

MÉMOIRE

Sur le

Projet de transformation de l'îlot A et d'aménagement de l'îlot B du complexe Le Nordelec

Déposé le 3 novembre 2006

À l'Office de consultation de Montréal

Par le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath

Les résidents du complexe les Lofts Redpath sont très inquiets des répercussions qu'entraîneront la transformation de l'îlot A du complexe Le Nordelec et le développement de l'Îlot B tel que défini dans les documents présentés par le promoteur de ce volumineux projet.

Nos membres ont pu se familiariser avec les règles qui ont présidé à la remise en valeur du site Redpath de même qu'avec les considérations urbanistiques qui ont prévalu dans l'élaboration du plan directeur de ce développement en 2000-2001.

Importance relative du projet Le Nordelec

Le projet de transformation de l'édifice Le Nordelec est un développement majeur si nous le comparons à celui des Lofts Redpath.

En effet, l'ensemble du Nordelec comprendra plus de 1 000 unités résidentielles, et des commerces/bureaux en comparaison des 125 unités résidentielles et une vingtaine de commerces/bureaux dans les Lofts Redpath.

Les travaux s'étendront sur quelques années, et, progressivement, la Pointe Saint-Charles recevra des centaines de nouveaux venus.

Problèmes de circulation

Il est impératif que l'environnement immédiat soit conçu pour recevoir un tel afflux de nouveaux résidents.

Il serait, en effet, impensable de laisser commencer un tel projet sans s'assurer que les problèmes de circulation, pendant et après sa réalisation, ont été sérieusement pris en compte par les concepteurs et surtout par les autorités de l'arrondissement municipal.

Nous vivons déjà d'énormes difficultés à sortir ou à pénétrer dans le complexe Redpath aux heures de pointe journalières, et tenter de traverser la rue St-Patrick à ces heures de grande circulation est une aventure risquée pour les piétons.

Alors, lorsque Le Nordelec sera peuplé, la situation sera encore pire pour les nouveaux comme pour les anciens résidents. Les premiers ne le savent pas, mais les seconds le vivent déjà chaque jour.

Nous ne sommes pas des experts en circulation, mais comme contribuables, nous pouvons vous dire que ce projet ne devrait être autorisé que lorsque nos élus nous auront satisfaits que le plan de circulation automobile dans le secteur fera partie intégrante du développement du quartier pour fins résidentielles.

Rappel des faits

Il est important de rappeler qu'en 2000-2001, lorsque le projet des Lofts Redpath a été présenté aux autorités de l'Arrondissement, la réglementation ne permettait pas la construction résidentielle en front de

rue sur St-Patrick. Le secteur ayant une affectation industrielle, le promoteur, qui souhaitait transformer les édifices de la Redpath en complexe résidentiel a dû se contenter d'un mur de briques qui, à toutes fins pratiques, est sans fenestration en front de la rue St-Patrick.

Le promoteur s'est aussi vu refuser d'ajouter un ou deux étages additionnels au-dessus des quatre étages existants de l'édifice de la rue St-Patrick, parce que le plan de développement de la ville de Montréal ne le permettait pas. Avec raison, croyons-nous, étant donné les intentions clairement indiquées par la ville de Montréal à cette époque de conserver les dimensions et proportions que le quartier occupait à son historique époque industrielle.

La ville de Montréal voulait alors conserver un caractère mixte commercial, industriel et résidentiel dans son quartier de Pointe-Saint-Charles.

En examinant les plans du développement du Nordelec, nous constatons que le promoteur demande que la ville modifie la lettre et l'esprit du plan de développement qu'elle avait en tête lorsqu'elle a, après de multiples discussions, autorisé le développement des Lofts Redpath pour en faire le joyau de son plan de revitalisation de ses quartiers à vocations multiples comme celui de la Pointe-Saint-Charles.

Quand nous avons décidé d'investir dans les immeubles en ruine de l'ancienne raffinerie de sucre, nous étions parfaitement conscients de ce que la ville souhaitait accomplir et nous avons voulu participer à ses orientations. Nous avons pris nos décisions dans un environnement urbain et un cadre réglementaire qui assurait une vision précise du développement des immeubles environnants.

En présentant ce mémoire, nous désirons nous assurer que ce développement contribuera à l'amélioration de notre nouveau cadre de vie et de notre environnement urbain et non le contraire.

Les changements de zonage et de réglementations

L'îlot A

Les changements d'affectation d'espaces à bureau à résidentiel aux trois étages supérieurs de l'actuel Nordelec ne présente pas, à première vue, d'inconvénients majeurs pour nos copropriétaires à la condition que la nouvelle affectation se limite bien à ces trois étages.

On nous a informé que le prolongement des ailes du Nordelec actuel vers la limite de la rue St-Patrick était prévu dans les plans originaux de l'édifice de la Northern Electric Company. Nous serions sans doute malvenu d'en contester le bien-fondé, puisqu'il s'agit d'une situation de fait qui était vérifiable lorsque nous avons acheté nos immeubles.

Nous considérons cependant qu'il faudra que l'architecture de ces avancés vers la rue St-Patrick évite un impact volumétrique incompatible avec le gabarit des bâtiments existants du côté nord de la rue St-Patrick. De plus, il faut que le traitement architectural de ce changement d'affectation reflète la nouvelle vocation résidentielle de l'édifice.

Nous croyons que l'affectation commerciale au rez-de-chaussée du Nordelec est positive dans la mesure où elle est axée pour l'essentiel sur des commerces de proximité.

L'îlot B

Toutefois, nous nous objectons catégoriquement à la hauteur de 8 étages proposée dans le développement de l'Îlot B.

Le plan d'urbanisme que la ville a adopté il y a à peine un an, stipule un maximum de 2 à 6 étages (7 à 20 m). On demande déjà le déroger au Règlement d'urbanisme pour permettre une hauteur de 25 mètres qui permet à son tour, selon des professionnels, de construire 8 étages.

Lors de la présentation du projet, on nous a fait valoir qu'il était important de préserver dans le paysage urbain la dominance de l'édifice Le Nordelec.

Le même raisonnement avait été invoqué par les autorités municipales lorsque l'ensemble du projet de développement de la Raffinerie Redpath avait été soumis pour approbation. Le bâtiment principal du complexe Redpath, conçu par l'architecte John Ostell en 1854, était alors considéré comme valeur patrimoniale dont les 9 étages devaient demeurer la dominante du paysage urbain environnant.

Nous croyons que la hauteur proposée du bâtiment de l'îlot B du projet Le Nordelec contredit l'essentiel de cet énoncé.

Les dessins proposés nous font nettement entrevoir que la masse dominante ne sera plus constituée par l'îlot A de Nordelec et l'édifice Ostell des Lofts Redpath. En fait, c'est l'ensemble du nouveau projet Le Nordelec (îlots a et b) qui écrasera complètement le complexe des Lofts Redpath, y compris le bâtiment Ostell.

Pour maintenir l'équilibre des hauteurs et préserver le caractère distinctif des édifices Le Nordelec et Ostell, nous soutenons qu'il faudrait maintenir la hauteur des nouveaux édifices au niveau des hauteurs réglementaires qui prévalaient lorsque le développement des Lofts Redpath a été autorisé par l'administration municipale.

La piscine extérieure des Lofts Redpath

De plus, nous attirons l'attention de la commission sur le fait que dans la toiture de l'édifice des Lofts Redpath, juste en face de l'Îlot B, il y a une piscine. Compte tenu des dérogations de zonage demandées, cette piscine perdra définitivement son caractère privé ainsi que plusieurs heures d'ensoleillement en matinée.

Cette piscine a été aménagée à cet endroit pour deux raisons essentielles : premièrement, le règlement fixait à 6 étages la hauteur du futur édifice de l'îlot B ; deuxièmement il était interdit d'aménager du résidentiel avec vue sur la rue St-Patrick.

Nous soumettons que cette situation de fait antérieure doit être prise en compte dans la décision de modifier radicalement aujourd'hui les conditions qui ont orienté les décisions passées.

Les règlements de zonage ou plans d'aménagement

Le zonage ou plan d'aménagement préside habituellement aux décisions de construire, d'acheter ou d'investir dans un endroit plutôt que dans un autre.

Toute modification à un règlement de zonage ou à un plan d'aménagement doit, selon nous, tenir compte des gens qui, de bonne foi, ont orienté leurs décisions en fonction de ce qui existait au moment où ils les prenaient.

Dans le cas de l'îlot A, les choses étaient claires au moment où le développement Redpath a été décidé ; l'architecture et la masse était physiquement visible. Il en était de même lorsque nous nous sommes joints au promoteur et avons achetés nos copropriétés.

Dans le cas de l'îlot B, les règles étaient claires aussi, mais le bâtiment n'était pas encore conçu. Les décisions du promoteur des Lofts Redpath, et les nôtres, ont été prises à la lumière de règles que les autorités municipales avaient établies.

Ces règles ne devraient pas être modifiées puisque les copropriétaires qui ont investi dans ce projet l'ont fait dans un contexte réglementaire précis.

Comme copropriétaires, il ne nous est pas loisible d'annuler notre investissement.

Cependant, comme contribuables, il nous est permis de croire à la permanence des règlements de zonage.

Leur modification nous interpelle comme contribuables actuels.

Nous nous objectons à toute modification aux règlements ou plans d'aménagement qui existaient lorsque nous avons acheté nos copropriétés. Nous n'osons croire que la ville de Montréal puisse décider de modifier unilatéralement un règlement de zonage sans que la preuve ait été faite que le bien commun de l'ensemble des contribuables mérite que des sacrifices soient imposés à une minorité d'entre eux.

Il ne s'agit pas ici d'exproprier un droit de vue ou l'emplacement d'une rue ou d'un boulevard, il s'agit de déroger à une réglementation dont l'existence même est à la base de notre décision d'investir dans les Lofts Redpath.

Nous ne refusons pas d'avoir de nouveaux voisins en face de chez-nous, nous demandons tout simplement que ceux qui veulent loger nos futurs voisins obéissent dès maintenant aux règles auxquelles le promoteur des Lofts Redpath s'est conformé pour créer l'environnement dans lequel nous vivons maintenant.

Aménagement urbain

La construction de plus de 1000 unités résidentielles et l'ajout de commerces aux fonctions déjà existantes entraîneront des pressions sur la trame urbaine existante.

Nous ne vous apprendrons rien en vous disant que la rue St-Patrick est une voie d'accès importante à Montréal. Chaque matin et chaque soir, la circulation allant du ou vers le pont Victoria passe sur la rue St-Patrick.

Il est difficile de sortir de notre complexe et de s'insérer dans le trafic régulier sur cette rue, encore plus aux heures de pointe du matin ou du soir.

Le plan d'aménagement urbain prévoit l'érection de feux de circulation à l'angle des rues Richmond et St-Patrick. Nous croyons que ces feux seraient situés trop près de ceux de la rue des Seigneurs pour être d'une quelconque utilité. Ne serait-il pas préférable qu'ils soient installés à l'angle des rues Montmorency et St-Patrick? Les copropriétaires du Redpath et ceux du Nordelec pourraient alors atteindre la rue St-Patrick par la rue Montmorency.

L'installation de feux de circulation à l'angle des rues St-Patrick et Montmorency est d'ailleurs urgente et mériterait une attention immédiate des autorités municipales avant qu'un accident majeur s'y produise.

Nous ne sommes que 125 copropriétés à subir présentement les effets de la congestion de la rue St-Patrick matin et soir.

Il serait inconséquent de s'attendre à ce que les choses s'améliorent lorsque quelques centaines de nouveaux logements viendront s'ajouter dans Le Nordelec ; à moins que des mesures d'atténuation soient prises pour que la rue des Seigneurs ne soit plus une voie de contournement du bouchon du viaduc Wellington aux heures de pointes.

Les résidents qui ont fait le choix de vivre ici, ou qui voudront vivre dans Le Nordelec, doivent pouvoir accéder à leur quartier sans subir les bouchons de circulation créés par ceux qui, par choix, vivent à l'extérieur de l'île de Montréal.

Les piétons qui déambulent sur les trottoirs des rues St-Patrick, Shearer et des Seigneurs, jusqu'à la rue Notre-Dame doivent être des aventuriers puisqu'ils sont obligés de négocier leur démarche entre les poteaux plantés en plein milieu des trottoirs déjà exigus de ces rues. Lorsqu'un projet aussi important que le Nordelec est proposé, n'y a-t-il pas lieu d'organiser simultanément les voies d'accès pour au-delà de

1 000 nouveaux résidents. Ne devrions-nous pas songer à l'enfouissement des fils électriques et ainsi désencombrer nos vétustes trottoirs.

Si la ville souhaite vraiment revitaliser l'ensemble du quartier, n'y aurait-il pas lieu de songer, comme elle l'a fait pour le carrefour du commerce international, à la création d'un mobilier urbain qui tienne compte de son environnement historique, à la plantation d'arbres ou autre végétation qui humaniserait l'environnement dans lequel évolueront tous ces nouveaux contribuables.

L'architecture du projet de transformation de l'îlot A du projet Nordelec ne devrait-elle pas tenir compte de l'aire de vents qui sévit à l'angle des rue Shearer et St-Patrick ; la construction des nouvelles ailes de l'îlot A empirera la situation à moins que l'on y voit au moment de la conception ; les piétons qui ont à traverser St-Patrick pour y prendre l'autobus sont gravement incommodés par ce vent.

Au nom des résidents des Lofts Redpath, nous souhaitons que dans votre sagesse, notre voix aura été entendue et que vos conclusions en tiendront compte.

Merci

Jean Cournoyer

Président du Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath

Montréal le 2 novembre 2006