment important par rapport aux murs extérieurs de l'étage immédiatement inférieur pour minimiser son impact visuel à partir de la voie publique;

2° une cage d'escalier, une cage d'ascenseur, un équipement mécanique et une construction abritant un équipement mécanique dépassant le toit d'un bâtiment doivent s'intégrer au volume du bâtiment afin de créer un ensemble cohérent et d'éviter différents niveaux de construction sur le toit. ».

3. L'article 15 de ce règlement est modifié par la suppression des mots « , de superficie maximale de 1500 m², ».

4. L'article 16 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« 16. Sur la partie du territoire identifiée comme îlot A à l'annexe C est autorisé l'usage habitation :

1° au-dessus du rez-de-chaussée, dans l'agrandissement projeté, tel qu'il est illustré à l'annexe D;

2° aux 6^e, 7^e et 8^e étages du bâtiment existant, tel qu'il est illustré à l'annexe D. ».

5. Ce règlement est modifié par l'ajout, à la suite de l'article 18, de l'article suivant :

« 18.1. Sur la partie de territoire identifiée comme îlots A et B à l'annexe C, un maximum de 1 400 logements est autorisé. ».

6. L'article 19 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « Sur la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe C, sont autorisés au rez-de-chaussée seulement du bâtiment ayant front sur la rue Saint-Patrick, de superficie maximale de 1 500 m², les usages additionnels suivants : » par les mots « Malgré l'article 18, sur la partie du territoire identifiée comme îlot B à l'annexe C, seuls les usages suivants sont autorisés dans un local situé au rez-de-chaussée, adjacent à une façade ayant front sur la rue Saint-Patrick : ».

7. L'article 23 de ce règlement est modifié par :

1° le remplacement du premier alinéa par le suivant :

« L'aménagement d'unités de stationnement est autorisé sous le niveau rez-de-chaussée des bâtiments sis sur la partie de territoire identifiée comme îlots A et B à l'annexe C. ».

2° l'ajout, après le cinquième alinéa, de l'alinéa suivant :

« Le nombre maximal d'unités de stationnement prescrit au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280) doit être respecté. ».

8. L'article 26 de ce règlement est remplacé par le suivant :

« **26.** La délivrance d'un permis aux fins d'aménager les unités d'habitation aux 6^e, 7^e et 8^e étages des ailes A et D du bâtiment existant identifiées à l'annexe D est conditionnelle à ce que l'agrandissement de l'aile A, B ou C identifiée à l'annexe D et l'aménagement des unités de stationnement prévues dans l'îlot A, tel qu'il est illustré à l'annexe E, soient réalisés dans le cadre du même permis ou qu'ils soient en construction ou déjà réalisés. ».

9. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'article 26, des articles suivants :

« **26.1.** La délivrance d'un permis aux fins d'aménager les unités d'habitation aux 6^e, 7^e et 8^e étages des ailes B et C identifiées à l'annexe D du bâtiment existant est conditionnelle :

1° à la réalisation préalable de l'agrandissement de l'aile A, B ou C identifiée à l'annexe D et de l'aménagement des unités de stationnement prévues dans l'îlot A, tel qu'illustré à l'annexe E;

2° à ce que l'agrandissement des ailes B et C, tel qu'il est illustré à l'annexe D, soit réalisé dans le cadre du même permis ou qu'il soit en construction ou déjà réalisé.

26.2. La délivrance d'un permis aux fins d'aménager les unités d'habitation aux 6^e, 7^e et 8^e étages de l'aile E identifiée à l'annexe D du bâtiment existant est conditionnelle à la réalisation de la totalité des constructions projetées sur l'îlot B identifié à l'annexe C et à la réalisation de la totalité des agrandissements du bâtiment existant illustrés à l'annexe D. ».

10. L'article 27 de ce règlement est modifié par le remplacement des mots « l'entrée en vigueur du présent règlement » par les mots « le (*indiquer ici la date d'entrée en vigueur du présent règlement*) ».

11. L'annexe C de ce règlement intitulée « PLAN D'ENSEMBLE » est remplacée par le plan joint en annexe A au présent règlement.

12. L'annexe D de ce règlement intitulée « PLANS DES ÉTAGES » est remplacée par les plans joints en annexe B au présent règlement et intitulée « PLANS DE L'ÎLOT A ».

13. L'annexe E de ce règlement intitulée « PLANS DES STATIONNEMENTS » est remplacée par les plans joints en annexe C au présent règlement.

14. Ce règlement est modifié par l'ajout, après l'annexe E intitulée « PLANS DES STATIONNEMENTS », de l'annexe F intitulée « MESURES ACOUSTIQUES », laquelle est jointe en annexe D au présent règlement.

ANNEXE A

ANNEXE C « PLAN D'ENSEMBLE »

ANNEXE B

ANNEXE D « PLANS DE L'ÎLOT A »

ANNEXE C

ANNEXE E « PLANS DES STATIONNEMENTS »

ANNEXE D

ANNEXE F « MESURES ACOUSTIQUES »

Ce document a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXX.

1114243012