



**M E L K I**

**Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique sur le Nordelec  
(art. 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*)**

Présenté par Groupe Melki inc.

Office de consultation publique de Montréal

30 octobre 2023

## QUI NOUS SOMMES

**Groupe Melki** est une entreprise familiale de troisième génération spécialisée dans le développement, la construction et les services immobiliers au Moyen-Orient, en Europe et en Amérique du Nord.

Établie à Montréal depuis 1986, l'entreprise répond aux besoins du marché résidentiel, commercial et industriel au Canada en appliquant les normes les plus élevées en matière de technologie, d'innovation et d'exécution. Les piliers de l'esprit d'entrepreneur de nos fondateurs sont l'intégrité, l'honnêteté, la persévérance, la qualité et les relations durables. Ces valeurs ont été transmises de génération en génération pour **construire un avenir meilleur**.

## NOS PROJETS



**Myst sur le Canal**

Projet de condos haut de gamme sur le canal de Lachine comprenant 150 unités. 2 bâtiments reliés par une piscine à débordement, un chef-d'œuvre d'architecture et de design intérieur. Un immeuble de verre unique et emblématique à Montréal.



**7900, rue Saint-Patrick**

Notre dernière réalisation est l'agrandissement et la modernisation d'un bâtiment d'entrepôt de 140 000 pieds carrés à la fine pointe de la technologie à Ville Lasalle.



**480, avenue Lafleur**

Avec ses 150 000 pieds carrés d'espace de fabrication et de bureaux, employant plus de 200 personnes, la propriété a reçu le prix du bâtiment industriel architectural le plus innovant de Ville Lasalle en 2014.



**Complexe Bridge-Wellington**

Ce complexe, avec ses trois installations à la fine pointe de la technologie, accueille plusieurs locataires de l'industrie de la haute technologie, utilisant 350 000 pieds carrés d'un centre d'affaires innovateur.

## INTRODUCTION

Le site du Nordelec est une icône architecturale dans l'arrondissement Le Sud-Ouest. Il est un témoin de l'ère industrielle et de son déploiement au pourtour du canal de Lachine. Il constitue également un point de repère visuel important dans le secteur dû à son gabarit imposant ainsi qu'à sa matérialité. L'intégration du développement immobilier à ses abords est d'autant plus importante afin de lui laisser la place qu'il mérite, sans pour autant limiter le potentiel du secteur, qui est assurément porteur de renouveau.

C'est d'ailleurs dans ce contexte que les consultations pour le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure ont pris place au cours de l'été 2023. Le Nordelec se situe tout juste à l'extérieur de son périmètre, ce qui explique certainement qu'il n'ait donc pas pu être partie prenante de l'analyse faite dans le cadre de ces démarches.

Néanmoins, il serait malheureux que ce site et ses alentours ne soient pas planifiés en continuité avec le secteur adjacent, surtout considérant les volontés exprimées par le projet proposé qui se veut mixte et dense. Ces ambitions rejoignent en tous points les orientations soulevées dans le cadre du projet de plan directeur du secteur Bridge-Bonaventure.

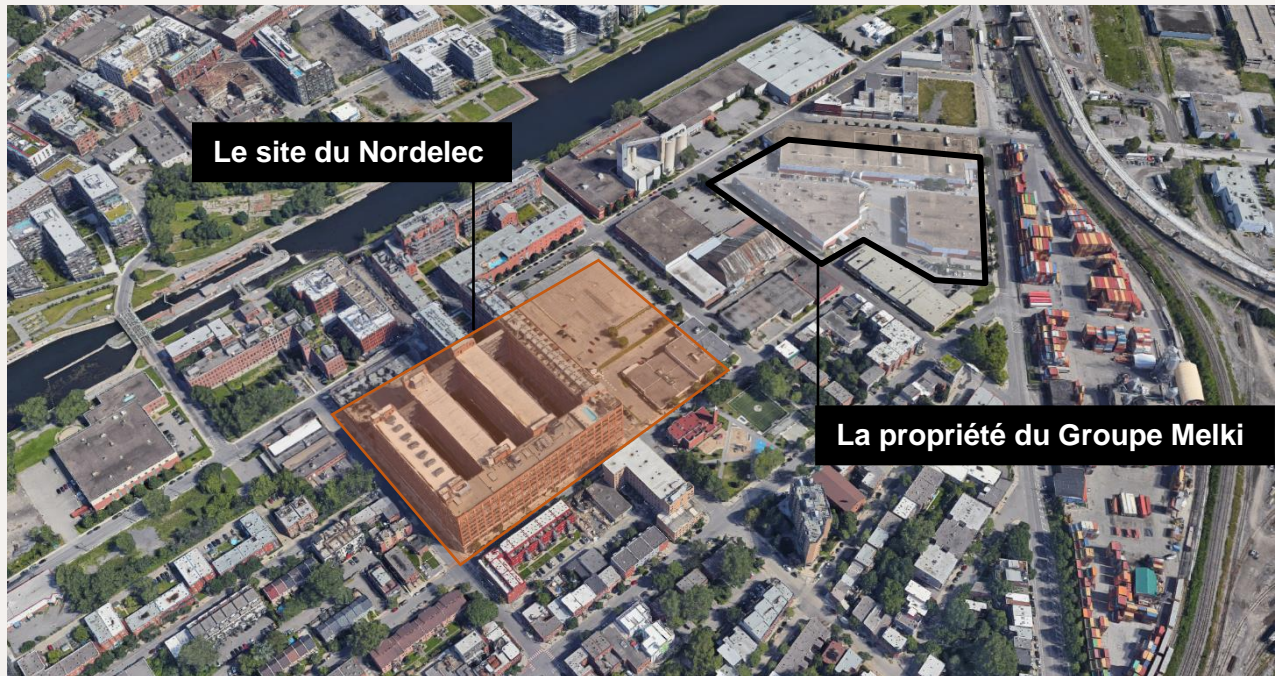
L'implantation potentielle d'une station du REM à moins de 500 mètres du site contribue grandement à la nécessité de repenser les espaces. En effet, la station du Havre pourrait se situer à quelques minutes de marche du projet. La concrétisation de ce nouveau point d'accès au réseau de transport collectif structurant métropolitain occasionnerait une redéfinition complète des usages et de l'intensité de l'utilisation du sol pour le secteur.

C'est sur la base de ces considérations que nous souhaitons participer à la discussion, car le redéveloppement du site du Nordelec, ainsi que de ses terrains connexes, est intéressant en lui-même et il aura également un impact considérable à une échelle plus vaste, sur un espace-temps de moyen à long. Par son envergure, ce projet viendra confirmer et renforcer les balises de développement que les propriétés voisines devront s'approprier afin de construire un quartier cohérent et harmonieux.

## EMPLACEMENT DES SITES

À titre de propriétaires d'un important terrain à proximité du site à l'étude, nous souhaitons apporter certains points à l'attention des commissaires au dossier.

Préalablement à la présentation de notre analyse de la proposition à l'étude, nous souhaitons soulever à la commission que nous sommes propriétaires du terrain de plus de 30 000 m<sup>2</sup> formé des lots 3 292 141, 3 349 699 et 3 965 095 situés à proximité du site. Nous sommes également un acteur actif dans le secteur.





## **UN PROJET QUI REFLÈTE LES AMBITIONS DU SECTEUR**

Le secteur dans lequel le projet s'inscrit est en pleine transformation. Il est à la convergence de Pointe-Saint-Charles Est et du secteur Bridge-Bonaventure. Il constitue probablement l'un des milieux les plus stratégiques pour la Ville de Montréal. Forte d'un riche passé industriel, une portion non négligeable du cadre bâti arrive à la fin de sa durée de vie utile, ce qui la rend propice au redéveloppement. Les efforts en ce sens ne font que commencer. Dans ce contexte, il serait tout indiqué de poursuivre les changements déjà amorcés avec des projets exemplaires qui donneront le ton pour la suite.

### **Quelques principes contemporains à considérer**

De plus en plus, le développement urbain nécessite une adaptation constante aux besoins et aux préférences changeantes des individus. À cet égard, l'approche « Live, Work, Play » a émergé depuis plusieurs années déjà comme solution prometteuse pour améliorer la qualité de vie urbaine. Cette approche favorise l'équilibre et la proximité entre le travail, les loisirs et la vie personnelle, ce qui offre des avantages considérables tant pour les individus que pour les collectivités urbaines.

Exacerbé par la pandémie, le télétravail, qui a explosé au cours des dernières années et qui perdurera probablement, a consolidé la pertinence des assises du concept d'aménagement « Live, Work, Play ». De fait, dans un contexte de changement des habitudes de travail et d'une diminution du nombre de jours au bureau, l'un des enjeux majeurs des centres-villes consiste à mobiliser et faire valoir la qualité de leurs milieux de vie urbains afin de retenir des ménages qui autrement seraient enclins à se déplacer en périphérie. Par ailleurs, la popularisation parallèle du concept de la « ville des courtes distances » conforte cette approche en l'enrichissant de réflexions relatives à la préservation des espaces naturels, au dynamisme économique local, à la mixité sociale et à la diminution des émissions de gaz à effet de serre.

L'application de ces deux approches d'aménagement favorise la création de communautés dynamiques et résilientes, essentielles pour le bien-être et le développement harmonieux des villes. En regroupant des espaces de travail, de loisir et d'habitation dans un même quartier, les rencontres informelles et les échanges entre les résidents sont favorisés. Cela induit le renforcement du tissu social et la cohésion communautaire, la création de relations interpersonnelles et de réseaux professionnels.

Le Groupe Melki soutient la création de ces milieux de vie particuliers et reconnaît que le projet soumis respecte ces principes. Celui-ci tire avantage des atouts du secteur et profite de l'arrivée prochaine d'une station du REM pour dévoiler l'éventail du potentiel de développement qu'offre ce type d'infrastructure. Il est primordial de mettre à profit ces sites offrant des opportunités uniques pour soutenir la croissance des secteurs centraux.

## **Une réponse à la crise du logement - la création de milieux de vie complets misant sur une offre généreuse et diversifiée en matière de logements**

Les tendances à l'aménagement durable de milieux de vie complets se conjuguent à une discussion plus large autour des enjeux en matière d'habitation. Le Québec, et plus particulièrement la région métropolitaine de Montréal, fait face actuellement à une crise du logement. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les besoins pour le Québec au cours des 10 prochaines années devraient atteindre environ 860 000 logements additionnels (soit environ 86 000 logements par année). Le défi est de taille. En effet, à l'échelle de la région métropolitaine, et sur une base historique, le nombre de mises en chantier annuelles s'élève à entre 25 000 et 30 000 logements. En raison de la concentration démographique et de la part de marché significative de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal au Québec, il est clair que ce nombre sera insuffisant pour répondre à la demande.

Cette pression évidente milite en faveur de l'implantation de la fonction résidentielle dans le secteur qui possède, comme mentionné précédemment, toutes les qualités pour créer des milieux de vie complets et attrayants, à un jet de pierre de l'hyper centre-ville. De plus, les rapports récents sur le logement soulignent que les besoins sociaux et économiques devraient évoluer avec les dynamiques démographiques actuelles, comme le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages. Les logements devront être diversifiés (condominiums, locatifs, abordables, sociaux, générationnels). La mixité sociale est une orientation essentielle dans le succès du redéveloppement du quartier.

La localisation du secteur et sa future desserte en transport en commun structurant conduisent nécessairement à un accroissement de la densité résidentielle, notamment dans les milieux pressentis pour l'accueil de cette fonction, comme le triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord :

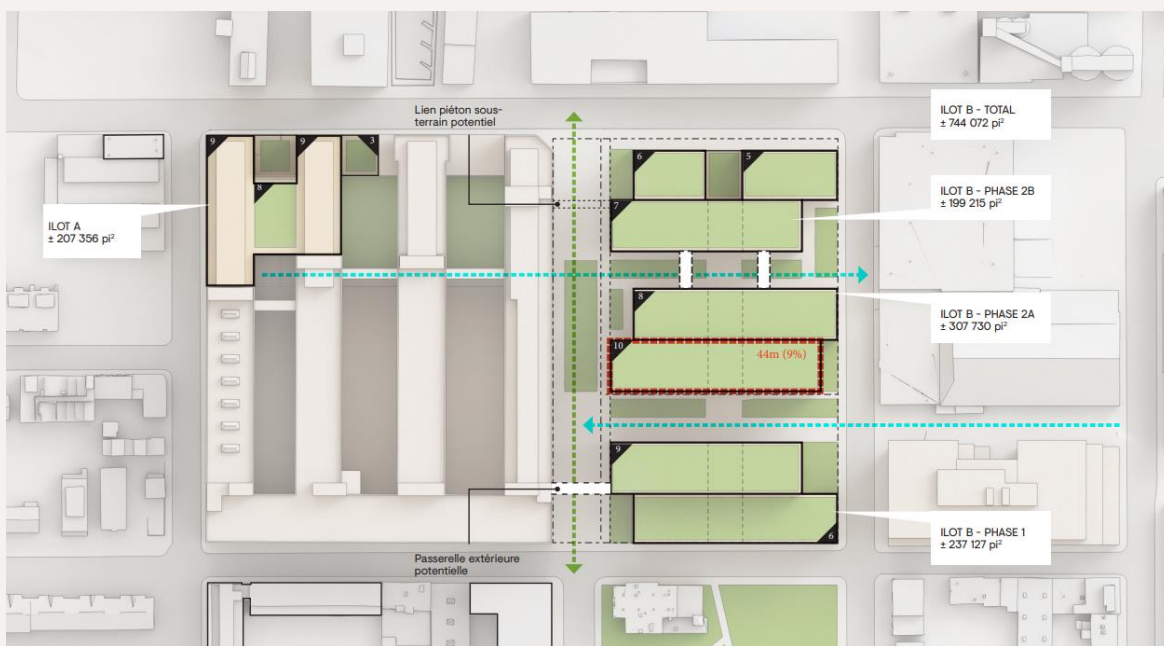
- **Utilisation rationnelle du territoire** : D'un point de vue du développement du territoire, la densité et l'accueil d'un nombre important de ménages immédiatement en périphérie du centre-ville sont tout à fait justifiés. Cette approche permettrait à un plus grand nombre de personnes de se rapprocher du cœur de Montréal tout en diminuant les déplacements sur une longue distance et en limitant les émissions de gaz à effet de serre. La densité offre aussi, de manière plus large, les conditions nécessaires pour redynamiser le centre-ville qui souffre de la diminution de la fréquentation des travailleurs.
- **Constitution de milieux de vie complets** : l'implantation de certains services et commerces, comme les épiceries ou les pharmacies, répond à des seuils en termes de nombre de personnes additionnelles – et donc de consommateurs potentiels. Dans un secteur moins bien pourvu en commerces et services de proximité comme Bridge-Bonaventure, il est important d'assurer les conditions de l'attraction de ces activités commerciales. La densité devient donc une condition sine qua non pour créer ce type de milieu où l'offre répond à la demande et vice versa.

Le Groupe Melki est donc favorable à l'approche préconisée par le projet en ce qui concerne la programmation des espaces, soit offrir une mixité d'usages, maximisant le potentiel de logements,

tout en offrant des activités économiques connectées à l'espace public. Ainsi, ce projet contribuera également à la vie de quartier en proposant une interface animée et conviviale pour les résidents du secteur. Il deviendra ainsi un acteur incontournable pour dynamiser ce dernier.

## LA FORME URBAINE

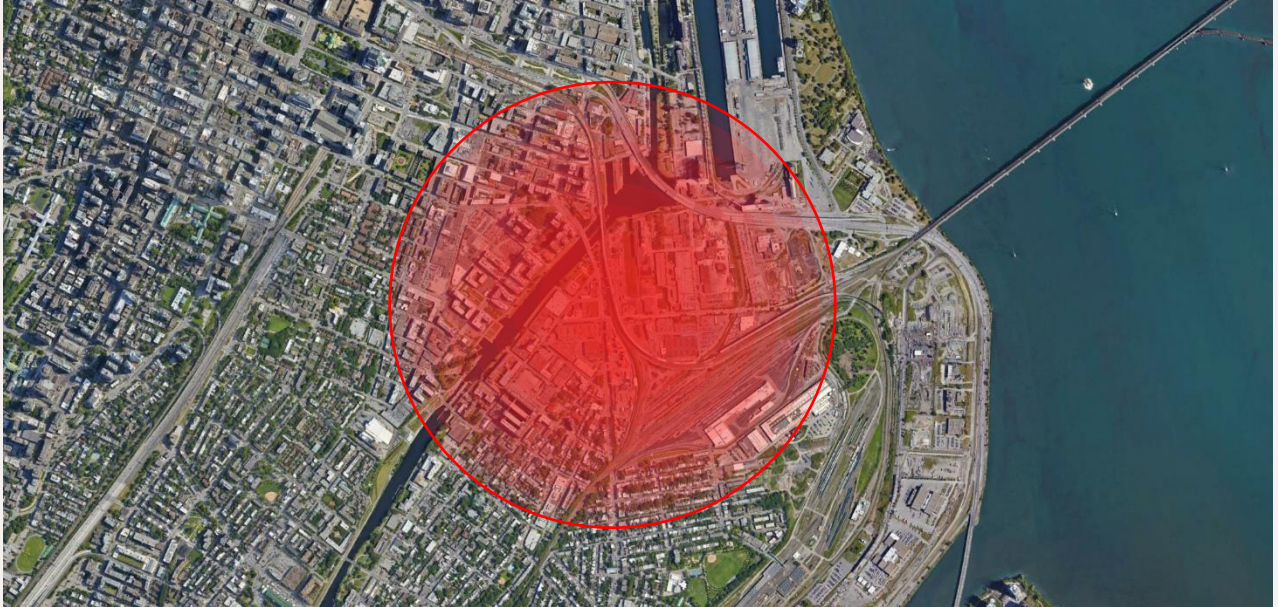
Les volumétries présentées par l'architecte de la portion du projet située sur l'îlot B nous apparaissent intéressantes, car elles reprennent la linéarité des volumes du Nordelec. Ces derniers sont ensuite orientés afin de créer des liens est-ouest porteurs pour une mobilité active. Les hauteurs sont également bien dosées, considérant que la portion la plus élevée du projet respecte celle du Nordelec. La gradation des hauteurs, illustrée à la page 48 du document de présentation, se traduisant par un bloc B.2 plus élevé que les blocs B.1 et B.3, démontre que le tout s'harmonise également avec le cadre bâti existant.



Néanmoins, la transition des hauteurs illustrée à la page 49 doit, selon nous, être quelque peu nuancée puisque les bâtiments situés à l'extérieur du projet, à l'est de l'îlot B, seront possiblement voués à être transformés à leur tour. Ils proposeront fort probablement des hauteurs conséquentes si l'on se fie au potentiel que constitue le quartier.

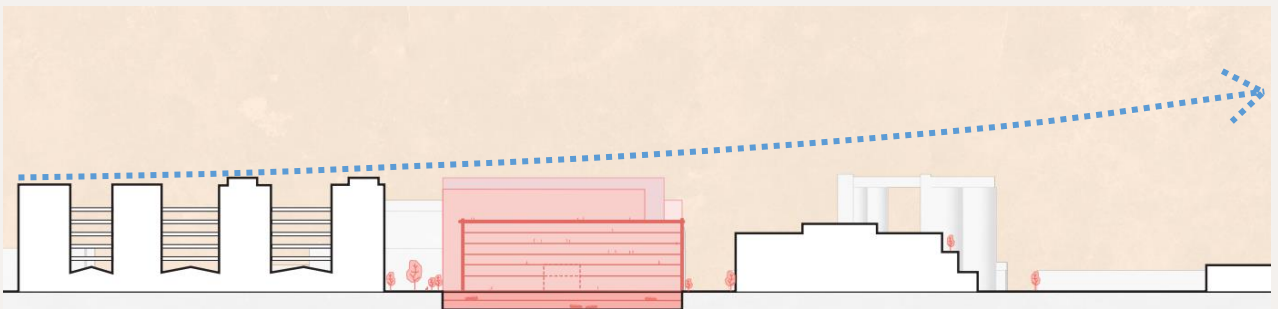
Il serait donc judicieux de proposer une interface qui anticipe le cadre bâti futur plutôt que de considérer uniquement le paysage actuel qui, nous le réitérons, est voué à disparaître au fur et à mesure. D'ailleurs, nous remarquons que le principe de la cloche de verre est amené fréquemment dans la présentation, afin d'illustrer le processus de création de la firme d'architecture. Bien qu'intéressant, ce principe devrait être appliqué au secteur élargi et non seulement au site visé. Les conclusions seraient alors peut-être différentes.

## LA GRADATION DES INTENSITÉS DU SOL AINSI QUE DES HAUTEURS



Le point focal de cette cloche de verre devrait être, en toute logique, la future station du REM prévue près de l'intersection des rues Bridge et Wellington. Les abords immédiats de la station devraient accueillir les plus fortes hauteurs et réduire en densité plus on s'en éloigne. Évidemment, cette logique doit être ajustée en fonction du cadre bâti existant. Pour cette raison, nous sommes d'avis que la proposition faite sur l'Îlot B suit ce principe, à l'exception de la portion Est, qui pourrait être légèrement plus élevée.

Comme repris sur l'image ci-dessous, nous considérons donc que l'échelle des bâtiments existants à l'Est du site est bien en deçà des projections que l'on peut anticiper quant au gabarit des développements futurs. C'est pourquoi, en suivant la courbe de la cloche, une intensité à la hausse devrait se faire ressentir à mesure qu'on se dirige vers l'Est.



Extrait de la coupe présente à la page 49 du document de présentation de Sid Lee



## LES IMPACTS PRATIQUES SUR LE MILIEU

Pour terminer, nous souhaitons soulever l'enjeu potentiel que le projet peut avoir en termes d'impacts sur ses futurs résidents et usagers, mais aussi sur les voisins actuels et futurs. En effet, la densification du territoire ne doit pas se faire à n'importe quel prix ni sans souci de limiter les retombées négatives d'un cadre bâti. Nous faisons référence directement aux impacts que les nouvelles constructions peuvent engendrer au niveau éolien et/ou solaire. C'est pourquoi, dans la définition détaillée du projet, il serait opportun de bien analyser les implantations, les gabarits et les hauteurs proposés en tenant compte des effets potentiels sur les corridors de vents et l'ensoleillement, et ce, en intégrant le potentiel immobilier du secteur élargi et pas uniquement le cadre bâti existant.

Il n'y a pas d'information spécifique à ces éléments dans le document de présentation soumis. Comme il s'agit de bâtiments linéaires relativement rapprochés les uns des autres, il serait possible que des turbulences de vents soient présentes à certains endroits, ainsi que des zones fortement ombragées.

## CONCLUSION

Au carrefour des quartiers centraux de Montréal et des zones au caractère industriel affirmé, le site du Nordelec présente toutes les conditions de succès pour le développement de milieux de vie complets orientés vers l'approche « Live, Work, Play » et les principes de la « Ville des courtes distances ».

L'îlot B du site du Nordelec nous apparaît tout indiqué pour appliquer une démarche de densification résidentielle à même de soutenir la lutte contre la crise du logement, la viabilité des équipements de transport en commun structurant comme le REM, la vitalité économique du secteur ainsi que l'offre en services et commerces de proximité. De plus, le site est positionné de manière stratégique au sein des projets d'équipement en infrastructures de mobilité active, un atout indéniable pour promouvoir la qualité de vie des résidents.

Le Groupe Melki accueille ainsi favorablement le projet soumis et salue la transformation d'une aire asphaltée (l'îlot B) par le développement d'un projet qui contribuera très certainement à l'essor du quartier.

C'est donc dans un esprit collaboratif que nous souhaitons soumettre les recommandations suivantes afin que le projet présenté soit réfléchi non seulement dans son entité propre, mais également dans son contexte urbain :

### **Recommandation 1**

Les volumétries proposées sur l'Îlot B sont respectueuses du contexte urbain existant. Toutefois, la portion Est du projet pourrait bénéficier d'une légère surhauteur afin de permettre aux futurs redéveloppements des propriétés voisines de s'harmoniser au projet tout en proposant une densité propre aux sites adjacents à une station du REM.

### **Recommandation 2**

Prendre en compte le contexte de transformation du secteur, qui n'est qu'à ses balbutiements. Le principe de la cloche de verre devrait être appliqué en considérant que le point focal de celle-ci soit la station projetée du REM (station du Havre).

### **Recommandation 3**

Considérer les impacts du projet, en tenant compte des volumétries proposées, afin de minimiser les effets sur les propriétés adjacentes.

## CONTACT

### Groupe Melki

2365 Saint-Patrick, Suite #1  
Montréal, Québec, H3K 1B3

<https://fr.melkigroup.com>

Info : [info@melkigroup.com](mailto:info@melkigroup.com)

(514) 941 3836