

Identification		Numéro de dossier : 1234334008
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement aux immeubles Le Nordelec	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine a reçu, en mai 2022, une demande de modification du Plan d'urbanisme et du Règlement 06-039 (Le Nordelec) adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ chapitre C-11.4).

En vigueur depuis le 2 mai 2007, le Règlement 06-039 fut adopté pour permettre la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, rue Richardson, à des fins d'habitation et de commerce et la construction de bâtiments sur les terrains adjacents, à des fins résidentielles et commerciales. Ce règlement a été modifié en 2012 afin d'ajuster certaines dispositions relatives au phasage, au délai de réalisation du projet et à l'emplacement des unités de stationnement.

Suite à un développement partiel du projet précédemment adopté, un nouveau propriétaire procédait à l'acquisition, en 2016, des immeubles situés au 1751, rue Richardson et ceux situés entre le prolongement de la rue de la Sucrierie et des rues Saint-Patrick, De Condé et Richardson. Ayant une vision de développement différente, le nouveau propriétaire souhaite plutôt consolider la vocation d'emplois du secteur par la construction de nouveaux bâtiments à des fins de bureau sur les terrains situés à l'est du Nordelec. Un de ceux-ci (1301, rue de Montmorency) a d'ailleurs fait l'objet d'un projet particulier adopté en janvier 2022.

La réalisation de ce nouveau projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme en ce qui a trait à la limite de hauteur et à la densité ainsi qu'une modification du Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, rue Richardson, à des fins d'habitation et de commerce, et la construction d'immeubles, à des fins résidentielles et commerciales, sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835 (06-039) en corrélation avec la signature d'un nouvel Accord de développement.

Le présent sommaire traite uniquement de la modification au Plan d'urbanisme. La modification du Règlement 06-039 fait l'objet du sommaire décisionnel [1234334006](#).

Le Conseil municipal peut adopter un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme conformément aux articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

### Décision(s) antérieure(s)

CM07 0204 - 23 avril 2007 (1063468008) : Adoption - Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)

CM07 0205 - 23 avril 2007 (1063468009) : Adoption - Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble « Le Nordelec » situé au 1751, rue Richardson à des fins d'habitation et de commerce et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents portant les numéros de lots 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835

CM07 0275 - 28 avril 2007 (1063468009) : Approuver le nouveau projet d'entente de développement entre la Ville et 9143-7459 Québec inc. relativement au projet de redéveloppement de l'îlot immobilier « Le Nordelec » / Abroger la résolution CM07 0189

CM12 0752 - 20 août 2012 (1114243012) : Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble Le Nordelec situé au 1751, rue Richardson, à des fins d'habitation et de commerce, et la construction d'immeubles, à des fins résidentielles et commerciales, sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835 (06-039) »

#### Description

##### Le site

Localisé à proximité du parc du canal de Lachine, le site du Nordelec est situé dans un secteur en transformation. Autrefois industriel, ce secteur s'oriente vers des usages mixtes de plus faible intensité, ce qui a permis l'insertion d'activités résidentielles dans les dernières années. Les édifices de la Redpath et de Corticelli sont des exemples d'anciens bâtiments industriels situés à proximité du site visé et qui ont été recyclés à des fins d'habitation. Les modifications réglementaires apportées en 2006 confirment la mixité du secteur et ainsi, introduisent les fonctions résidentielles et commerciales, tout en conservant le pôle d'emploi.

La principale construction du site est l'édifice Le Nordelec avec son imposante emprise au sol de près de 21 650 m<sup>2</sup> (233 000 pi<sup>2</sup>) recouvrant l'ensemble de l'îlot entre le prolongement de la rue de la Sucrierie, les rues Richardson, Shearer et Saint-Patrick. D'une hauteur de 43 mètres, le bâtiment offre une superficie de plancher de 1 million de pieds carrés. L'îlot adjacent, dit «îlot B», entre le prolongement de la rue de la Sucrierie, les rues Saint-Patrick, De Montmorency et Richardson, comprend une grande aire de stationnement d'environ 360 places et un édifice d'un étage. D'autres terrains au sud de la rue Richardson, occupés autrefois à des fins de stationnement, ont permis la construction de 172 logements sociaux destinés aux personnes âgées et aux familles dans le cadre de l'Accord de développement signé avec l'ancien propriétaire.

##### Le projet

Le propriétaire demande à revoir les paramètres d'urbanisme affectant le site du Nordelec afin de pouvoir répondre à la demande de bureaux à moyen et long terme. En effet, le bâtiment du Nordelec est occupé à 100% et, pour accompagner la croissance de ses locataires, le propriétaire souhaite développer le site dans une vision de développement axé sur l'usage «bureau». Ce faisant, l'implantation et la hauteur des bâtiments sont revues afin de maximiser les espaces libres au sol de manière à assurer une porosité du cadre bâti et le maintien d'axe visuel et de passage. La modulation des hauteurs proposée vise à s'harmoniser avec le cadre bâti existant, tant celui du Nordelec, de la Redpath, que des bâtiments de plus faible hauteur sur la rue Richardson. Ainsi l'îlot B se veut ouvert sur le quartier plutôt que d'être ceinturé par des constructions tel que le proposait l'ancien projet. Pour permettre de concrétiser cette vision de développement, certains paramètres du Plan d'urbanisme doivent être revus pour, principalement, revoir la forme urbaine (implantation et hauteur) au bénéfice de la création d'espaces verts accessibles au public et pour limiter la densité de construction.

---

#### Justification

Premièrement, l'augmentation de la limite de hauteur à 44 m au plan "Les limites de hauteur" du Plan d'urbanisme permettra de réduire l'emprise au sol des bâtiments à construire sur l'îlot B et s'arrime avec la hauteur actuelle du bâtiment existant sur l'îlot A. Ce faisant, le projet vise la création d'espaces libres au sol en multipliant les ouvertures dans le cadre bâti afin de conserver des vues dans l'axe est-ouest, tant au niveau du sol que pour les étages supérieurs tout en permettant la création de passages et en favorisant le verdissement de l'îlot.

Deuxièmement, l'agrandissement de la zone 12-T1 au plan "La densité de construction" du Plan d'urbanisme vers l'îlot A permettra de limiter la densité de construction à un coefficient d'occupation du sol maximal de 6 pour limiter l'agrandissement du bâtiment existant.

Ces modifications se font en parallèle de la modification du Règlement 06-039 qui viendra raffiner les encadrements réglementaires du projet et à la modification de l'Accord de développement stipulant les conditions de réalisation du projet.

Le changement de vocation du projet vers un pôle d'emplois et les modifications au Plan d'urbanisme permettront de:

- consolider le dynamisme économique dans ce secteur de Pointe-Saint-Charles tel que soutenu par le Plan d'intervention spécifique de Pointe-Saint-Charles Nord et en cohérence avec le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure;
- dégager des espaces libres au sol au profit du verdissement et au bénéfice de la communauté;
- assurer une meilleure gradation de la hauteur des bâtiments pour une intégration harmonieuse au milieu environnant;
- mettre en valeur le paysage urbain environnant et le patrimoine industriel.

#### Avis du comité Jacques-Viger :

Lors de la séance du 10 février 2023, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable à l'égard de la demande de modification du Plan d'urbanisme. L'avis peut être consulté en pièce jointe du présent sommaire.

#### Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 21 février 2023, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à l'égard de la demande de modification du Plan d'urbanisme.

#### Aspect(s) financier(s)

s.o.

#### Montréal 2030

s.o.

#### Impact(s) majeur(s)

s.o.

#### Impact(s) lié(s) à la COVID-19

s.o.

#### Opération(s) de communication

Les opérations de communication seront prises en charge par l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de son mandat.

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Résolution du conseil d'arrondissement : 8 mai 2023

Résolution du comité exécutif : 31 mai 2023

Avis de motion, adoption du projet de règlement et mandat à l'OCPM par le conseil municipal : 12 juin 2023

Tenue des activités de l'OCPM et dépôt du rapport de consultation : automne 2023

Adoption du règlement par le Conseil municipal : automne 2023

Certificat de conformité et entrée en vigueur : hiver 2024

Avis public d'entrée en vigueur du règlement

#### Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs. Conforme à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

#### Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

#### Parties prenantes

Charles-Éden GODBOUT

#### Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Charles-Éden GODBOUT, 6 avril 2023

#### Responsable du dossier

Marie-Hélène BINET-VANDAL  
Conseiller(ère) en aménagement

Tél. : 514-868-4508

Télécop. : 514-827-1945

#### Endossé par:

Julie NADON

Chef de division

Tél. : 514-868-5037

Télécop. : 514-872-1945

Date d'endossement : 2023-03-27 11:57:49

#### Approbation du Directeur de direction

Marc-André HERNANDEZ  
directeur(trice) - amen. urb. & serv. aux  
entreprises en arrondissement

Tél. : 514-868-3512

Approuvé le : 2023-03-28 15:30

#### Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1234334008