

ALLIED

Modification
Article 89

Terrains Nordelec

14.
07.
2023

Table des matières

01 – Présentation des
partenaires
P – 03

02 – Enjeux contextuels
P – 07

03 – Principes de
développement
P – 19

04 – Volumétries
P – 25

05 – Définition
architecturale
P – 33

06 – Intégration urbaine
P – 47

07 – Qualité des
espaces publics au sol
P – 54

10 – Accès véhiculaire
au site
P – 62

11 – Capacité d'accueil
des stationnements
P – 66

Annexe A – Étude
d'ensoleillement

Annexe B – Consultation
publique

Annexe C – Rapport de
l'INM

Annexe D – Étude de
circulation

Annexe E – Conditions
existantes

Partenaires

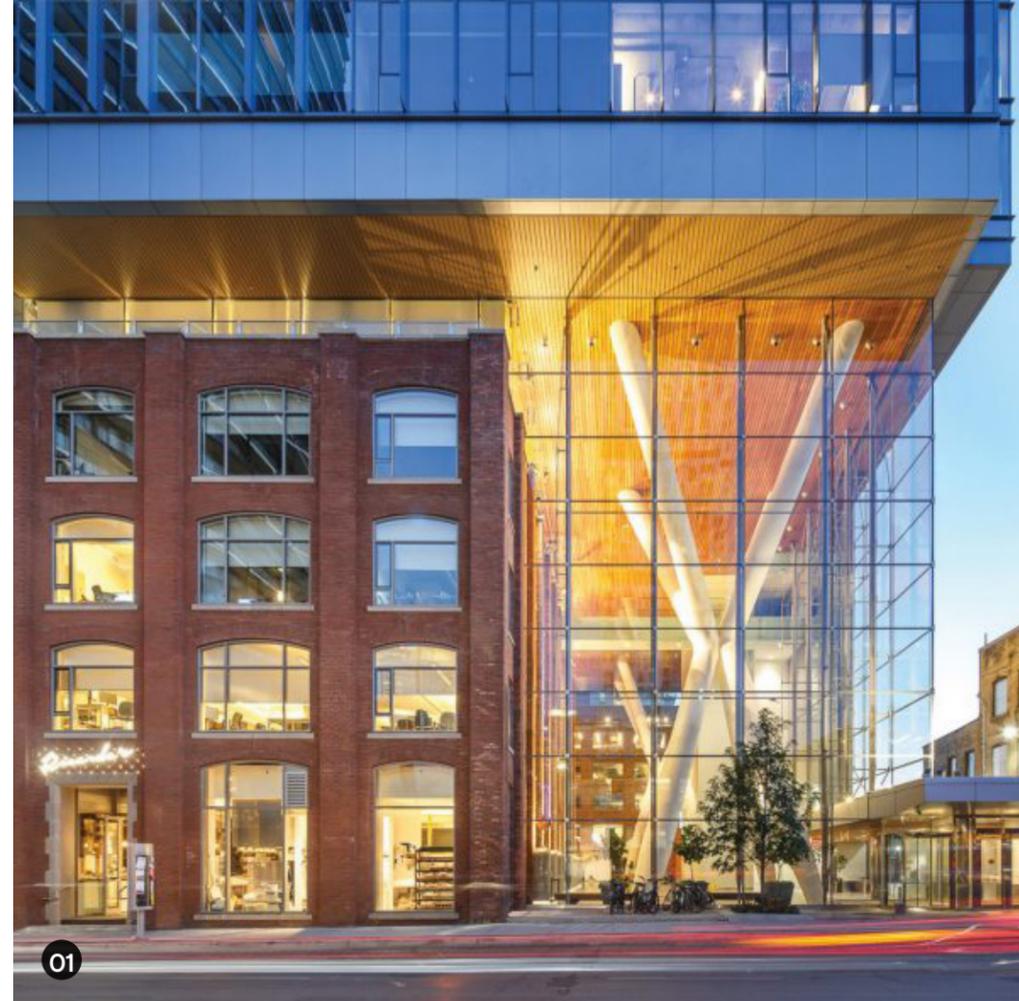
ALLIED Propreties REIT

Allied est le plus grand propriétaire, gestionnaire et propriétaire d'espace à bureaux urbains distinctifs dans les plus grandes villes canadiennes. Les activités d'Allied consistent à fournir aux entreprises du savoir des environnements urbains distinctifs pour la créativité et la connectivité.

En 2016, Allied fait l'acquisition du Nordelec ainsi que des lots adjacents faisant partie de l'ensemble. Depuis, Allied investit dans le bâtiment principal afin d'y améliorer les espaces privés et communs, de manière à favoriser des espaces à la diversité, à la créativité et au bien-être des usagers.

Aujourd'hui, Allied souhaite développer les phases incomplètes du Nordelec ainsi que les lots à l'est afin de renforcer le tissu urbain, dans le but de créer un sentiment de communauté et un pôle d'affaires influent pour Pointe-Saint-Charles et la ville de Montréal. À terme, ce développement permettra la réalisation d'un milieu de vie vibrant de ± 1 000 000 de pieds carrés, favorisant la mixité des usages avec une dominante de bureaux et de commerces.

- 01 QRC West - 134 Peter, Toronto
- 02 Le Nordelec, Montréal
- 03 Travaux d'amélioration des lieux communs du Nordelec

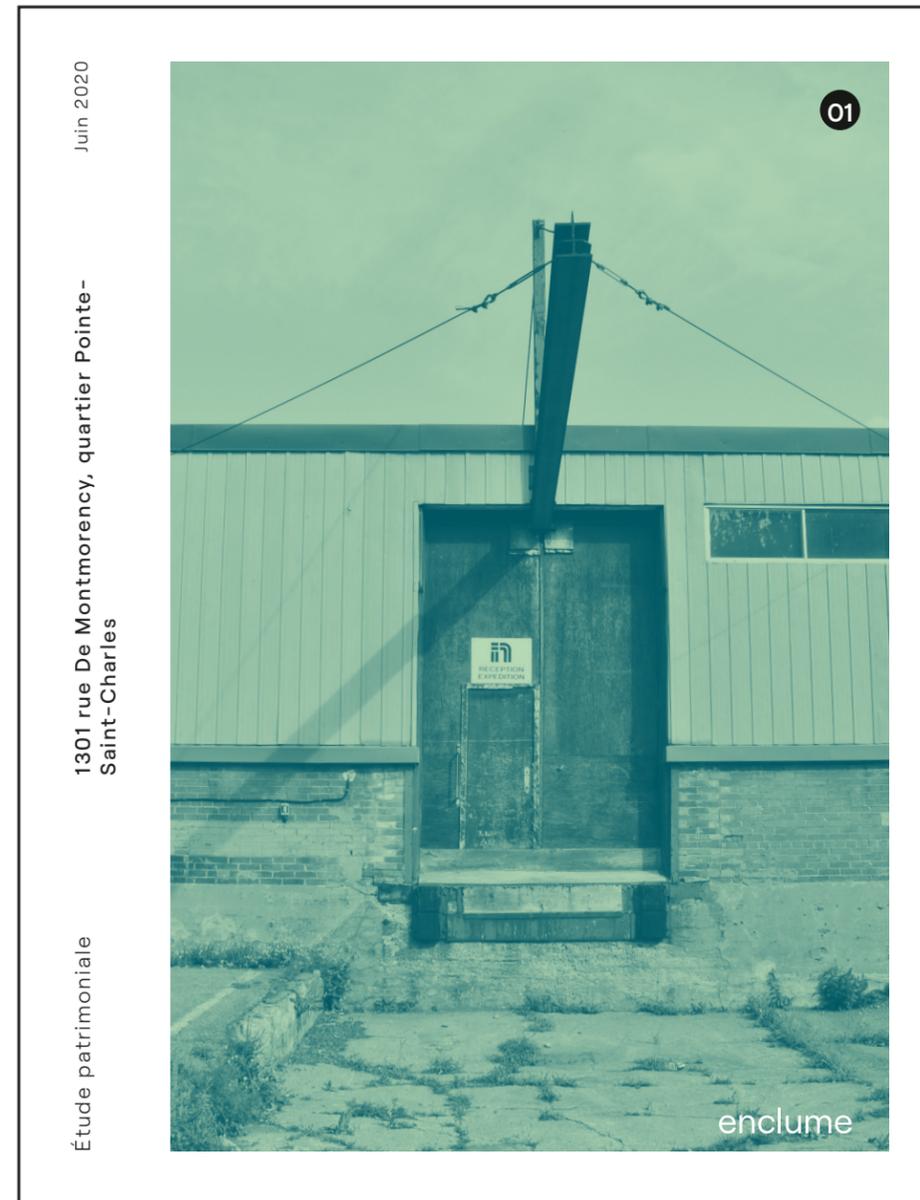


Enclume

L'Enclume est une coopérative de travail œuvrant à la mise en valeur des territoires. Nous dévouons notre créativité et nos énergies à l'aménagement responsable des milieux de vie. Notre travail fait foi d'une conscience environnementale, d'un souci d'esthétisme, d'une sensibilité à l'identité territoriale et d'un engagement à mobiliser les milieux autour de projets collectifs.

Notre approche interdisciplinaire et collaborative située à la jonction entre la recherche, la conception et la planification oriente nos réflexions et nos travaux. Nous abordons les projets sous différents angles en vue de comprendre et de défier les enjeux d'aménagement d'aujourd'hui et de demain. L'Enclume a notamment collaboré sur de nombreux projets dont les considérations patrimoniales et les sensibilités d'intégration urbaine sont au cœur des préoccupations et des stratégies d'intervention.

Notre mission consiste à accompagner nos clients dans la réalisation de projets ayant pour objectifs d'améliorer l'état de nos milieux de vie tout en faisant écho aux ancrages identitaires qui les lient à leur territoire.



01 Étude patrimoniale 1301 rue de Montmorency

02 Plan directeur et stratégie réglementaire pour le projet de redéveloppement du Nordelec

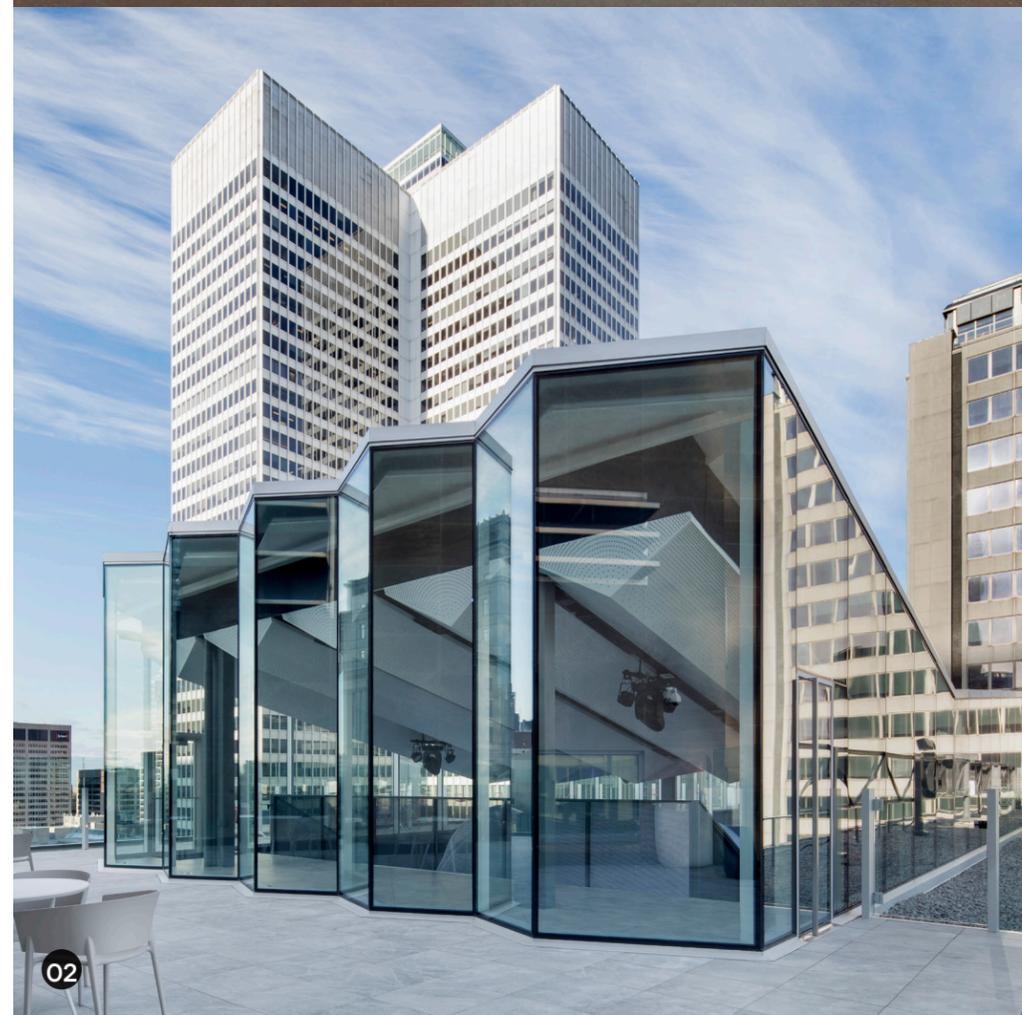
Sid Lee Architecture

Fondée en 2009, la firme Sid Lee Architecture est dirigée par Jean Pelland et Martin Leblanc, architectes, associés principaux. Depuis 2015, Sid Lee Architecture fait partie de kyu, un nouveau collectif d'entreprises créatives établi par Hakuhodo DY Holdings, le deuxième plus vaste réseau d'agences en Asie.

L'entreprise compte près de 60 professionnels en architecture et en design d'intérieur. Sid Lee Architecture croit que la beauté de nos villes est créée par ceux qui les habitent et investit son énergie pour eux. Ses artisans comprennent la responsabilité sociale du projet d'architecture et créent des lieux flexibles, facilement adaptables, qui répondent aux besoins toujours changeants des usagers. Ils sont humains, créatifs, audacieux et persévérants.

Sid Lee Architecture pilote actuellement plusieurs projets de requalification de bâtiments d'héritage moderniste dans le quartier des affaires de Montréal. La firme a notamment collaboré au plan d'action « Projet Nouveau Centre » d'Ivanhoé Cambridge, suite auquel de grands projets de rénovations lui ont été confiés. Notamment, le projet de transformation de l'emblématique hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth, et l'ajout de l'Espace C2 sur son toit. Quant à Place Ville Marie, Sid Lee Architecture est impliquée dans le mandat de transformation de l'Observatoire PVM, ainsi que dans de multiples mandats de revitalisation, dont l'Esplanade PVM, Le Cathcart Restaurants et Biergarten et la galerie marchande.

- 01 Salle événementielle et bureaux ZIBI, Gatineau
- 02 Espace C2, Montréal
- 03 Esplanade Place Ville-Marie, Montréal



Enjeux contextuels

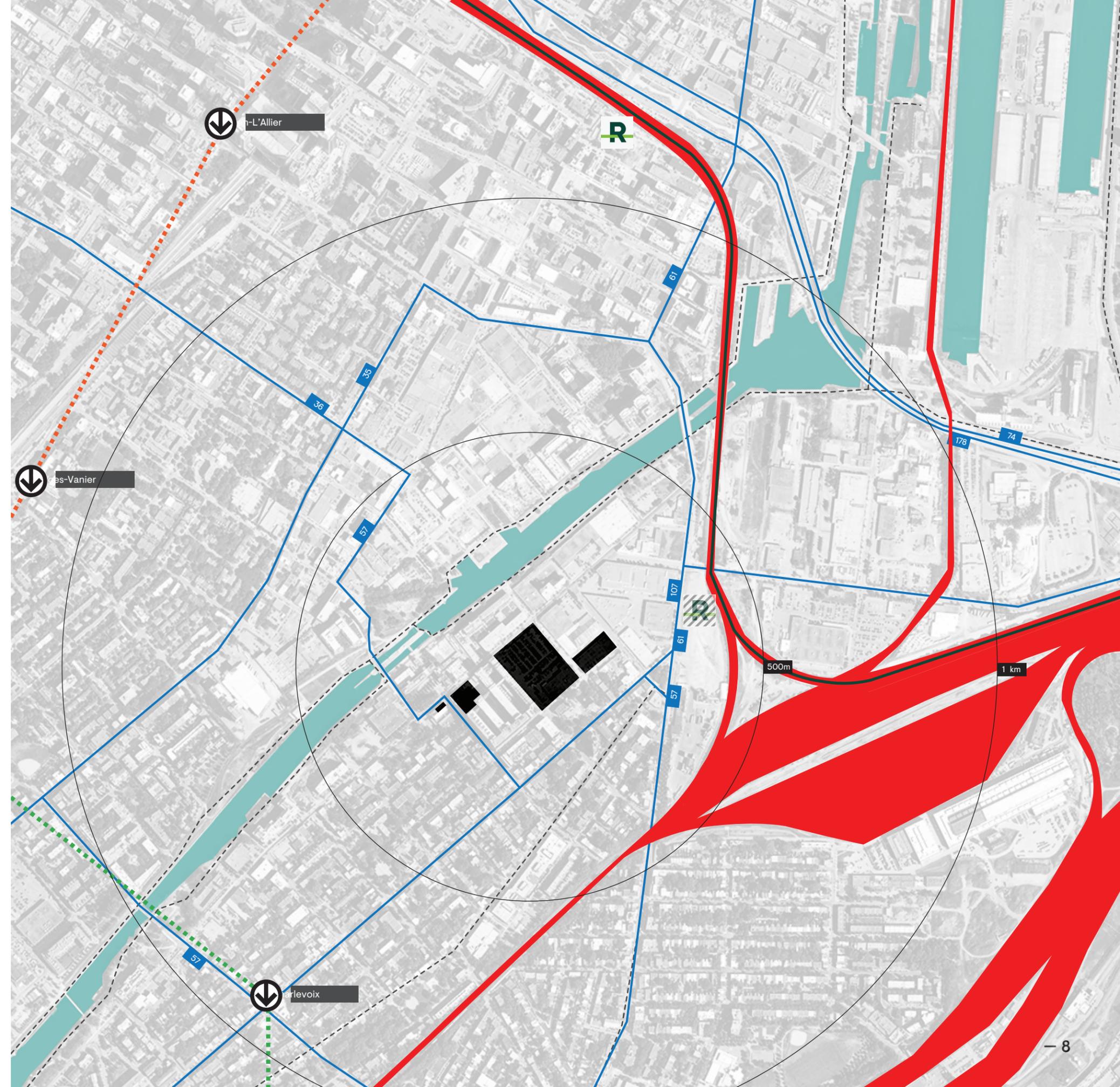
Transports et accès au site

Chemins de fer	
Ligne REM	
Stations REM envisagées	
Ligne orange (Métro)	
Lignes d'autobus	
Pistes cyclables	

Bien que le canal de Lachine ainsi que les grandes infrastructures de transport automobile et ferroviaire font de Pointe-Saint-Charles un secteur enclavé au sein de la Ville de Montréal, il n'en demeure pas moins que le site à l'étude est relativement bien connecté au réseau de transport actif et alternatif. Les nombreux projets immobiliers en cours de réalisation dans le secteur, de nature résidentielle ou commerciale, amènent certains enjeux à considérer :

- Augmentation de l'achalandage dans ce secteur de Pointe-Saint-Charles Nord par tous les types de transport;
- Cohabitation sécuritaire avec l'augmentation du transit automobile;
- Gestion des entrées et sorties de stationnement souterrain.

De plus, il est important de souligner que l'arrivée du REM aura un impact sur les différents moyens de transport et les différents accès empruntés pour accéder au quartier de Pointe-Saint-Charles. Cet impact sera particulièrement observable dans le secteur d'emploi situé dans le nord-est. Il est donc à prévoir que la station du REM engendrera un nouvel achalandage piétonnier et cycliste (Bixi) provenant du nord-est. Considérant les activités industrielles actuelles du secteur Bridge-Wellington et le camionnage dans le secteur nord-est, il est fort probable que la majorité des piétons et des usagers de Bixi empruntent le canal de Lachine afin d'accéder au quartier de Pointe-Saint-Charles, faisant de la rue De Montmorency une nouvelle porte d'entrée d'importance sur le quartier.



Espaces publics

Espaces verts



Espaces publics privés



Ligne orange (Métro)

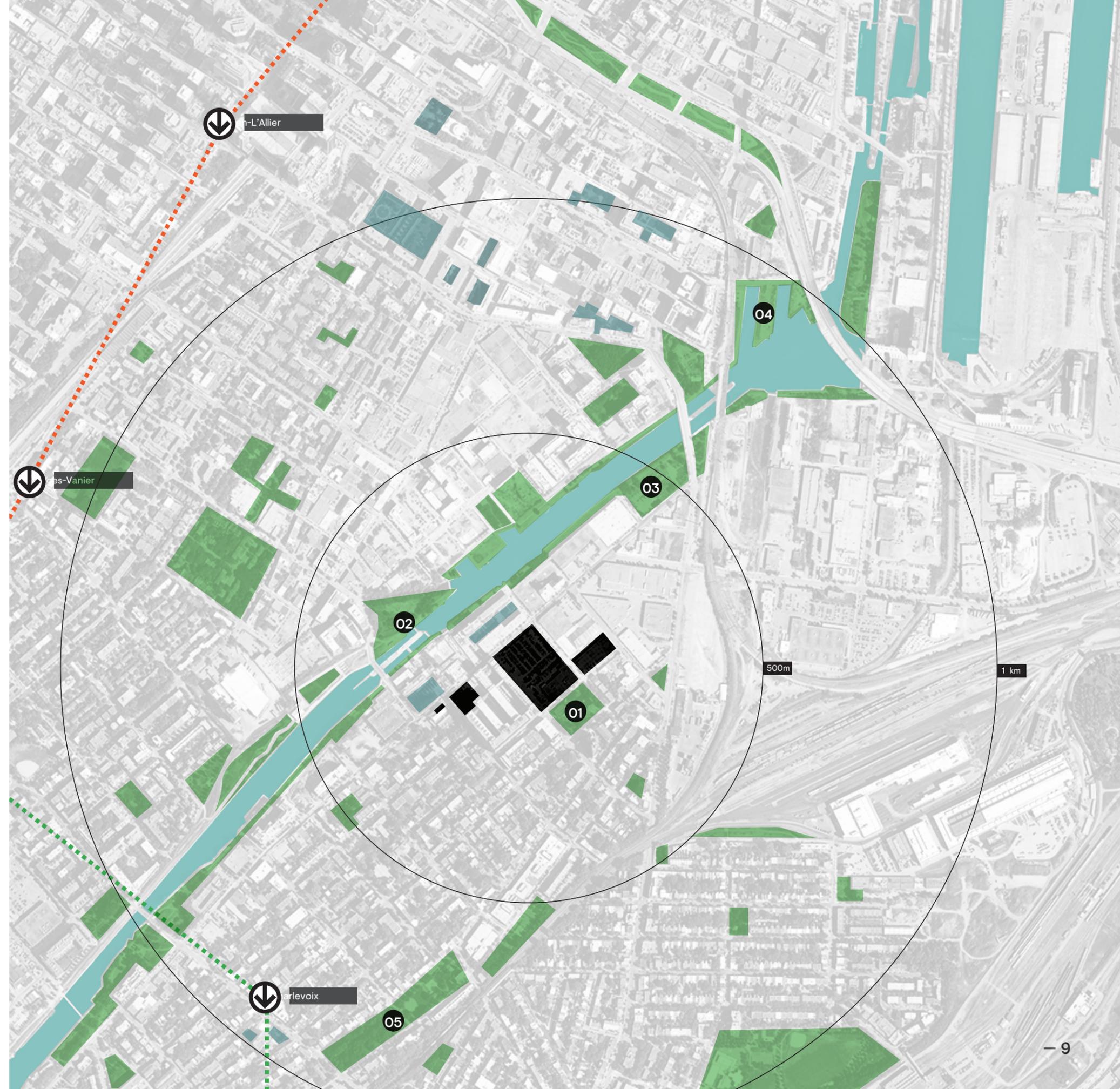


Lieux d'intérêt

- 01 Parc Joe-Beef
- 02 Parc du Canal Lachine
- 03 Square St-Patrick
- 04 Bassin Peel
- 05 Carré Hibernia

Le milieu d'insertion du projet est bien desservi en espaces verts, puisqu'il est situé à mi-chemin entre le parc Joe Beef et le canal de Lachine, séparés par seulement 4 minutes à pied via la rue De Montmorency. Il est important de noter que la zone entre ces deux espaces est cependant sous-animée.

Modification Article 89



Secteurs et usage au sol

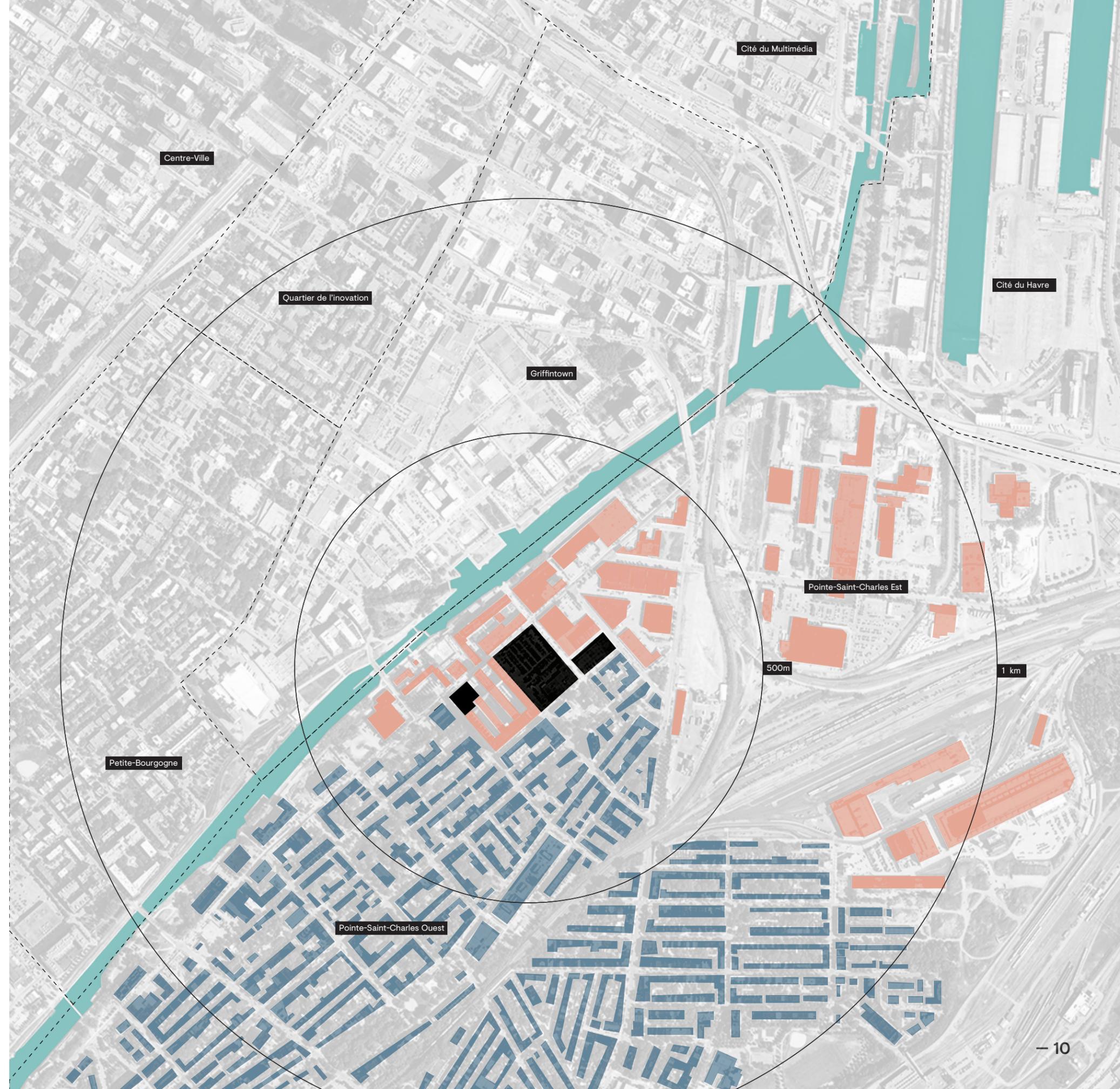
 **Pointe-Saint-Charles Est et secteur Bridge Bonaventure**

Quartier en redéveloppement fortement influencé par son passé industriel. Certains bâtiments industriels sont reconvertis pour un usage résidentiel ou de bureau, surtout aux abords du Canal Lachine. La partie plus au sud, adjacente aux chemins de fer reste majoritairement industriel. Caractérisé aussi par de nombreuses surfaces libres telles que des stationnements, zones d'entrepôts ou des terrains désaffectés.

 **Pointe-Saint-Charles Ouest**

Secteur plus stable au niveau du tissu urbain. Cette section est majoritairement composée de bâtiments de faible hauteur à l'image de plex montréalais et institutionnels, le tout assemblé de manière inconséquente à même l'intérieur d'un quadrilatère. Sur la rue Centre, les rez-de-chaussé sont majoritairement commerciaux, autrement, les rez-de-chaussé sont domestiques.

Modification Article 89



Secteurs et usage au sol

 Cité du Havre

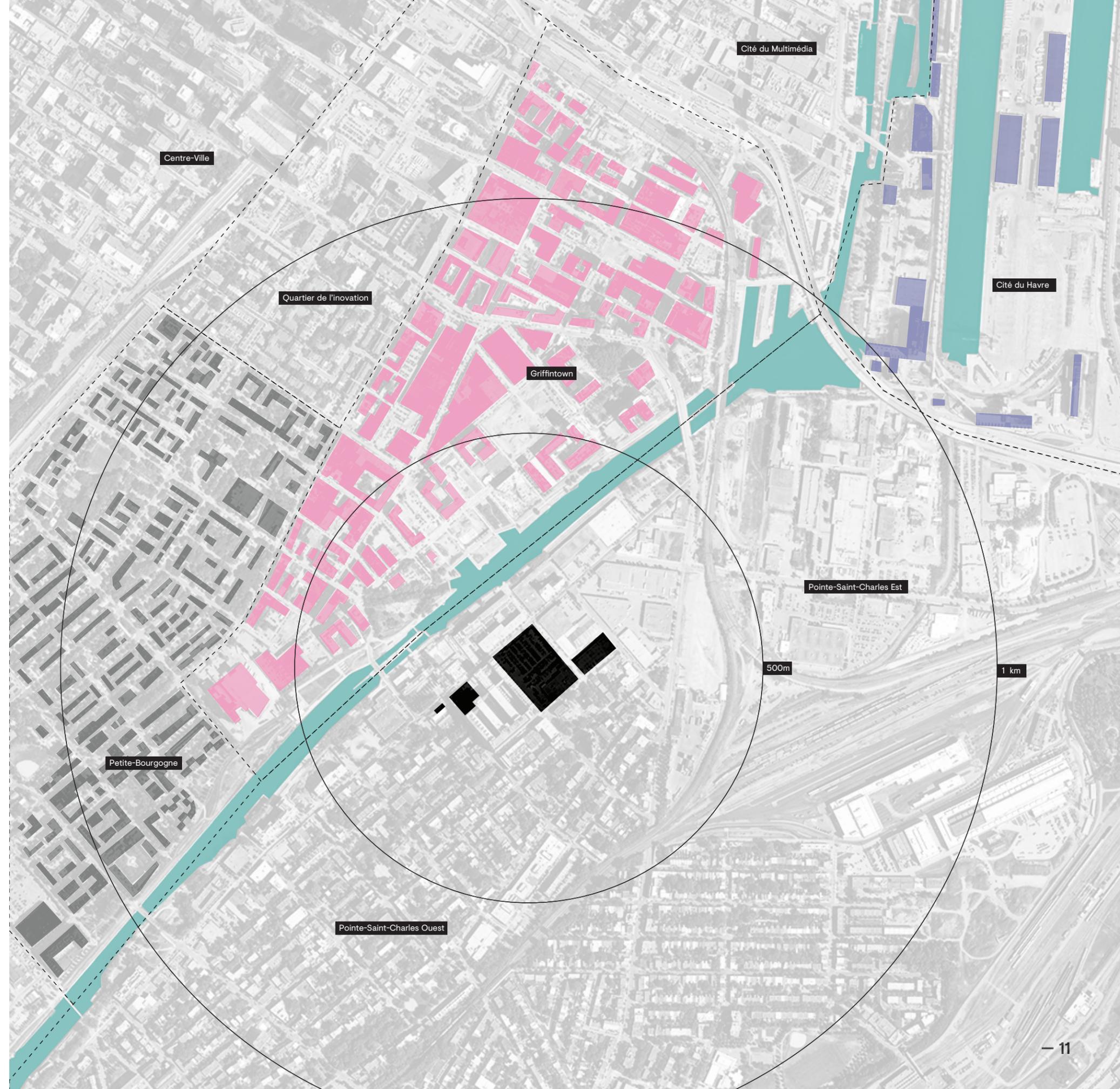
Ce secteur industriel abrite des monuments architecturaux historiques tels que le Silo #5, les silos à grain et la fameuse minoterie Five Roses. La péninsule connaîtra bientôt d'importants développements à l'échelle urbaine.

 Griffintown

Quartier en redéveloppement. Nouveaux bâtiments à usage mixte développés selon un modèle à basilaire commercial et tours résidentielles. Bâtiments patrimoniaux en briques de faible hauteur, issus du passé industriel du quartier.

 Petite-Bourgogne

Secteur en développement. Le quartier comporte plusieurs bâtiments industriels réaffectés pour accommoder des usages mixtes ainsi que plusieurs bâtiments résidentiels de type plex, des maisons unifamiliales et des immeubles à appartement.

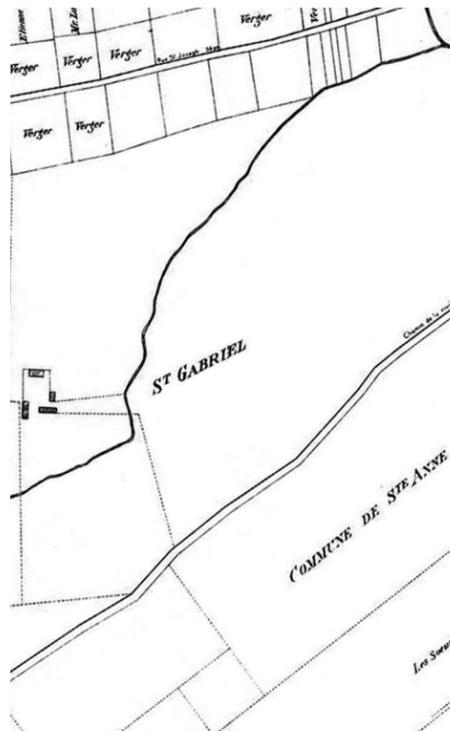


Aperçu de l'évolution historique du site à l'étude

Depuis l'arrivée de la ferme Saint-Gabriel appartenant aux Sulpiciens, le site du 1301 De Montmorency a été un site de production où l'usage résidentiel cohabite de 1870 jusqu'à 1965. En effet, des usages variés y prennent place : pâturage, résidences, ateliers, entrepôt, industrie et commerce. Cette cohabitation a longtemps caractérisé le quartier Pointe-Saint-Charles. Aujourd'hui, on retrouve encore des activités de production sur le site à l'étude, bien que celles-ci se limitent au 1260 rue de Condé, ce qui contribue à la continuité de son usage comme lieu d'emploi.

17e siècle

La ferme St-Gabriel



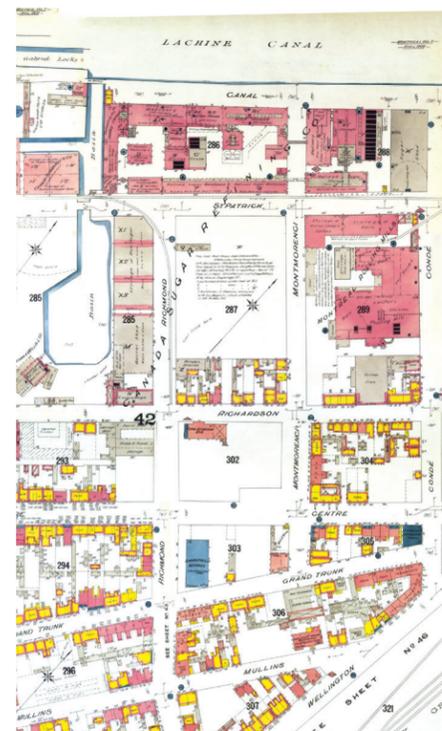
1850

Industrialisation des berges



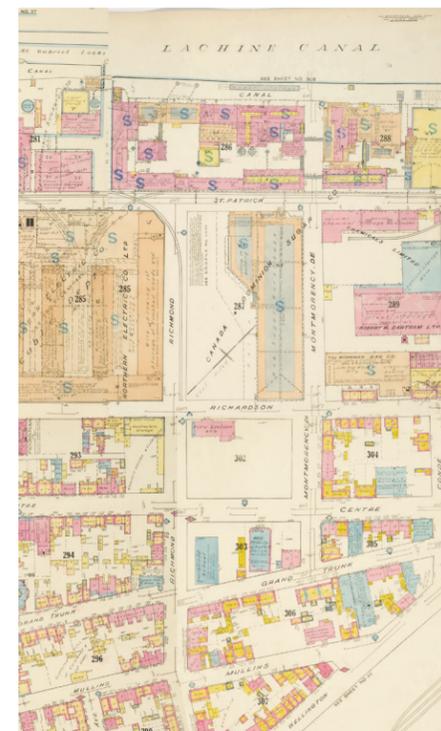
1913

Émergence du Nordelec



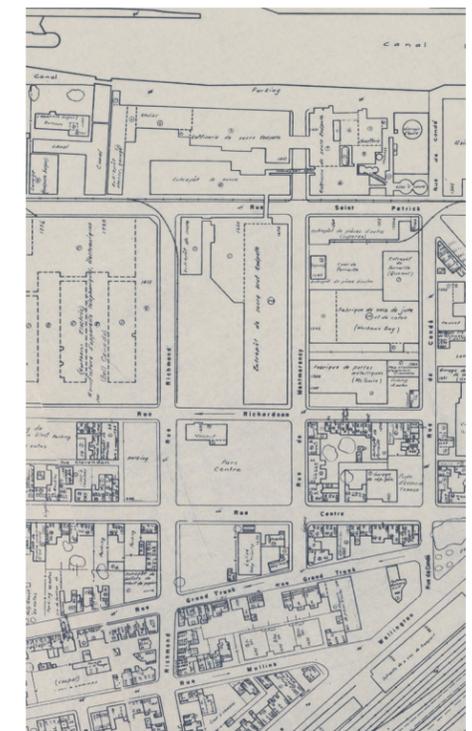
1959

Déclin industriel



1975-2020

Conversion du patrimoine industriel



17e siècle

L'histoire de Pointe-Saint-Charles remonte au tout début de l'histoire de Montréal alors que les Sulpiciens, seigneurs de l'île, établissent la ferme Saint-Gabriel. Le site des bâtiments du Nordelec se trouvait alors sur ce domaine érigé dès le 17e siècle.

Bien que le canal de Lachine soit ouvert vers 1824, il faut attendre l'ordonnance de 1840 qui force la fin du régime seigneurial pour que les abords du canal soient rendus accessibles aux industriels de Montréal.

C'est alors que les grands domaines sont lotis et qu'une nouvelle trame urbaine est découpée en suivant le découpage de l'ancien parcellaire agricole. Les premières industries s'installent, suivies par le développement des quartiers ouvriers. Certaines traces de ces dynamiques sont encore bien visibles dans le secteur à l'étude, notamment l'orientation des rues, les dimensions des îlots ainsi que la présence de bâtiments industriels le long du canal et la dominance du triplex montréalais comme typologie résidentielle dans le quartier de Pointe-Saint-Charles.



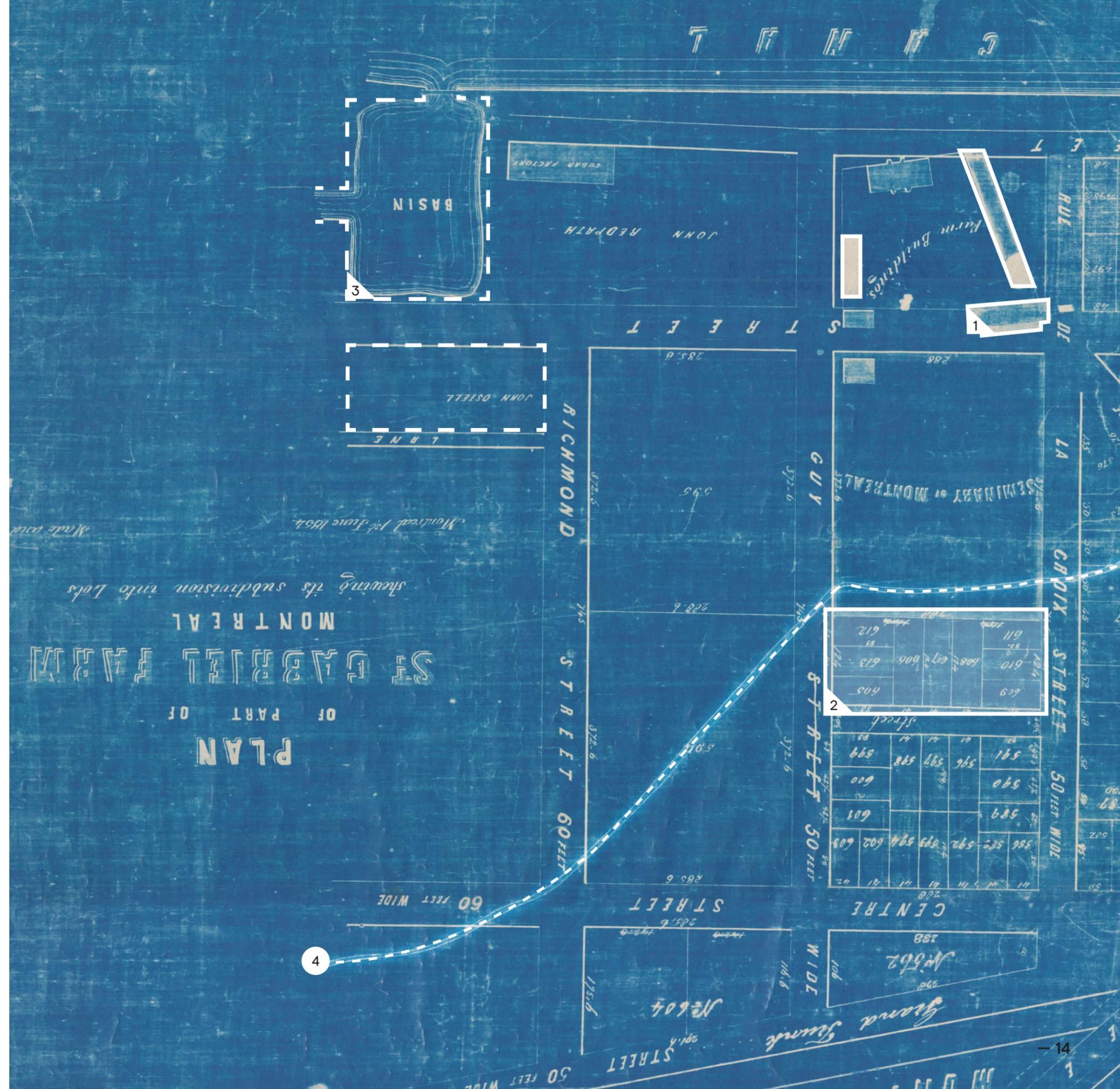
1850

La décennie de 1850 marque le début de l'industrialisation des berges du canal de Lachine, en particulier grâce à une nouvelle planification de celui-ci. Élargi et creusé, le nouveau canal intègre aux écluses un pouvoir hydraulique afin d'attirer les grandes industries. Par ailleurs, la voie d'eau qu'est le canal demeure toujours une voie privilégiée de transport des marchandises. La raffinerie Redpath en tire notamment parti et profite également de la présence du bassin des Prêtres (bassin d'Ostell). En parallèle, la grande planification urbaine initiée sur le territoire de la ferme Saint-Gabriel dans les années 1840 se réalise.

Le bassin des Prêtres, initialement creusé en 1834, est agrandi en 1857 vers le sud de la rue Saint-Patrick, sur l'actuel emplacement du Nordelec.

Modification Article 89

- 1 Immeubles dits «La Ferme» situés sur le territoire appelé Ferme St-Gabriel
- 2 Premier lotissement de terrain sur le site de l'îlot E actuel
- 3 Bassin Ostell avant son expansion et terrain appartenant à John Ostell sur Saint-Patrick
- 4 Tracé de la rivière Saint-Pierre



1912

Il faut attendre jusqu'en 1912 pour que l'Imperial Wire and Cable Co. acquière les terrains et bâtiments bordant le bassin afin d'y construire une nouvelle usine pour répondre à l'accroissement accéléré du marché de la téléphonie. Le site est stratégiquement positionné, au croisement d'une main-d'oeuvre ouvrière, du canal de Lachine et du réseau de transport ferroviaire.

L'édifice de la Northern Electric Compagny Limited est alors construit en 1913 et agrandi progressivement au fil des années en ajoutant une nouvelle aile, selon les besoins de l'entreprise. Cette imposante manufacture, qui occupe entièrement l'îlot formé par les rues Richardson, Shearer, Saint-Patrick et de la Sucrierie (anciennement Richmond), se consacre à la fabrication de câbles, de fils et d'appareils électroniques en lien avec la téléphonie. À son apogée, l'usine engage jusqu'à 12 000 employés, dont plusieurs femmes durant la Première Guerre mondiale. Au sud et à l'ouest de l'usine, la fonction résidentielle domine, alors qu'au nord (entre Saint-Patrick et le canal) et vers l'est, la fonction industrielle est plus importante.

Modification Article 89

- 1 Extension du Bassin Ostell vers le site actuel du Nordelec (îlot A)
- 2 Premiers bâtiments industriels sur le site actuel du Nordelec (îlot A)
- 3 Nouveaux bâtiments résidentiels et industriels sur le site de l'îlot B
- 4 Site de l'îlot E avec bâtiment en charpente de bois au 1280 de Condé
- 5 Manufacture de clous de la Pillow Hersey & Co. au toit à versants distinctif toujours existant aujourd'hui



1959

Progressivement, au tournant des années 1950, la rue Centre devient de plus en plus une rue commerciale et de services: restaurants, épicerie, boucherie, pharmacie, billard, barbier, taverne, cordonnerie et autres magasins y ont pignon sur rue. À cela s'ajoute une école qui s'agrandit. C'est l'ère du boom économique d'après-guerre. Le sud de la rue Saint-Patrick est en pleine mutation. Les résidents quittent progressivement les lieux et le paysage urbain et social change. En 1960, la majorité des résidents ont déjà quitté le quartier et les habitations restent vacantes en attendant d'être peu à peu remplacées par des manufactures de meubles, des garages, des entreprises spécialisées en équipements de remorquage, etc.

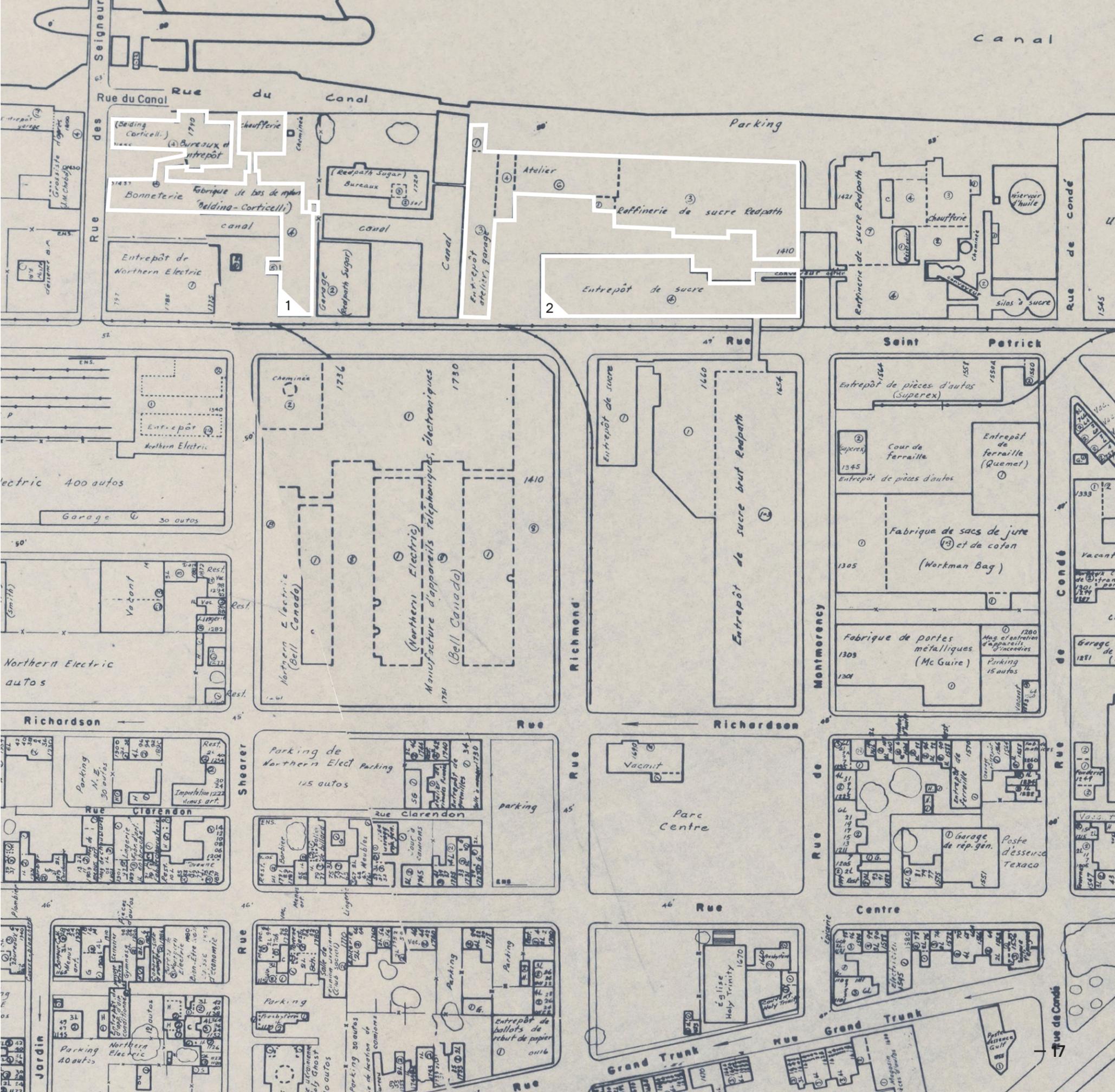
Cependant, l'ouverture de la nouvelle voie maritime en 1959 annonce le déclin progressif des activités industrielles le long du canal. C'est l'ensemble du secteur qui doit se réinventer. Tout comme la Northern Electric Company Limited vers 1970, la plupart des entreprises industrielles désertent peu à peu les lieux. Parmi les plus marquantes, les ateliers ferroviaires du CN (autrefois le Grand Tronc) sont abandonnés, laissant un trou béant dans le quartier d'un point de vue social et économique. Les pertes d'emplois et le boom démographique de l'après-guerre, qui participent alors à l'effervescence résidentielle dans les banlieues, amènent les populations les plus mobiles de Pointe-Saint-Charles à quitter le quartier.

- 1 Création du bâtiment existant de la Northern Electric Company Limited sur l'îlot A
- 2 Bâtiment industriel de la Dominion Sugar Company sur l'îlot B
- 3 Transformation des bâtiments sur l'îlot E mais préservation du 1280 de Condé



1975

Vendu en 1975 à la Nordelec Industrial Plaza, l'édifice de la Northern Electric Compagny Limited est destiné à devenir un complexe multifonctionnel. C'est cependant la reconversion de l'ancienne Belding Corticelli en logements de type condominiums en 1988 puis celle de l'ancienne raffinerie de sucre Redpath, bâtiment phare de l'industrialisation du canal de Lachine, au début des années 1990, qui marquent le début d'une nouvelle ère de développement dans le quartier. Le Nordelec est ensuite acquis par la Société de développement de Montréal, puis cédé au secteur privé (Groupe El-Ad) et géré par la suite en 2004 par la société de gestion Cogir.



- 1 Anciens bâtiments de la Belding-Corticelli Ltd.
- 2 Anciens bâtiments de la raffinerie de sucre Red Path

2000

Les années 2000 s'inscrivent en continuité avec le renouveau débuté dans les années 1990: le canal de Lachine est ouvert à la navigation de plaisance et ses abords sont aménagés en promenade. Cette nouvelle fonction récréative attire une clientèle qui découvre la ville autrement.

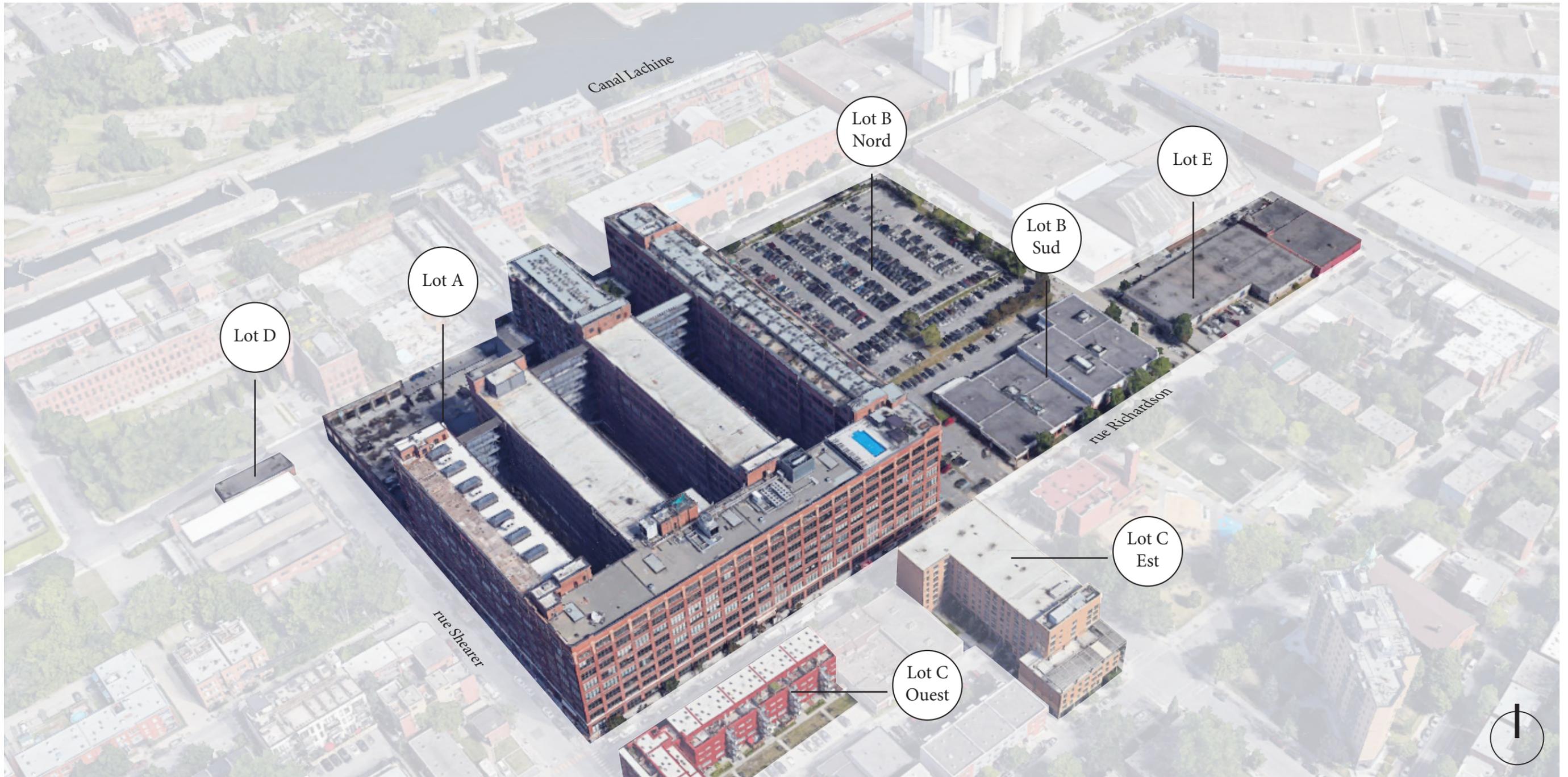
Le début du nouveau millénaire marque également la croissance d'une nouvelle économie à Montréal dans le secteur des technologies de l'information, de l'intelligence artificielle et du multimédia. Certaines anciennes usines, dont la Northern Electric, sont alors converties pour répondre aux besoins des nouvelles entreprises évoluant dans ces domaines. Ancien lieu de production industrielle, le Nordelec évolue en un lieu de production misant sur la créativité et l'innovation. Le secteur est en pleine transformation et offre encore plusieurs potentiels de développement, cependant l'arrivée de nouveaux résidents et l'évolution du secteur de l'emploi amènent aussi de nouveaux défis pour tous les acteurs du quartier.



Principes de développement

Contexte

Modification Article 89



Principes de développement

Le développement proposé répond aux analyses du contexte urbain associées au secteur et aux visions et besoins d'Allied.

Allied désire développer le site du Nordelec avec des objectifs clairs d'intégration et de cohabitation au milieu urbain. Ces derniers sont présentés en fonction des différents angles de la lecture du lieu. De plus, Allied, soucieuse d'accompagner ses locataires dans leurs croissances, désire développer un projet principalement constitué d'espaces à bureau où la création d'espaces de travail favorise la créativité et l'innovation et où la répartition des usages permet d'animer l'espace public et contribue au dynamisme du quartier.

Modification Article 89



A

Retisser la trame urbaine du quartier en créant un réseau de passages et d'espaces publics structurant à échelle humaine



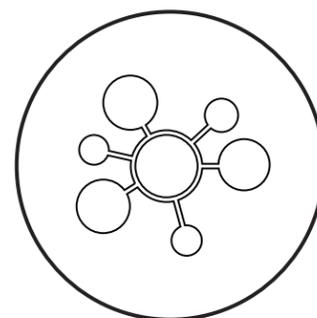
B

Mettre en valeur le cadre bâti identitaire du secteur et sa variété de typologies et de volumétries en proposant une composition harmonieuse avec l'existant.



C

Valoriser les aspects patrimoniaux et industriels du site tout en célébrant l'architecture du bâtiment de la Northern Electric Company Limited



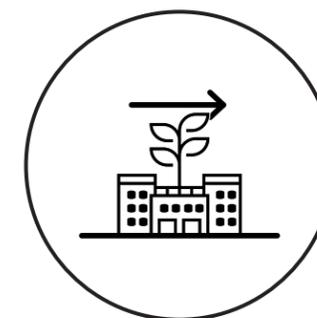
D

Créer un pôle qui met en relation & en valeur les différents points de référence urbaine clé du contexte élargi



E

Générer une activité vibrante, et des expériences mixtes sur le site en tout temps. Permettre de faire connaître et mettre en valeur l'histoire des lieux.



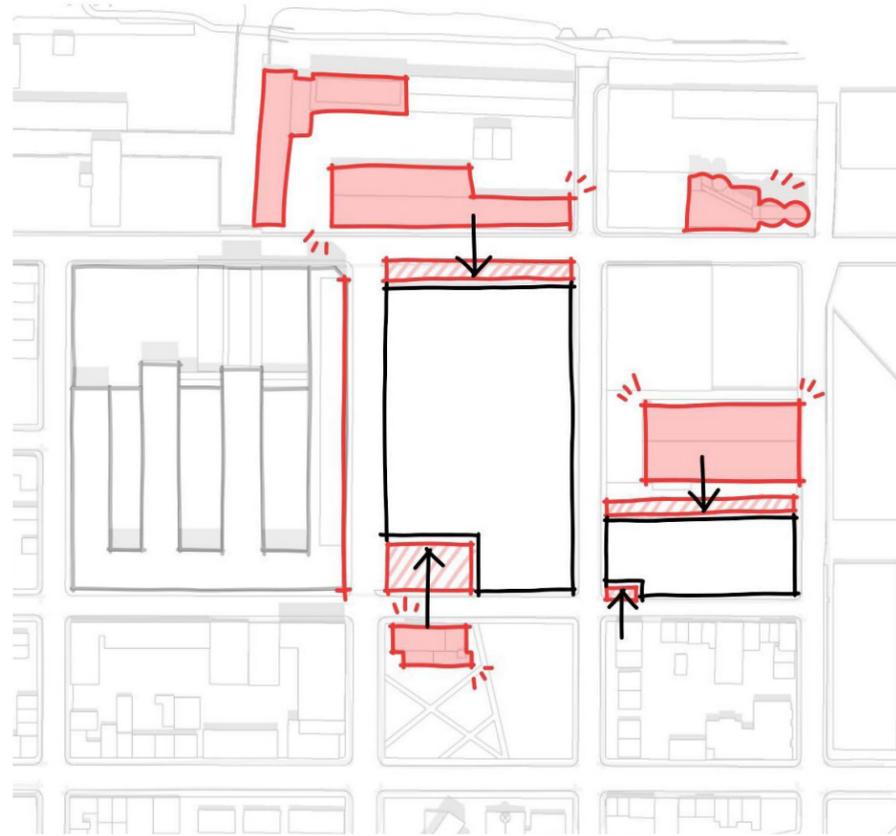
F

Participer activement à la transition écologique du secteur

L'objectif de ces stratégies consiste à mettre en place une série de principes d'intervention qui seront déployés sur le site de manière à structurer un plan d'ensemble cohérent, flexible et en harmonie avec le site. Les croquis suivants expliquent schématiquement ces principes d'intervention.

Principes de développement

Mise en valeur du patrimoine et dégagement urbain



Afin de contrer les nombreux alignements "O" présents et de respecter certains éléments urbains d'importance, il est proposé d'ouvrir certains coins au sol et d'effectuer des retraits de façade en relation aux bâtiments patrimoniaux.

Création d'un espace libre au sud afin de proposer une suite au parc et une zone en léger retrait sur Richardson afin d'animer le coin tout en mettant en valeur l'ancienne station de pompiers.

Retrait sur St-Patrick pour mise en valeur du coin Nordelec et continuité de l'animation commerciale existante au Nordelec et la mise en valeur des autres témoins industriels situés au nord de la rue.

Rythme de rue urbain et espaces verts

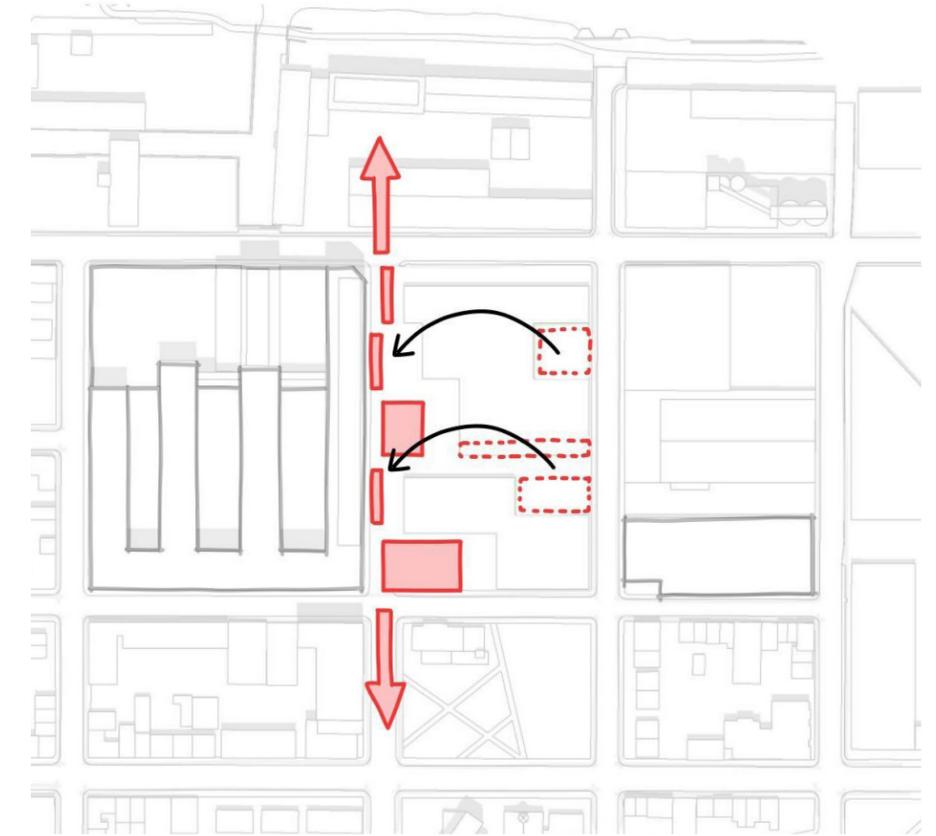


Fragmenter les volumes sur la rue De Montmorency selon un rythme d'alignement "O" et de courrette/vidé présente dans la partie nord et sud. Ce découpage de la volumétrie permet de proposer une opposition à un alignement "O" de l'autre côté de la rue et dynamiser l'axe Montmorency.

Promouvoir une implantation des bâtiments est-ouest en réponse aux volumes situés au nord et à l'est du lot, de manière à dialoguer avec le tissu urbain hérité de l'histoire industrielle du quartier

Créer une série d'espaces ouverts, de nature végétalisée et/ou pavée, qui peuvent être meublés et activés. Assurer une ouverture vers la communauté.

Nouvel axe de circulation partagé

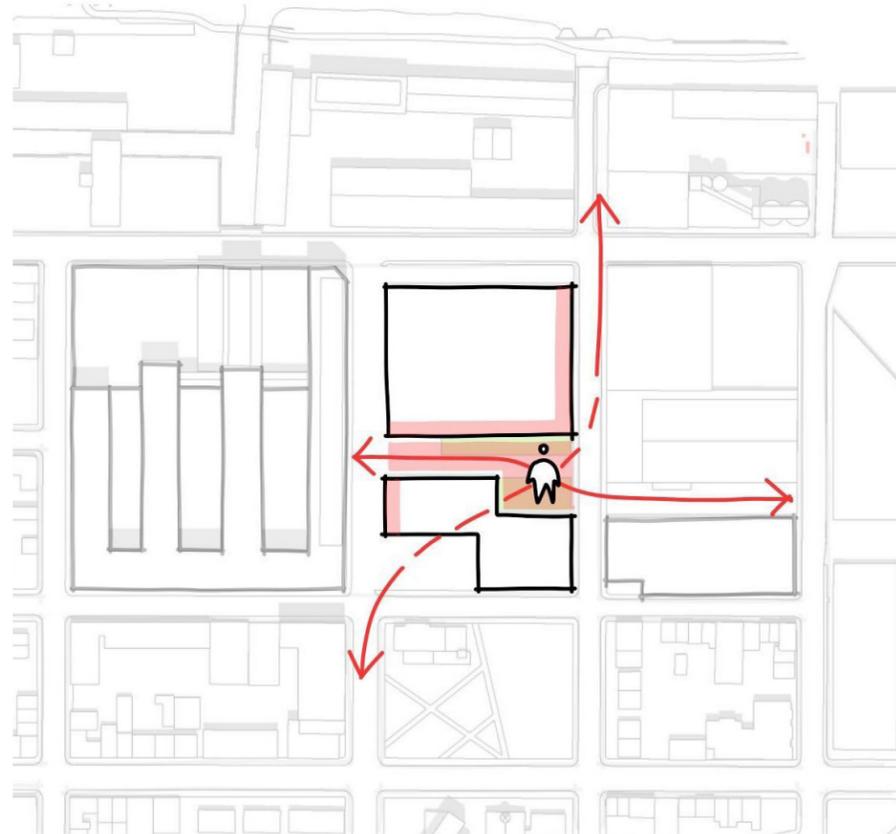


Deux stratégies d'aménagement au sol sont proposées afin de renforcer le lien nord-sud

La première, la rue privée (inscrite dans l'alignement de la rue de la Sucrierie) est développée telle une rue partagée et verdie à l'image de la rue Island, mais destinée presque exclusivement pour les accès aux stationnements et permet également les livraisons aux bâtiments existants. La seconde, des aménagements paysagers variés répondant aux locataires, aux voisins ainsi qu'à une certaine biodiversité pour le site. Cette organisation d'espaces libres permet d'ouvrir l'îlot B sur le quartier et d'en faciliter l'appropriation par l'ensemble des usagers.

Principes de développement

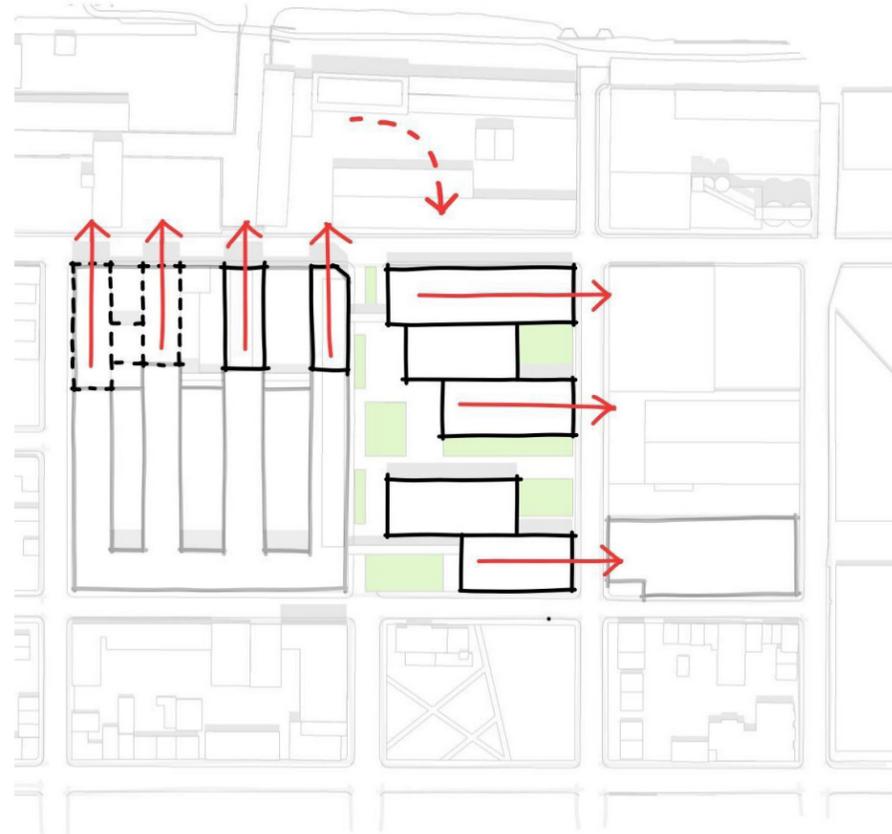
Piétonnisation du cœur d'îlot



Création d'un passage est-ouest, reliant de Condé et de la Sucrierie en traversant les îlots E et B. Permet un rappel aux ruelles informelles présentes dans les îlots résidentiels, situées au sud du site.

Créer une connexion piétonne/ cycliste reliant le centre commercial et culturel de Pointe-Saint-Charles au canal de Lachine qui est une zone récréotouristique et de transition d'importance. Cette connexion sera bordée de différents programmes commerciaux, La diversité des usages, particulièrement à l'échelle du piéton, permettra de générer une animation au-delà des heures de travail et garantir une certaine surveillance naturelle des lieux.

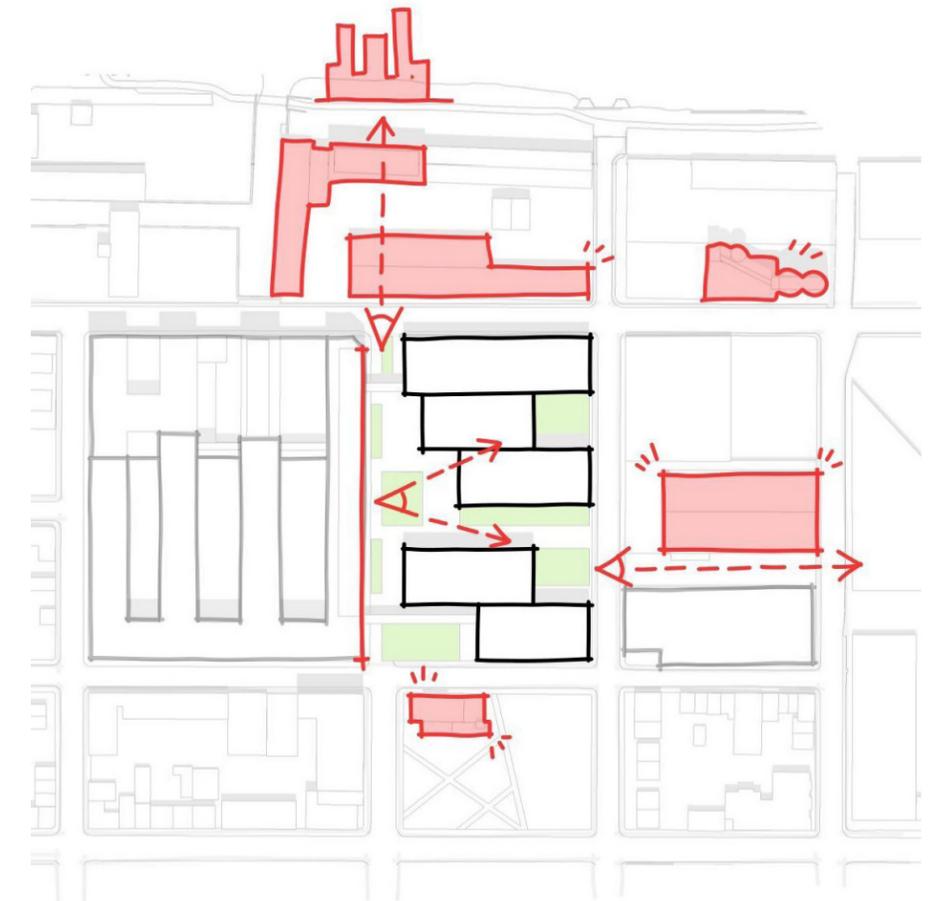
Formes urbaines en relation au contexte



Ajouts de différents volumes abritant un programme à dominante de bureaux dont la profondeur est maximisée de manière à offrir un éclairage naturel et des points de vue multiples sur les paysages périphériques.

Générer une forme urbaine à la manière des industries du début du 19e siècle (tel l'actuel bâtiment du Nordelec et l'ancienne usine Belding-Corticelli Limited). L'insertion urbaine des volumes proposés sur l'îlot B, de par son orientation d'est en ouest, fait écho à l'orientation dominante des industries et des barres d'habitations. En effet, le tissu urbain observable à Pointe-Charles s'est grandement développé en parallèle au canal de Lachine.

Préservations des vues et des axes visuels



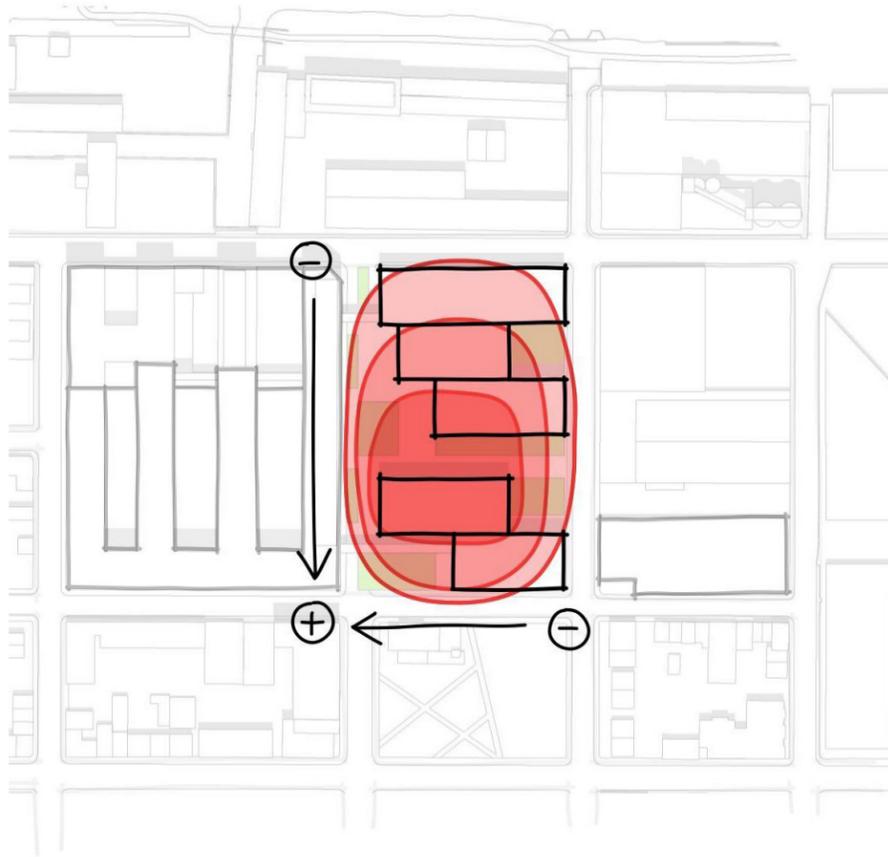
Une gradation des hauteurs est envisagée afin de créer une transition harmonieuse entre le tissu industriel (allant jusqu'à une quarantaine de mètres) et le tissu résidentiel. Cette modulation permettra également de respecter les dégagements sur les vues d'importance qu'offre le site.

S'assurer de préserver et de mettre en valeur les vues vers la silhouette urbaine de Montréal pour tous les habitants du quartier ainsi que de ponctuellement mettre en valeur les points d'intérêt patrimoniaux depuis les axes routiers.

Principes de développement

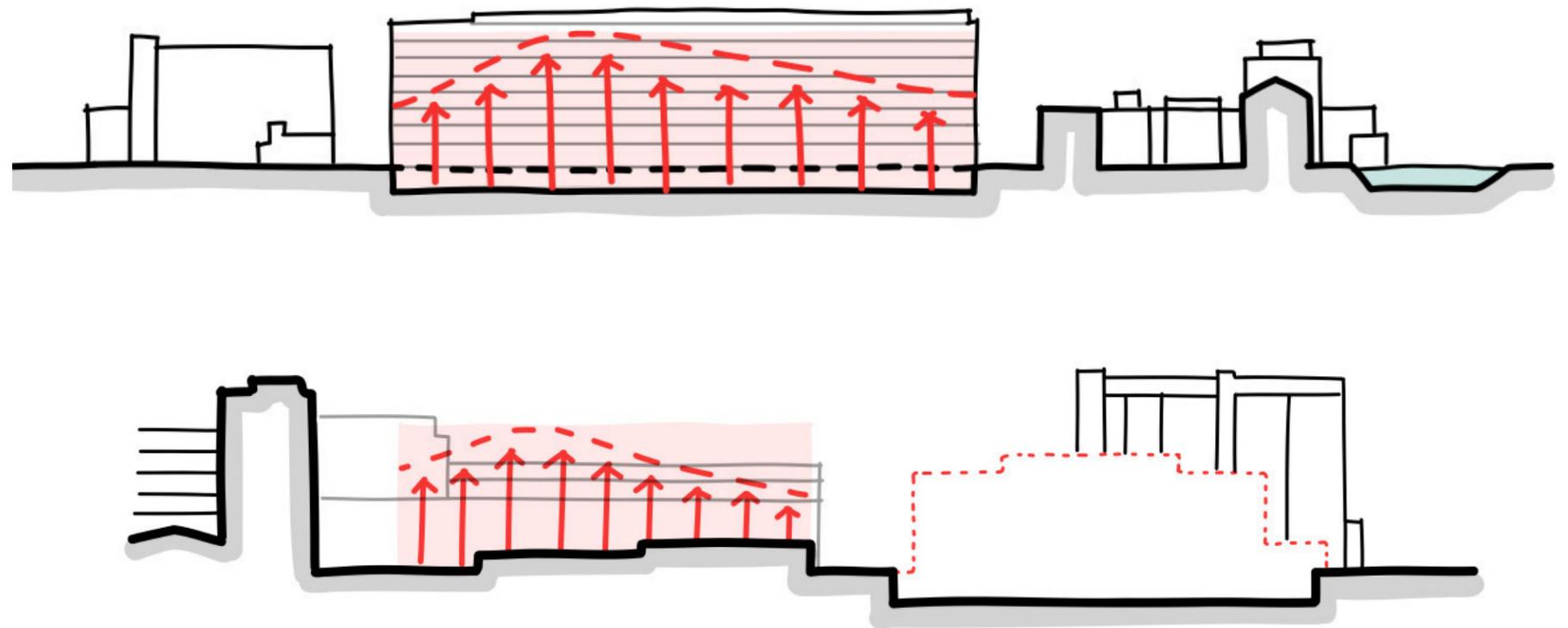
Gestion de la densité

Modification Article 89



La surhauteur additionnelle proposée, au-dessus des 25m présentement couverts par l'Article 89 en vigueur, correspond à 1/3 ou 33 % de la superficie de l'îlot B.

Ces portions en surhauteur sont travaillées de manière à créer des espaces de qualité au cœur de l'îlot qui s'ouvrent vers le quartier environnant. Cette organisation favorise l'ensoleillement, l'encadrement et le confort climatique en cœur d'îlot. Ces espaces libres deviennent l'endroit idéal pour permettre des activités mixtes sur le site en tout temps, ainsi qu'une circulation piétonne et cycliste, sans interférer avec les usages résidentiels du voisinage. Elles favorisent également le dégagement des coins du Nordelec, qui demeure un repère majeur dans le paysage de Pointe-Saint-Charles, en particulier, et des abords du canal de Lachine, en général.



Les surhauteurs sont aussi planifiées de manière à s'insérer harmonieusement dans le contexte et structurer le cadre bâti à grande échelle. Du côté Richardson, la portion en surhauteur s'éloigne légèrement de la caserne de pompier et contrebalance l'ouverture du parc, sans pour autant ombrager ce dernier (Annexe 1 - Étude d'ensoleillement).

Du côté Saint-Patrick, un dégagement généreux vers le Redpath est proposé avec une hauteur qui monte graduellement vers le centre de l'îlot. La surhauteur est disposée de manière à minimiser l'impact sur la rue Saint-Patrick. Ce retrait considérable le long de cette rue permet aussi la création d'une zone végétalisée avec des activités commerciales, en continuité avec l'animation

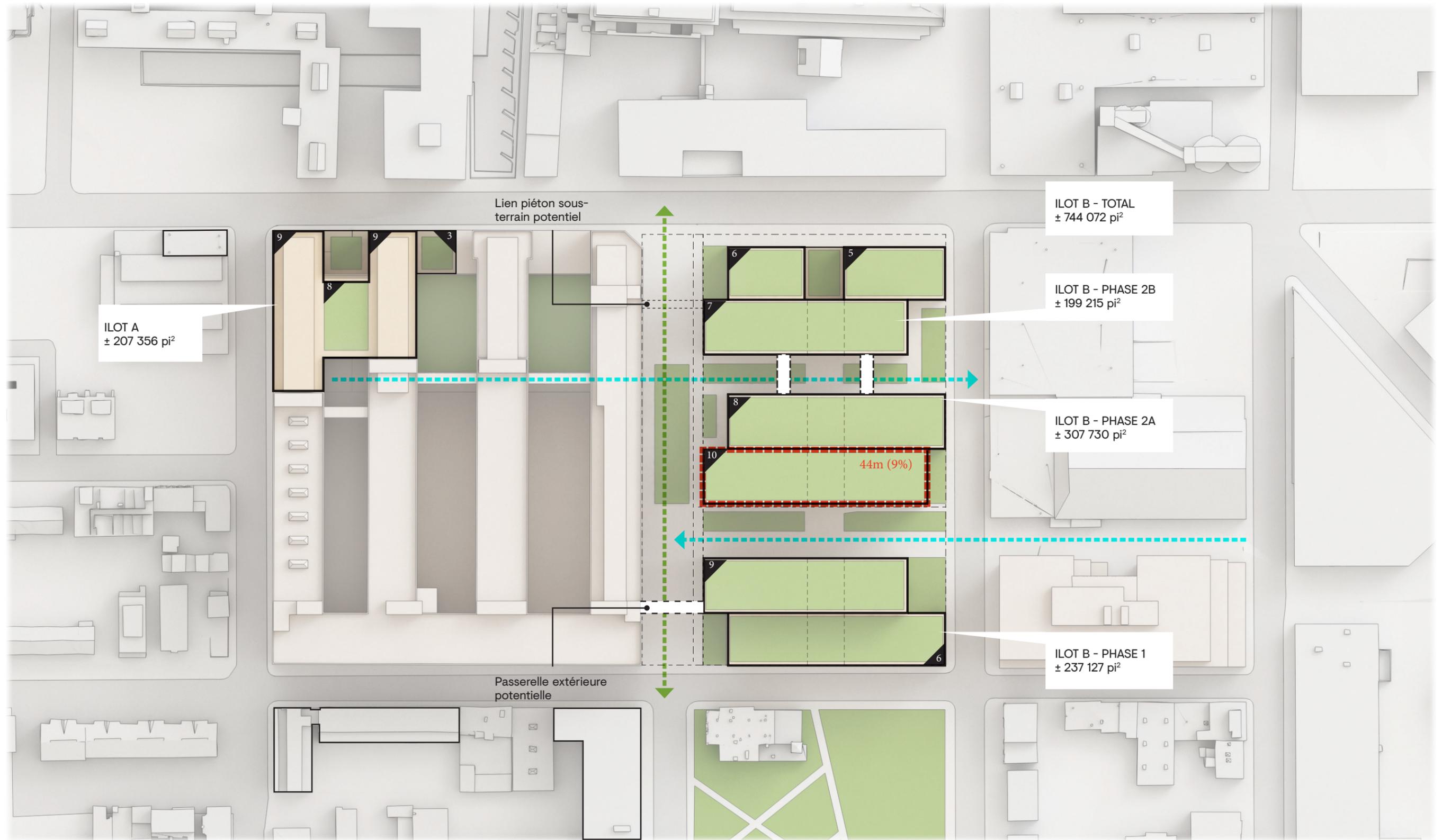
existante au Nordelec, et ainsi y générer une nouvelle activité sur rue qui animera ce tronçon de rue.

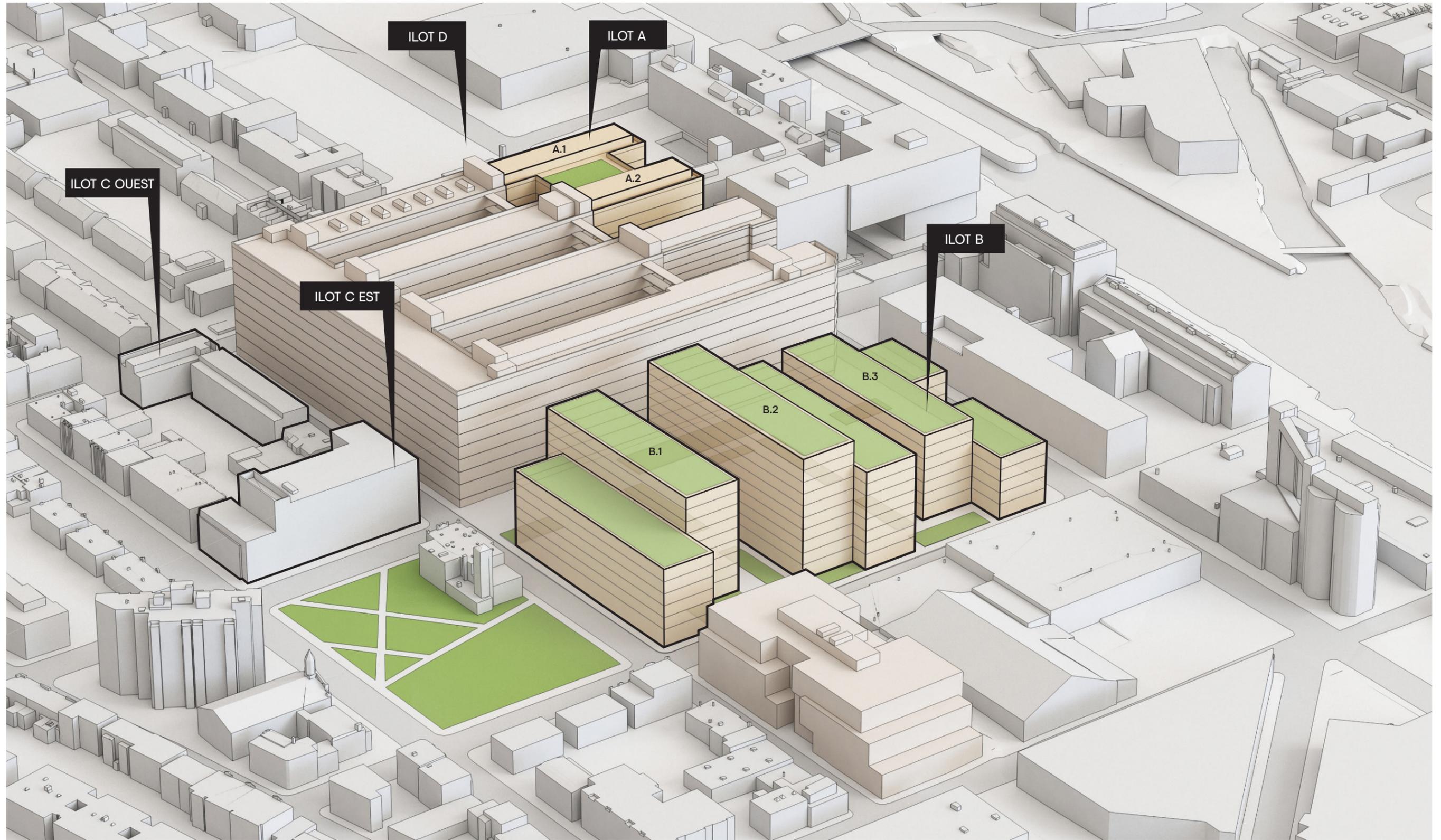
Les espaces ouverts de l'îlot B sont ainsi planifiés autour des portions les plus basses des bâtiments et de manière à créer une promenade animée d'espaces publics de qualité le long de la rue Montmorency - axe vital de la rue Centre vers le canal Lachine. Finalement, la gradation des hauteurs créée vers le cœur de l'îlot libère des vues d'intérêt du Nordelec vers le centre-ville et vice-versa. De la même manière, des dégagements visuels sont possibles vers la Cité-du-Havre, où se situent d'autres témoins de l'histoire industrielle montréalaise. Ainsi, le Nordelec demeure un repère dans le paysage sur ses quatre côtés.

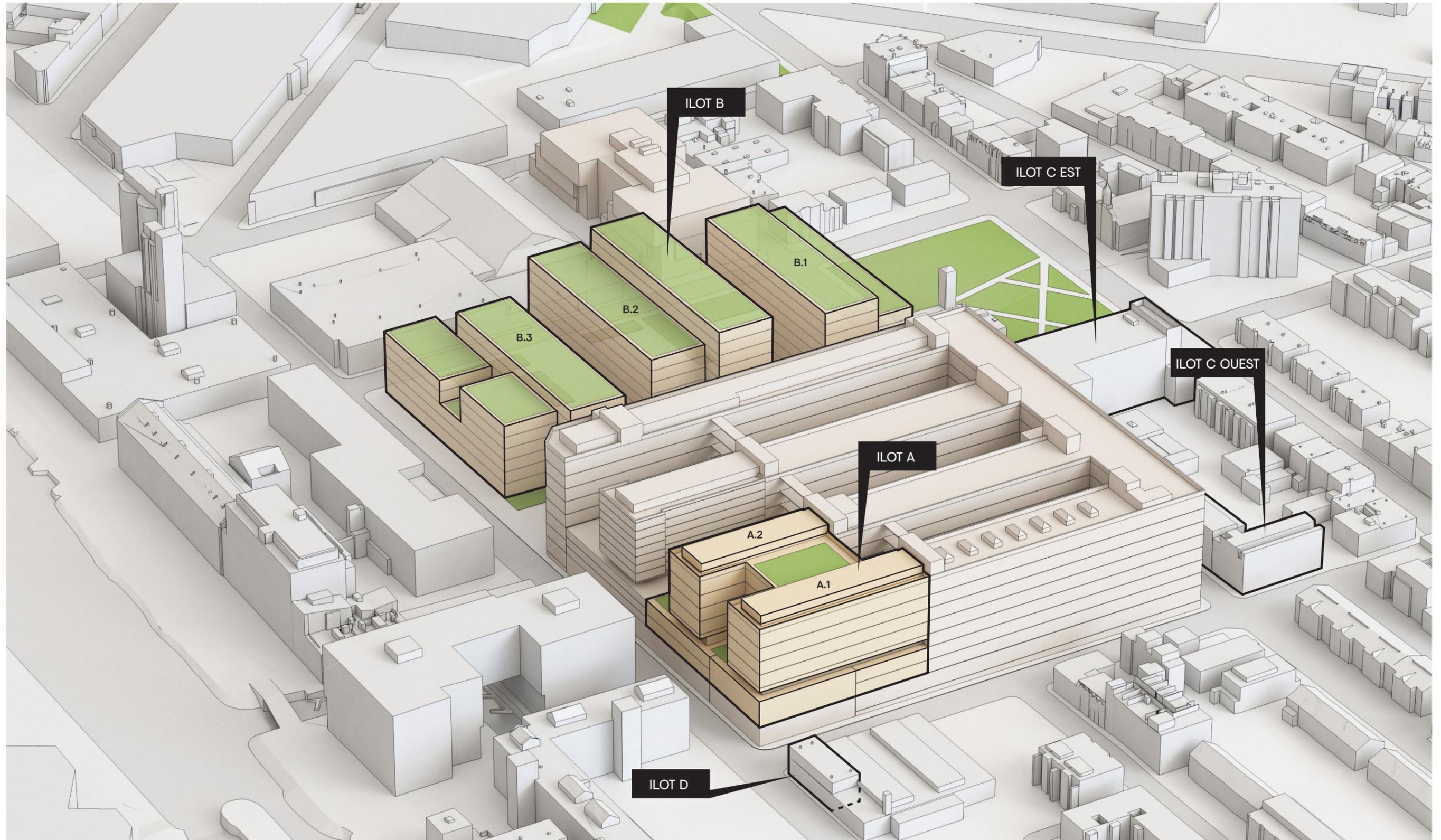
Volumétrie



Option avec agrandissement commercial de l'Îlot A



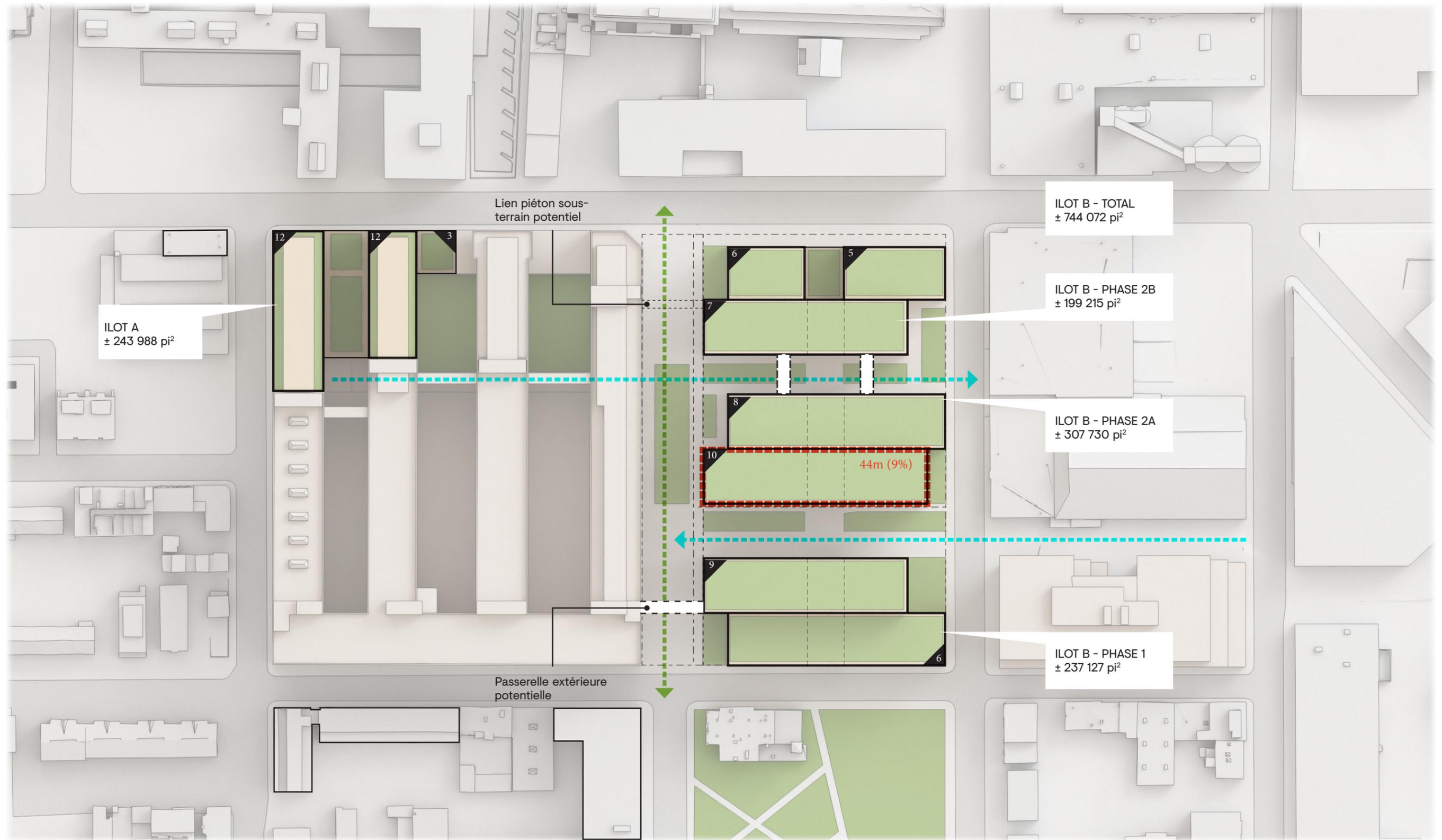


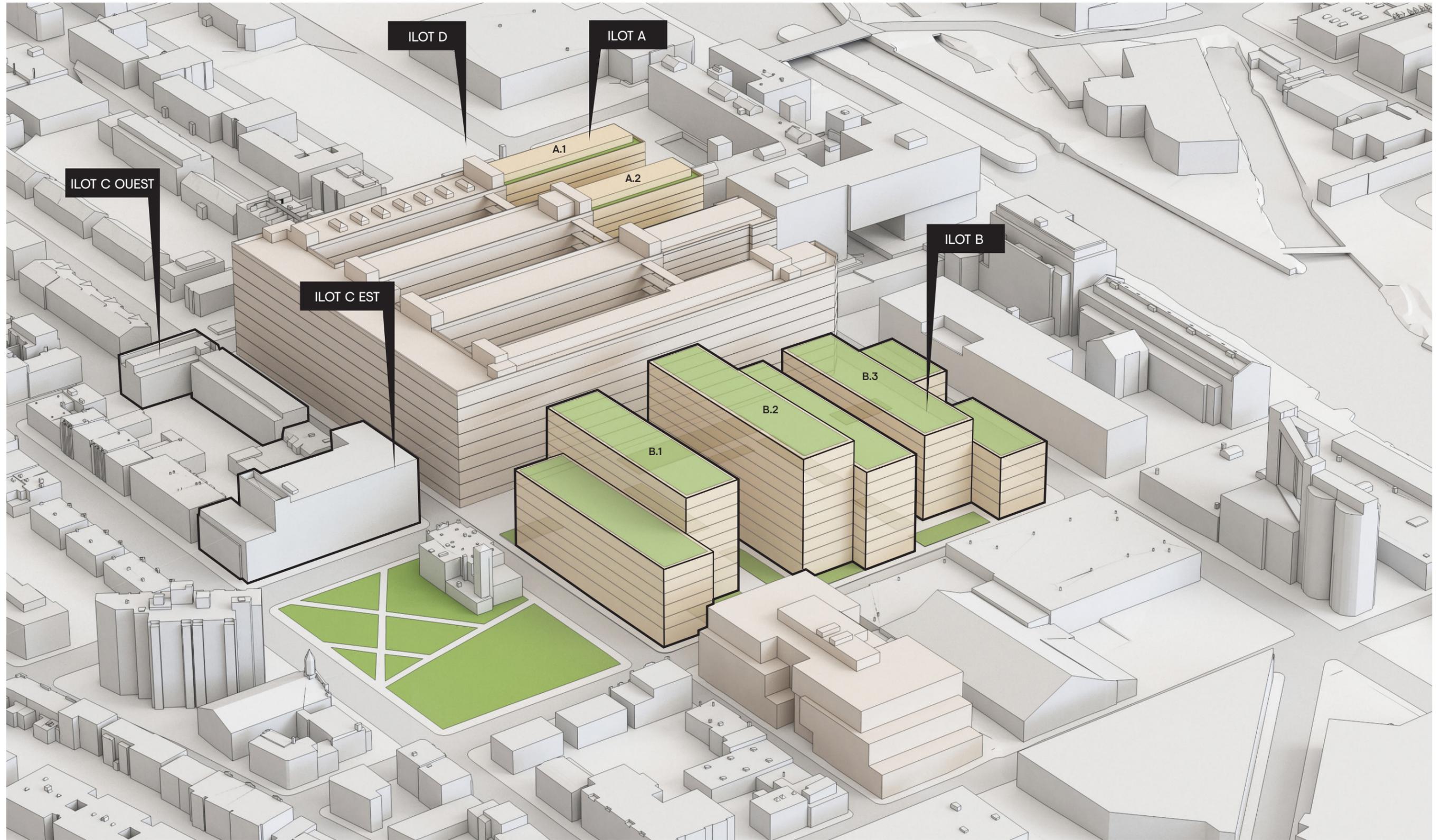


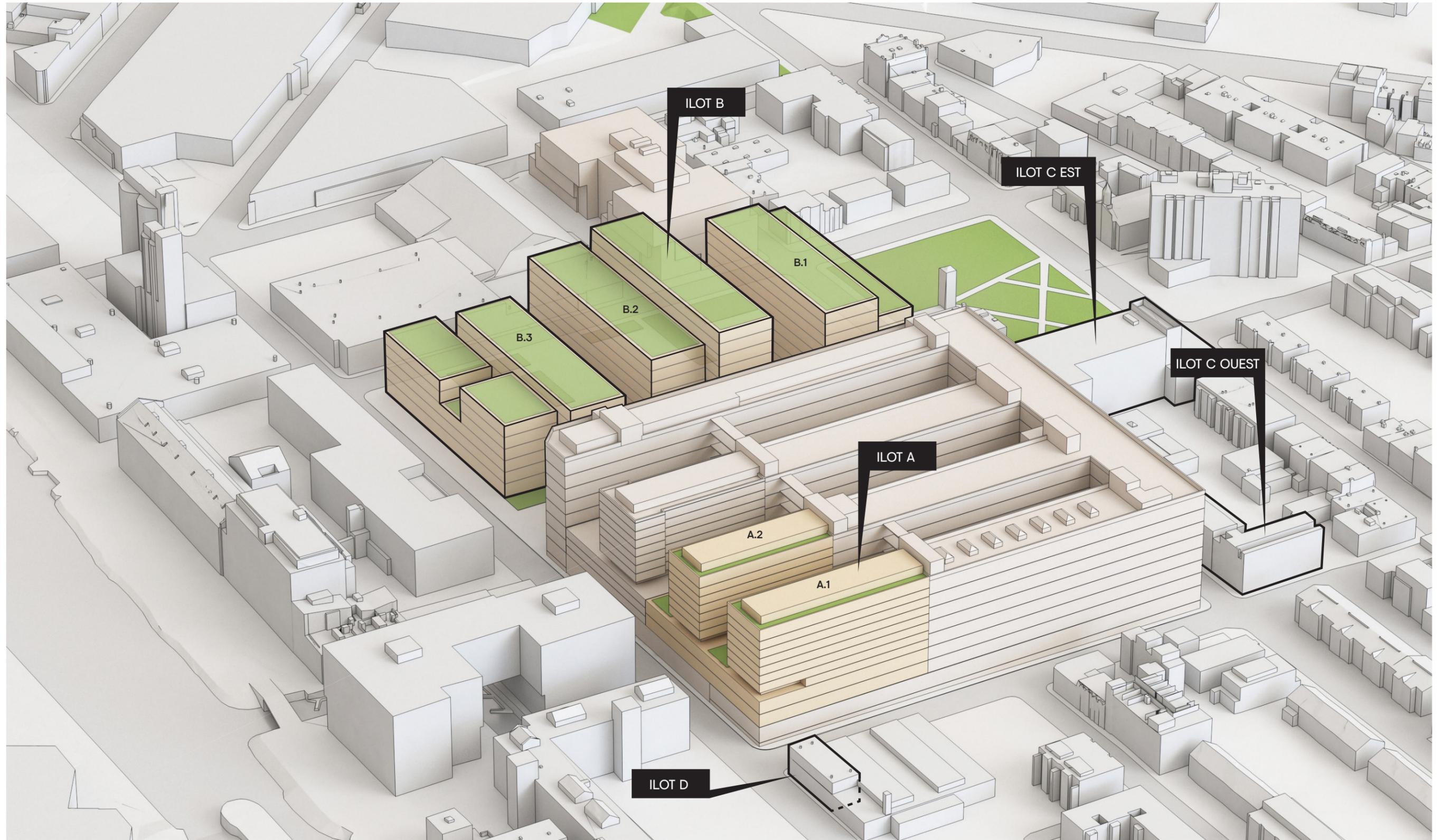
Volumétrie



Option avec agrandissement résidentiel de l'Îlot A







Définition architecturale

Afin de développer le site de manière à respecter son caractère patrimonial, les stratégies suivantes sont proposées:

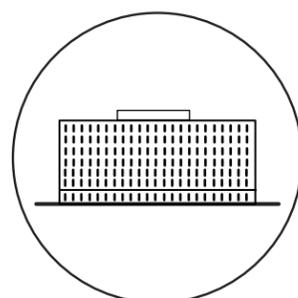
Modification Article 89

A

Générer des espaces publics remarquables et réfléchis pour revaloriser le patrimoine bâti dans son environnement immédiat.

B

Mettre en valeur le cadre bâti identitaire du secteur et sa variété de typologies en proposant une composition harmonieuse avec l'existant et en commémorant l'industrie manufacturière du canal de Lachine. Prolonger les deux ailes ouest du Nordelec pour respecter le jeu de pleins et de vides de la volumétrie donnant sur la rue Saint-Patrick.

C

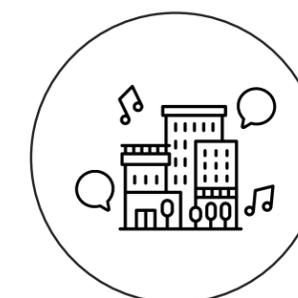
Célébrer l'architecture du Northern Electric Compagny Limited en s'inspirant de sa généreuse fenestration. Favoriser un éclairage naturel, à la manière des industries du début du 19e siècle.

D

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.

E

Choisir des matériaux et rythmes en façade pour générer une création architecturale respectueuse de la qualité patrimoniale tout en permettant des innovations techniques.

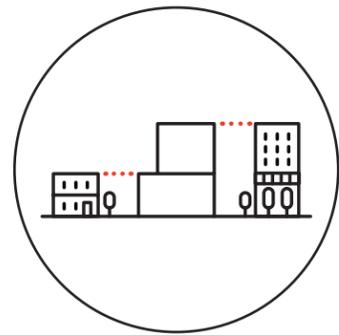
F

Promouvoir les événements et les animations permettant de faire connaître et mettre en valeur l'histoire des lieux.

**Parcs Canada inclut le site à l'intérieur de leur zone d'intérêt constituant le Lieu historique national du Canal-de-Lachine*

Sommairement, sur l'ensemble de ces secteurs, nous souhaitons appliquer les stratégies suivantes:

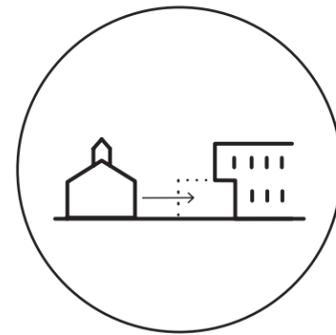
Modification Article 89

A

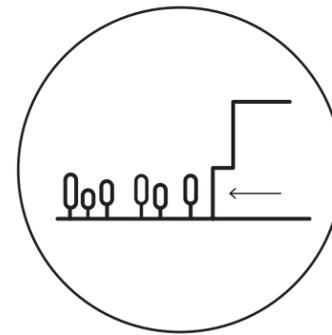
Ajuster la volumétrie à travers une stratégie de strates qui sont en dialogue avec les différents niveaux de paysages

B

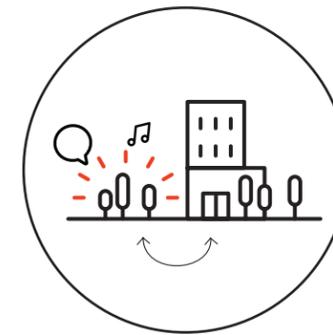
Moduler les éléments de façade de manière à retisser les éléments hétéroclites du contexte

C

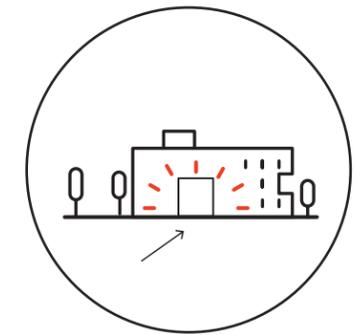
Prévoir des coins de bâtiment en recul afin de mettre en valeur les bâtiments historiques et patrimoniaux du quartier

D

Exprimer des coins qui s'avancent légèrement au niveau du basilaire vers la rue en face des espaces publics existants

E

Créer des espaces communs extérieurs en relation aux espaces communs intérieurs à travers l'architecture (e.g. atrium, colonnade, portique, marquise, etc.)

F

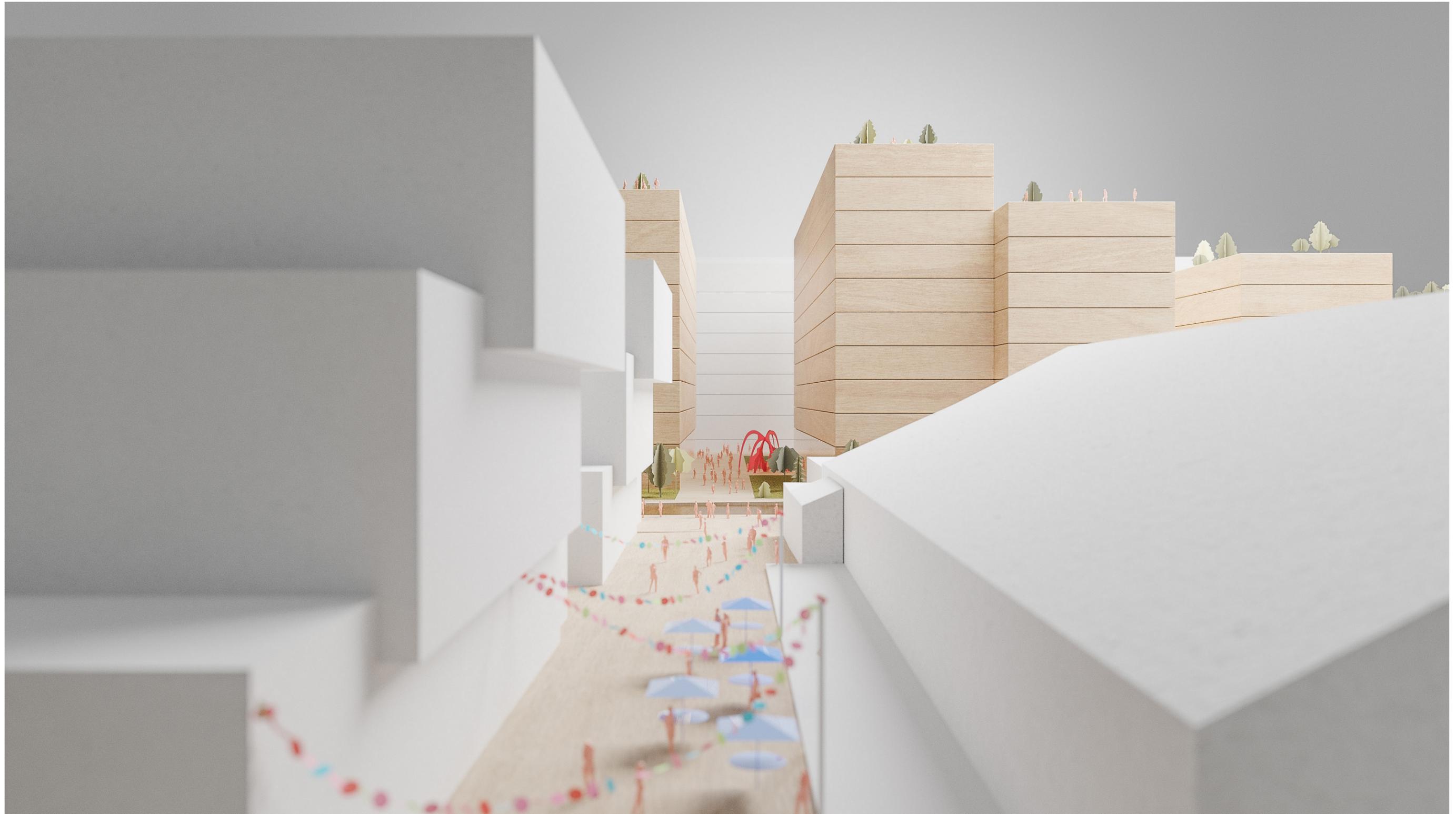
Répondre aux axes piétons du quartier en créant des adresses claires et fortes en façade

Vue vers le canal – Rue De Montmorency

Modification Article 89



Vue vers le Nordelec – Ruelle Ilot E



Modification Article 89

Vue aérienne — Rue de la Sucrierie



Modification Article 89

Vue vers l'est — Rue Saint-Patrick



Modification Article 89

Vue vers le sud – Rue de la Sucrierie



Modification Article 89

Vue vers le sud – Rue De Montmorency



Modification Article 89

Vue vers l'ouest – Rue Saint-Patrick



Modification Article 89

Globalement, il est souhaité que le nouveau projet s'intègre au tissu urbain existant, en faisant référence à sa typomorphologie unique, ainsi qu'en créant un sentiment de campus urbain qui se ressent à travers la diversité et la porosité de ses espaces publics au sol, et de la richesse des bâtiments et des matériaux du nouvel ensemble architectural

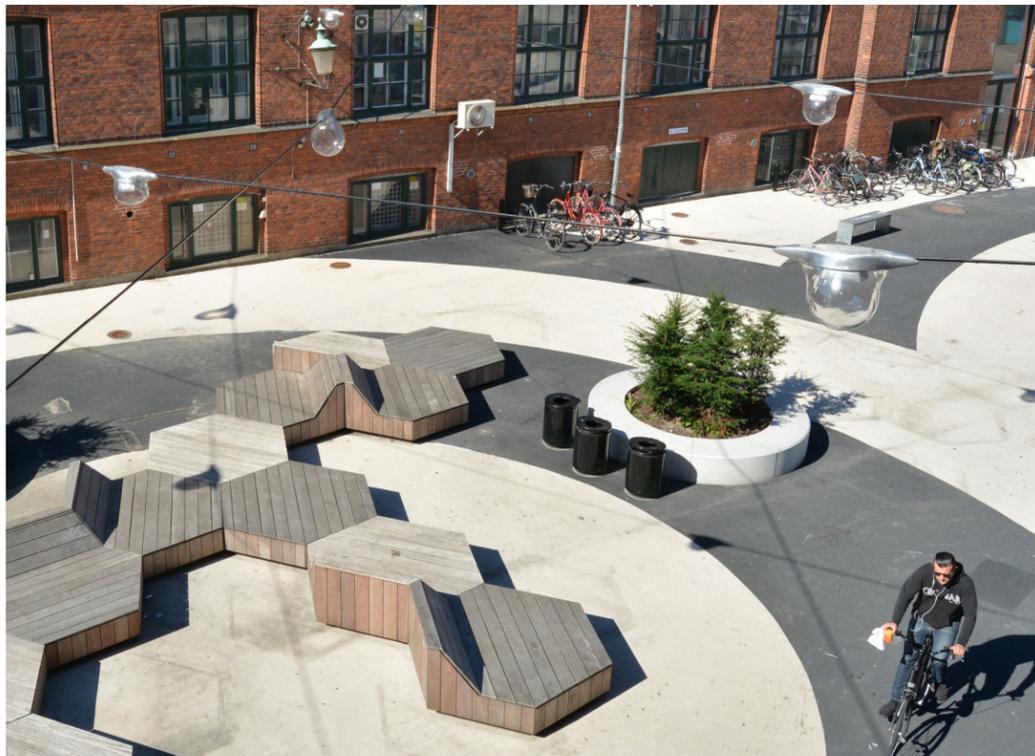
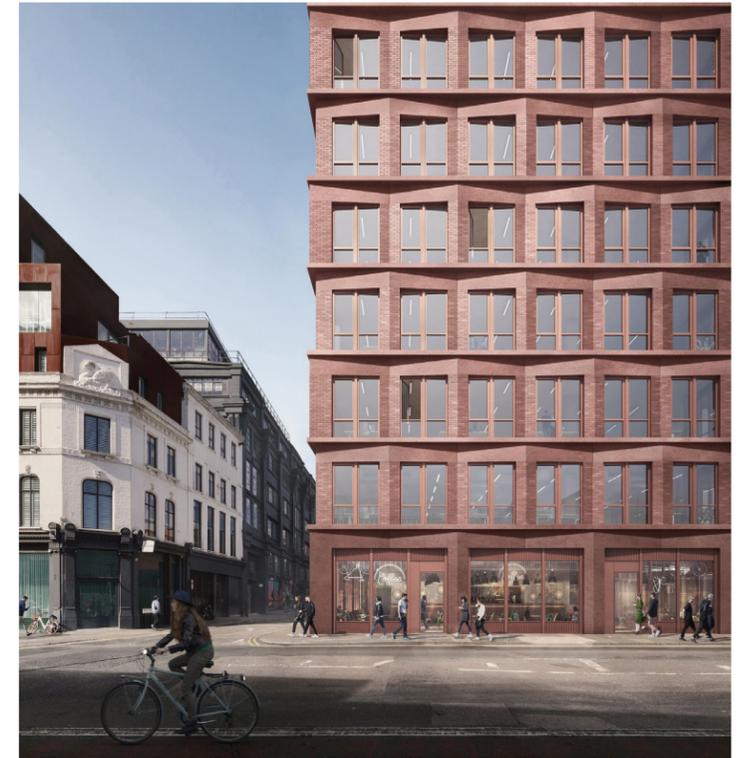
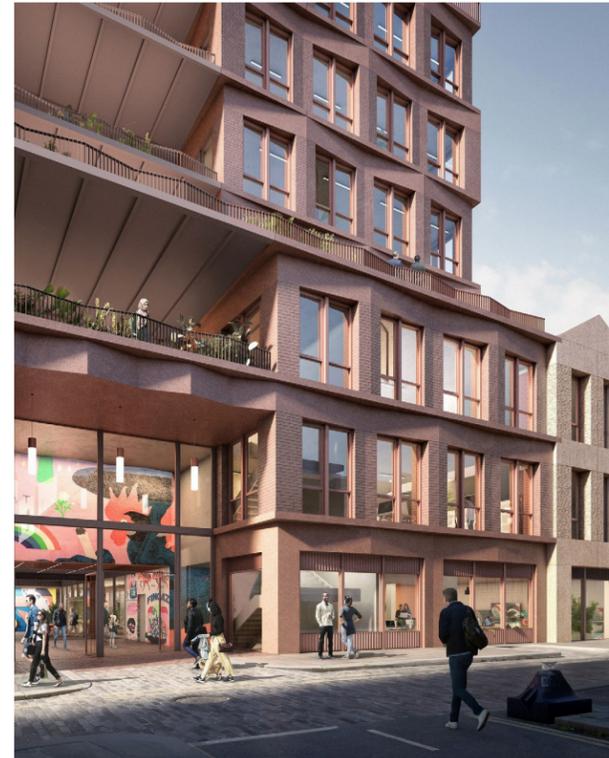
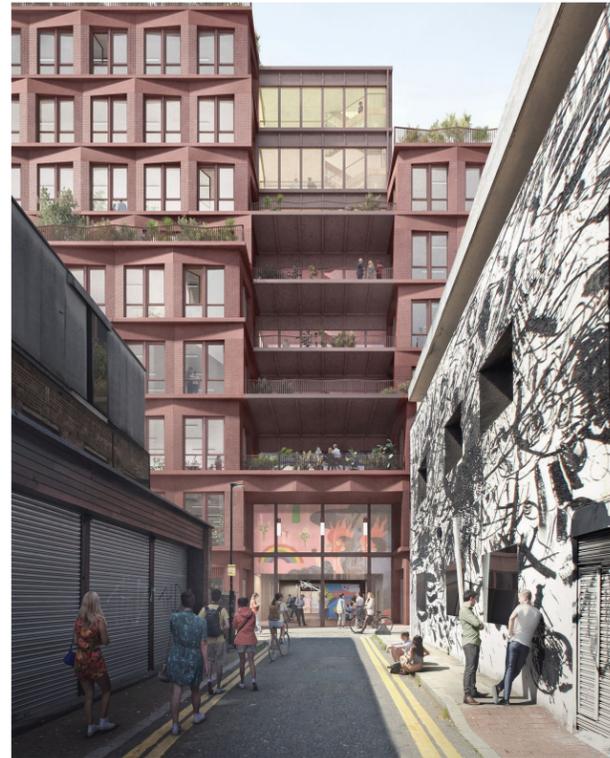
Ambiances et références architecturales



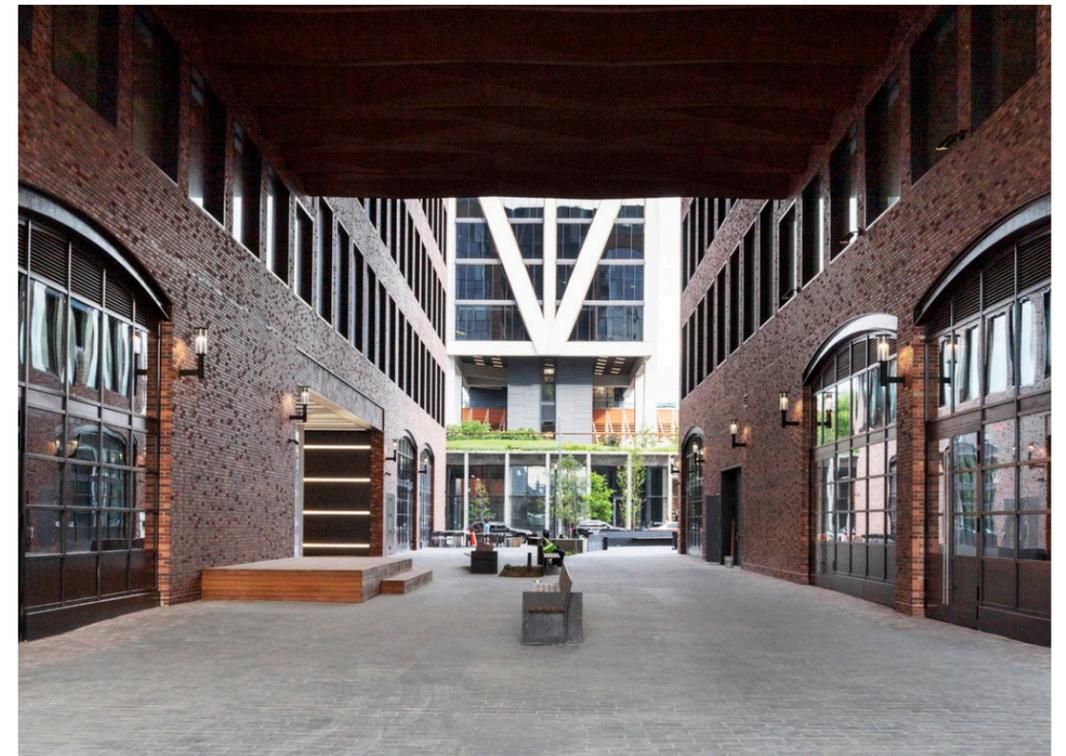
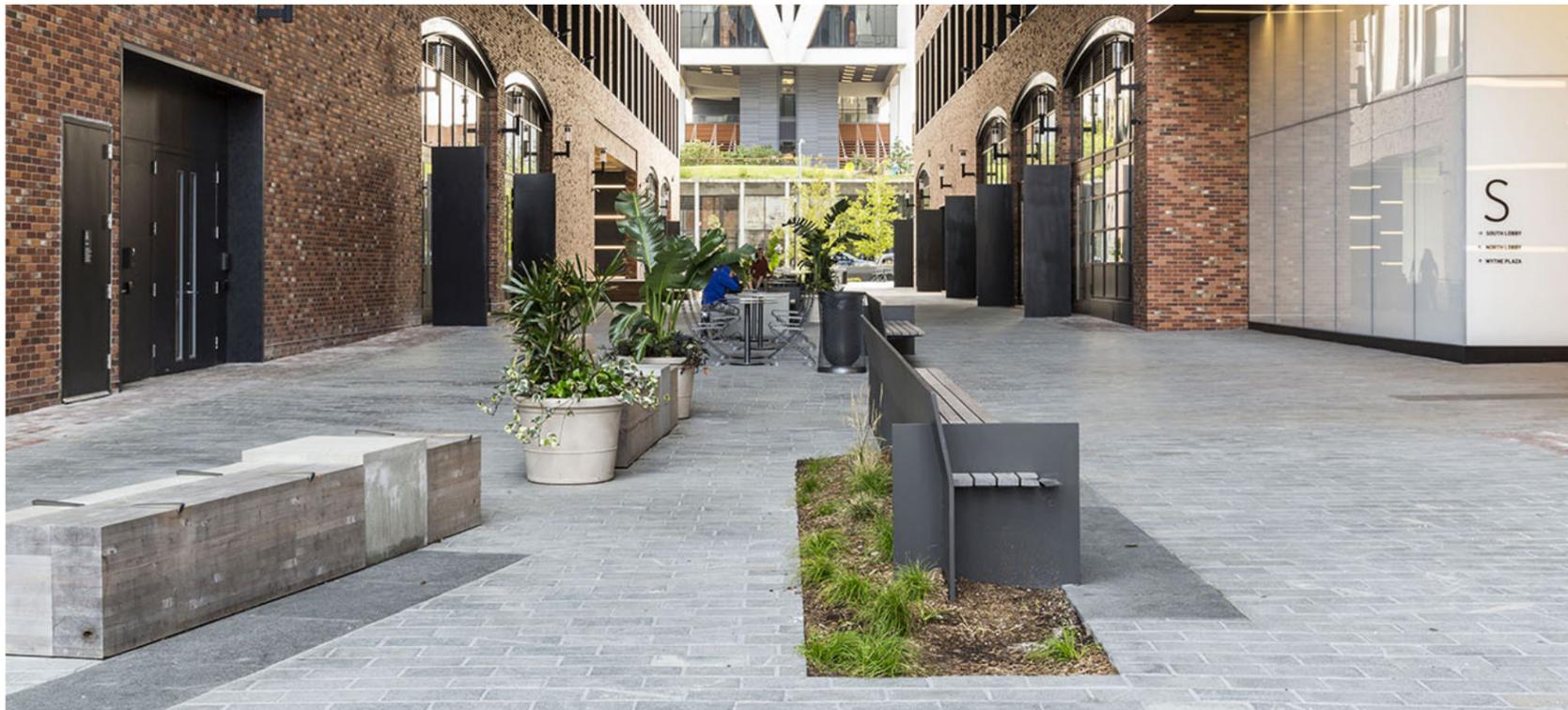
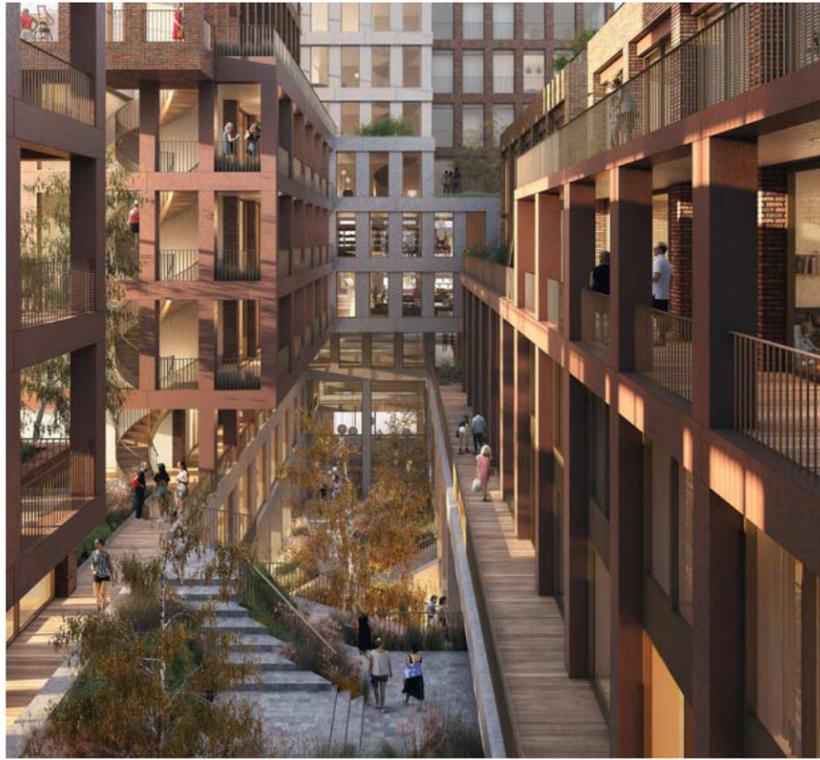
Modification Article 89

Ambiances et références architecturales

Modification Article 89

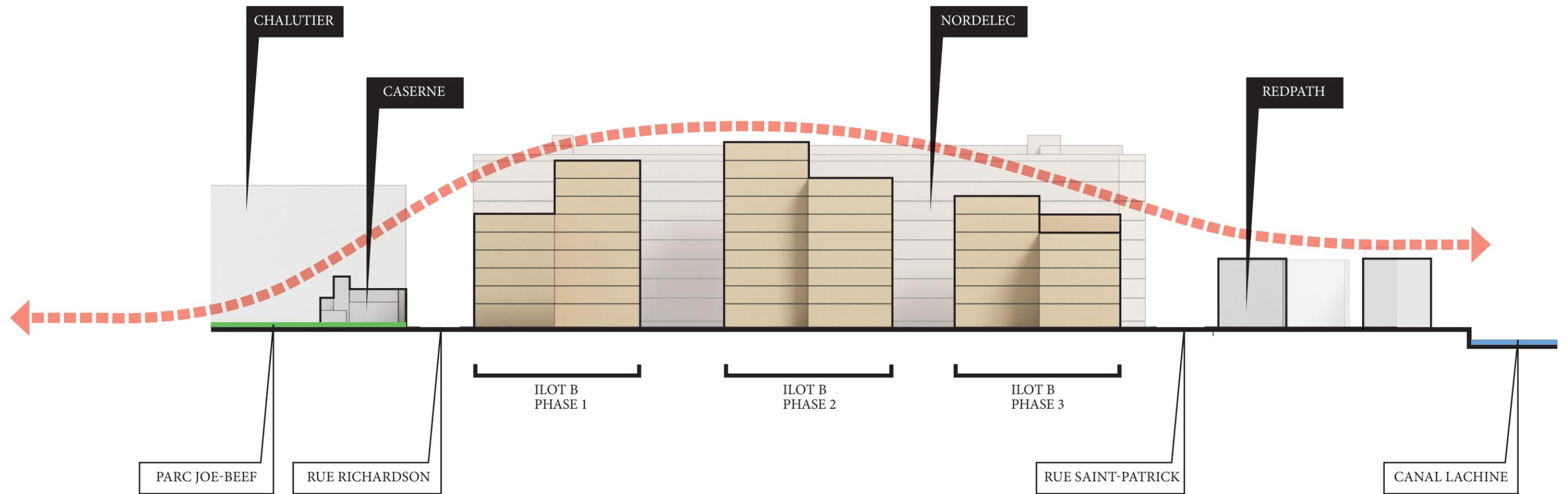


Ambiances et références architecturales

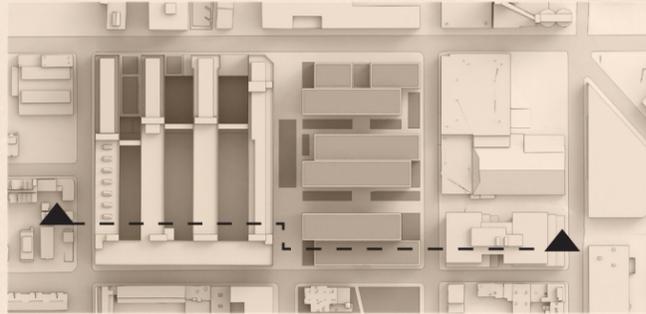


Modification Article 89

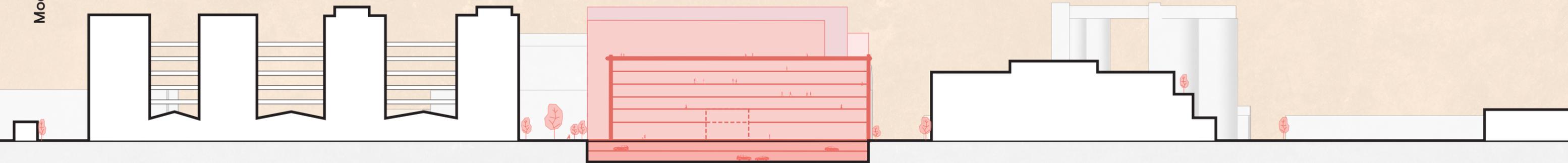
Intégration urbaine



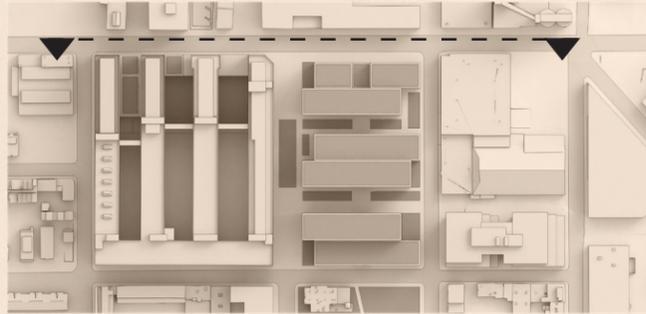
Coupe est-ouest (coeur d'îlot)



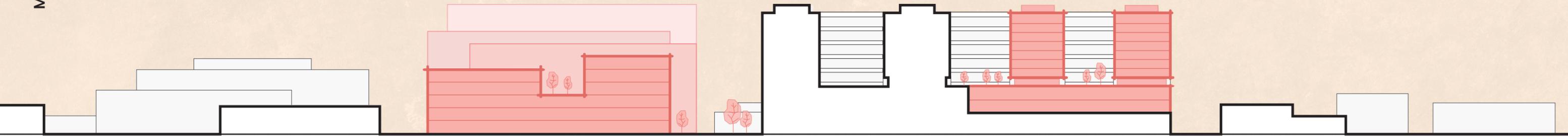
Modification Article 89



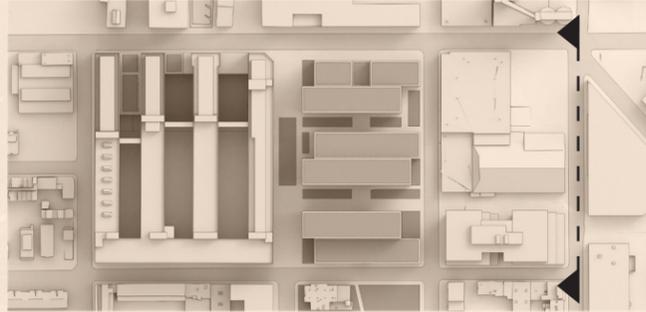
Élévation Saint-Patrick



Modification Article 89



Élévation nord-sud (Condé)



Modification Article 89





Vue vers le Nordelec depuis le canal Lachine (existant)



Vue vers le Nordelec depuis le canal Lachine (proposition)



Vue vers le Nordelec depuis le canal Lachine (existant)



Vue vers le Nordelec depuis le canal Lachine (proposition)



Vue vers le Nordelec depuis le pont Wellington (existant)



Vue vers le Nordelec depuis le pont Wellington (proposition)



Vue aux angles des rues Centre et Wellington (existant)



Vue aux angles des rues Centre et Wellington (proposition)

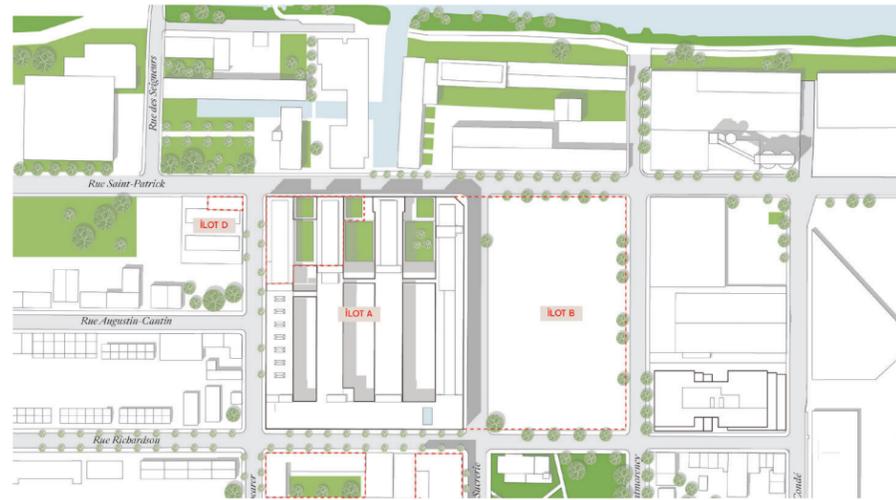
Qualité des espaces publics au sol

Comparatif des ombres au midi

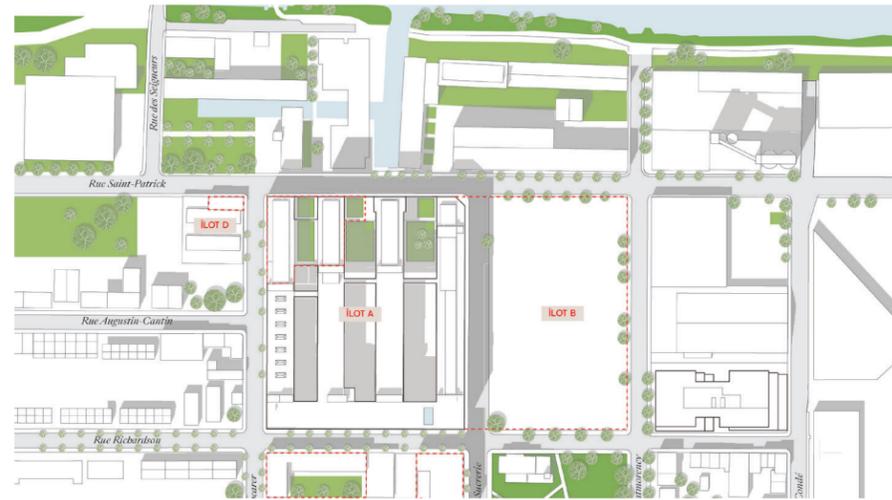
Une étude d'ensoleillement démontre le faible impact de la nouvelle proposition sur les habitants du secteur et de la rue Richardson. Les ombres portées au long de l'année dans le quartier sont quasiment toujours déjà projetées sur les bâtiments du contexte par le bâtiment existant A du Nordelec. En très grande majorité, l'impact des nouveaux bâtiments sur l'ensoleillement du secteur est contraint aux limites des lots du projet.



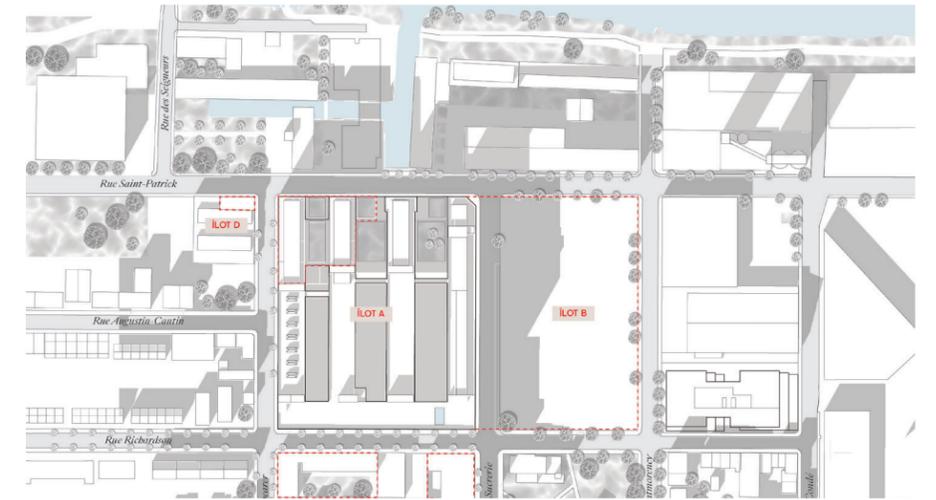
Modification Article 89



Solstice d'été - 20 juin, 12h00



Équinoxe d'automne - 22 septembre, 12h00



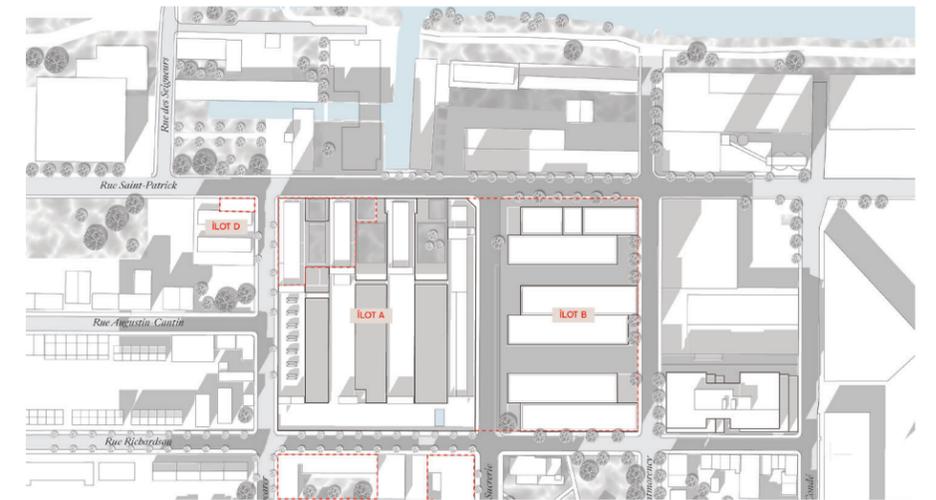
Solstice d'hiver - 21 décembre, 12h00



Solstice d'été - 20 juin, 12h00



Équinoxe d'automne - 22 septembre, 12h00

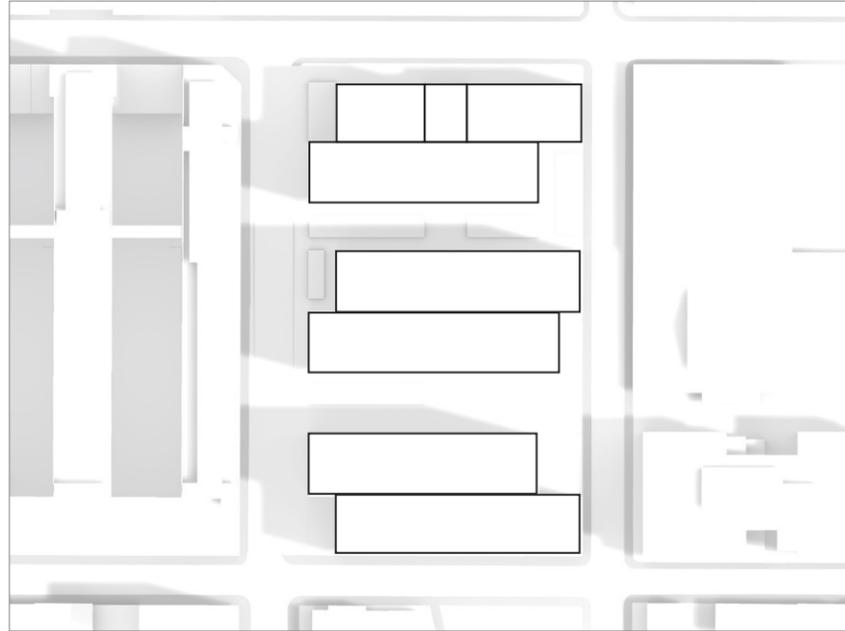


Solstice d'hiver - 21 décembre, 12h00

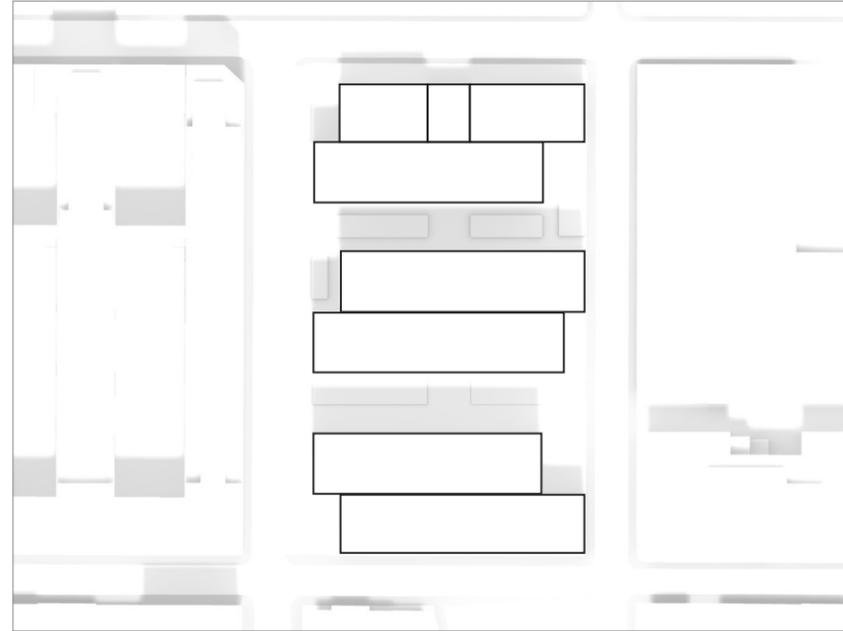
Étude d'illumination au sol - Solstice d'été



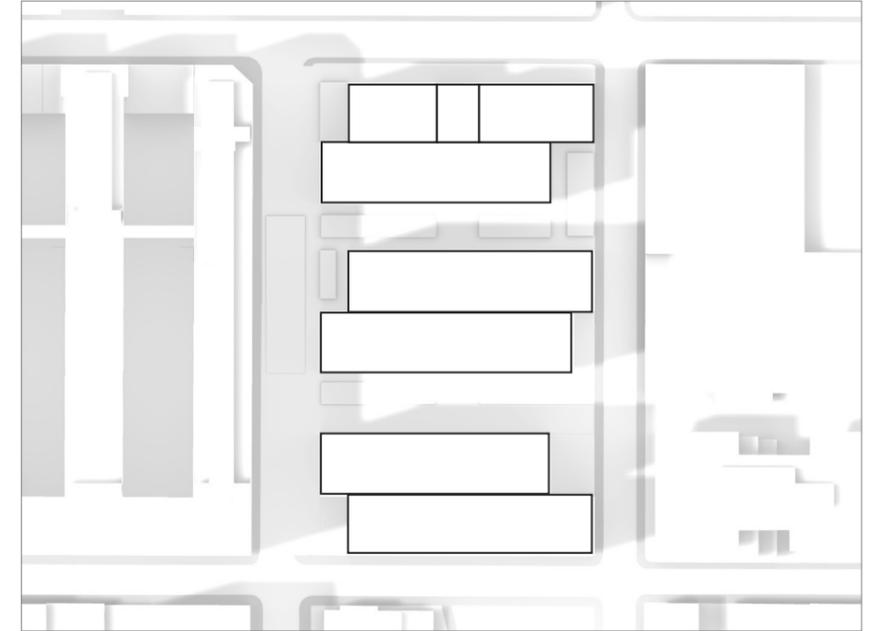
20 juin 09h00



20 juin 12h00



20 juin 15h00



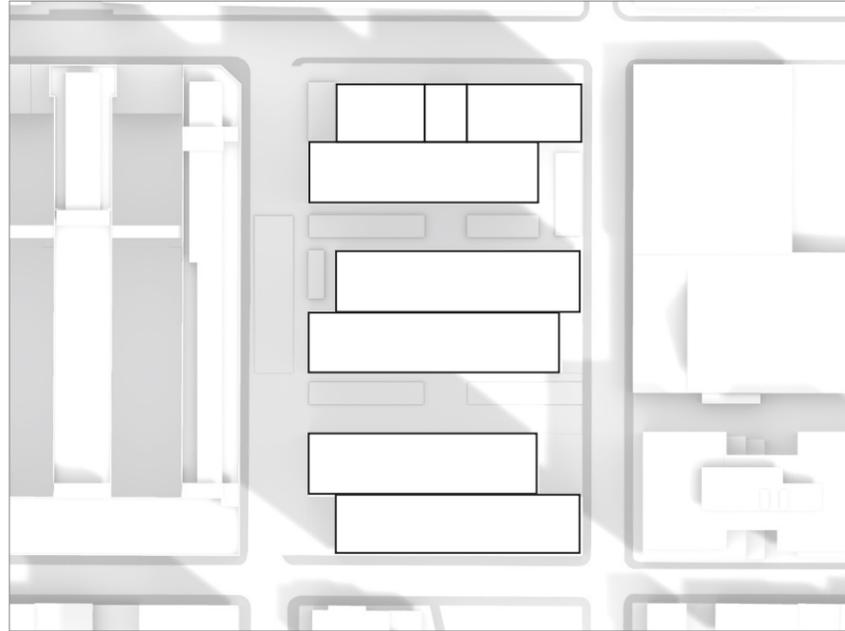
Modification Article 89



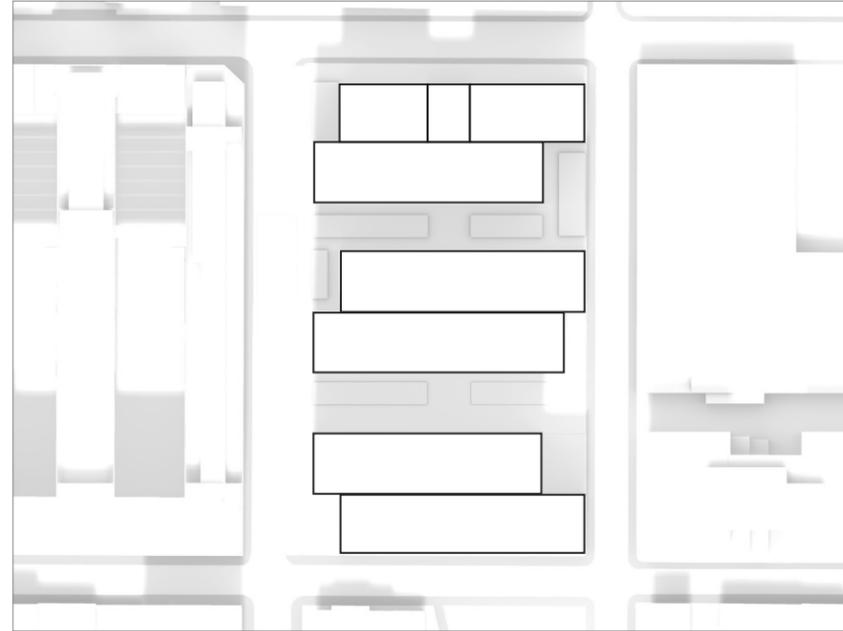
Étude d'illumination au sol - Équinoxe



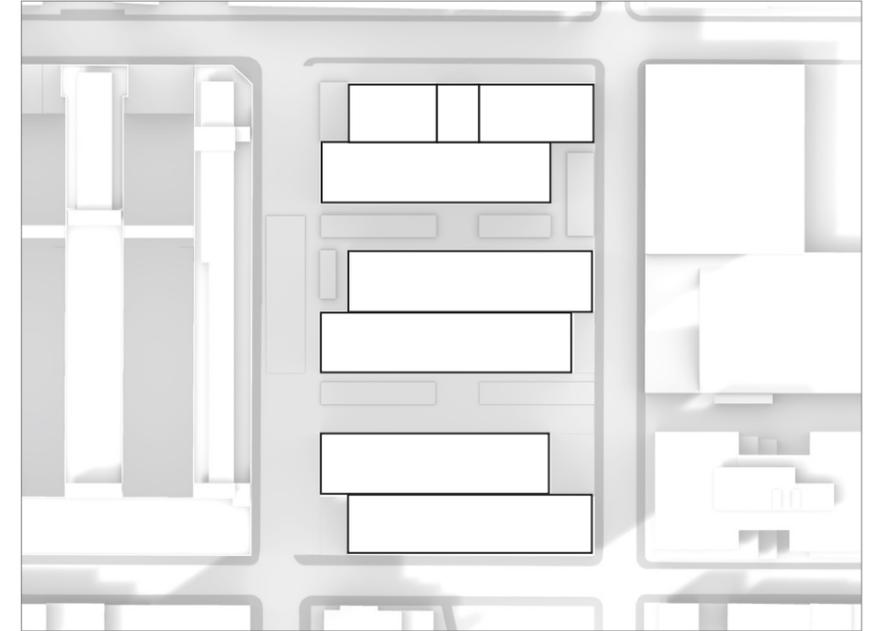
23 septembre 09h00



23 septembre 12h00



23 septembre 15h00



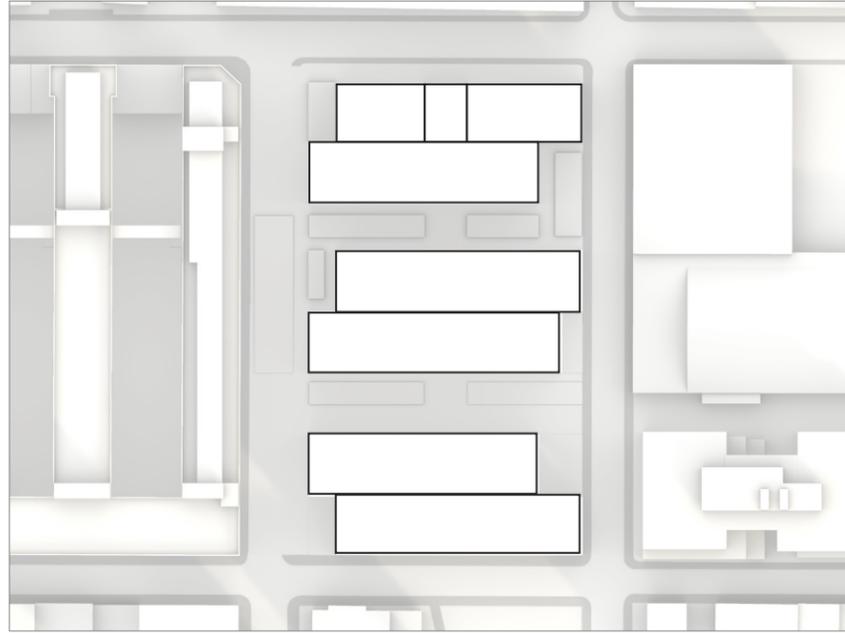
Modification Article 89



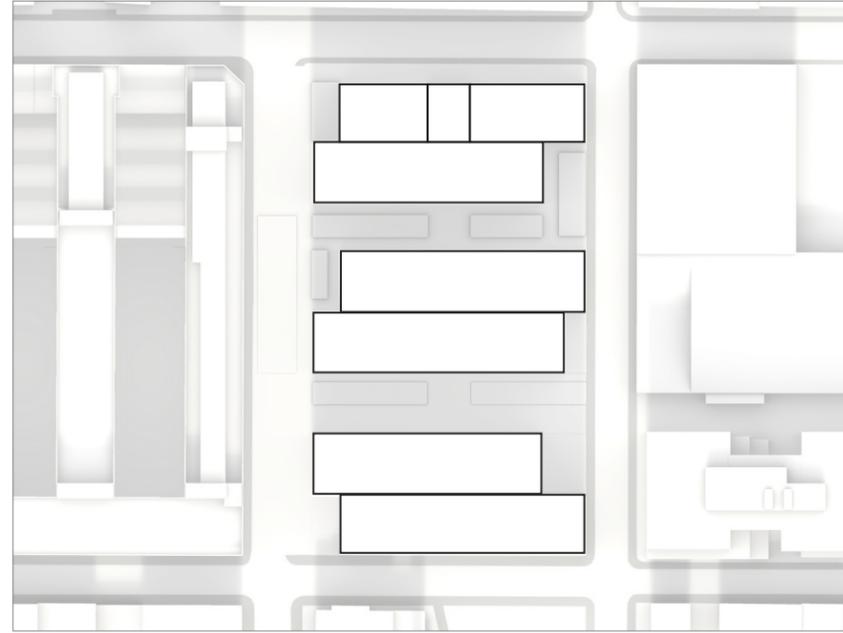
Étude d'illumination au sol - Solstice d'hiver



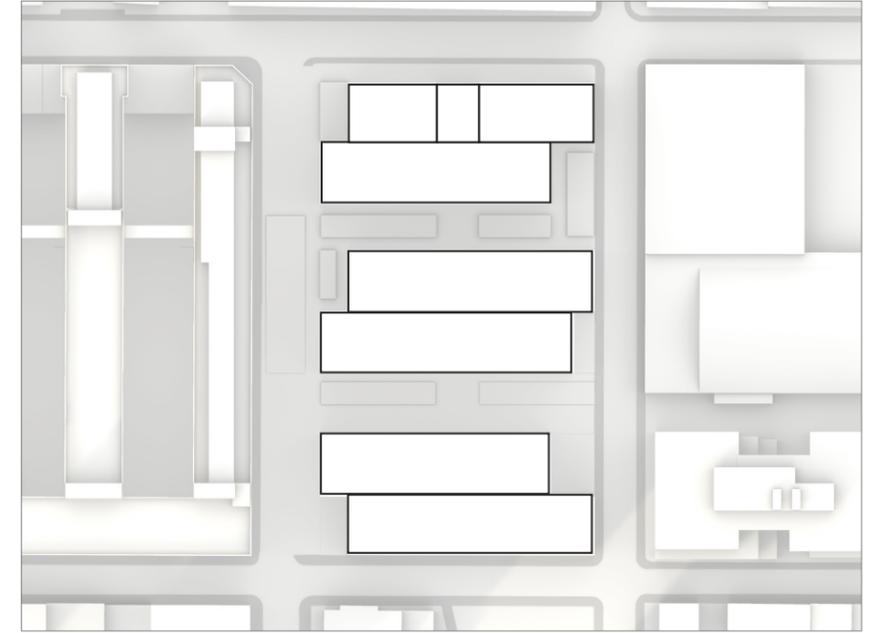
21 décembre 09h00



21 décembre 12h00



21 décembre 15h00



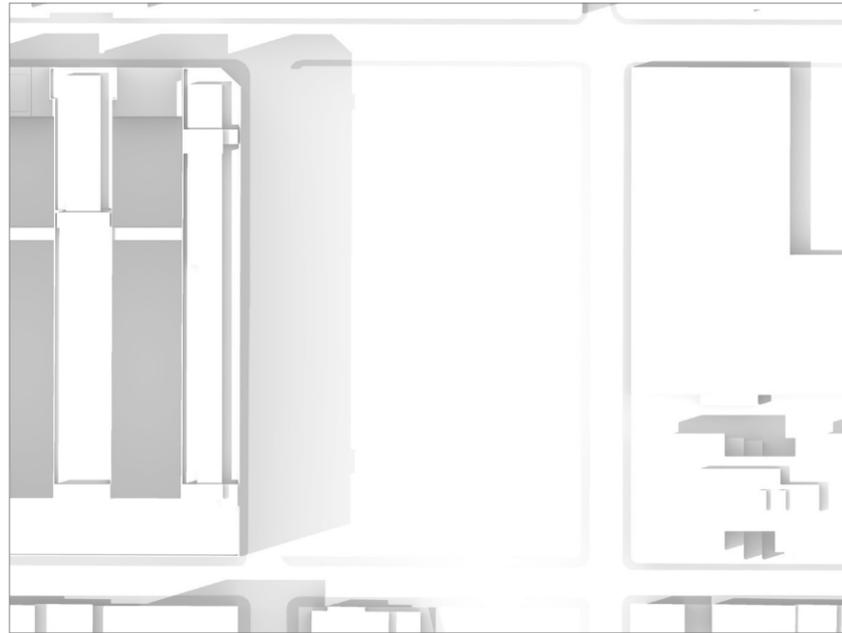
Modification Article 89



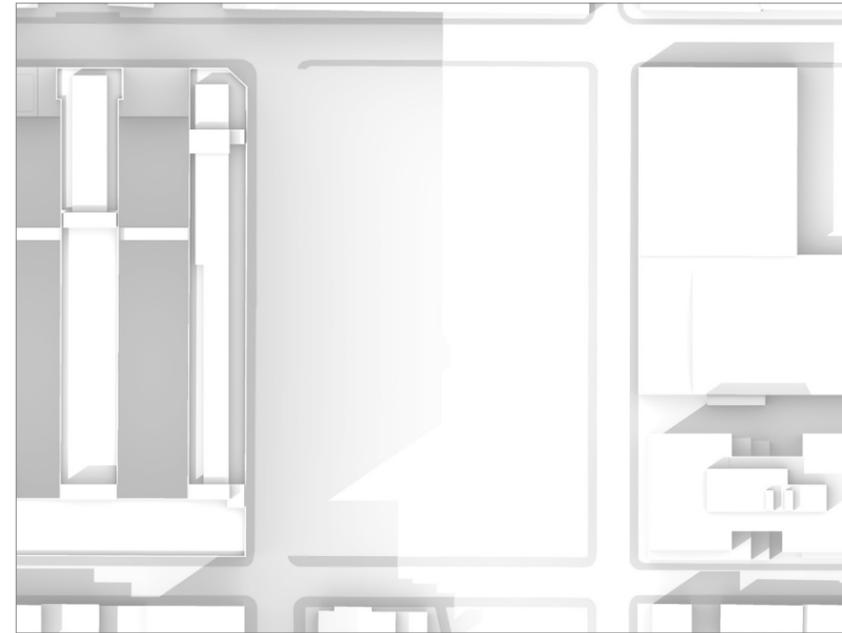
Impact de l'existant vis-à-vis le projet de développement



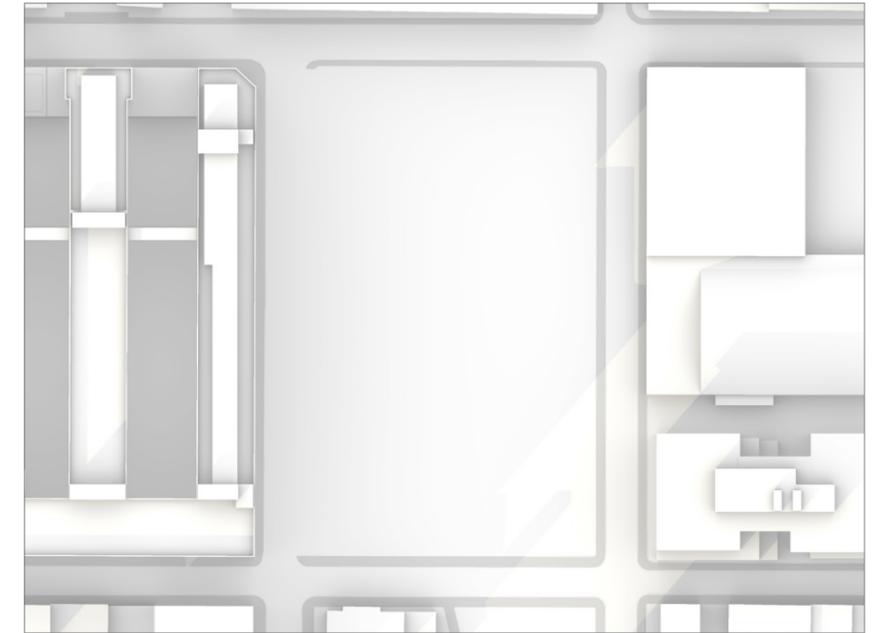
20 juin 15h00



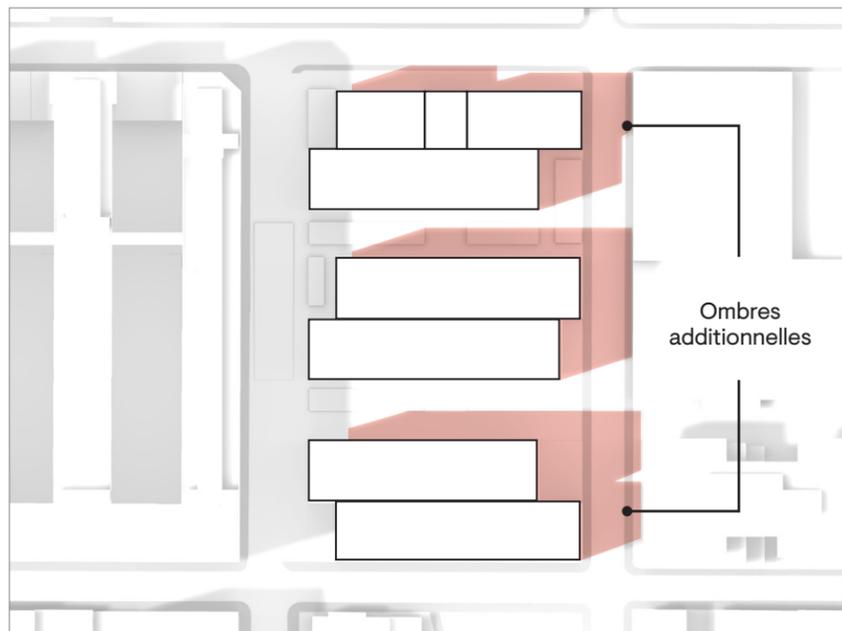
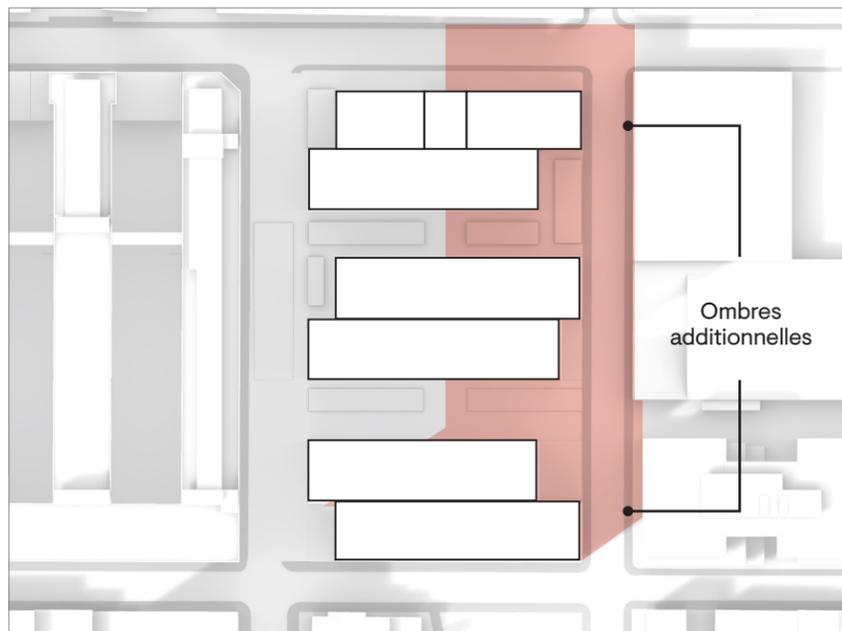
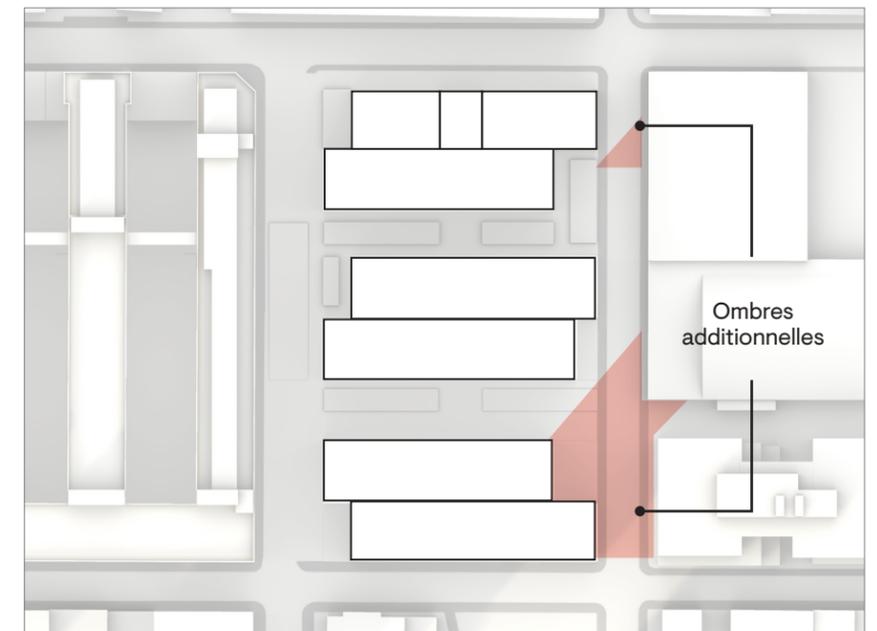
23 septembre 15h00



21 décembre 15h00



Modification Article 89

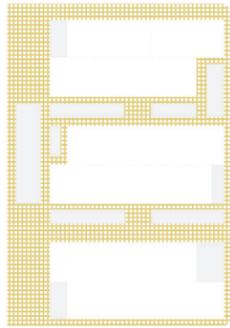
Ombres
additionnellesOmbres
additionnellesOmbres
additionnelles

L'alignement nord-sud de l'îlot B fait en sorte que l'impact d'ensoleillement résultant du nouveau projet de développement sur les axes Montmorency et Sucrierie est très limité. Par ailleurs, la grandeur et la nature du bâtiment existant du Nordelec fait que de très grandes ombres portées en après-midi (15h) sont systématiquement créées en tout temps de l'année. L'impact du projet de développement de l'îlot B est principalement ressenti sur l'axe Montmorency aux équinoxes en fin de journée.

Stratégies de qualité des espaces publics au sol

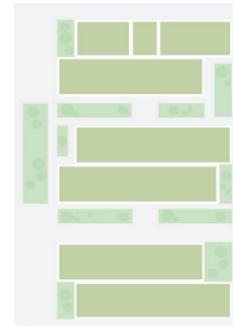
Modification Article 89

1. Traitement du sol



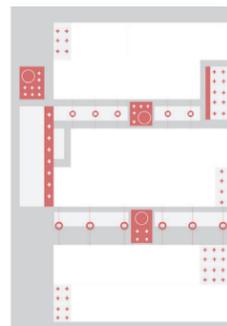
Des matériaux de pavage de couleurs claires, choisis pour leurs tonalités, offrent une délimitation claire des zones destinées aux piétons dans le traitement du sol.

2. Verdissement



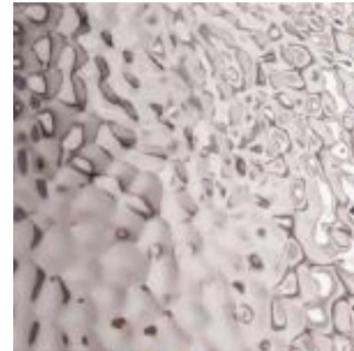
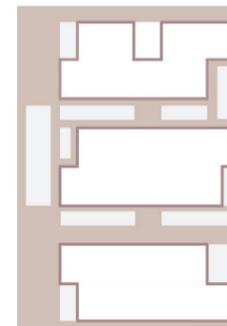
Les espaces verts au coeur de l'îlot deviennent des éléments clés du projet et proposent une qualité paysagère plus attrayante pour les piétons qui verront davantage de verdure.

3. Éclairage



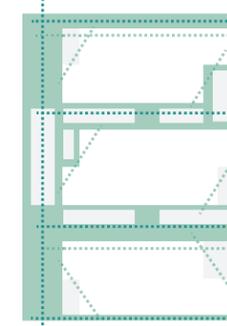
La hauteur des interstices de l'îlot est marquée par des luminaires suspendus et l'éclairage situé au sol génère des espaces élégants tout en permettant des activités à n'importe quel moment de la journée.

4. Matériaux réfléchissants



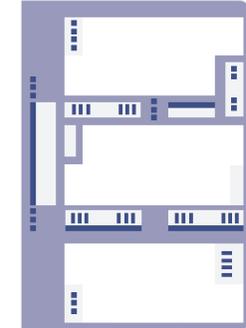
Le bâtiment est paré d'un matériau réfléchissant qui, en plus d'évoquer le canal Lachine, permet d'illuminer les espaces, particulièrement ceux situés au niveau du sol dans les interstices.

5. Percées visuelles



Les espaces de qualité au coeur de l'îlot s'ouvrent vers le quartier environnant et offrent des percées visuelles transversales au site. La transparence du rez-de-chaussée permet également d'assurer une continuité visuelle.

6. Mobilier urbain



Le mobilier urbain, les sièges groupés et les éléments ludiques confèrent aux espaces une touche humaine distincte et favorisent les activités génératrices d'animation.

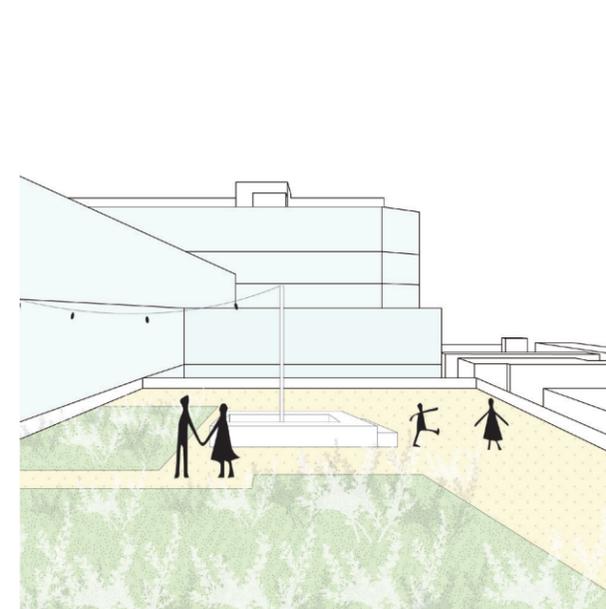
Stratégies de qualité des espaces publics au sol

En ouvrant de généreuses connexions publiques, le site devient chargé d'espaces dynamiques et intéressant à explorer par les utilisateurs du bâtiment et le grand public - un bâtiment à l'attitude ouverte et accueillante.

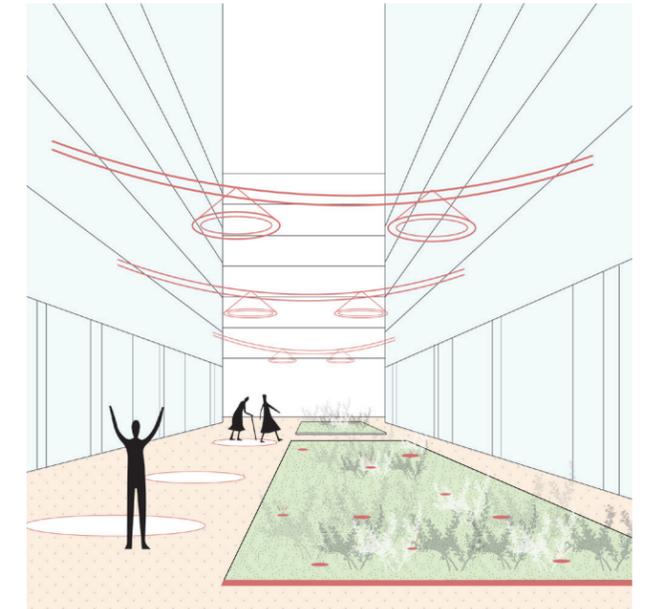
Modification Article 89



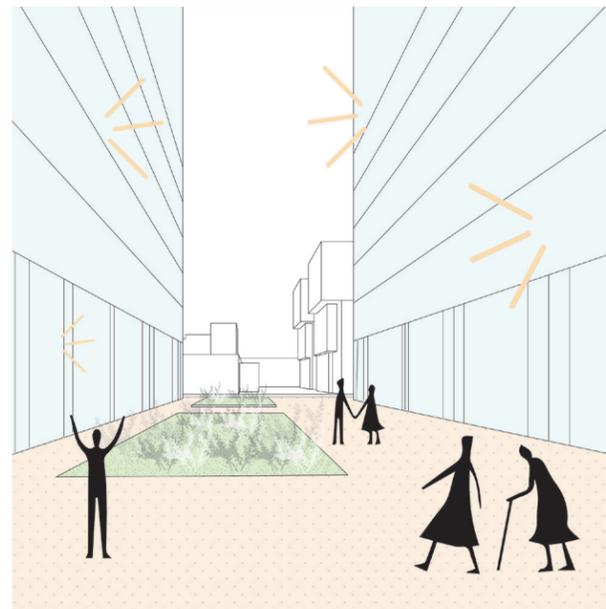
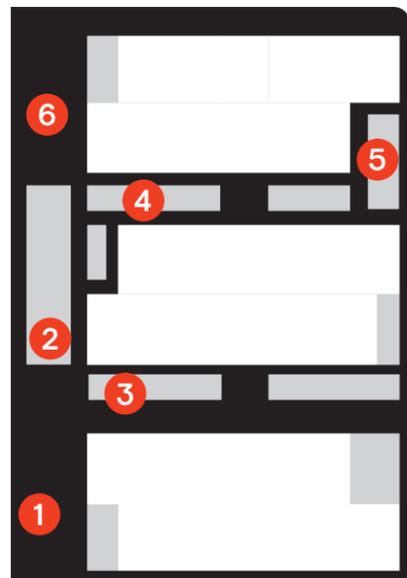
1. Traitement du sol



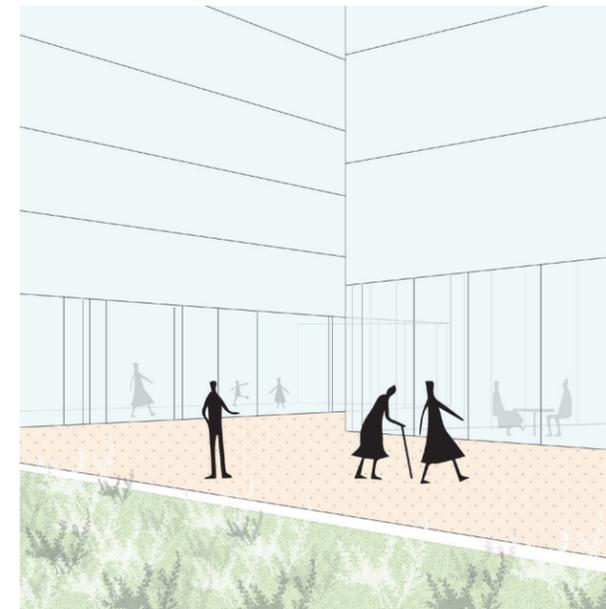
2. Verdissement



3. Éclairage



4. Matériaux réfléchissants



5. Percées visuelles



6. Mobilier urbain

Accès véhiculaire au site

Entrées véhiculaires

Stationnement PA

Stationnement intérieur souterrain de deux étages existant comprenant 260 cases de stationnement. Partagé entre les espaces à bureaux de l'îlot A et les deux projets de condominiums résidentiels. Accès depuis la portion nord de la future rue privée de la Sucrierie.

Stationnement PE

Stationnement intérieur souterrain de deux étages relié au nouveau projet de l'îlot E comprenant 200 cases de stationnement. Accès depuis la rue de Condé.

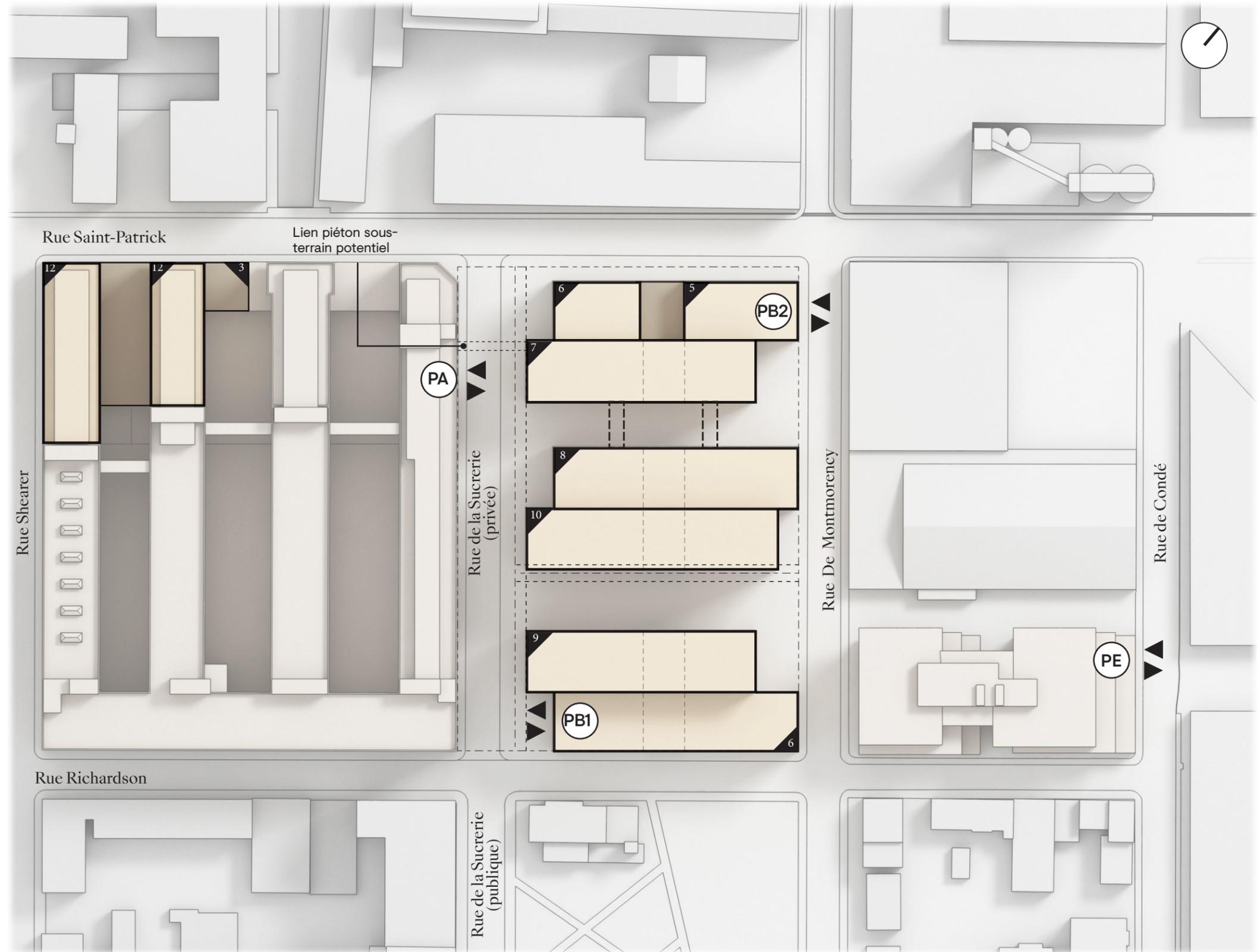
Stationnement Îlot B Sud

Stationnement intérieur souterrain de deux étages relié au nouveau projet de développement de l'îlot B. La Phase 1 et la Phase 2A ont accès au stationnement depuis la portion sud de la future rue privée de la Sucrierie.

Le stationnement de la Phase 1 aurait 320 cases de stationnement. Le stationnement de la Phase 2A, accessible depuis celui de la Phase 1, aurait 274 cases.

Stationnement Îlot B Nord

Stationnement intérieur souterrain de deux étages comprenant 204 cases de stationnement. Ce stationnement sera relié au stationnement de la Phase 2A et de la Phase 1. Accessible depuis la rue Montmorency.



Modification Article 89

Accès au site

Stationnement PA

Accès depuis la portion nord de la future rue privée de la Sucrierie. Rue de la Sucrierie à double sens en impasse, donnant sur la rue Saint-Patrick à double sens et ouverte au camionnage.

Stationnement PE

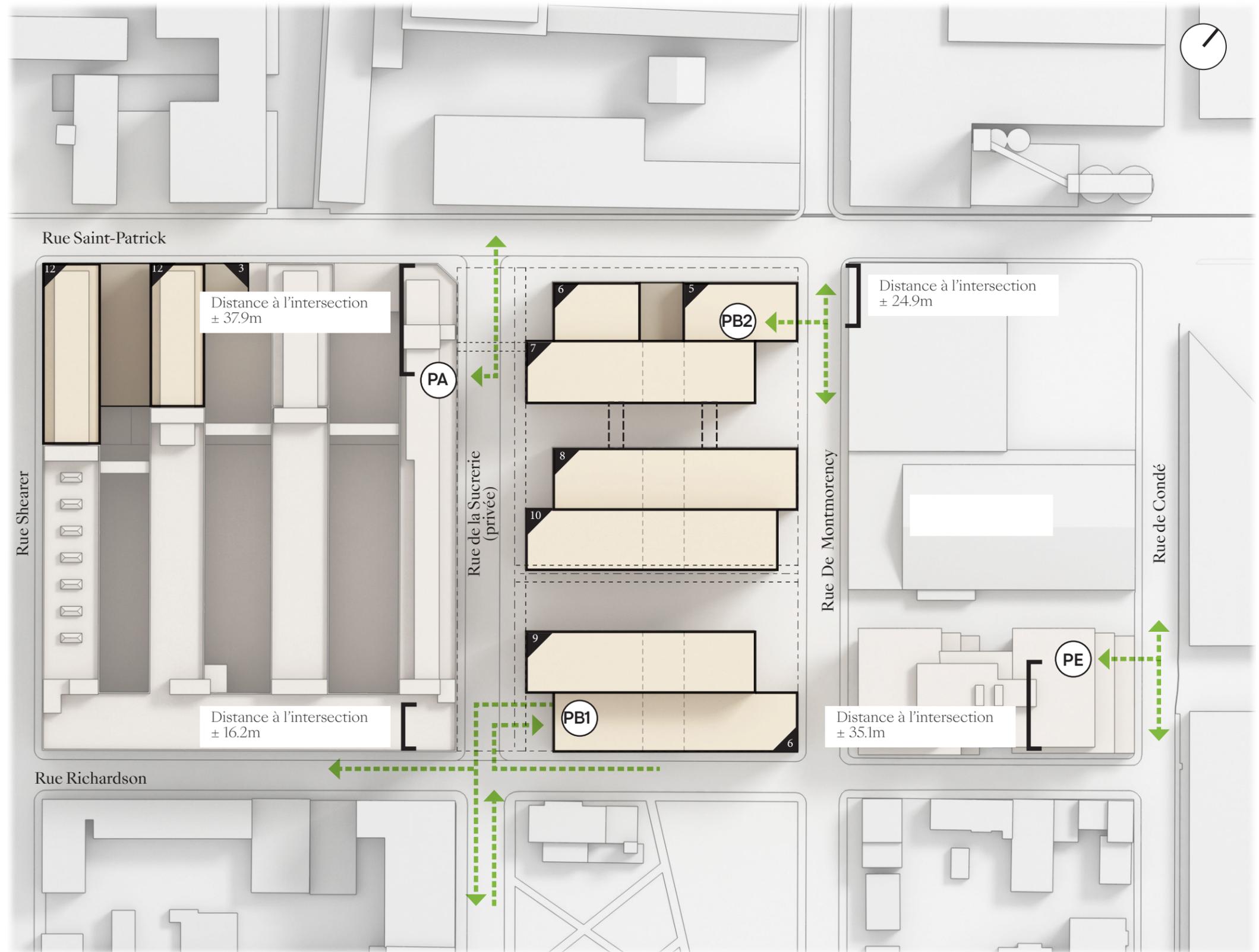
Accès depuis la rue de Condé. Rue à double sens ouverte au camionnage.

Stationnement Îlot B Sud

Accessible depuis la portion sud de la future rue privée de la Sucrierie. Rue de la Sucrierie à double sens en impasse, donnant sur la rue Richardson (sens unique vers l'ouest) et la portion publique de la rue de la Sucrierie (double sens). Les rues Richardson et Sucrierie sont interdites aux camions excepté livraison locale.

Stationnement Îlot B Nord

Accessible depuis la rue De Montmorency. Rue à double sens et interdite aux camions exceptés livraison locale. Piste cyclable en marge des deux voies de la rue De Montmorency.

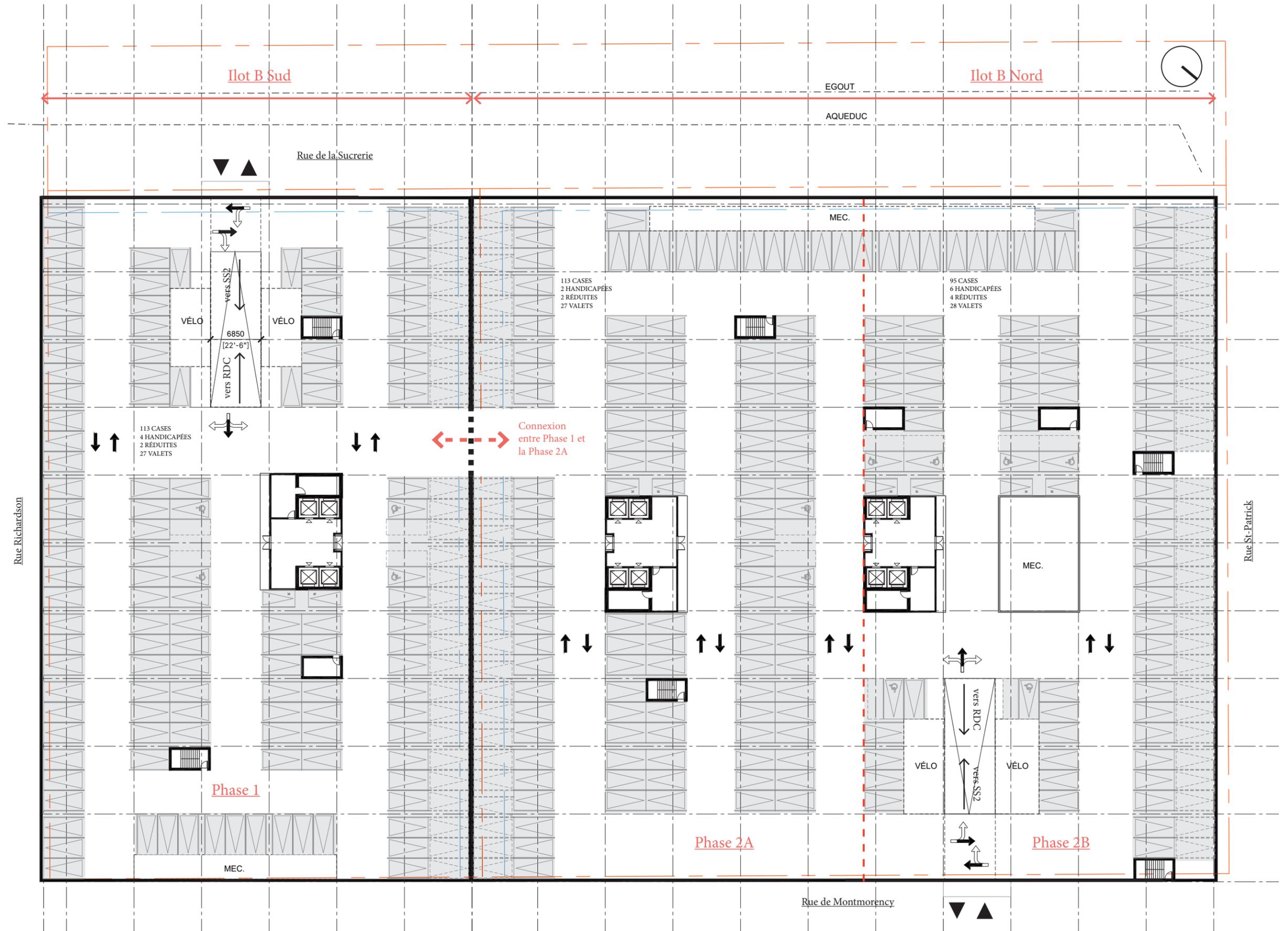


Étude de capacité de stationnement

Plan SS1

- Deux accès distincts pour les deux lots. Les rampes sont superposées
- Connexion possible entre les deux stationnements.
- Cases valets pour le lot B sud et nord
- GRAND TOTAL hypothétique de 865 cases

Modification Article 89



* La trame structurale illustrée est de 9150mm x 9150 mm

Plan SS2

- Deux accès distincts pour les deux lots. Les rampes sont superposées
- Connexion possible entre les deux stationnements.
- Cases valets pour le lot B sud et nord
- GRAND TOTAL hypothétique de 865 cases

Modification Article 89



* La trame structurale illustrée est de 9150mm x 9150 mm

Merci !

Annexe A

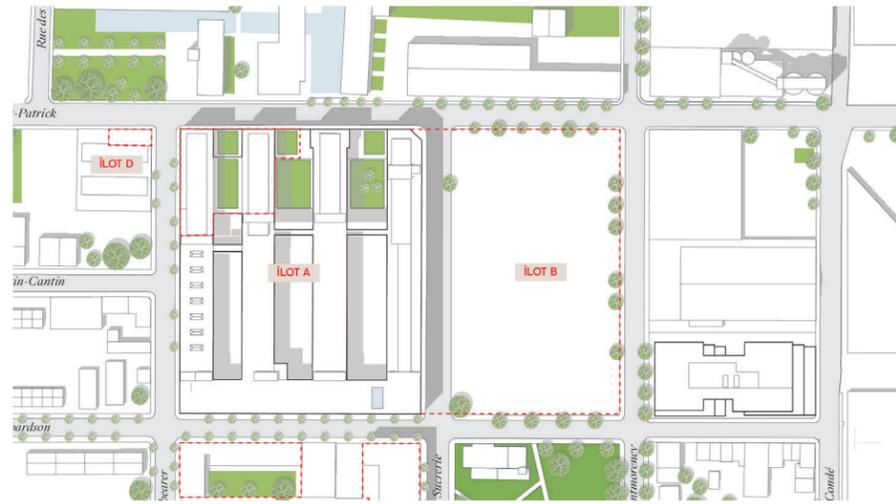


Étude d'ensoleillement

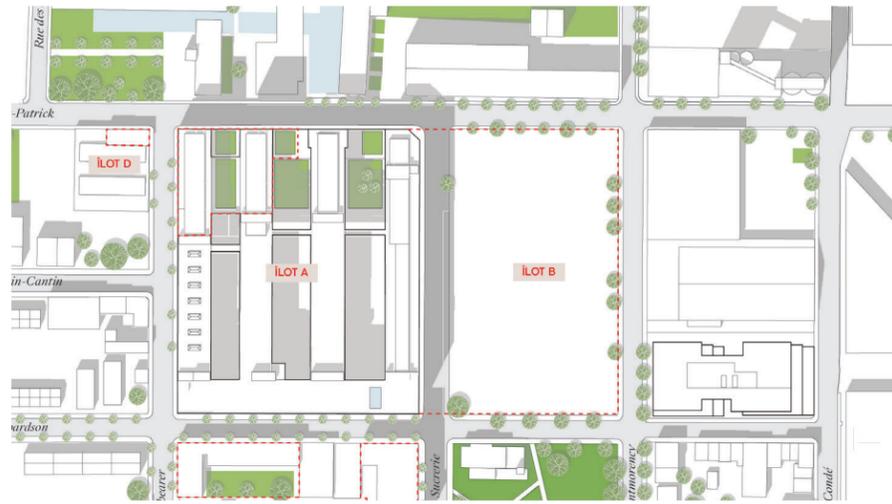
Comparatif des ombres au midi



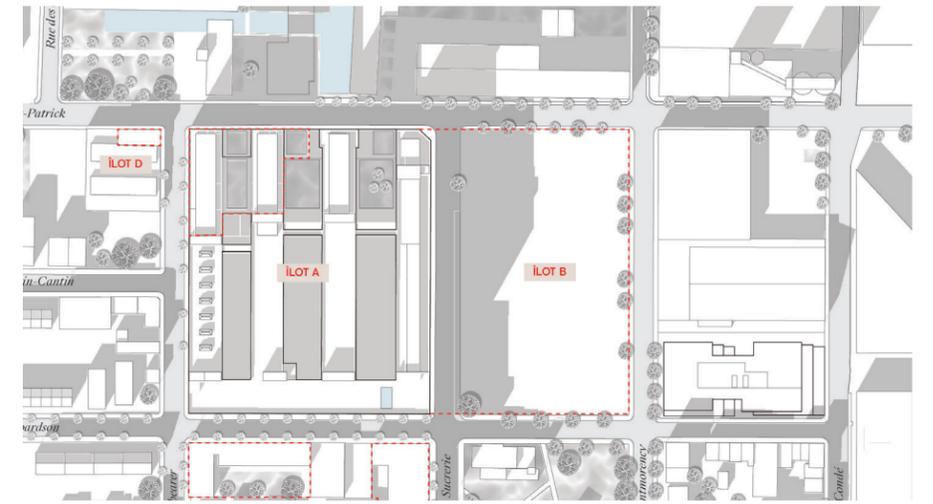
Modification Article 89



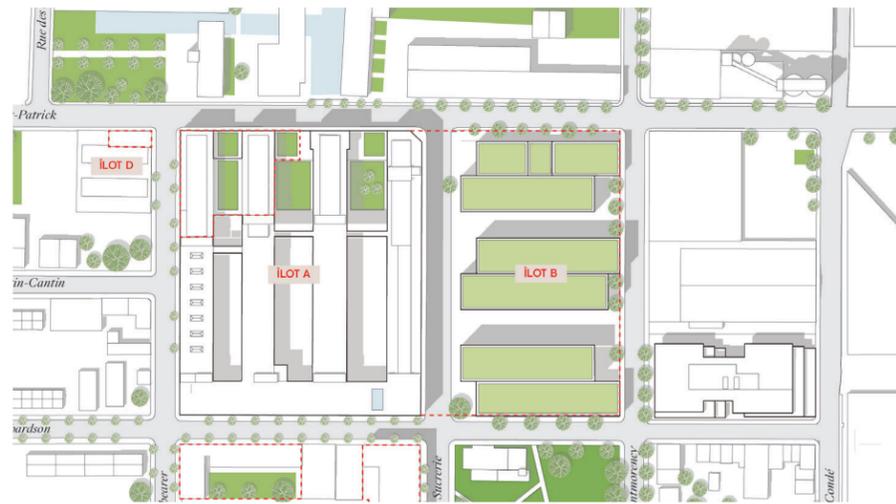
Solstice d'été - 20 juin, 12h00



Équinoxe d'automne - 22 septembre, 12h00



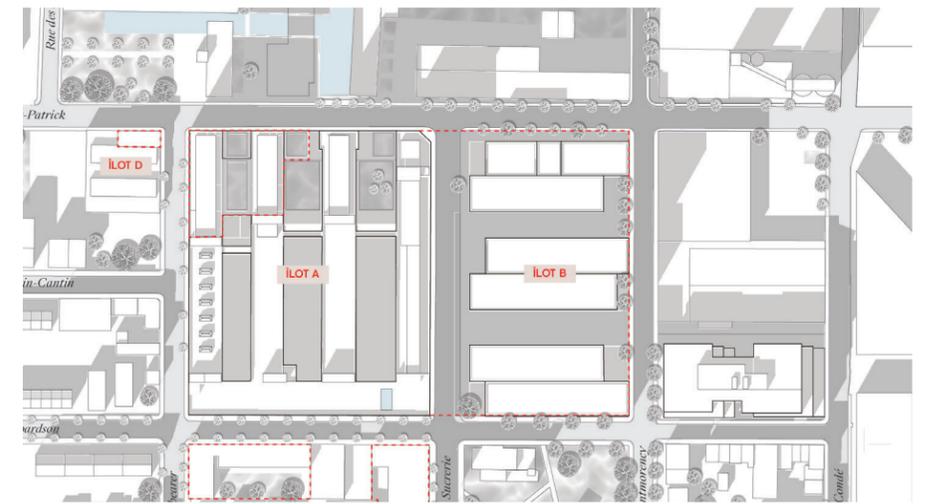
Solstice d'hiver - 21 décembre, 12h00



Solstice d'été - 20 juin, 12h00



Équinoxe d'automne - 22 septembre, 12h00

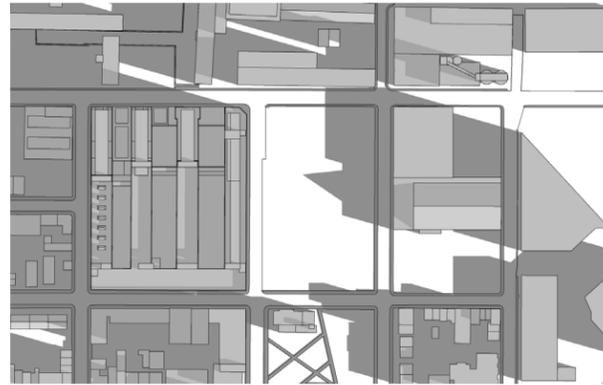


Solstice d'hiver - 21 décembre, 12h00

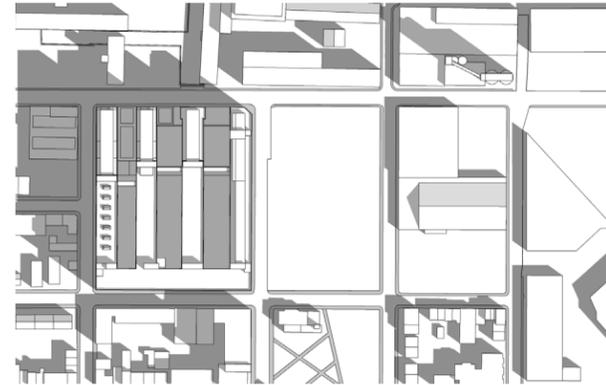
Solstice d'été (21 juin)



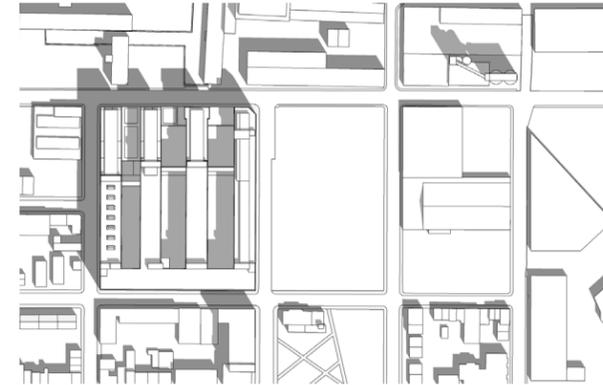
Condition existante



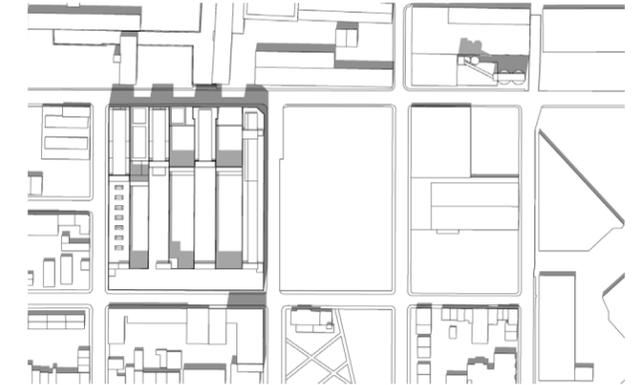
5h05 (lever du soleil)



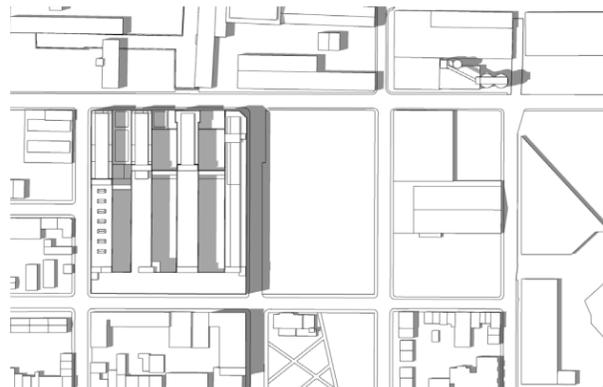
7h00



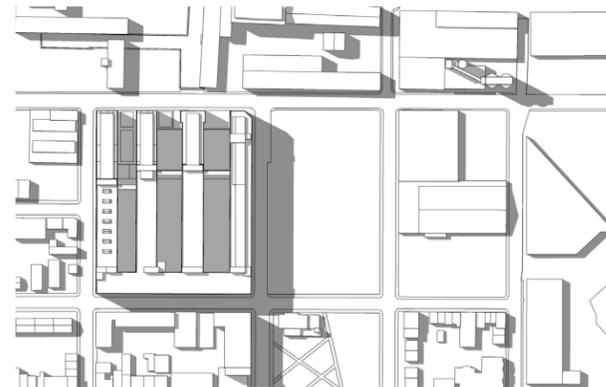
9h00



11h00



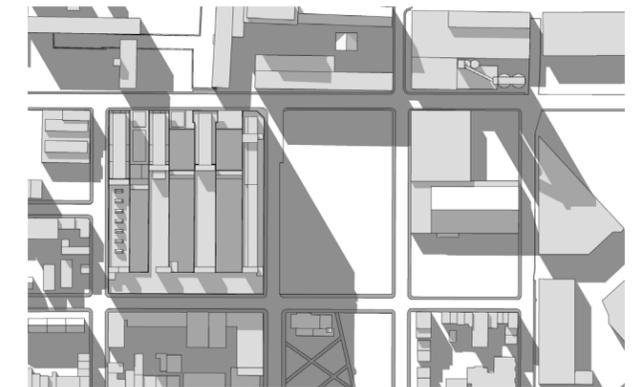
13h00



15h00



17h00



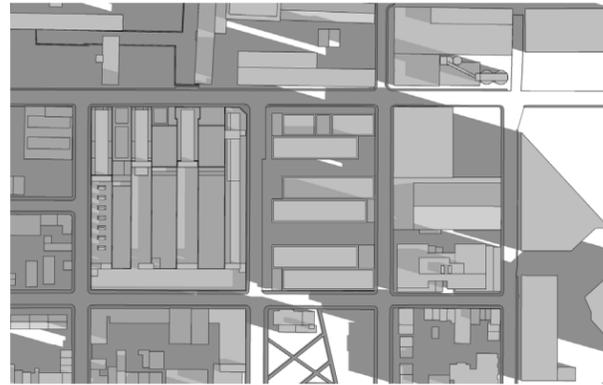
19h00



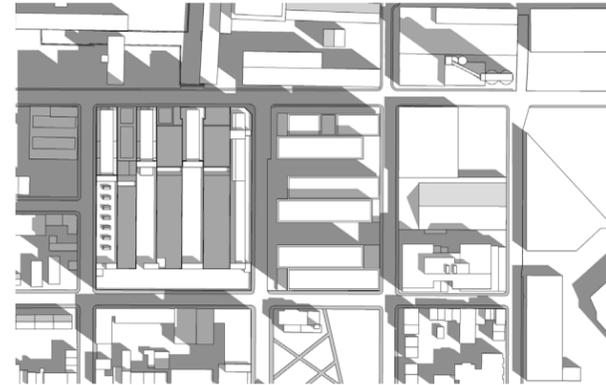
20h46 (coucher du soleil)

Modification Article 89

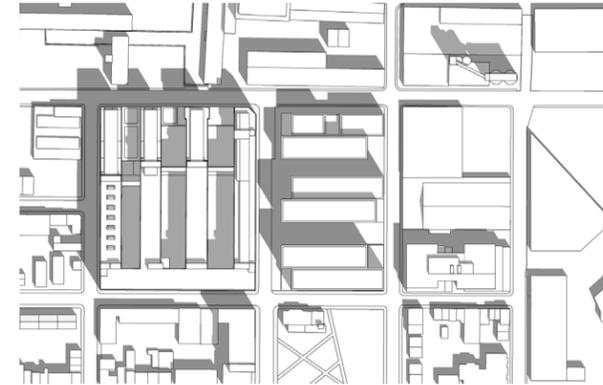
Solstice d'été (21 juin)



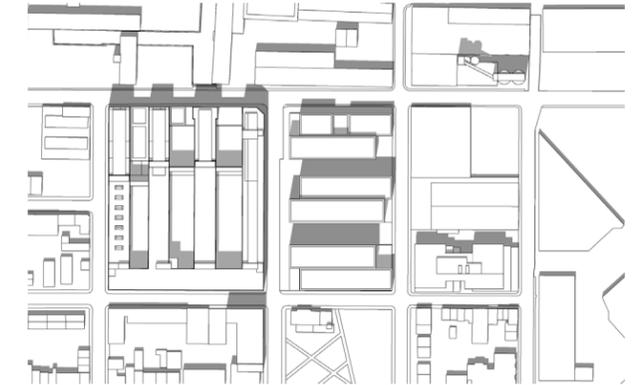
5h05 (lever du soleil)



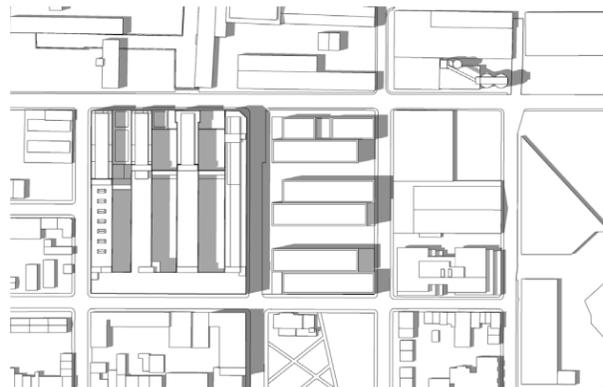
7h00



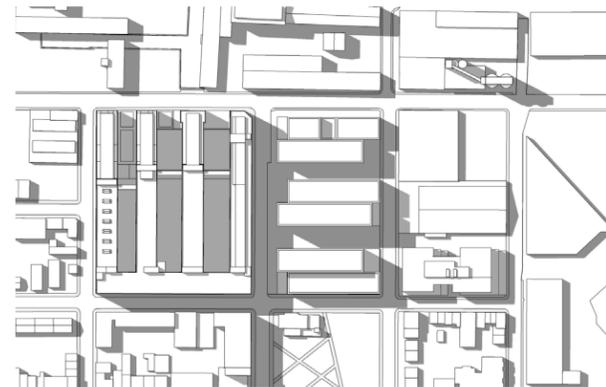
9h00



11h00



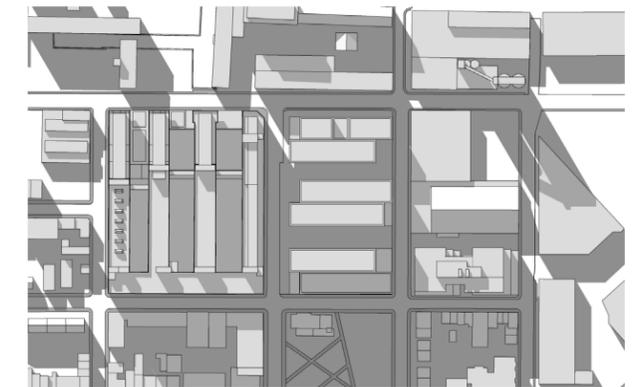
13h00



15h00



17h00



19h00



20h46 (coucher du soleil)

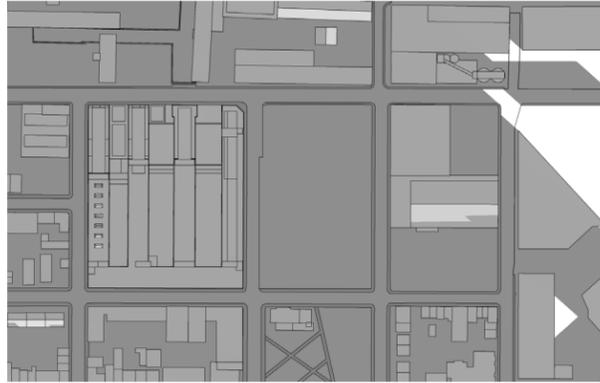
Nouvelle proposition

Modification Article 89

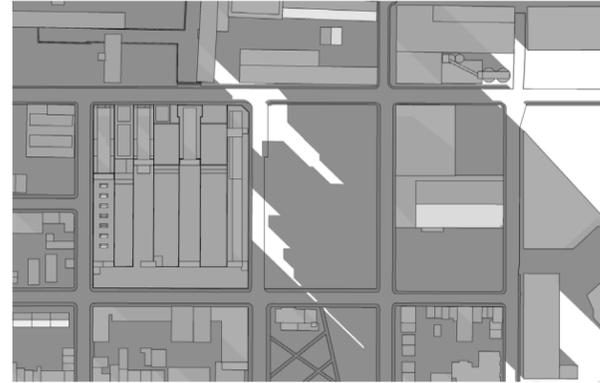
Equinoxes



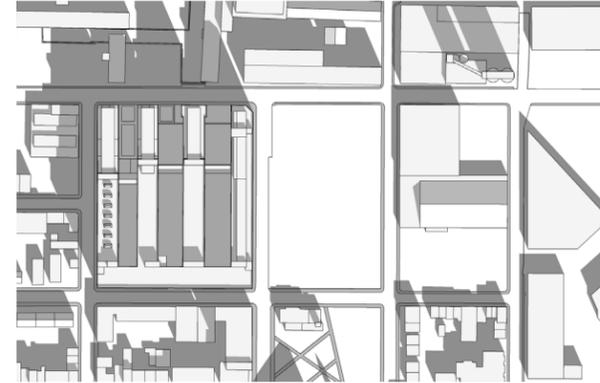
Condition existante



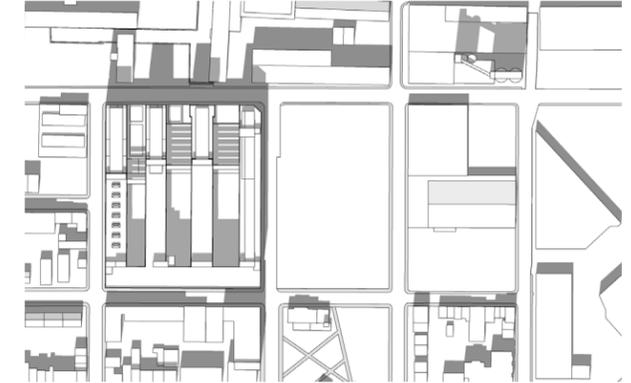
6h41 (lever du soleil)



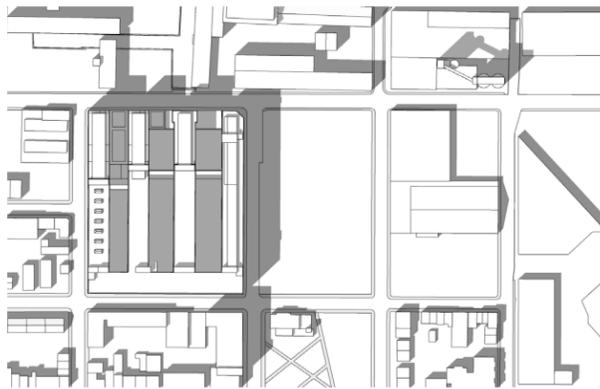
7h00



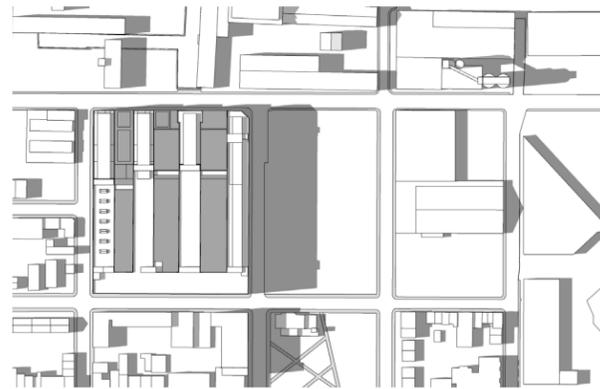
9h00



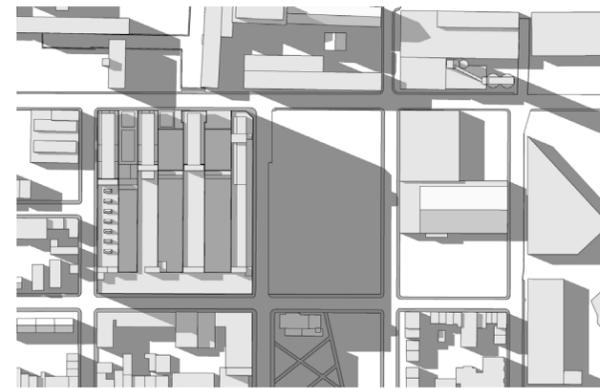
11h00



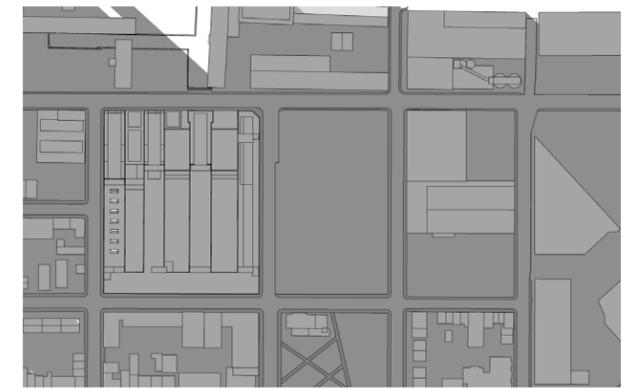
13h00



15h00



17h00



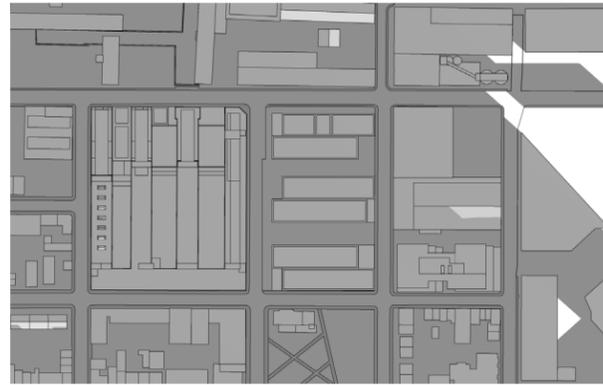
18h50 (coucher du soleil)

Modification Article 89

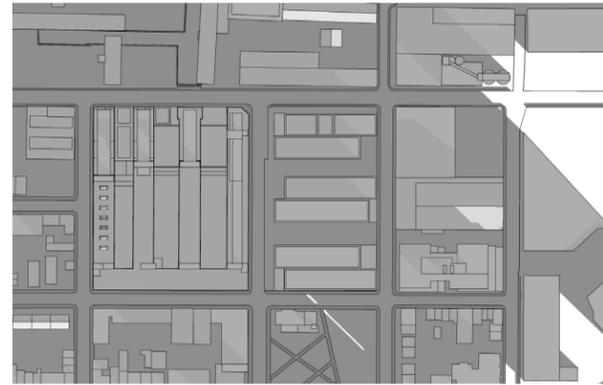
Equinoxes



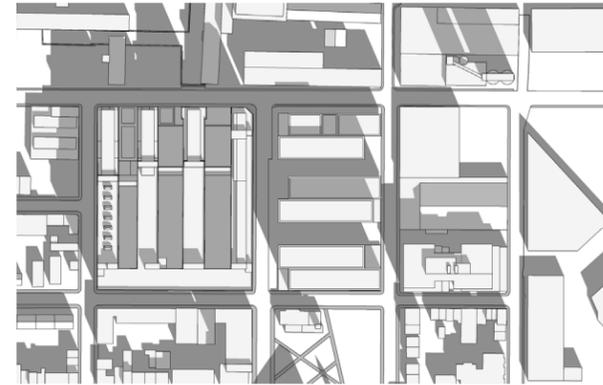
Nouvelle proposition



6h41 (lever du soleil)



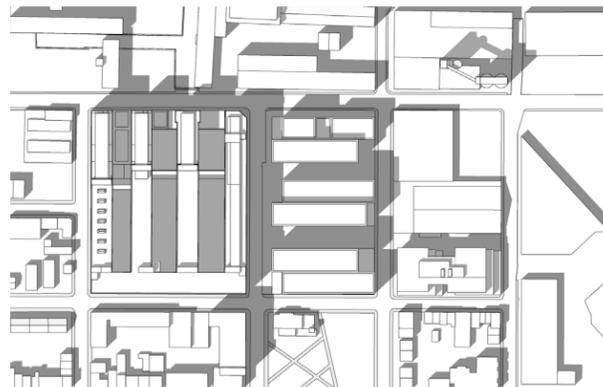
7h00



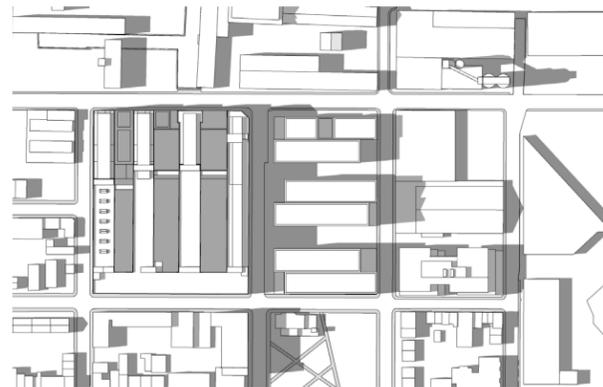
9h00



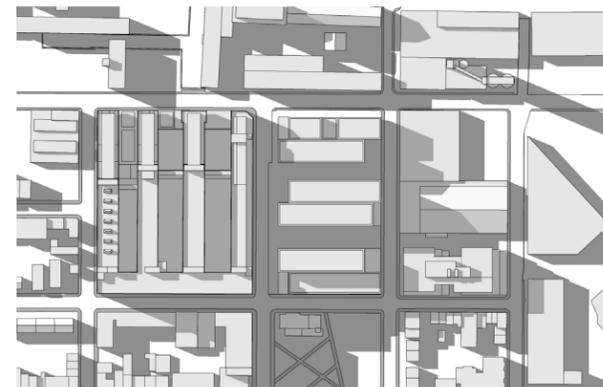
11h00



13h00



15h00



17h00



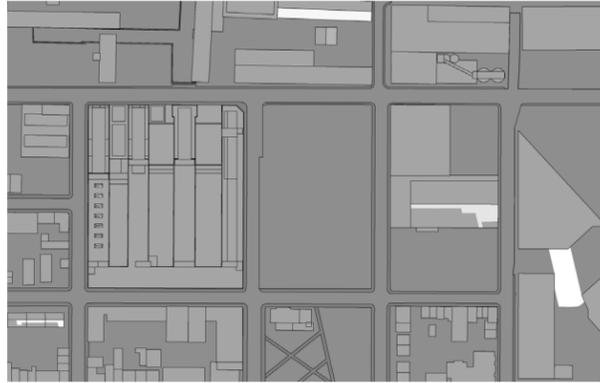
18h50 (coucher du soleil)

Modification Article 89

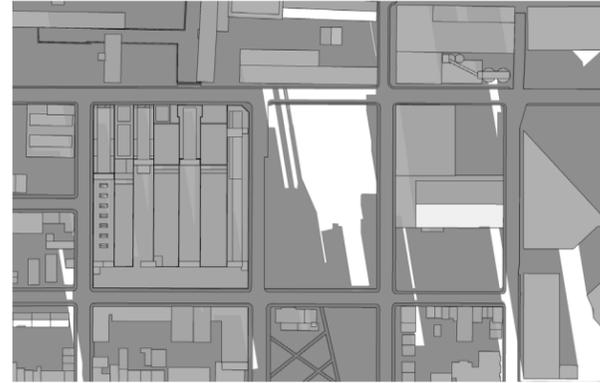
Solstice d'hiver (21 décembre)



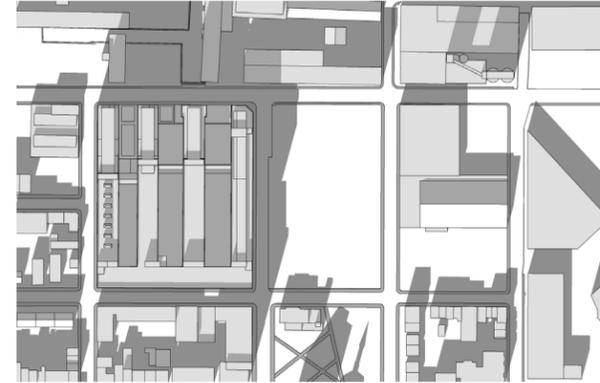
Condition existante



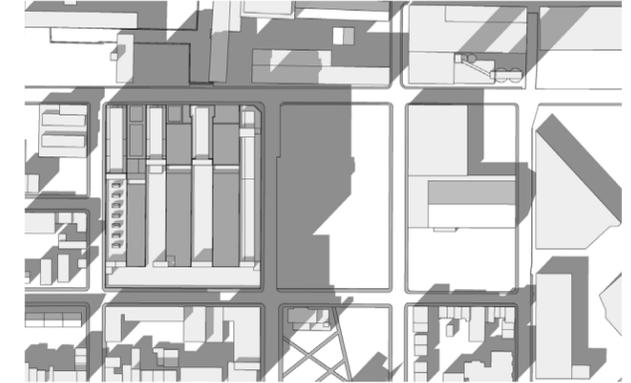
7h31 (lever du soleil)



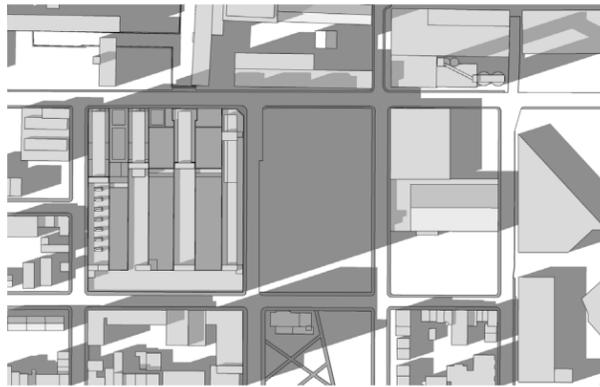
9h00



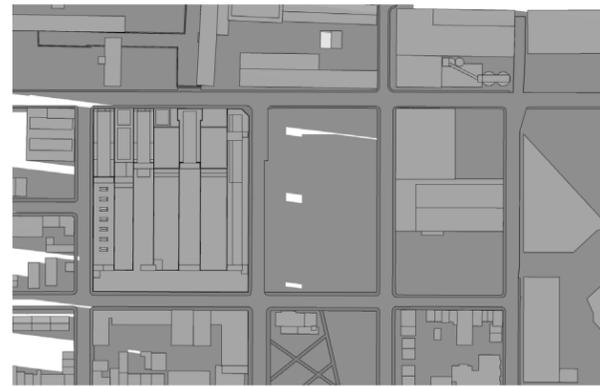
11h00



13h00



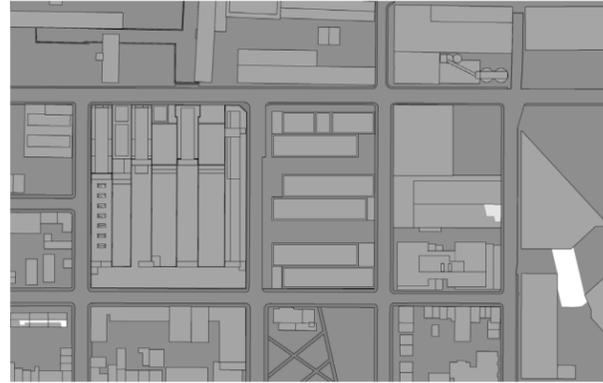
15h00



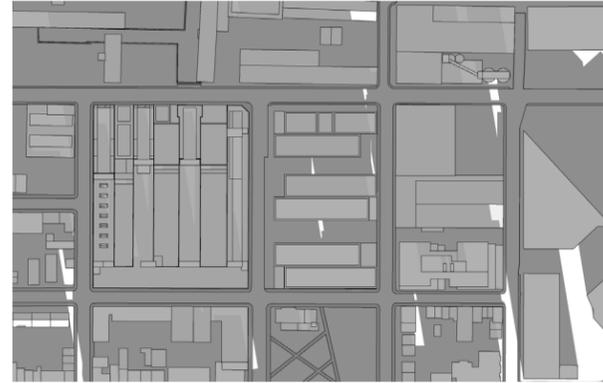
16h13 (coucher du soleil)

Modification Article 89

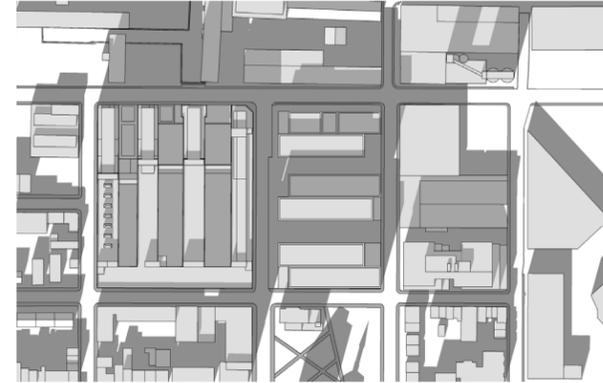
Solstice d'hiver (21 décembre)



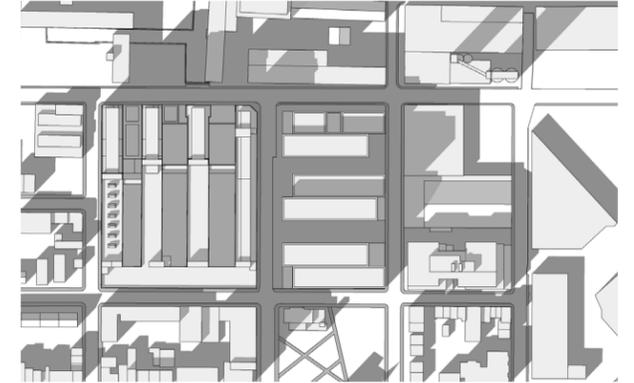
7h31 (lever du soleil)



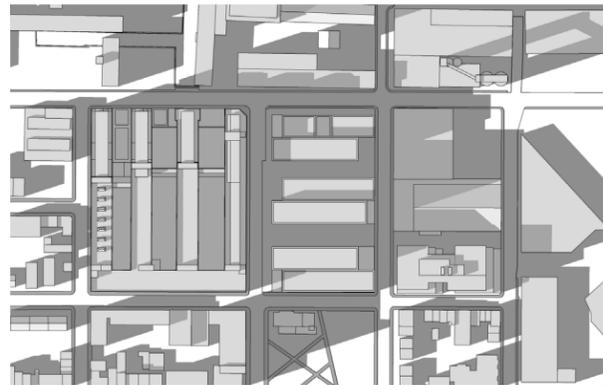
9h00



11h00



13h00



15h00



16h13 (coucher du soleil)

Nouvelle proposition

Modification Article 89

Annexe B



Consultation publique

Consultation

Allied Properties REIT (Allied), accompagné de l'Institut du nouveau monde (1) et de ses professionnels, a tenu, le 18 juin 2022, une consultation des citoyens et des organismes communautaires environnants. Cette consultation visait à informer les participantes et participants de la vision du propriétaire concernant le projet de développement du site Le Nordelec, à se saisir des principaux enjeux pour les personnes participantes et à identifier des pistes de solution pour répondre aux préoccupations identifiées dans le secteur.

Quatre thèmes ont été abordés lors de cette soirée, à savoir : Patrimoine et espaces verts/ Circulation et stationnement/ Consolidation du pôle d'emploi/ Modulation des hauteurs

Bien qu'une majorité des commentaires ont trouvé écho dans la proposition présentée lors de la soirée de consultation, des bonifications ont été apportées au projet par Allied pour encore mieux répondre aux préoccupations. Ainsi, les principes de développement ont été modifiés par l'ajout de précisions quant à la volonté de proposer une composition architecturale en harmonie avec l'existant et de mettre en valeur l'histoire des lieux.

Modification Article 89

