

Identification		Numéro de dossier : 1114243012
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division des permis et inspections	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter - 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)	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu le 17 mai 2011 une demande de modifications au Règlement 06-039 (Le Nordelec) adopté en vertu de l'article 89,3 de la Charte de la Ville de Montréal. Ce Règlement, en vigueur depuis le 2 mai 2007, 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 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.

Le demandeur et le propriétaire, le Groupe El-Ad est l'instigateur de la précédente modification réglementaire qui a conduit à l'adoption du Règlement 06-039. Cependant, certaines conditions attachées au Règlement, notamment le phasage, le délai de réalisation du projet et l'emplacement des unités de stationnement, nuisent à la rentabilité du projet. C'est pour cette raison qu'il souhaite apporter des modifications au Règlement 06-039.

Le projet de règlement modifiant le Règlement 06-039 nécessite l'adoption par le conseil municipal d'un règlement en vertu de l'article 89,3 de la Charte de la Ville de Montréal. Puisque les modifications proposées au Règlement 06-039 affectent certaines conditions indiquées dans l'entente de développement, une nouvelle entente de développement doit être signée préalablement à l'adoption du présent règlement.

Décision(s) antérieure(s)

Programme de développement : Règlement 97-024
Modification au Plan d'urbanisme (106346808)
Article 89,3 : Règlement 06-039 (106346809)
Entente de développement / Le Nordelec

Description

LE SITE (annexe 1)

Localisé à proximité du parc du Canal de Lachine, le site du Nordelec est situé dans un secteur en

redéveloppement. Autrefois industriel, ce secteur en transformation s'oriente vers des usages mixtes de plus faible intensité ce qui permet l'insertion d'activités résidentielles. Les édifices de la Redpath et de Corticelli sont des exemples d'anciens bâtiments industriels situés à proximité du site visé 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.

Actuellement, le site est constitué de quatre îlots comportant trois édifices, dont le Nordelec où environ 177 entreprises y sont établies, représentant environ 2031 emplois. En 2006, ce dernier comportant 238 entreprises et environ 1294 emplois. Il y a donc eu une densification du nombre d'emplois.

La principale construction du site constitue le Nordelec avec son imposante emprise au sol de près de 21 650 m² (233 000 pi²) recouvrant l'ensemble de l'îlot A entre les rues St-Patrick, Richmond (de la Sucrierie), Richardson et Shearer. D'une hauteur de 40 mètres, le Nordelec affiche une superficie de plancher de 1 million de pieds carrés. L'îlot B adjacent, entre les rues Richmond (de la Sucrierie), Saint-Patrick, Richardson et Montmorency, comprend une grande aire de stationnement d'environ 360 places et un édifice d'un étage occupé par l'Armée du Salut. Les parcelles de l'îlot C, occupées autrefois à des fins de stationnement, ont été vendues à Bâtir son quartier pour la construction de 172 logements sociaux destinés aux personnes âgées et aux familles. Également, à l'angle des rues Saint-Patrick et Shearer (îlot D), un petit bâtiment d'un étage abrite la chambre électrique du Nordelec.

LE PROJET EN 2006 (annexe 2)

Le projet de 2006 propose le réaménagement de 3 îlots (A, B, et C), tel qu'illustré à l'annexe 2 du présent sommaire décisionnel. Outre les nouveaux commerces, bureaux et services, le projet présenté en 2006 propose l'ajout dans le secteur du Nordelec d'environ 1015 nouveaux logements, dont près de 60% sont construits sur l'emplacement des stationnements extérieurs et dont 30% répond aux objectifs visés par la Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables, soit 15% présentant la construction de logements sociaux et communautaires sur l'îlot C et une autre proportion de 15% de logements abordables répartis dans les îlots A et B. Le projet prévoit pour le Nordelec (îlot A) une vocation mixte qui permettrait d'y créer des espaces commerciaux et de bureaux au rez-de-chaussée, de maintenir et d'optimiser les espaces à bureaux sur les quatre (4) étages supérieurs, et d'ajouter des espaces d'habitation aux trois (3) derniers étages et dans un ajout au nord.

Le plan de redéveloppement du secteur Nordelec prévoit aussi l'aménagement de 1500 cases de stationnement à l'intérieur des immeubles, afin de remplacer les stationnements de surface et de répondre aux besoins des entreprises, des nouveaux résidents et des commerces environnants. Les aires de stationnement sont prévues sous le rez-de-chaussée et aux 2e, 3e, 4e et 5e étages de l'agrandissement sur l'îlot A. Cette opération permet également de rétablir la rue Richmond afin de reconfigurer le quadrilatère d'origine.

L'ÎLOT A

Le projet prévoit la transformation du Nordelec avec l'insertion d'une vocation mixte qui permettra d'y créer des espaces commerciaux (62 500 pi.ca.) et de bureaux (85 000 pi.ca.) au rez-de-chaussée, de maintenir et d'optimiser les espaces à bureaux sur les quatre (4) étages supérieurs (600 000 pi.ca.), et d'ajouter progressivement des espaces résidentiels aux trois (3) derniers étages (273 unités). Également, la prolongation des trois ailes complétant l'empreinte de l'immeuble au nord est prévue, et ces nouveaux espaces seront occupés par 182 unités d'habitation.

Aussi, une utilisation plus efficiente des espaces commerciaux et de bureaux sur cinq (5) étages incluant le rez-de-chaussée permettra d'augmenter le nombre total d'emplois dans les entreprises locataires au Nordelec. Toutes les entreprises occupant les trois (3) derniers étages seraient relocalisées dans l'immeuble, du rez-de-chaussée au 5^e étage.

Il est prévu l'aménagement d'environ 725 places de stationnement aux fins des bureaux, commerces et habitations, à être localisés dans la partie ayant front sur Saint-Patrick, en premier niveau de sous-sol, et quatre niveaux hors sol dans la nouvelle aile nord-ouest de la rue Saint-Patrick. Le réaménagement des quais de livraison en les intégrant à l'intérieur de l'immeuble au coin de Richmond et Saint-Patrick. L'accès aux stationnements commerciaux et résidentiels se fera sur la rue Shearer.

L'ÎLOT B

La construction d'un projet d'habitation de 6 bâtiments de 8 étages (24 mètres) sur cour intérieure consolide la vocation mixte du secteur. De multiples typologies d'habitation permettent d'offrir une gamme variée de logements. Au total, près de 560 unités d'habitation y seront aménagées. Une occupation commerciale de 30 000 pieds carrés est prévue au rez-de-chaussée de la rue Saint-Patrick. L'implantation des immeubles forme un périmètre appuyant l'encadrement des rues St-Patrick, Montmorency, Richardson et la nouvelle rue Richmond (de la Sucrierie). De multiples passages favorisent l'accès à une cour centrale semi-privée.

L'ÎLOT C

Le développement des terrains concernés vise l'implantation de logements sociaux et communautaires. L'ouest de l'îlot accueille des familles à l'intérieur d'une structure de 3 étages possédant une cour paysagée et un stationnement extérieur, et l'Est de l'îlot intègre quelques unités familiales et des unités pour personnes seules dans une structure variant de 5 à 8 étages, de 21 mètres de hauteur, avec des services communautaires au rez-de-chaussée et une aire de stationnement extérieur. Pour la réalisation de ces unités, l'arrondissement a exigé la cession sans frais des terrains décontaminés par le propriétaire actuel, le Groupe EI-Ad.

RÉSUMÉ DES RÉALISATIONS DEPUIS 2007

Le promoteur a vendu pour 1\$ les lots 2 160 226 et 2 160 227 décontaminés à Bâtir son quartier pour la réalisation de deux coopératives (172 logements). Les travaux de construction vont débiter prochainement.

Le programme Allégo a été mis sur pied avec l'organisme Voyagez Fûté afin :

- d'établir une navette entre le Nordelec et la station de métro Lionel-Groulx;
- d'établir un programme de covoiturage;
- d'installer un poste de Bixi;
- d'augmenter l'offre en stationnement pour vélos.

Le promoteur a amorcé les démarches pour décontaminer, lotir et céder à la Ville l'emprise de la rue Richmond (de la Sucrierie) entre les rues Saint-Patrick et Richardson.

Un permis a été émis pour la démolition sélective d'une partie du bâtiment existant «Le Nordelec» (Bloc 1) - 3000187940-11

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT 06-039 (annexe 3)

Les modifications au Règlement 06-039 sont mineures et n'affectent pas le concept du projet. Elles touchent notamment au phasage, au délai de réalisation du projet, à la superficie maximale d'un commerce et à l'emplacement des unités de stationnement et des logements. De plus, quelques modifications sont apportées au règlement afin d'éclaircir certains articles pour éviter les problèmes d'interprétation. L'annexe 3 du présent sommaire décisionnel illustre les différences entre le projet présenté en 2006 et celui présenté en 2011.

La principale modification consiste à remplacer les aires de stationnement hors sol prévues dans l'agrandissement du bâtiment existant (îlot A) par des logements. Les unités de stationnement seront donc concentrées sous le niveau du rez-de-chaussée. Une augmentation du nombre de logements et

une diminution de l'offre de stationnement sont les conséquences directes de cette modification. Pour remédier à cette réduction du nombre d'unités de stationnement, le promoteur souhaite instaurer un système de «stationnement partagé» entre les résidents et les locataires commerciaux. Malgré cette diminution, l'offre en stationnement est toujours conforme au nombre maximal prescrit au Règlement.

Les modifications apportées au présent Règlement sont énumérées ci-dessous. Elles ont été divisées selon leurs principaux objectifs.

Augmenter le nombre de logements afin d'assurer la rentabilité du projet, car les coûts de restauration, de mise aux normes et d'aménagement de stationnements en sous-oeuvre sont très importants:

- Permettre l'aménagement de logements au-dessus du rez-de-chaussée, dans l'agrandissement situé sur l'îlot A, à la place du stationnement hors sol de quatre étages (art. 16);
- Autoriser l'aménagement des unités de stationnement sous le niveau du rez-de-chaussée (art. 23).

Permettre de convertir certaines ailes du bâtiment existant en amont pour financer le projet:

- Modifier le phasage afin de convertir certaines ailes du bâtiment existant (6^e à 8^e étages) plus rapidement dans le projet (art. 26, 26.1 et 26.2).

Permettre une plus grande flexibilité dans l'aménagement des espaces commerciaux afin de permettre l'aménagement de salles de montre ou d'un supermarché si le marché le permet:

- Retirer la restriction sur la superficie maximale de 1500 m² pour un local situé au rez-de-chaussée des îlots A et B (art.15 et 19).

Assurer la réalisation du projet dans le délai prescrit au Règlement :

- Modifier le délai de réalisation du projet afin qu'il puisse profiter d'un délai de 120 mois après l'adoption du Règlement modifiant le règlement 06-039 (art.27)

Modifier certains articles afin d'apporter des éclaircissements :

- Éclaircir le moment où les plans d'aménagement paysager sont requis (art.7);
- Éclaircir l'exigence de continuité commerciale pour un local situé au rez-de-chaussée, dans l'îlot B, lorsqu'il est adjacent à la rue Saint-Patrick (art. 19);
- Rétablir l'application de la norme sur le nombre d'unités de stationnement maximal prescrite au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280). (art. 23)

Ajouter des articles afin d'assurer l'intégration de toute construction dépassant la hauteur du bâtiment existant. (art. 13.2)

Ajouter des articles afin d'assurer la quiétude des nouveaux résidents relativement au niveau sonore à l'intérieur d'un logement par rapport au bruit routier. (art. 13.1)

Ajouter un article pour limiter le nombre de logements à 1400 afin d'assurer une taille respectable pour les logements. (art. 18.1)

Remplacer certaines annexes afin de les actualiser au nouveau projet.

COMPARAISON ENTRE LE PROJET 2006 ET CELUI DE 2011

Le tableau ci-dessous illustre la différence en terme de nombre de logements, de nombre d'unités de stationnement et de superficie commerciale entre le projet présenté en 2006 et celui présenté en 2011. Il y a une augmentation d'environ 290 logements et une diminution d'environ 426 unités de stationnement. Si la Ville permet l'aménagement d'une aire de stationnement sous l'emprise de la rue Richmond (de la Sucrerie), entre les rues Saint-Patrick et Richardson, le nombre d'unités de stationnement sera réduit de 293. Cette réduction du nombre d'unités de stationnement n'a pas pour effet de rendre le projet non conforme au Règlement. Il propose 148 unités de plus que le minimum requis.

		nb de logements		sup. brute habitation (m ²)		sup. brute commerce/bureaux (m ²)		nb de stationnement			selon zonage voir note
		2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2011 *	
Îlot A : Le Nordelec		* sans Richmond									
Bâtiment existant	ailes est et ouest		125								
	ailes centrales	273	158	33045	31098						
	aile Richardson		60								
Nouvelle construction	nouvelles ailes	182	404	20900	31709						
Sous-total :		455	745	53945	62807	62937	62905	726	361	228	688
Îlot B : Le Nordelec											
Sous-total :		560	560	51147	51147	2024	2024	826	898	898	290
TOTAL :		1015	1305	105092	113954	64961	64929	1552	1259	1126	978

(1) Référence statistiques 2006 : Secteur Nordelec, 24 février 2006, p19

(2) Référence statistiques 2011 : Project statistics 05-05-2011

Note: Habitation: 1 case pour 2 logements / Commercial: 1 case pour 200 mètres carrés

Les logements seront de plus petites tailles. 60 % des logements auront une chambre à coucher et 40 % des logements auront plus d'une chambre à coucher.

Justification

Le réaménagement du secteur du Nordelec est important tant au niveau de la superficie de terrain et de plancher qui est impliquée que des effets que ce projet aura sur le milieu environnant. Ce projet constitue une intervention majeure et structurante pour le développement du quartier. En plus de valoriser le développement de terrains de stationnement extérieur, cette approche mixte favorise une occupation sécuritaire du quartier en tout temps et un meilleur usage des équipements en place tel que, le parc Joe-Beef et le parc du Canal de Lachine. L'arrivée de plus de 1000 ménages supplémentaires permettra de dynamiser le secteur. Ces ménages insuffleront une nouvelle vitalité à la vie de quartier, à la revitalisation de la rue Centre et à la dynamisation de ce secteur de la rue Saint-Patrick.

Les modifications demandées sont mineures et n'affectent pas le concept du projet. Elles sont nécessaires pour assurer sa rentabilité et pour permettre son financement. Les travaux de restauration, de mise aux normes et d'aménagement de stationnements en sous-oeuvre nécessitent un investissement important. Le principe de base du projet qui consiste à préserver les acquis en terme de développement économique et d'emplois, tout en introduisant de nouvelles possibilités d'emplois, des logements et des espaces commerciaux, est respecté. Ce projet permet de conserver et de viabiliser un immeuble d'intérêt patrimonial d'envergure.

Le principe de densification d'emplois au pied carré élaboré et présenté par le promoteur en 2006 a été concluant. Une augmentation de 737 emplois, entre 2006 et 2011, a été constatée, tandis que la superficie de plancher du bâtiment occupé a augmenté de 84 477 pi². Malgré cette augmentation de l'occupation, environ 21 % de la superficie de plancher du bâtiment est vacante. La stratégie de relocalisation des entreprises situées aux étages 6 à 8 est toujours réalisable puisque la superficie à relocaliser dans le bâtiment est inférieure à la superficie vacante.

TABLEAU 1
ANALYSE DE L'OCCUPATION COMMERCIALE (2006-2011)

Categorie	Superficie par catégorie (pl.ca.)		Nombre de compagnies		Nombre d'employés	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Environnement	6 829	3 150	4	2	28	8
Professionnels	49 100	87 970	29	33	192	349
Production télévision	68 425	21 975	20	8	228	73
Marketing et publicité	48 160	64 855	19	18	124	219
Technologie/Multimedia /Conception graphique/Communication	93 373	161 707	42	31	237	714
Recherche et développement	16 739	41 012	10	11	41	90
Gestion immobilière	4 913	12 001	2	2	12	20
Ventes et distribution	79 755	125 111	32	29	166	246
Organisation sans but lucratif	37 831	3 067	16	2	78	21
Mode et design	16 007	0	4	0	31	0
Imprimerie	61 777	43 313	17	9	75	51
Photographie/Art/Décor	52 199	66 578	19	14	57	141
Santé et mode de vie	8 969	20 774	2	3	9	72
Entreposage	69 624	46 663	22	15	16	27
Total superficie occupée	613 701	698 176	238	177	1 294	2 031

En accord avec les grandes orientations du Plan d'urbanisme, et afin de réaliser un projet bien intégré au quartier, le projet participe à l'atteinte des objectifs suivants:

- Mettre en valeur les différents éléments identitaires présents ;
- Rehausser la qualité du paysage urbain;
- Améliorer le cadre de vie par la réduction de nuisances liées à certaines activités;
- Améliorer le sentiment de sécurité des résidents;
- Assurer la diversité des biens et services offerts à la population;
- Redynamiser les secteurs d'emplois traditionnels;
- Maintenir, préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural industriel;
- Consolider la densité et le cadre bâti existant en recyclant les bâtiments et en optimisant leur occupation / nouvelle vocation mixte;
- Favoriser la mixité sociale en incluant des unités d'habitation accessibles pour un ensemble de ménages, incluant la création de logements sociaux et abordables;
- Intégrer les préoccupations de développement durable par l'insertion de composantes environnementales;
- Encourager l'utilisation de moyens de transport alternatifs à l'automobile en misant sur la proximité du métro et de la piste cyclable;
- Exiger la mise en place d'un ratio d'unités de stationnement en lien avec les particularités de circulation et de transport collectif du milieu;
- Améliorer l'environnement urbain en intégrant des stratégies d'aménagement écologiques.

ENTENTE DE DÉVELOPPEMENT

En 2006, une entente de développement a été signée entre la Ville et le promoteur, car le projet comporte des interventions qui débordent du cadre de la réglementation d'urbanisme et qui devront faire l'objet d'ententes portant sur les responsabilités et engagements respectifs des parties impliquées. Cette entente cadre détermine les principes et les obligations, ainsi que les grands paramètres et les mécanismes de coordination des interventions. L'entente de développement touche aux aspects suivants :

- Stratégie d'inclusion de logements abordables et sociaux;
- Politique de développement durable;
- Aménagement du domaine public / entente sur les infrastructures;
- Garanties bancaires.

Puisque les modifications au Règlement permettent d'augmenter substantiellement le nombre de logements, la proportion de logements sociaux devient inférieure au 15 % souhaité par la Politique d'inclusion de logements sociaux et abordables de la Ville. Par conséquent, une nouvelle entente de développement doit être signée préalablement à l'adoption du Règlement, afin de respecter le 15 % de

logements sociaux. Cette attente sera introduite dans une nouvelle entente de développement (1114243016).

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

- Considérant que le projet est conforme aux affectations et aux orientations du Plan d'urbanisme et du Chapitre d'arrondissement;
- Considérant que le Plan d'urbanisme favorise une intensification de l'occupation du sol dans les secteurs à proximité du centre de la ville;
- Considérant que le projet soumis s'inscrit dans l'évolution du quartier en terme d'insertion résidentielle;
- Considérant que les modifications demandées permettraient d'assurer la réalisation et la viabilité du projet;
- Considérant que les modifications demandées à la superficie maximale prescrite favoriseront le développement d'établissements commerciaux par sa plus grande flexibilité tout en s'inscrivant en complémentarité avec les activités présentes sur la rue du Centre (supermarché et salle de montre);
- Considérant que les modifications demandées permettraient de maximiser les espaces hors sol à des fins d'habitation tout en maximisant l'utilisation du sous-sol à des fins de stationnement;
- Considérant que les modifications au phasage permettraient de concentrer les nuisances reliées à la construction;

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au projet et recommande son adoption.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme

Lors de la séance du 13 juillet 2011, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

Recommandation du Comité d'architecture et d'urbanisme

Lors de la séance du 29 juin 2011, le Comité d'architecture et d'urbanisme a émis un avis favorable au projet. Il a donné quelques recommandations concernant le traitement architectural des transformations et des agrandissements projetés sur le bâtiment existant du Nordelec (îlot A).

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Investissement privé d'environ 300 M\$
Réouverture de la rue Richmond (de la Sucrierie)
Aménagement du domaine public

Démolition de quelques parties d'un immeuble d'intérêt patrimonial marquant du paysage urbain du quartier. Construction de plus de 1300 logements.

Opération(s) de communication

Office de consultation publique de Montréal

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Présentation du dossier au Comité consultatif d'urbanisme : 8 juin et 13 juillet 2011

Présentation du dossier au Comité d'architecture et d'urbanisme : 29 juin 2011

Recommandation par le Conseil d'arrondissement au Conseil municipal :

Recommandation par le Comité exécutif au Conseil municipal :

Avis de motion et Adoption du projet de règlement par le Conseil municipal :

Audiences publiques :

Adoption du Règlement par le Conseil municipal :

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Charte de la Ville de Montréal

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Véronique BELPAIRE)

Avis favorable avec commentaires :

Développement et des opérations , Direction du développement économique et urbain (Martin C. ROY)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Olivier CARRIGNAN DE CARUFEL

Conseiller en aménagement

Tél. : 868-4508

Télécop. : 872-1945

Endossé par:

Julie NADON

Chef de division Urbanisme

Tél. : 514 872-4394

Télécop. : 514 872-1945

Date d'endossement : 2011-07-21 18:20:35

Numéro de dossier : 1114243012