



Date : 8 juin 2023

OCPM 2023 - Mémoire des Lofts Redpath

Les Lofts Redpath forment un ensemble résidentiel mixte détenu en copropriété comprenant une centaine d'unités résidentielles et une quinzaine d'entreprises de service, situés au bord du Canal de Lachine sur la rue St-Patrick entre la rue des Seigneurs et Wellington faisant partie du triangle de la pointe Sainte-Charles Nord.

Cet ensemble d'intérêt patrimonial a été remis en valeur 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 préconisée par la Ville de Montréal soit 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 certaines orientations mises de l'avant par la Ville dans leur Plan directeur de la mise en valeur (PDMV) du secteur Bridge-Bonaventure. Nous voulons apporter une attention particulière au sous-secteur du triangle de la pointe Sainte-Charles Nord. Nous exprimons un résumé de nos attentes en 4 points :

1) Intégration harmonieuse des logements et bonification des services commerciaux

Le PDMV devrait renforcer la vocation résidentielle déjà présente dans le secteur, notamment aux abords du canal et de l'axe de la rue Saint-Patrick. Nous avons constaté une transformation positive du secteur à travers la création de projets résidentiels ayant contribué à l'appropriation des berges et leur réaménagement ainsi qu'à l'implantation des services de proximité dans le quartier (au nord du canal).

Nous sommes d'avis que notre secteur devrait continuer à promouvoir l'émergence de projets résidentiels avec un rez-de-chaussée pouvant accueillir des services et des commerces de proximité. Les résidents du secteur valorisent et recherchent davantage la présence des commerces de type « petites épiceries » contrairement à la création de nouveaux pôles d'emplois ou la consolidation des activités industrielles. Il faut se rappeler que le secteur bénéficie actuellement de la présence du Nordelec avec ses 858 000 pi² de bureaux et de commerces et de la proximité du Centre des affaires de Montréal, dont il est possible de s'y rendre en moins de 35 minutes à pied. Bien qu'en théorie la création de nouveaux pôles d'emplois semble l'avenue privilégiée par la Ville dans son projet de PDMV est que, la réalité quotidienne des résidents est



OCPM 2023 - Mémoire des Lofts Redpath

très différente. Dans notre quotidien, nous sommes menés à devoir sortir du secteur pour des emplettes simples comme aller à l'épicerie. À cela s'ajoutent les nuisances reliées à la circulation de transit notamment sur les rues des Seigneurs, St-Patrick et Wellington aux heures pointes, sans compter que nous devons déjà composer avec un fort débit de véhicules (voitures et camions) qui amenuise la sécurité et l'expérience des résidents sur l'espace public (les rues).

2) Promotion de la qualité architecturale des bâtiments

Nous souhaitons que l'architecture des nouveaux projets s'intègre à celle déjà présente dans le secteur. Notre bâtiment a fait l'objet dans un effort soutenu dans sa transformation permettant de mettre en valeur son caractère de l'époque tout en introduisant un nouvel usage résidentiel au sein du bâtiment. L'architecture des nouveaux bâtiments devrait s'inspirer de l'architecture de l'époque et proposer une architecture contemporaine de grande qualité, mettant en valeur l'environnement et la conception durables. Nous sommes conscients que ce ne sont pas tous les bâtiments existants dans le secteur qui présentent des caractéristiques architecturales compatibles avec les transformations envisagées. Cependant, un effort devrait être ressenti pour que les nouveaux projets mixtes viennent contribuer à la qualité architecturale des bâtiments comme celui fait lors de la transformation des Lofts Redpath.

3) Connexion conviviale et animation des berges du Canal

Nous partageons l'avis de la Ville qui vise à explorer la réhabilitation du pont pivotant du CN-du Port pour les déplacements actifs. La réhabilitation du pont pivotant est une solution pertinente qui permettrait d'offrir un lien convivial et sécuritaire pour les piétons et les vélos. Le nombre des liens existants est insuffisant et ils présentent une configuration axée pour le passage des voitures avec des aménagements peu conviviaux et sécuritaires pour les piétons et les cyclistes. Les résidents tireraient profit de l'ajout de liens pour aller de part et d'autre du canal et contribuer à leur animation.

Depuis la transformation des Lofts Redpath nous avons constaté que les berges se sont également transformées. Les projets résidentiels implantés aux abords et à proximité du canal ont permis d'accentuer la transformation des berges de manière positive en favorisant la création des espaces conviviaux et sécuritaires pour les piétons et les vélos. Dans la requalification du secteur, il faut préserver la même orientation visant la transformation des espaces publics qui encourage l'implantation de l'activité résidentielle mixte et crée un ensemble cohérent de résidences aux abords du canal.

4) Atténuation des nuisances de la circulation dans le secteur

La circulation de transit dans le secteur est un enjeu majeur pour les résidents du secteur. Nous constatons des problèmes de bruit et vibration forts et de congestion dans le secteur lors des heures de pointe du matin et de l'après-midi. Le débit des véhicules est une réelle nuisance pour les résidents du secteur qui entraîne également des enjeux de sécurité liés à la vitesse et parfois au respect partiel des consignes de la route. Il faut se rappeler qu'il y a plusieurs piétons (y



OCPM 2023 - Mémoire des Lofts Redpath

compris des enfants) et cyclistes à proximité, en lien avec le canal, qui se heurte à un partage de la rue déséquilibré avec un fort débit de véhicules.

Nous sommes d'avis que la circulation de transit (Pont Victoria) devrait être redirigée hors secteur vers des axes majeurs, notamment vers l'autoroute Bonaventure récemment réaménagée. Il faudrait également opter pour un réaménagement de la rue en faveur des déplacements actifs. Les interventions de la Ville sur le domaine public devraient refléter les mêmes ambitions qu'ils imposent aux propriétés privées afin d'assurer une cohérence entre le domaine public et privé. Les rues du secteur devraient offrir de grands espaces surdimensionnés aux piétons et aux cyclistes et comporter des mesures d'atténuation à la circulation automobile. Nous souhaitons que notre secteur soit sécuritaire et agréable pour les déplacements actifs de tous. Nous croyons que la création d'un pôle d'emploi viendrait renforcer les nuisances liées à la circulation plutôt que de les atténuer.

Conclusion

En somme, le Conseil d'administration des Lofts Redpath souhaite partager 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. Nous souhaitons également que le réaménagement de l'espace public existant soit fait en continuité avec les interventions le long du canal qui a permis d'offrir un milieu convivial et sécuritaire aux piétons et aux cyclistes. Enfin, l'atténuation des nuisances dues à la circulation de transit automobile dans le secteur est primordiale pour faire du secteur un milieu de vie convivial et sécuritaire.

Nous partageons l'enthousiasme de la Ville à vouloir établir une vision d'avenir pour le secteur de Bridge-Bonaventure, une vision d'avenir qui va se traduire par des interventions innovantes à travers lesquelles la Ville peut résoudre les préoccupations de ses résidents actuels et futurs.

Le Conseil d'administration des Lofts Redpath