

Terrains Nordelec

Office de consultation publique de Montréal

26 octobre 2023

Mémoire présenté par le Syndicat de la copropriété  
Le Nordelec Lofts authentiques – Phase 1 (1730, rue Saint-Patrick)  
dans le cadre des consultations publiques pour le  
Projets de règlement relativement aux terrains Nordelec

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

## Qui sommes-nous ?

Le syndicat de la copropriété « **Le Nordelec Lofts authentiques** » regroupe les propriétaires de 103 unités de logements situés sur l'aile est du Nordelec, qui s'étend de la rue Richardson au sud jusqu'à la rue Saint-Patrick au nord. Depuis 2014, le syndicat est géré par ses copropriétaires pour veiller à la préservation et à l'entretien des espaces communs, maintenir la qualité de vie des résidents et veiller à la pérennité du Nordelec, un bâtiment unique caractérisé de patrimoine exceptionnel par la Ville de Montréal.

Avec le syndicat de la copropriété Le Nordelec Condos Urbains – Tour 1 qui totalise 135 logements, nous représentons depuis 2015 les propriétaires minoritaires du bâtiment patrimonial Le Nordelec sur un syndicat (le « Syndicat horizontal ») dont fait partie Allied Properties REIT (ci-après, « Allied »), le propriétaire majoritaire du Nordelec (85 %). Le syndicat horizontal supervise la gestion de l'ensemble des espaces et équipements communs qui affectent l'ensemble des propriétaires du bâtiment le Nordelec.



*Figure 1 : Vue du Nordelec vers l'ouest à partir du REM*

## Table des matières

Table des matières.....	2
Introduction .....	3
1. La hauteur maximale de 44 mètres.....	4
2. L'élargissement des usages commerciaux autorisés .....	9
Catégorie d'usages C.4 .....	9
Restaurant et café-terrasse .....	10
3. L'utilisation du 89 .....	11
Requis de base .....	11
Phasage et suivi du chantier .....	11
Délais de réalisation.....	12
La dérive du 89.....	12
4. La rue de la Sucrierie .....	13
5. Pénurie de logements .....	15
Conclusion .....	16

## Introduction

Force est de constater que le contrat social intervenu en 2012 entre la Ville de Montréal et la population du quartier Pointe-Saint-Charles dont les résidents du Nordelec est rompu avec la présentation de ce nouveau projet.

Le projet de 2006 révisé en 2012 consistait au maintien de la vocation économique du site auquel venait s'ajouter un développement immobilier résidentiel de plus de 1000 unités, appuyé par l'arrivée de plusieurs commerces de proximité à l'intérieur même du Nordelec dans un environnement social mixte par l'inclusion de logements sociaux et communautaires. Ce projet autorisé par le biais de l'article 89-3 de la Charte de la Ville de Montréal protégeait également la prépondérance du Nordelec, un des bâtiments emblématiques du patrimoine industriel montréalais et enrichissait le quartier et la vie de ses citoyens. La Ville nous assurait donc que la vue imprenable sur le Nordelec serait préservée et que nous aurions un milieu de vie complet. Cette promesse est brisée avec l'arrivée de ce nouveau 89-3.

La nouvelle demande de règlement 89-3 arrive aujourd'hui moins de dix ans après la mise en marché des nouvelles unités d'habitation et met de côté les préoccupations qui motivaient alors la limite de hauteur des nouveaux bâtiments de l'îlot B à 25 mètres. En quoi la vision de développement que porte la Ville de Montréal sur ce secteur de Pointe-Saint-Charles aujourd'hui explique le rejet complet des préoccupations qui avaient été soulevées à l'époque et qu'elle avait retenues dans le projet alors autorisé? Cette question demeure sans réponse. Pourtant, dix ans dans l'échelle de temps du développement d'une ville comme Montréal c'est très peu pour expliquer un tel changement de cap.

Cette situation est d'autant plus préoccupante qu'elle semble s'inscrire dans une nouvelle façon d'utiliser l'article 89-3 pour étudier les projets spécifiques présentés par les promoteurs et se réaliser sans égard aux paramètres en cours d'élaboration dans le secteur Bridge-Bonaventure situé juste à côté et qui nous semble isolé processus actuel de consultation sur le Nordelec. En effet, nous faisons face à un projet « général » qui présente très peu de balises de développement. Cet article 89-3, s'il est adopté tel quel, crée selon nous un précédent et pourrait entraîner à l'échelle de la Ville de Montréal une nouvelle façon de faire avec les promoteurs sans qu'un débat conséquent n'ait eu lieu à ce sujet.

Nous, les citoyens, avons à cœur le développement de Pointe-Saint-Charles et avons à cœur l'amélioration de notre milieu de vie. Nous sommes en accord avec un développement immobilier sur le terrain de stationnement de l'îlot B, mais il nous apparaît évident que le projet actuel est inadéquat et n'apporte absolument rien aux citoyens qui habitent le quartier en plus d'omettre plusieurs enjeux importants. Quant à l'achèvement du développement de l'îlot A, il n'a bénéficié d'aucune analyse qui aurait pu venir en bonifier grandement l'aménagement.

À travers la documentation, qui est par ailleurs incomplète et ne réponds pas selon nous aux requis minimums que la Ville exige pour l'approbation d'un tel projet, en plus de porter à confusion, on découvre un projet complètement différent de celui promis en 2006 et 2012 par la Ville et sur la base duquel des centaines de citoyens sont venus s'installer dans le quartier. De plus, ce projet semble vouloir se faire passer comme une suite logique du projet résidentiel non réalisé du précédent propriétaire ce qui n'est clairement pas le cas.

Nous demandons donc à la commission d'informer la Ville que la population s'oppose fortement à ce projet, de recommander à la Ville de Montréal de ne pas accorder ce nouvel article 89-3 et de demander au propriétaire de présenter un projet dans le respect du zonage et du Plan d'urbanisme actuel ou de présenter un projet qui soit en ligne avec les intérêts de la population du quartier.

# 1. La hauteur maximale de 44 mètres

## Îlot B

Nous ne comprenons pas pourquoi la Ville, à l'encontre du règlement de zonage et du Plan d'urbanisme, permettrait au propriétaire, Allied, de bâtir jusqu'à 44 mètres. Cette hauteur dépasse celle du Nordelec (sans compter les équipements mécaniques et autres constructions qui seront ajoutés sur le toit) et dépasse de plus de 75% les 25 mètres de hauteur autorisée par le projet précédent. Nonobstant les concepts de « gradation des hauteurs » et les « percés visuelles » proposés par le promoteur dans ce projet, cette proposition selon nous ne fait tout simplement pas de sens compte tenu de l'impact significatif qu'elle aurait sur la visibilité de près et de loin du bâtiment patrimonial du Nordelec.



*Figure 2 : Vue du projet vers le nord-ouest à partir du REM. La façade Est du Nordelec n'est presque plus visible.*

Lors de la première consultation publique, qui a mené à l'adoption du premier 89, la commission a recommandé :

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. *Office de consultation publique de Montréal, Rapport de consultation, 21 décembre 2006, page 2.*

Déjà, la population s'inquiétait d'une hauteur de 25 mètres et la commission recommandait une révision à la baisse des hauteurs. Comment donc, seulement quelques années plus tard, la Ville de Montréal peut-elle autoriser des constructions jusqu'à 44 mètres? Le même constat a été effectué lors de la deuxième consultation publique entourant ce projet :

Le rapport de la commission de 2006 faisait déjà mention de préoccupations concernant la hauteur et l'effet de masse de la volumétrie ainsi que le caractère privé de la cour intérieure présentée alors comme devant être semi-publique. *Office de consultation publique de Montréal, Rapport de consultation, 17 avril 2012, page 37.*

Si les deux précédents rapports demandaient de mieux s'intégrer au paysage et au gabarit du quartier, nous croyons qu'il serait inconcevable que cette nouvelle consultation permette de construire jusqu'à 44 mètres, surtout lorsqu'on nous vend que ce projet est en quelque sorte une continuation en version améliorée des projets présentés en 2006 et 2012. Il s'agit, selon nous, d'un tout autre projet qui s'intègre mal au paysage du quartier et n'a rien à voir avec les balises des projets précédents.

Dans un premier rapport en 2006, le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, prédécesseur du Comité Jacques-Viger, il est possible de lire :

Une hauteur de 8 étages est acceptable compte tenu des dimensions importantes de l'îlot. Cette hauteur assure le maintien de la prépondérance du Nordelec dans le paysage. *Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, Avis donné lors de la réunion du 9 juin 2006, page 2.*

Cette hauteur est celle de 25 mètres, soit la hauteur permise actuellement sur le site. Dans le rapport soumis lors de la consultation de 2012, le comité mentionne le traitement architectural et demande de mieux prendre en considération le Nordelec :

Le comité émet un avis favorable à la demande de modification du Règlement 06-039. Pour bonifier le projet, il recommande d'améliorer la composition architecturale des agrandissements afin de leur donner un caractère davantage résidentiel et de mieux prendre en considération la facture du Nordelec, d'assurer un retrait suffisamment grand à l'étage des mezzanines, de concevoir les toits verts et les espaces extérieurs comme faisant partie d'un réseau y compris avec les espaces verts du quartier et de raffiner la typologie des appartements afin notamment d'aménager des unités traversantes. *Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, Avis donné lors de la réunion du 29 juin 2011, page 3.*

Nous ne comprenons donc pas comment le Comité Jacques-Viger peut donner un avis favorable au projet actuel, d'autant plus qu'il recommande de « Prendre en compte l'étude patrimoniale du Nordelec pour appuyer les options d'aménagement et le parti architectural ». L'annexe de l'avis contient des recommandations pour lesquelles chaque suivi mentionne que la recommandation sera traitée lors d'une prochaine étape, soit lors de l'approbation du PIIA. Aucune des solutions aux recommandations n'a donc pu être évaluée lors de la consultation publique. Le PIIA ne faisant pas partie d'une démarche avec consultation publique, ces aspects ne seront donc jamais soumis à l'avis de la population.

Le fait qu'un promoteur veuille maximiser son profit lors de la réalisation d'un projet va de soi, mais nous ne comprenons pas comment une surhauteur pouvant atteindre 44 mètres sur 35% du projet est nécessaire pour la réussite financière du projet. Lorsqu'Allied a acquis le terrain en 2016, il savait très bien ce que permettait l'article 89 octroyé à son prédécesseur et connaissait très bien les engagements pris par ce dernier, tant au niveau des usages que des hauteurs. Allied a volontairement laissé expirer les délais, car il n'avait pas l'intention de respecter les engagements pris par Groupe El-Ad, l'ancien propriétaire. Nous comprenons très bien que contrairement au Groupe El-Ad, Allied est un promoteur de bureaux, mais il n'en demeure pas moins que les règles de zonage à Pointe-Saint-Charles sont en place pour plusieurs

bonnes raisons et qu'Allied devrait être en mesure de construire un projet avec un nombre de pieds carrés similaire tout en respectant les limites des hauteurs, par exemple en prenant plus d'emprise au sol.

À cet effet, l'arrondissement justifie la hauteur excédentaire par la diminution de l'emprise au sol des bâtiments si on le comparait à un projet hypothétique (non présenté) qui aurait plus d'emprise et moins de hauteur. L'îlot B est cependant un îlot industriel et peut selon nous très bien être développé de la sorte (plus d'emprise et moins de hauteur), comme c'est le cas avec les autres lots du secteur. Les deux passages est-ouest qui sont proposés ne seront pas selon nous des espaces intéressants et dynamiques pour le quartier. Ces espaces privés seront ombragés et trop à l'écart de la rue Saint-Patrick, du canal de Lachine et de la rue Centre. Nous ne voyons pas comment des citoyens seraient intéressés à y aller si ce n'est que pour se rendre au travail. En guise de comparaison, si on regarde les espaces intérieurs du Nordelec, ceux-ci sont présentement déserts, très peu fréquentés et ce qui devait être, au rez-de-chaussée, des commerces de proximité, a été presque exclusivement loué à des entreprises pour y être occupé par des bureaux. D'ailleurs, certains restaurants et commerces qui ont essayés de s'y installer n'ont pas été en mesure de demeurer ouverts étant donné la nouvelle réalité du marché de l'immobilier de bureaux et le télétravail. Selon nous, l'arrondissement devrait davantage miser sur un recul plus important sur la rue Saint-Patrick qui est reliée directement au canal de Lachine plutôt que les deux nouveaux passages est-ouest du projet proposé qui n'attireront pas les citoyens et résidents du quartier.



*Figure 3 : Vue du projet à partir du coin nord-est des rues Saint-Patrick et de Montmorency. La marge de recul avant de 6 mètres ne permet pas de mettre en valeur le Nordelec.*

Nous pensons également que le fait qu'il soit indiqué que 65% du terrain maintiennent une hauteur maximale de 25 mètres peut porter à confusion. Effectivement, ce 65% inclut tout le terrain, ce qui veut dire qu'il prend en considération l'ajout de la rue de la Sucrierie, qui devient du domaine privé et non cédé à la ville comme le proposait le projet précédent, ainsi que les espaces libres qui seront créés par les passages est-ouest. Selon la réponse fournie par le promoteur, ce sont donc 100% des bâtiments construits sur l'îlot B qui dépasseront la limite actuellement autorisée de 25 mètres ce qui n'est pas conforme au règlement soumis en consultation (il doit sans doute s'agir d'une erreur).

Cette réalité nous porte à nous inquiéter sur la présence future du Nordelec dans le paysage montréalais. Les nouvelles constructions sur l'îlot B dépassant toutes 25 mètres et atteignant 44 mètres anéantiront l'effet de masse et de majestuosité qu'impose le Nordelec au secteur Bridge-Bonaventure et les deux espaces dégagés est-ouest n'y changeront rien. Dans le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure, le Nordelec, aussi connu sous le nom du géant de la pointe, est identifié comme marqueur territorial d'intérêt (p.52). Il est également mentionné que la ville veut « Renforcer la dominance des points de repère d'intérêt, comme les silos Redpath (1555, rue Saint-Patrick) et le Nordelec notamment, en limitant la hauteur des nouvelles constructions » (p.55). Une surhauteur des nouvelles constructions est donc en contradiction directe avec la vision souhaitée pour le secteur, vision qui a pourtant été présentée en mars de cette année 2023 à la population montréalaise. À la page 76 du même document, concernant les balises encadrant la forme urbaine, il est indiqué que la Ville veuille « Mettre en valeur le patrimoine industriel de la rue Saint-Patrick ainsi que la prédominance du Nordelec et des silos de la Redpath en favorisant un front bâti d'une hauteur variant entre 7 et 25 mètres à proximité de l'emprise de la voie publique. » Encore une fois, une surhauteur de 44 mètres viendrait à l'encontre de cet objectif et le léger recul proposés des nouveaux bâtiments sur Saint-Patrick n'y changera rien. La vue de près ou de loin sur le Nordelec sera menacée, notamment à partir du REM, tel que démontré par les photos ci-bas.



*Figure 4 : Vue vers le sud-ouest à partir du stationnement situé au coin nord-est des rues Saint-Patrick et de Condé.  
Le Nordelec disparaît complètement.*



Le promoteur du projet de 2006 et de 2012 mentionnait fort à propos que :

Les immeubles de 8 étages sont conformes à la réglementation prévue pour ce secteur. Ils ont un gabarit inférieur à celui de la Redpath, de sorte que la prédominance de l'édifice du Nordelec dans le paysage urbain est préservée. Les immeubles sont modulés aux étages supérieurs et sur les façades afin d'apporter une certaine diversité dans les gabarits et dans les plans de façades sur chacune des rues. *Présentation du promoteur, 5 juin 2006, page 35.*

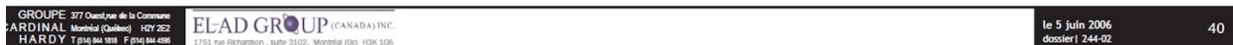


Figure 5 : Coupe longitudinale de l'îlot B, vue vers l'ouest, projet 2006, *Présentation du promoteur, page 40.*

La vue à partir du Nordelec est également menacée avec l'arrivée de ce nouveau projet. Dans le document de présentation du promoteur, la stratégie suivante est mise de l'avant pour les nouveaux occupants du projet (p.34):

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.

Pourtant, il s'agit là de la même stratégie qui faisait partie du contrat social de 2012 par la ville. Si celui-ci est rompu avec nous sera-t-il respecté pour les nouveaux occupants de l'îlot B lorsqu'un autre projet s'érigera dans son voisinage?

## Îlot A

Il faut enfin remettre en question la planification du développement prévu aux deux ailes qui restent à ajouter à l'îlot A. La ville vient reconduire, sans questionnement, le développement prévu en 2012. Il serait pourtant sage de refaire une analyse sur la base du vécu des occupants des deux copropriétés résidentielles maintenant existantes pour cette partie du nouveau projet présenté. En effet, si l'on regarde les deux ailes qui ont été aménagées dans l'îlot A, les logements qui se retrouvent à l'intérieur, surtout aux étages inférieurs, n'ont pratiquement pas de lumière naturelle et la proximité entre les deux ailes crée une caisse de résonance qui amplifie le bruit. Il ne s'agit pas de milieux de vie exemplaires et le projet proposé pour les deux ailes restantes sur l'îlot A sont encore plus rapprochées que celles existantes. Nous croyons donc que la ville devrait apprendre de l'expérience et bonifier l'analyse du projet proposé sur l'îlot A.

## 2. L'élargissement des usages commerciaux autorisés

Lorsque nous avons acheté nos unités, l'ancien promoteur promettait un milieu de vie complet. Les commerces au rez-de-chaussée du Nordelec devaient répondre à une demande commerciale pour des besoins du quotidien, des centaines de voisins devaient venir s'installer sur l'îlot B, apportant une clientèle aux nouveaux commerces de proximité. La réalité est cependant toute autre. Les engagements n'ont pas été respectés, les délais sont échus et le projet promis n'a jamais été réalisé. Les espaces commerciaux du rez-de-chaussée du Nordelec sont majoritairement occupés par des bureaux. Les commerces de proximité qui s'y aventurent ne font pas long feu. Il nous semble évident que les nouveaux bâtiments de l'îlot B seront consacrés à d'autres bureaux locatifs et que l'usage résidentiel autorisé ne fait pas partie des plans du propriétaire.

Le projet du Nordelec, à ce jour, n'a pas réussi à créer un milieu de vie complet malgré ses centaines de milliers de pieds carrés d'espaces de bureaux et ses 240 logements. Comme il ne semble pas qu'il y ait de nouveaux logements dans la proposition d'Allied, nous nous questionnons sur l'élargissement apporté dans le nouveau projet d'article 89-3 aux catégories d'usages commerciaux autorisés.

Bien que la mixité des usages représente des avantages certains pour l'animation urbaine et la qualité de vie des citoyens en assurant notamment à distance de marche une variété de services, cette mixité doit être encadrée adéquatement afin d'en limiter les effets indésirables sur la population. Elle doit également se faire au bénéfice de tous les citoyens de Pointe-Saint-Charles.

### Catégorie d'usages C.4

La catégorie d'usages C.4 qui serait autorisée par l'article 89-3 sur les îlots A, B et D permet tous les commerces de vente au détail courant (C.1) et de faible intensité (C2) en plus des usages suivants beaucoup plus intensifs en terme d'achalandage (Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest article 209) :

- établissement de jeux récréatifs
- prêt sur gages
- salle d'exposition
- salle de danse
- salle de réception
- salle de réunion
- salle de spectacle
- véhicules automobiles (location, vente).

Pourtant le même règlement vient préciser pour le quartier Griffintown à l'article 209.1 que :

Les établissements de jeux récréatifs, les salles de danse, les salles de réception et les salles de spectacle ne sont pas autorisés dans le secteur Griffintown.

Nous ne comprenons pas comment le secteur du Griffintown est différent de celui du Nordelec et pourquoi le nouveau règlement 89-3 permettrait tous les usages sans restriction. On nous présente donc ici un élargissement d'usages commerciaux plus intensifs sans qu'aucune démonstration du contrôle des impacts n'ait été faite. De plus, quel sera l'impact de cet élargissement sur le rôle joué par la rue Centre située au cœur du quartier et sur la rue Saint-Patrick qui accueille plusieurs locaux commerciaux?

Cet élargissement des usages commerciaux à la catégorie C.4 est d'autant plus étonnant qu'il vise également un petit bâtiment (îlot D), propriété d'Allied, situé à l'ouest dans le quadrilatère formé des rues

Shearer, Augustin-Cantin, Island et Saint-Patrick. Comment peut-on justifier une telle modification pour ce seul bâtiment qui ne représente pas plus de 5 % de la superficie totale de ce quadrilatère et qui est adossé à une zone résidentielle de faible densité (H1-4)? Les deux règlements adoptés en vertu de l'article 89-3 en 2006 et 2012 n'introduisaient aucun changement à la réglementation de zonage pour ce bâtiment, pourquoi le faire aujourd'hui en l'absence d'un projet significatif dans ce secteur?

Face à ces éléments, nous demandons que cette modification aux usages commerciaux autorisés sur les îlots A, B et D soit retirée du nouveau règlement 89-3.

### **Restaurant et café-terrasse**

Nous questionnons également la possibilité d'installer un café-terrasse adossé à un restaurant sur le toit des bâtiments qui seront érigés sur l'îlot B. L'actualité nous a donné plusieurs exemples récents où de tels aménagements ont entraîné leur lot de nuisances pour les résidents et aucune démonstration rigoureusement n'a été faite par l'arrondissement qu'une distance de 60 mètres était adéquate pour éviter que le bruit et la lumière ne constituent des nuisances pour les logements voisins. Quelle est la justification derrière cette distance de 60 mètres et pourquoi n'est-ce pas plutôt 80, 100 ou 150 mètres à la place? L'arrondissement nous a plutôt mentionné durant la période de questions que s'il surgissait des problèmes, il était possible de porter plainte afin que la Ville propose des mesures de mitigation. Nous invitons donc la commission à refuser cette modification.

### 3. L'utilisation du 89

Selon nous, l'usage du 89-3 pour l'approbation de ce projet n'est pas justifié et nous apparaît même abusif. Depuis le premier 89 adopté en 2006, le projet a complètement changé et les informations fournies par le promoteur ont diminué. Chaque projet subséquent se présente comme étant une continuité de celui-ci, donc se permet de faire fi des requis pour un projet initial et les contraintes données au promoteur sont moins restrictives. Aucun autre projet soumis à un 89-3 ne semble présenter des balises aussi générales pour un projet et ceux-ci contiennent normalement tous les documents requis pour un tel règlement, ce qui n'est pas le cas présent.

#### Requis de base

Plusieurs requis sont exigés pour l'approbation d'un 89 par la ville de Montréal. Cependant, il semble y avoir un grand manque au niveau du respect de ces requis et une attitude désinvolte de la part la ville à remplir ces requis. Le formulaire « Demande d'approbation d'un projet dans le cadre de l'article 89 de la charte de la ville de Montréal », il est indiqué que les pièces suivantes sont à fournir :

- Plans et élévations illustrant les conditions existantes et projetées du bâtiment, préparés par un architecte, dans le cas d'un projet de construction ou de transformation
- Plans de construction ou de transformation du bâtiment, le cas échéant
- Toutes études pertinentes (circulation, ensoleillement, éolienne, valeur patrimoniale, etc.)

Cependant, les réponses obtenues du propriétaire ne sont pas rassurantes quant aux plans et élévations. Lors de la période de questions, on nous a répondu que ce qui était présenté n'était que des scénarios, rien de final. Le but est de présenter une volumétrie afin de démontrer que 65% à hauteur maximale de 25 mètres sera respecté, mais sans plans des bâtiments, ni la confirmation qu'il s'agit de la version finale du projet. Le scénario peut donc changer à la suite de l'approbation du nouveau 89 sans repasser par le processus de consultation publique. Les requis ne sont pas remplis. La documentation qui a mené à l'adoption du premier 89 et son renouvellement étaient beaucoup plus complète.

La question a également été posée à savoir s'il existait une étude éolienne pour la nouvelle proposition, et on nous a répondu qu'il n'en existait pas puisque ce projet serait une continuité de celui de 2012. Il est pourtant impossible de se baser sur ce qui avait déjà été approuvé puisque la hauteur du précédent projet se limitait à 25 mètres et celui-ci demande d'augmenter la limite des hauteurs à 44 mètres. Dans les documents fournis par Allied, nous sommes d'avis qu'il devrait y avoir une nouvelle étude éolienne. Il s'agit selon nous d'un tout nouveau projet, donc tous les documents requis devraient être fournis afin de pouvoir octroyer au propriétaire des dérogations au règlement de zonage et au Plan d'urbanisme.

#### Phasage et suivi du chantier

Dans les deux premières versions du 89 qui ont été adoptées par la Ville pour ce projet, il y avait une section sur le phasage du projet. Certaines sections de celui-ci ne pouvaient pas être réalisées si d'autres sections n'étaient pas complétées. Toutefois, aucun phasage n'est exigé dans cette nouvelle version du projet. Nous sommes d'avis qu'il devrait y avoir un phasage d'imposé à Allied afin de s'assurer du bon déroulement du projet. Nous demandons également que le promoteur s'engage à informer les résidents des nouvelles étapes à venir, et ce, au fur et à mesure de l'avancement du chantier (par exemple, avant l'excavation, au moment du coulage du béton - étape qui souvent entraîne de plus longues heures de travail qu'habituellement, lors de la livraison d'équipements surdimensionnés, etc.). Le chantier doit également tenir en compte qu'il y a des résidents qui vivent dans le Nordelec et dans le Redpath et doit prendre les mesures appropriées pour limiter les nuisances dans la mesure du possible.

## Délais de réalisation

Dans le règlement adopté en vertu de l'article 89-3 de 2006 et de 2012, soit le Règlement 06-039, il est mentionné que « Les travaux visés par le présent règlement doivent être complétés dans les 120 mois suivant » l'entrée en vigueur du règlement ou une date précise. Dans le nouveau règlement proposé, il est plutôt indiqué que « Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débuter dans les 120 mois suivants l'entrée en vigueur de celui-ci. » Il serait donc possible que le terrain reste vacant pendant encore près de 10 ans. De plus, comme il n'y a aucun délai de réalisation au-delà de ce premier 10 ans pendant lequel un premier permis devra être émis et les travaux débutés, le conseil municipal devra abroger ce nouveau règlement s'il veut mettre un terme au droit de construire donné au promoteur en l'absence d'action de sa part au-delà de la construction d'un premier bâtiment. Ceci est d'autant plus inquiétant qu'une fois ce règlement adopté, le projet pourra changer à maintes reprises ou même changer de main encore une fois.

## La dérive du 89

Les éléments mis en lumière dans cette section nous portent à nous inquiéter sur le précédent qui pourrait ressortir de cette utilisation de l'article 89. Des projets comme celui de Bridge-Bonaventure ou d'autres projets d'autres promoteurs dans le futur pourraient vouloir se prévaloir de l'article 89 si les requis pour l'approbation de tels projets sont si bas. Nous sommes devant un projet qui est complètement différent de celui initialement proposé, mais qui est présenté comme une continuation en version améliorée de celui-ci et, donc, reprend des documents dont le terme d'application est expiré afin de justifier l'approbation d'un renouvellement du règlement 89-3. Il ne faut pas que l'article 89 devienne la porte d'entrée pour forcer des projets imprécis et incomplets. Pourquoi ne pas procéder dans un tel cas par le biais d'une modification de zonage, l'article 89-3 du Nordelec étant échu? Le PPCMOI pourrait également dans un tel contexte devenir un outil pratiquement inutilisé puisque ses requis sont plus stricts. S'il est possible de passer par un article 89 pour un projet potentiel avec usages multiples incertains, pourquoi un promoteur voudrait-il passer par un PPCMOI pour modifier le règlement d'urbanisme? Que la Ville soit en train de revoir comment le 89-3 doit être utilisé est un objectif louable en soi. Nous ne voulons pas que les promoteurs soient toujours repoussés par des procédures administratives et également par le syndrome « pas dans ma cour ». Nous croyons cependant qu'il est dangereux d'utiliser le projet d'Allied comme modèle sans avoir fait au préalable une réelle réflexion sur l'avenir du 89-3 et des exigences minimales liées à son utilisation. Une fois le précédent créé, il sera selon nous très difficile de s'en défaire.

## 4. La rue de la Sucrierie

Une autre crainte émane du fait que la rue de la Sucrierie deviendra une propriété privée et non une rue publique, comme c'était prévu avec le projet de 2012. De cette modification, qui peut sembler banale, plusieurs enjeux, qui ne sont pas pris en considération par la Ville, viendront affecter la qualité de vie des personnes qui résident au Nordelec. Cette autre rupture du contrat social intervenue avec les citoyens en 2012 est introduite sans qu'encore une fois la Ville n'explique vraiment les impacts de ce changement.

Les résidents des deux copropriétés existantes du Nordelec vivent depuis 2014 -2015 à des adresses fictives en l'absence de la création de rue de la Sucrierie. En effet, nos adresses qui sont les 1730 et 1740 rue Saint-Patrick se trouvent en fait à l'est du 1670, 1700, 1720 et 1750 Saint-Patrick entraînant son lot quotidien d'inconvénients : on nous cherche quand on vient nous voir, les colis ne sont souvent pas livrés au bon endroit, etc.

Pour un locataire commercial du Nordelec et des nouveaux espaces commerciaux qui seront construits, ce statut privé ou public de la rue de la Sucrierie ne change peut-être rien. En l'absence d'un bon déneigement ou d'un éclairage des espaces libres extérieurs déficient par exemple, ceux-ci contacteront leur locateur Allied avec lequel ils ont une entente commerciale, et donc un levier. Mais qu'en est-il des résidents et propriétaires minoritaires du Nordelec? Pour eux, toute plainte devra passer par le Syndicat de copropriétaires qui verra à son tour à relayer la plainte au Syndicat horizontal pour faire avancer le dossier, et ce dans un contexte où les syndicats de copropriétaires ont peu de poids face au principal propriétaire de l'édifice (le ratio actuel entre les deux syndicats résidentiels et le groupe Allied qui siège au Syndicat horizontal est de 15 % - 85 %). Les autres citoyens montréalais peuvent appeler le 411, les résidents du Nordelec ne peuvent pas. Cette différence est d'autant plus inquiétante quand on pense que les bâtiments peuvent être vendus, donc si un processus est mis en place avec le propriétaire actuel, il peut changer à tout moment et la relation sera à rebâtir.



*Figure 6 : Éclairage des entrées 1730 et 1740 Saint-Patrick dans l'axe « de la Sucrierie » suite aux corrections récentes apportées par le Groupe Allied (10 octobre 2023).*



*Figure 7 : Éclairage de la rue Saint-Patrick (vue vers l'ouest à partir de l'axe « de la Sucrierie » - 10 octobre 2023). On remarque les adresses des 1730 et 1740 Saint-Patrick identifiées avec une flèche vers l'axe « de la Sucrierie ».*

Un autre problématique qui n'a pas fait l'objet de réponse de la part de la Ville et qui nous interpelle comme résidents est le type d'intervention que peut réaliser le Service de la police sur un terrain privé. La police patrouille dans les rues et les parcs montréalais sans qu'aucun appel des citoyens ne soit requis pour ce faire. Cette activité habituelle et normale de la police tout comme la présence de personnes sur une rue (piétons, cyclistes et automobilistes) a un impact direct sur la régulation des rapports sociaux dans l'espace public. Qu'en sera-t-il alors dans un espace privé du type de la rue de la Sucrierie qui fait au moins 150 mètres de longueur? Quels types d'intervention sera possible pour la police sans qu'une plainte ou une demande formelle d'intervenir d'un citoyen ne soit faite? Tous ces éléments jumelés avec le simple fait que les résidents du Nordelec doivent passer par un terrain privé pour sortir de chez eux est complètement inacceptable à notre avis et aucune raison ne semble justifier l'abandon par la Ville de cet engagement pris par le propriétaire du Nordelec en 2012 par le biais d'un accord de développement qui le lie à la Ville.

Enfin, nous souhaitons porter à votre attention que la configuration actuelle du terrain qui borde les deux entrées des copropriétés résidentielles accueille 20 espaces de stationnement de courte durée qui sont grandement utilisés pour les livraisons et comme débarcadère par les résidents du Nordelec. A notre compréhension, ces places disparaîtront dans le projet présenté sans être remplacées. Cette situation causera des frustrations supplémentaires chez les résidents. L'aménagement d'une rue publique, permettrait *a contrario* l'implantation d'espaces de stationnement sur rue pour le bénéfice de tous dont certains pourraient être utilisés par les résidents et les autres occupants du Nordelec.

Nous croyons qu'il y aura davantage de gains pour la Ville, les citoyens et les résidents à ce que le statut de la rue de la Sucrierie demeure public dans ce nouveau projet. Nous demandons donc à la commission de reprendre la recommandation 5 du rapport de 2012 qui était la suivante :

La commission recommande de revoir le rôle assigné à la rue de la Sucrierie, en s'inspirant d'un des principes directeurs du Plan des parcs et espaces verts, à savoir celui de créer des liens et des connexions, et d'en faire un espace paysager public en lien avec le parc Joe Beef situé à proximité. Elle suggère à cet effet que soient revus les correctifs suggérés en circulation. Elle recommande enfin, tel que stipulé dans l'entente de développement de 2006, que les coûts d'un tel aménagement soient assumés par le promoteur. *Office de consultation publique de Montréal, Rapport de consultation publique, 17 avril 2012, page 35.*

## 5. Pénurie de logements

Lors de la période de questions du 25 septembre, une question a été posée à la Ville pour savoir pourquoi un projet qui est centré sur l'usage commercial bureau est mis de l'avant en pleine crise de pénurie de logements. En guise de réponse, la Ville a mentionné que le projet va permettre jusqu'à 1 185 logements.

Or ce chiffre représente le maximum et il n'y a aucun minimum; par ailleurs le propriétaire indique clairement qu'il se concentrera sur la location de bureaux et qu'il n'est pas envisagé dans les plans actuels de faire du nouveau résidentiel au Nordelec.

La Ville s'apprêterait donc à autoriser des dérogations au zonage et au plan d'urbanisme de Pointe Saint-Charles pour permettre la construction, à moins de 3 kilomètres du centre-ville de Montréal, de près d'un million de pieds carrés de nouveaux bureaux sur le site du Nordelec (25 étages de la Place Ville-Marie ou la Tour Victoria au grand complet) alors que plus de 15% des espaces locatifs de bureaux au centre-ville de Montréal sont vacants, que les commerces du centre-ville souffrent de ce taux de vacances et qu'il y a une crise du logement à Montréal?

Le projet de 2006 ainsi que celui de 2012 visaient la construction de nouveaux logements sur les îlots A et B, une option qui semble avoir été écartée. Comment donc est-ce que ce projet peut être présenté comme étant une suite logique du projet initial si l'usage même des constructions projetées est totalement différent? Le seul fait d'autoriser de l'habitation ne suffit pas à créer cette continuité selon nous. Un nombre minimum de logements à construire devrait être exigé et l'application du règlement pour une Métropole mixte visant à favoriser l'inclusion de logements sociaux et communautaires mais également de logements abordables et familiaux dans les projets résidentiels devrait faire l'objet d'un avis formel de la part du Service de l'habitation quant à son application au nouveau projet du Nordelec, les réponses obtenues de la part de l'arrondissement lors de la période des questions ne nous sont pas concluantes.



## Conclusion

Nous espérons avoir réussi à mettre en lumière quelque unes de nos préoccupations liées à ce projet. Nous sommes d'avis que ces modifications ne devraient pas être permises. Nous sommes d'avis que le projet initial de 2006, modifié en 2012, répondait beaucoup mieux aux besoins du secteur. Nous ne sommes pas contre le développement, mais nous voulons nous assurer que le patrimoine industriel que représente le Nordelec soit protégé et qu'il demeure un élément phare du paysage montréalais. Les vues imprenables sur celui-ci à partir de Pointe-Saint-Charles, du quartier Griffintown, du secteur Bridge-Bonaventure ainsi que du REM sont mises en danger, une situation que nous trouvons tout simplement inacceptable.

Le processus actuel arrive, selon nous, quelques années trop tôt. Nous sommes devant un projet incomplet et incertain, dont les scénarios n'ont même pas été entièrement évalués et pour lesquels la documentation est manquante.

Nous sommes donc d'avis que, si un nouveau règlement est adopté via l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal, 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 Sucrierie. 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.

Nous sommes également d'avis que la Ville crée un dangereux précédent avec cette nouvelle utilisation de l'article 89-3. L'approbation du règlement pourrait en effet entraîner des répercussions qui vont au-delà de ce seul projet. Nous sommes d'avis que d'autres promoteurs surveillent actuellement cette consultation publique et pourraient changer leurs plans selon le verdict rendu. Nous demandons donc à la commission, pour le bien du Nordelec, de Pointe-Saint-Charles et de la Ville de Montréal en général, de recommander de ne pas aller de l'avant avec ce nouveau règlement.