

Montréal, le 26 octobre 2023

À : Office de consultation publique de Montréal

Par : Éric Lapointe

Mémoire présenté dans la cadre des consultations publiques relatives au Terrain Nordelec

Bonjour,

Je m'appelle Éric Lapointe. Je suis membre du CA du Syndicat de copropriété Nordelec Condos Urbains – Tour 1 (connu sous le nom de N2) et résident de Pointe St-Charles depuis 2018.

Je présente ce mémoire à titre personnel. En tant que membre du CA j'ai été approché à de nombreuses reprises ces dernières semaines par des résidents très inquiets du projet. Ils m'ont dit, dans leurs mots, ce qui se résumerait par « Ça n'a pas d'allure... à quoi ils pensent? Il ne faut pas que ça passe... ». Je les ai invités à aller sur le site de l'OCPM et exprimer leur opinion. Peut-être que quelques-uns l'auront fait, mais je suis convaincu que la majorité d'entre eux se sentaient intimidés par la tâche, gênés à l'idée de ne pas savoir comment transcrire adéquatement leurs idées en un texte structuré. Si un mécanisme démocratique simple avait été mis à leur disposition, tel qu'un référendum, ils auraient participé et indiqué leur désaccord au projet.

Veuillez lire mon avis comme étant le mien, mais représentant aussi une majorité silencieuse.

Syllogisme fallacieux

Le projet de loi accordant à Allied le droit de construire à 44m de hauteur sur le terrain du Nordelec est un syllogisme fallacieux.

1. Allied a décrété, sans analyses, sans justifications, sans études ou preuves à l'appui, qu'il leur fallait construire 1 million de pieds carrés de bureaux sur le site du Nordelec.
2. Leurs architectes ont statué qu'il fallait des dégagements au sol tels, que la seule façon d'arriver à 1 million de pieds carrés est de construire en sur hauteur et jusqu'à 44m.
3. À partir de ces deux prémisses, la Ville a conclu que puisqu'il fallait impérativement 1 millions de pieds carrés et qu'il fallait impérativement construire sur 44m de hauteur, alors la seule façon d'y arriver est de faire une modification au zonage.

Quelle que soit la rigueur de la logique déductive et la bonne volonté de ceux qui font l'exercice, lorsqu'une ou plusieurs des prémisses sont fausses ou indémontrables, alors on a inévitablement une conclusion incorrecte.

Prémisse #1 : Besoin d'un million de pieds carrés de bureaux.

Sur ce point, plusieurs questions ont été posées tant à la Ville qu'à Allied pour tenter de comprendre d'où venait le besoin d'un million de pieds carrés. Des questions aussi directes que

« pourquoi 1 million, pourquoi pas cinq cent mille, pourquoi pas 2 millions ? » sont restées sans réponses. La Ville ne sachant quoi répondre s'est tournée vers le promoteur (la ligne 204 de la transcription est un bon exemple).

Le représentant d'Allied s'est contenté de dire que son PDG (à Toronto) voulait construire plus de bureaux, qu'ils avaient une vision à long terme et que lui croyait qu'il y aurait de la demande...

La présidente de la commission a bien saisi l'élément crucial de ce point et, suite à l'intervention de Madame Christiane Roy, a demandé à la Ville de déposer l'étude qui devait démontrer le besoin. Le document déposé par la Ville, prévoit un besoin de 103 800 pieds carrés de bureaux supplémentaire pour la zone Abords du Canal où se situe le Nordelecⁱ. C'est 10 fois moins que ce qu'Allied veut construire et c'est moins que les 150 000 présentement disponibles directement en face du Nordelec.

L'incapacité d'Allied et de la Ville de justifier le besoin d'un million de pieds carrés de bureaux ne fait pas, en soi, que l'information soit fausse. Cependant, elle jette un doute sérieux sur la pertinence de cet élément dans la prise de décision de la Ville.

Prémisse #2 : Besoin de dégagements au sol.

- a) Argument des espaces d'activité : Les architectes ont induit les gens en erreur en colorant en vert et en laissant d'abord planifier l'idée que les dégagements au sol sont des « espaces verts ». Lors de discussions en privé et de complément d'information à une réponse à ce sujet, ils ont rectifié le tir en convenant qu'il ne pourrait pas y avoir d'espaces « verts » par manque de soleil et qu'il s'agissait en fait d'espaces « d'activités » sur surfaces bétonnées. Ces espaces d'activités pourraient être des terrasses de cafés ou de restaurants. Aucune preuve, aucune étude ou analyse n'a démontré que le quartier a besoin de cafés ou de terrasses supplémentaires.
 - a. En pratique, dans l'allée de l'îlot A qui était prévue par Allied pour que des restaurants s'installent, il n'y a pas la moitié des espaces qui sont loués. Le café est ouvert uniquement le matin de semaine. Le restaurant rapide est ouvert uniquement le midi de semaine. Le restaurant indien est ouvert certains soirs; il vivote à peine et remplace un premier restaurant qui a fermé ses portes.
 - b. Il faut être très optimiste pour s'imaginer que quelqu'un va aller « relaxer » sur une terrasse dans un corridor entre trois bâtiments, à l'ombre d'un mur de 44m de haut avec comme seules vues, deux autres murs dont un de 40m et l'autre de 44m.
- b) Argument des vues sur le bâtiment patrimonial du Nordelec : Ici les architectes tentent de justifier les pertes de vues « aériennes » du Nordelec par des gains de vues au niveau de la rue. Il n'y a que très peu de personnes qui marchent sur la rue Montmorency et qui, si le projet allait de l'avant, auraient de toute façon une vue hachurée sur une petite partie du Nordelec historique. En contrepartie, les 30 000 personnes par jour qui doivent prendre le REM ainsi que les voyageurs VIA Rail vont, elles, perdre la vue du Nordelec historique au profit des nouveaux bâtiments. On voit sur l'image ci-dessous les nouvelles constructions et par transparence l'immense partie du Nordelec qui serait cachée.



Les arguments servant à démontrer le besoin d'hauteur du projet, autres que des opinions de goût architectural, n'étant pas valables, il n'y a aucune justification pour offrir un zonage particulier à Allied. Rien ne démontre non plus que le temps joue contre Allied et qu'une décision rapide de la Ville soit nécessaire.

Le « gros bon sens » prévaut au niveau de la population du quartier qui a détecté le sophisme dont elle serait la victime. Il n'y a aucune acceptabilité sociale à quelque projet que ce soit de permettre une construction au-delà de la limite hauteur actuellement en vigueur; ni autour du Nordelec ni ailleurs dans les zones résidentielles de Pointe St-Charles, voire de Griffintown ouest. La population de Griffintown et de Pointe St-Charles s'est mobilisée avec succès en 2022 pour empêcher la construction d'un immeuble de 20 étages au 1712-1820 rue des Bassins. Pourquoi tenter à nouveau de bernier les citoyens?

La Ville a erré en prenant une décision hâtive, sans avoir fait des validations sérieuses des arguments invoqués par Allied. Maintenir sa décision engendrera de la frustration, de la désillusion face au processus démocratique, tout en créant un précédent que tous les développeurs vont invoquer pour en demander autant.

Pour ces raisons, j'implore le comité de l'OCPM de recommander à la Ville d'annuler son projet de règlement.

J'ajouterais que s'il est du ressort de l'OCPM de faire des recommandations qui dépassent le cadre précis de la consultation actuelle, je suggérerais que la Ville mette un moratoire sur les demandes de dérogation à la hauteur des bâtiments dans les zones résidentielles du sud-ouest.

Je vous remercie,

Éric Lapointe

ⁱ Étude prospective sur la demande de l'offre de locaux industriels et bureaux dans l'arrondissement du Sud-Ouest, p20