

Identification		Numéro de dossier : 1063468008
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Recommander au Conseil municipal d'adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin de remplacer l'affectation "Secteur d'emplois" par l'affectation "Secteur mixte" pour l'ensemble du quadrilatère délimité par les rues Shearer, St-Patrick, De Condé et Richardson et afin de modifier la densité de construction et les limites de hauteur de catégories 12-08 et 12-09 par les catégories 12-T1 et 12-T3 pour le secteur Est de Pointe St-Charles. - Nordelec -	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises a reçu le 13 avril 2005 une demande d'avis préliminaire par le Groupe El-Ad, et le 8 mai 2006, une demande d'autorisation en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal, pour le développement de l'ensemble de ses propriétés localisées dans le quartier Pointe Saint-Charles.

Le demandeur et propriétaire, le Groupe El-Ad, a acquis l'immeuble Nordelec en 2003. En plus du Nordelec, le Groupe a acquis d'autres terrains voisins, tous localisés entre les rues Shearer, St-Patrick, De Condé et Centre. Près de la moitié des superficies de terrain sont uniquement occupées par des espaces de stationnement et des aires de chargement.

Le Groupe El-Ad envisage de redévelopper cet ensemble d'immeubles. L'objectif visé est de participer activement au développement du secteur. La notion de mixité des usages, de la cohabitation habitat/travail et de ses avantages, est à la base du projet soumis. Le projet comprend la mise en valeur de trois îlots acquis par le Groupe El-Ad en introduisant des habitations ainsi que des espaces commerciaux tout en préservant les emplois actuels et en offrant des emplois additionnels.

La réalisation de ce projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme en ce qui a trait à l'affectation et à la densité, et l'adoption parallèle d'un Règlement en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal permettant de préciser des conditions particulières d'aménagement et d'intégration.

Bien qu'il déroge à la réglementation en vigueur, le projet peut faire l'objet d'une autorisation par le conseil municipal en vertu de l'article 89-3° de la charte de la Ville de Montréal, accompagné d'une autorisation de procéder à la signature d'un accord de développement permettant de préciser les conditions de réalisation du projet. Parallèlement, le conseil municipal peut modifier le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu aux articles de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et de la Charte de la Ville de Montréal.

## Décision(s) antérieure(s)

Programme de développement: Règlement 97-024. Voir Annexe 1.

## Description

### Le secteur

Localisés aux abords du Canal de Lachine, le site du Nordelec et l'ensemble des propriétés du Groupe EI-Ad sont situés dans un secteur en redéveloppement.

Issu de l'ère industrielle, le Sud-ouest et le Canal de Lachine ont été victimes des changements de mode de transport privilégiés par l'industrie d'après-guerre, qui s'est orienté progressivement des voies navigables (canal) au camionnage. Les industries en bordure du canal se sont alors relocalisées ou ont simplement cessées leurs opérations. Le Sud-Ouest, au même titre que l'ensemble de la Ville de Montréal dans les dernières décennies, a vu diminuer considérablement le nombre de ses industries traditionnelles.

Entre 1997 et 2002, d'importants travaux ont été effectués en bordure du canal afin de transformer le secteur et créer dans les quartiers environnants une nouvelle vitalité sociale et économique. En plus de rouvrir le canal à la navigation de plaisance, on a rendu ses abords agréables et accessibles. Dès les premières années, des investissements privés de plus de 150 millions de dollars se sont traduits par : la réalisation de nombreux projets immobiliers, résidentiels et commerciaux; l'établissement d'un nombre croissant d'entreprises spécialisées dans la nouvelle économie; l'arrivée de nouveaux ménages qui choisissent le secteur du canal comme milieu de vie; l'implantation d'entreprises culturelles et artistiques qui contribuent au développement de l'industrie culturelle locale.

### Le site

(Voir Annexe 2.)

Laissé vacant suite à l'arrêt de ses opérations de production industrielle (anciennement Northern Electric, équipements de communication), le Nordelec et certaines des propriétés environnantes ont été acquises par une société paramunicipale au début des années 90. Plusieurs entreprises de haute technologie s'y sont alors installées. On y retrouve des entreprises dans les secteurs du multimédia et du graphisme entre autre, mais aussi dans le secteur de la vente et de la distribution. En 2000, la Société de développement de Montréal ne disposant pas des ressources financières suffisantes pour la réhabilitation complète de l'immeuble, cédait le bâtiment au secteur privé.

Actuellement, le site est constitué de cinq îlots comportant quatre édifices dont le Nordelec, et trois aires de stationnement totalisant 500 places de stationnement desservant la clientèle du Nordelec, où plus de 235 entreprises y sont établies, représentant 1300 emplois.

La principale construction du site constitue le Nordelec avec son imposante emprise au sol de près de 21 650 m<sup>2</sup> (233 000 pi<sup>2</sup>) recouvrant l'ensemble de l'îlot "A" entre les rues St-Patrick, Richmond, 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 et Montmorency, comprend une grande aire de stationnement de 360 places et un édifice entrepôt d'un étage anciennement occupé par la Société des alcools du Québec (SAQ). Les parcelles de l'îlot "C" comprennent 2 aires de stationnement totalisant 140 places encadrant un petit bâtiment de 2 étages occupé par une charcuterie. Également, à l'angle de Saint-Patrick et Shearer (îlot D), un petit bâtiment d'un étage abrite la chambre électrique du Nordelec. Enfin, le Groupe EI-AD a acquis récemment une portion de l'îlot adjacent situé entre De Montmorency et De Condé (îlot E; 3 700 m<sup>2</sup> approx.), qui pourra éventuellement s'intégrer au projet dans le futur.

### Le concept d'aménagement

(Voir Annexe 3.)

Le projet assure le réaménagement de 3 îlots (A, B, et C) et contribue ainsi à la consolidation et la vitalité du quartier. Outre les nouveaux commerces, bureaux et services qui pourront totaliser jusqu'à 1800 emplois à terme (soit 40% de plus que la situation actuelle), le projet entraînera l'ajout dans le secteur du

Nordelec de 1 200 nouveaux logements, dont près de 60% auront été construits sur l'emplacement des stationnements extérieurs et dont 30% répondront aux objectifs visés par la Politique d'inclusion de logements abordables, soit 15% présentant la construction de 180 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 une vocation mixte qui permettra 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 supérieures, 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 en sous-sol des immeubles, afin de remplacer les stationnements de surface et de répondre aux besoins des entreprises, des nouveaux résidents et des commerces environnants. Cette opération permet également de rétablir la rue Richmond afin de reconfigurer le quadrilatère d'origine.

#### **Justification**

Le Plan d'urbanisme et le Chapitre de l'arrondissement constituent les documents de référence en matière d'intervention sur le territoire en ce qui a trait à l'harmonisation des projets de développement avec le milieu. En respect avec les objectifs et orientations déclinées dans ces documents, l'étendue du secteur mixte au Plan d'affectation du sol et la mise en place d'un secteur de plus forte densité et hauteur en ce qui concerne le Plan des hauteurs et densités désignés au Plan d'urbanisme, sont nécessitées pour la réalisation du projet tel que décrit ci-haut.

### **Affectation**

#### **1. Les objectifs du Plan d'urbanisme**

Le secteur en cause s'identifie fortement aux anciens secteurs industriels en conversion pour lesquels le Plan préconise une plus forte intensité et une plus grande mixité d'emplois et d'habitation. La Ville entend aussi favoriser le développement immobilier de vastes terrains désaffectés, antérieurement occupés par des activités industrielles lourdes. La réhabilitation de ces sites contribuera au renouvellement urbain et à la création de valeur ajoutée pour l'économie de Montréal, et très certainement pour le quartier Pointe-St-Charles, notamment identifié au Chapitre de l'arrondissement comme secteur de revitalisation urbaine.

Le Plan d'urbanisme, par les objectifs 2 et 9, fait part du soutien à la mixité. À l'action 2.2 - *Soutenir le changement de vocation, à des fins résidentielles, de secteurs et de bâtiments actuellement occupés à des fins autres que l'habitation* - il est dit notamment :

*« Le territoire montréalais comprend plusieurs secteurs et bâtiments à transformer qui sont actuellement voués à un usage non résidentiel et qui sont largement sous-utilisés. Ces secteurs offrent une occasion intéressante de développer des milieux de vie diversifiés intégrant notamment une préoccupation à l'égard du logement abordable dans le cadre réglementaire et la planification.*

.....

#### **Moyens de mise en œuvre**

- *Stimuler, à l'aide des programmes existants et futurs, la transformation de sites et de bâtiments propices à la fonction résidentielle en soutenant notamment la production de logements abordables pour les ménages à revenu faible ou modeste.*
- *Concevoir, dans un concept d'aménagement intégré, des ensembles mixtes d'habitation, de commerces et d'emplois afin d'assurer leur insertion harmonieuse dans le tissu urbain environnant (voir objectif 9).* »

Selon le chapitre de l'arrondissement Sud-Ouest du Plan d'urbanisme, un des principaux enjeux

constitue la réalisation du plein potentiel de développement social, économique et culturel du territoire. Pour le quartier de Pointe-St-Charles, ceci implique une amélioration des conditions d'habitabilité (logements abordables et sociaux), la revitalisation des artères commerciales, l'amélioration du domaine public et la création d'emplois.

Saisi de l'ensemble de ces préoccupations, l'arrondissement prend également conscience de la transformation en cours dans ce secteur à l'extrémité Est du Canal de Lachine. Cette transformation, amorcée il y a quelques années déjà, a vu peu à peu les espaces voués à l'industrie primaire être remplacés par l'industrie tertiaire ou même l'habitation dans certains cas tel la Belding-Corticelli et Redpath. Toujours perçu comme un secteur exclusif d'emplois et identifié comme tel au Plan d'urbanisme de 2004, il apparaît maintenant comme un secteur devant être clairement appuyé par une nouvelle dynamique soit l'insertion d'une mixité de fonctions. D'ailleurs, lors des phases de planification qui ont accompagnées la mise en valeur du Canal de Lachine, la mixité est toujours apparue comme un des éléments-moteur de la mise en valeur de cette infrastructure récréotouristique d'envergure. Le développement et le maintien de la mixité habitat-activités, est donc identifié comme un préalable pour l'équilibre et le développement du territoire, dans ce cas-ci, de Pointe-St-Charles.

## **2. Les enjeux**

Le projet de conversion du secteur du Nordelec fut élaborée en fonction d'enjeux principaux et en respect de différentes politiques mises de l'avant par la Ville de Montréal et fortement appuyées par l'arrondissement Sud-Ouest tel la Politique d'inclusion de logements abordables, la Politique de développement durable, la Politique de consultation et participation publique et la Stratégie de développement économique.

### ➤ La mixité dans le secteur

Tout en conservant et même déployant les activités économiques préconisées par l'établissement en 2004 du secteur d'emploi, le passage du secteur en « secteur mixte » vient insuffler un nouveau dynamisme, non seulement aux quadrilatères visés par le projet mais à un quartier tout entier.

Le projet proposé par le Groupe El-Ad, localisé dans le secteur « Canal de Lachine » faisant l'objet d'une planification détaillée, vient soutenir ces objectifs en favorisant la consolidation de l'emploi et l'accessibilité à l'habitation à proximité, le tout en permettant de sauvegarder un patrimoine architectural d'envergure.

Le secteur visé est un secteur devant être considéré comme propice à une transformation à des fins d'activités mixtes et intégré comme tel dans les secteurs mixtes au plan de l'affectation. L'insertion de logements dans le Nordelec et ses abords est propice à un renouveau urbain en créant un milieu de vie intéressant à la fois pour les nouveaux venus, mais également pour la population qui a alors l'occasion de vivre dans un environnement mieux structuré, plus sécuritaire et lui donnant accès à de nouvelles possibilités d'emploi. Cette insertion présente également un effet structurant sur le cadre bâti et sur les activités commerciales à proximité. Parallèlement, l'arrondissement est conscient et préoccupé de l'interface entre les différentes fonctions et usages et devra, dans certains cas, mettre en place des mesures de mitigation (le paysagement, la configuration du logement) de façon à minimiser les frictions qui pourraient survenir entre les différentes activités urbaines tel l'habitat et l'activité commerciale et industrielle déjà en place.

### ➤ La mixité dans le Nordelec

À la question plus précise, Pourquoi la mixité dans le Nordelec ?, il est intéressant de noter que l'édifice emblématique du Nordelec est mis en valeur en consolidant d'une part, sa vocation de pôle d'emplois, et d'autre part, en favorisant une occupation mixte qui contribuera à l'animation du site. Non seulement le bâtiment du Nordelec et le quartier recevront les bénéfices d'une nouvelle mixité de fonctions, notamment avec les usages commerciaux et d'habitation, mais conservera ses avantages de pôle d'emplois en consolidant et même augmentant le nombre d'entreprises dans le Nordelec. Bon an mal an,

depuis les quinze dernières années, le Nordelec a affiché un taux de vacances variant entre 20 et 35 %. Par conséquent, l'insertion de la fonction « habitation » permet de conserver les acquis, soit une superficie de plancher de 600 000 pieds carrés vouée à l'entreprise, laquelle demande déjà des efforts annuels de rétention d'entreprises sur 150 000 pi<sup>2</sup>. Aussi, actuellement, dans les étages inférieurs, 250 000 pi<sup>2</sup> y sont disponibles pour recevoir les locataires-occupants actuels des étages supérieurs.

Des faits :

- 1 million de pieds carrés sur 8 étages (899 000 p.c. nets)
- Grandes superficies de plancher disponibles
- Pourcentage d'occupation : 35% vacant et 65% occupé
- Rez-de-chaussée vacant à 100% (210 000 pieds carrés)
- Manque de stationnement et services
- Investissements importants requis à l'immeuble
- Obligation de maintenir des taux locatifs compétitifs

➤ La Politique d'inclusion de logements abordables

Le développement de l'ensemble du secteur Nordelec, une fois complété, contribuera à l'atteinte des cibles identifiées par la stratégie d'inclusion soit: que 15% des nouvelles unités d'habitation, dans les projets de plus de 200 unités, soient des logements sociaux et communautaires; qu'une autre proportion de 15% des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée, pour un total de 30 %.

➤ Le volet « Emploi »

Actuellement le Nordelec héberge 238 entreprises qui procurent 1294 emplois. Le projet présenté vise à conserver les entreprises en place tout en relocalisant certaines à même les cinq premiers étages du Nordelec aux frais du gestionnaire de l'immeuble. Parallèlement, 544 emplois supplémentaires sont à venir avec une stratégie de location des espaces devenant vacants en fin de bail, à des entreprises affichant une proportion de pieds carrés par emploi se situant près de la moyenne de 334 pi.ca. / emploi et qui caractérise 65% des locataires actuels du Nordelec.

Par ailleurs, le commerce de détail prévu au rez-de-chaussée ainsi que la revitalisation commerciale enclenchée dans les rues avoisinantes avec la venue de nouveaux résidents et travailleurs, donnera accès à des emplois non-spécialisés dans le commerce de détail, pour la population locale.

➤ Le potentiel commercial du secteur

L'objectif recherché sera de créer une synergie entre les commerces locaux et ceux du Nordelec pour que l'ensemble des commerces du quartier puisse localement satisfaire les besoins du consommateur et récupérer la plus grande part du potentiel de dépenses des résidents et autres entreprises du quartier. Les commerces au Nordelec viseront les besoins des travailleurs, des visiteurs, des résidents, et le choix des types de commerce se fera dans le respect de l'offre commerciale existante.

➤ Circulation et stationnement

L'étude de ces paramètres nous mène à la mise en place de mesures permettant de maintenir de bonnes conditions de circulation sur l'ensemble du réseau routier à la suite de la réalisation du projet. L'ajout de feux de circulation est entre autre envisagé et sera étudié plus à fond avec les Services techniques de la Ville. Quant aux stationnements, on constate que l'ensemble des espaces de stationnement intérieurs prévus dans le projet proposé permettrait de répondre à la fois aux besoins des résidents et des travailleurs, tout en offrant un ratio équilibré en fonction des objectifs de développement durable visés. Également, l'ajout de stationnements pourrait répondre aux besoins de plus en plus énoncés en terme de soutien au développement de l'équipement récréotouristique qu'est le Canal de Lachine.

➤ Approche de développement durable

Le développement du secteur du Nordelec prône une approche équitable et écologique. Le réinvestissement des friches industrielles, l'aménagement de toits écologiques et jardins, la mise en place de mesures d'encouragement et d'améliorations de la desserte en transport collectif, une gestion efficace de l'eau et de l'énergie dans les bâtiments sont au nombre des interventions mises de l'avant dans le projet présenté.

➤ Concertation du milieu

Soucieux de l'intégration du projet dans le quartier et sa communauté, l'arrondissement a procédé à un exercice de concertation avec les différentes personnes, organismes, groupes et représentants interpellés par la mise en œuvre de ce projet.

### **Hauteur et densité**

L'arrondissement privilégie la poursuite de l'application des normes liées aux secteurs en transformation à proximité et ce, pour le secteur visé par le projet. En effet, le secteur s'identifie plus à un secteur à transformer qu'à un secteur établi, autant en ce qui concerne la forme, les activités urbaines que la présence de terrains vacants. Localisé aux abords du canal, le secteur s'imbrique entre deux secteurs identifiés en transformation. La projection du secteur 12-T3 du sud vers le nord de Wellington et l'ajout des secteurs 12-T1 répondent à un mouvement naturel de transformation en cours dans les secteurs à l'Est du canal.

Dans le secteur nous sommes en présence d'anciens bâtiments industriels allant jusqu'à 28 mètres de haut. Déjà, les bâtiments tels que la Belding-Corticelli et la Redpath ont vécu des transformations vers l'habitation et également avec un volet commercial en ce qui concerne la Redpath. La notion de secteur en transformation prend ici tout son sens et revêt une importance particulière; le choix des paramètres en « mètres » plutôt qu'en « nombre d'étages » n'est pas sans rappeler toute la variance qu'il peut y avoir dans la hauteur par étage de divers bâtiments de différentes natures et de différentes époques. Dans ces cas, la hauteur en « mètres » nous permet donc de mieux contrôler la volumétrie du cadre bâti et ainsi assurer une meilleure harmonie. La réglementation viendra alors appuyer les particularités d'intégration.

Dans le Plan d'urbanisme de 1992, les hauteurs privilégiées pour le secteur étaient de 35 mètres et la densité (C.O.S.) de 5.0. Ces paramètres ont été en vigueur jusqu'à tout récemment, soit l'adoption du nouveau Plan d'urbanisme en décembre 2004. Bien qu'aillant fait l'objet de plusieurs discussions quant à l'orientation à prendre pour le secteur, il nous apparaît maintenant clair qu'il faut opter pour une consolidation de ces terrains laissés en friche et présentant un potentiel de densification en raison de leur localisation stratégique. La hauteur fixée pour le secteur en transformation visé est de 25 mètres. La densité fixée pour le secteur en transformation visé est de 3.0 en général et de 6.0 pour l'îlot B, tout en en contrôlant la densité maximale à 3.5 par le Règlement en vertu de l'article 89-3°. Pour la construction à l'est de l'îlot C, la trame urbaine nous porte à favoriser l'implantation d'un projet d'une densité de 4.5, et nécessite également l'ajout du secteur 12-T1.

Voir résumé des paramètres applicables en Annexe 4.

### **RECOMMANDATIONS**

**La recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises**

L'ensemble de la modification proposée au Plan d'urbanisme aura un effet structurant majeur sur le secteur à l'étude tout en répondant aux grandes orientations qui y sont énoncées. Le parti d'aménagement du Plan d'urbanisme se décline en sept orientations dont cinq se rapportent directement au projet soumis; 1. DES MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ, DIVERSIFIÉS ET COMPLETS; 4. DES SECTEURS D'EMPLOIS DYNAMIQUES, ACCESSIBLES ET DIVERSIFIÉS; 5. UN PAYSAGE URBAIN ET UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ; 6. UN PATRIMOINE BÂTI, ARCHÉOLOGIQUE ET NATUREL VALORISÉ; 7. UN ENVIRONNEMENT SAIN. Voir résumé en Annexe 5.

Ces dernières années, le secteur en cause a fait l'objet de plusieurs questionnements quant à l'orientation possible et viable des différents usages à y autoriser. Maintenant, que ce soit le nouveau souffle donné au Canal de Lachine avec la venue récente de projets d'envergure, la vision d'avenir de sociétés mettant en valeur entre autre le territoire situé à l'Est de l'arrondissement, ou le projet proposé ici par des investisseurs ayant vu le potentiel de requalification du secteur, tous viennent asseoir ici les bases de la planification des propriétés en cause et de la mise en place de nouveaux paramètres. Dans la foulée de ce redéveloppement et en appui aux fonctions à venir dans ce quartier, il apparaît logique et nécessaire de modifier le tracé des périmètres du secteur mixte et du secteur en transformation.

Parallèlement, le projet proposé fera l'objet de l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal. L'ensemble des paramètres visant la transformation et la construction des immeubles, les usages autorisés, les hauteurs, les marges de recul, les unités de stationnement, les critères d'aménagement, d'architecture et de design, les délais de réalisation, les conditions de réalisation telles les garanties bancaires et les ententes à signer avec certains organismes ou la Ville de Montréal aux fins des réalisations sur le domaine privé ou public, seront entre autre abordés.

À la lumière de cette analyse, l'arrondissement considère comme recevable et réalisable;

- la notion de mixité pour les trois îlots situés entre les rues Shearer, St-Patrick, De Condé et Richardson;
- l'ajout du secteur 12-T1 à l'intersection sud-ouest des rues Richardson et Richmond et au quadrilatère localisé dans le périmètre des rues Richmond, St-Patrick, de Montmorency et Richardson;
- la modification de la limite du secteur 12-T3 afin d'inclure les quadrilatères localisés dans le périmètre des rues St-Patrick, Wellington, Centre, De Condé, Richardson et De Montmorency;
- l'adoption d'un Règlement en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal visant la réalisation du projet tel que présenté.

### **Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme**

Aux séances du 1er décembre 2005 et du 5 juin 2006, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont 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**

Aux séances du 9 septembre 2005 et du 9 juin 2006, les membres du Comité d'architecture et d'urbanisme ont émis un avis favorable au projet avec réserve à l'égard de la conversion en habitation des étages supérieurs du Nordelec.

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

Demandes additionnelles à prévoir en services publiques et aménagement du domaine publique.

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

- Investissement de 300 M\$
- Retombées locales annuelles = 56,6 millions de dollars au cours des six années du projet.
- Par la suite les retombées permanentes se situeraient à près de 36,5 M\$ annuellement.
- Les taxes foncières payées à la Ville de Montréal par le projet Nordelec : Actuellement de 750 000 \$, elles seraient à terme de 7 M\$ par an (estimé : 2% de 346,8 M\$).

- Réouverture de la rue Richmond.
- Aménagement du domaine public.

#### Opération(s) de communication

Office de consultation publique de Montréal

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

- Présentation du dossier au Comité consultatif d'urbanisme: 5 juin 2006
- Présentation du dossier au Comité d'architecture et d'urbanisme: 9 juin 2006
- Recommandation par le Conseil d'arrondissement au Conseil municipal: 1er août 2006
- Recommandation par le Comité exécutif : Mi-août 2006
- Avis de motion et Adoption du projet de règlement par le Conseil municipal: 28 août 2006
- Audiences publiques: Octobre 2006
- Adoption du règlement par le Conseil municipal : Décembre 2006

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

Conforme aux procédures prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et à la Charte de la Ville de Montréal.

### Validation

#### Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction de projet Développement du logement social et abordable (François GOULET)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires corporatives , Direction du contentieux (Jean-François MILOT)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction planification et interventions stratégiques (François CADOTTE)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction planification et interventions stratégiques (Stéphane CONANT)

#### Autre intervenant et Sens de l'intervention

#### Responsable du dossier

Julie NADON

Conseillère en aménagement , responsable du développement économique local

Tél. : 872-4394

Télécop. : 872-1945

#### Endossé par:

Normand PROULX

Directeur Aménagement urbain et services aux entreprises

Tél. : 872-8692

Télécop. : 872-1945

Date d'endossement : 2006-07-17

Numéro de dossier : 1063468008

Identification		Numéro de dossier : 1063468009
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu de l'article 89,3° de la Charte de la Ville de Montréal, un règlement permettant l'occupation, la transformation et la construction des lots 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835 - <b>Nordelec</b> -	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises a reçu le 13 avril 2005 une demande d'avis préliminaire par le Groupe El-Ad, et le 8 mai 2006, une demande d'autorisation en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal, pour le développement de l'ensemble de ses propriétés localisées dans le quartier Pointe-Saint-Charles.

Le demandeur et propriétaire, le Groupe El-Ad, a acquis l'immeuble **Nordelec** en 2003. En plus du **Nordelec**, le Groupe a acquis d'autres terrains voisins du 1751 Richardson (**Nordelec**). Près de la moitié des superficies de terrain sont uniquement occupées par des espaces de stationnement et des aires de chargement. Le projet consiste en la mise en valeur des propriétés localisées dans le quadrilatère délimité par les rues Shearer, St-Patrick, De Montmorency, Richardson et Centre, en introduisant de l'habitation ainsi que des espaces commerciaux, et avec l'objectif de préserver et créer de l'emploi.

La réalisation de ce projet 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 permettant de préciser des conditions particulières d'aménagement et d'intégration, et l'adoption parallèle d'un Règlement modifiant le Plan d'urbanisme en ce qui a trait à l'affectation et à la densité (dossier 1063468008). L'adoption du règlement en vertu de l'article 89-3° de la Charte de la Ville de Montréal est accompagnée d'une autorisation de procéder à la signature d'un accord de développement permettant de préciser les conditions de réalisation du projet.

### Décision(s) antérieure(s)

Programme de développement: Règlement 97-024. Voir Annexe 1.

### Description

#### Le site

(Voir Annexe 2.)

Localisé aux abords du Canal de Lachine, le site du **Nordelec** et l'ensemble des propriétés du groupe El-Ad sont situés dans un secteur en redéveloppement, ayant fait l'objet d'une demande de modification au Plan d'urbanisme afin d'y confirmer la mixité du secteur et ainsi introduire les fonctions résidentielles et commerciales, tout en conservant le pôle d'emploi actuel. Voir le sommaire décisionnel numéro 1063468008.

Actuellement, le site est constitué de cinq îlots comportant quatre édifices dont le **Nordelec** où plus de 235 entreprises y sont établies, représentant 1300 emplois. Aussi, le site accueille trois aires de stationnement totalisant 500 places desservant la clientèle du **Nordelec**.

La principale construction du site constitue le **Nordelec** avec son imposante emprise au sol de près de 21 650 m<sup>2</sup> (233 000 pi<sup>2</sup>) recouvrant l'ensemble de l'îlot "A" entre les rues St-Patrick, Richmond, 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 et Montmorency, comprend une grande aire de stationnement de 360 places et un édifice entrepôt d'un étage anciennement occupé par la Société des alcools du Québec (SAQ). Les parcelles de l'îlot "C" comprennent 2 aires de stationnement totalisant 140 places encadrant un petit bâtiment de 2 étages occupé par une charcuterie. Également, à l'angle de Saint-Patrick et Shearer (îlot D), un petit bâtiment d'un étage abrite la chambre électrique du **Nordelec**. Enfin, le Groupe EI-AD a acquis récemment une portion de l'îlot adjacent situé entre De Montmorency et De Condé (îlot E; 3 700 m<sup>2</sup> approx.), qui pourra éventuellement s'intégrer au projet dans le futur.

### **Le projet**

(Voir Annexe 3.)

Le projet assure le réaménagement de 3 îlots (A, B, et C) et contribue ainsi à la consolidation et la vitalité du quartier. Outre les nouveaux commerces, bureaux et services qui pourront totaliser jusqu'à 1800 emplois à terme (soit 40% de plus que la situation actuelle), le projet entraînera l'ajout dans le secteur du **Nordelec** de 1 200 nouveaux logements, dont près de 60% auront été construits sur l'emplacement des stationnements extérieurs et dont 30% répondront aux objectifs visés par la Stratégie d'inclusion de logements 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** une vocation mixte qui permettra 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 supérieures, 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 en sous-sol des immeubles, afin de remplacer les stationnements de surface et de répondre aux besoins des entreprises, des nouveaux résidents et des commerces environnants. 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 supérieures (600 000 pi.ca.), et d'ajouter progressivement des espaces résidentiels aux trois (3) derniers étages (280 unités). Également, la prolongation des trois ailes complétant l'empreinte de l'immeuble au nord est prévu, et ces nouveaux espaces seront occupés par 130 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**, passant ainsi de 1300 à 1800 emplois. Toutes les entreprises occupant les trois (3) derniers étages seraient relocalisées dans l'immeuble, du rez-de-chaussée au 5e étage.

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 St-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'habitations 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 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 intégrant des logements de 2 à 4 chambres à coucher, avec cour paysagée et 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 services communautaires au rez-de-chaussée et 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 El-Ad.

### La réglementation actuelle

<b>Usages autorisés</b> Industrie: C.7 A et I.4A et Programme de développement 97-024
<b>Hauteur :</b> Minimum: 7 m Maximum: 20 m
<b>Densité :</b> Maximum de 4.5
<b>Taux d'implantation:</b> Maximum de 100%

### Le projet de règlement

Le règlement proposé vient définir les usages autorisés sur le site, les principaux paramètres de construction (alignement, taux d'implantation, mode d'implantation, hauteur en étages et en mètres, densité, marges), les exigences sur le stationnement, l'affichage et la conservation, transformation et construction des bâtiments. Aussi, il vient déterminer les dérogations au règlement d'urbanisme 01-280 en vigueur en ce qui a trait à la hauteur (articles 8 à 15), la densité (article 43), l'alignement de construction et le mode d'implantation (articles 55 à 75), les marges latérales et arrières (articles 81 à 86), les usages (article 137), la famille Industrie (article 260), la plantation (article 399) et le stationnement (articles 569 à 579). Le règlement comprend aussi des critères d'aménagement, d'architecture et de design portant sur la composition et le traitement architectural des constructions qui guideront la prise de décision pour l'émission des permis. Une définition plus précise des paramètres de construction et d'occupation se trouve en annexe 4. Aussi, à titre indicatif, une liste des usages y est dressée.

#### 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. Dans la proposition soumise, de nouveaux usages sont introduits, des rues aménagées. Le réaménagement proposé du **Nordelec** vise une restructuration de ce secteur à l'est de Pointe-Saint-Charles. Non seulement la viabilité du projet mais également celle du secteur repose sur une approche de mixité. Le

projet s'inscrit dans l'évolution du quartier et valorise les terrains vacants. Il favorise une occupation sécuritaire du quartier en tout temps et un meilleur usage des équipements en place tel le Parc Joe-Beef et le Parc linéaire du canal. Ce projet constitue une intervention urbaine majeure dans le quartier, et l'ensemble de ses implications sur son environnement a fait l'objet d'études, de réflexions, et de discussions avec les différentes personnes, organismes, groupes, représentants du milieu, et autres professionnels interpellés par la mise en œuvre de ce projet.

Le projet de redévelopper le secteur du **Nordelec** repose sur le principe qui consiste à préserver les acquis en terme de développement économique et d'emplois et à conserver et viabiliser un bâtiment patrimonial d'envergure, tout en introduisant de nouvelles possibilités d'emplois, des logements et des espaces commerciaux. Il permettra de dynamiser un secteur qui se relève à peine d'un déclin en animant le secteur avec la présence de plus de 1000 ménages supplémentaires. Ces ménages insuffleront une nouvelle vitalité à la vie de quartier, à la revitalisation commerciale de la rue Centre, à la dynamisation de ce secteur de la rue St-Patrick. Également, il permettra une meilleure perméabilité du quartier de Pointe-St-Charles vers le canal en aménageant un environnement convivial en ses abords. L'habitation et les nouvelles activités commerciales deviennent alors nécessaires à la mise en place et au maintien de cet environnement. L'investissement majeur consenti dans le secteur permettra le renouvellement et la mise en valeur des infrastructures publiques.

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 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;
- Soutenir le développement d'activités culturelles.

Le projet proposé par le Groupe El-Ad vient soutenir ces objectifs en favorisant la consolidation de l'emploi, l'accessibilité à l'habitation à proximité, la sauvegarde du patrimoine architectural et collectif, la revitalisation de rues principales et la mise en valeur du canal de Lachine. Il contribue, par l'inclusion de logements sociaux et abordables, par la poursuite du développement économique du secteur, par sa participation aux stratégies de développement durable et par le développement d'une approche participative à l'élaboration du projet, aux politiques mises de l'avant par la Ville de Montréal.

Aussi, dans l'étude du dossier, aux fins de garantir la viabilité du projet, sa complémentarité avec les activités en place et sa conformité aux grandes orientations et politiques de la ville, l'arrondissement s'est assuré que les enjeux suivants sont pris en compte;

- **le marché résidentiel en général et l'inclusion de logements sociaux et abordables**, aux fins de s'assurer de la viabilité et la pérennité du projet dans la mise en place de l'ensemble des unités proposées;

- **le potentiel commercial**, l'objectif recherché étant de créer une synergie entre les commerces locaux et ceux du **Nordelec** pour que l'ensemble des commerces du quartier puisse localement satisfaire les

besoins du consommateur et récupérer la plus grande part du potentiel de dépenses des résidants et autres entreprises du quartier. Il apparaît nécessaire pour l'arrondissement de favoriser l'implantation de commerces qui se fera dans le respect de l'offre commerciale actuelle de la rue Centre et visera à la compléter et non à la remplacer;

- **l'emploi**, aux fins de s'assurer de la conservation de l'emploi et même du développement de celui-ci et de son accessibilité aux gens du quartier;
- **la circulation**, aux fins de s'assurer de la mise en place de mesures qui permet de maintenir de bonnes conditions de circulation sur l'ensemble du réseau routier et de minimiser les impacts à la suite de la venue du projet;
- **l'impact sur l'ensoleillement**, aux fins d'éclairer la prise de décision dans l'aménagement du site et de minimiser ses impacts négatifs;
- **l'approche de développement durable**, le projet devant favoriser la mise en oeuvre du Plan de développement durable adopté récemment par la Ville de Montréal, en préconisant entre autre l'aménagement de toits écologiques et de jardins, l'intégration d'une gestion environnementale des systèmes mécaniques et énergétiques reliés à la construction et à l'aménagement du projet et la mise en place de mesures d'encouragement et d'améliorations de la desserte en transport collectif.

### **L'accord de développement**

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. Une entente cadre qui déterminera les principes et obligations de ces ententes ainsi que les grands paramètres et les mécanismes de coordination des interventions, devra être conclue avant l'adoption finale du règlement.

Mentionnons à ce titre les obligations suivantes qui furent négociées en cours de projet:

#### **Stratégie d'inclusion de logements abordables**

1. Entente signée par les parties en cause, soit la cession de terrains décontaminés et la réalisation d'unités de logements sociaux et communautaires répondant aux objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables.
2. Obligation par le promoteur de fournir 15% de l'ensemble des unités prévues sur le site, en unités abordables, correspondant aux paramètres établis dans les programmes d'accession à la propriété de la Ville de Montréal, et à être localisés dans les îlots A ou B.

#### **Politique de développement durable**

1. Entente signée par les parties en cause, soit Voyagez Futé et le Groupe EI-Ad, pour la mise en place de mesures d'encouragement et d'améliorations de la desserte en transport collectif et qui se décline en ententes à signer avec les parties en cause relativement en outre, à l'adhésion au programme ALLÉGO de l'AMT (co-voiturage, navette, vélos libre-service) et au service de partage de voiture Communauto.
2. Obligation par le promoteur de réaliser toits écologiques et jardins sur l'ensemble des îlots présentés.

#### **Aménagement du domaine public**

1. Conditions de cession et réalisation de la rue Richmond et ses aménagements.
2. Conditions de réalisation des aménagements publics sur la rue St-Patrick.

#### **Phasage**

Obligation pour le promoteur de respecter les phases de construction et transformation d'immeubles tel que stipulé dans ledit accord.

#### **Garanties bancaires**

Obligation pour le promoteur de déposer les garanties bancaires couvrant un pourcentage des coûts d'aménagement du terrain lors des demandes de permis.

### **La recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises**

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**

Aux séances du 1er décembre 2005 et du 5 juin 2006, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont 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**

Aux séances du 9 septembre 2005 et du 9 juin 2006, les membres du Comité d'architecture et d'urbanisme ont émis un avis favorable au projet avec réserve à l'égard de la conversion en habitation des étages supérieurs du **Nordelec**.

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

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

- Investissement de 300 M\$
- Retombées locales annuelles = 56,6 millions de dollars au cours des six années du projet.
- Par la suite les retombées permanentes se situeraient à près de 36,5 M\$ annuellement.
- Les taxes foncières payées à la Ville de Montréal par le projet **Nordelec** : 7 M\$ par an (estimé : 2% de 346,8 M\$)
- Réouverture de la rue Richmond.
- Aménagement du domaine public.

Démolition de plusieurs composantes d'un ensemble résidentiel marquant du paysage urbain du quartier, construction et rénovation de plus de 500 logements et implantation de deux équipements collectifs d'importance.

#### **Opération(s) de communication**

Office de consultation publique de Montréal

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

- Présentation du dossier au Comité consultatif d'urbanisme: 5 juin 2006
- Présentation du dossier au Comité d'architecture et d'urbanisme: 9 juin 2006
- Recommandation par le Conseil d'arrondissement au Conseil municipal: 5 septembre 2006
- Recommandation par le Comité exécutif : Mi-septembre 2006
- Avis de motion et Adoption du projet de règlement par le Conseil municipal: 25 septembre 2006
- Audiences publiques: Octobre 2006
- Adoption du règlement par le Conseil municipal : Décembre 2006

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

## **Validation**

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

Avis favorable avec commentaires :  
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Jean-François MILOT)

Avis favorable avec commentaires :  
Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction planification et interventions stratégiques (Manon BRULÉ)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

**Responsable du dossier**

Julie NADON

Conseillère en aménagement , responsable  
du développement économique local

**Tél.** : 872-4394

**Télécop.** : 872-1945

**Endossé par:**

Normand PROULX

Directeur Aménagement urbain et services aux  
entreprises

**Tél.** : 872-8692

**Télécop.** : 872-1945

**Date d'endossement** : 2006-07-24

**Numéro de dossier** : 1063468009