

Projet d'agrandissement et de changement d'usage du bâtiment Nordelec et mise en valeur de terrains voisins à des fins d'habitation – 1751 rue Richardson
Modification du Plan d'urbanisme (affectation industrielle)
Arrondissement : Sud-Ouest

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 OCTOBRE 2005

Après avoir pris connaissance de la proposition, de l'addenda et suite à la visite du Nordelec et des terrains adjacents, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

1. Retour sur l'avis du 8 juillet 2005 du CAU

La visite des lieux a permis au Comité de se rendre compte des caractéristiques très particulières du Nordelec et de son potentiel unique de mise en valeur. Le Comité a pu constater l'exceptionnelle souplesse d'adaptation du bâtiment, capable d'offrir d'importantes superficies de plancher et des volumes hors-standard répondant particulièrement bien aux exigences techniques des entreprises de la nouvelle économie, particulièrement celles qui oeuvrent dans les secteurs des multimédia et des communications. Ces entreprises tendent à remplacer progressivement d'autres types d'entreprises moins dynamiques, grandes consommatrices d'espaces et générant relativement peu d'emplois, telles les entreprises du secteur de l'entrepôt.

En outre, la localisation privilégiée du Nordelec, à proximité du centre-ville, positionne clairement ce bâtiment dans le contexte économique de Montréal. De l'avis du Comité, la disponibilité et la souplesse des espaces conjuguées à la localisation centrale du Nordelec lui confèrent une place et un rôle particuliers dans le développement économique montréalais. La reconnaissance de ce potentiel distinctif justifie l'approche prudente que préconise le Comité quant à la modification de l'affectation prévue au Plan d'urbanisme.

Dans la révision de son avis précédent, le Comité a tenu compte d'un ensemble de considérations.

L'insertion de l'habitation dans le Nordelec

Le Comité est d'avis et il l'avait d'ailleurs soulevé dans son avis précédent, que la qualité de l'habitation proposée dans le Nordelec n'est pas acceptable. Il questionne particulièrement la pertinence d'insérer de l'habitation dans les ailes intérieures. Les logements de dimensions restreintes, disposés de part et d'autre d'interminables corridors, s'ouvrent sur des cours intérieures étroites et ombragées qui ne présentent qu'un intérêt très limité pour un usage résidentiel. À la limite, seule la localisation en périphérie du bâtiment pourrait être considérée pour un usage résidentiel.

Projet d'agrandissement et de changement d'usage du bâtiment Nordelec et mise en valeur de terrains voisins à des fins d'habitation – 1751 rue Richardson
Modification du Plan d'urbanisme (affectation industrielle)
Arrondissement : Sud-Ouest

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 OCTOBRE 2005

La gestion de la cohabitation des usages

Le Plan d'urbanisme adopté en décembre 2004 a privilégié la protection des entreprises dans le secteur à l'étude en choisissant une affectation « secteur d'emplois » qui exclut l'habitation de la liste des usages autorisés. La Ville et l'arrondissement avaient alors reconduit la position soutenue jusqu'à ce jour par les intervenants publics et associatifs quant à la vocation du secteur.

Par ailleurs, plusieurs projets sont annoncés dans le cadre de la vision de développement qu'a présentée la Société du Havre de Montréal qui en fait depuis la promotion. La relocalisation du casino comme composante d'un nouveau complexe récréatif, commercial et culturel qui serait situé à proximité du secteur à l'étude est défendue par Loto Québec. Bien que les projets qui seront effectivement réalisés ne sont pas encore connus, il en résulte néanmoins un climat qui se traduit par une certaine pression du développement dans le secteur.

Dans ce contexte, le Comité s'est interrogé sur l'opportunité d'introduire de l'habitation dans le Nordelec. Est-il souhaitable d'autoriser cet usage dans un immeuble actuellement entièrement dévolu aux activités industrielle, commerciale et de bureau? Le promoteur indique que le taux de vacance du Nordelec s'élève à près de 30%. Il relocaliserait les entreprises à l'intérieur de l'édifice de manière à concentrer les espaces vacants aux trois étages supérieurs de l'immeuble où il propose la réalisation de la composante résidentielle. Ces usages peuvent-ils coexister harmonieusement? L'habitation aura-t-elle tendance à s'étendre aux autres étages? Un zonage vertical offre-t-il des garanties de protection suffisantes?

Un projet considéré globalement

Le projet de mise en valeur du Nordelec s'étend à plusieurs îlots. Quelle solution de mixité d'usages pourrait à la fois assurer la mise en valeur du Nordelec, le maintien à long terme de sa vocation de lieu d'emploi et le développement des terrains adjacents? Le Comité est d'avis que le projet doit être considéré comme un ensemble.

Dans ce contexte, sur l'emplacement du Nordelec, il recommande de concentrer les nouvelles unités de logements essentiellement dans la nouvelle aile qui serait construite sur la rue St-Patrick. La composante résidentielle du projet serait limitée à ces logements qui s'ajouteraient aux 600 nouvelles unités prévues sur l'îlot situé à l'est (îlot B). Ce parti confirme la nouvelle vocation de la rue St-Patrick et offre une plus grande clarté au niveau des fonctions et des modalités de la mixité envisagée. Une compréhension de l'évolution fine du secteur et du bâtiment devra par ailleurs sous-tendre la proposition architecturale à venir.

Projet d'agrandissement et de changement d'usage du bâtiment Nordelec et mise en valeur de terrains voisins à des fins d'habitation – 1751 rue Richardson
Modification du Plan d'urbanisme (affectation industrielle)
Arrondissement : Sud-Ouest

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 OCTOBRE 2005

Une autre option de mise en valeur évoquée par le Comité consisterait à dégager cette partie du bâtiment, à y aménager un espace vert et ainsi à ouvrir le Nordelec sur St-Patrick. Cependant, une approche globale de mise en valeur incite plutôt le Comité à privilégier la première option soit le développement d'une nouvelle aile.

Ainsi la modification d'affectation de « secteur d'emplois » à « secteur mixte » ne toucherait le Nordelec que pour les nouveaux espaces à construire et conséquemment ne porterait que sur une zone située en front de la rue St-Patrick de manière à permettre l'ajout de la nouvelle aile.

Cette solution présente plusieurs avantages. Elle permet d'offrir des logements à l'intérieur de nouvelles constructions conçues pour recevoir l'habitation; elle permet un développement du terrain actuellement utilisé à des fins de stationnement et la relocalisation de ce dernier à l'intérieur des nouvelles constructions tant sur l'îlot du Nordelec que sur l'îlot adjacent. Elle assure la préservation du Nordelec dans sa vocation actuelle et favorise sa consolidation dans un contexte changeant. Elle permet à cet égard l'établissement de conditions propices à l'implantation dans le Nordelec de nouvelles activités commerciales desservant à la fois les entreprises et la clientèle résidentielle à venir. Elle permet l'aménagement d'une nouvelle rue perpendiculaire à la rue St-Patrick, reliant le quartier existant à cette voie et au canal.

La recommandation du Comité ne s'étend pas à l'îlot E puisque la mise en valeur de cet îlot n'a pas fait l'objet de discussion. Le Comité ne voit pas de justification présente à une modification du Plan. Par ailleurs, si la question de l'étendue du territoire visé par la modification a été soulevée, à savoir que la zone concernée aurait pu s'étendre même jusqu'à Wellington, le Comité a préféré aborder la question qui lui était posée sous l'angle d'une stratégie urbanistiquement et financièrement viable de mise en valeur du Nordelec et de l'îlot qui lui est adjacent.

2. La modification du Plan d'urbanisme

En conséquence de ce qui précède, le Comité est favorable à une modification de l'affectation prévue au Plan d'urbanisme de « secteur d'emplois » à « secteur mixte » en limitant toutefois le territoire touché par cette modification sur l'îlot comprenant le Nordelec à une bande située en front de la rue St-Patrick, à laquelle s'ajouterait le territoire identifié comme l'îlot B situé à l'est. Le bâtiment du Nordelec lui-même, sauf pour la partie où sont localisés les quais de chargement sur St-Patrick et qui sera démolie pour faire place à la nouvelle aile, ne serait donc pas touché par ce changement d'affectation de manière à protéger sa vocation et à en assurer la pérennité.

Projet d'agrandissement et de changement d'usage du bâtiment Nordelec et mise en valeur de terrains voisins à des fins d'habitation – 1751 rue Richardson
Modification du Plan d'urbanisme (affectation industrielle)
Arrondissement : Sud-Ouest

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 14 OCTOBRE 2005

En ce qui a trait à la fixation des hauteurs, le Comité est favorable à une modification du plan, de « secteur établi » à « secteur à transformer » pour l'îlot à l'est du Nordelec seulement (îlot B). Une hauteur de 25 m correspondant à 8 étages résidentiels serait acceptable.

3. La mise en valeur du bâtiment du Nordelec

Le Nordelec est un bâtiment phare du quartier et du Sud-Ouest. Le projet de développement à venir doit contribuer non seulement au maintien de sa vocation unique mais également à sa mise en valeur urbaine. Dans son avis précédent, le Comité avait recommandé à cet égard d'ouvrir la cour de l'îlot B vers le Nordelec. Il réitère sa position à ce propos qu'il formulait ainsi :

« Le Comité prend note du parti des concepteurs de présenter un alignement continu sur la rue Richmond de manière à offrir un vis-à-vis au Nordelec, à l'implantation urbaine si caractéristique. Le Comité n'est pas favorable à cette implantation et recommande plutôt de pratiquer une large ouverture dans l'îlot, ce qui donnerait au Nordelec la présence sur rue et sur le parc qui sied à la prestance et à la signification de cet icône du développement industriel montréalais. Cette dernière solution offre également de meilleures conditions d'ensoleillement aux logements de l'îlot B. »

Préparé par :

Élaine Gauthier
Secrétaire

Le 18 octobre 2005

Approuvé par :

Adrien Sheppard
Président

Le 18 octobre 2005