

À la commission de l'office de la consultation publique de Montréal,

La présente lettre d'opinion est par rapport à la consultation sur les terrains de Nordelec. Je suis résidente de Pointe Saint Charles depuis plusieurs années. J'habite sur la rue de Condé, une rue parallèle au Nordelec. Le projet proposé par le promoteur m'inquiète à plusieurs niveaux.

### 1) Usage

L'usage proposé est de créer un espace de plus d'un million de pieds carrés commerciaux. Avec un taux commercial d'inoccupation qui dépasse 15% dans le centre-ville de Montréal, et des changements importants aux structures de entreprises (notamment les modes hybrides et moins d'espace commercial nécessaire), je ne pense que qu'il y ai une justification pour un espace si grand. Un parfait exemple est, entre autres, le bâtiment de Mach sur le canal Lachine (1720 rue de Canal). Cet immeuble commercial, qui a été complété en 2021, demeure complètement vacant. Clairement, l'intérêt commercial dans le secteur ne doit pas être si élevé, sinon nous aurions vu des locataires s'y installer.

Ceci est sans compter le bâtiment commercial de 6 étages qui sera érigé sur la rue de Montmorency sous peu.

### 2) Stationnement et densité de trafic

Le terrain Nordelec se trouve sur la rue Saint-Patrick proche du pont Des Seigneurs. N'importe qui qui s'y rend en voiture aux heures de pointe peut vous dire que c'est un cauchemar au niveau du trafic. Avec la connexion vers le pont Victoria, cet endroit devient un embouteillage sans fin aux heures de pointe. Comment est-ce que la ville va optimiser l'espace pour assurer aux résidents que la densité des automobiles sera contrôlée?

De plus, les taux de stationnement chargés au Nordelec sont chers. Plusieurs des employés y travaillant décident de se stationner sur les rues résidentielles autour du site. Avec une augmentation significative du taux d'occupation, comment allons-nous nous assurer que le stationnement de rue soit priorisé pour les résidents?

De ce même argument, comment le promoteur va-t-il s'assurer de conserver les stationnements existants sur les terrains pendant la construction? Il existe plus de 200 espaces de stationnement sur les terrains, et il est souvent plein. Sans solution de stationnement durant la construction, toutes ses voitures vont essayer de se stationner dans les rues avoisinantes, empirant une situation déjà difficile. Vivre dans le nord-est de la pointe va devenir un cauchemar sans fin. Si le projet est approuvé dans son état actuel, je serai dans l'obligation de déménager car le stress qu'il engendra sera invivable.

### 3) Hauteur permise

Dans les documents soumis, il y a une demande de changer la hauteur permise pour la construction jusqu'à plus de 40m (au-delà du 25m permis dans la Pointe). Je ne comprends par la nécessité de construire à une telle hauteur. La façade du Nordelec existante en face de l'ilot B est iconique, une façade historique qui rappelle la construction d'autrefois.

Construire pour cacher cette façade serait un tel dommage architectural. Le bâtiment est jugé comme étant un patrimoine exceptionnel. Le cacher derrière une nouvelle construction pour qu'il soit invisible de l'est de la pointe vient à l'encontre de la protection de notre beau patrimoine. Cependant, si le promoteur peut respecter le 25m, le patrimoine serait au moins en partie respecté.

De plus, permettre à ce développeur de changer la hauteur permise ouvre la porte à tous les autres développeurs de demander la même chose. Rapidement, le secteur pourrait se transformer en Griffin Town, où la lumière se fait rare et les paysages disparaissent.

Si vous regardez qui a fait l'acquisition de tous les terrains au Nord Est du Nordelec, vous verrez qu'ils appartiennent aux grands développeurs, notamment DeVimco, Broccolini et Mach. Je suis certaine que ces développeurs attendent impatiemment que la ville ratifie la hauteur permise pour justifier de faire la même chose. Rapidement, la pointe perdra son charme et deviendra comme le centre-ville avec des bâtiments d'une hauteur de 40 mètres et plus avec la perte de ses horizons et de son esprit communautaire.

Permettre au développeur de construire une monstruosité de 40m va à l'encontre de l'esprit de la Pointe. Si le développeur veut vraiment faire partie de la Pointe et s'intégrer à la communauté qui y vit déjà, il devrait respecter la limite prédéterminée de 25m (comme toutes les autres nouvelles constructions!!).

Comme résidente qui habite autour du Nordelec, je m'oppose fortement à cette hauteur. Je ne comprends pas pourquoi toutes les nouvelles constructions dans la Pointe se doivent de respecter le 25m, mais ce promoteur aurait le droit de presque doubler ce chiffre, et créer un précédent dans notre beau quartier qu'il est maintenant disponible pour des larges immeubles qui ruinent le paysage.

#### 4) Logements

Nous vivons une crise de logement à Montreal. Dans de telles circonstances, il me semble irresponsable de construire 1 million de pieds carrés d'espace commercial sans garantie d'un nombre minimal de logements. Le promoteur a établi un nombre maximal de logements, mais il a ouvertement exprimé qu'il prioriserait le commercial. Sans nombre minimal de logements imposés, comment peut-on avoir une garantie qu'il construira même un logement? Si le projet est accepté, le promoteur devrait être tenu de construire ses 1305 unités au minimum, et non au maximum sans minimum imposé.

En tant que résidente de la Pointe, j'espère que la commission prendra des décisions avec les besoins de la communauté en avant-plan, plutôt que les promesses des promoteurs qui ont le profit en priorité, et non la population.

Merci,  
Akina Fay, MDCM, CCFP  
Résidente de PSC