



Le 25 octobre 2023

OCPM – TERRAINS NORDELEC

Mémoire déposé par le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath

Les Lofts Redpath forment un ensemble résidentiel mixte détenu en copropriété divise comprenant 26 espaces commerciaux et 120 unités résidentielles situés au bord du Canal de Lachine sur la rue St-Patrick entre la rue Shearer et la rue de Montmorency faisant partie du triangle de la pointe Sainte-Charles Nord.

Cet ensemble d'intérêt patrimonial a été recyclé au début des années 2000. Par ailleurs, les Lofts Redpath sont souvent cités comme exemple de transformation exemplaire de bâtiments industriels pour accueillir d'autres usages tout en respectant la composition volumétrique de l'ensemble et son architecture originale.

Le Conseil d'administration des Lofts Redpath souhaite que la requalification du secteur préconisé par la Ville de Montréal soit faite dans une perspective de renforcement de la vocation résidentielle et une consolidation des activités économiques compatibles avec la vocation résidentielle existante et à venir.

En tant que résidents du secteur depuis 20 ans, nous souhaitons exprimer nos préoccupations quant à certains aspects du projet présenté par Allied Properties REIT (ci-après « Allied ») dans le cadre de l'Article 89 (3) de la Ville, lesquelles se résument en cinq points :

1. Pénurie d'informations

Nous sommes très inquiets du manque de détails et d'engagement de la part d'Allied, ainsi que par l'absence d'insistance de la part de la ville à ce sujet.

Tout d'abord, il y a un sérieux manque de plans détaillés et d'études pertinentes concernant l'impact du développement proposé sur la circulation, le vent [sur](#) les bâtiments de plus de 23m, les lignes de vue, et les bâtiments déjà existants offrant une valeur culturelle au quartier.



De plus, selon le règlement discuté, la compagnie Allied serait autorisée à avoir jusqu'à 1 185 unités résidentielles (existantes et nouvelles) dans le complexe Nordelec, où elle pourrait ne construire aucune résidence et se contenter d'espaces commerciaux, ou elle pourrait opter pour une combinaison des deux. Nous ne le savons tout simplement pas.

Allied pourrait décider de poursuivre le projet en 2024, ou à n'importe quel moment au cours des 120 prochains mois, ou elle pourrait décider de ne jamais mener à bien le projet sous quelque forme que ce soit. En fait, Allied pourrait très bien décider à n'importe quel moment au cours des 120 prochains mois de vendre le terrain à développer à un tiers.

Nous sommes surpris que la ville envisage un projet d'une telle envergure alors qu'il y a autant d'incertitude quant à ce qui sera réellement construit, ou quand, ou si cela sera même achevé.

Si la proposition minimaliste d'Allied est approuvée par la ville, la valeur marchande du complexe Nordelec augmentera très probablement de manière significative, sans qu'Allied ait entrepris le moindre travail réel sur le site. Nous ne pouvons donc nous empêcher de nous demander si le but de la proposition d'Allied est vraiment de construire effectivement quelque chose ou plutôt d'augmenter la valeur d'une des propriétés de son portefeuille. -Lors de la séance de questions-réponses du 25 septembre, le représentant d'Allied a été particulièrement évasif lorsqu'on lui a posé des questions sur le phasage du projet.

En résumé, nous sommes d'avis qu'Allied n'a pas réussi à répondre de manière satisfaisante aux exigences en matière d'informations dans le cadre de l'application de l'Article 89. Nous demandons donc à la Ville de reporter toute nouvelle considération de la demande d'Allied jusqu'à ce que toutes les informations requises et pertinentes soient fournies pour examen public.

2. Hauteur des bâtiments

Nous nous opposons vivement à la proposition de permettre sur l'îlot B la construction de toute édifice ayant une hauteur supérieure à 25 mètres -- et surtout pas jusqu'à 44 m -- principalement à cause de l'impact néfaste que celle-là aura sur le plan architectural du quartier.

Or, le Nordelec, le Redpath et le Corticelli forment un ensemble patrimonial qui constitue un témoin important du passé industriel du secteur du Canal Lachine et sont classés depuis 2004 patrimoine exceptionnel par la Ville de Montréal. Jusqu'à tout récemment, la ville a essayé de préserver les gabarits de hauteur autour de ces trois bâtiments.

À titre d'exemple, nous citons la lettre du 15 janvier 2007 de Mme Louise Roy de l'OCPM au maire de Montréal à l'égard du projet Nordelec dans laquelle elle a écrit, « *L'îlot B constitue une*



addition entièrement nouvelle et de grande envergure à l'édifice actuel du Nordelec. Pour favoriser une meilleure intégration au quartier, l'aménagement de l'îlot B mériterait une révision à la baisse de sa hauteur et de sa densité afin d'harmoniser au mieux cette partie du complexe au gabarit de Pointe-Sainte-Charles.

Ce qu'a écrit Mme Roy en 2007 pour l'îlot B est autant, sinon plus, pertinent aujourd'hui car non seulement les édifices de 44 m de hauteur sur l'îlot A et l'îlot B mineront l'importance architecturale et l'allure du Nordelec, elles seront hors échelle à proximité du Redpath et du Corticelli. Comment alors ce projet respectera-t-il l'objectif énoncé par l'arrondissement dans les documents qu'il a déposés, à savoir, de « *Mettre en valeur le paysage urbain environnant et le patrimoine industriel.* » si le promoteur n'a rien déposé comme photomontages ou matériel à utiliser?

(Rappelons que le Nordelec a une hauteur de 43.5 m. Selon la formule de la ville, la hauteur d'un bâtiment est calculée du sol jusqu'au membrane du toit; les appentis et les parapets ne sont pas compris, de sorte qu'un bâtiment avec une hauteur nominale de 44 m aurait une hauteur réelle de 45.5 à 46 m sinon plus.)

3. Zonage de l'îlot B

Dans les documents déposés par l'arrondissement, sous la rubrique '*Dispositions relatives à la hauteur et à la densité*', îlot B, il est écrit: *Maintenir une hauteur maximale de 25 m sur au moins 65% de la superficie du terrain.* Conformément, Allied a indiqué que des bâtiments d'une hauteur maximale de 44 m occuperont au maximum 35% de la superficie de l'îlot B.

Suite de la période de questions du 25 septembre, SID Lee a déposé un plan avec des hauteurs (pg. 27) où tous les bâtiments sur l'îlot B ont une hauteur supérieure à 25 m. Est-ce que ceci s'agit d'une simple erreur ou une indication des intentions d'Allied?)

Par ailleurs, selon les plans de zonage soumis par l'arrondissement, 100% de l'îlot B serait zoné pour une hauteur maximale de 44 m.

Nous comprenons que si la proposition actuelle est approuvée, la restriction de 44m/35% devrait s'appliquer. Cependant, notre inquiétude est que, d'ici l'expiration du délai de 120 mois, et avant même que la construction ne commence, Allied vende la propriété Nordelec à un tiers qui demande à son tour une exemption en vertu de l'Article 89-3 pour permettre les bâtiments de 44 m de haut sur 50%, 75% ou 100% de l'îlot B. Étant donné que la ville aura déjà réaffecté l'intégralité de l'îlot B à 44 m, il y aurait une forte incitation pour le nouveau propriétaire à faire



une telle demande. De plus, avec tout l'îlot B déjà zoné à 44 m, il sera plus difficile de refuser la demande du promoteur.

Nous craignons que zoner tout l'îlot B à 44 mètres et de permettre à Allied de construire des bâtiments de plus de 25 mètres de hauteur n'ouvre la porte à ce que chaque promoteur de nouveau projet à Pointe St-Charles demande des exemptions similaires.

4. Café-Terrasse

Lors de la séance de questions-réponses du 25 septembre, il a été révélé qu'Allied proposait d'avoir un café-terrace sur le toit de l'un des bâtiments de l'îlot B. En réponse aux préoccupations de nombreux membres du public concernant le bruit, un représentant de l'arrondissement a déclaré que les réglementations actuelles imposent qu'un tel établissement soit situé à au moins 60 mètres de toute résidence.

Cependant, nous croyons qu'aucun restaurant ou établissement de boisson ne devrait être autorisé sur le toit d'un bâtiment de l'îlot B, ou de tout autre îlot du Nordelec d'ailleurs.

Tout d'abord, nous sommes sceptiques quant à l'efficacité de la distance de 60 mètres pour atténuer de manière significative le bruit. Il y a eu de nombreux exemples - par exemple, le Clubhaus sur la rue Centre à Pointe Saint-Charles ; des hôtels avec bars et restaurants sur leurs toits dans le Vieux-Montréal ; l'installation estivale du Party Village sur le canal Lachine en 2018 - où même à des distances supérieures à 60 mètres, le bruit de ces établissements a été une grave nuisance pour les résidents du quartier.

Malgré le fait que la Ville ait des règlements concernant les heures d'ouverture ou le volume de la musique dans un café-terrace, leur application est souvent difficile. Nous croyons fermement que pour protéger le droit des résidents de tous les bâtiments avoisinants à la jouissance paisible, la Ville doit refuser toute demande de café-terrace, restaurant ou bar sur le toit de tout bâtiment du Nordelec.

5. Usage commercial vs résidentiel

Sous la rubrique "Contexte" des documents soumis par l'arrondissement, l'une des justifications de la proposition d'Allied est de "répondre à la demande croissante de bureaux à moyen et long terme". Avec un taux de vacance des bureaux à Ville-Marie approchant actuellement 18 % et projeté à atteindre près de 25 % d'ici 2025 (Montreal Gazette, 5 juin 2023), il est difficile de comprendre l'optimisme de l'arrondissement quant à la croissance de la demande et la nécessité de permettre la construction d'à peu près 1 000 000 p.c. d'espaces à bureaux.



Nous pensons qu'il incombe à l'arrondissement de fournir les études sur lesquelles il fonde son optimisme. D'ailleurs, tout juste à l'ouest des Lofts Redpath se trouve la nouvelle construction du Groupe MACH, 'Edifice du Canal', qui compte 290,550 p.c. d'espaces à bureaux neufs et à la recherche de locataires depuis bientôt trois ans.

En même temps, il y a une crise du logement à Montréal qui ne montre aucun signe de réduction. Pourquoi la Ville favoriserait-elle alors un projet qui pourrait ne pas ajouter de nouvelles résidences à une ville qui en a désespérément besoin? Oui, le promoteur pourrait fournir jusqu'à 1 185 résidences dans l'ensemble du complexe Nordelec, mais il n'est pas obligé d'en fournir. Lors de la séance de questions-réponses du 25 septembre, le représentant d'Allied a clairement indiqué que sa vocation était la construction et la gestion d'espaces commerciaux.

Alors, construire davantage de bureaux et aucun logement ne fait qu'accentuer la crise de logement.

CONCLUSION

En somme, le Conseil d'administration des Lofts Redpath fait part de ses principales préoccupations à la Ville afin d'orienter le redéveloppement du secteur en fonction des besoins et des enjeux réels des résidents du secteur en cohérence avec une vision d'avenir. Nous espérons que la vocation résidentielle du secteur dicte son développement avec une offre commerciale de proximité complémentaire ainsi que des services communautaires et culturels, le tout avec une forte attention à la qualité architecturale des bâtiments qui permet d'actualiser et d'intégrer l'architecture d'une autre époque.

En conséquence, nous devons nous opposer au projet Terrains Nordelec tel que déposé car :

- Il n'y a pas suffisamment de données pour faire une évaluation en toute connaissance de cause.
- La hauteur et la masse de la construction proposée diminueront l'importance architecturale et patrimoniale du Nordelec, du Redpath et du Corticelli.
- Le zonage de l'îlot B à 44 mètres est susceptible d'être exploité de manière abusive, non seulement en ce concerne le projet Nordelec mais en ce qui concerne tout autre projet éventuel dans Pointe St-Charles.
- Un café-terrace ou un restaurant sur le toit de n'importe quel bâtiment du Nordelec va perturber le calme des résidents et sera une source de conflit et de discorde.

- Encourager la construction d'environ 1 000 000 de pieds carrés d'espace commercial au lieu de promouvoir des nouveaux logements ignore les crises actuelles de l'immobilier commercial et de logements à Montréal.

Le Conseil d'administration du Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath