



Montréal, le 30 octobre 2023

Héritage Montréal

3575 Boul. Saint-Laurent #480

Montréal, QC H2X 2T7

Objet : Consultation sur les Terrains du Nordelec

Présentation de l'organisme

Héritage Montréal (HM) est un organisme indépendant non partisan créé pour « Promouvoir et encourager la protection de l'héritage historique, architectural, naturel et culturel des collectivités de la province de Québec » (Lettres patentes, 15 octobre 1975). Il accomplit cette mission par une œuvre éducative auprès de la population, des propriétaires et des détenteurs de patrimoine ainsi qu'auprès des professionnels et des décideurs publics ou privés. Il contribue aux réflexions, aux consultations, aux démarches ou aux projets qui touchent au patrimoine construit, paysager, mémoriel, archéologique ou naturel, à sa protection, à sa mise en valeur et à son enrichissement. Ce commentaire a été préparé sous la responsabilité du Comité Patrimoine et Aménagement (COPA) et tient compte des *5 principes d'excellence en développement urbain* dont s'est doté l'organisme en 2008.

5 principes d'excellence en développement urbain

- 1. Pertinence et recevabilité du projet**
- 2. Prise en compte du patrimoine et du contexte urbain**
- 3. Exemplarité du processus d'élaboration, d'évaluation et de mise en œuvre**
- 4. Innovation et créativité démontrées dans le projet et sa réalisation**
- 5. Legs, impact à court, moyen et long terme et apport au patrimoine de la prochaine génération**

Appréciation générale du projet

Héritage Montréal reçoit le projet proposé avec intérêt. Nous pensons qu'une densification intelligente de ce secteur serait approprié et pertinente. Nous apprécions également la volonté d'assurer une continuité morphologique dans le secteur, notamment avec le bâtiment du Nordelec et le quartier avoisinant. En parallèle, nous nous demandons s'il est raisonnable d'en faire un usage principalement dédié aux espaces de bureau compte tenu du taux de vacance dans les édifices à bureaux du centre-ville actuellement. Nous nous demandons d'ailleurs quels ont été les critères envisagés pour assurer un juste équilibre entre logements et espaces d'emploi ?

Meilleure définition architecturale

Bien que nous soyons sensibles à la nécessité d'aujourd'hui densifier les territoires urbanisés, nous pensons que toute densification intelligente du territoire doit passer par une appréciation fine et sensible de l'identité du secteur et de son caractère. Le projet présenté nous paraît a priori recevable, la stratégie de valorisation du patrimoine bâti existant (p. 34) est notamment intéressante et sensible. Rappelons que le respect et la mise en valeur du patrimoine ne tient pas seulement au maintien de



bâtiments anciens, mais au maintien de l'esprit du lieu. Dans ce cas-ci, il faut tenir compte de la *montréalité* du secteur et du caractère propre à Pointe-Saint-Charles. C'est la matérialité, l'échelle, la texture, la trame urbaine, le paysage, mais aussi l'ambiance et la manière d'habiter l'espace public qui comptent. Or, la consultation dont il est ici question ne concerne pas encore le projet en tant que tel, mais une modification au plan d'urbanisme. Dans ce contexte, il nous semble que la définition architecturale du projet n'est pas suffisamment définie. Afin d'éviter les impairs, il nous semble important que les modifications au plan d'urbanisme soient accompagnées de balises architecturales plus claires qui assureront cette intégration particulièrement sensible au déjà-là.

À l'échelle du paysage, nous remarquons également une attention particulière portée aux vues vers la montagne, le fleuve, le centre-ville et les bâtiments d'intérêts avoisinants. Il nous semblerait toutefois important de travailler davantage les vues vers le Nordelec, qui constitue un bâtiment phare pour le secteur. Nous trouvons notamment dommage de perdre la perspective est qui nous dévoilait jusqu'à maintenant le bâtiment dans toute sa monumentalité.

Nous notons finalement l'intérêt des espaces publics projetés. S'ils sont ouverts au public et aménagés en ce sens, ces espaces devaient faciliter le lien entre le canal et le reste du quartier.

Mieux délimiter les surhauteurs

Tel que mentionné plus tôt, le projet est fort intéressant, mais la présente consultation porte essentiellement sur la hauteur du développement projeté. À ce titre, nous avons encore quelques inquiétudes. Il nous paraît judicieux de limiter la surhauteur à un pourcentage spécifique de l'îlot B (ici 65%), mais il serait dommage que le projet ne prenne finalement plus d'ampleur que ce qui nous est proposé ici ou qu'il ne crée un précédent dans le secteur. Dans ce contexte, nous pensons qu'il serait préférable d'adopter une délimitation beaucoup plus fine des surhauteurs permises.