



Nordelec

Pour un projet intégré au tissu du quartier et en réponse aux besoins locaux

Présentation de la CDC Action-Gardien
dans le cadre des consultations de l'OCPM
sur les terrains du Nordelec – Octobre 2023



Action-Gardien, concertation communautaire de Pointe-Saint-Charles



Objectifs liés à ce projet

- Une planification participative et prévisible
- Des logements sociaux et abordables
- L'inclusion plutôt que la gentrification
- Une mixité d'usages protégée
- Des entreprises diverses et adaptées
- Un patrimoine mis en valeur
- Des rues sécuritaires



Des incertitudes qui se transforment en craintes

- Un projet trop flou
- Un encadrement minimal des usages, au gré du promoteur
- Peu de détail sur les logements, entreprises et commerces visés
- Peu d'assurances sur les retombées positives, aucun logement social prévu

Pourquoi une consultation avec si peu de détails ?

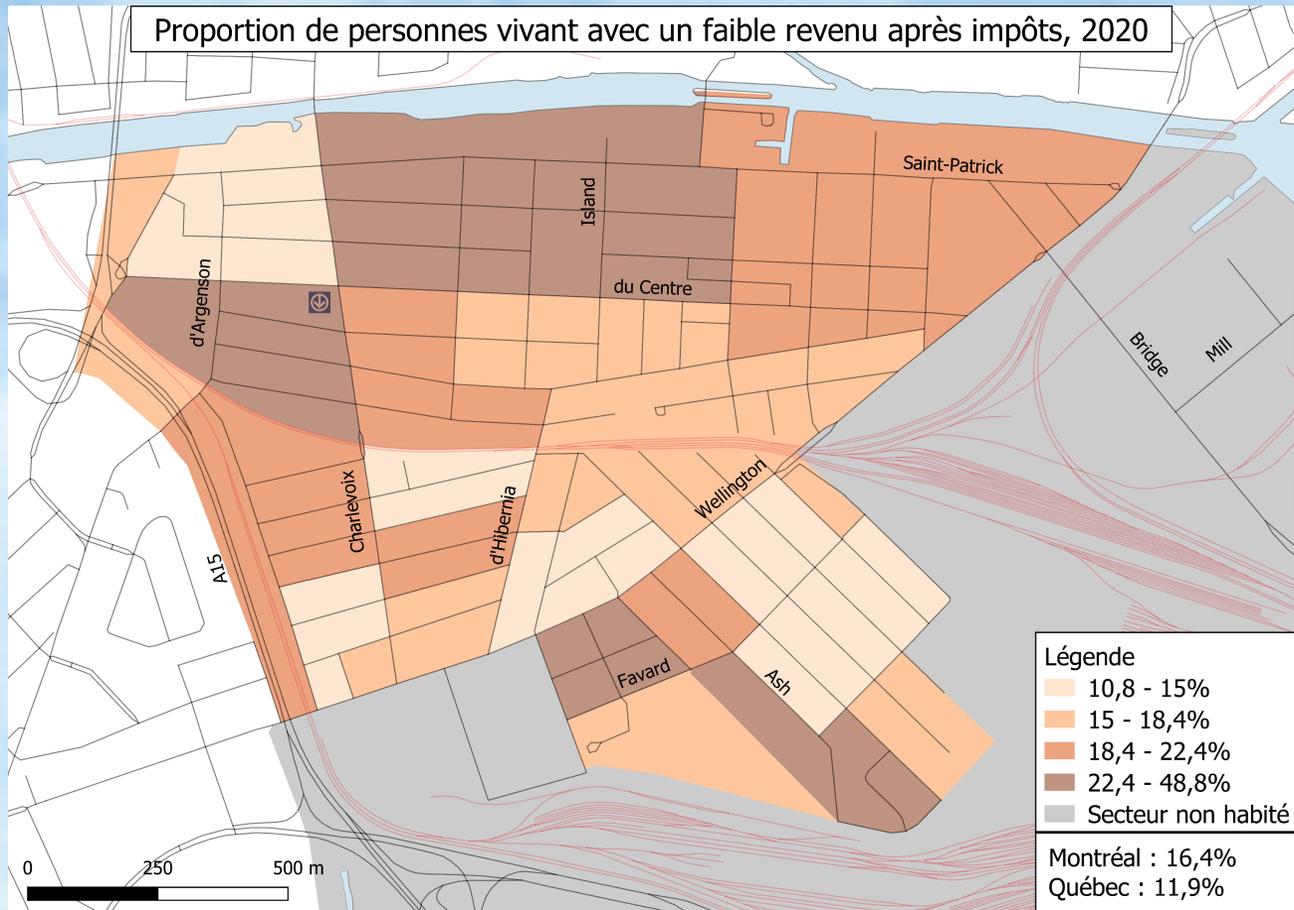
- Aucune perspective claire de développement quant aux usages demandés
- Impacts imprévisibles sur l'intégration architecturale et les déplacements
- À l'avenir :
 - ✓ Mieux baliser l'utilisation de l'article 89
 - ✓ Rendre disponible les projets d'entente de développement.

The background of the slide features a bright blue sky with soft, wispy white clouds. In the upper corners, there are branches with vibrant green leaves, some of which are slightly out of focus, creating a natural, airy feel.

Pour ne pas offrir de carte blanche :

- PAS D'ADOPTION DU RÈGLEMENT DÉPOSÉ
- AJOUTER DES CONDITIONS POUR MIEUX ENCADRER LE PROJET

Une pauvreté à prendre de front





Des logements inabordables

1 572 \$ Loyer moyen des logements 4 ½ et 5 ½ à louer dans le Sud-Ouest

30 % L'augmentation prévue des loyers d'ici 3 ans

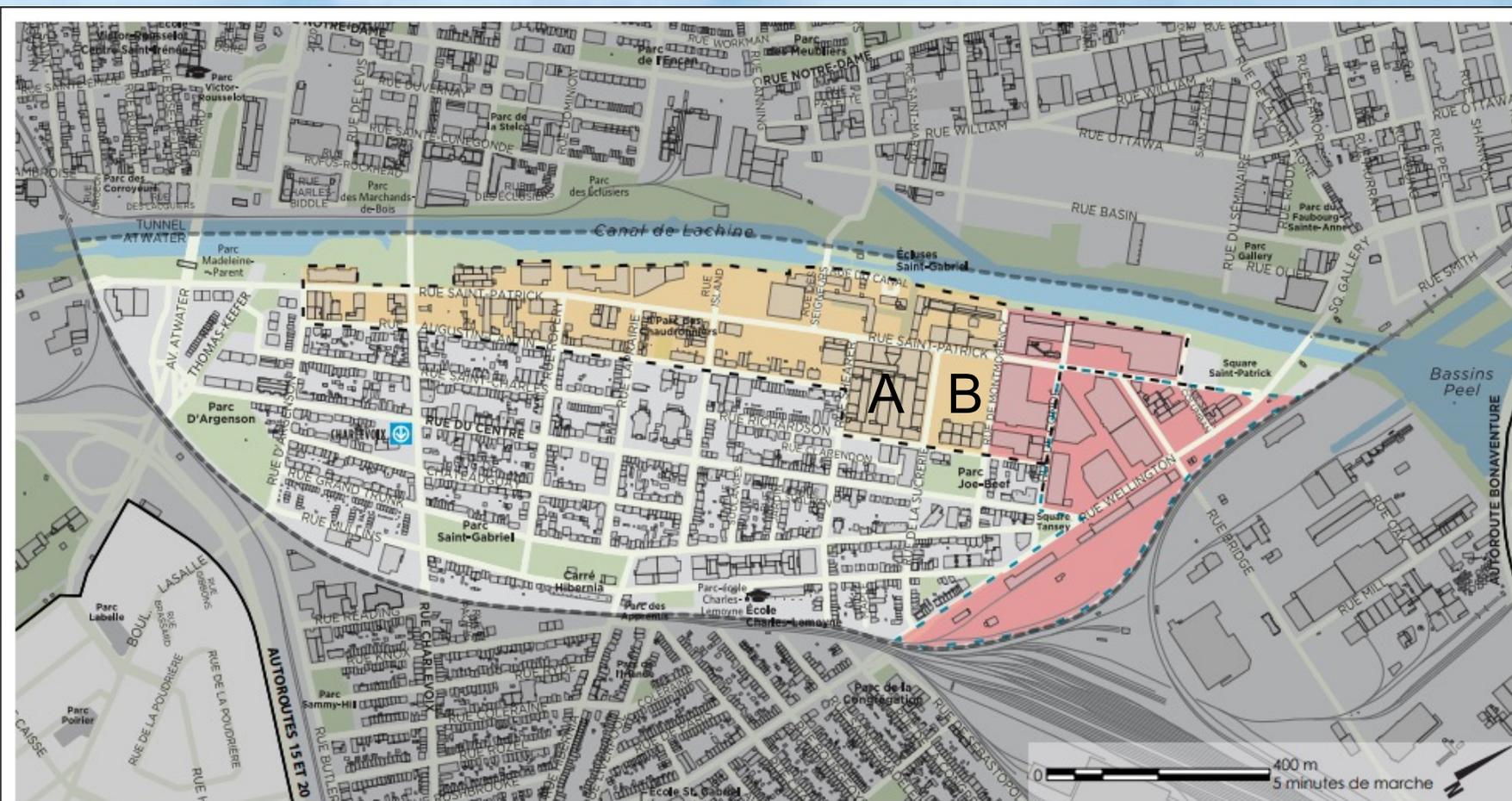
1 200 Ménages en attente de logement social à Pointe-Saint-Charles

Recommandations principales

HABITATION

- Ne pas inclure les contributions issues de l'entente de développement échue.
- Intégrer 40% de logement social et communautaire sur site.
- À défaut, refuser tout changement réglementaire pour du résidentiel sur l'îlot B.

Une mixité à risque



Carte des secteurs d'intervention prioritaires

Plan d'intervention spécifique - Pointe-Saint-Charles Nord
Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine
6 septembre 2017

Territoire d'intervention	Parcs et espaces verts	Métro	Affectation du sol au Plan d'urbanisme:	Secteur d'intervention prioritaire mixte aux abords du canal
Limites d'arrondissement	Hydrographie	Voies ferrées	Secteur mixte	Secteur d'intervention prioritaire d'emplois à l'est
			Secteur d'emplois	

« L'effritement progressif des espaces industriels au profit des fonctions résidentielles et commerciales fragilise le tissu industriel existant et rend plus difficile l'attraction de nouveaux investissements. »

-Projet de ville, 2022

Recommandations principales

EMPLOI ET MIXITÉ

- Maximum résidentiel : 50% de la superficie sur l'îlot B
- Accueil d'une diversité d'entreprises et commerces pour les besoins locaux
- Baux abordables pour OBNL
- Embauche locale et développement des compétences

Une situation déjà intenable

Avant



Après



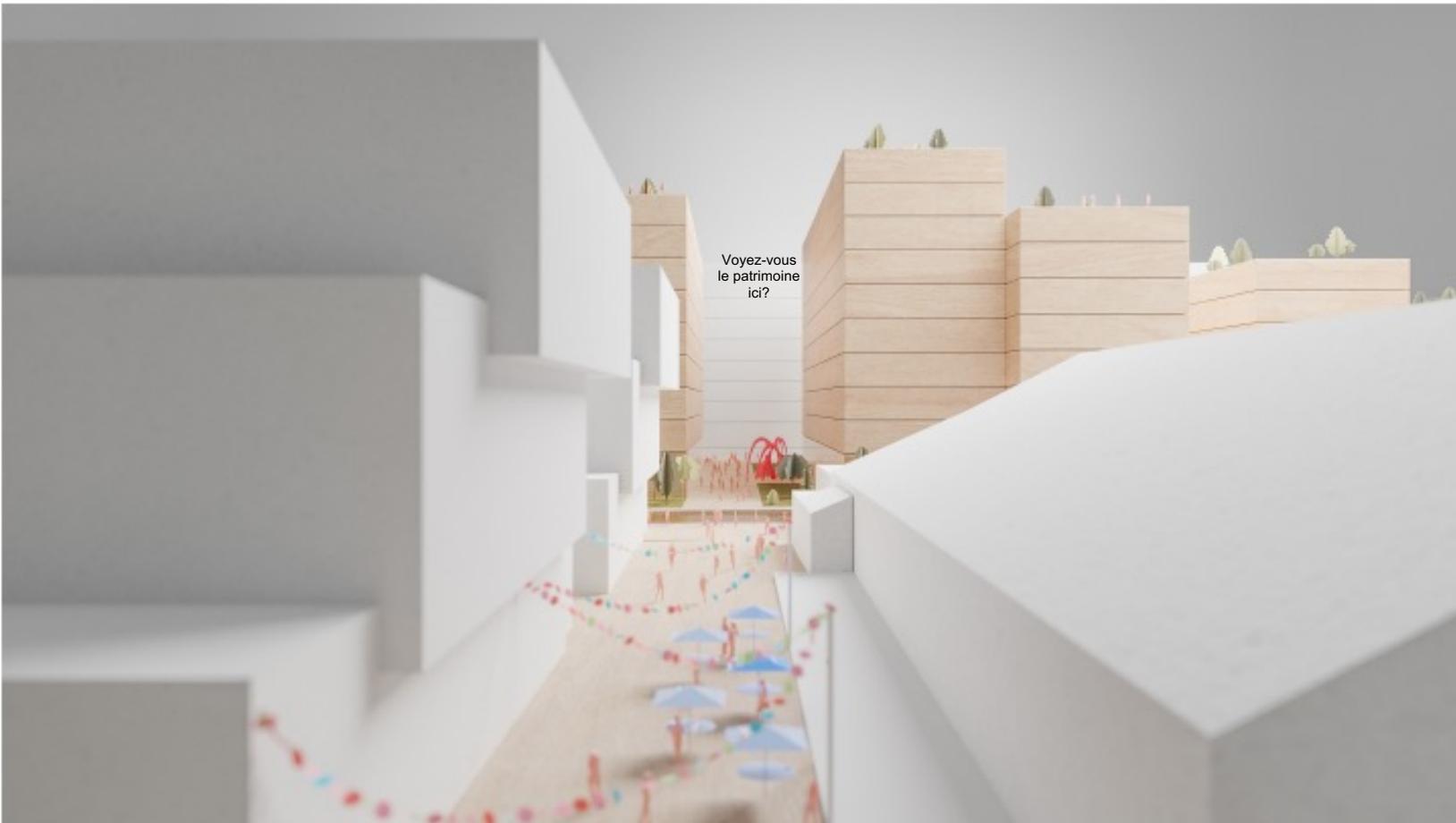
Recommandations principales

MOBILITÉ

- Réduire significativement les stationnements
- Stationnements dédiés à l'autopartage
- Actions municipales : sécuriser les rues locales et améliorer le transport actif et collectif

Voyez-vous le patrimoine ?

Vue vers le Nordelec – Ruelle Ilot E



Recommandations principales

PATRIMOINE ET PAYSAGE

- Protéger les vues
- Limiter les hauteurs à 25 mètres (soit 8 étages résidentiels)
- S'il y a des sur-hauteurs, pas plus que 10 %

Recommandations principales

HABITATION

- Ne pas inclure les contributions issues de l'entente de développement échue.
- Intégrer 40% de logement social et communautaire sur site.
- À défaut, refuser tout changement réglementaire pour du résidentiel sur l'îlot B.

EMPLOI ET MIXITÉ

- Maximum résidentiel : 50% de la superficie sur l'îlot B
- Accueil d'une diversité d'entreprises et commerces pour les besoins locaux
- Baux abordables pour OBNL
- Embauche locale et développement des compétences

MOBILITÉ

- Réduire significativement les stationnements
- Stationnements dédiés à l'autopartage
- Actions municipales : sécuriser les rues locales, améliorer le transport actif et collectif

PATRIMOINE ET PAYSAGE

- Protéger les vues
- Limiter les hauteurs à 25 mètres (soit 8 étages résidentiels)
- S'il y a des sur-hauteurs, pas plus que 10 %

Conclusion

Utiliser tous les leviers réglementaires pour :

Développer un tissu socioéconomique qui répond aux besoins locaux

Mener à une mobilité durable et des rues sécuritaires pour toutes les générations

Mettre en valeur le paysage architectural et patrimonial existant du quartier