

Terrains Nordelec

Office de consultation publique de Montréal

26 octobre 2023

Opinion personnelle
dans le cadre des consultations publiques sur le
Projet de règlement relativement aux terrains Nordelec

Modification au Plan d'urbanisme (1234334006)
Article 89,3 : Règlement 06-039 (106346809)
Entente de développement / Le Nordelec

Pointe-Saint-Charles
25 Mètres **MAX** 25 Meters

Les terrains.....	4
Expérience d'un résident de Montréal, de la Pointe-Saint-Charles, du Nordelec.....	7
Document de présentation du promoteur.....	10
Page 8 - Transports et accès au site.....	10
Page 11 - Secteurs et usage du sol.....	11
Page 18 - 2000.....	11
Page 21 - Principes de développement.....	12
Principes de développement, page 24.....	16
Page 26 - ça ce n'est pas forcément un chiffre qui aurait dû rester.....	20
Page 34 contre 35.....	21
Page 35 contre 34.....	23
Page 43.....	24
Pages 44 à 46.....	26
Page 48 - erreur sur les volumes de références.....	26
Un mot sur le document complémentaire 6.2.3.....	26
Page 64 - Accès au site.....	27
Rouvrir la rue de la Sucrierie, partiellement.....	28
Une question sur le phasage.....	29
Une question sur le logement.....	29
Une question sur le besoin de développer des bureaux.....	31
Un nouveau Règlement mal ficelé.....	32
Un précédent?.....	33
Conclusion.....	35
Annexe - 1.....	37
Annexe - 2.....	40

Alors que plusieurs endroits partout au monde dont le Québec commençait à retrouver un semblant de vie normale après plus de deux années de pandémie que représentait la SARS-CoV-2 (COVID-19), c'était le 8 mai 2022 que s'est tenu virtuellement le conseil municipal de la ville de Montréal. On y retrouve dans son sommaire décisionnel les points 40.01 concernant les modifications au Plan d'urbanisme appliqué au site, et 40.02 concernant les modifications au Règlement autorisant la transformation du site. Les points 40.01 et 40.02 concernent ceci:

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine a reçu, en mai 2022, une demande de modification du Plan d'urbanisme et du Règlement 06-039 (Le Nordelec) adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ chapitre C-11.4).

*La réalisation de ce nouveau projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme en ce qui a trait à la limite de hauteur et à la densité ainsi qu'une modification du Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, rue Richardson, à des fins d'habitation et de commerce, et la construction d'immeubles, à des fins résidentielles et commerciales, sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835 (06-039) en corrélation avec la signature **d'un nouvel Accord de développement**.*

Le présent sommaire traite uniquement de la modification au Plan d'urbanisme. La modification du Règlement 06-039 fait l'objet du sommaire décisionnel 1234334006. Le Conseil municipal peut adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme conformément aux articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).¹

Ce dépôt au printemps 2022 provient originellement du propriétaire des terrains et le promoteur du projet de modification, ALLIED Properties REIT ci-après dénommé « le promoteur » dont l'indice AP-UN-T est inscrit à la bourse du TSX. Le promoteur a patiemment attendu l'expiration des 120 mois de délai accordé aux modifications du Règlement 06-039 en avril 2012. Il invoque le paragraphe 3° l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C11.4) de plein droit puisque c'est le mécanisme qui avait été utilisé en 2012.

Dans le cadre de cette consultation publique plusieurs dépôts écrits et des opinions vont être lus et entendus par les commissaires de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM). Le présent écrit est un texte d'opinion qui ne représente que ma propre expérience personnelle des dernières années en tant que Montréalais, résident de la Pointe Saint-Charles, copropriétaire et résident averti du Nordelec en réaction au plan de modification à l'étude. Dans cet écrit j'ai rassemblé les documents déposés par le promoteur et je vous démontre en quoi les informations contenues peuvent supposer un agenda caché. Soit un projet bien différent que les

¹ *Sommaire décisionnel Règlement 06-039 (Le Nordelec)*, disponible sous: [1.1.1 Sommaire décisionnel](#)

deux scénarios qu'il a présenté le 18 septembre² et ce, dans l'unique but de faire croître un gain en capital réalisable sur une échelle de 10 ans ou 120 mois. Mon hypothèse est que le promoteur ne cherche pas à construire un nouveau projet qui suit la logique de l'ancien « en harmonie avec la vision de quartier et de la cohabitation » et des « gradations pour dégager un espace au sol à usage public. » Non. **Leur but est de faire maximiser la valeur de revente des lots 2,160,228 et 1,852,835 en faisant augmenter leur densité de construction permise, augmenter les limites de hauteur permises sur le Plan d'urbanisme contre des promesses via un Règlement à la ville, mais au final il y aura une vente à profit des terrains et le prochain développeur pourra faire construire ce qu'il veut comme il veut en ayant recours à l'Article 89(3) comme levier.** Faisons un rappel à l'indice boursier et allons rechercher l'historique de AP-UN-T. Il a fondu de plus de 70% depuis janvier 2020. C'est normal car la COVID-19 a frappé durement le secteur économique partout dans le monde. Cependant, en janvier 2023 l'indice était évalué à 29 points puis trois trimestres plus tard en octobre 2023, 15 points de recul soit 49% de chute continue. Le promoteur cherche à augmenter ses actifs et tous ses terrains vacants au Canada sont une source de richesse spéculative de première qualité selon l'emplacement surtout dans les grandes villes. Cette stratégie avait bien marché en novembre 2008 suite à la crise immobilière américaine. AP-UN-T avait plus que triplé son indice dans les cinq années qui suivirent de 2008 à 2013. Ainsi il est tout à son avantage de répéter la formule et de demander des modifications sans trop tenir à cœur les préoccupations des habitants du secteur, de l'arrondissement ou de ses locataires. Si je serais un conseiller engagé par le promoteur ou engagé de n'importe quel autre REIT j'aurais procédé exactement d'une telle manière dans le but de répondre aux attentes de mon client. Donc je le comprends. Le promoteur l'a avoué que construire moins de 1,000,000 de pi² ne serait pas rentable pour l'investissement qu'il a fait.³ Néanmoins c'est de la vie quotidienne des résidents et du développement du quartier qui est sur l'échiquier. Le secteur représente un lourd passé industriel historique, maintenant il y a un nouvel envol au début du siècle avec des espaces mixtes-résidentiels. La Ville, les habitants et les promoteurs immobiliers s'étaient entendus pour une vision à échelle humaine dans les deux dernières décennies. Maintenant, on a un nouveau joueur qui veut peindre de noir la toile à Van Gogh. Il faut encadrer davantage les lots 2 160 226 (Ilot C-Ouest), 2 160 227 (Ilot C-Est), 2 160 228 (Ilot A & B) et 1 852 835 (Ilot D) adjacents à des centaines de résidents sans quoi nous nous faisons rouler dans la farine. Faut-il attendre dix ans dans le futur en 2033 pour se réveiller et constater que ce plan n'était finalement pas à la hauteur de la Pointe Saint-Charles, ni celle de la ville de Montréal. Il sera bien trop tard.

Je vais éplucher le seul document principal déposé à ce jour lors de cette consultation à la pièce 3.1 *Développement du site Le Nordelec – Document de présentation du projet*. Ce document est un mauvais exemple de dépôt car il contient des éléments contradictoires entre les intentions qui d'une part veulent subvenir aux besoins du quartier, d'une autre part aux besoins du promoteur mais lorsque les deux sont sur un piédestal ils sont en opposition de force. Le document contient aussi des erreurs et des oublis qui sont minimes mais qui peuvent laisser prévoir un manque de temps de recherche ou un manque d'attention. En complément je

² p. 25 à 32, *Développement du site Le Nordelec – Document de présentation du projet* disponible sous: [3.1 Développement du site Le Nordelec – Document de présentation du projet](#)

³ p.15, *Rapport de consultation INM* disponible sous: [3.2.2 Consultation préliminaire – Juillet 2022](#)

vais faire appel au document présenté en 2022 par le promoteur à la pièce 3.2.1 *Intentions de développement – 2022*⁴ qui démontre des intentions préliminaires. Mon axe de travail sera centré sur l'Îlot-B (lot 2 160 228) puisque c'est la principale modification proposée qui dérange.

Mon analyse et mon interprétation du document principal serait précédé par la présentation des terrains et leur lot cadastre, ainsi qu'une courte description de ma propre personne; moi simple citoyen montréalais, résident de la Pointe Saint-Charles et copropriétaire minoritaire de Le Nordelec (1751 rue Richardson), et résident des Condos Nordelec (1730 rue Saint-Patrick) depuis le début de la saga. Finalement, je vais terminer avec des questions à laquelle je n'ai pas obtenu de réponse claire ni précise et dont j'espère qu'elles trouveront preneur.

Les terrains

Je tiens à expliquer les îlots et les numéros figurant dans le Règlement 06-039 échu depuis.

En 2006 le promoteur, Elad Canada (Almadev), avait pour vision de faire développer les terrains dans Le Nordelec et autour de ce dernier. On retrouve dès la page 3 de son document très complet l'occupation du site. En 2006 et 2012 il y avait des espaces de stationnements à ciel ouvert et des sites dépourvus de construction, mais plus maintenant!

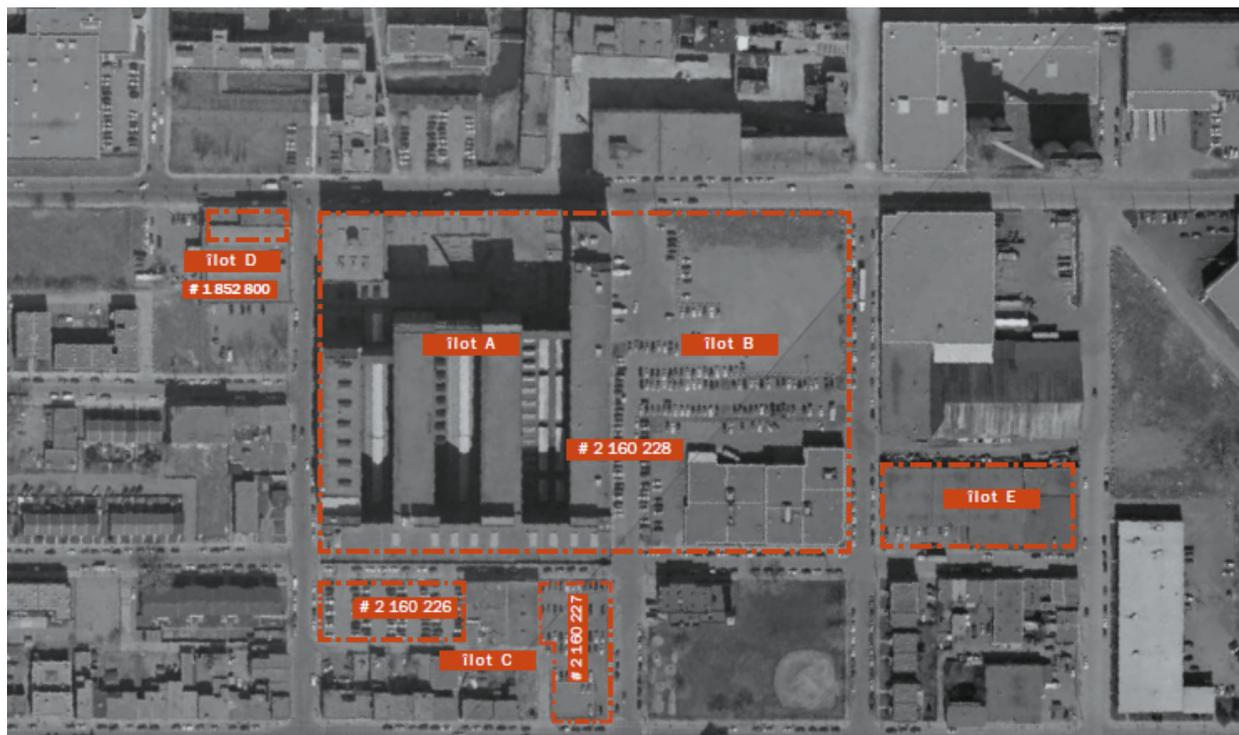
Pourquoi reconduire encore les mêmes numéros 2 160 226 (**Ilot C-Ouest**), 2 160 227 (**Ilot C-Est**) pour une troisième fois dans ce cadre alors qu'il y a des bâtiments neufs construits et habités? Pourquoi amalgamer ces deux îlots dans une demande de modification demandant une augmentation de zonage pour un développement visant principalement les Îlots-A & B? Au soir du 25 septembre 2023, le président du C.A. de la Cité des Bâisseurs posait la question suivante: « (...) pourquoi la Cité des Bâisseurs et à la fois aussi la COOP Le Chalutier sont inclus dans l'application du règlement sur la Métropole Mixte?⁵ » Il y a eu une réponse comme quoi la contribution en logements sociaux y étaient rattachés. Dans l'adoption de 2006 et de 2012 les contributions ont été rencontrées. Réponse de la Ville: le service d'habitation est « en train de faire le calcul sur les deltas » et qu' à « ce moment-là les paramètres avaient quand même été rencontrés pour les contributions en logements sociaux » et les paramètres ont été rencontrés donc le dossier est clos. On ne devrait faire rouler continuellement un dossier clos.

L'affaire est clos pour les deux îlots C. La Ville, le service d'habitation devraient retirer du plan de modification les Ilot C-Ouest et Ilot C-Est. Si un promoteur veut faire construire des copropriétés de luxe, il devra se prémunir d'un plan RMM nouveau pour représenter la nouvelle réalité du promoteur actuel. Ce sont les failles dépourvues de ménage à Montréal qui en souffrent avec la pénurie de logements et leur priver davantage de logements abordables irait à

⁴ 3.2.1 *Intentions de développement – 2022* disponible sous: [3.2.1 Documents complémentaires](#)

⁵ Ligne 443, [7.2.1 Transcription de la séance de questions et réponses du 25 septembre 2023](#)

l'encontre des principes et valeurs que la Charte de la Ville de Montréal⁶. De grâce, retirer les numéros 2 160 226 et 2 160 227 de tous les Articles 89(3) dont j'ai personnellement contribué 12,500\$ à l'achat de mon loft au Nordelec, moi et mes voisins de 2014 et 2015 pour AccèsLogis. Le promoteur actuel s'accapare des mérites de l'ancien promoteur et profite de ne pas avoir à construire davantage de logements locatifs sociaux sur le dos de l'ancien plan alors que le taux d'inoccupation au Québec a frappé un nouveau record au 2e trimestre de 2023 avec 1,7% de logements locatifs inoccupés⁷. C'est de ma volonté d'éclaircir ces aspects-là.



Source: ELAD et Cardinal Hardy 2006 [3.1.Secteur Nordelec – EL-AD Group \(Canada\) Inc. – Groupe Cardinal Hardy – 5 juin 2006](#)



Ci-à gauche, Lot 2 160 226 (Ilot-C ouest) Coopérative Le Chalutier, 2015



Ci-à droite, Lot 2 160 227 (Ilot-C est) La Cité des Bâisseurs, 2013

⁶ [Charte montréalaise des droits et responsabilités](#)

⁷ [Taux d'inoccupation des logements](#) Institut de la statistique du Québec (ISQ)

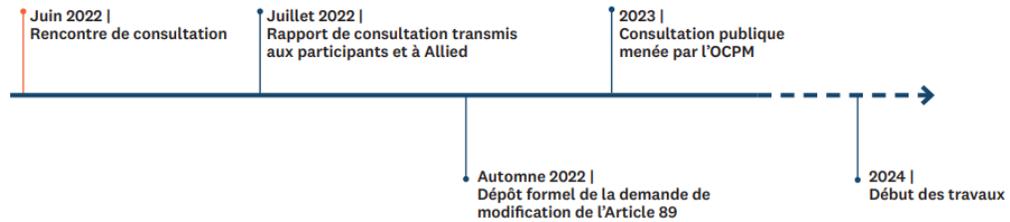
Expérience d'un résident de Montréal, de la Pointe-Saint-Charles, du Nordelec

Je suis né à Montréal et j'ai grandi à la Petite-Bourgogne dans le Sud-Ouest. Puis mon adolescence s'est déroulée principalement à Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce. Un service militaire s'ensuit et cette expérience m'a fait découvrir le Québec et le reste du Canada. Je suis revenu à Montréal en 2014 et dès l'hiver 2015 je m'installe dans une copropriété fraîchement convertie dans le Nordelec en me renseignant sur le projet ambitieux du développeur déchu, Elad Canada, mais j'y crois à leur vision de conversion en résidentiel mixte pour générer une vie *de ville dans la ville* avec des copropriétés converties, des copropriétés neuves, des bureaux, des commerces intérieurs, des coopératives. La décontamination d'un terrain pour y faire construire un bâtiment pour personnes âgées et une contribution pour le réaménagement du parc Joe-Beef sont bien. Mon coût personnel pour ces réalisations: 12,500\$ sur le prix d'achat de la copropriété convertie. Depuis les 8.5 dernières années j'ai participé et observé la transformation de la Pointe Saint-Charles nord, notamment la rue Centre et la rue Saint-Patrick, le Canal de Lachine et aussi Griffintown. Dans les mêmes années, je me suis réorienté dans les entreprises en démarrage en technologie auxquelles quelques fournisseurs avaient un bureau dans le Nordelec. Puis le vendredi 13 mars 2020 arriva et le Québec fut mis en pause, pandémie oblige. Plusieurs PME du Nordelec, de partout en ville et mon entreprise en démarrage ont été dissoutes. Je suis retourné travailler au gouvernement du Canada depuis.

Consultation préliminaire

Concernant le projet de modification dont il est question, la première et seule consultation préliminaire menée par le promoteur et Institut Nouveau Monde (INM) a eu lieu en juillet 2022 où le promoteur avait dévoilé une esquisse des intentions de développement du site du Nordelec. Certains résidents sont inquiets des changements apportés, d'autres s'opposent fortement sur la volumétrie ou le changement d'usage. Un bon nombre de gens restent perplexes ou semblent avoir un avis neutre car ils et elles ne se sont pas prononcés. Je crois bien toutefois que la plupart des personnes présentes attendaient d'avoir davantage d'informations par le promoteur avant d'émettre une opinion sur le plan de redéveloppement.

Dans les documents conçus par Allied, Sid Lee, Enclume et INM on retrouve le calendrier de la consultation. Il identifie un *dépôt formel de la demande de modification de l'Art.89* en automne 2022 ce qui nous semble précipité. Il y est indiqué aussi qu'une *consultation publique menée par l'OCPM* en 2023 et le *début des travaux* en 2024. Le Comité Jacques-Viger passe sous silence, de même que les dates antérieures déposées à l'Arrondissement du Sud-Ouest, par exemple le sommaire décisionnel du 8 mai 2022 à la première page un de ce texte.



AGA 2023 Le Nordelec

Le 29 mars 2023, il y a eu une assemblée générale annuelle du *syndicat de copropriété Le Nordelec* auquel l'un des cinq membres du Conseil d'administration, employé par Allied Properties pour gérer le Nordelec, mentionnait que son souhait est de respecter la maquette du projet original de Elad Canada en 2006. Ce qu'il nous a pas dit ou ce qu'il ne savait pas c'est que son employeur avait déjà demandé au printemps 2022 une modification du Plan d'urbanisme et du Règlement 06-039 (Le Nordelec) pour que le tout soit enclenché en printemps 2022 alors que le mot diffusé aux employés était autrement. Naïfs étions-nous de ne pas le savoir en demandant au greffier de la Ville. Quant à la maquette, elle a été modifiée tel qu'il appert sur ces deux photos que j'ai prises ci-après.

On observe même que le promoteur a pris le soin de consigner deux bâtiment à vocation 100% bureaux respectant le zonage: son projet de construction à l'ilôt E, déjà approuvé à travers un PPCMOI pour construire le 1301 de Montmorency (25 mètres avant équipement mécanique).t Le nouveau bâtiment complété par le Groupe MACH, l'édifice du Canal au 1753 Saint-Patrick / 1721 du Canal (24 mètres avant équipement mécanique).



Ci-haut la maquette du projet 2006 en mars 2023, puis la modification de la maquette présentée en septembre 2023.

On enclenche rapidement à septembre 2023 par les récentes présentations du 18 septembre 2023 à l'OCPM. Il ne s'est pratiquement rien produit entre les saisons du printemps 2023 à l'automne 2023 la communication avec le propriétaire Allied était un défi. Quant aux suivis de l'intention de développement et la demande de modification de l'Article 89 les informations rentraient au compte-goutte pour les résidents du Nordelec.

Analyse du (seul) Document de présentation du promoteur 2023

Document de présentation du promoteur

Je vais être succinct pour les observations sur lesquelles je rejette la position du promoteur car l'information est soit non-documentée, soit spéculative, contradictoire ou mal documentée.

Page 8 - Transports et accès au site

À la p.8 on retrouve la première spéculation. On y lit le paragraphe suivant:

De plus, il est important de souligner que l'arrivée du REM aura un impact sur les différents moyens de transport et les différents accès empruntés pour accéder au quartier de Pointe-Saint-Charles. Cet impact sera particulièrement observable dans le secteur d'emploi situé dans le nord-est. Il est donc à prévoir que la station du REM engendrera un nouvel achalandage piétonnier et cycliste (Bixi) provenant du nord-est. Considérant les activités industrielles actuelles du secteur Bridge-Wellington et le camionnage dans le secteur nord-est, il est fort probable que la majorité des piétons et des usagers de Bixi empruntent le canal de Lachine afin d'accéder au quartier de Pointe-Saint-Charles, faisant de la rue De Montmorency une nouvelle porte d'entrée d'importance sur le quartier.



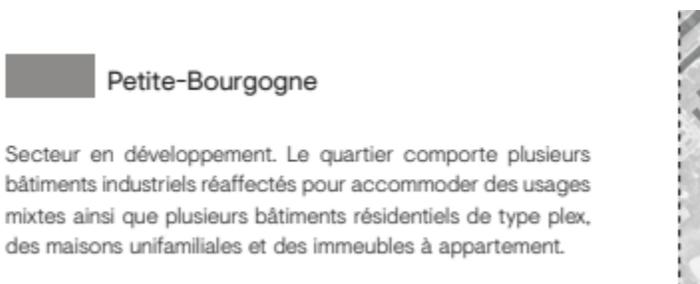
Allied | Enclume | Sid Lee Architecture

Ce qui a été omis c'est qu'il n'y a pas d'échéancier ni même de confirmation par CDPQ-Infra qu'une station REM ayant pignon sur la rue Wellington pour desservir la future population active serait construite. En fait, la CDPQ, le MTQ et la ville de Montréal se sont déjà prononcés qu'il n'y aura pas davantage d'investissements dans la construction d'une station REM non listé dans le projet original de CDPQ-Infra. On suppose donc qu'une telle station serait en partie financée par les groupes immobiliers privés tels que DEVIMCO *et al.* avant de demander une contribution d'enveloppement budgétaire au MTQ, à Transports Canada et fort probablement à la ville de Montréal. Bref cette station de REM future sans calendrier verra le jour dans plusieurs années et aussi selon les échéanciers des développements du secteur Bridge-Bonaventure. On parle donc de 2030, facilement. Et lorsque ladite station sera mise en service, les usagers de Bixi et les piétons pourront emprunter le REM certes, mais pas nécessairement la rue nord-sud de Montmorency. Les usagers vont emprunter les axes est-ouest qu'offrent les rue du Centre et rue Saint-Patrick en direction ouest sur la Pointe puisqu'ils sont accessibles depuis la rue

Wellington à pied ou à bord d'un autobus. Ce paragraphe fait donc la promotion d'une rue qui n'est pas du tout fréquentée aujourd'hui et qui repose sur des prédictions sans fondement des consultants d'autant plus qu'ils se reposent sur un échéancier large et imprécis que comporte cette station REM sans nom ni date de service. Présentement la rue de Montmorency au sud de Saint-Patrick n'est pas intéressante aux piétons. Seules les voitures l'empruntent pour se stationner ou battre le trafic aux heures de pointes sur la rue Saint-Patrick et du Centre. Les piétons de demain vont utiliser la rue Centre ou la rue Saint-Patrick parce que c'est sur ces rues que les autobus roulent et que les voies sont dégagées pour les vélos.

Page 11 - Secteurs et usage du sol

Feuilletons à la p.11 pour retrouver mon patelin, la Petite-Bourgogne caractérisé tel quel:



« Secteur en développement? » S'il-vous plaît, un peu de respect. Y a-t-il une personne ayant résidé dans la Petite-Bourgogne dans les trois dernières décennies peut me nommer un redéveloppement d'envergure depuis la construction du centre sportif Petite-Bourgogne (CSPB) vers 1997? J'anticipe que la majorité des réponses de développement dans les dernières années se sont produites sur l'avenue Notre-Dame, Oui, mais du côté sud de la rue qui appartient au secteur de Griffintown! La Petite-Bourgogne a subi peu de transformations en 35 ans, l'église Richmond dans laquelle j'ai été baptisé a été convertie en *Salon 1861* et le CSPB sont les principaux développements dans ce secteur. Les communautés de la Petite-Bourgogne sont toujours en attente de réaménagements efficaces de la part de la Ville surtout dans le nord près de l'autoroute Ville-Marie. Il s'agit donc d'un « Secteur en attente de développement»

Page 18 - les années 2000

Le contexte historique est documenté adéquatement du XVIIe siècle jusqu'aux tournant du XXIe, cependant à la p.18 la zone de texte plein est presque vide pour les années 2000. C'est comme si les réalisations de Elad Canada entre 2007 et 2015 n'ont pas eu lieu. On parle de 237 condos construits dans le Nordelec, 57 unités de coopératives Le Chalutier à l'Îlot C-Ouest, un terrain décontaminé à l'Îlot C-Est qui a vu la Cité des Bâisseurs soit 115 logements et la contribution de 300,000\$ au Parc Joe-Beef en 2017. Aucune mention! J'ai hypothéqué 12,500\$ de mes poches pour ces projets accomplis avant 2016 et je ne mérite même pas une reconnaissance dans une diapositive d'un projet de modification de redéveloppement urbain. Quelle audace, et nous n'en sommes qu'au début du document de présentation.

Page 21 - Principes de développement

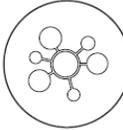
La p.21 est des plus intéressantes car ce sont les premiers points qui vont entrer en contradiction dans cette présentation. Voici une capture d'écran avec les passages surlignés.

Principes de développement

Le développement proposé répond aux analyses du contexte urbain associées au secteur et aux visions et besoins d'Allied.

Allied désire développer le site du Nordelec avec des objectifs clairs d'intégration et de cohabitation au milieu urbain. Ces derniers sont présentés en fonction des différents angles de la lecture du lieu. De plus, Allied, soucieuse d'accompagner ses locataires dans leurs croissances, désire développer un projet principalement constitué d'espaces à bureau où la création d'espaces de travail favorise la créativité et l'innovation et où la répartition des usages permet d'animer l'espace public et contribue au dynamisme du quartier.

Modification Article 89

					
A	B	C	D	E	F
Retisser la trame urbaine du quartier en créant un réseau de passages et d'espaces publics structurant à échelle humaine	Mettre en valeur le cadre bâti identitaire du secteur et sa variété de typologies et de volumétries en proposant une composition harmonieuse avec l'existant.	Valoriser les aspects patrimoniaux et industriels du site tout en célébrant l'architecture du bâtiment de la Northern Electric Compagny Limited	Créer un pôle qui met en relation & en valeur les différents points de référence urbaine clé du contexte élargi	Générer une activité vibrante, et des expériences mixtes sur le site en tout temps. Permettre de faire connaître et mettre en valeur l'histoire des lieux.	Participer activement à la transition écologique du secteur

L'objectif de ces stratégies consiste à mettre en place une série de principes d'intervention qui seront déployés sur le site de manière à structurer un plan d'ensemble cohérent, flexible et en harmonie avec le site. Les croquis suivants expliquent schématiquement ces principes d'intervention.

Allied | Enclume | Sid Lee Architecture - 21

Il est écrit d'entrée que « Le développement proposé répond aux analyses du contexte urbain associées au secteur et aux **visions et besoins d'Allied** »

En lisant cela, je comprends ceci et j'interprète ainsi: Le développement proposé répond aux analyses du contexte urbain associées aux:

- secteur de Allied;
- visions de Allied; et
- besoins de Allied.

Puis la seconde phrase explique que « Allied désire développer le site du Nordelec avec des objectifs clairs d'intégration et de **cohabitation** au milieu urbain.» Je ne comprends plus. Est-ce que le promoteur veut établir des principes de développement dans leur propre intérêt ou avec des objectifs clairement établis d'intégration et de cohabitation en milieu urbain? Souhaite-il les deux principes? Parce que la première intention qu'il accomplit en déposant ce projet c'est de mettre aux vidanges le projet de modification présenté le 31 janvier 2012 par l'ancien propriétaire, un processus qui avait fait le tissu de l'intégration urbaine et de revalorisation du quartier.⁸ Donc pour un geste de cohabitation et des objectifs clairs d'intégration, c'est mal parti.

⁸ Documentation déposée par le promoteur à l'OCPM (2012) [3.1. Le Nordelec – plan directeur](#)

Pour comparaison, on peut lire à la p.2 dans l'introduction du projet de modification Le Nordelec 2012 que le projet échu faisait état de des « **perspectives d'amélioration** pour l'arrondissement du Sud-Ouest en général et pour le secteur de la Pointe-Saint-Charles en particulier. Le projet paraît attrayant parce qu'il augmente sensiblement le parc résidentiel du

Introduction

Le Nordelec est un vaste édifice de huit étages situé à Pointe-Saint-Charles, dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Depuis 2003, il appartient à Nordelec Development Limited Partnership (9143-7459 Québec inc.), qui est aussi propriétaire de terrains et d'immeubles aux alentours. En 2006, le propriétaire du Nordelec a soumis à l'arrondissement une proposition d'agrandissement et de transformation du bâtiment existant. Cette proposition, qui vise aussi la mise en valeur de terrains voisins, prévoyait la création de près de 1184 unités d'habitation.

La proposition du propriétaire du Nordelec dérogeait à la fois au plan d'urbanisme de la ville et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Le règlement P-06-039⁽¹⁾ et le règlement P-04-047-30⁽²⁾ ont été adoptés par le conseil municipal à son assemblée du 25 septembre 2006. Le règlement P-06-039 décrit les conditions de réalisation du projet, il s'appuie sur le concept d'aménagement présenté en 2006.

Lors des consultations publiques en 2006, la majorité des participants ont souligné que le projet de développement du site Nordelec ouvre des perspectives d'amélioration pour l'arrondissement du Sud-Ouest en général et pour le secteur de la Pointe-Saint-Charles en particulier. Le projet paraît attrayant parce qu'il augmente sensiblement le parc résidentiel du secteur notamment en réservant près du tiers des unités projetées à des fins de logement abordable ou social. L'activité économique locale, les espaces verts et la qualité de l'environnement sont aussi susceptibles de bénéficier de la réalisation de ce projet.

Aujourd'hui, le propriétaire du Nordelec s'apprête à amorcer les premières phases de réalisation du projet. Le programme prévu en 2006 est raffiné ce qui entraîne une révision des plans d'aménagement. Le présent document souligne les principaux changements amenés au projet depuis l'adoption du règlement en 2006. Ceux-ci devront être approuvés par les autorités municipales suite aux consultations publiques tenues par l'Office de consultations publiques de Montréal (OCPM).

⁽¹⁾ Intitulé « Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble « Le Nordelec » situé au 1751, rue Richardson à des fins d'habitation et de commerce et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 83 ».

⁽²⁾ Intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ».

secteur notamment en réservant **près du tiers des unités** projetées à des fins de logement abordable ou social. L'activité économique locale, les espaces verts et la qualité de l'environnement sont aussi susceptibles de bénéficier de la réalisation de ce projet.» C'est très simple: augmenter le nombre d'espaces verts et permettre davantage de logements abordables ou sociaux tout en développant le secteur.

Je retourne à la p.21 du document du promoteur actuel au cercle A; « retisser la trame urbaine (...)» mais ce n'est pas un retissage lorsqu'on vise à changer le règlement en vigueur. Il veut faire le règlement et retracer la vision à échelle humaine à son image.

Le point C est encore plus percutant; «valoriser les espaces patrimoniaux et industriels du site (...)» mais permettre les surhauteurs à plus de 25 mètres au-delà du PPU et allant jusqu'à 44 mètres dans certains cas. C'est détruire l'image patrimoniale du Nordelec depuis plusieurs angles à plusieurs hauteurs et c'est défaire le cadre que représentent le Nordelec, le Redpath et le Belding-Corticelli. À la période de questions l'associé architecte principal de Sid Lee engagé par le promoteur indiquait qu'il souhaite «

dégager des emprises au sol » afin de « permettre des percées visuelles» qu'un piéton ne pourrait voir dans les axes. Mais l'incongruité dans cette logique c'est que les quelques piétons

qui empruntent la rue de Montmorency verront un maigre axe vertical du Nordelec, mais les piétons du Square Saint-Patrick de verront plus grand chose de la trame impressionnante du Nordelec depuis les terrains de volleyball de sable, les ménages du parc Joe-Beef tout autant, les automobilistes et piétons du pont Wellington sur le Canal n'auront plus cette vue dans la photo ci-dessous. Pour le tourisme, les usagers des trains de VIA Rail ou du nouveau REM vont également manquer la possibilité de reconnaître le plus gros bâtiment de briques rouges que représente le Nordelec, *géant de la Pointe*. La photo ci-dessous prise depuis le pont deviendra un souvenir si on laisse le projet à l'étude défigurer le Nordelec. Même SID Lee l'invoque sur l'image à la p.53.



Vue sur le pont Wellington vers l'ouest, septembre 2023



Vue vers le Nordelec depuis le pont Wellington (existant)



Vue vers le Nordelec depuis le pont Wellington (proposition)

Dernier point sur la p.21 au Cercle F; «Participer activement à la transition écologique du secteur» Il y a contradiction puisqu'il n'y aura pas de grands espaces verts dans les deux voies dégagées d'emprises au sol sur l'îlot-B tant promues par le promoteur et la firme de consultation. En fait il faut s'attendre à des pavés de béton et des chaises puisque les études d'ensoleillement à la p.55 démontrent bien que ces couloirs sont toujours dans l'ombre sauf au

solstice d'été à midi, c'est la moitié du tunnel qui sera éclairée. Donc je présume que leur transition écologique se fera sur les toits à accès-privé des bâtiments carboneutre⁹ mais réduite par l'équipement mécanique et les cages à ascenseurs comme c'est toujours le cas? J'ai une meilleure idée. Il n'y a rien de plus écologique que de construire moins! Moins de densité est égale à moins de pollution et avec des bâtiments moins denses, disons 25 mètres, et bien on dégage cet ensoleillement qui ne serait pas perdu. Est-ce que le promoteur a pris en compte la transition écologique lorsqu'il a soumis son plan de doubler le nombre de stationnement à presque 900 cases souterraines? Parce qu'une voiture de moins, c'est un arbre de plus.



Notons aussi que cette étude d'ensoleillement est dépourvue d'étude éolienne comme l'avoue l'Architecte à SID Lee au soir de la période de questions du 25 septembre¹⁰ car il dit s'être basé sur ce qui est déjà approuvé (Ilot A aux extensions des ailes A et B) mais pourtant les nouveaux usages dans le large stationnement est très différent des logements de 24 mètres de haut avec un large jardin intérieur (ci-dessous). C'est impensable d'accepter ce manque d'études ou de logique pour un nouveau projet. Il va y avoir de forts vents de circulation entre les tours.



Modélisation de la vue du jardin intérieur à l'îlot-B en 2012. L'ensoleillement et le verdissement sont bien présents.

⁹ Avec Certification Zéro Carbone du Conseil Canadien des Bâtiments Verts et LEED ?

¹⁰ SID Lee, ligne 1980, [7.2.1 Transcription de la séance de questions et réponses du 25 septembre 2023](#)

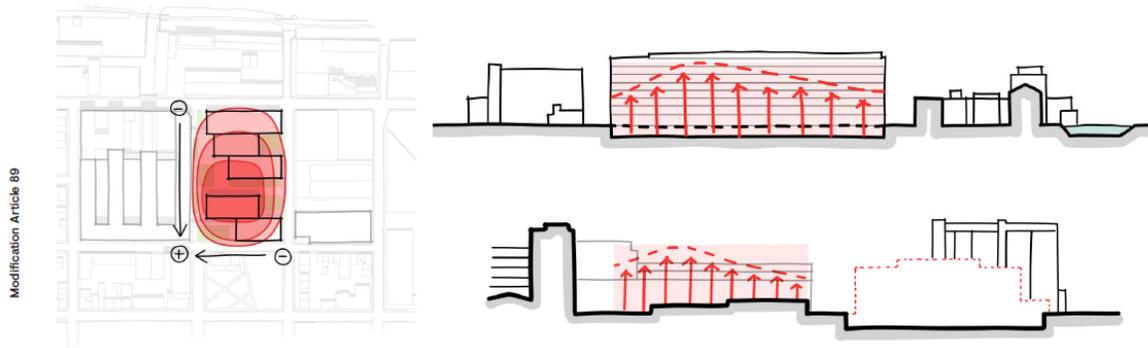
Principes de développement, page 24

La p.24 révèle le plus d'informations inexactes qui font sourciller plus d'une personne depuis la consultation préliminaire. Au soir du 25 septembre 2023 on a entendu maintes fois les questions sur la gradation des hauteurs. En fait si on reprend le document *d'intention de développement - 2022* à la p.19 et le document de présentation ici à la p.24 il s'agit plutôt de « surhauteurs» qui est un compromis entre des bâtiments plus élevés que le zonage du Plan d'urbanisme le permet à 25 mètres contre un échange de dégagement au sol pour permettre des voies publiques et autres percées visuelles. C'est vendeur à qui veut l'entendre je vous l'avoue surtout pour l'arrondissement du Sud-ouest qui avait déjà été séduite par de telles propositions comme en 2022 avec le PPCMOI du 1712-1810 des Bassins à Griffintown.

OCPM

Principes de développement

Gestion de la densité



La surhauteur additionnelle proposée, au-dessus des 25m présentement couverts par l'Article 89 en vigueur, correspond à 1/3 ou 33 % de la superficie de l'îlot B.

Ces portions en surhauteur sont travaillées de manière à créer des espaces de qualité au cœur de l'îlot qui s'ouvrent vers le quartier environnant. Cette organisation favorise l'ensoleillement, l'encadrement et le confort climatique en cœur d'îlot. Ces espaces libres deviennent l'endroit idéal pour permettre des activités mixtes sur le site en tout temps, ainsi qu'une circulation piétonne et cycliste, sans interférer avec les usages résidentiels du voisinage. Elles favoriseraient également le dégagement des coins du Nordélec, qui demeure un repère majeur dans le paysage de Pointe-Saint-Charles, en particulier, et des abords du canal de Lachine, en général.

Les surhauteurs sont aussi planifiées de manière à s'insérer harmonieusement dans le contexte et structurer le cadre bâti à grande échelle. Du côté Richardson, la portion en surhauteur s'éloigne légèrement de la caserne de pompier et contrebalance l'ouverture du parc, sans pour autant ombrager ce dernier (Annexe 1 - Etude d'ensoleillement).

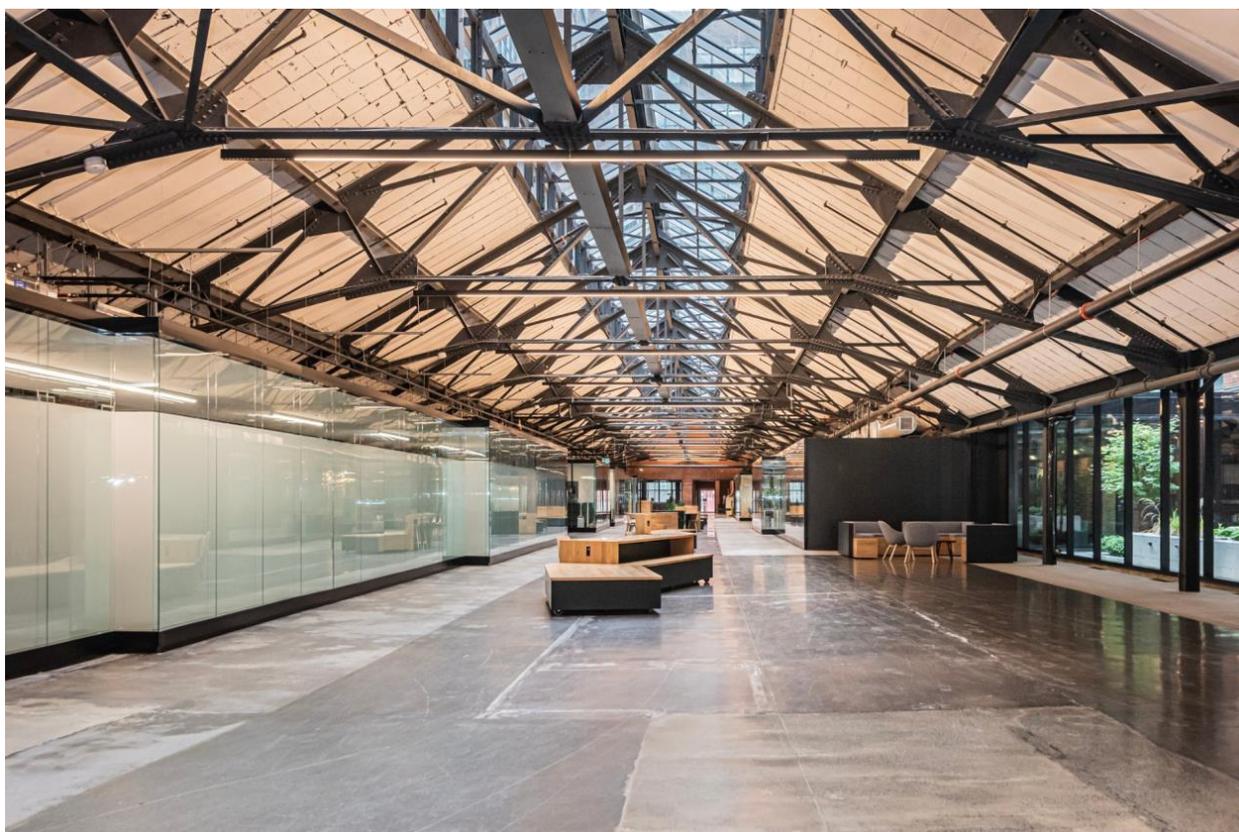
Du côté Saint-Patrick, un dégagement généreux vers le Redpath est proposé avec une hauteur qui monte graduellement vers le centre de l'îlot. La surhauteur est disposée de manière à minimiser l'impact sur la rue Saint-Patrick. Ce retrait considérable le long de cette rue permet aussi la création d'une zone végétalisée avec des activités commerciales, en continuité avec l'animation

existante au Nordélec, et ainsi y générer une nouvelle activité sur rue qui animera ce tronçon de rue.

Les espaces ouverts de l'îlot B sont ainsi planifiés autour des portions les plus basses des bâtiments et de manière à créer une promenade animée d'espaces publics de qualité le long de la rue Montmorency - axe vital de la rue Centre vers le canal Lachine. Finalement, la gradation des hauteurs créée vers le cœur de l'îlot libère des vues d'intérêt du Nordélec vers le centre-ville et vice-versa. De la même manière, des dégagements visuels sont possibles vers la Cité-du-Havre, où se situent d'autres témoins de l'histoire industrielle montréalaise. Ainsi, le Nordélec demeure un repère dans le paysage sur ses quatre côtés.

Au paragraphe de gauche, le promoteur indique construire des portions en surhauteurs au-delà de 25 mètres pour dégager des espaces au sol que les résidents pourront jouir (il oublie d'inclure ses locataires commerciaux actuels qui résident dans l'îlot A mais bon) sans interférer avec les usages résidentiels du voisinage. Et bien non, j'ai déjà expliqué que l'étude d'ensoleillement à l'Annexe-1 p.55 démontre une absence d'ensoleillement dans les trames prévues. Peut-être que seuls les petits coins verts sur les axes de rues vont en bénéficier mais des endroits idéaux pour des activités mixtes, j'en doute énormément sauf pour promener son chien faire ses besoins par dessus. L'intérieur du Nordélec contient un large corridor avec une verrière et dans le temps estival ou le temps des Fêtes il ne se passe rien. La pandémie a fait des ravages, mais présentement le bâtiment peine à recruter des locataires commerciaux qui réussissent à maintenir leurs employés activement dans les bureaux. Pour la vente au détail au

rez-de-chaussée c'est triste. Il y a beaucoup d'espaces à louer pour occupation immédiate au rez-de-chaussé sur le site du promoteur, on parle de 4,627 mètres carrés (15,182 pi²) pour les détaillants disponibles seulement, excluant les espaces bureaux disponibles.¹¹ Des allées complètes sont désertes mais au moins les utilisateurs du gymnase U.N.I. Training peuvent échapper leurs haltères sans trop faire de dérangement puisqu'il n'y a personne aux environs. Il est difficile de croire que les nouveaux espaces dégagés au sol seront synonymes d'un endroit idéal pour des activités mixtes. Le promoteur et la Ville ont déposé l'*Étude prospective sur la demande de l'offre de locaux industriels et de bureaux - Juillet 2021* comme quoi l'arrondissement doit offrir une vision d'offre claire aux entreprises de bureaux et industrielles. Il y a deux omissions majeures de la Ville lors de leur présentation en septembre en citant cette étude. Premièrement, l'étude s'est donnée en juin 2021 bien avant l'ère post pandémie donc elle ne reflète pas la réalité d'aujourd'hui ni de demain. Deuxièmement, même en 2021 l'étude démontre que « 50% des répondants envisagent un changement dans leur situation immobilière d'ici 2022 »¹² et seulement 29% des projets de type bureau concernent une expansion. Effectivement dans les deux dernières années les bureaux se sont vidés de 17,4 % au troisième trimestre de 2023, selon CBRE¹³. Le promoteur dit qu'il a besoin de faire des expansions, mais il y a des espaces entiers à louer aux trois premiers étages. Comment peut-il argumenter dans ses besoins si l'évidence est contraire? Pire encore, où sont les études qui vont en ce sens?



¹¹ <https://alliedreit.com/properties/nordelec-1751-richardson-street/>

¹² p.13 Disponible sous [6.2.2 Étude prospective sur la demande de l'offre de locaux industriels et de bureaux](#)

¹³ Consulté le 25 octobre 2023, Source: <https://www.cbre.com/insights/figures/montreal-office-figures-q3-2023>

En se posant la question à titre d'urbaniste en aménagement ou de développeur: *quel est le meilleur usage que l'on peut faire dans un développement immobilier situés sur les îlots A & B du Nordelec?* C'est chercher à répondre à un besoin manquant et important. En trouvant le meilleur manque à combler, on renforce le tissu social de la communauté. Je vais me faire dire que le présent n'est pas garant de l'avenir, certes. Mais avez-vous une meilleure proposition? N'oublions pas que si d'ici 2033 on se rend compte que la décision faite en 2023 n'était pas la bonne décision pour le Plan 06-039 alors ce sont les résidents qui vont vivre avec les conséquences et abroger un Article 89(3) ce n'est pas une mince affaire. Je sais aussi que d'ici 2033 le promoteur va revendre son terrain s'il juge que construire des bâtiments exclusivement pour des fins de bureaux n'est pas rentable dans les années 2030. Il demande en avance ses options de valorisation de terrains plus denses (4.5 à 6), des limites plus hautes (44 mètres) et plus d'usage (catégorie C.4) sans avoir à déposer un premier plan de construction en 120 mois.

Il faut faire preuve de meilleur jugement. Être original dans son offre. Avoir de l'imagination.

Si le terrain deviendrait une Maison de la culture de la Pointe-Saint-Charles? Ou s'il devient une école postsecondaire pour former la relève en science, technologie, ingénierie et mathématique en complémentaire à l'ÉTS? Ou de l'artisanat industriel? L'étude de 2021 indique que 75% de type bureau industriel concerne une expansion. Ce serait une tout autre situation. Il faudrait augmenter une emprise au sol et adieu les couloirs ombragés publics et bonjour les grands jardins sur le toit, peut-être même de l'agriculture urbaine ou des ruches urbaines. L'avenir du Nordelec dans sa revalorisation ne semble hélas pas faire l'intérêt du promoteur autre que pour ses locataires dans des boîtes carrés, et l'Avenir du Nordelec ne semble pas faire l'intérêt de la Ville non plus au cours de la dernière décennie. Après tout, nulle part dans le Plan d'intervention de Pointe-Saint-Charles Nord il n'est prévu qu'on revalorise le Nordelec ou ses alentours. ¹⁴

Si j'aurais plus de temps, je pourrais faire des croquis de l'îlot avec une emprise au sol pleine sur un étage de quatre à six mètres mais accessible au public par des accès publiques pour jouir des espaces dégagés, un bel ensoleillement direct, des vues sur la Redpath et le centre-ville. Des commerces au niveau de la rue et des bureaux dans des tours à géométrie variable au quatre coins tout en respectant les hauteurs de 25 mètres. Mon inspiration serait la Place Ville-Marie, mais sans le gros anneau qui donne sur l'avenue McGill College et le Mont-Royal (ou du moins on travaillerait à avoir notre propre emblème signature unique).

En ce qui concerne le paragraphe au centre: « les surhauteur sont aussi planifiées de manière à s'insérer dans le contexte et structurer le cadre bâti à grande échelle. » encore là il est désolant de voir le gabarit du Nordelec se faire engloutir par de nouvelles constructions qui veulent déroger aux hauteurs maximales. J'ai ici deux images modélisées présentant le plan original de 2006 à 2012 en premier, puis après la proposition de 2023 qui pourrait venir. J'invite à tous à observer la différence sur la façade d'un point de vue:

- Architectural
- Patrimonial
- Urbanique

¹⁴ [Plan d'intervention de Pointe-Saint-Charles Nord](#) (2017)



Un rendu modélisé en 3D du plan original de 2006 et 2012 qui a fait le Règlement 06-039, maintenant échu

Ci-avant un rendu du plan original avec sept tours à logement mixtes de 24 mètres avant équipement mécanique en utilisant des briques rouges similaires au Nordelec pour se fondre dans le gabarit du *Géant de la Pointe* et il y aussi trois couloirs de percées visuelles ainsi qu'un large jardin au centre ayant plus d'espaces verts que la proposition de modification d'aujourd'hui. Sur l'expression architecturale c'est une réussite depuis la hauteur du REM et au sol en traversant la rue Saint-Patrick de Shearer à de Montmorency pour se rendre au Canal.

Je vous rappelle que lorsque j'ai fait une offre d'achat en 2015 c'était le plan original que moi et mon secteur avions signé. Pas ce qui suit en dessous.

Voici un rendu des six tours graduées selon le peu d'information disponible dévoilée.



Un rendu modélisé en 3D du nouveau projet qui fait l'étude de la présente consultation. Davantage en *Annexe - 1*

Les espaces ouverts de l'îlot B sont ainsi planifiés autour des portions les plus basses des bâtiments et de manière à créer une promenade animée d'espaces publics de qualité le long de la rue Montmorency - axe vital de la rue Centre vers le canal Lachine. Finalement, la gradation des hauteurs crée vers le cœur de l'îlot libère des vues d'intérêt du Nordelec vers le centre-ville et vice-versa. De la même manière, des dégagements visuels sont possibles vers la Cité-du-Havre, où se situent d'autres témoins de l'histoire industrielle montréalaise. Ainsi, le Nordelec demeure un repère dans le paysage sur ses quatre côtés.

– 24

On s'entend que la dernière phrase de la colonne de droite est entièrement fautive si ce n'est pas un mensonge involontaire. Je vous invite toutes et tous à monter à bord du REM en direction de la Rive-Sud car nous allons bientôt perdre la vue du plus grand bâtiment de briques rouges en Amérique du nord et ce pour des « dégagements au sol, par sa modulation de hauteurs, permet un maximum de points de vue à partir d'un maximum d'endroits¹⁵ » navré mais rien de plus faux. Le tourisme qui utilise beaucoup de formes de transports sur les voies situées à l'est du Nordelec tel qu'il appert à la p.8 du document ne vont pas bénéficier d'observer cette architecture. De plus, les piétons qui, selon la p.8 du même document, proviennent de l'Est et qui vont emprunter la rue de Montmorency n'auront pas plus la possibilité d'observer la splendeur du Nordelec car ils vont rentrer dans leur bureaux de vitres de métaux très ordinaires. Mais même dans le scénario parfait les piétons ont leurs yeux rivés sur leur téléphone-intelligent alors à quoi bon tenter de s'entêter avec le sol quand c'est au loin à l'horizon qu'il y a cette vue romanesque de Montréal et ses marqueurs d'intérêt.

En ce qui concerne le matériel de construction. Je n'ai pas de source d'information sur le matériel qui sera utilisé parce que le promoteur ne l'a pas spécifié. Vu que ce sont des espaces bureaux j'anticipe qu'il y aura de grandes fenestration sol au plafond pour laisser pénétrer la lumière le plus possible. La page 34, Cercle C laisse prévoir que effectivement ce doit être inspiré d'une généreuse fenestration. C'est ma libre interprétation, chose certaine c'est qu'il n'y a aucune précision prônant l'harmonisation avec le cadre bâti. « Ainsi, le Nordelec demeure un repère dans le paysage sur ses quatre côtés. » encore-là c'est faux puisqu'on vient gâcher tout le côté Est du Nordelec. J'anticipe aussi que le coin Nord-ouest aux angles Shearer x Saint-Patrick va se dégrader le paysage avec la continuation du développement de l'îlot A.

Jusqu'à présent, en faisant la comparaison des p.8, p.24, p.27 et des p.35 et p.48 qui s'en viennent; je comprends que le promoteur nous dise ce qu'il veut pour qu'on ait confiance en son projet. Mais son projet n'est pas documenté, et là n'est pas son point. Son point est de modifier le zonage, l'usage, les hauteurs maximales afin de faire un projet encore plus immense que ce qui nous a été présenté à ce jour.

¹⁵ SID Lee, Ligne 653, [7.2.1 Transcription de la séance de questions et réponses du 25 septembre 2023](#)

Page 26 - « ... ça ce n'est pas forcément un chiffre qui aurait dû rester » 9% à 44 mètres de haut

Je fais juste mentionner ici qu'une question a été posée le 25 septembre par rapport au « 9% » inscrit sur la plus haute tour de 44 mètres. Le représentant du promoteur a répondu « Juste pour vous dire effectivement le 9 % c'est, bon, ça ce n'est pas forcément un chiffre qui aurait dû rester. C'est parce que nous effectivement on avait travaillé sur des scénarios. Donc, dans le scénario que vous voyez là, bien sûr c'est un scénario avec 9 %, mais on peut très bien communiquer les hauteurs (...) »¹⁶ Je lui ai posé la question plus tard dans la soirée de rendre tous les scénarios envisagés par un souci de transparence (et de démocratie!) il m'a répondu que ce que nous voyons là sont les deux seuls scénarios, ça n'existe pas les autres scénarios.¹⁷ Je ne peux pas croire que seulement deux scénarios identiques à l'îlot-B doivent préciser une hauteur de 44 mètres sur 9% de l'espace. Je ne le crois pas. Le promoteur et ses consultants sont intelligents, ils ont travaillé sur des douzaines de croquis comme à la p.22 et ils ont définitivement plus que deux scénarios dans la manche. C'est pour cela que j'anticipe que le promoteur va attendre plusieurs années. **Lorsque le PPU autorisa les limites des hauteurs à 44 mètres¹⁸ cet hiver 2024 et que le l'Article 89 de 2023 aura expiré après l'an 2034, le propriétaire qui possèdera le terrain 2,160,228 (Ilôt A et B) aura la flexibilité de construire à 44 mètres sans contrainte puisque le Règlement en vertu de l'Article 89(3) sera rendu nulle et sans effet.**^{19,20} Le prochain règlement après 2033 aura un scénario avec bien plus que 9% de bâtiment à 44 mètres. En tant que personnes responsables et ayant à coeur notre contrat social qui est sur le point de se rompre; les Commissaires de l'OCPM, les élus de la ville de Montréal, les conseillers, les urbanistes, les architectes, les avocats et les citoyens qui tiennent la population de la Pointe-Saint-Charles à coeur; vous devez empêcher cette faille juridique sur le plan urbanisme qui s'est glissé dans le PPU en ayant recours à l'Article 89(3). C'est un devoir plus que moral quand on étudie la possibilité de créer un précédent. Je pense notamment aux développements de la Pointe-Saint-Charles est dans les secteurs Bridge-Bonaventure par exemple. Il y a plus d'un promoteur immobilier qui surveille ce projet de modifications.

¹⁶ ALLIED, Ligne 2837, [7.2.1 Transcription de la séance de questions et réponses du 25 septembre 2023](#)

¹⁷ ALLIED, Ligne 4414, *Ibid*

¹⁸ *Modification au Plan d'urbanisme, Règlement et annexes* disponible sous: [1.2.3 Règlement et annexes](#)

¹⁹ *Modification du Plan d'urbanisme et adoption d'un Règlement en vertu de l'article 89(3) de la Charte de la Ville de Montréal* disponible sous: [4.1 Présentation des modifications réglementaires proposées](#)

²⁰ *Projet de Règlement de Ville de Montréal (en cours)* disponible sous: [1.1.3.1.1.1.2 Règlement révisé](#)

Afin de développer le site de manière à respecter son caractère patrimonial, les stratégies suivantes sont proposées:

Modification Article 89



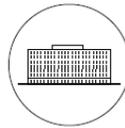
A

Générer des espaces publics remarquables et réfléchis pour revaloriser le patrimoine bâti dans son environnement immédiat.



B

Mettre en valeur le cadre bâti identitaire du secteur et sa variété de typologies en proposant une composition harmonieuse avec l'existant et en commémorant l'industrie manufacturière du canal de Lachine. Prolonger les deux ailes ouest du Nordelec pour respecter le jeu de pleins et de vides de la volumétrie donnant sur la rue Saint-Patrick.



C

Célébrer l'architecture du Northern Electric Compagny Limited en s'inspirant de sa généreuse fenestration.

Favoriser un éclairage naturel, à la manière des industries du début du 19e siècle.



D

Générer des vues significatives et emblématiques par la conservation, la mise en valeur et l'augmentation de percées visuelles vers le canal de Lachine, le mont Royal, le centre-ville et l'enseigne lumineuse de Farine Five Roses, icône du patrimoine industriel de Montréal.



E

Choisir des matériaux et rythmes en façade pour générer une création architecturale respectueuse de la qualité patrimoniale tout en permettant des innovations techniques.



F

Promouvoir les événements et les animations permettant de faire connaître et mettre en valeur l'histoire des lieux.

*Parcs Canada inclut le site à l'intérieur de leur zone d'intérêt constituant le Lieu historique national du Canal-de-Lachine

Je me rends compte à ce stade que le promoteur ose prôner le respect du caractère patrimonial avec ces six stratégies. Pourtant trois pages plus loin, à la p.37, on voit un rendu en 3D qui exprime l'opposition complète de quatre de ces stratégies.



p.37, Même si dans la simulation le Nordelec serait peint en rouge foncé on ne verrait qu'une infime partie.

Le Cercle B veut « Mettre en valeur le cadre bâti identitaire du secteur et sa variété de typologies en proposant une composition harmonieuse avec l'existant et en commémorant

l'industrie manufacturière du canal de Lachine.» Essentiellement ils veulent créer une harmonie avec du neuf et le patrimoine. Pourtant le patrimoine doit être dégagé pour permettre des percées visuelles. Dans mon modèle 3D présenté précédemment et en Annexe 1 on voit que le Nordelec est massif et il est large et le respect du gabarit passe par le respect de sa hauteur uniforme. C'est ce que la p.34 du document doit prôner. Les façades des nouveaux bâtiments doivent refléter leur fonction tout en s'harmonisant avec les caractéristiques du tissu urbain environnant, mais ce n'est pas ce que la p.35 indique dans leur première stratégie..

Le Cercle C veut célébrer le Nordelec en s'inspirant de ses larges fenêtres. Effectivement nos fenestrations sont uniformément impressionnantes mais elles font 3 mètres de haut. Le peu d'information que nous avons des bâtiments de 27 mètres à 44 mètres allant de 5 étages à 10 étages. Ce n'est pas possible d'installer des fenêtres de 3 mètres de haut et de respecter le cadre dans les nouvelles constructions si ces dernières comportent des étages plus petits. Le Nordelec contient six étages à 4.40 mètres de haut, le rez-de-chaussée et le huitième étant encore plus hauts. Les tours démontrent des étages plus petits alors si les étages sont moins de 4.40 mètre de haut; le gabarit sera très différent de celui du Nordelec si on tient à respecter des fenestrations de 3 mètres de haut. La stratégie du Cercle C est à mon avis impossible à faire respecter, malheureusement.

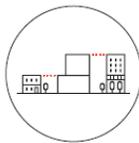
Le Cercle D est celui qui est le plus insultant tant aux locataires commerciaux du Nordelec dans les cinq premier étages et il est d'autant plus accablant aux résidents copropriétaires dans les trois derniers étages du Nordelec car ce sont ces vues, ces percées visuelles vers le canal de Lachine, le Mont-Royal, le centre-ville et l'enseigne lumineuse de Farine Five Roses que les copropriétaires ont achetés en fonction du Règlement 89(3) de 2012. Nous avons déboursé en conséquence pour un zonage de 25 mètres de haut. Ce que le promoteur actuel veut faire c'est d'accepter avec un zonage de 44 mètres qui passe pour un coup de couteau chez les copropriétaires au Nordelec existant et la relation va s'envenimer entre le propriétaire Allied et ses propriétaires minoritaires. La stratégie à l'îlot-B vient essentiellement voler celle de l'îlot-A et la transposer à de nouveaux locataires et café-terrasse à venir. C'est réellement décevant.

Le Cercle E. Alors encore une fois nous n'avons pas de documentation sur les matériaux. Je souhaite que ce point survive à l'étape du PIIA parce que à la p.35 il y a le Cercle B qui ne s'arrime pas.

Le Cercle F n'est pas en soi une stratégie de patrimoine. De toute manière j'ai déjà exprimé qu'il n'y aura pas d'ensoleillement entre les tours dans les voies dégagées à l'exception de l'été et encore là ce ne sera pas durant toute la journée compte tenu des colosses de 44 mètres, de 41 mètres et le Nordelec lui-même à l'ouest avec 42.5 mètres.

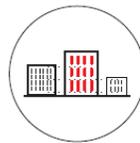
Sommairement, sur l'ensemble de ces secteurs, nous souhaitons appliquer les stratégies suivantes:

Modification Article 89



A

Ajuster la volumétrie à travers une stratégie de strates qui sont en dialogue avec les différents niveaux de paysages



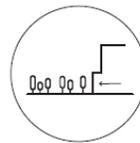
B

Moduler les éléments de façade de manière à retisser les éléments hétérocites du contexte



C

Prévoir des coins de bâtiment en recul afin de mettre en valeur les bâtiments historiques et patrimoniaux du quartier



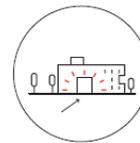
D

Exprimer des coins qui s'avancent légèrement au niveau du basilaire vers la rue en face des espaces publics existants



E

Créer des espaces communs extérieurs en relation aux espaces communs intérieurs à travers l'architecture (e.g. atrium, colonnade, portique, marquise, etc.)



F

Répondre aux axes piétons du quartier en créant des adresses claires et fortes en façade

Alors voilà la vraie stratégie du promoteur. Le chat sort du sac. Par « ensemble des secteurs » je présume que le promoteur inclut les îlots A, B, C, D et très certainement l'îlot E (1301 de Montmorency) qui a déjà le feu vert.

Le Cercle A. Il exprime exactement cette stratégie de « gradation des hauteurs » et des surhauteurs qui sont en fait un changement de zonage masqué. La solution: évoquer deux bâtiments aux volumétries différentes comme le Nordelec à 42.5 mètres et l'îlot E de 25 mètres. Construire entre les deux soit 25 mètres à 44 mètres (aller plus haut que le bâtiment principal pour décevoir la stratégie de respect du cadre patrimonial). Comment la stratégie du Cercle A peut composer en harmonie avec le Cercle B de la page précédente sur la sauvegarde du patrimoine? Ce n'est pas possible. Les deux sont diamétralement opposés. Soit on préserve le patrimoine, soit on saccade le visuel avec des strates. Le promoteur a clairement fait son choix pour une plus grande densité au péril du patrimoine, la p.37 le démontre nettement.



Le Cercle B « Moduler les éléments de façade de manière à retisser les éléments hétéroclites du contexte.» Bref, offrir des styles de façades différentes, Le Nordelec est un grand bâtiment uniforme de briques rouges et de grandes fenêtres industrielles. Appliquer la stratégie du Cercle B de la p.35 va complètement à l'encontre des Cercles B, C et E de la page précédente. Encore une fois je crois que le promoteur va avoir une préférence pour les stratégies d'articulation de la forme de rue (p.35) plutôt que de respecter le caractère patrimonial (p.34).

Page 43

Globalement, il est souhaité que le nouveau projet s'intègre au tissu urbain existant, en faisant référence à sa typomorphologie unique, ainsi qu'en créant un sentiment de campus urbain qui se ressent à travers la diversité et la porosité de ses espaces publics au sol, et de la richesse des bâtiments et des matériaux du nouvel ensemble architectural

Non, tout simplement de la poudre aux yeux pour convaincre l'esprit naïf. La typomorphologie unique du Nordelec et son surnom *Le Géant de la Pointe* est justement attribuable qu'il est solitaire, dégagé et visible sur plusieurs axes de vue. Le géant n'a pas besoin d'un pseudo jumeau macabre.

À la consultation publique de l'OCPM sur le Plan directeur Bridge-Bonaventure, le Nordelec est mis en valeur comme « marqueur d'intérêt territorial » comme la plupart des silos de grain, le centre-ville et le Mont-Royal.²¹ Il est regrettable que l'équipe de conseillers en arrondissements qui ont rédigé ce plan en mars 2023 ne s'arriment pas avec les conseillers en arrondissement qui endossent le plan de modification du promoteur de cette étude. Je suis biaisé mais j'entrevois le plan de Bridge Bonaventure comme une réussite sur le long terme et malheureusement notre plan de modification au Nordelec va ternir à l'ouest en offrant une cassure au plan architectural, patrimonial et en termes de zonage. Il est prévu d'avoir pleins de terrains commerciaux et industriels légers dans le triangle de la Pointe tout juste à l'est de la rue Montmorency. Plus de sites d'emplois, moins de logements. Pour promouvoir un secteur de l'emploi. L'offre va dépasser la demande en besoins d'espaces commerciaux. Les automobiles vont se multiplier sur la route.

²¹ p.30 disponible sous: [Plan Directeur de Mise en Valeur du secteur Bridge-Bonaventure](#)

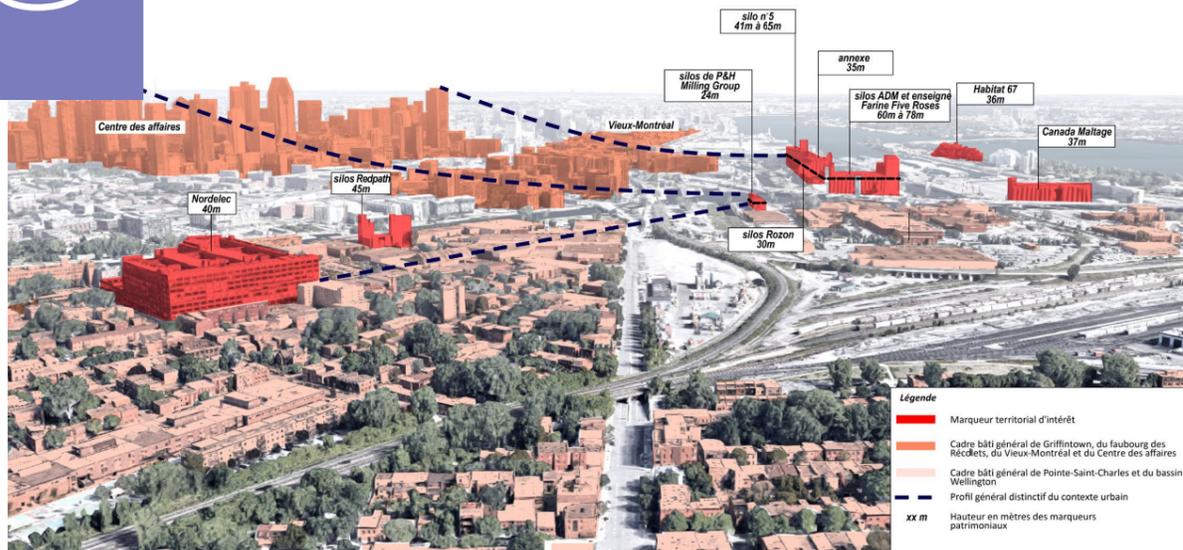


Illustration de plusieurs marqueurs territoriaux du secteur et de leur relation avec le territoire

LES MARQUEURS TERRITORIAUX D'INTÉRÊT DU SECTEUR BRIDGE-BOVAVENTURE

Le secteur Bridge-Bonaventure abrite deux catégories de marqueur territorial :

- a. Le marqueur territorial **MÉTROPOLITAIN** est une icône de l'identité montréalaise, notamment par son aspect monumental, sa notoriété ou sa grande visibilité :
 - le fleuve Saint-Laurent;
 - le canal de Lachine;
 - le pont Victoria;
 - le pont Samuel-De Champlain;
 - le pont Jacques-Cartier;
 - le parc Jean-Drapeau, notamment la Biosphère et le Casino;
 - le massif du centre des affaires;
 - le mont Royal;
 - l'élevateur à grains n° 5 et ses silos;
 - les galeries aériennes, les convoyeurs et les tours marines situés sur la pointe du Moulin;
 - les bâtiments principaux et les silos d'ADM, notamment l'enseigne Farine Five Roses;
 - les silos de Canada Maltage (205, rue Riverside);
 - Habitat 67 (2600, avenue Pierre-Dupuy).
- b. Le marqueur territorial **LOCAL** est une composante d'intérêt qui participe à la singularité du paysage du secteur Bridge-Bonaventure :
 - les silos Rozon (rue Mill);
 - le poste Viger d'Hydro-Québec (600, chemin des Moulins);
 - l'ancien bâtiment d'Expo 67 occupé par l'Administration portuaire de Montréal (2100, avenue Pierre-Dupuy);
 - l'ancien musée d'art d'Expo 67 (2190, avenue Pierre-Dupuy);
 - l'édifice de l'ancien immeuble administratif du CN (316, rue Bridge);
 - les silos Redpath (1555, rue Saint-Patrick);
 - le pont pivotant CN-du Port;
 - l'ancienne caserne de pompiers 21 (1200, rue Mill);
 - l'ancienne station de pompage Riverside (227, rue Riverside);
 - l'ancienne Canadian Switch and Spring (1401-1501, rue Saint-Patrick);
 - le bâtiment en pointe de l'ancienne Montreal Steel Works (1396, rue Saint-Patrick);
 - le Norddelec (1751, rue Richardson);
 - les silos du complexe P&H Milling (380, rue Oak);
 - les distilleries Sazerac (950, chemin des Moulins).

Pages 44 à 46

Une opinion sur les références: elles ne s'arriment pas harmonieusement avec le gabarit ni le secteur. Le Belding-Corticelli, le Nordelec, le Redpath et ses silos sont d'allure industrielle mais créer un « nouvel industriel » cause un effet de *vallée étrange* puisque le vieux a un flair, il y a un élément unique avec l'âge qu'aucune nouvelle construction peut recréer par annexion. De plus, à s'en fier aux images de briques rouges à la p.46, il y aura beaucoup d'ombres dans un couloir déjà très étroit. Je m'attends à ce que le matériel soit clair ou transparent.

Un dernier clou à la p.34 et le respect du caractère patrimonial.

Page 48 - erreur sur les volumes de références

Le promoteur s'est fait corriger aux p.24, p.48 et p.51 concernant les hauteurs d'un bâtiment sur ses rendus. Il s'agit de la coopérative Le Chalutier. Vous vous rappelez lorsque j'ai exprimé mon opinion au début de ce texte que les consultants n'ont pas bien sondé le secteur de la Petite-Bourgogne? Et bien je ne saurais dire s'ils sont allés sur le terrain du Nordelec pour mesurer les bâtiments adjacents construits et leur appellation correctement.

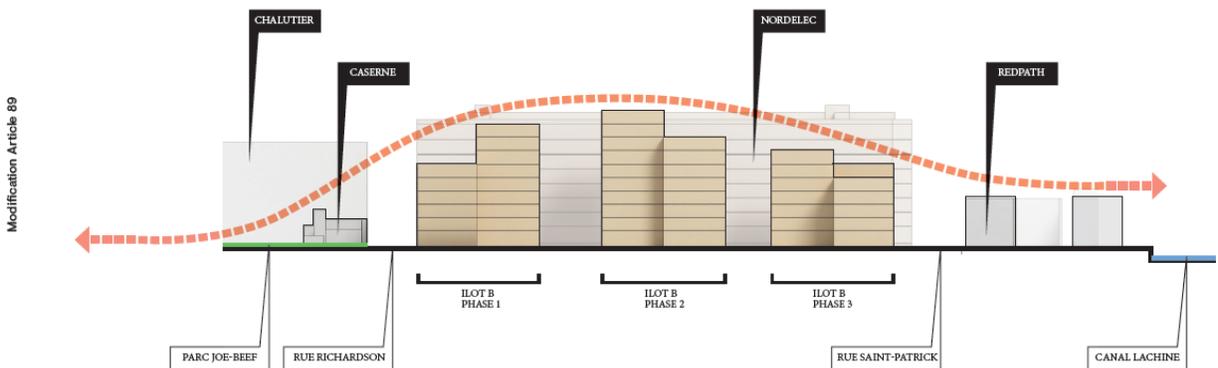


Image contient une erreur sur la hauteur du Chalutier à l'extrême gauche.

Cela été remédié dans un document complémentaire soumis à l'OCPM en octobre 2023 en pièce 6.2.3..

Un mot sur le document complémentaire 6.2.3

Suite au dépôt un document complémentaire indiquant la hauteur de toutes les tours des Îlots en redéveloppement ce qui suscite beaucoup d'étonnement chez mes voisins car ils se rendent compte que **toutes les tours font 27 mètres ou plus**.²² Veuillez noter qu'il y a une nouvelle erreur ou plutôt un oubli dans le dernier document du promoteur à la p.3 et la p.5. Elles sont en fait identiques. Mais elles doivent exprimer les deux scénarios finaux. On y retrouve deux fois le

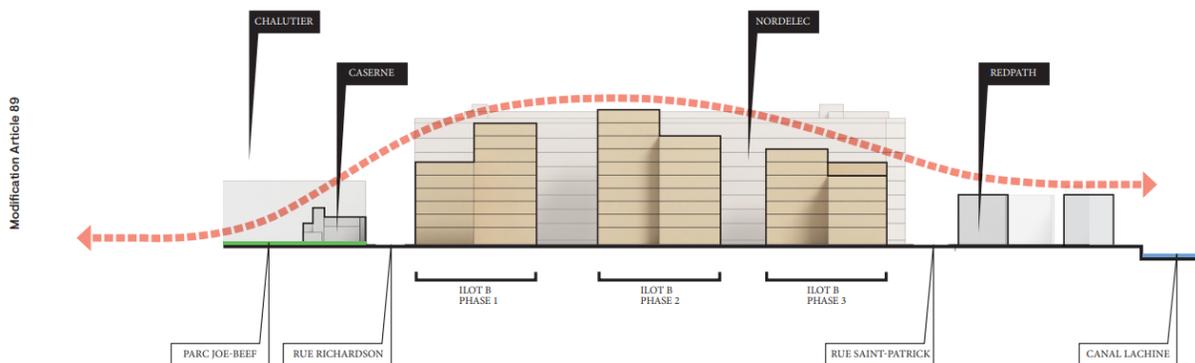
²² p.3 et p.5 disponibles sous: [6.2.3 Réponse du promoteur Allied Properties](#)

scénario avec agrandissement résidentiel de l'îlot A aux p.3 et p.5. On s'en rend compte par l'absence de densité entre les deux tours des ailes A et B dans le coin supérieur gauche.



p.3 et p.5 sont la même image même si elles sont numérotés #27 et #32 au coin inférieur droit.

À la p.7 du document on s'aperçoit que la hauteur de la Coopérative Le Chalutier a correctement été recalculée à 20 mètres et non les 38 mètres qui apparaissait dans le document original de la présentation et qui apparaissait aussi dans la consultation préliminaire de 2022. Avec ce nouveau calcul, est-ce que l'îlot B Phase 1 serait recalculé à la baisse pour s'arrimer davantage au cadre bâti? Cette question ne serait probablement jamais répondue.



Page 64 - Accès au site

Il y a eu une question sur les accès et la privatisation de la rue de la Sucrerie. C'est pertinent pour les résidents la congestion automobile car elle est très présente sur la rue Saint-Patrick. Ça déborde même sur la rue du Centre entre 15h45 et 17h15 les jours ouvrables. À cet effet, je joins à l'Annexe - 2 des photos que j'ai prises entre le 16 octobre 2023 au 20 octobre 2023 autour de 17h32 tous les jours. Pourquoi après 17h30? C'est parce que l'étude de déplacements déposée par le promoteur à la pièce 3.2.3 n'inclut qu'une heure de pointe entre 16h à 17h. Ce n'est pas représentatif de la réalité. Les heures de pointe sur la rue Saint-Patrick

devant le secteur des îlots A & B peuvent durer jusqu'à 18h00 et parfois même au-delà. Le soir de match des Canadiens de Montréal on peut faire du pare-choc à pare-choc jusqu'à 19h00 sur la rue Saint-Patrick. Il est écrit dans l'étude que les travaux du REM engendrent des entraves, mais bien avant ces travaux, disons avant 2020 c'était tout aussi long. Parfois encore plus long qu'aujourd'hui parce qu'il y a tout le temps des travaux et des entraves à la circulation de la rue Saint-Patrick depuis toujours. Si ce n'est pas le REM qui est en cause c'est les services de la Ville, Hydro-Québec, les cônes oranges ou un mixte de tout ça.

2.3 Conditions de circulation actuelles

2.3.1 Comptages de circulation

CIMA+ a utilisé les plus récentes données de comptages recueillies lors de la réalisation du volet 1 du mandat réalisé en 2021, soit les comptages de la Ville de Montréal datant de 2017 et 2019 pour intersections sises à proximité du site. CIMA+ a ensuite ajusté à la hausse les débits comptés sur le réseau routier afin de tenir compte de la situation la plus conservatrice.

Par ailleurs, afin d'obtenir une meilleure représentativité des simulations, CIMA+ a pris compte les débits des intersections Bridge/Wellington et Wellington/Saint-Patrick, soit deux carrefours stratégiques où transitent les mouvements pédiulaires observés entre la Rive-Sud et le centre-ville de Montréal.

Les heures de pointe s'établissent comme suit :

- + Heure de pointe du matin : 7 h 30 à 8 h 30;
- + Heure de pointe de l'après-midi : 16 h à 17 h.

Le promoteur veut non seulement faire marche arrière sur le plan précédent de rouvrir la rue, il veut augmenter le nombre de stationnement intérieurs et dans sa phase de construction. Je compte 534 cases stationnements dont 76 sont des stationnement de rangements pour les valets (stationnement double), 6 sont avec des bornes de recharge électrique pour les V.E. et 3 cases pour l'autopartage Communauto*. Il est à noter que les bornes de recharges et les espaces Communauto font partie du 1655 Richardson voué à être démolit. Près de 900 unités de stationnement sont à prévoir. Pourtant en 2012, Projet Montréal qui maintenant forme les élus de la Ville avait déposé une inquiétude pour 850 stationnement au Nordelec qu'il qualifie d'avoir « un impact certain sur les déplacements.²³»

S'il y a un appel à l'écosensibilisation et l'écoresponsabilité que je puisse faire c'est de ne pas permettre autant de cases de stationnement puisque ça rendrait la voiture reine du déplacement dans notre secteur. On sait aussi que l'être humain étant ce qu'il est, il offre de la résistance à se départir de sa voiture, surtout en hiver. L'ancienne présentation d'Elad Canada en 2006 mentionnait un plan de « Mesures pour la réduction des déplacements automobiles et de la demande en stationnement²⁴ » il est regrettable que ce genre d'initiative n'a pas été reconduit par le promoteur actuel, mais personne ne semble l'avoir demandé non plus.

²³ p.6, Mémoire avec présentation orale, Projet Montréal disponible sous: [8.1.3.Projet Montréal](#)

²⁴ * p.33 disponible sur: [3.8 Présentation électronique du promoteur - 16 octobre 2006](#)

Rouvrir la rue de la Sucrierie, partiellement

Accès au site

Stationnement PA

Accès depuis la portion nord de la future rue privée de la Sucrierie. Rue de la Sucrierie à double sens en impasse, donnant sur la rue Saint-Patrick à double sens et ouverte au camionnage.

Stationnement PE

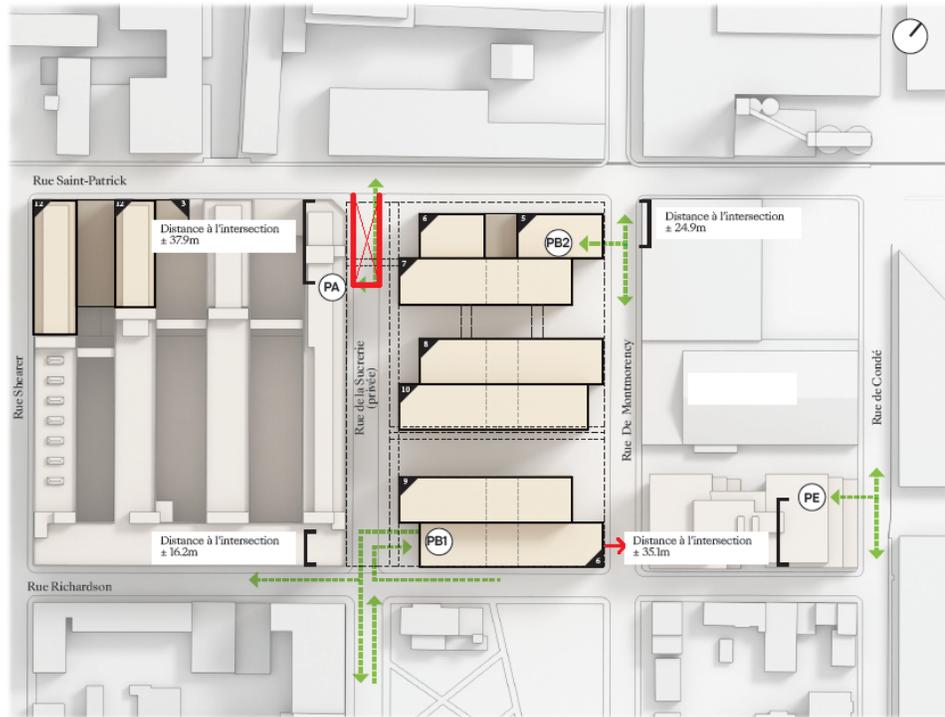
Accès depuis la rue de Condé. Rue à double sens ouverte au camionnage.

Stationnement îlot B Sud

Accessible depuis la portion sud de la future rue privée de la Sucrierie. Rue de la Sucrierie à double sens en impasse, donnant sur la rue Richardson (sens unique vers l'ouest) et la portion publique de la rue de la Sucrierie (double sens). Les rues Richardson et Sucrierie sont interdites aux camions excepté livraison locale.

Stationnement îlot B Nord

Accessible depuis la rue De Montmorency. Rue à double sens et interdite aux camions exceptés livraison locale. Piste cyclable en marge des deux voies de la rue De Montmorency.



J'aimerais proposer une suggestion. Un bon compromis entre les résidents du Nordelec et le promoteur propriétaire du Nordelec. C'est de rouvrir le tronçon nord de la rue de la Sucrierie allant de la rue Saint-Patrick jusqu'à 37.9 mètres au sud. C'est parce que les adresses des portes 1730 et 1740 sont des portes de copropriétés résidentielles qui donnent sur la rue privée en question. Ces deux entrées sont adjacentes à la porte de garage qui se situe à moins de 38 mètres de la rue Saint-Patrick. Donc il serait équitable de céder ce petit tronçon identifié en rouge dans l'image ci-dessus pour permettre aux résidents de contacter les services 4-1-1 de la ville pour la voirie ou l'entretien, libérant ainsi le propriétaire de ces mêmes charges. En conservant le restant de la rue privée jusqu'à Richardson, le promoteur pourra faire son tunnel souterrain qui relie les deux îlots. Un compromis gagnant-gagnant. D'ailleurs pour éviter la confusion sur les #1730 et #1740 qui sont en fait au coin du 1670 Saint-Patrick, les habitants du secteur pourrait demander à la Ville de trouver un nouveau nom qui reflète le vécu historique. Je pense à *l'Allée Northern Electric* ou *le 10 rue Nordelec et 20 rue Nordelec* ça ne me dérangerait même pas d'emprunter *le Chemin Allied* si nous obtenions nos services aux citoyens.

Une suggestion en apporte une autre quant aux inquiétudes relatives aux habitants de la Cité des Bâisseurs et aux pompiers de la caserne. Pourquoi ne pas tout simplement recommander au promoteur de rediriger une sortie de stationnement sur la rue Montmorency? J'ai tracé une flèche rouge à cet effet.

Une question sur le phasage

On suppose que le promoteur va débiter ses phases de construction par le stationnement extérieur ce qui laisse planer que l'agrandissement de l'îlot A se fera en dernier. Mais là encore, il n'y a pas de plan établi alors que le promoteur précédent l'avait déposé ses plans de phasage dans sa demande de modification du Règlement 06-039 en vertu de l'article 89 de la Charte en juin 2011.²⁵ Pourquoi serait-ce si difficile au promoteur d'aujourd'hui d'en faire autant? Un aspect qui apporterait un soulagement aux résidents du quartier est que les Commissaires se prononcent d'un avis défavorable à défaut de ne pas avoir consulté toute la documentation manquante telle que le phasage, l'étude acoustique, une étude de marché des bureaux, une étude sur la densité. Encore une fois il s'agit d'un plan de modification qui masque un tout nouveau plan.

Une question sur le logement

Ma première question posée à la séance du 25 septembre 2023 comportait sur le nombre minimum de logements sur l'îlot-B. Le promoteur précédent s'était engagé à des nombres minimum sur les îlots et c'est le plan directeur qui lui a imposé le maximum de 1185. Néanmoins à la SECTION VIII PHASAGE du Règlement 06-039 maintenant périmé, il y était indiqué un minimum de 300 habitations dans l'îlot-B. Le promoteur offre deux scénarios. Le premier avec **zéro logement additionnel** dans tout le projet. Le second avec **au plus 250 logements** dans l'îlot-A et nous savons tous que l'immobilier résidentiel n'est pas l'expertise du promoteur.

SECTION VIII PHASAGE

26. La délivrance d'un permis de construction aux fins de réaliser les unités d'habitation ainsi que les travaux connexes à leur implantation aux 6^e, 7^e et 8^e étages du bâtiment sis dans l'îlot A, identifié comme tel à l'annexe C, est conditionnelle à la réalisation préalable des éléments suivants :

- 1^o la totalité des unités d'habitation des niveaux 3 à 10 de l'agrandissement projeté illustré aux plans de l'annexe D et;
- 2^o au moins 300 unités d'habitation sur la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe C.

Serait-il plus judicieux de reconduire le nombre minimum de logements dans le prochain règlement en ébauche à la pièce 1.1.3.1.1.1.2 pour répondre aux besoins urgents d'aujourd'hui et de demain, surtout en logements abordables, plutôt que d'approuver des scénarios hypothétiques qui ne satisfassent qu'à un nombre plus restreint d'individus? Les autorisations dans ce règlement sont si vagues que je comprends l'anxiété de mes voisins.

²⁵ p.22 disponible sous: [3.1. Le Nordelec – plan directeur](#)

Une question sur le besoin de développer des bureaux

Avec le développement de près de 1 million de pi² sur les terrains Nordelec, le plan de développement industriel du Triangle de la Pointe dans le plan Bridge-Bonaventure, des nouvelles constructions commerciales comme le flambant neuf 1753 Saint-Patrick ou le 1301 de Montmorency qui n'a pas encore débuté ses travaux; c'est beaucoup pour longtemps. Une des questions qui avait été posée le soir du 25 septembre portait sur le fait que nous serions peut-être trois ans de trop en avance pour décider. Le monde a changé et les façons de voir les choses aussi. Une mise à jour de l'étude de marché serait requise. Les modifications demandées par l'arrondissement en termes de zonage, d'usage et de densité me semblent précipitées et m'inquiètent. Surtout qu'elles laissent savoir que les usages sont plus variés que ce qui est permis à Griffintown par exemple, et que les limites sont plus grandes que le corps bâti du Nordelec. Une profonde réflexion est de mise sur ces chantiers.

Les commissaires recommandent-ils qu'une nouvelle étude du marché des bureaux, commercial et résidentiel soit menée par le promoteur? L'ancien promoteur l'avait fait dans 12 mois avant son dépôt de projet en 2006.²⁶



Le 1753 Saint-Patrick offre plus de 45,000 m² d'espaces à bureau. Depuis plus de deux années il est inoccupé et 100% de ses espaces sont à louer. Droits auteur: Andrey Habner

²⁶ Disponible sous: [3.2 .Étude du marché bureaux, commercial et résidentiel – Rapport final – Langlais et Associés – 15 juin 2005](#)



Le 1301 de Montmorency à l'îlot-E, ALLIED Properties, vu depuis la rue Montmorency. Le projet se soustrait de son toit végétalisé pour un corps en bois massif. Un projet d'approximativement 15 750 m².

Un nouveau Règlement mal ficelé

J'ai peine à croire que les conseillers en aménagement de la Ville aient proposé cela. C'est incroyable de croire que l'arrondissement souhaite, une modification des limites de hauteurs à 44 mètres, une modification de la densité de construction, et un « Open bar » pour les activités des usages commerciaux. Un Coefficient d'occupation au sol (C.O.S.) minimal de 2 et maximum de 6 oui, un retrait minimal de 6 mètre sur la façade nord ok. Mais 44 mètres alors qu'il n'y a aucun 44 mètres dans un Plan Urbanisme de 25 mètres.

Pourquoi le 44 mètres est-il considéré?

Pourquoi construire plus haut que le Nordelec s'élevant à 42.5 mètres? Parce que construire plus haut que le Nordelec si ce n'est pas de la mégalomanie il me semble c'est disgracieux pour le patrimoine du Nordelec. *Le Géant de la Pointe*, c'est le surnom du Nordelec par ses plus vieux résidents car c'est un bâtiment massif du passé industriel et ce type de bâtiment ne se construit plus de nos jours. Avec un PPU de 25 mètres de haut, ou un CCU de 20 mètres, il est très vrai que le Nordelec est un géant jusqu'à ce qu'on décide de ne plus respecter le zonage. J'espère que ce point sur le 44 mètres sera révisé à la baisse dans les étapes subséquentes du normatif pour déposer un plan au PIIA puisque j'ai espoir aux opinions des autres architectes et urbanistes que 44 mètres avec arbres, appentis et équipement mécaniques ne fait aucun sens d'un point de vue architectural, patrimonial et urbain. S'il est révisé à la baisse, le promoteur va vite demander à ses consultants de recouvrir ce « volume perdu » en demandant que d'autres

tours soient plus grandes d'un étage ou plus larges sur la prise au sol. Dans tous les cas nous les résidents avoisinants allons subir les conséquences puisque notre consultation sera terminée.

À propos du comité Jacques-Viger (CJV)

J'ai lu le rapport du CJV du 10 février 2023. Il est favorable à un concept axé sur l'usage bureau et compacité avec du verdissement pour un dynamisme économique. Mais pourvu qu'il y ait effectivement une demande croissante d'espace bureau pour réaliser suivre ces desseins. Je ne sais pas si le CJV a consulté les deux seuls scénarios de présentation ou un ancien gabarit non publié. Il y est écrit « L'implantation proposée évoque le concept des barres du Nordelec existant mais en les orientant dans le sens est-ouest plutôt que nord-sud.»²⁷ donc il y a eu un plan avec des hauteurs de 44 mètres pour donner cet effet de bar. C'est même le CJV qui a prononcé des avis et recommandations sur la modulation des volumétries, d'assurer l'ensoleillement des espaces séparant les bâtiments. J'ai pour hypothèse que le promoteur est là pour demander des options de zonage et de densité, je crois bien que c'est le cas puisqu'il aurait pu arriver avec un immense projet de gros bâtiment carré tel une recopie du Nordelec et ce serait le CJV qui aurait recommandé ces et gradation des hauteurs avec volumétries variables, mais je peux me tromper car il y a peu d'information disponibles.

Un précédent?

Je me répète encore une fois, la réception du public était très froide au moment de la présentation du promoteur et de la Ville le soir du 18 septembre. Les commerces de proximité ne voient pas d'avantage économique à mener ce projet de l'avant surtout ceux ayant pignon sur la rue Centre. Les groupes sociaux ne voient pas d'avantage pour le plan de développement de la Pointe. Les résidents ne voient pas en quoi cela favorise leur communauté. Bien au contraire les résidents anticipent des conséquences qui vont venir dégrader leur qualité de vie pour les raisons que j'ai expliqué. Nous utilisons cette opportunité pour exprimer nos inquiétudes. Mais advenant le cas que le poids de la population est insuffisante pour prévenir ce précédent, le promoteur pourrait alors disposer de 120 mois pour soumettre un premier plan de construction ou se doter d'un nouveau Règlement 89(3) et qui sait cette fois-ci, peut-être changer le zonage à 60 mètres de haut et bâtir sur les ailes du Nordelec?²⁸ D'ici 10 ans on va se souvenir que de changer les limites et la densité étaient acceptés par le conseil de la Ville et au moins une des deux instances de consultation était en faveur. Personne ne se souviendra des oppositions écrites tel que ce texte. Un bon investisseur immobilier et un investisseur qui est patient et il va faire augmenter son capital actif en allant chercher une plus value, règlement après règlement. Le promoteur de demain va-t-il aller

²⁷ p.5 *Avis du Comité Jacques Viger* (2023-02-10), disponible sous: [1.1.3.2 Comité Jacques-Viger](#)

²⁸ J'observe le projet du Square Philippe auquel un promoteur immobilier veut bâtir par-dessus le bâtiment historique de la Baie d'Hudson. Nous y sommes rendus à ce stade.

chercher un nouveau règlement pour permettre 60 mètres de hauteur sur l'Îlot A? Y a-t-il déjà des plans pour construire par dessus le Nordelec? Le temps nous le dira.

L'utilisation d'un article 89(3) pour modifier le Plan d'urbanisme, et auquel la ville veut y adhérer, semble moralement questionnable. Si ce promoteur réussit, alors les autres promoteurs dans d'autres terrains seront bien motivés d'utiliser ce même chemin pour atteindre leurs besoins selon leurs besoins et objectifs premier. Quelles seront les conséquences pour les résidents et les locataires de petits commerces? Dans notre étude, un ancien plan de construction prévoyait 1305 unités de logements, mais le règlement en a accordé 1185 unités de logement avec des chiffres minimums. 237 sont construites depuis 2015. Maintenant on propose 1185 unités de logement mais aucun minimum. Le promoteur actuel laisse planer entre zéro (0) et 250 nouvelles unités soit un maximum de 487 logements sur 1185 alors que le chiffre de 1185 avait été pondéré selon les normes et les études de 2006 et de 2012. Les données des dernières années de 1,7% d'inoccupation supposent qu'il faut davantage de logements. Pourtant ce projet en question va à contre-sens. On commence à perdre confiance aux mécanismes si on n'en perd pas déjà son latin avec ce cas de figure!

Conclusion

La proposition de plan de modification 06-039 (Le Nordelec) en utilisant l'Article 89(3) est très différente du projet original notamment à l'îlot B. La proposition ne mentionne aucune intention à l'îlot D mais l'inclut dans la demande de Règlement de même que les deux parties de l'îlot C qui sont complétés et occupés tel que la limite permise l'indique. À cela il y a un manque incroyable de documentation surtout pour les nouvelles moutures du projet qui ne ressemblent pas du tout à l'ancienne modification de 2012. Il s'agit en fait d'un tout nouveau projet qui se masque derrière un plan de modification et ce tout nouveau projet de construire au moins six tours de bureaux ayant des élévations plus grandes, une plus grosse densité et des usages à ciel ouvert suscite l'inquiétude par son manque de catalogue. Aucun dessin de construction des étages, les mesures sont incomplètes car on ne sait même pas quelle est la hauteur d'un étage au RDC ou au-dessus ni le matériel à utiliser. Il manque des tests acoustiques, le vent éolien pour les bâtiments de plus de 23 mètres c'est-à-dire tous les bâtiments. Mais le plus frappant c'est la volonté de la Ville à rouvrir le PPU pour zoner permanemment 44 mètres sur les îlots avec des conditions temporaires de 120 mois sur l'occupation. Ça ne tient aucun moral. Je me prononce en tant que citoyen et résident de la ville et copropriétaire du site mais même si je ne vivais pas dans le quartier je me serais opposé à ce plan qui vise la déroute de nos infrastructures sociales, économiques et politiques.

Si un nouveau règlement est adopté via l'article 89(3) de la charte de la Ville de Montréal pour le Nordelec, celui-ci devrait uniquement toucher le délai de construction et non changer les usages et les hauteurs pour ce qui est du développement de l'îlot B ainsi que le statut de la rue de la Sucrerie. Quant à l'îlot A, une analyse sérieuse de la portion déjà construite du projet de 2012 devrait être réalisée avant toute nouvelle autorisation de construire. C'est le contrat social et c'est ce contrat que moi et mes voisins, amis et collègues de la Pointe Saint-Charles voulons préserver parce que le plan de 2012 est toujours meilleur que celui à l'étude.

Le projet déposé est, je le répète, une tentative de spéculation pour faire gonfler la valeur des terrains pour revendre et développer dans une date future mais incertaine, sans précision de construction, ni échéancier clair. De plus, le règlement qui va suivre peut expirer et voir naître un prochain règlement qui va s'octroyer davantage de pouvoirs conférés par la Ville au détriment des ménages locaux. Il n'y a **strictement rien dans l'intérêt collectif** pour les 10 prochaines années. Pire encore, il peut se dessiner un précédent qui va jouer contre les Plan d'Urbanisme de la ville de Montréal et ce sera difficile aux élus de reprendre la main afin de respecter la Charte de la Ville de Montréal. La Ville doit empêcher toute forme d'exploitation et d'abus de spéculation immobilières dans les projets en indiquant un échéancier clair, net et précis sans quoi le propriétaire perdrait son droit de développement et devra revendre son terrain à un autre propriétaire ou le céder à la Ville pour en faire un projet issu du milieu social telle une Maison de la culture, une bibliothèque ou des logements abordables.

Pour cela je demande

- **le rejet du projet présenté;**
- **L'annulation par la Ville de Montréal du processus en cours de modification de zonage permettant 44 mètres de hauteur sur le site 2 160 228;**
- **Le retrait des sites 2 160 226 et 2 160 227 de tout projet ou Règlement advenant; et**
- **Le respect du Plan d'urbanisme en vigueur.**

Je termine finalement sur cette dernière citation par INM lors de la consultation préliminaire:

D'une manière générale, les participants et participantes semblent être d'accord sur la volonté du quartier à ne pas « devenir le nouveau Griffintown », ils et elles souhaitent préserver le quartier des hauteurs dépassant les 25 mètres, quitte à prendre plus d'emprise au sol, pour deux raisons : maintenir la qualité de la vue pour les résidentes et résidents actuels du site Le Nordelec dont le logement donne sur la rue de la Sucrierie et préserver la cohérence de hauteur avec les autres bâtiments du quartier.²⁹

Ensemble on peut faire un très beau projet qui vise le bénéfice dans le cœur et dans les poches de tous et à long terme: les résidents, les petits commerçants, les nouveaux ménages en quête de logement abordable, les PME, les grandes entreprises des technologies de l'information, et les propriétaires de large parcs immobiliers. Mais nous ne travaillons malheureusement pas ensemble comme le tissu social aurait voulu. Le développement de Griffintown entre 2013 à 2021 est un exemple auquel le tissu entre la Ville, les groupes immobiliers et la population générale a été ébranlé sur dix ans de développement. On doit apprendre de nos erreurs et continuer à s'améliorer. Faire du *Speed Urbanism* pour une modification en vertu de l'Article 89(3) autorisant la construction de 1,000,000 pi² de bureaux ça sent le gas à plein nez. Encore plus lorsqu'on apprend que le plan directeur précédent était déjà critiqué pour son ambition dense il y a dix ans. Couper de 300 à 560³⁰ logements en pleine pénurie de logements qui s'accroît diaboliquement est débattable. Moduler le zonage selon un échancier spéculatif et laisser investir pendant 120 mois. C'est reproduire des lacunes que les populations de Griffintown avaient vécues et maintenant ils sont en reconsultation à l'OCPM pour la transformation mi-parcours, *Avenir Griffintown*. Apprenons de leurs expériences. On veut tous optimiser notre productivité, nos ressources et notre temps et personne ne veut retomber à recommencer pour recommencer, et bien il serait grand temps de faire les choses correctement. Retourner sur la planche à dessin, préparer les études. Elle est là la réponse.

²⁹ p.15, *Rapport de consultation INM* disponible sous: [3.2.2 Consultation préliminaire – Juillet 2022](#)

³⁰ p.5, *Le Nordelec - Plan directeur* (2012) disponible sous: [3.1. Le Nordelec – plan directeur](#)

Annexe - 1



Vue aérienne - simulation 3D, octobre 2023
Droits auteur: Alexandre Boucher



Vue du REM - photomontage, octobre 2023
Droits auteur: Karim Duranceau



Vue vers le Nordelec depuis le pont Wellington (existant)



Vue vers le Nordelec depuis le pont Wellington (proposition)

Vue depuis le Square Saint-Patrick et non pas depuis le pont Wellington.
p.53 du Document de présentation

Annexe - 2



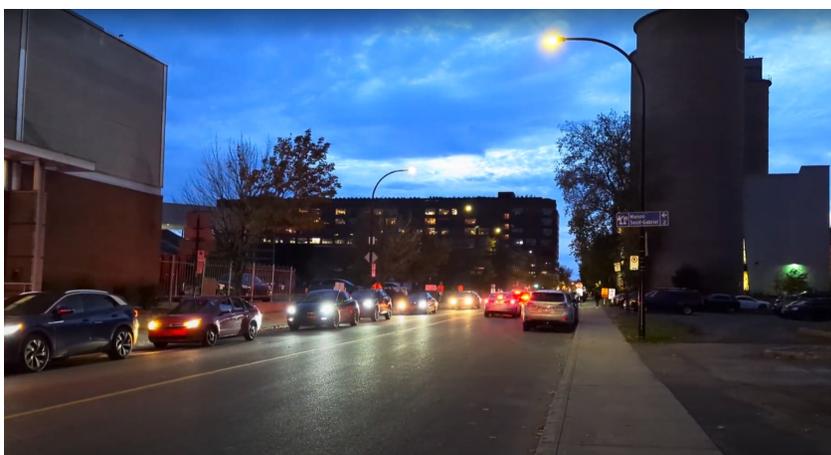
Lundi 16 octobre vers 17h26



Mardi 17 octobre vers 17h30



Mercredi 18 octobre vers 18h09



Jeudi 19 octobre vers 18h43



Vendredi 20 octobre vers 17h27