

PROJET DU NORDELEC

**OPPOSITION A L'USAGE DE L'ARTICLE 89
OPPOSITION AUX MODIFICATIONS DE ZONAGE LIÉES AU PROJET
DOCUMENT PRÉSENTÉ A L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

STOA ARCHITECTURE

OCTOBRE 2023

PROJET DU NORDELEC

OPPOSITION À L'USAGE DE L'ARTICLE 89 OPPOSITION AUX MODIFICATIONS DE ZONAGE LIÉES AU PROJET DOCUMENT PRÉSENTÉ A L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL

A l'attention de la Présidente de la Commission, Mme Nicole Brodeur,
et des Commissaires Mme Nathalie Zinger et M. Habib El-Hage,

Dans le présent document,
nous expliquons les raisons de l'opposition
au recours à l'Article 89 de la Charte de la Ville de Montréal
ainsi qu'aux modifications majeures de zonage projetées par la Ville.

Cette opposition est articulée dans le cadre du processus démocratique
en cours où les groupes, organismes et citoyens sont invités
à exprimer leur opinion concernat le projet présenté par le promoteur Allied,
projet qui vise de nouvelles constructions requérant des changements
de zonage majeurs sur le site du Nordelec.

STOA ARCHITECTURE

Louise Bédard architecte
co-propriétaire au Corticelli, voisin immédiat du Nordelec
membre du comité Nordelec Corticelli Redpath lié au présent projet
Quartier Pointe.Saint.Charles

CONTEXTE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

La construction en différentes phases du projet d'agrandissement du bâtiment patrimonial le Nordelec est planifiée dans Pointe-Saint-Charles. Le projet proposé ne respecte pas le zonage en vigueur et vise à obtenir de substantielles augmentations de hauteurs et densité autorisées.

RÉSUMÉ DE SITUATION

- Le zonage en vigueur pour le site selon les règlements de l'Arrondissement du Sud-ouest prévoit une hauteur de construction **maximale de 20 mètres**.
 - Le zonage en vigueur pour le site selon les règlements du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal prévoit une hauteur de construction **maximale de 25 mètres**.
 - Le promoteur souhaite construire à une hauteur de **44 mètres**, soit plus que la hauteur du Nordelec, et ce sur 35% du site alors que le reste du projet serait construit à une hauteur variable égale ou inférieure à 25 mètres.
 - À Le promoteur demande également une augmentation majeure de la densité autorisée sur ce site.
 - Le Nordelec, le Corticelli et le Redpath sont des édifices patrimoniaux qui définissent conjointement une zone patrimoniale d'importance en bordure du Canal Lachine, témoins du passé industriel du site
 - Le site 'est' du Nordelec a fait l'objet d'un processus de présentation de projet en consultation publique en 2006 et 2012. (projet Elad).
 - Le promoteur invoque l'Article 89 de la Ville de Montréal plutôt qu'une approche de Projet particulier de construction PPCMOI. Cette approche, contrairement au PPCMOI, ne permet pas l'ouverture d'un registre référendaire de la part des résidents des quartiers riverains.
- Pour la rédaction de ce document, nous disposons des informations suivantes :
- **Documents du projet** disponibles sur le site www de l'Office de Consultation publique de Montréal
 - **Documents des projets antérieurs** émis lors des consultations de 2006 et 2012 pour le même site
 - **Cartes, règlements et plans** accessibles au public
 - **Photographies** de la maquette faites lors de la séance de questions du 25 septembre 2023
 - **Photographies** du quartier

1. L'ARTICLE 89 ET LE BIEN COLLECTIF DE LA VILLE

La Charte de la Ville de Montréal a pour prémisses des **objectifs collectifs**. Les premiers paragraphes de la Charte (voir texte en page suivante) énoncent l'importance de valeurs communes telles que l'accès au logement, le développement économique ou la protection du patrimoine.

L'Article 89 a pour but que la société montréalaise décide par consultation publique des équipements collectifs de son environnement bâti : école, hôpitaux, aéroport et bâtiments qui participent au développement. Cet article vise une amélioration continue de l'organisation de notre ville.

Nous avons parcouru la documentation du projet déposé, nous avons écouté la présentation du projet et pris part le 25 septembre 2023 à la période de questions allouée dans le cadre de cette consultation publique.

Ce qu'il ressort du projet présenté :

Modification
Article 89
Terrains Nordelec

- une hauteur qui correspond au double de ce qui est autorisé par le zonage actuel,
- une densité qui dépasse nettement ce qui est autorisé par le zonage en vigueur et dont le calcul est encore accru par la privatisation d'une rue (rue de la Sucrierie)
- une volumétrie qui dépasse en hauteur le Nordelec et qui masque les vues sur celui-ci,
- un gabarit qui est demesuré par rapport à l'ensemble patrimonial constitué du Corticelli, du Redpath et du Nordelec,
- un usage strictement bureaux, alors qu'il y a un pourcentage de vacance des espaces bureaux de 17% à Montréal et qu'en face, un bâtiment locatif neuf situé au 1721 du Canal ne trouve pas preneur depuis 3 ans,
- une absence de logements sociaux dans le projet déposé,
- une absence de locaux abordables,
- une absence de lumière naturelle directe dans les rues piétonnes de l'îlot B,
- un enjeu de circulation automobile accru, non résolu, dans un secteur déjà saturé et ayant des artères de circulation étroites issues d'anciennes rues
- et une représentation graphique très peu documentée par rapport à l'ampleur du changement de zonage demandé.

Nous documentons dans les pages qui suivent chacun de ces items, en gardant en tête une question prépondérante :

● Où est l'intérêt de la collectivité dans ce projet ?

CHARTRE DE LA VILLE DE MONTRÉAL, MÉTROPOLE DU QUÉBEC

ATTENDU que le gouvernement entend instituer le «Réflexe Montréal», soit l'ajout d'un «Chapitre Montréal» dans toutes les politiques ayant un impact sur la métropole, ainsi que la prise en considération, dans l'élaboration des lois, des règlements, des programmes, des politiques ou des directives qui la concernent, des spécificités de la Ville de Montréal relativement à son statut particulier de métropole, et qu'il entend la consulter en temps utile à cette fin;

ATTENDU que la Ville de Montréal dispose d'attributs économiques, sociaux et culturels qui lui confèrent le statut de métropole du Québec et lui permettent de jouer le rôle particulier qui lui échoit, à cet égard, sur le plan national et sur la scène internationale pour l'ensemble de la collectivité québécoise;

ATTENDU que la Ville de Montréal, avec près des deux tiers des entreprises exportatrices du Québec, quelque 60 organisations internationales, dont certaines onusiennes, et plus de 80 consulats étrangers, est la deuxième ville consulaire en Amérique du Nord et le principal carrefour des échanges internationaux du Québec;

ATTENDU que la Ville de Montréal doit veiller à ce que des logements abordables, sociaux, familiaux et de qualité soient accessibles à tous ses résidents, notamment les jeunes familles, les ménages à revenu modeste et les nouveaux arrivants;

ATTENDU que la Ville de Montréal, métropole cosmopolite et creuset des relations interculturelles, relève des défis uniques au Québec en matière d'accueil, d'intégration et de francisation de la population immigrante;

ATTENDU que de nombreux biens patrimoniaux sur le territoire de la Ville de Montréal témoignent de sa riche histoire et de son rôle déterminant dans le développement passé, présent et à venir du Québec;

Source

Extrait de la Charte de la Ville de Montréal
Chapitre C-11.4

1. L'ARTICLE 89 DE LA VILLE ET LE BIEN COLLECTIF

HAUTEUR et VOLUMÉTRIE

La hauteur des bâtiments projetés est au coeur de notre opposition au projet.

L'intérêt architectural premier du bâtiment du Nordelec est son immensité, totalement hors normes pour un bâtiment industriel construit en 1913.

Les différentes perspectives et maquette montrent que le Nordelec perd nettement en clarté de lecture lorsqu'on y adosse des éléments de géométries variables. Sa hauteur n'est plus perceptible de l'est ni le caractère imposant de sa longueur en rive de la rue de la Sucrierie.

Et il faut noter que, dans les faits, s'ajouteraient à ces hauteurs, les parapets et les appentis qui ne sont pas représentés selon une convention de calcul de hauteurs de bâtiments retenue par la Ville de Montréal.

L'esquisse ne respecte pas le projet de règlement proposé

Suite à la session de questions-réponses du 25 septembre 2023, de nouvelles informations ont été déposées par le promoteur sur le site de l'OCPM. A l'item 6.2.3, un plan avec les hauteurs de chaque bâtiment est illustré. Il est noté que sur ce plan révisé, **aucun des bâtiments n'a 25 m ou moins** et qu'au total, le pourcentage de bâtiments ayant plus de 25m est de l'ordre de 50 % et non 35 %.

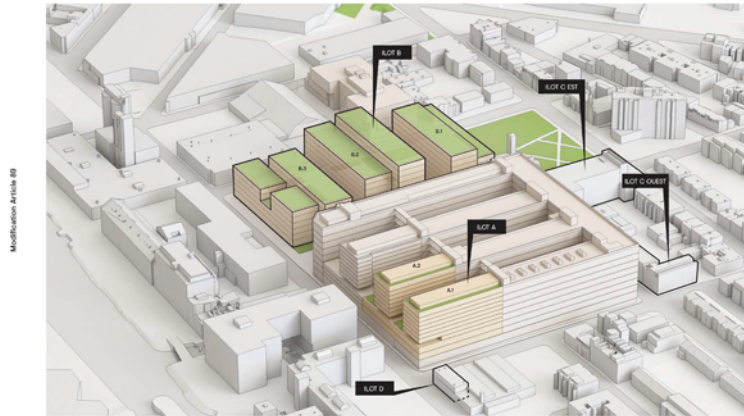
L'esquisse révisée déposée par le promoteur **ne respecte pas en termes de hauteurs** la demande de modification de zonage qu'il a déposé dans le cadre de cette consultation publique.

Respect du règlement d'urbanisme actuel

Le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal prévoit 25 mètres de hauteur maximale sur ce site. Cette exigence permet de garder un gabarit d'homogénéité avec les bâtiments riverains et conserve au Nordelec sa position de bâtiment plus imposant et plus haut.

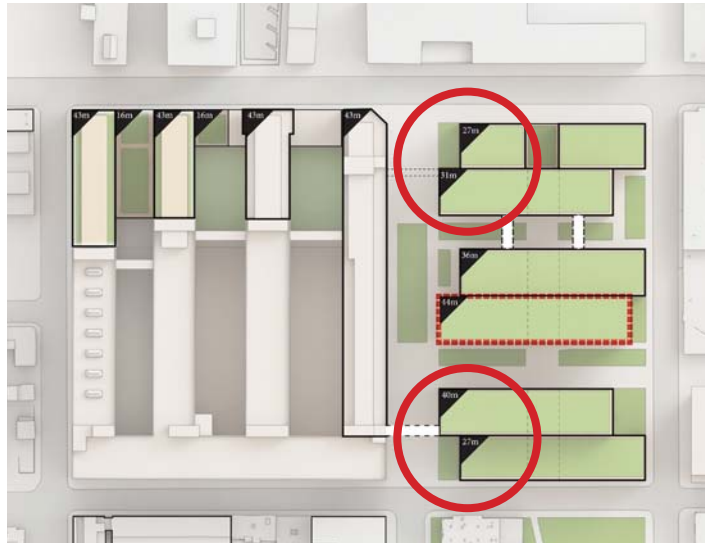
Nous demandons à ce que le paramètre de hauteur maximale de 25 mètres sur tout le site soit maintenu.

OCPM



Allied | Enclume | Sid Lee Architecture

-32



Source des images

Extraits de la présentation déposée sur le site www de OCPM par l'équipe Allied | Enclume Sid | Lee,
Image du haut : Document 3.1 p.28
Image du bas : Document 6.2.3 page 3

1. L'ARTICLE 89 DE LA VILLE ET LE BIEN COLLECTIF

DENSITÉ ET OCCUPATION DU SOL

IMPACT POUR LA COLLECTIVITÉ



Règlement d'urbanisme en vigueur

Hauteur maximale autorisée : **25** mètres (Ville) 20 m (Arrondissement)

Densité maximale autorisée : **entre 2 et 6, dans la partie est du site**

Pourcentage d'occupation au sol

Changement de zonage demandé | Projet de règlement

Hauteur maximale demandée : **44** mètres (Ville)

Densité maximale demandée : **4,5 et 6, selon l'îlot**

Pourcentage d'occupation au sol : 60%

Projet Elad version 2012

Hauteur du projet : **25** mètres

Densité du projet : entre 2 et 6 sur tout le site

Projet Allied version 2023

Hauteur du projet : **44** mètre sur 35 % du site

Densité du projet : **non documentée**

Pourcentage d'espaces verts : **minime, pourcentage non documenté**

Pourcentage d'occupation au sol : **non documenté**

La proposition Allied inclut de conserver la rue de la Sucrerie comme étant privée. Cette rue privée permet d'augmenter davantage la superficie à construire, en augmentant la superficie totale du site sur laquelle la densité est applicable.

● le promoteur demande un changement majeur de zonage; or, nous notons que des données fondamentales sont manquantes. Pourquoi la documentation présentée par le promoteur n'inclut pas la densité issue des plans présentés, information que l'on retrouve dans tout projet soumis en consultation publique ?

Cette demande de changement majeur de zonage vise à accroître fortement la densité du site. Nous sommes d'opinion que ce changement majeur, s'il était accepté, aurait pour effet de générer aussi un précédent exerçant une pression immobilière importante pour le secteur de Pointe-Saint-Charles et mettant en péril son échelle actuelle ainsi que sa mixité d'usage résidentiel / petits commerces.

Nous exprimons donc notre opposition à ce sujet, à la fois concernant le projet présenté et l'impact futur.

Source de l'image

Photo de maquette prise lors de la Consultation publique du 25 septembre 2023

Projet de l'équipe Allied | Enclume Sid | Lee

CONTEXTE PATRIMONIAL

NORDELEC

Ce bâtiment industriel d'une superficie fut construit à la fin du 19^e siècle pour la firme Northern Electric Manufacturing qui fabriquait à l'origine des pièces utilisées dans la fabrication de téléphones. Les bâtiments d'origine ont une superficie de 800,000 pi.ca.

Le Nordelec est classé "immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle" par la Ville de Montréal.

CORTICELLI

Les bâtiments du Corticelli furent construits entre 1884 et 1910 en bordure du Canal Lachine par la compagnie Belding-Corticelli qui fut, durant la première moitié du 20^e siècle, la plus grosse filature de soie d'Amérique du Nord. Suite à la fermeture massive des usines du Canal Lachine au début des années 1980, le Corticelli fut le premier projet de transformation industrielle en bordure du Canal en 1985, marquant le début d'un redéveloppement du quartier du Canal Lachine.

Le Corticelli a été classé «Immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle» par la Ville de Montréal en 2004.

REDPATH

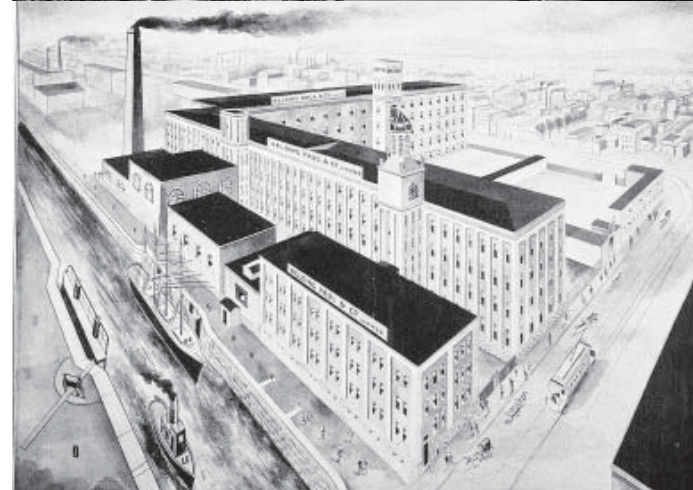
Construit sur le site de l'ancien moulin de la ferme St-Gabriel, le bâtiment de la Sucrierie Redpath date de la fin du 19^e siècle. La compagnie Redpath fait alors l'acquisition du Bassin des Prêtres, afin de l'utiliser à des fins industrielles. L'ouverture de la voie navigable du St-Laurent en 1959 met fin graduellement à l'essor industriel du secteur du Canal et la Redpath relocatera ses activités.

Le bâtiment sera abandonné.

De 2001 à 2004, le Redpath fait l'objet d'un recyclage exceptionnel avec usages résidentiel et de bureaux par la firme d'architectes Cardinal et Hardy.

Représentation de la raffinerie de sucre Redpath vers 1854

Rapport "La mise en valeur du patrimoine du secteur de planification détaillée Griffintown", Ville de Montréal, Direction de la culture et du patrimoine, Octobre 2012, p. 20



CONTEXTE PATRIMONIAL



L'importance du patrimoine architectural et de sa conservation est soulignée à la toute première page de la Charte de la Ville de Montréal.

La mise en valeur du **patrimoine industriel du secteur du Canal doit inclure un contrôle des gabarits de hauteurs qui laisse à ces éléments patrimoniaux (silos, bâtiments industriels, cheminées, ...) la prépondérance en termes de hauteur**, dans un but de visibilité et de cohérence. Nous considérons que le gabarit de hauteur projeté est un élément primordial dans le développement du projet et qu'il doit être moindre que ce qui est proposé par le promoteur.

Par ailleurs, une intervention en milieu patrimonial doit inclure un exposé détaillé de la solution en termes de matérialité. Nous exprimons notre désaccord à ce que les volets expression architecturale et matérialités soient discutés ultérieurement par l'Arrondissement dans le cadre d'un PIIA. Nous considérons que, compte-tenu du contexte patrimonial, une **proposition architecturale plus complète** devait être présentée dans le cadre de cette consultation publique et que le projet est par conséquent beaucoup trop incomplet.

1. L'ARTICLE 89 DE LA VILLE ET LE BIEN COLLECTIF

USAGES



Source

Photo du bâtiment du 1721 du Canal, propriété du Groupe Mach et situé face au Nordelec. Edifice à bureaux construit il y a 3 ans et inoccupé depuis.

Usages bureaux

Le projet présenté inclut essentiellement des espaces à bureaux et énonce de façon peu claire des permutations possibles incluant de l'habitation dans l'îlot A et des commerces.

Une étude de marché pour le secteur bureaux dans Griffintown / abords du Canal et Pointe-St-Charles fait partie de la documentation déposée par le promoteur. Datée de 2021, cette étude inclut des passages qui incitent à la prudence quant à l'évolution du marché du bureau locatif. Nous ne voyons pas de corrélation entre les résultats de cette étude et la demande de construire un million de pieds carrés de bureaux, associée à un changement majeur de zonage.

● **en invoquant le même article 89, accepterait-on de modifier de façon importante le plan de zonage de la Ville pour permettre la construction d'une école si 17 % des classes du secteur étaient vides ?**

Usage commercial

L'usage commercial est peu documenté. Nous comprenons que le promoteur souhaite par ce changement de zonage détenir un maximum de flexibilité, incluant la possibilité de restaurant avec terrasses sur les toits. La co-habitation difficile de restaurants avec terrasses au toit et de lieux résidentiels est bien connue. Nous exprimons notre surprise et notre désaccord à ce que l'Arrondissement acquiesce à cette demande potentielle.

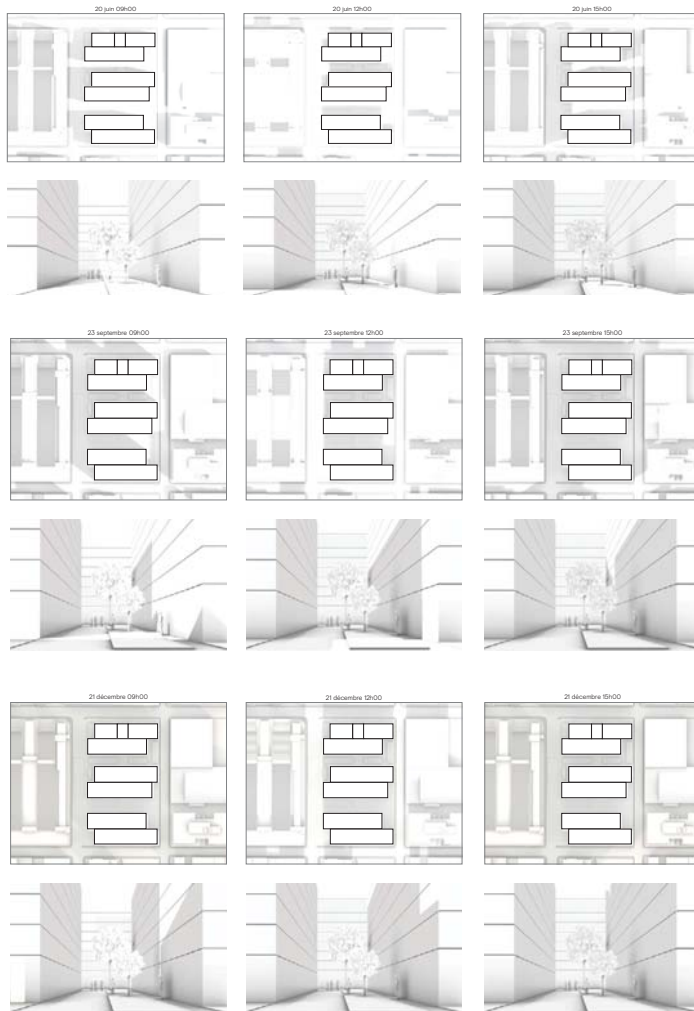
Option avec habitations

Dans l'option alternative avec habitation de l'îlot A, aucune stratégie de réponse au programme de loyers accessibles selon le règlement en vigueur (programme 20/20/20) n'est énoncé, ce qui est contraire aux exigences de la Ville

● **où est décrite la proposition concrète du promoteur concernant les logements sociaux ?**

Dans le contexte actuel de pénuries de logements, nous considérons qu'il n'est pas acceptable que le promoteur esquivé cette question tout en demandant des dérogations majeurs

ENSOLEILLEMENT



Le profil des bâtiments projetés sur l'îlot B montre une absence d'ensoleillement direct dans les rues piétonnes intérieures.

Lors de la séance de questions du 25 septembre 2023, le représentant du promoteur a mentionné que l'on cherchait généralement à se cacher du soleil.

Nous exprimons une toute autre opinion.

Nous habitons un **pays nordique** et selon les saisons, nous choisissons un accès différent à l'ensoleillement direct qui est, entre autres, très recherché lors des beaux jours d'automne et de printemps. Nous sommes d'avis qu'une planification doit permettre des choix individuels et non les limiter ou les imposer. Des réflecteurs de lumières ont été énoncés mais il s'agit de correctifs mineurs à une caractéristique fondamentale d'organisation du site qui peut encore être changée. Cette planification de rues piétonnes sans ensoleillement direct nous apparaît triste et non souhaitable.

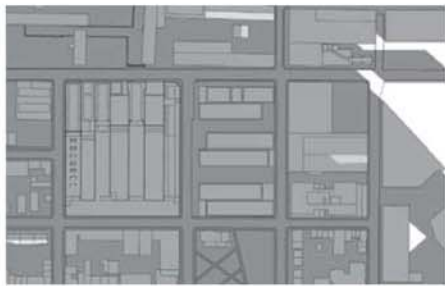
- **pourquoi parler de verdissement du quartier, tel qu'énoncé en avant-propos de la présentation du promoteur, si les espaces au sol offerts sont majoritairement toujours dans l'ombre ?**
- **à une époque où le discours environnemental est mis de l'avant et rejoint toutes les générations, est-ce optimal de planifier sans ensoleillement direct?**
- **la Commission Jacques-Viger a émis des réserves concernant ces rues piétonnes sans ensoleillement direct : quels correctifs furent apportés par le promoteur ?**

Source des images

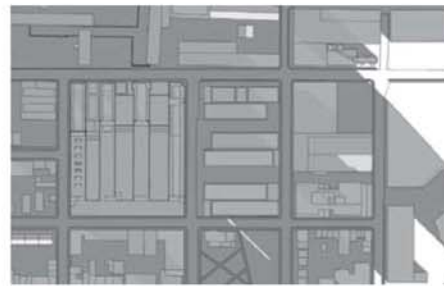
Extraits de la présentation déposée sur le site www de OPCM par l'équipe Allied | Enclume | Sid Lee, pages 56 à 58

ENSOLEILLEMENT

Equinoxes



6h41 (lever du soleil)



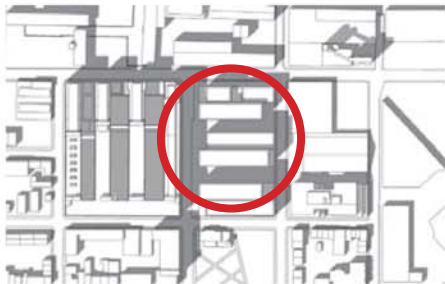
7h00



9h00



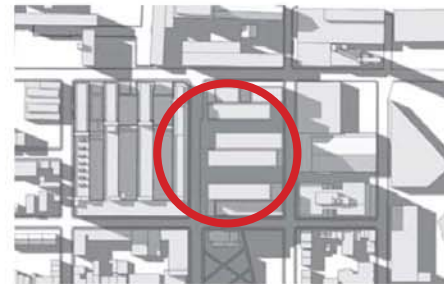
11h00



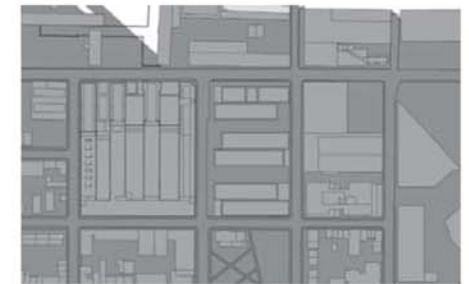
13h00



15h00



17h00



18h50 (coucher du soleil)

Nouvelle proposition

Source des images

Extraits de la présentation déposée sur le site www de OPCM
par l'équipe Allied | Enclume Sid | Lee, Document 3.1

1. L'ARTICLE 89 DE LA VILLE ET LE BIEN COLLECTIF

DOCUMENTATION GRAPHIQUE DÉPOSÉE

Nous faisons part de notre surprise concernant le peu de documentation déposée montrant spécifiquement la proposition dans le cadre de cette consultation publique pour un projet de grande envergure.

Planification

Il nous apparaît hors normes de ne pas avoir accès à un plan de rez-de-chaussée montrant les accès, usages projetés et circulation du projet. Nous déduisons pourtant que cette information existe puisque les plans des étages de stationnement au sous-sol démontrent un niveau d'avancement de projet beaucoup plus important.

- **accepterait-on, dans le cadre d'une consultation publique, qu'un projet d'hôpital, présenté selon le même article 89, ne documente pas la position des entrées, des circulations et de l'urgence au rez-de-chaussée ?**

- **accepterait-on, dans le cadre d'une consultation publique, qu'un projet d'école, présenté selon le même article 89, ne documente pas la position et le nombre de classes ?**

Expression architecturale

De même, l'absence de toute orientation définie concernant l'expression architecturale ne nous apparaît pas acceptable. Une intervention dans un contexte patrimonial requiert une dextérité que possède certainement l'équipe de projet mais qui n'est montrée d'aucune façon. Le graphisme candide des éléments urbains ne remplace pas l'information requise dans le cadre de cette consultation publique.

Toits verts

Nous exprimons notre scepticisme face aux toits entièrement verts illustrés. Dans les faits, ces toits recevront des apprentis mécaniques et d'ascenseurs.

Précédent

Le projet de 2012 présentait beaucoup plus clairement ses caractéristiques que celui-ci et offrait beaucoup plus de surfaces vertes bien ensoleillées. Nous considérons que l'absence d'information suffisante dans le cadre de ce projet peut établir un précédent concernant ce qui peut être présenté en consultation publique et visant l'obtention de l'aval des autorités municipales. Nous sommes d'avis que cette absence d'information est contraire à l'esprit démocratique qui sous-tend le processus de consultation publique.



Source des images

Extraits de la présentation déposée sur le site www de OPCM par l'équipe Allied | Enclume Sid | Lee, Images Document 3.1 p.37, p.38 et p.41

2. MODIFICATION MAJEURE DE ZONAGE PROJÉTÉE

Le projet présenté entraîne parallèlement, avec l'aval de la Ville de Montréal, une révision de zonage dont le processus est en cours.

Projet de règlement

Nous exprimons notre surprise quant à l'information transmise dans le cadre de la présente consultation publique :

A l'item 1.2.3 des documents déposés dans le cadre de cette consultation, ce changement est présenté comme un RÈGLEMENT alors que ça doit se lire comme un PROJET DE RÈGLEMENT.

Nous considérons que la nuance est majeure.
Autrement, à quoi sert une consultation publique ?

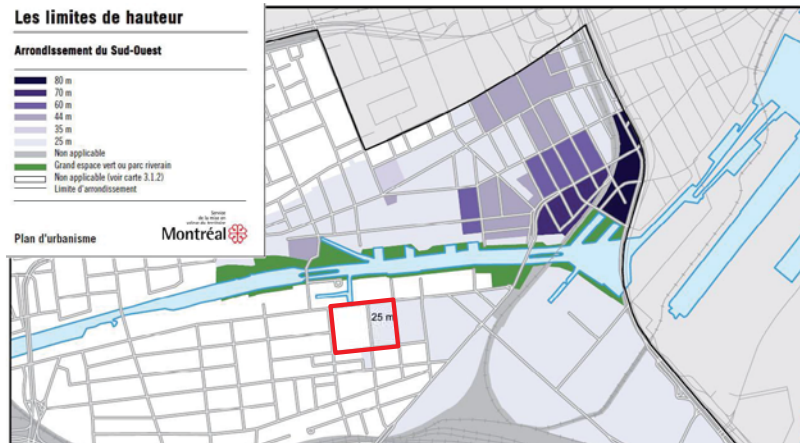
Prélude à d'autres changements de zonage selon l'Article 89

S'il est adopté, le changement au plan d'urbanisme de la ville de Montréal entrainera un nouveau zonage autorisé de 44 mètres de hauteur, sur **100%** de la superficie indiquée et donc sans indication des pourcentages maximaux de 35% annoncés dans la demande actuelle selon l'Article 89.

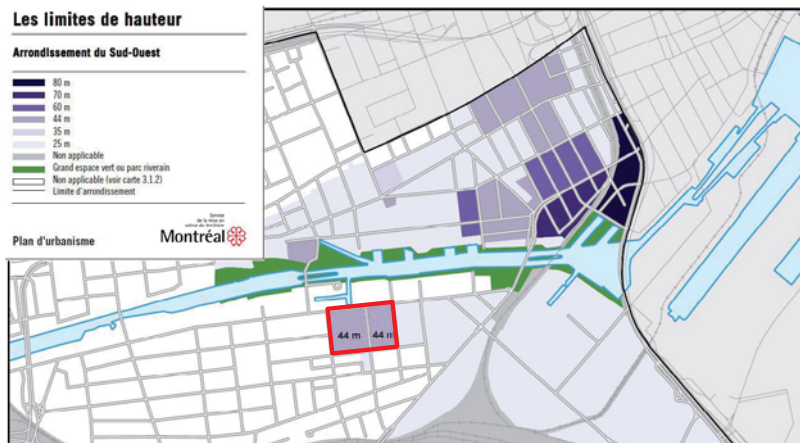
Il nous semble implicite que cette procédure peut ouvrir la porte à court ou moyen terme à une nouvelle demande d'application de l'Article 89 puisque 100% du terrain sera zoné comme pouvant être construit à 44 mètres de hauteur.

Dans le contexte du développement du quartier Bridge Bonaventure adjacent, nous considérons le changement de zonage entourant le Nordelec comme le prélude de changements de zonage majeurs dans Pointe.Saint.Charles, visant de la construction hors échelle au profit de la spéculation immobilière.

Et nous exprimons notre complet désaccord à ce sujet.



Carte existante



Modification proposée

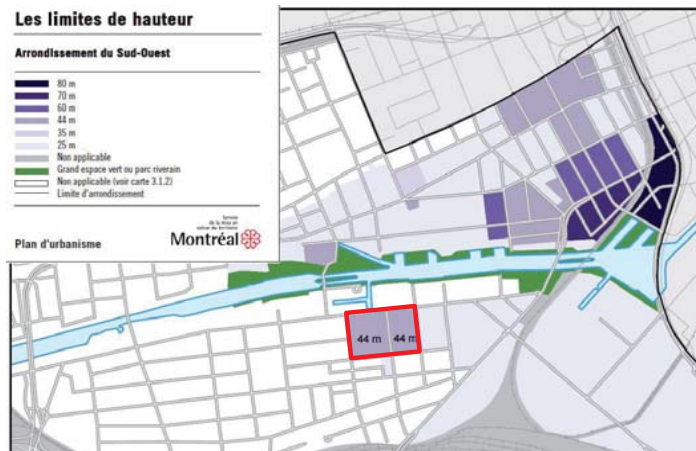
Source des images

Règlement projeté Ville de Montréal

2. MODIFICATION MAJEURE DE ZONAGE PROJETÉE

Territoire d'application

- Quartier Pointe-Saint-Charles
- Site Le Nordelec localisé près du Canal de Lachine
- Quadrilatère formé des rues Saint-Patrick, De Montmorency, Richardson, De la Sucrierie et Shearer



Modification proposée

Source des images

Extraits de la présentation de Septembre 2023 faite par l'Arrondissement du sud-ouest
Règlement projeté Ville de Montréal

Zone d'application : contradiction entre des documents déposés

Une contradiction apparaît concernant la portée de ce changement de zonage demandé par la Ville:

Deux plans indiquent une portée contradictoire en ce qui concerne le coin sud-ouest du site, face au jardin sud du Corticelli, et nommé **ILOT D** dans les documents du promoteur :

- Le document de présentation de la Ville décrivant les changements de zonage projetés inclut l'ilot D dans le champs d'application
- alors que les cartes associées au projet de modification de règlement l'exclut.

Voir les deux cartes reproduites à gauche.

Il fut toutefois confirmé par les représentants de l'Arrondissement du Sud-ouest, lors de la période des questions du 25 septembre 2023, que le projet déposé à la Ville avait préséance et donc que le coin sud-ouest des rues Shearer et St-Patrick est exclu de la demande de changement de zonage.

Cet élément n'a pas fait l'objet de réponse publiée par l'Arrondissement sur le site de l'OPCM. Nous prenons pour acquis qu'une confirmation donnée par un membre de l'administration municipale dans le cadre d'une consultation publique est effective.

Calendrier de réalisation

Le projet déposé n'inclut aucun échéancier de réalisation ce qui en soi est surprenant ou indicateur d'un projet qui demeure à être défini.

L'échéancier de réalisation qui serait autorisé par l'Arrondissement prévoit un **démarrage du projet avant 10 ans** (120 mois)

Nous n'avons trouvé aucun autre précédent d'un délai octroyé par un Arrondissement qui soit aussi long pour démarrer un projet.

Nous sommes d'opinion que l'absence de prise de position claire de la part du promoteur indique à nouveau que la démarche actuelle vise essentiellement à obtenir un maximum de latitude pour un projet qui demeure à être défini.



CONCLUSION

Nous sommes d'avis que le projet déposé, tout en invoquant l'Article 89, n'inclut **rien qui soit dans l'intérêt collectif** et qu'il s'agit avant tout d'une position de spéculation la plus souple possible, adaptable selon l'évolution du marché pour les 10 prochaines années.

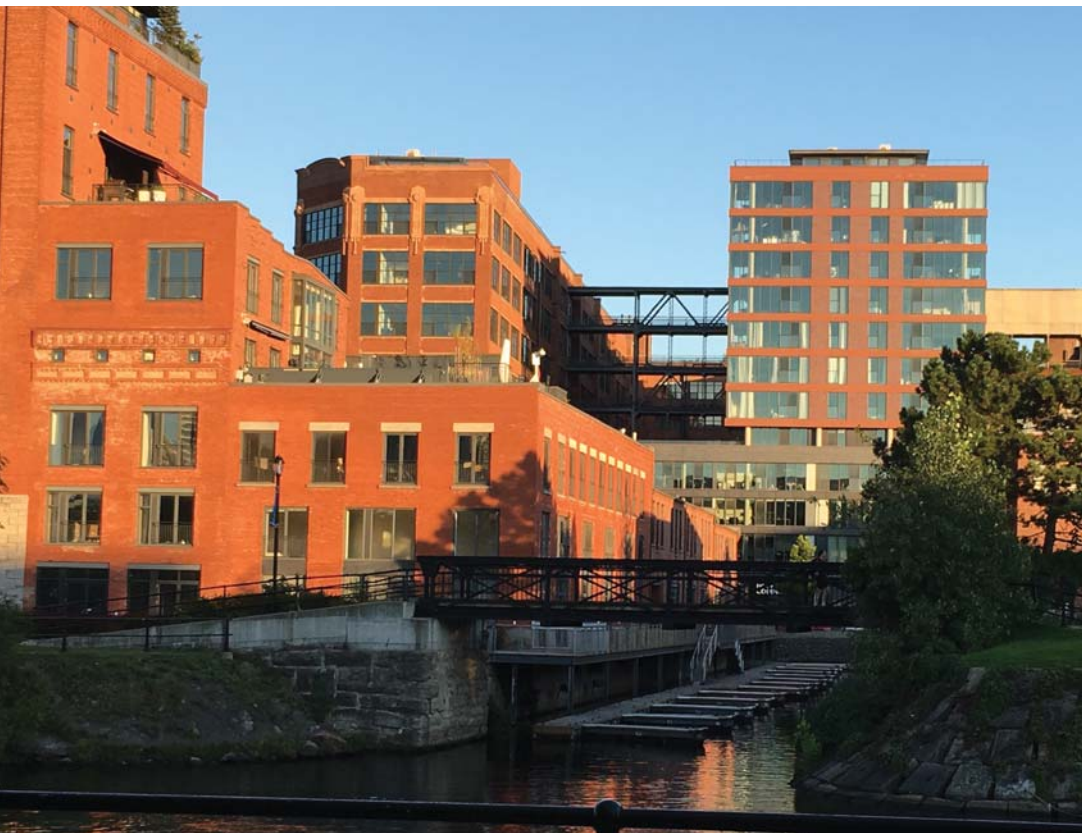
L'Article 89 existe pour façonner notre ville et non pour maximiser les possibilités de spéculations.

Le projet présenté

- a une **hauteur inacceptable**, qui est plus que le double de la hauteur autorisée,
- **excède la densité maximale permise** sur le site,
- ne contribue pas à la **mise en valeur de l'ilot patrimonial industriel** constitué du Nordelec, du Corticelli et du Redpath; bien au contraire,
- est **documenté beaucoup trop sommairement** pour un projet de grande envergure présenté en consultation publique,
- a une configuration sur l'ilot B qui **ne permettra pas un ensoleillement adéquat** et donc un apport de surfaces vertes au sol, ce qui en notre opinion, est contraire à des préoccupations environnementales très représentatives de notre époque,
- ne documente pas pourquoi la construction d'**un million de pieds carrés, non autorisée par le zonage actuel**, devrait être approuvée dans un contexte de taux de vacance de bureaux de 17%,
- passe totalement sous silence **le volet logements sociaux** requis, selon les règlements en vigueur, dans l'optique où de l'habitation est planifiée dans l'ilot A
- et établit un **précédent inacceptable de non-respect du zonage pour le développement futur de Pointe-Saint-Charles.**

Nous demandons par conséquent

- **le rejet du projet tel que présenté,**
- **l'annulation par la Ville de Montréal du processus en cours de modification de zonage permettant 44 mètres de hauteur sur ce site,**
- **et le respect intégral du plan d'urbanisme en vigueur.**



REDPATH ET NORDELEC DEPUIS LE BASSIN DES PRÊTRES



CORTICELLI ET NORDELEC