

**IDENTIFICATION**

**Dossier # :1234334006**

<b>Unité administrative responsable :</b>	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
<b>Niveau décisionnel proposé :</b>	Conseil municipal
<b>Projet :</b>	-
<b>Objet :</b>	Adopter, avec changements, le Règlement autorisant la démolition, l'occupation, la transformation et la construction de bâtiments sur les immeubles bordés par les rues Saint-Patrick, De Montmorency, Richardson et Shearer et sur les lots 2 160 226, 2 160 227 et 1 852 800 - Le Nordelec

**CONTENU**

**CONTEXTE**

Le complexe du Nordelec comprend quatre îlots et est bordé par la rue Saint-Patrick au nord, la rue Shearer à l'ouest, la rue de Montmorency à l'est et la rue Richardson au sud. La propriétaire actuelle a acquis en 2016 les immeubles situés au 1751, rue Richardson, ainsi que ceux situés entre le prolongement de la rue de la Sucrerie et les rues Saint-Patrick, De Condé et Richardson. Tout en maintenant sa volonté de construire de nouveaux logements, la nouvelle propriétaire souhaite davantage consolider la vocation d'emplois du secteur par la construction de nouveaux bâtiments et en laissant une plus grande part à l'usage de bureaux sur les terrains situés à l'est du bâtiment principal du Nordelec.

En mai 2022, la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest recevait une demande de modification du Plan d'urbanisme et d'adoption d'un nouveau règlement en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ chapitre C-11.4), en remplacement du Règlement 06-039 entré en vigueur en 2007 et modifié en 2012. Les délais d'autorisation étant échus et le redéveloppement du complexe initialement prévu n'étant pas complété, le projet a donc été soumis à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en automne 2023.

Le présent sommaire porte spécifiquement sur l'addenda audit projet de règlement (en vertu de l'article 89 de la Charte) soumis à consultation publique en 2023.

Préalablement à la consultation de l'OCPM, le Service de l'Urbanisme et de la Mobilité (SUM) de la Ville de Montréal avait procédé à l'analyse préliminaire de la conformité du projet de règlement pour vérifier la conformité au Schéma d'aménagement et au Plan d'urbanisme. Une non-conformité entre le projet de règlement et le Plan d'urbanisme a été soulevée. Cette correction consiste à remplacer l'Annexe C du projet de règlement afin que le plan d'ensemble représente le bon découpage de l'îlot C. Cette modification a été présentée lors de la soirée d'information de l'OCPM et est intégrée à l'addenda.

De plus, à la suite de la réception du rapport de consultation du 29 février 2024, les modifications suivantes sont apportées au projet de règlement précédemment adopté afin de prendre en considération les recommandations de l'OCPM et offrir des gains à la

communauté :

- Précision limitant la hauteur des bâtiments sur l'îlot B à 25 m à partir des rues adjacentes;
- Ajout de normes et critères régissant le retrait des façades, les limites et la gradation de hauteur par rapport aux rues afin d'assurer l'harmonisation des nouvelles constructions sur l'îlot B avec le cadre bâti existant et de préserver les vues sur le marqueur territorial qu'est Le Nordelec (îlot A);
- Retrait des usages nuisibles de la catégorie C.4 (prêt sur gages, salle de danse, salle de spectacle, véhicules automobiles (location, vente));
- Interdiction des usages résidence de tourisme collaborative et résidence de tourisme commerciale;
- Précision d'un minimum de 20 000 m<sup>2</sup> pour les usages autres que résidentiels sur l'îlot B;
- Précision d'un maximum de 60 000 m<sup>2</sup> pour l'usage résidentiel sur les îlots A et B dans l'objectif d'autoriser un maximum de 850 nouveaux logements;
- Précision d'un ratio de stationnement plus restrictif pour l'usage résidentiel et d'un nombre maximum d'unités de stationnement sur l'îlot B fixé à 832 unités de stationnement;
- Interdiction d'aménager l'accès au stationnement dans l'axe de la rue de la Sucrerie à l'angle de la rue Richardson;
- Exemption du facteur de résilience climatique pour l'agrandissement des ailes de l'îlot A;
- Ajout de normes, critères ou exigences afin de mitiger les nuisances de certains usages avec l'usage résidentiel.

Plus précisément, concernant les usages, l'offre d'espaces à bureaux prévue initialement dans le projet est bien supérieure à la demande actuelle. Les taux de vacance pour ce type d'immeuble ne cessent d'augmenter en raison de la conjoncture postpandémique. Dans un contexte de pénurie de logements, la requérante a bonifié le projet soumis à l'OCPM en introduisant une composante résidentielle bonifiée d'un maximum d'environ 600 logements sur l'îlot B, tout en renforçant le pôle d'emploi du Nordelec avec l'ajout de plus de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces. Le projet prévoit une concentration des usages résidentiels près de la rue Richardson, face au parc Joe-Beef, et des usages commerciaux près de la rue Saint-Patrick.

Rappelons que ce projet n'est pas visé par le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041), car il a fait précédemment l'objet d'une entente conclue en vertu de la Stratégie locale d'inclusion. En effet, la construction des bâtiments résidentiels à des fins communautaires et sociales est déjà complétée sur l'îlot 2C, soit plus précisément la coopérative d'habitation Le Chalutier au coin sud-est des rues Richardson et Shearer, ainsi que l'habitation communautaire pour aînés de la Cité des Bâisseurs sur la rue de la Sucrerie, entre les rues du Centre et Richardson. L'addenda à l'entente de développement (GDD 1237680009) prévoit toutefois des modalités quant à la réalisation de logements abordables.

Par ailleurs, concernant la forme urbaine, malgré la recommandation de l'OCPM concernant le maintien d'une hauteur maximale de 25 mètres, l'addenda prévoit de maintenir la limite de hauteur à 44 mètres afin de réduire l'emprise au sol du bâtiment, maximiser le verdissement des espaces dégagés au sol sur l'îlot B et assurer des retraits de façade permettant une mise en valeur du Nordelec. Ainsi, le projet propose trois volumes de hauteur variable allant de 25 mètres près des rues Richardson et Saint-Patrick et jusqu'à 44 mètres au cœur de l'îlot. Tel que représenté au plan d'ensemble révisé à l'annexe C du règlement, les retraits de façades et une modulation des hauteurs des bâtiments assureront l'harmonisation de l'îlot B dans le cadre bâti existant. Un stationnement en sous-sol de 832 unités et dont l'accès sera situé sur la rue de

Montmorency est prévu.

La modification de la limite de hauteur et de la densité pour l'îlot A vise quant à elle à corriger une erreur de concordance et à assurer la conformité du bâtiment existant, d'une hauteur de 44 mètres, avec les paramètres du Plan d'urbanisme en vigueur. Puisque l'îlot A est déjà fortement bâti, l'atteinte du facteur de résilience climatique pour l'agrandissement des ailes y est impossible et c'est ce qui justifie son exemption.

Un passage accessible à la communauté dans l'axe de la rue de la Sucrierie sera aménagé entre les îlots A et B.

Un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme (GDD 1234334008) et un projet d'addenda à l'entente de développement (GDD 1237680009) sont également soumis au conseil municipal pour adoption.

## **VALIDATION**

### **Intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Autre intervenant et sens de l'intervention**

---

### **Parties prenantes**

Lecture :

---

### **RESPONSABLE DU DOSSIER**

Marie-Hélène BINET-VANDAL  
conseiller(-ere) en aménagement

514-868-4508

**Tél :**

**Télécop. :** 000-0000