

Le projet Nordelec du groupe EI-AD

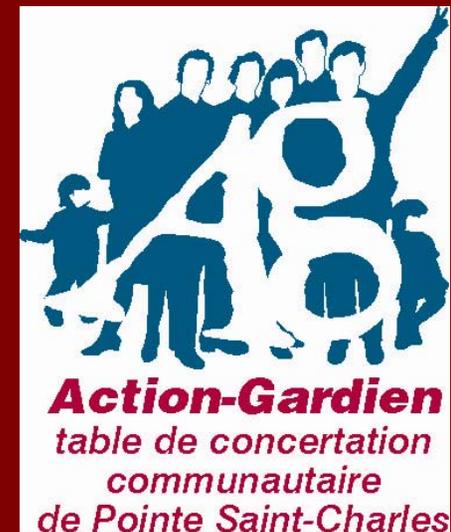
Synthèse du mémoire d'Action-Gardien



Le Projet Nordelec du
groupe EI-Ad :
pour un développement
qui respecte la population
et l'identité du quartier
Pointe-Saint-Charles

Action-Gardien

- Une table de concertation qui existe depuis 1981
- qui regroupe 20 organismes communautaires du quartier



Le projet du groupe El Ad des impacts majeurs

- Un projet majeur pour le quartier,
 - et même à l'échelle de Montréal
- s'étale sur 10 ans,
- changera profondément la dynamique du quartier
- aura un effet sur toutes les dimensions sociales, économiques, culturelles, environnementales, et architecturales de notre quartier
- tourne de dos au quartier, en lien avec le Canal-de-Lachine et le Centre-Ville

Une position d'ouverture ET une position critique

- Notre objectif : **obtenir des modifications au projet** pour :
 - l'intégrer à notre quartier, en respectant notre histoire, notre identité, la population en place
 - diminuer les impacts négatifs du projet
 - le rendre acceptable pour la communauté

Contexte

- Un quartier vulnérable : 48 % des ménages sous le seuil de faible revenu, revenu moyen des individus de 19 614 \$
- Transformation rapide, spéculation embourgeoisement du quartier
- Une tendance lourde d'expansion du Centre-Ville dans le Sud-Ouest : ETS, Canal-de-Lachine, Cité internationale, projet récréotouristique du Bassin Peel, Griffintown, propositions de la Société du Havre...
- Des grands projets : structurants pour qui ?
 - Ex : Canal-de-Lachine

Nos perspectives

- Le maintien de la population dans son milieu de vie
- Un développement qui favorise l'amélioration des conditions de vie pour tous les membres de la communauté
- Un urbanisme d'inclusion et d'intégration, qui favorise une réelle mixité sociale

Nos perspectives

Pointe-Saint-Charles :

- **une vie de quartier à protéger**
 - Histoire d'un quartier ouvrier, berceau industriel
 - Richesse communautaire et incubateur d'expériences (clinique communautaire, services juridiques, coopératives...)
 - Tissu social
- **une identité à respecter :**
 - Reconnaissance d'un milieu de vie distinct du Centre-Ville
 - Montréal doit miser sur la préservation et la mise en valeur de ses quartiers résidentiels

Pour un réel urbanisme d'inclusion

Des outils existent pour encadrer le développement des projets et favoriser une réelle mixité sociale :

- Plan d'urbanisme
- Politique de développement durable
- Politique d'inclusion
- Plan de transport
- Charte des piétons,
- Charte montréalaise des droits et responsabilités
- Politique du patrimoine

Toutefois il faut une réelle volonté politique de s'en servir !

Nos recommandations

- Le logement social
- Densité, hauteur, typologie
- Espaces verts
- Circulation, pollution, sécurité
- Commerce
- Emploi

Constats préalables

- Aucune étude d'impact du projet sur le quartier et sa population (études restreintes au secteur immédiat, études de marché)
- Des contributions insuffisantes en regard des besoins du milieu et des responsabilités sociales :
 - des élus : garantir un développement qui réponde aux besoins
 - du promoteur : contribuer comme juste retour des avantages et privilèges qu'il retire du changement de zonage.

Logement social

Contexte :

- des besoins non répondus (plus de 1500 ménages en attente...)
- Un quartier aux prises avec les effets de la speculation, de l'embourgeoisement, du manque de logements accessibles
- La mise en péril de la mixité sociale

Logement social : Inclusion proposée

- Le promoteur propose la cession de l'îlot C pour la construction de logements sociaux, pour les familles et les aînés (169 logements), ce qui permet de répondre à une partie des besoins
- la politique d'inclusion est un outil minimum, insuffisant en regard des besoins et des responsabilités

Logement social : recommandations

- Contribution minimale et incontournable aux besoins du milieu :
 - Cession immédiate de l'îlot C, à la coopérative Le Chalutier et à l'OSBL du Conseil des aînés, irrévocable quels que soient les développements futurs des autres îlots et projets
 - Un îlot décontaminé aux frais du promoteur, et immédiatement constructible
 - La garantie de la ville que les subventions pour la réalisation des projets de logements sociaux soient disponibles

Logement social : recommandations

- **Autres contributions au développement du milieu**
 - Que les élus utilisent tous les leviers pour obtenir du promoteur une contribution supplémentaire (ex : contribution aux équipements collectifs, à un fonds spécial, cession de nouveaux terrains...)
 - Que les autorités municipales, en plus de la politique d'inclusion, créent une réserve foncière

Densité, hauteur et typologie

Contexte:

- 1200 nouvelles unités (sur 6200 actuelles)
- Augmentation de plus de 20 % du stock de logements
- 2000 nouvelles personnes
- Un ensemble de bâtiments de 8 étages (îlot B)
- Une transformation de la trame urbaine actuelle qui est de 2 ou 3 étages,
 - quelques exceptions : 3 HLM et des bâtiments industriels et institutionnels convertis et intégrés
- Typologie : une majorité de petits logements (îlot A et B)



Un type de densité et d'aménagement urbain qui empêche une intégration harmonieuse au quartier, qui tourne le dos au quartier

Recommandations pour réduire l'ampleur du projet

- réduction globale de la densité d'occupation sur l'îlot B
- réduction de la hauteur des bâtiments, mixité des hauteurs sur l'îlot B, intégration à la trame actuelle (ex : dégradé des derniers étages)
- réaménagement du projet, tourné vers le quartier
- des logements plus grands pour répondre aux besoins des familles (îlots A et B)

Les espaces verts

Contexte:

- Le promoteur propose l'implantation d'un espace vert semi-privé à l'intérieur de l'îlot B
- Aucune contribution n'est prévue pour l'augmentation et l'amélioration des parcs et espaces verts publics, malgré l'arrivée de plus de 2000 personnes

Recommandations

- Modification du projet pour implanter un espace vert public dans l'îlot B, en lien avec le parc Joe Beef
- Création par l'arrondissement d'un nouvel espace vert dans l'îlot E par utilisation du pouvoir d'expropriation (terrain propriété du groupe El-Ad)
- Amélioration des espaces verts existants
- Création de liens piétonniers et cyclistes entre le quartier et le Canal Lachine

Circulation, pollution, sécurité

Contexte:

- Secteur : voies de transit pour la rive sud
- Rue Saint-Patrick déjà très achalandée, dédiée au camionnage
- Transport en commun existant, mais déficient
- Un quartier déjà aux prises avec la pollution

Le projet accentue ces problèmes :

- Augmentation du nombre de cases de stationnement (de 400 à 1599 cases)
- Augmentation de la circulation dans un espace restreint du quartier, déjà encombré
- Pas de solution suffisante pour le transport en commun

Recommandations

- Diminution significative du nombre de stationnement (au moins 50 %)
- Augmentation des cases pour communauto et prévoir une place de stationnement bicyclette par logement
- Système de vignette pour résidents et possibilité de parcomètres
- Amélioration du transport en commun (57,107,61)
- Élimination de la circulation de transit à l'intérieur du secteur et mise en place de mesures d'apaisement de la circulation
- Maintien de la rue Saint-Patrick pour le camionnage lourd
- Sécurisation de l'accès au Canal pour les piétons et les cyclistes

Commerce local

Contexte:

- Rue Centre : principale artère commerciale du quartier, mais qui connaît des difficultés et nécessite une redynamisation
- Manque de commerces de proximité
- Le groupe El-Ad projette un mail commercial de 60 000pc à l'intérieur du Nordelec
- Concurrence ou complémentarité avec la rue Centre ?

Recommandations

- Ne pas créer de mail commercial au rez-de-chaussée du Nordelec, mais autoriser uniquement des commerces d'appoints : dépanneur, restaurant, photocopies....
- Réserver les autres espaces commerciaux à des commerces qui ne concurrencent ceux qui devraient se retrouver sur la rue Centre (ex : galerie d'art, salle de montre...)
- Augmenter la vocation bureau et entreprise au rez-de-chaussée
- Intervention de l'arrondissement pour protéger les espaces commerciaux de la rue Centre et favoriser l'implantation de nouveaux locaux commerciaux
- Ne pas implanter de commerces de proximité sur la rue Saint-Patrick
- Prévoir des espaces avec baux abordables pour les organismes à but non lucratifs et coopératives

L'emploi

Contexte:

- Perte de territoire et d'espace pour les zones d'emploi dans le quartier
- Risque de poursuite de la transformation de la vocation du Nordelec en zone résidentielle
- Quel avenir pour les entreprises au sein du Nordelec, dans le quartier, dans le Sud-Ouest ?

Recommandations

- Consolider la vocation emploi et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises au sein de tous les étages existants du bâtiment Nordelec
- Ne pas accorder un changement de zonage pour les trois derniers étages existants du bâtiment, et évaluer la pertinence de l'accorder selon l'atteinte de l'objectif de consolidation de la vocation d'emploi
- Favoriser l'embauche locale et la création d'emplois accessibles à la population
- Réserver des espaces avec des baux abordables pour les OBNL, coopératives, et entreprises en démarrage

Consultations

Contexte:

- Les consultations arrivent alors que le projet a déjà franchi plusieurs étapes d'approbation au niveau de l'Arrondissement
- Les élus d'arrondissement se sont déjà prononcés en faveur du projet avant même les consultations

Recommandations

- À l'avenir, nous demandons que le processus de consultation pour l'ensemble des projets au niveau de la Ville et de l'arrondissement prévoit la consultation des citoyenNEs en amont de toute position des éluEs.
- Advenant l'acceptation du projet Nordelec, que toute modification ultérieure soit soumise à la consultation publique

CONCLUSION

Pour que le projet soit acceptable

De la part du promoteur:

- une contribution globale plus significative,
- une contribution supplémentaire pour la réalisation de logements sociaux,
- réduction de l'ampleur du projet,
- plus d'argent pour des projets de quartier,
- plus de parcs publics,
- commerces d'appoint dans le Nordelec qui ne concurrencent pas les artères locales
- consolidation de la vocation d'emploi,
- de réelles préoccupations environnementales (réduction des cases de stationnement, augmentation de solutions alternatives)

CONCLUSION

Pour que le projet soit acceptable (suite)

De la parte de la Ville

- Utilisation de son pouvoir de réglementation pour :
 - S'assurer de la réalisation des logements sociaux,
 - Limiter le nombre de cases de stationnement
 - Voir à ce que les nouveaux commerces ne nuisent pas aux rues commerciales existantes
 - Favoriser le transport en commun