



Société de développement commercial

SDC Pointe-Saint-Charles

CONSULTATION PUBLIQUES DE L'OPCM

TERRAINS NORDELEC

26 octobre 2023

Table des matières

À propos de la SDC Pointe-Sint-Charles

- Historique et création
- Nombre de membres et profil
- Territoire de la SDC
- Mission, vision et valeurs

Sommaire

Volumétrie = Achalandage

- Deux scénarios aux conséquences différentes
- Hauteur des bâtiments

Patrimoine historique et archéologique

Recommandations

- Optimisation de l'espace intérieur
- Optimisation de l'espace au niveau de la rue
- Optimisation de l'espace souterrain
- Optimisation de l'espace de la toiture

Conclusion

Clause de non-responsabilité

Avis au lecteur, prendre note que les propos présentés dans le présent document sont endossés par les membres du conseil d'administration de la SDC Pointe-Saint-Charles mais, que Craig Sauvé, élu municipal et administrateur en règle de la SDC, s'est abstenu de se prononcer afin d'éviter tout conflits d'intérêts en lien avec ses fonctions de représentant de la ville de Montréal et de l'arrondissement Le Sud-Ouest.

À propos de la SDC Pointe-Saint-Charles

Historique et création

L'Association des Commerçants de Pointe-Saint-Charles (ACPSC) a été fondée le 19 mai 2011 par un comité de commerçants bénévoles. Les premières années ont été marquées par quelques réalisations mais, c'est en 2019, avec l'adoption d'un plan stratégique en collaboration avec l'Arrondissement Le-Sud-Ouest que les démarches ont débuté pour la création d'une société de développement commercial.

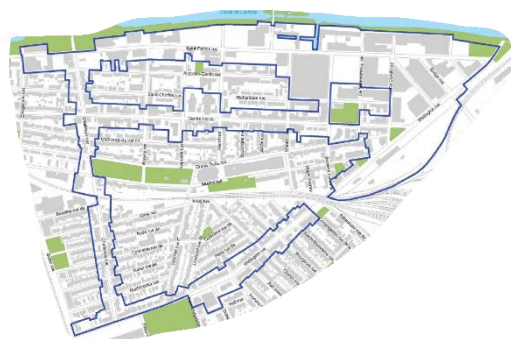
Ainsi, à la suite d'une mobilisation des entreprises du territoire, la SDC a été constituée le 22 septembre 2022 lors d'une assemblée générale et les opérations ont débuté au 1^{er} janvier 2023.

Nombre de membres et profil

265 entreprises sont membres de la SDC dont le mix commercial inclut des commerces de proximité, des cafés, des restaurants, des bureaux de professionnels, des centres de soins personnels, de l'industriel léger et des bureaux œuvrant dans les secteurs administratifs, technologies de l'information et des services aux entreprises.

Territoire de la SDC

Le territoire est défini par les 4 artères commerciales de Pointe-Saint-Charles.



Rue St-Patrick entre les rues d'Argenson et Wellington

Rue du Centre entre les rues Charlevoix et Wellington

Rue Wellington entre les rues Butler et St-Patrick

Rue Charlevoix entre les rues St-Patrick et Wellington

Mission, vision et valeurs

La mission de la SDC PSC est de soutenir le développement des affaires et du milieu afin de favoriser la réussite de ses membres et de créer une expérience collective agréable entre les entrepreneurs, les résidents et la clientèle tout en s'assurant de préserver l'authenticité et l'âme du quartier.

Les piliers de notre vision reposent sur des principes d'innovation et de créativité afin de devenir un pôle de référence pour ses membres et la communauté.

Nos valeurs sont définies par la bienveillance, l'attachement, la collaboration et la cohésion.

Sommaire

Le projet des terrains du Nordelec représente un projet d'envergure et la SDC Pointe-Saint-Charles désire déposer son opinion par rapport à la proposition de la densité volumétrique ainsi que de son utilisation potentielle.

Nous acceptons positivement la volonté du promoteur de vouloir développer un lieu qui s'harmonisera au paysage du quartier tout en répondant aux besoins. Cependant, nous croyons que l'ambiguïté des deux options présentées peuvent engendrer des impacts diamétralement opposés.

Aucune de ces deux options proposées ne s'arriment adéquatement avec les besoins, avec la dynamique du quartier et le déploiement d'un lieu d'affaires performant dans un contexte d'un quartier comme Pointe-Saint-Charles.

Le futur projet doit tenir en compte le développement économique, la protection du patrimoine, l'embellissement du domaine public et la préservation des vues d'intérêts.

Pour le bénéfice de la vie de quartier et du développement économique du secteur, il est souhaitable que le nouveau projet bonifie la mixité d'usage offrant des solutions pérennes sur l'offre résidentielle, touristique et d'emplois.

Ce nouveau projet doit favoriser un écosystème à échelle humaine où il fera bon y habiter, y travailler, s'y divertir et d'y faire du tourisme.

Volumétrie = Achalandage et affluence

Deux scénarios aux conséquences différentes

Las SDC se questionne sur la capacité du secteur de pouvoir absorber une augmentation significative d'achalandage dans le secteur concerné. La configuration des routes et des ponts fait en sorte qu'il y a nombreux points d'étranglement sur différentes routes dans le quartier, ce qui compliquent grandement la fluidité des déplacements.

Un projet uniquement résidentiel ne générera pas le même flux d'achalandage qu'un projet uniquement commercial. Par conséquent, il devient naturel de limiter la hauteur du bâtiment afin de mieux contrôler l'affluence et le transit des gens.

Le promoteur présente deux scénarios différents et il devient difficile se prononcer sur la volumétrie sans savoir comment le volume sera utilisé. On se questionne pourquoi l'option résidentielle est présentée alors que le promoteur a mentionné publiquement que l'option condo résidentiel n'est pas de leur champ d'expertise et loin de leurs intérêts.

Hauteur des bâtiments

Le Nordelec est pour Pointe-Saint-Charles ce qu'est la Place-Ville-Marie pour Montréal. Ainsi, dans l'optique de préserver l'intégrité visuelle du quartier, tout nouveau bâtiment devrait respecter une limite de hauteur qui est suffisamment inférieur de plusieurs mètres à la hauteur du Nordelec (43 mètres). La limite de 25 mètre actuelle semble très raisonnable compte tenu du contexte.

Cette restriction de hauteur viendrait protéger le paysage patrimonial du quartier en laissant au premier plan tous les autres bâtiments issus de l'industrialisation du quartier.

Patrimoine historique et archéologique

La SDC Pointe Saint-Charles souhaite préserver et mettre en valeur la richesse historique de son passé industriel et soulignant le courage de nos ancêtres à bâtir un quartier, une ville, une province et un pays.

On retrouve dans le quartier de Pointe-Saint-Charles de profondes racines avec l'industrie des rails il devient impératif d'intégrer les traces et éléments d'infrastructures maritimes et ferroviaires dans le nouveau projet.

De plus, lors des travaux, les constructeurs risquent de trouver des artefacts historiques ou un cimetière en creusant le sol. Ces découvertes pourraient bloquer temporairement les travaux le temps que la société archéologique de Montréal entreprenne des fouilles pour disposer adéquatement des éléments trouvés ou de les mettre en valeur dans un musée aménagé localement.

Recommandations

Optimisation de l'espace intérieur

Le promoteur doit viser de mettre en place les structures favorisant une solution répartie sur différentes composantes qui seront compatibles ensemble. Il faut donc éviter de réaliser des projets comportant uniquement une vocation commerciale ou résidentielle mais, de viser accommoder une variété de besoins.

De plus pour viser une mixité réelle d'emplois et de répondre aux besoins des résidents et travailleurs du quartier, il s'avère important de favoriser un environnement pouvant accueillir un mix commercial diversifié comprenant : des commerces de détails et d'alimentation, des restaurants, des services de professionnels, des services de soins personnels et de l'industriel léger et des entreprises de services dans les domaines des communications, de l'informatique, de services aux entreprises, des PME en démarrage ou du secteur de la production et de la transformation.

Selon nous, l'utilisation de l'espace devrait être réparti de la façon suivante :

- **25% en bureau** : qui inclurait un très large espace de coworking et nous recommandons d'éviter de se limiter à une industrie ou un type d'entreprise dont les opérations peuvent se faire exclusivement en télétravail. Il est important pour la vitalité commerciale qu'il y ait des gens dans les bureaux afin de soutenir le commerce de proximité.
- **25% en commercial** : surtout au niveau du RDC ou au premier sous-sol. Ces commerces pourraient seraient du secteur alimentaire, les soins personnels, des boutiques, une SAQ, des magasins de variétés et d'inclure un établissement de divertissement ou d'événements culturels.
- **10% en restaurants ou cafés.**
- **25% de logements résidentiels locatif** ou un hôtel spécialisé dans les séjours de moyenne ou longue durée. Ce segment sera ravi de pouvoir trouver des produits et services localement dont ils auront de besoin lors de leur séjour.
- **15% de condos.**

En complément, le promoteur doit viser créer un campus d'affaires disposant de services intégrés (cafétéria, conciergerie, garderie et etc.) est une solution adéquate pour créer un environnement dynamique et favorisant le développement économique.

Optimisation de l'espace au niveau de la rue

Une planification globale devra inclure des règles de zonages afin que les locaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments des secteurs identifiés soient à vocation commerciale.

La rue de la Sucrierie doit être protégée comme passage public et éviter qu'elle ne devienne privée pour Allied.

Nous croyons qu'afin de favoriser une dynamique commerciale pérenne et de faciliter l'expérience de magasinage des consommateurs, qu'une densité commerciale mixte doit être créée au niveau de la rue. Les piétons et les usagers du transport actif pourront combler leurs besoins efficacement.

Une stratégie globale de transition écologique s'avère nécessaire et doit inclure de fortes composantes de verdissements, de réduction des ilots de chaleur, de la création d'espaces publics et lieux de convergence.

Optimisation de l'espace souterrain

Nous encourageons le promoteur à prendre de l'expansion vers le bas et de considérer y réserver de l'espace pour des locaux commerciaux au premier sous-sol. Ainsi, ce serait une belle opportunité pour créer un environnement souterrain où les consommateurs pourraient non seulement se déplacer à l'abri des intempéries mais surtout, de créer un lieu propice pour encourager une offre commerciale locale.

Dans l'esprit de la réduction des gaz à effets de serre, nous croyons que l'espace souterrain doit être optimisé pour les modes de transports actifs, le covoiturage et d'autoriser uniquement les véhicules électriques dans les espaces de stationnement ou que la tarification soit plus élevée pour un véhicule à essence.

En complément, et afin de réduire les pointes d'achalandage et l'augmentation du trafic, il serait intéressant de proposer une tarification variable pour le stationnement selon le jour ou le moment de la journée.

Optimisation de l'espace de la toiture

Les toitures des bâtiments représentent sont souvent une cause de la création d'ilots de chaleur et génèrent une mauvaise gestion des eaux de pluviales. Afin de palier à ces deux problématiques, nous recommandons le déploiement d'une ferme urbaine sur les toits dont les produits seraient vendus sur place.

En plus de réduire les impacts négatifs sur l'environnement, une offre alimentaire responsable pourrait être offerte localement.

Conclusion

Il y a un vaste potentiel de réalisation pour ce terrain, et à titre de partie prenante du quartier, la SDC Pointe-Saint-Charles souhaite que ce développement soit réalisé en tenant compte du contexte économique, environnemental et social actuel et pour les années à venir.

Sachant que chaque nouvelle entreprise sera membre de la SDC, il devient naturel et souhaitable que le promoteur soit disposé à accepter la collaboration de la SDC afin de maximiser le déploiement d'une dynamique commerciale et entrepreneuriale performante pour le secteur.

Il faut privilégier et mettre de l'avant des stratégies équilibrées favorisant la préservation du cadre bâti patrimonial, la bonification de la mobilité durable, l'amélioration de l'environnement urbain, le renforcement du développement économique, la réduction de la pollution et la protection de l'environnement.

Une planification intelligente et une vision globale seront nécessaires et pourquoi pas développer un modèle pour les villes de l'avenir.