

TRAITEMENT PROPOSÉ DES RECOMMANDATIONS DE L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL - NORDELEC

Lien vers le [Rapport de l'OCPM](#)

#	Recommandation de l'OCPM	Traitement proposé
1	La commission recommande à la Ville d'adopter les projets de règlement sous réserve des recommandations qui suivent.	Recommander l'adoption du projet de règlement sous réserve des modifications proposées.
2	La commission recommande à la Ville de modifier le nombre maximum de logements autorisés dans le règlement en fonction des intentions réelles de développement, et d'inclure dans l'entente de développement révisée, la part de logements abordables à développer en vertu de la Stratégie d'inclusion de logements abordables.	Modifier le projet de règlement par l'ajout d'une superficie minimale destinée aux usages commerciaux sur l'îlot B afin de confirmer la volonté d'Allied Properties de réaliser un projet de bureau pouvant accueillir un usage résidentiel.
3	La commission recommande à la Ville de : <ul style="list-style-type: none">• soumettre à des analyses d'impact l'introduction d'usages commerciaux pouvant engendrer des nuisances;• inciter le promoteur à privilégier des usages commerciaux dans le complexe Le Nordelec qui s'harmonisent avec la consolidation de la rue du Centre comme principale artère commerciale du secteur.	Modifier le projet de règlement afin de retirer les usages de la catégorie C.4 présentant de plus grandes nuisances, tel que salle de spectacle, salle de danse. Ajouter des normes, critères ou exigences au projet de règlement afin de mitiger les nuisances de certains usages avec l'usage résidentiel. Ajouter des clauses à l'entente de développement relatives à l'exploitation d'un café-terrasse. Les usages commerciaux pouvant engendrer des nuisances doivent respecter les normes établies au Règlement d'urbanisme. Des études d'impact seront requises lors de l'étude de la demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation d'usage. Les usages de la catégorie C.4 autorisés sur les îlots A et B sont complémentaires à ceux de la catégorie C.2 autorisés sur la rue du Centre.

#	Recommandation de l'OCPM	Traitement proposé
4	<p>La commission recommande à la Ville de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • terminer les études patrimoniales pour l'ensemble bâti élargi auquel appartient Le Nordelec; • appuyer l'ensemble des transformations inscrites aux projets de règlement sur la mise en valeur patrimoniale du complexe Le Nordelec. 	<p>Modifier le projet de règlement afin de raffiner les 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).</p> <p>Les études patrimoniales devront être soumises lors de l'approbation architecturale du projet dans le cadre de l'étude de la demande de permis de construction. Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) prévoit de nombreux critères assurant le respect et la mise en valeur patrimoniale du cadre bâti existant.</p>
5	<p>La commission recommande à la Ville de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintenir la limite de hauteur de l'îlot B à 25 m dans le Plan d'urbanisme; • réviser, en se basant sur des études patrimoniales complètes, les limites de hauteurs et de densités ainsi que la proposition architecturale des nouvelles constructions sur l'îlot A. 	<p>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.</p> <p>La modification de la limite de hauteur et de la densité pour l'îlot A vise à corriger une erreur de concordance et assurer la conformité du bâtiment existant avec les paramètres du Plan d'urbanisme. Les projets de règlement de 2007 et 2012 autorisaient une hauteur de 43,5m pour l'îlot A alors que le Plan d'urbanisme limite la hauteur à 6 étages. Le bâtiment existant a 8 étages et une hauteur de 43m. L'établissement d'une limite de densité vient limiter la superficie constructible sur l'îlot A alors qu'actuellement, le Plan d'urbanisme n'en prévoit aucune. Donc la modification du Plan d'urbanisme pour l'îlot A vient uniquement assurer la conformité du bâtiment existant aux paramètres du Plan d'urbanisme.</p> <p>Modifier le projet de règlement afin de raffiner les 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</p>

#	Recommandation de l'OCPM	Traitement proposé
		constructions sur l'îlot B avec le cadre bâti existant et préserver les vues sur le marqueur territorial qu'est Le Nordelec (îlot A).
6	La commission recommande à la Ville d'identifier dans le règlement des critères d'évaluation architecturale pour l'îlot A et de bonifier ceux présentés pour l'îlot B.	<p>Modifier le projet de règlement afin de raffiner les 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 préserver les vues sur le marqueur territorial qu'est Le Nordelec (îlot A).</p> <p>L'Arrondissement a adopté son nouveau PIIA en décembre 2022. Les fascicules d'intervention et de dispositions particulières encadrent les projets assujettis dans une optique de respect du patrimoine et d'évolution du cadre bâti.</p>
7	La commission recommande à la Ville que soient actualisées les études d'impact éoliennes et acoustiques des ajouts projetés au site du Nordelec, ainsi que les analyses des nuisances associées à la volumétrie des récents ajouts sur l'îlot A.	Ces études et analyses seront requises préalablement à l'émission du permis de construction et à l'approbation PIIA.
8	La commission recommande à la Ville d'intégrer au projet de règlement des dispositions sur le phasage du projet et sur le délai de réalisation afin que les travaux de construction soient exécutés dans les 120 mois suivant l'entrée en vigueur du règlement.	<p>Il est d'usage pour l'arrondissement d'imposer un délai de 60 mois pour débiter les travaux lors de l'autorisation de projet particulier à vocation résidentielle. Considérant l'envergure du projet, la nature commerciale (de bureau) du projet et le contexte économique actuel, une certaine flexibilité pour le délai de réalisation des travaux s'impose. Il n'est pas dans l'intérêt de la Ville de contraindre davantage le requérant. Par ailleurs, un délai pour la réalisation des travaux est imposé dans le cadre d'un permis de construction.</p> <p>Enfin, en raison du projet de bureau à construire sur l'îlot E (projet</p>

#	Recommandation de l'OCPM	Traitement proposé
		particulier adopté en janvier 2022 pour le 1301, rue De Montmorency), il n'est pas possible pour le requérant de débiter les travaux sur les îlots A et B d'ici les 7 prochaines années minimum. Dans les circonstances, le délai de 120 mois semble raisonnable.
9	La commission recommande à la Ville de ne pas implanter une entrée de stationnement souterrain et un débarcadère à l'angle des rues de la Sucrierie et Richardson.	Modifier le projet de règlement afin d'interdire l'accès au stationnement dans l'axe de la rue de la Sucrierie à l'angle de la rue Richardson.
10	La commission recommande à la Ville de : <ul style="list-style-type: none"> • municipaliser la rue de la Sucrierie et d'en faire un espace public; • d'inscrire au règlement le dépôt d'un plan d'aménagement paysager préalablement à l'émission d'un permis de construction ou de transformation. 	<p>Modifier le projet de règlement afin d'ajuster les normes relatives au verdissement en considération des modifications réglementaires des dernières années concernant les toits végétalisés et le facteur de résilience climatique.</p> <p>Il est recommandé de maintenir la partie de terrain dans l'axe de la rue de la Sucrierie sur le domaine privé afin de permettre aux bâtiments situés sur l'îlot A et l'îlot B d'être reliés par une structure souterraine ou aérienne. L'entente de développement amendée prévoit les modalités d'utilisation de cet espace piétonnier accessible au public via une convention de servitude réelle et perpétuelle. L'aménagement de ce passage sera soumis à l'approbation PIIA.</p> <p>Le plan d'aménagement paysager sera requis dans le cadre de l'étude de PIIA.</p>
11	La commission recommande à la Ville de : <ul style="list-style-type: none"> • faire compléter l'étude d'impact sur les déplacements en prolongeant l'observation des heures de circulation entre 15 h et 19 h; • donner suite aux mesures de mitigation proposées dans l'étude d'impact sur les déplacements afin de minimiser 	Le rapport de l'étude d'impact sur les déplacements mentionne que les heures qui ont été retenues pour la caractérisation des conditions de circulation sont les heures de pointe, soit les heures pendant lesquelles les débits de circulation sont les plus élevés sur le réseau routier, pendant les périodes de pointe respectives. Celle-ci est la méthodologie qui est employée et communément acceptée par l'ensemble des professionnels

#	Recommandation de l'OCPM	Traitement proposé
	l'effet du projet de construction sur le réseau routier.	<p>en mobilité, de même que par la Ville de Montréal</p> <p>Le suivi des mesures de mitigation sera pris en charge par l'Arrondissement et le requérant, le cas échéant. L'entente de développement inclut des modalités concernant les engagements du requérant à l'égard de la mobilité durable, la mutualisation du stationnement et la promotion de l'autopartage.</p>
12	<p>La commission recommande à la Ville de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • donner suite aux mesures du plan de gestion des déplacements proposés dans l'étude d'impact sur les déplacements en vue de réduire la dépendance à l'auto solo; • intégrer dans l'entente de développement des modalités de contribution à l'atteinte des objectifs du Plan climat 2020-2030 visant la réduction des déplacements en auto solo. 	Voir réponses à la recommandation #11.
13	La commission recommande à la Ville de réviser les ratios de stationnement du projet afin de répondre aux objectifs du Plan climat 2020-2030.	Modifier le projet de règlement afin d'ajuster à la baisse les normes de stationnement.