

Mémoire du Syndicat de la Copropriété Le Nordelec Condos Urbains - Tour 1

Pointe-Saint-Charles

25 Mètres **MAX** 25 Meters

Table des matières

Introduction	2
Nature de la proposition et du processus consultatif.....	2
Dérogation à la densité maximale permise.....	4
Gestion de la densité.....	6
Mise en valeur du patrimoine et dégagement urbain	10
Espaces verts.....	17
Phasage.....	19
Usages.....	20
Conclusion	23

Introduction

Le Syndicat du Nordelec 2 (SDC Le Nordelec Condos Urbains - Tour 1) représente 134 copropriétés au 1740 rue St-Patrick. Nous sommes référencés comme étant « l'Aile C » dans les documents déposés par le promoteur.

Nous nous opposons au projet d'Article 89(3) tel que proposé, et plus particulièrement aux demandes d'augmenter la densité maximale permise et la hauteur maximale permise, ainsi que de permettre les usages commerciaux de la catégorie C.4.

Nature de la proposition et du processus consultatif

Les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que la proposition du promoteur est incomplète et échoue à mettre en lumière l'argumentaire nécessaire afin de conclure que l'Article 89 proposé et les dérogations demandées contribuent à l'intérêt public, notamment en ce qui a trait à l'augmentation la densité maximale permise, la surhauteur, les nouveaux usages permis, et plus particulièrement le développement de l'îlot A.

Sous la démarche actuelle, nous sommes d'avis que ce projet d'Article 89 a le potentiel de créer un précédent important qui pourrait contribuer à une érosion de la valeur des consultations publiques de l'Office de consultation publique de Montréal « l'OCPM », à l'avantage du processus interne entre l'arrondissement et le promoteur au sein du Plan d'implantation et d'intégration architecturale « le PIIA ». Lors de la période de questions du 25 septembre 2023, le promoteur et l'arrondissement ont répété à plusieurs reprises que la proposition présentée, incluant la volumétrie, n'était que conceptuelle et que les plans définitifs n'étaient pas élaborés. Nous comprenons que le processus de PIIA suivra une possible approbation de cet Article 89, lors duquel l'arrondissement et le promoteur pourront discuter des détails plus spécifiques du projet. Nous sommes d'avis que le processus actuel, où pratiquement aucune information définitive n'est partagée avec le public, donne trop de place aux décisions à venir dans le cadre du PIIA - il est important de mentionner que le public ne pourra pas participer à ces discussions. Nous sommes d'avis que des détails sur le projet, notamment de plans, des coupes et des élévations de concepts sont des éléments essentiels afin de bien comprendre la nature de la proposition et ses objectifs, et d'en évaluer les mérites.

D'après nos recherches, aucun processus récent ayant mené à l'adoption d'un projet d'Article 89 similaire à celui devant nous (projet de développement d'un site spécifique avec bâtiment à caractère patrimonial) n'a été présenté de manière aussi incomplète. La nature incomplète de la proposition se traduit de deux manières principales: premièrement les informations soumises par le promoteur du projet ne couvrent pas l'ensemble des éléments inclus dans la proposition d'Article 89, et les informations sont conceptuelles sans aucun degré de définition; et deuxièmement la proposition d'Article 89 comme tel est très permissive et n'inclut que très peu de mesures de contrôles.

L'exemple d'Article 89 le plus similaire que nous avons identifié est celui en lien avec le projet de redéveloppement, la requalification et la réutilisation du magasin La Baie d'Hudson au 585 rue Sainte-Catherine Ouest, et pour lequel l'OCPM a mené des consultations publiques en 2021¹. L'Article 89 comme tel pour ce projet comprend notamment des modalités sur ce qui suit: 1) restauration du bâtiment existant; 2) mesures d'intégration et d'insertion architecturales détaillées visant, en outre, la préservation du patrimoine et la végétalisation du site; 4) plans, coupes, élévation à échelle 1:5000; et 5) rendus. La présentation du promoteur dans le cadre des consultations de l'OCPM pour ce projet était appuyée par ce qui suit : 1) une analyse patrimoniale du bâtiment; 2) des stratégies de développement pour l'ensemble des secteurs d'interventions du projet; 3) une justification par rapport à la demande d'augmentation de la densité permise et de la surhauteur; 4) des aménagements paysagers détaillés; et 5) plusieurs plans, coupes, élévation et rendus détaillés. Nous notons que l'ensemble des éléments notés ci-dessus, tant au niveau de la proposition d'Article 89 que de la présentation du promoteur, sont absents du projet du Nordelec. Nous ne pouvons pas expliquer comment ou pourquoi les documents déposés pour ces deux projets sont si différents malgré la nature très similaire des dérogations demandées.

Nous notons également que la ville mentionne par rapport à la modification au Plan d'urbanisme via un projet d'Article 89 ce qui suit : « La procédure de modification au Plan d'urbanisme est une procédure exceptionnelle qui permet de modifier certains paramètres du Plan de façon à pouvoir autoriser un projet. La modification au Plan d'urbanisme doit s'appuyer sur une justification solide et le projet doit constituer un apport significatif dans son milieu d'insertion. »² En ce sens, la proposition incomplète du promoteur n'offre pas de justification solide par rapport aux dérogations demandées ni par rapport à l'apport du projet à son milieu. Nous notons aussi qu'il s'agit du 3^e projet d'Article 89 pour le site du Nordelec, ce qui n'est plus à notre avis cohérent avec une procédure « exceptionnelle ».

Recommandation: Renvoyer le promoteur et l'arrondissement à la table à dessin afin de présenter un projet complet qui permet des consultations publiques crédibles, transparentes et efficaces.

Lors de la période de questions du 25 septembre 2023, le promoteur a fait valoir que le développement de l'îlot A correspondait à ce qui avait déjà été approuvé en 2012 et que de sorte, un narratif justifiant cette partie du projet n'était plus nécessaire. Les résidents du Nordelec 2 trouvent cette justification non pertinente pour 3 raisons principales:

- 1) L'Article 89 approuvé en 2012 est échu : le promoteur et l'arrondissement ont choisi le véhicule d'un nouvel Article 89 plutôt que de la modification de celui échu. Dans ce cas, le projet de nouvel Article 89 se doit d'être étudié et justifié dans sa totalité et non que

¹ Project immobilier La Baie – OCPM : <https://ocpm.qc.ca/fr/labai>

² Fiche d'urbanisme – Modification au Plan d'urbanisme : [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/424_VM_FIC_HE11_MODIFICATION_AU_PLAN_URBANISME_V4.PDF#:~:text=Vous%20devrez%20d%C3%A9poser%20votre%20demande,des%20proc%C3%A9dures%20d%27urbanisme\)](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/ARROND_VMA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/424_VM_FIC_HE11_MODIFICATION_AU_PLAN_URBANISME_V4.PDF#:~:text=Vous%20devrez%20d%C3%A9poser%20votre%20demande,des%20proc%C3%A9dures%20d%27urbanisme)

partiellement – la justification évoquant qu'un ancien Article 89 avait été approuvé ne peut pas être acceptée. Il ne s'agit pas d'une approche procédurale adéquate et qui permet une discussion informée sur les mérites du projet en entier.

- 2) Le projet actuellement présenté est significativement différent de celui approuvé en 2012. Cela s'explique notamment en raison du contexte de développement qui a grandement changé de par la mixité des usages maintenant présente sur le site, avec des centaines d'unités d'habitations, et du fait que le promoteur demande une augmentation de la densité maximale prescrite et des nouveaux usages de la catégorie C.4, ce qui n'était pas le cas sous le projet de 2012. Les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que ces éléments changent de manière significative les mérites de développement du projet, ainsi que ses considérations.
- 3) Durant la période de questions du 25 septembre 2023, le promoteur et l'arrondissement ont fait valoir que le projet présenté en 2012 qui visait le développement de l'îlot B n'était pas, a posteriori, la proposition optimale pour le site. Ils ont utilisé ce narratif afin de justifier le changement d'un développement sur cour pour un développement en barres, et le besoin pour une surhauteur. Or, si le projet pour l'îlot B n'était pas optimal en 2012, nous pouvons aussi remettre en question le mérite du développement proposé pour l'îlot A en 2012, et demander à mieux comprendre de quelle manière ce qui est aujourd'hui proposé est optimal pour l'îlot A et dans l'intérêt public. Ainsi, à défaut d'avoir une présentation plus complète sur la proposition de développement de l'îlot A, et faute d'analyse et de plans détaillés notamment au niveau de la gestion de la densité, de la préservation du patrimoine, de l'intégration à son environnement, au verdissement, à la gestion des interfaces, et autres, il est impossible de conclure que le projet actuellement présenté est le meilleur pour l'îlot A.

Étant donné la nature incomplète de la proposition présentée par le promoteur, les sections suivantes de ce mémoire décrivent de quelle manière les dérogations demandées par le promoteur ne contribuent pas à l'intérêt public. Pour les fins de ce mémoire, nous avons défini l'intérêt public comme étant la capacité du projet à contribuer à l'orientation stratégique de consolider des aménagements à échelle humaine et en cohérence avec l'esprit du lieu, tel que présenté dans le Plan d'intervention spécifique Point-Saint-Charles Nord, adopté par le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest le 3 octobre 2017³. Dans le plan, auquel les résidents du Nordelec 2 adhèrent, cette orientation stratégique précise que le quartier se transformera en secteur de plus en plus à échelle humaine et en cohérence avec l'esprit du lieu, soit dans le respect du patrimoine, de la trame urbaine, du paysage et de l'environnement.

Dérogation à la densité maximale permise

Les résidents du Nordelec 2 s'opposent à l'augmentation de la densité maximale permise et à de la hauteur maximale permise sur l'îlot A puisqu'elle ne contribuera pas à un développement à échelle humaine et ne sera pas en cohérence avec l'esprit du lieu, notamment en termes de respect du patrimoine et du paysage. Nous sommes d'avis que la densité maximale demandée

³ Plan d'intervention spécifique Pointe-Saint-Charles Nord: <https://www.realisonsmtl.ca/pscnord>

place une pression excessive en termes de construction et de surfaces occupables que le site ne peut pas accommoder sans des effets négatifs significatifs sur les utilisateurs et résidents actuels du Nordelec, et les résidents de Pointe-Saint-Charles.

Tout d’abord, des informations de base permettant d’évaluer la proposition d’augmenter la densité maximale, telles la superficie brute du terrain et la superficie brute bâtie actuelle ne sont pas présentées par le promoteur. De fait, il est impossible d’évaluer les mérites d’une densité de 6 comparativement à celle actuelle de 4.5 ou même de considérer les mérites d’un autre facteur de densité qui pourrait se trouver être optimal pour le site. Ainsi, afin de bien informer notre position, nous faisons les estimations suivantes en nous basant sur de l’information accessible publiquement:

Estimations des aires d’occupation du sol de l’îlot A	
Aire de l’îlot A	21 600 m ² ⁴
Occupation de l’espace commercial	77 000m ² ⁵
Occupation de l’espace résidentiel	19 000m ²
Coefficient d’occupation du sol « le COS » actuellement permis à 4.5	97 200m ²
COS actuellement occupé	96 000m ²
COS permis à 6	129 600m ²

Bien que selon nos estimations, le COS de l’îlot A soit déjà ou presque atteint en fonction du règlement de zonage actuel, les résidents du Nordelec 2 sont d’avis qu’il existe une opportunité de densification de l’îlot A, notamment dans un contexte de crise du logement et de crise climatique. Bien que l’îlot A soit déjà dense, nous reconnaissons que l’augmentation de la densité urbaine doit se faire à tous les niveaux, incluant les secteurs et les quartiers déjà densifiés.

Le contexte de densification doit cependant être pris en considération afin d’assurer une capacité d’accueil adéquate du site. Étant donné, le taux d’implantation au sol de 100% déjà achevé sur le site, toute densité supplémentaire pouvant être réalisée ne peut que se faire en construisant sur l’existant, ce qui pose des questions et des défis d’intégration importants. Les résidents du Nordelec 2 sont d’avis que la présence d’espaces déjà utilisés sur le site pour des fins commerciales et résidentielles fait en sorte que la densification doit se faire de manière

⁴ Étude d’impact sur l’ensoleillement secteur Nordelec, p3 : <https://docplayer.fr/39489375-Etude-d-impact-sur-l-ensoleillement-secteur-nordelec.html>

⁵ Le Nordelec – 1751 Richardson & 1700 Saint-Patrick: <https://alliedreit.com/fr/properties/nordelec-1751-richardson-street-2/>

suffisamment encadrée, permettant de gérer en amont les enjeux de cohabitation des usages et des interfaces. Selon nos estimations, le promoteur propose de construire entre 25 000 à 30 000 mètres carrés (soit 20-25% de la densité totale permise sur le site à un niveau de 6) sur un espace équivalent à environ 10 à 15% en superficie du site de l'îlot A. Dans ce contexte, nous sommes d'avis que le niveau de densification demandé est excessif, et sommes d'avis que des mesures précises de contrôle et d'encadrement de la densité sont nécessaires afin que la densification de l'îlot A contribue positivement à l'expérience des utilisateurs actuels et futurs, et les résidents de Pointe-Saint-Charles.

Recommandation: Augmenter la densité maximale prescrite sur le site, mais à un niveau inférieur à 6 et déterminer via une démonstration de capacité d'accueil du site et de gestion de la densité, et avec des mesures de contrôle suffisantes pour assurer une intégration à échelle humaine au cadre bâti existant.

Puisque le promoteur n'a fourni aucun justificatif pour appuyer une augmentation de la densité maximale du site – et nous nous questionnons de quelle manière l'arrondissement ait pu émettre une recommandation positive à ce sujet sans les informations essentielles présentées ci-dessus - nous présentons dans les sections suivantes notre position faisant part de l'aspect excessif d'une telle augmentation en utilisant les principes de développement présentés par le promoteur dans sa présentation de projet.

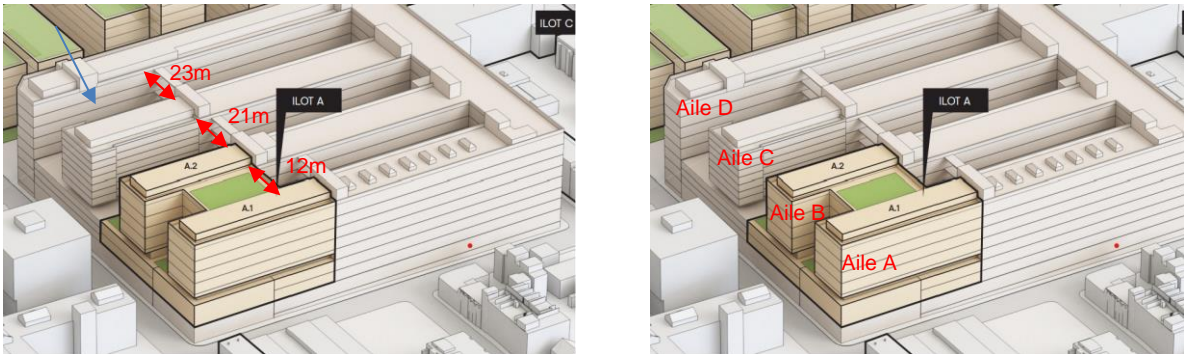
Gestion de la densité

L'augmentation à la densité maximale et à la hauteur maximale permettrait la construction de tours hautes et massives à trop grande proximité entre elles (soit entre les ailes A et B) et avec le bâtiment existant (soit entre les ailes B et C). Bien que le promoteur cherche à recréer le projet déjà réalisé du prolongement de l'aile C (complété en 2015) en prolongeant les ailes A et B, ce concept de développement ne permet pas d'assurer un apport approprié en lumière dans les espaces existants et futurs, notamment ceux aux étages inférieurs. Plus de 50 unités du Nordelec 2 font actuellement face à la cour intérieure créée entre les ailes C et D, et plusieurs de ces unités n'ont aucun ensoleillement, même en été. Le caractère ombragé et sombre de la cour intérieure est souvent mis de l'avant par les résidents du Nordelec 2 comme un des éléments les moins appréciés du bâtiment.

Il faut souligner que le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme avait soulevé cette même inquiétude lors de l'étude du premier projet d'Article 89 pour le site en 2005:«[...] *la qualité de l'habitation proposée dans le Nordelec n'est pas acceptable. Il questionne particulièrement la pertinence d'insérer de l'habitation dans les ailes intérieures. Les logements de dimensions restreintes, disposés de part et d'autre d'interminables corridors, s'ouvrent sur des cours intérieures étroites et ombragées qui ne présentent qu'un intérêt très limité pour un usage résidentiel.*»⁶

⁶ <https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P12/2e1.pdf>, p.3

Il faut noter que la cour existante entre les ailes C et D fait environ 23 mètres, alors que celles qui seraient créées entre les ailes B et C seraient de 21 mètres, et celle entre les ailes A et B d'environ 12 mètres. Après 8 ans d'expérience et de vécu au sein de l'espace (l'aile C a été complétée en 2015), les résidents du Nordelec 2 confirment que la proposition du promoteur de créer des espaces donnant sur ces cours intérieures plus petites que celle actuellement entre les ailes C et D ne permettra pas la création d'espaces lumineux et agréables à l'habitation.



La flèche bleue pointe vers la cour intérieure existante entre les ailes C et D. Une cinquantaine de logements donnent actuellement sur cette cour sans ensoleillement. Le projet du promoteur risque de créer des cours intérieures encore plus étroites et sombres pour les habitations actuelles.

Au-delà de la qualité des espaces futurs sombres, la construction de l'aile C aura un impact significatif sur les unités d'habitations existantes sur l'îlot A et particulièrement sur les unités aux étages inférieurs, incluant pour la majorité des premiers acheteurs et des locataires. Il est à noter que le promoteur n'avait initialement pas fourni d'étude d'ensoleillement sur les effets du projet sur les espaces existants de l'îlot A ce qui en soi montre à quel point il ne considère pas les effets de la densification du site de manière appropriée. Suite à la demande faite par le public lors de la période de questions du 25 septembre 2023, le promoteur a fourni des études incomplètes qui ne permettent toujours pas de visualiser les effets du projet sur les résidents actuels. En effet, dans sa réponse à la question citoyenne, le promoteur a seulement fourni des rendus montrant l'ensoleillement à midi, alors que l'Annexe A de proposition initialement déposée offre des visualisations à plusieurs heures de la journée. Or les effets du projet actuellement proposé se feront sentir plutôt en après-midi (étant donné l'orientation sud-ouest de la façade faisant face à l'aile B) et les résidents du Nordelec 2 peuvent d'emblée confirmer que plusieurs unités seront complètement privées d'ensoleillement tout au long de l'année, même en été. Nous pouvons seulement expliquer ce manque de volonté de fournir de l'information par de la mauvaise foi et un manque d'approche collaborative du promoteur dans le développement du projet.

Les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que les dérogations demandées à la densité maximale et la surhauteur permettent une approche volumétrique incohérente avec les meilleures pratiques en matière de développement et les principes d'urbanisme appliqué dans d'autres projets de densité similaire dans les alentours de Pointe-Saint-Charles. En effet, le rapport dégagement-

hauteur créé dans les cours intérieures ne correspond pas à celui de projets approuvés récemment et pour lesquels des Articles 89 existent. Le Projet de réaménagement du 1500 rue Ottawa - Les bassins du nouveau havre est un exemple du même développement volumétrique en barres qui se font face. L'Article 89 pour ce projet, mis à jour en 2021, stipule que des bâtiments se faisant face doivent avoir un dégagement d'au moins 20 mètres⁷, alors que la hauteur maximale des bâtiments est de 25 mètres. Le rapport dégagement/hauteur est donc établi à 0,8, soit un dégagement de 0.8m par 1 mètre de hauteur permise.



Développement résidentiel Les bassins du nouveau havre, rue des bassins. L'article 16 du règlement 89 autorisant la construction du projet stipule ce qui suit: « Les bâtiments implantés de part et d'autre des bassins no 2 identifiés sur le plan joint en annexe B au présent règlement doivent être distancés d'au moins 20 m. ».

Bien que la cour entre les ailes C et B du Nordelec soit d'environ 21 mètres, la hauteur totale à partir du 2e étage du Nordelec est d'environ 36 mètres, ce qui crée un rapport dégagement-hauteur de 0.58 (soit 0.58m de dégagement pour 1 mètre de hauteur permise), soit une réduction de rapport de plus de 25% en comparaison à l'exemple précédent du Bassin du nouveau havre. Nous sommes d'avis que ce rapport n'est pas raisonnable puisqu'il ne permet pas de garantir un apport en lumière adéquat pour tous les espaces existants et futurs, et ne s'aligne pas avec les plus récents projets résidentiels des alentours dont la densité est aussi élevée (le niveau de densité est de 4.5 au Bassin du nouveau havre).

Pire encore, le rapport dégagement-hauteur entre les ailes A et B dans la volumétrie de l'option résidentielle présentée par le développeur est de 0.33, soit près de 60% plus petit que celui du Bassin du nouveau havre. Les résidents du Nordelec 2 remarquent aussi que dans le cadre du projet du Bassin du nouveau havre, la matérialité de plusieurs des cours intérieures créées par la volumétrie en barre permet de réfléchir la lumière, que ce soit par le bassin d'eau à la base ou par des matériaux plus clairs, de sorte à créer de la réflexion et permettre une luminosité

⁷ Règlement autorisant la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur le terrain portant le numéro de lot 1 852 819 du cadastre du Québec et bordé des rues Richmond, Ottawa, du Séminaire et du Parc linéaire du canal de Lachine : https://www1.ville.montreal.qc.ca/CartesInteractives/sud-ouest/doc/09-004-1500rueOttawa_SIC.pdf

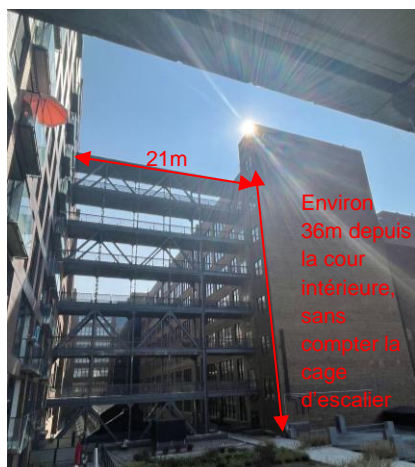
raisonnable à tous les espaces d'habitations. Ces éléments ne pourront pas être mis en place au Nordelec en raison des enjeux d'insertions architecturales (par exemple, via l'emploi de brique rouge), ce qui appuie de manière encore plus importante le besoin d'avoir des dégagements suffisants entre les volumes pour permettre la pénétration de la lumière.

Recommandation: Mettre en place un dégagement minimal entre les ailes C et B et B et A afin de permettre un ensoleillement optimal pour tous. Nous recommandons d'établir un ratio minimal de dégagement de 0.8m pour chaque 1 mètre de hauteur proposé, jusqu'à une hauteur maximale permise de 25 mètres.

C'est l'augmentation de la densité maximale permise qui amène un besoin de la surhauteur, et qui affecte le plus les espaces actuels sur l'îlot A. Sans un justificatif adéquat pour augmenter la densité maximale prescrite du site, nous sommes d'avis qu'il n'y a aucune justification pertinente pour augmenter la hauteur maximale permise sur l'îlot A.

Recommandation: Limiter la hauteur maximale à 25 mètres, soit celle actuellement en place sous le Plan d'urbanisme.

De plus, les résidents du Nordelec 2 sont également inquiets par rapport à l'autorisation de construire à 44 mètres plutôt qu'à 43 mètres (soit la hauteur du Nordelec), et de permettre aux équipements mécaniques et autres d'aller au-delà de cette hauteur. Étant donné les dégagements inadéquats tels que mentionnés dans les paragraphes ci-dessus, les équipements divers contribuent encore plus à la création d'ombre aux espaces et aux habitations existantes sur l'îlot A. Le principe d'arrondir la hauteur maximale permise à la hausse n'est donc pas une mesure que les résidents du Nordelec 2 jugent raisonnable.



Photos prises de la cour intérieure entre les ailes C et B. Le volume de la cage d'escalier (environ 3-4 mètres plus haut que la toiture du Nordelec) bloque l'ensoleillement aux autres espaces sur le site.

Recommandation: Prévoir qu'une cage d'escalier, une cage d'ascenseur, un équipement mécanique et une construction abritant un équipement mécanique ne peuvent **pas** dépasser la hauteur maximale permise sur le site sans un dégagement adéquat de toute façade.

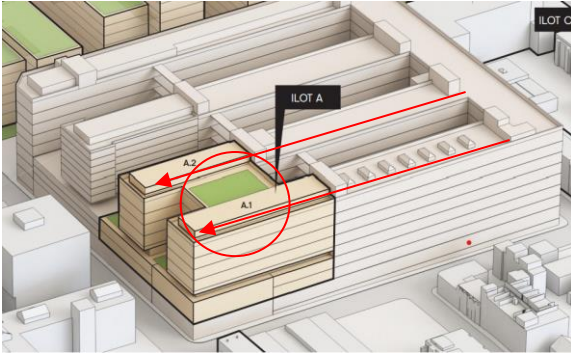
Étant donné la faible qualité des espaces d'habitation qui pourraient être développés sur le site en fonction des dérogations demandées, le développement résidentiel sous une densité maximale de 6 est à notre avis impossible à réaliser. Cet ajout dans la proposition de règlement 89 ne constitue à notre avis qu'une stratégie de relations publiques de la part du promoteur et de l'arrondissement afin de pouvoir défendre le projet comme incluant un potentiel de développement résidentiel même si les dérogations demandées sont incompatibles avec un développement résidentiel. Il faut rappeler à ce sujet que le promoteur a mentionné plusieurs fois lors de la séance de questions du 25 septembre 2023 qu'il n'était pas intéressé à développer des espaces résidentiels et que son portfolio actuel ne comprend pratiquement aucun bâtiment résidentiel. Selon les résidents du Nordelec 2, la demande d'augmentation de la densité maximale n'est seulement qu'une tentative de la part du promoteur d'aller chercher le plus de potentiel de développement commercial, sans souci pour la qualité des espaces ou la gestion de la densité sur le site. De sorte, nous sommes d'avis que la proposition du promoteur ne va pas dans le sens de l'intérêt public puisque les effets néfastes du projet sur les habitations existantes et voisines, notamment en matière d'ensoleillement, font en sorte que le projet n'est pas à échelle humaine.

Mise en valeur du patrimoine et dégagement urbain

Les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que l'augmentation à la densité maximale permise pose un enjeu important par rapport à la préservation du patrimoine et des éléments distinctifs du bâtiment du Nordelec désigné Témoin Architectural Significatif « TAS » dans un secteur désigné « significatif » également⁸. Les paragraphes suivants expliquent pourquoi la proposition de projet n'est pas en cohérence avec l'esprit du lieu qu'est Pointe-Saint-Charles, notamment en fonction du respect du patrimoine et du paysage.

Les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que bien que l'agrandissement des ailes A et B pourrait s'inscrire dans une continuité des ailes existantes du Nordelec, l'augmentation de la capacité maximale du site est excessive puisqu'elle permettrait aussi la construction d'un volume entre ces 2 ailes, qui serait un départ important des grandes lignes directrices de développement du Nordelec. En effet, ce volume ne respecterait pas l'aspect linéaire (développement en barres) du Nordelec, et ne respecterait pas le jeu de pleins et de vides de la volumétrie du bâtiment actuel donnant sur la rue Saint-Patrick.

⁸ Ma carte interactive : <https://spectrum.montreal.ca/connect/analyst/mobile/#/main?mapcfg=-%20Le%20Sud-Ouest>



Les flèches rouges montrent la continuité de l'agrandissement des ailes A et B alors que le volume central entre le 2 ne s'inscrit pas dans le concept volumétrique du Nordelec.

Recommandation: Imposer le besoin d'inscrire la nouvelle volumétrie dans une continuité de celle existante du Nordelec et réduire la densité maximale permise sur le site afin d'empêcher l'ajout d'un volume entre les ailes A et B (autre qu'au niveau du basilaire).

Les résidents du Nordelec 2 sont aussi particulièrement inquiets par rapport à la stratégie de conservation et de mise en valeur de la structure préservée au coin des rues St-Patrick et Shearer. Sans aucun encadrement prescrit dans le cadre de l'Article 89 proposé, les résidents du Nordelec 2 sont d'avis qu'il y a un risque important que la structure soit traitée selon une stratégie de façadisme, ce qui ne représente plus une pratique de conservation de patrimoine aujourd'hui.

Le Conseil du patrimoine de Montréal « le CPM » est l'instance consultative de la Ville de Montréal en matière de patrimoine. En 2021, le CPM a publié un rapport *Les défis du façadisme, Réflexions et prise de position*⁹ dans lequel le comité se positionne formellement contre le façadisme, sauf en situation exceptionnelle, en plus de mettre en lumière les motifs et conditions qui pourraient mener à l'utilisation de cette pratique.

En effet, le CPM reconnaît que le façadisme peut être considéré comme de la conservation partielle du patrimoine les cas où la façade est le seul élément récupérable d'un bâtiment, et où il s'agit d'une situation où l'intervention vise à sauvegarder un patrimoine en mauvais état et à l'intégrer au tissu urbain (ce qui pourrait être le cas pour la structure au coin des rues Shearer et Saint-Patrick). Le CPM soutient en effet que de tels projets de maintien des façades et leur intégration respectueuse à un nouveau projet peuvent démontrer un véritable effort de conservation. Toutefois, ces efforts doivent respecter les critères que le CPM établit dans un tel cas pour que l'intégration de la façade à une nouvelle construction puisse constituer un projet de conservation.

⁹ Les défis du façadisme, Réflexions et prise de position: https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/cons_pat_mtl_fr/media/documents/cpm_rapport_facadis me.pdf



Structure patrimoniale préservée au coin des rues Saint-Patrick et Shearer.

Bien que plusieurs des critères établis par le CPM s'appliqueraient sous le processus du PIIA, les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que les dérogations à la densité maximale permise et à la hauteur permise mettent en danger l'applicabilité même de ces critères. En effet, si ces dérogations sont accordées au promoteur, il sera par la suite très difficile pour l'arrondissement d'empêcher le promoteur de les utiliser, ce qui risque de diminuer le caractère patrimonial du Nordelec et d'inscrire l'intervention du promoteur sous le concept de façadisme que le CPM déplore. Nous reprenons ci-dessous les critères d'encadrement du CPM pertinent à ce projet qui visent à s'éloigner autant que possible du façadisme par une conservation juste et une intégration sensible et harmonieuse. Pour chacun des points, nous mettons en lumière la manière dont les dérogations à la densité maximale et à la hauteur maximale demandées mettent à risque la valeur patrimoniale du Nordelec.

- 1) **Réalisation d'une étude patrimoniale:** Pour tout projet visant un bâtiment patrimonial, le CPM est d'avis qu'il est nécessaire de réaliser une étude des caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Une telle étude permet de connaître l'historique des transformations et de pouvoir établir une période de référence pour les travaux à réaliser, et permet de guider les concepteurs sur les manières de réhabiliter, restaurer, conserver ou modifier un bâtiment patrimonial. Cette étude, à notre connaissance, n'a pas été réalisée par le promoteur, indiquant donc qu'il n'y a pas une réelle volonté de respecter l'héritage bâti par le rappel du passé et des fonctions industrielles de cette structure.
- 2) **Échelle de l'agrandissement (éviter un résultat de surhauteur):** Le CPM est d'avis qu'un nouveau volume adossé à une façade patrimoniale doit présenter une hauteur respectueuse de la façade conservée. Une hauteur démesurément élevée par rapport à la façade ancienne contrevient aux bonnes pratiques en matière de patrimoine, selon lesquelles un agrandissement doit être subordonné et compatible au bâtiment ancien. Cette subordination peut se faire notamment en prévoyant une hauteur moins importante, un retrait des étages supérieurs par rapport à l'alignement de la façade, ou encore une matérialité plus neutre. Les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que l'augmentation à la densité maximale et à la hauteur maximale sur l'îlot A donnera les mauvais incitatifs au promoteur et voudra développer le

potentiel de superficie au maximum. Cela entraînera inévitablement l'utilisation de la surhauteur de 44 mètres demandée, mais également une volumétrie massive, sans même une considération pour des retraits ou une gradation des hauteurs, ce qui écrasera la structure patrimoniale et en réduira la valeur.

- 3) **Jonction entre l'ancien et le nouveau : matérialité et volumétrie de l'agrandissement:** Le CPM mentionne qu'il est souhaitable de conserver le volume d'origine du bâtiment. En ce sens, l'agrandissement même des ailes A et B que rend possible l'augmentation de la densité maximale ne s'aligne pas avec ce principe de conservation du patrimoine. Les résidents du Nordelec 2 comprennent que le bâtiment au coin des rues St-Patrick et Shearer est le résultat de plusieurs phases d'agrandissements du Nordelec qui ne prévoyaient pas les agrandissements des ailes A et B (il faut rappeler que l'espace adjacent à la rue Saint-Patrick était un terminal pour les trains, ce qui aurait empêché le développement en hauteur au-dessus en raison de la structure que ça l'aurait nécessité). Aucune étude patrimoniale n'a toutefois été réalisée par le promoteur pour bien arrimer les demandes de dérogation à la structure patrimoniale existante.
- 4) **Adéquation de la façade et du programme:** Le CPM est d'avis que le programme d'un nouveau projet doit être adapté à la composition architecturale et au caractère du bâtiment patrimonial et en respecter la capacité, et non l'inverse, c'est-à-dire qu'on doit viser la compatibilité d'usage avec la capacité limite du bâtiment à l'accueillir afin d'éviter d'en perdre l'essence. Or les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que l'approche de développement du promoteur est contraire à l'avis du CPM dans la mesure où on ne connaît pas l'utilisation ultime des espaces (résidentiel ou commercial), ce qui pourrait avoir des effets très différents sur le traitement de la façade, notamment au niveau des ouvertures, des balcons, du nombre d'étages et des proportions. De plus, nous sommes d'avis que la volumétrie proposée (même au niveau conceptuel) ne respecte pas les proportions de la structure patrimoniale. Il faut noter que les dimensions et les proportions de cette structure sont différentes que celles du Nordelec existant (par exemple, il n'y a pas d'alignement entre l'aile C et l'aile D avec cette structure), ce qui n'est pas pris en compte dans la proposition du promoteur et pourrait être un défi important d'intégration du programme choisi.
- 5) **Respect de l'échelle et des caractéristiques du contexte urbain:** Le CPM est d'avis que le respect du contexte urbain implique le respect de l'échelle des bâtiments voisins. Le façadisme ne doit pas être utilisé comme moyen d'atténuer les impacts visuels de la nouvelle construction sur l'échelle de la rue et l'expérience du piéton. Le projet ne doit donc pas viser une densification majeure qui n'est pas compatible avec les bâtiments voisins. Bien qu'une certaine hauteur puisse être permise par le cadre réglementaire, le CPM juge qu'un nouveau volume prévu dans un projet d'agrandissement d'un bâtiment patrimonial ne doit pas modifier la lecture du tissu urbain et doit plutôt s'y intégrer.

Les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que la volumétrie proposée pour le prolongement des ailes A et B ne contribue pas à une transition harmonieuse avec les bâtiments adjacents, notamment le Corticelli (dont la hauteur maximale est de 18 mètres), l'immeuble à bureaux

de Mach et un futur développement sur le site actuel de la SAQ. Bien que le concept de gradation des hauteurs soit proposé par le promoteur au niveau de l'îlot B pour, selon lui, s'insérer harmonieusement dans le contexte, il n'y a pas d'application de ce concept dans l'agrandissement des ailes A et B. En d'autres mots, la proposition volumétrique ne suggère aucune transition possible entre la massivité du Nordelec et les bâtiments à plus petite échelle adjacents.

De fait, nous sommes d'avis que l'augmentation de la densité maximale contribuera à une volumétrie imposante qui ne permettra pas une transition harmonieuse avec son environnement. Étant donné la volumétrie et le caractère déjà imposant du Nordelec, il est souhaitable que la densité permise reste égale à celle des autres lots adjacents afin de ne pas contribuer de manière plus importante à cette massivité, voire contribuer à une constructive excessive. Puisqu'il n'y a plus d'opportunité sur l'îlot A de répartir la densité à travers le site (le promoteur souhaite construire environ 20-25% de la densité totale permise sur le site à un niveau de 6 sur un espace équivalent à environ 10 à 15% du site de l'îlot A), un concept de croissance ou de transition tel que proposé avec l'îlot B n'est pas possible. De sorte, nous sommes d'avis que seulement l'îlot B, puisqu'il n'est pas encore développé, offre la plus grande opportunité de densité dans ce secteur de Saint-Patrick.

Nous mettons en lumière ci-dessous la manière selon laquelle le projet proposé et approuvé en 2012 (et que le promoteur souhaite vraisemblablement recréer sur l'îlot A) s'inscrit dans une perspective de façadisme et ne correspond pas à une intervention de conservation du patrimoine. Si cette intervention était jugée acceptable au courant des années 1980, 1990 et 2000 (et au moment où l'itération précédente du Nordelec a été approuvée), le CPM est d'avis que cette approche n'est plus acceptable aujourd'hui.



Élévations fournies dans le cadre du projet du Nordelec en 2012¹⁰

Le projet d'Article 89 approuvé pour le Nordelec en 2012 s'inscrit dans une approche de façadisme et ne correspond pas à une approche de conservation du patrimoine pour les raisons suivantes. Si le projet avait été approuvé en 2012, l'approche de façadisme n'est plus acceptable aujourd'hui de par l'expérience plus exhaustive maintenant acquise en termes de redéveloppement de bâtiments patrimoniaux:

- 1) Aucune étude patrimoniale n'a été présentée
- 2) La surhauteur écrase la structure patrimoniale
- 3) Il n'y a aucun retrait ou gradation des hauteurs. Il y a seulement un dégagement au niveau de la jonction avec le basilaire sur la rue St-Patrick.
- 4) La volumétrie proposée n'est pas alignée avec les caractéristiques de la structure patrimoniale. Les proportions différentes, le manque d'alignement et la volumétrie écrasante créent une tension entre le nouveau et l'ancien qui ne permet pas la mise en valeur de la structure patrimoniale (voir barres rouges qui montre le manque d'alignement).
- 5) Il n'y a aucune adéquation du programme à la structure, mais plutôt l'inverse. On essaie d'insérer un étage de logement au niveau de la marquise de la structure patrimoniale même si la structure est incompatible en termes de forme/volume avec cette intention (voir sections encerclées en rouge).
- 6) Aucune information n'est donnée par rapport à l'adéquation de la volumétrie proposée avec celle du cadre bâti existant (c.-à-d. avec les bâtiments aux alentours tels que le Corticelli)

Recommandation: Imposer des critères d'encadrement sur le façadisme tels que l'obligation de soumettre une étude de patrimoine, des retraits de la façade et empêcher une surhauteur afin d'assurer un réel effort de conservation du patrimoine bâti et d'intégration au quartier.

En plus du rapport du CPM, les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que le projet aura un impact significatif et négatif sur le paysage de Pointe-Saint-Charles et du canal de Lachine. En

¹⁰ Demande de modifications du règlement 06-039 en vertu de l'Article 89 de la Charte, p.16:
<https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P57/3a.pdf>

reconnaissance des débats suscités par plusieurs projets d'agrandissement et de rehaussement de bâtiments existants dans plusieurs quartiers et municipalités de la région métropolitaine, Héritage Montréal a adopté en 2022 une résolution¹¹ recommandant que la ville et les arrondissements adoptent le principe qui assure une densification sans dévalorisation du cadre bâti et du patrimoine bâti existant. En ce sens, Héritage Montréal aborde souvent les enjeux patrimoniaux sous les angles des 5 dimensions patrimoniales, y compris le construit (c.-à-d. l'édifice du Nordelec) et le paysage (c.-à-d. le caractère des rues, éléments caractéristiques, repères bâtis, vues). Les résidentes du Nordelec 2 sont d'avis que l'agrandissement des ailes A et B (via l'augmentation de la densité maximale sur le site et la hauteur maximale) résultera en une volumétrie sur le site qui se fera au détriment des vues du bâtiment patrimonial, notamment à partir de l'ouest sur la rue St-Patrick et sur le Canal, par exemple au niveau du Hangar 1825. Nous sommes d'avis que la perte de vues à partir de ces endroits contribuera à diminuer la valeur patrimoniale et éroder le caractère, le repère bâti, l'échelle bâtie, et les éléments distinctifs de Pointe-Saint-Charles et du canal de Lachine pour la génération suivante.



Vues vers l'est du Nordelec de la rue St-Patrick et du Hangar 1825 sur les abords du Canal de Lachine. Les cercles rouges montrent où les vues vers le bâtiment patrimonial du Nordelec seront affectées par le projet du promoteur. Les flèches rouges montrent également la manière dont l'agrandissement de l'Aile C en 2015 a bloqué les vues de l'Aile D - le promoteur souhaite recréer la même approche volumétrique même si celle-ci ne respecte pas l'esprit du lieu du Nordelec.

Enfin, l'augmentation à la densité maximale contribuera à la perte des vues et des axes visuels vers le patrimoine industriel de la Pointe-Saint-Charles et le Canal pour les usagers et les résidents du Nordelec. En effet, la volumétrie proposée sous l'option commerciale présente un volume entre les ailes A et B qui ne permettra pas la mise en valeur du patrimoine du quartier, et par le fait même diminue la valeur de l'expérience des usagers du Nordelec. Cet élément n'est

¹¹ Héritage Montréal – Résolutions : <https://www.heritagemontreal.org/documentation/resolutions/>

pas non plus aligné avec une des visées du Plan d'intervention spécifique de Pointe-Saint-Charles Nord, voulant conserver, mettre en valeur et augmenter le nombre de percées visuelles sur le canal de Lachine, le mont Royal et le centre-ville.¹²



Vue à partir l'espace commercial du Nordelec, entre les ailes A et B. L'augmentation de la densité maximale sur le site résultera en la possibilité de construire un volume entre les deux ailes, telle que le propose le promoteur, ce qui bloquera les vues vers le canal de Lachine, le Mont-Royal et le cadre bâti patrimonial industriel de Pointe-Saint-Charles.

Les résidents du Nordelec 2 sont également d'avis que ce type de développement n'est pas aligné avec les meilleures pratiques de conservation des vues mises en place dans le cadre d'autres projets à proximité du Canal de Lachine. En effet, le Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble au 50 rue des Seigneurs, adopté en 2012, fait valoir que l'intégration du bâtiment devra: "favoriser la réalisation d'une percée dans le cadre bâti afin de créer un espace non construit entre la rue Bassin et le parc du canal de Lachine sur toute la longueur du terrain dans l'axe Nord / Sud, ceci afin d'assurer un lien visuel entre le canal et le quartier. Cette percée devrait avoir une largeur minimale de 20 mètres"¹³. Nous sommes d'avis qu'une mesure de contrôle similaire doit être incluse à cet Article 89 afin d'assurer la conservation des vues à partir du bâtiment du Nordelec actuel et d'en conserver la valeur patrimoniale.

Recommandation: Imposer un dégagement minimal entre les ailes A et B de sorte à conserver les vues à partir du bâtiment du Nordelec vers le cadre bâti patrimonial de Pointe-St-Charles et le Canal de Lachine.

Espaces verts

Dans le contexte de la crise climatique actuelle, les résidents du Nordelec 2 appuient une augmentation de la densité maximale du site de manière contrôlée et raisonnable pour le site, mais y voient également une opportunité de végétalisation importante. Étant donné le taux

¹² Plan d'intervention de Pointe-Saint-Charles Nord, p.25 : <https://www.realisonsmtl.ca/psc nord>

¹³ Adoption - Projet particulier de construction et d'occupation d'un immeuble, afin d'autoriser la construction d'un projet résidentiel sur le site délimité par la rue Basin, la rue des Seigneurs, le Parc du canal de Lachine et la limite ouest des lots 1 573 210 et 1 573 212 - 50, rue des Seigneurs, Annex E : https://www1.ville.montreal.qc.ca/CartesInteractives/sud-ouest/doc/CA12220154-50desSeigneurs_Sonoco.pdf

d'implantation de 100% du site du Nordelec, nous sommes d'avis qu'une augmentation à la densité maximale se fait au détriment du verdissement du site. Il faut souligner que le Plan d'intervention spécifique de Pointe-Saint-Charles Nord identifie le site du Nordelec comme un îlot de chaleur important dans le quartier¹⁴. De plus, les seuls arbres sur le site sont en fait sur les voies publiques de la ville - aucun arbre n'est actuellement présent sur le site du Nordelec. L'îlot A représente une opportunité de contribuer au verdissement de Pointe-Saint-Charles, et ce sans nuire à la densité du quartier étant donné que le taux maximal est déjà presque atteint avec le cadre bâti actuel.

En 2012, dans le cadre de sa révision des changements proposés à l'Article 89 existant pour le redéveloppement du Nordelec, le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme avait fait la mention suivante en parlant de l'importance des espaces verts sur le site :

- L'aménagement de ces espaces doit donc faire l'objet d'une attention particulière. Le comité suggère que ces derniers ainsi que les autres espaces verts prévus dans le projet soient considérés comme faisant partie d'un réseau comprenant le parc Joe-Beef et les abords du canal de Lachine à proximité¹⁵.

Étant donné l'état actuel de l'espace vert dont le développeur est responsable, les résidents du Nordelec 2 sont inquiets que ces espaces ne soient jamais réalisés de manière à contribuer positivement au quartier et à la diminution de l'îlot de chaleur. Comme le présente la photo de la cour actuelle entre les ailes C et B, la majorité de la surface est minéralisée, il n'y a qu'un nombre limité de variétés de plantes et ne contient pas de plantes indigènes, ce qui ne contribue pas à la biodiversité, ni à un réseau avec le parc Joe-Beef et les abords du canal de Lachine.



Vue de la cour intérieure actuelle entre les ailes C et B. La valeur environnementale de cet espace est faible étant donné la prédominance de surfaces minérales (malgré qu'il s'agisse d'un « toit vert ».

Cette photo est en contraste avec celle du toit vert sous la responsabilité des résidents du Nordelec 2 en photo en page 20. On y voit en page 20 une réelle volonté de végétalisation et une plus grande valeur environnementale par des végétaux de plus grande taille et indigènes, et une plus grande variété.

De plus, l'augmentation de la densité permise incite au morcellement des espaces verts et à leur diminution en surface sur le site. En effet, dans la volumétrie pour le développement commercial

¹⁴ Plan d'intervention de Pointe-Saint-Charles Nord, p.13 : <https://www.realisonsmtl.ca/psc nord>

¹⁵ Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, p.2 : <https://ocpm.qc.ca/sites/default/files/pdf/P57/1c2a.pdf>

proposé, le volume entre les ailes A et B contribue à la séparation en deux de la cour intérieure qui serait normalement créée entre les ailes A et B. Il est à prévoir que le périmètre de ces espaces ne pourra pas être végétalisé, et que la superficie d'espaces verts sur le site serait donc diminuée. De sorte, les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que la proposition de projet du promoteur ne favorise pas un développement en cohérence avec l'esprit du lieu en raison de son impact environnemental négatif.

Recommandation: Mettre en place une superficie minimale d'espaces verts sur l'îlot A au bénéfice des usagers et du quartier (c.-à-d. des espaces continus et pas simplement des toits verts que personne ne peut utiliser ou apprécier).

Phasage

La proposition de règlement prévoit un minimum d'une place de stationnement par 2 unités d'habitation. Les résidents du Nordelec 2 estiment qu'il y a actuellement environ 50-60 places de disponibles dans le stationnement intérieur de l'îlot A et appartenant au promoteur (sur un total d'environ 180 places). Ces places sont insuffisantes pour rencontrer les exigences sous la proposition d'Article 89 en cas de développement résidentiel, ce qui porte à croire que l'îlot B devrait être développé d'abord afin de pouvoir construire la partie résidentielle du projet. De plus, bien que nombre limité de places de stationnement soit requis, il y a en moyenne une voiture par ménage à Montréal et plusieurs ménages possèdent des voitures même s'ils n'ont pas de place de stationnement intérieur. Cette situation entraîne une utilisation importante des places sur rue, ce qui accentue les risques d'emportierage lorsqu'à vélo sur les rues adjacentes au projet et lorsqu'il n'y a pas d'installations adéquates pour le transport actif. Cette augmentation incite également les automobilistes à se stationner dans des places interdites, ce qui met en danger la sécurité des piétons ou à se stationner en double ce qui bloque le trafic. Ces conséquences sont facilement observables dans un quartier comme Griffintown où les déplacements tant en voiture, qu'en transport en commun ou actifs sont souvent compliqués par des voitures stationnées illégalement. Le phasage de projet permettrait de tenir compte de ces éléments et à l'arrondissement de les gérer de manière proactive.

De la précision par rapport au phasage de la part du promoteur est également importante d'un point de vue de développement résidentiel dans un contexte de crise du logement. Bien que l'Article 89 prévoit un nombre maximal de logements, il peut être anticipé que ces logements, s'ils sont construits, le seront seulement vers la fin du projet, soit dans un avenir moins rapproché. De sorte, un plan de phasage permettrait de bien identifier les priorités du promoteur et de confirmer si ses intentions de développement le sont vraiment dans une perspective d'intérêt publique ou plutôt de maximisation de leurs profits.

Recommandation: Prévoir le phasage de l'ensemble du projet dans l'Article 89 afin d'assurer un développement contrôlé et optimal qui sert l'intérêt public, et préciser les intentions du promoteur

Usages

Les résidents du Nordelec 2 ne sont pas en faveur du changement aux usages proposés et sont d'avis que ces changements ne contribuent pas à l'intérêt public puisque ceux-ci ne s'arriment pas avec l'esprit du lieu et ne respectent pas la trame urbaine. L'implantation commerciale proposée par le promoteur n'est pas alignée avec les intentions du Plan d'intervention spécifique de la Pointe-Saint-Charles. La rue Centre y est identifiée comme devant être renforcée comme l'artère commerciale du quartier, avec des services complémentaires sur la sur St-Patrick. La proposition du promoteur d'accroître la présence commerciale sur le site de l'îlot A, en plus de créer plusieurs rues commerciales au cœur de l'îlot B ne rencontrent pas les intentions du Plan et se fera au détriment d'une consolidation des espaces commerciaux sur la rue Centre. En ce sens, les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que la proposition d'étendre les activités commerciales à l'îlot A et B et d'y inclure celles permises sous la catégorie C.4 ne respecte pas la trame urbaine et l'intention d'y voir la rue Centre être le cœur commercial du quartier.

De plus, les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que les usages tels que des salles de réception, des salles de danse ou des salles de spectacles ne prennent pas en compte l'interface des usages présents sur le site du Nordelec, ainsi que la volumétrie actuellement sur l'îlot A. Nous sommes d'avis que le projet et les nouveaux usages envisagés ne permettront plus de garantir que l'ensemble des usagers de l'îlot A puissent s'épanouir sur le site. De fait, le projet ne s'inscrit donc pas dans une perspective d'échelle humaine et n'est pas dans l'intérêt public.

En effet, la mixité des usages sur l'îlot A est différente que pour la majorité des projets à usages mixtes par le fait que les usages se font souvent face (ils sont adjacents), plutôt que d'être superposés les uns sur les autres. La grande majorité des projets à usage mixte comprennent des strates d'usages, par exemple avec des espaces commerciaux aux étages inférieurs et des espaces d'habitation aux étages supérieurs. Or, le redéveloppement du Nordelec en 2012 s'est fait différemment en ce que des espaces commerciaux font maintenant directement face à des espaces d'habitation au sein de l'îlot A. Nous sommes d'avis que ce genre de mixité amène des défis et des considérations particulières, notamment dans la gestion de l'interface entre ces usages qui doivent aussi être considérés dans le cadre de ce nouvel Article 89. Un exemple de la gestion de l'interface actuellement présente sur l'îlot A est au niveau de l'éclairage - plusieurs espaces commerciaux laissent leur lumière et projection multimédias allumées 24heures/24, 7jours/7, ce qui contribue à éclairer les espaces d'habitation le soir et la nuit, au détriment des résidents. Il existe également des défis au niveau de la privauté des espaces résidentiels lorsque des travailleurs de bureau sont présents en grand nombre à très grande proximité d'où des résidents vaquent à leurs occupations régulières.

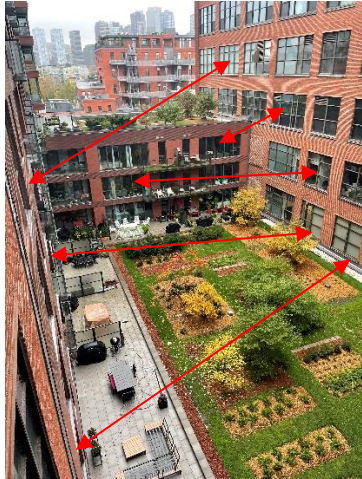


Photo de la cour intérieure existante entre les ailes C et D. La proximité entre les usages commerciaux et habitations amène des défis en termes de gestion des interfaces multiples (incluant la privauté des espaces, l'éclairage et le bruit), tant pour les usagers des espaces commerciaux que pour les résidents. La conception du toit vert empêche aussi la présence de végétaux de plus grande taille qui pourrait contribuer à une plus grande privauté des espaces.

Les usages proposés sous la catégorie C.4 ont le potentiel d'amener des problèmes importants plus particulièrement en raison du bruit prenant source dans ces espaces. Nous notons que l'effet d'acoustique actuel du Nordelec est suffisant pour entendre clairement des discussions sur la rue lorsqu'on occupe un espace extérieur de la façade ouest du Nordelec. Les 3 premiers étages du Nordelec entendent aussi très clairement le bruit et ressentent les vibrations en provenance de la salle d'entraînement commerciale lorsque les usagers font tomber leurs poids. Cet effet acoustique est un résultat de la volumétrie du Nordelec, des jeux de pleins et de vide qui forment des caisses de résonance et permettent au bruit de circuler facilement. De sorte, les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que des usages au potentiel de générer des niveaux de décibels élevés sont incompatibles avec la volumétrie et l'usage résidentiel actuel du Nordelec. Les résidents du Nordelec 2 sont aussi d'avis que les usages de la catégorie C.4 et les grands espaces à débit de boisson seraient mieux établis sur la rue Centre, participeraient à sa consolidation commerciale, et contribueraient à l'orientation stratégique du Plan spécifique d'intervention pour Pointe-Saint-Charles Nord.

Recommandation: Autoriser les usages de la catégorie C.4 seulement au rez-de-chaussée de l'îlot A et en autant que l'espace ne soit pas adjacent à une cour intérieure sur laquelle un usage habitation est autorisé ou présent.

Le Plan spécifique d'intervention pour Pointe-Saint-Charles Nord prévoit aussi une mixité des usages (habitation et emploi), notamment par l'intégration de bureaux aux rez-de-chaussée des bâtiments situés au sud de la rue St-Patrick. Dans le contexte de crise de logement et de difficulté de la reprise du centre-ville, nous sommes d'avis que le projet proposé ne respecte pas les intentions du Plan. Même si l'Article 89 prévoit un nombre maximal de logements, il n'y a pas de nombre minimal pour garantir la mixité des espaces. De cette manière, nous sommes d'avis que la proposition du développeur ne respecte pas un quartier à échelle humaine ni la trame urbaine en redéveloppement à usage mixte sur la rue St-Patrick, ce qui n'est pas donc dans l'intérêt public.

Recommandation: Prévoir au règlement un nombre minimal de logements sur le site et négocier une entente de développement de logement abordable sur le site.

Les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que la municipalisation de la rue de la Sucrierie sur l'îlot B est nécessaire afin de répondre à des enjeux importants de sûreté et de localisation. Il faut noter que l'entrée principale du Nordelec 2 se fait sur la rue de la Sucrierie, malgré l'adresse municipale au 1740 rue Saint-Patrick. L'adresse municipale du bâtiment ne correspond pas à son emplacement géographique, ce qui pose des problèmes au niveau de la poste, des visites et des livraisons. L'adresse municipale devrait se trouver sur la rue de la Sucrierie.

Mis à part l'adresse municipale, le caractère privé de la rue fait en sorte qu'il n'y a pas d'éclairage adéquat qui permet de se rendre de la rue Saint-Patrick à l'entrée du bâtiment sur la rue de la Sucrierie, ce qui pose des risques en termes de sûreté. De plus, il n'y a aucun arbre sur le site alors qu'une rue municipale pourrait en prévoir le besoin. Il n'y a aucun équipement municipal tel que des supports à vélo pour permettre des modes de vie actifs. Le caractère privé de la rue fait en sorte que le promoteur peut installer et aménager le site à ses propres fins, sans se soucier du quartier ou des résidents.

Il faut également noter les enjeux logistiques que cette privatisation doit causer. Par exemple, la ville fait actuellement des travaux d'égout sur la partie privée de la rue de la sucrierie. La ville a-t-elle dû payer le promoteur pour y avoir accès? A-t-elle dû négocier avec le promoteur afin d'obtenir accès, au détriment du quartier, des usagers du Nordelec et des résidents.



Photo de la rue de la Sucrierie, près de l'entrée du 1740 Saint-Patrick. Le trottoir s'arrête en plein milieu du stationnement et ne connecte pas la rue Saint-Patrick à la rue Richardson au sud, ce qui pose un danger important pour les piétons. Il n'y a aucune connexion entre la rue Saint-Patrick et Richardson pour les cyclistes et autres usagers de transport actif. Il n'y a aucun éclairage de rue. On y voit également les travaux d'égouts municipaux dans l'emprise de la rue privée.

Recommandation: Municipaliser la rue de la Sucrierie puisqu'elle est en cohérence et en continuité avec le réseau routier et de transport actuel

Conclusion

Pour les raisons énumérées plus haut, les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que la proposition d'Article 89 ne permet pas d'appuyer l'intérêt public, car il en résulterait un développement qui ne serait pas à échelle humaine et incohérent avec l'esprit du lieu. L'îlot A n'est pas en mesure d'accueillir une densité supplémentaire sans affecter de manière négative et significative les habitations existantes et ses résidents, en plus d'avoir des effets néfastes sur le quartier de Pointe-Saint-Charles au niveau de la diminution de la valeur patrimoniale du Nordelec et du manque d'intégration des concepts découlant de l'Article 89 avec le quartier. Tel que proposé, l'Article 89 engendrera une construction excessive que l'îlot A ne peut pas accueillir.

Les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que le projet d'agrandissement de l'aile C terminé en 2015 n'était pas le projet optimal pour le site de l'îlot A, bien que nous l'habitons maintenant. En effet, ce projet a créé des espaces d'habitations sans ensoleillement du côté est du bâtiment, tout en contribuant à diminuer la valeur patrimoniale du Nordelec en cachant sous plusieurs points de vue l'Aile D originale du Nordelec. Bien que l'Aile C ait été construite de la sorte, nous sommes d'avis que les erreurs faites en 2012 lors de l'approbation des phases d'agrandissement pour l'îlot A ne devraient pas être répétées dans le cadre de ce projet d'Article 89. Tel que le promoteur l'a indiqué lors de la période de questions du 25 septembre 2023, la proposition de développement approuvée en 2012 n'est pas optimale pour le site.

Recommandation: Nous recommandons aux commissaires ainsi qu'aux décideurs de visiter le Nordelec afin de prendre acte des erreurs que le promoteur souhaite recréer en termes de densité trop élevée, de hauteur maximale trop élevée, du manque de gestion des interfaces entre la mixité des usages et la diminution de la valeur patrimoniale du Nordelec en développant l'îlot A d'une manière similaire à celle approuvée en 2012.

En considérant les mètres carrés toujours disponibles sous la densité actuellement permise sur le site, le promoteur pourrait facilement compléter le basilaire du bâtiment, contribuant ainsi à l'augmentation de la valeur patrimoniale du Nordelec et en utilisant la structure patrimoniale préservée, et ce dans le respect de la hauteur maximale permise.

Enfin, à la lumière de la proposition grandement incomplète de la part du promoteur, les résidents du Nordelec 2 sont inquiets quant à savoir comment l'arrondissement a pu émettre un avis favorable au projet en raison du manque important d'information pertinente. De sorte, nous nous questionnons à savoir si l'arrondissement a retenu de l'information du public ou n'a pas fait preuve d'intégrité ou de diligence raisonnable dans le cadre du processus réglementaire ou de consultation publique. Les résidents du Nordelec 2 sont d'avis que le présent mémoire offre plus de justificatifs par rapport aux effets néfastes et significatifs et que le promoteur n'a tout simplement pas réussi à justifier les bénéfices du projet dans ses documents de présentation et lors de la période de questions du 25 septembre. Dans tous les cas, nous pensons que ce processus, s'il devait résulter en l'approbation de cet Article 89, risque de créer un précédent pour

ce qui est de l'usage de l'Article 89 et du niveau d'information nécessaire pour en faire la demande, ce qui se fera avec une érosion de la valeur des consultations publiques.