

AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹

Réuni le 10 février 2023

1751, rue Richardson – Le Nordelec (C23-SO-01)

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur à 44 m pour la zone comprise entre les rues Saint-Patrick, de Montmorency, Richardson et Shearer et d'étendre la zone 12-T1 jusqu'à la rue Shearer. Autoriser un projet de règlement modifiant le Règlement 06-039 afin de permettre le développement du complexe du Nordelec à des fins d'emplois.
Localisation :	1751, rue Richardson – Le Nordelec
Demandeur :	Arrondissement du Sud-Ouest

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement du Sud-Ouest, conformément au paragraphe 1 de l'article 11 de son règlement, considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ainsi que la modification d'un règlement adopté en vertu de l'article 89, al. 1, par. 3^o de la Charte la Ville de Montréal.

OBJET ET CONTEXTE DE LA DEMANDE

La demande vise à modifier le Plan d'urbanisme de la Ville ainsi que le Règlement 06-039 adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville concernant le complexe immobilier situé au 1751, rue Richardson, et connu sous le nom « Le Nordelec ». Son propriétaire désire le développer à des fins d'habitation et de commerce. À cette fin, il demande de revoir la limite de hauteur permise, qui passerait de 25 à 44 mètres pour l'ensemble de la propriété, et d'appliquer un COS minimal de 2,0 et maximal de 6,0. Il est également demandé de modifier le règlement 06-039 à propos des usages permis.

Le Nordelec a fait l'objet de plusieurs consultations, notamment celles de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2006 et en 2012. Le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, prédécesseur du Comité Jacques-Viger, s'est également prononcé sur les projets du Nordelec en 2005, 2006 et 2011.

La présente demande a fait l'objet d'un avis préliminaire du CJV le 21 décembre 2022 (C22-SO-01). Cette nouvelle présentation, qui visait à répondre aux recommandations de l'avis préliminaire, se distingue de la précédente en revoyant les usages autorisés, de façon à éviter de devoir modifier le Schéma d'aménagement et de développement

¹ Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design et d'architecture de paysage (Règlement de la Ville de Montréal 12-022).

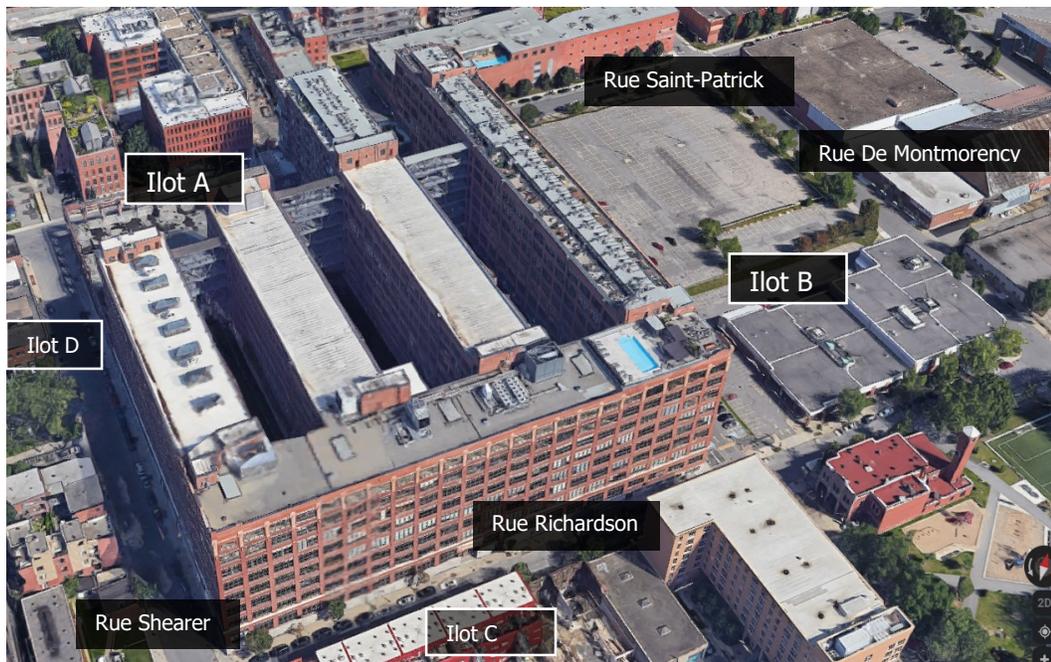
*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

de l'agglomération de Montréal et la carte des affectations du Plan d'urbanisme. Elle révisé aussi le Règlement 06-039, qui autoriserait désormais un usage commercial dit de « moyenne intensité² ».

TERRITOIRE D'INTERVENTION

Le territoire visé par la présente demande est situé dans le quartier Pointe-Saint-Charles de l'arrondissement du Sud-Ouest. Voisin du canal de Lachine, il est bordé par la rue Saint-Patrick au nord, la rue Shearer à l'ouest, la rue de Montmorency à l'est et la rue Richardson au sud. Du nord au sud, le site est traversé par une portion privée de la rue de la Sucrierie, autrefois rue Richmond.

Aux fins des projets visés par cette demande, le complexe du Nordelec comprend quatre îlots : l'îlot A dans l'angle nord-ouest du Nordelec proprement dit, l'îlot B entre la rue de la Sucrierie et la rue de Montmorency, l'îlot C au sud de la rue Richardson en face du Nordelec et l'îlot D à l'angle sud-ouest des rues Saint-Patrick et Shearer.



Site à l'étude (Image tirée et adaptée de Google Maps, 2022)

DESCRIPTION DU PROJET³

La demande vise des modifications du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur à 44 m pour la zone comprise entre les rues Saint-Patrick, de Montmorency, Richardson et Shearer et d'étendre la zone 12-T1 jusqu'à la rue Shearer. S'ensuivrait une modification du Règlement 06-039 en vue d'autoriser la transformation d'une partie du Nordelec à des fins d'habitation et de commerce ainsi que la construction de bâtiments résidentiels et commerciaux sur les terrains adjacents.

² Règlement d'urbanisme de l'Arrondissement du Sud-Ouest, usages autorisés dans la catégorie C4 (01-280/47)

³ Description tirée et adaptée de la documentation fournie par l'Arrondissement du Sud-Ouest.

Avec ces modifications, le propriétaire du complexe immobilier estime notamment pouvoir mieux répondre à la demande croissante d'espace de bureau. Privilégiant un concept axé sur l'usage bureau et la compacité, il prévoit aussi revoir la forme urbaine au profit du verdissement du quartier et d'espaces ouverts accessibles au public. Ces modifications contribueraient au dynamisme économique de Pointe-Saint-Charles, à l'intégration harmonieuse des bâtiments et à la mise en valeur du paysage urbain. En cela, elles répondent aux objectifs du Plan d'urbanisme telles la consolidation d'un pôle économique et la mise en valeur du patrimoine. Elles rejoignent aussi le Projet de ville, les priorités de Montréal 2030 et le Plan climat de la Ville.

ANALYSE DES ENJEUX

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a tenu une rencontre par vidéoconférence le 10 février 2023 où des représentants de l'Arrondissement du Sud-Ouest, du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville ainsi que de l'externe ont été entendus. Le CJV les remercie pour leur présentation. Il a identifié les enjeux décrits dans les paragraphes qui suivent.

Modifications au Plan d'urbanisme et au Règlement 06-039

Tout comme il l'avait mentionné dans son avis préliminaire (C22-SO-01), le CJV reçoit favorablement la demande de modification du Plan d'urbanisme. Il est d'avis que les usages et les fonctions proposés cadrent bien avec les besoins et les attentes du quartier. Il apprécie également la volonté de densifier tout en favorisant le maintien et la modernisation des fonctions d'emploi, notant que cela implique des efforts sur le plan architectural comme sur celui de l'insertion urbaine. Le CJV est également favorable aux modifications du Règlement 06-039 adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Projet architectural : volumétrie et implantation

La proposition des requérants est surtout caractérisée par l'aménagement de l'îlot B et la construction de nouveaux bâtiments accueillant des espaces de bureau. L'implantation proposée évoque le concept des barres du Nordelec existant mais en les orientant dans le sens est-ouest plutôt que nord-sud.

Le CJV souscrit à cette proposition qui réserve au Nordelec une implantation qui contribue à en faire un bâtiment iconique de Pointe-Saint-Charles et de Montréal. Elle diffère aussi des propositions soumises antérieurement, où les bâtiments encadraient une cour intérieure. La nouvelle implantation offrira notamment plus de verdure à la vue des piétons qui parcourront les abords du site.

Densité, ensoleillement et qualité de vie

Dans la proposition pour l'îlot B, le CJV note que les barres sont assez rapprochées, avec des interstices qui risquent de rester sombres. Le déficit éventuel de lumière naturelle pourrait affecter la qualité de vie des occupants des étages inférieurs et compromettre les mesures de verdissement.

De l'avis du CJV, il faudrait veiller à ce que la densification de l'îlot B ne se fasse pas au détriment de ces considérations. La pénétration de la lumière naturelle est d'autant plus importante que les espaces de bureau

pourraient un jour être convertis en logements pour bonifier l'offre résidentielle. Le gabarit des nouveaux bâtiments mériterait peut-être réflexion dès maintenant en vue d'en faire des bâtiments flexibles.

Insertion du projet dans son environnement

Comme il l'avait mentionné dans son avis préliminaire, le CJV accorde une grande importance à l'insertion urbaine des constructions proposées pour l'îlot B. Certes, leur volumétrie est intéressante en elle-même puisqu'elle les distingue du Nordelec. Le CJV est toutefois d'avis que ce volume doit être raffiné et modulé afin de mieux dialoguer avec le quartier. Il invite les requérants à réfléchir notamment à l'interface entre l'îlot B et le quartier Pointe-Saint-Charles. Les façades donnant sur la rue Richardson en face du parc Joe-Beef devraient être mieux modulées et traitées avec plus de soin. À titre d'exemple, outre la gradation des hauteurs déjà proposée, la fragmentation des volumes pourrait être envisagée. De même, l'interface avec les bâtiments bordant la rue de Montmorency devrait être l'objet de plus de considération.

Enfin, le CJV invite l'Arrondissement à pousser la réflexion sur la connectivité à renforcer entre le quartier Pointe-Saint-Charles et le secteur de planification Bridge-Bonaventure.

Patrimoine et transition écologique

La perspective patrimoniale avait également retenu l'attention du CJV dans son avis préliminaire, où il souhaitait que les propositions architecturales s'appuient sur l'étude patrimoniale du Nordelec réalisée en 2019-2020. Le CJV est d'avis qu'à ce stade-ci, la réponse des requérants s'inscrit dans la morphologie du projet et dans l'évocation du patrimoine du secteur plutôt que dans la préservation et la mise en valeur d'espaces et de bâtiments. Le CJV aurait aimé que l'histoire, les traditions et les autres témoignages du passé de la Pointe-Saint-Charles conduisent les requérants à mieux en perpétuer la richesse.

S'agissant de la question environnementale et du verdissement, le CJV est rassuré d'apprendre que l'Arrondissement s'est doté de nouvelles normes plus strictes concernant la résilience climatique et que les projets du Nordelec y seront assujettis. Il invite les requérants à privilégier le verdissement en pleine terre au niveau de la rue, propice à la croissance des arbres et à la recharge de la nappe phréatique.

Des préoccupations réitérées

Les requérants proposent de convertir en voie partagée la rue de la Sucrierie, qui demeurerait leur propriété et continuerait d'être entretenue par eux. Comme il l'a fait valoir dans son avis préliminaire, le CJV souhaite qu'une attention particulière soit portée à ce réaménagement. Craignant qu'en devenant voie partagée, la rue de la Sucrierie soit utilisée par les automobilistes comme raccourci ou voie de transit, le CJV invite de nouveau les requérants à appliquer les restrictions appropriées et à privilégier le verdissement, l'animation et d'autres mesures susceptibles de rendre cet espace invitant pour les piétons.

S'agissant des passerelles aériennes envisagées pour connecter certains bâtiments, le CJV invite les requérants à agir avec discernement. Le cas échéant, ils devraient s'inspirer d'exemples récents au design plus raffiné, telle la passerelle qui surplombe la rue Sanguinet entre deux pavillons du CHUM.

AVIS ET RECOMMANDATIONS DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Comité Jacques-Viger émet un avis favorable sur le projet de modification au Plan d'urbanisme relatif à la hauteur permise pour la zone comprise entre les rues Saint-Patrick, de Montmorency, Richardson et Shearer ainsi qu'à la zone 12-T1. Il émet également un avis favorable à la demande de modification du Règlement 06-039 adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Bien que l'obligation d'émettre un avis se limite aux dispositions ci-dessus, le CJV juge également important de formuler des recommandations relatives au projet qui est à l'origine des demandes de modification :

1. Raffiner et moduler la volumétrie des bâtiments de l'îlot B à l'interface entre cet îlot et ses vis-à-vis sur la rue Richardson ainsi que sur la rue de Montmorency;
2. Prendre en compte l'étude patrimoniale du Nordelec pour appuyer les options d'aménagement et le parti architectural;
3. Assurer un dégagement suffisant entre les nouveaux bâtiments de l'îlot B afin d'assurer l'ensoleillement des espaces séparant ces bâtiments et l'éclairage naturel des étages inférieurs;
4. En réaménageant la rue de la Sucrierie en voie partagée, appliquer les restrictions appropriées à la circulation automobile et privilégier le verdissement, l'animation et les autres mesures susceptibles de rendre cet espace invitant pour les piétons;
5. S'agissant d'éventuelles passerelles aériennes, agir avec discernement en s'inspirant de réussites récentes comme la passerelle du CHUM surplombant la rue Sanguinet.

Note adressée au demandeur : Veuillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré
Le 9 mars 2023

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.