

Projet de développement
du site du Nordelec

Intentions de
développement dans le
cadre de l'Article 89

ALLIED

sidlee architecture

enclume

INM INSTITUT DU
NOUVEAU MONDE

Plan de la présentation

00 Introduction

01 Mot de bienvenue

03 Présentation de Allied REIT Properties

04 Évolution historique du bâtiment du Nordelec et de son contexte

07 Article 89

15 Intentions de développement du site

23 Atelier de discussion en sous-groupe et plénière

29 Étapes à venir

Introduction d'Allied

Allied est le plus grand propriétaire, gestionnaire et promoteur d'espaces à bureaux urbains distinctifs dans les plus grandes villes canadiennes.

Les activités d'Allied consistent à fournir aux entreprises du savoir des environnements urbains distinctifs pour la créativité et la connectivité.

Depuis le début des années 1990, Allied se spécialise dans la réutilisation adaptative de structures industrielles légères. Notre approche est constante : nous mettons en valeur le passé historique des bâtiments que nous acquérons tout en conservant la vision fondatrice.



Qualité architecturale

Intégration au tissu social et urbain

Écosystème créatif

Relation avec les communautés des arts et de la culture



[Évolution du Nordelec et son contexte]

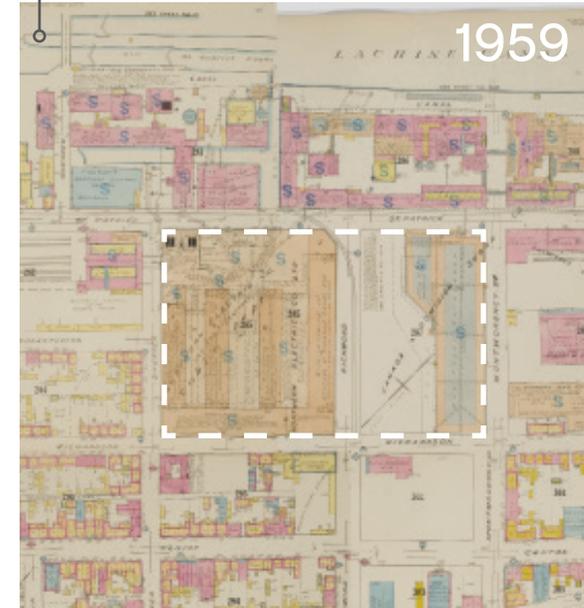
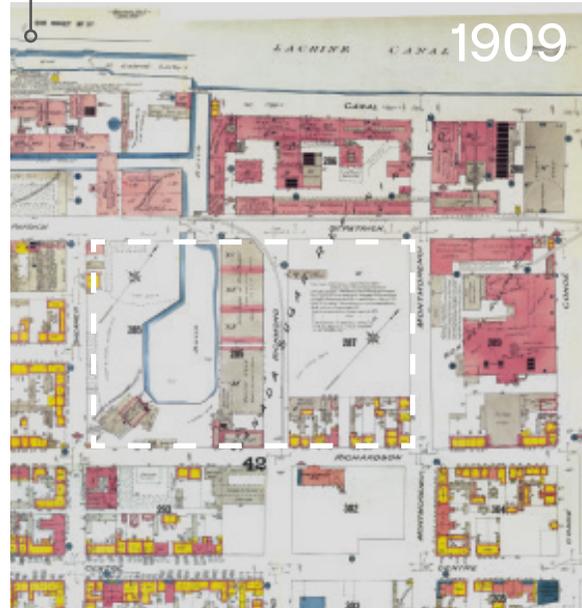
17^e siècle | La ferme Saint-Gabriel

1825 | Ouverture du canal de Lachine

1850 | Industrialisation des berges

1912 | Émergence du Nordelec

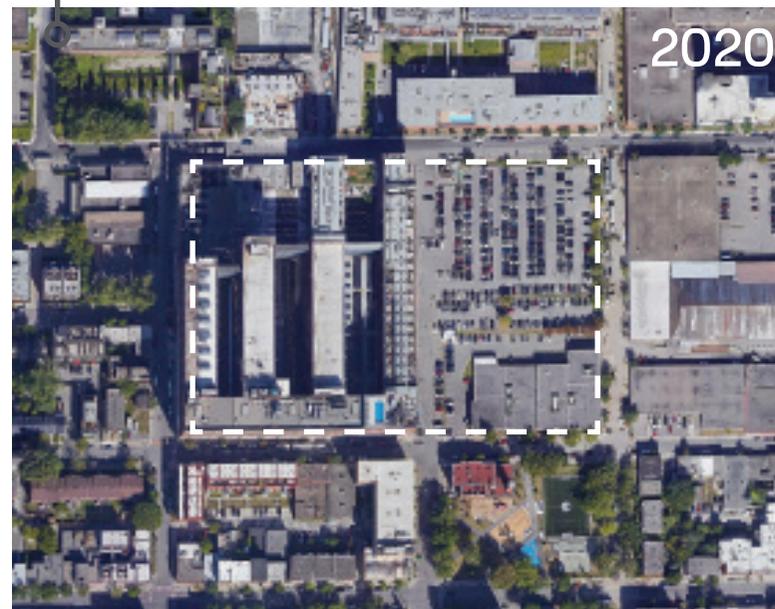
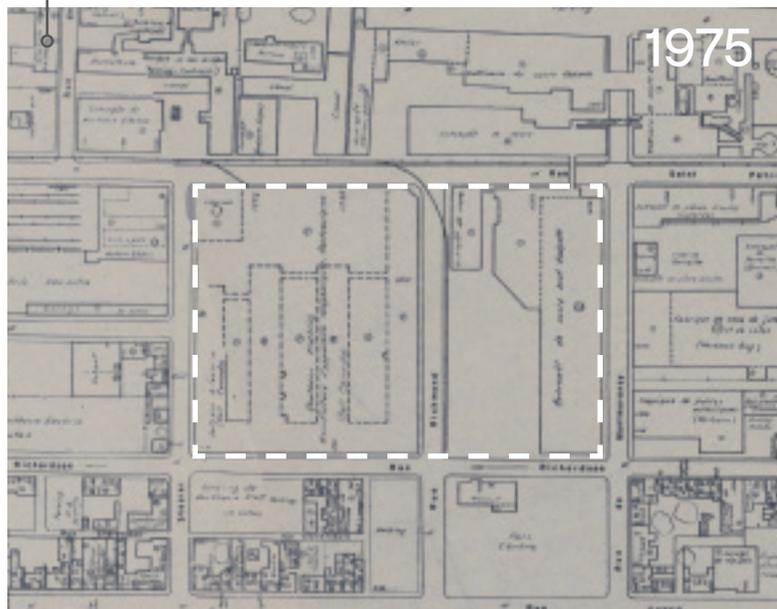
1959 | Déclin industriel



1975 - 2002 | Requalification du patrimoine industriel dans le quartier

2003 - 2016 | Groupe El-Ad devient propriétaire du site

2016 | Allied devient propriétaire du site.



Secteur et usage du sol

Cité du Havre

Secteur industriel avec monuments architecturaux historiques tels que le Silo #5, les silos à grain et la fameuse compagnie de farine Five Roses. Importants développements à venir.

Griffintown

Usage mixte : basilaire commercial et tours résidentielles.

Petite-Bourgogne

Secteur en développement. Bâtiments industriels réaffectés pour usages mixtes ainsi que plusieurs bâtiments résidentiels de type plex, des maisons unifamiliales et des immeubles à appartement.



Pointe-Saint-Charles Ouest

Quartier résidentiel : majoritairement composée de bâtiments de faible hauteur à l'image de plex montréalais et institutionnels, le tout assemblé de manière inconséquente à même l'intérieur d'un quadrilatère.

Rue Centre : rez-de-chaussées majoritairement commercial, sinon, domestiques.

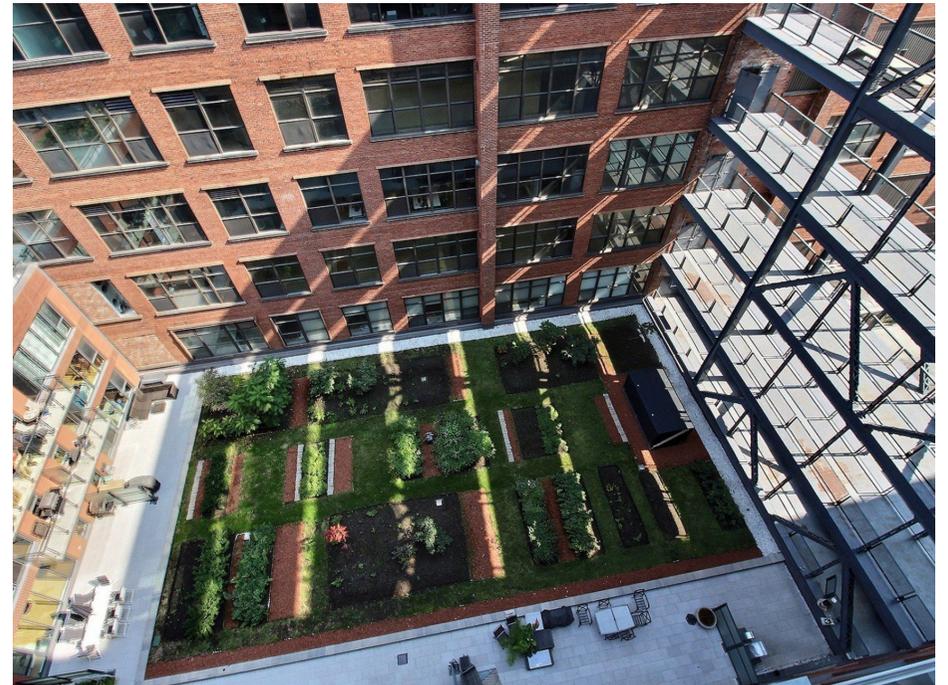
Pointe-Saint-Charles Est et secteur Bridge Bonaventure

Ancien quartier industriel en redéveloppement. Reconversion en usage résidentiel ou de bureau, surtout aux abords du canal de Lachine. La partie la plus au sud, adjacente aux chemins de fer reste majoritairement industriel.

[Article 89 : contexte]

2016. Le groupe El-Ad vend le site à Allied Properties REIT. La vision de développement porte désormais sur la création d'espace de bureau.

Depuis, Allied investit dans le bâtiment principal afin d'y **améliorer les espaces privés et communs**, de manière à favoriser des espaces à la diversité, à la créativité et au bien-être des usagers.



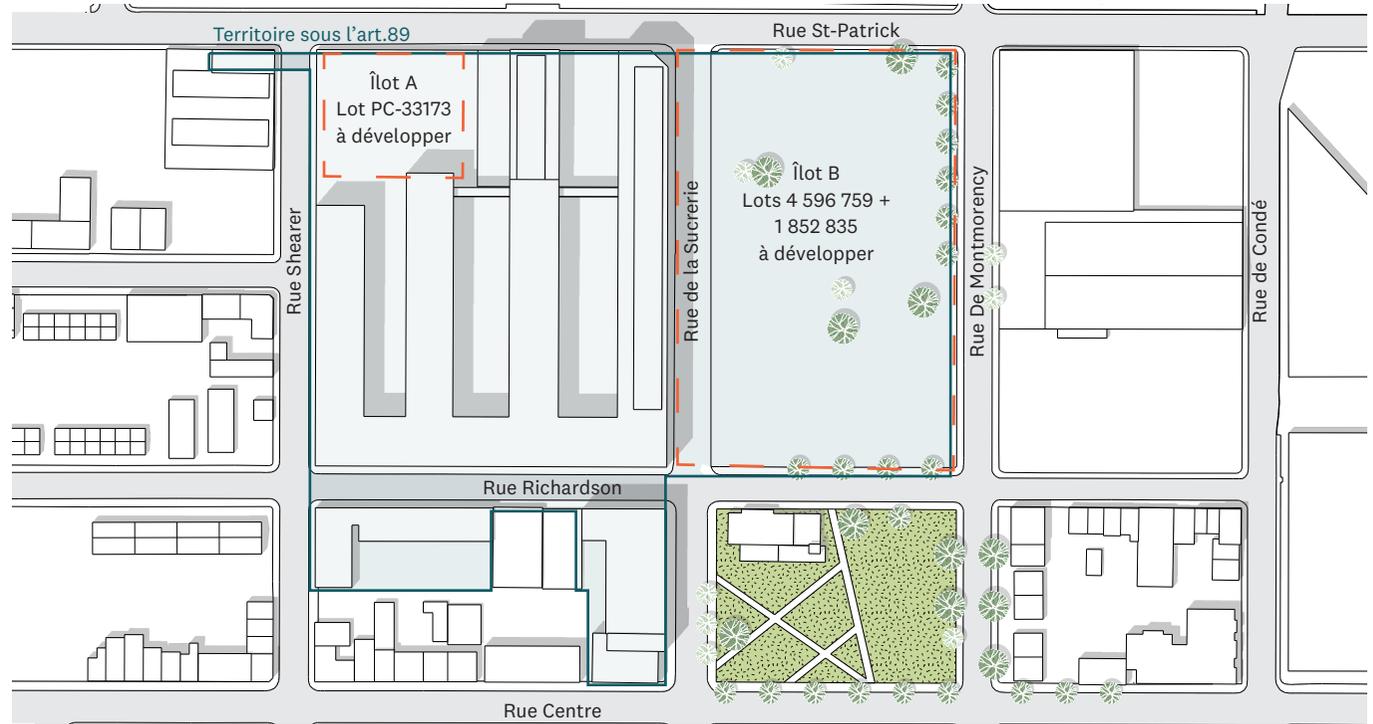
[Article 89 : vision]

Dès l'acquisition de la propriété, Allied désire revoir l'approche de développement. Des études sont alors produites (typo morphologique, historique, positionnement stratégique, analyse réglementaire, etc.).

Parallèlement, l'équipe d'Allied s'active pour augmenter l'occupation du bâtiment et des améliorations architecturales et locatives sont effectuées pour mettre en valeur les atouts du lieu. À ce jour, près de 60 M\$ ont été engagés dans cet exercice.

L'immeuble est actuellement au maximum de sa capacité.

Territoire assujéti à l'article 89 :



Aujourd'hui, Allied souhaite compléter la dernière phase du Nordelec ainsi que les lots à l'est afin de consolider le tissu urbain, dans le but de **créer un sentiment de communauté et un pôle d'affaires influent pour Pointe-Saint-Charles** et la ville de Montréal.

À terme, ce développement créera environ **1 000 000 de pieds carrés d'espaces à bureaux et commerciaux.**

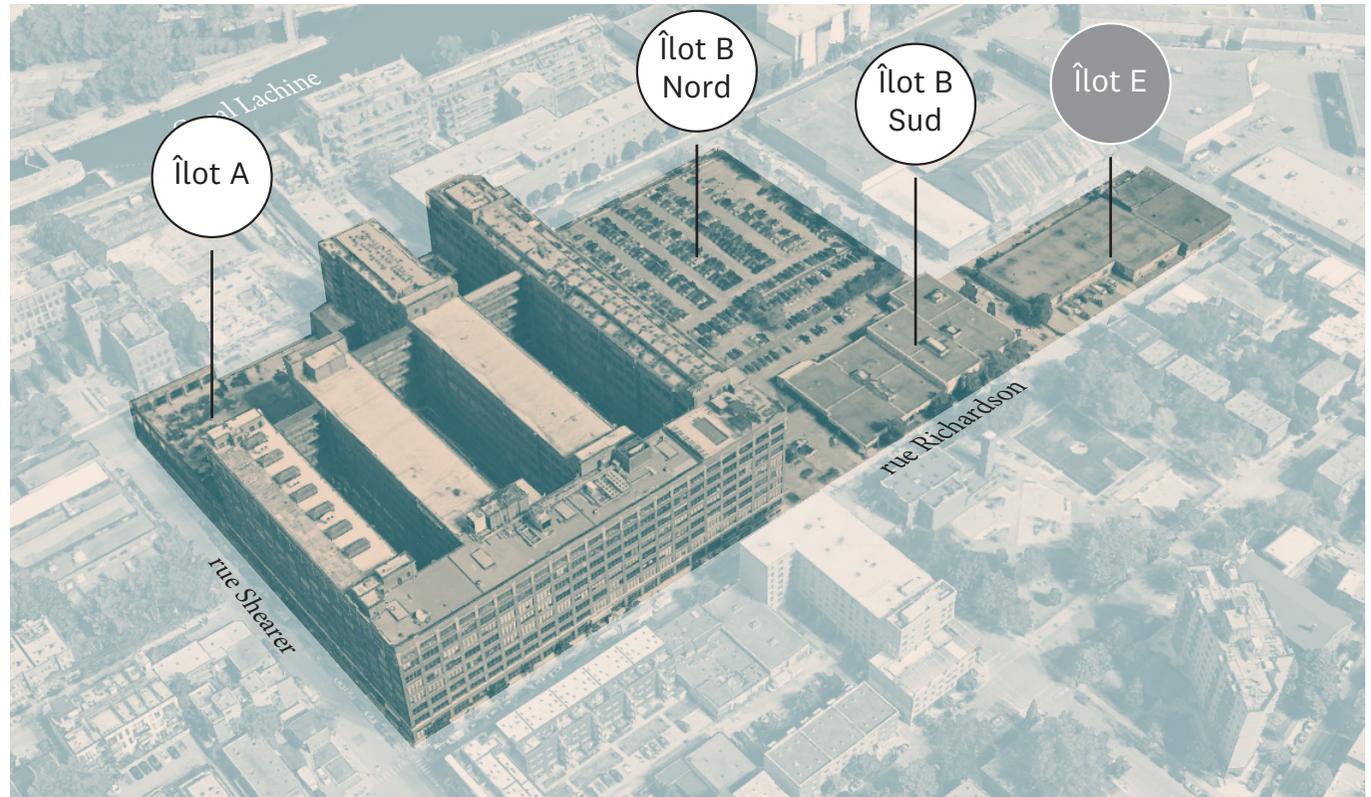
Cependant la réglementation d'urbanisme actuelle (règlement 06-039-1) affectant le site limite les capacités de développement en matière d'usage (bureau) et de forme (densité).

Allied désire donc développer un **concept axé sur l'usage bureau et la compacité.**

Pour ce faire, certains éléments de la réglementation actuelle devront être revus pour :

- Étendre l'usage bureau sur l'ensemble du site
- Autoriser une meilleure gradation de la hauteur des bâtiments projetés afin de permettre une intégration harmonieuse au milieu environnant tout en conservant l'esprit initial du concept.

Lots à développer :



Îlot A
Lot PC-33173
à développer

Îlot B
Lots 4 596 759 +
1 852 835
à développer

Îlot E
Lot 5531113

1. Coopérative d'habitation Le Chalutier



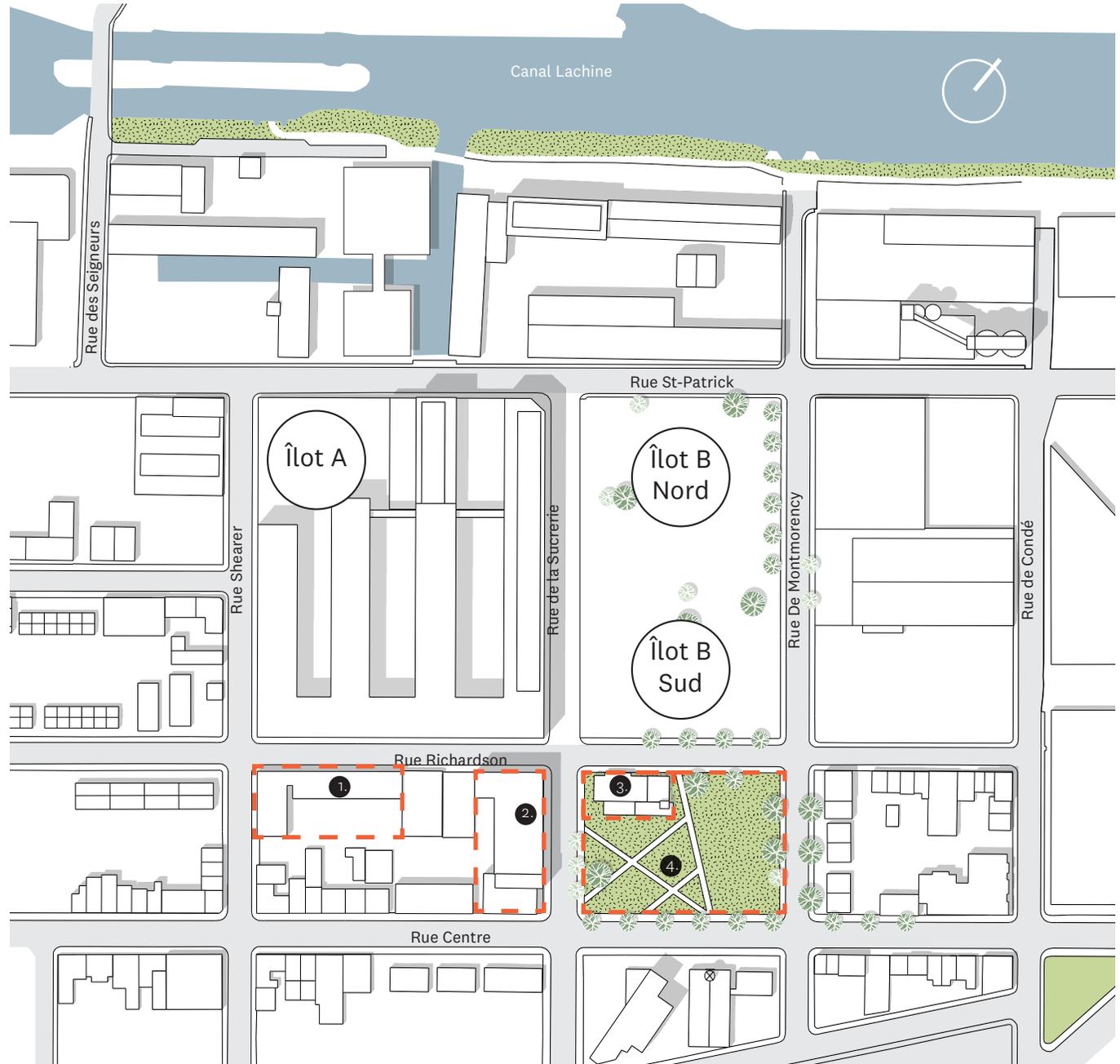
2. Cité des Bâisseurs



3. Caserne de pompier



4. Parc Joe-Beef



État actuel de l'îlot B

Autour de l'îlot

- Super îlot hérité de l'époque industrielle
- Absence de mitoyenneté avec les lots environnants
- Côté sud : fait face au parc Joe Beef
- Côté nord : fait face aux lofts Redpat
- Côté ouest : fait face à un îlot industriel

Sur l'îlot

- Bâtiment de type industriel
- Stationnement extérieur
- Rue de la Sucrierie qui donne accès au stationnement extérieur et intérieur du Nordelec (ce segment de la rue est privé)



Façade arrière du bâtiment de la section sud, vue vers l'est



Stationnement de la section nord, vue vers la façade latérale du Nordelec



Axe nord-sud, dans l'alignement de la rue de la Sucrierie, qui donne accès aux stationnements



Façade du bâtiment existant dans la section sud, au coin Richardson et De Montmorency

Vues significatives et repères à préserver :

À partir du site vers :

- Centre-ville de Montréal
- Canal de Lachine
- Enseigne emblématique - Five Rose

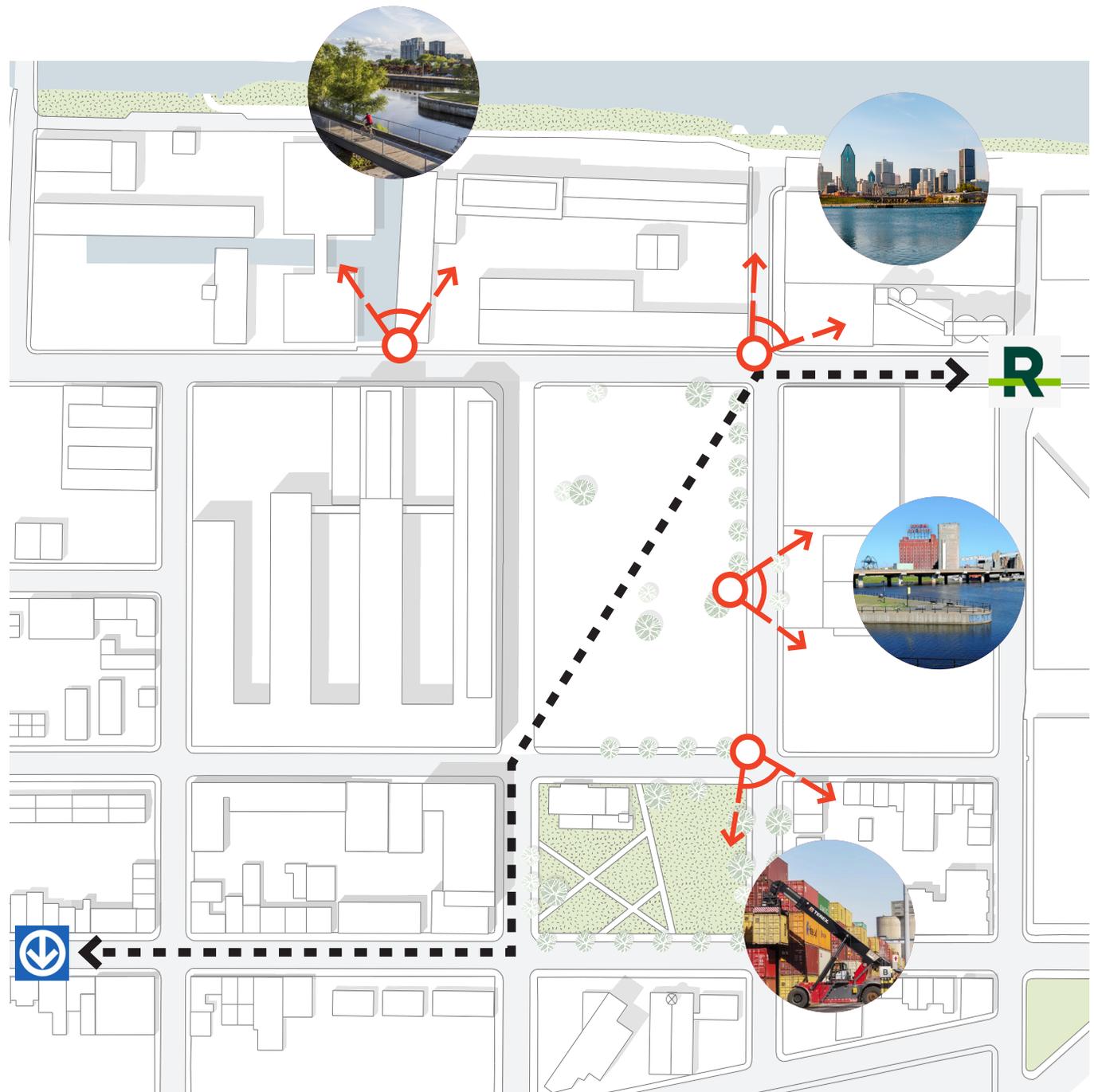
Vers le site à partir de :

- Canal de Lachine
- Autoroute Bonaventure
- Mont Royal

Le Nordelec est bien visible malgré la hauteur des condos de la Redpath (environ 33 mètres) et les silos du centre d'escalade Allez-Up (environ 42 mètres) situés au premier plan, le Nordelec demeure bien visible à partir du canal de Lachine.

Intentions :

- Établir des connexions avec le secteur de Pointe-Saint-Charles Nord et le contexte élargi;
- Conserver/ mettre en valeur les corridors visuels existants;
- Créer de nouveaux points de vues vers les points focaux du contexte;
- S'inscrire dans la continuité historique et physique des éléments identitaires du lieu.



Cadre bâti

Formes bâties du secteur de Pointe-Saint-Charles Nord :

- Bâtiments industriels
- Bâtiments institutionnels
- Bâtiments résidentiels et mixtes

Bien qu'il soit uniquement occupé par des bâtiments du type industriel, il est important de souligner que le site à développer est en relation directe ou indirecte avec des bâtiments de tous les types. La proposition de développement doit donc prendre cette réalité en considération pour créer un dialogue architectural cohérent avec son milieu d'insertion. Il en va de même pour la répartition des usages.

Intentions :

- Répondre aux alignements sur rues et créer des dialogues afin de développer un équilibre et un encadrement confortable des rues entourant le site
- S'arrimer aux différents langages architecturaux du quartier;
- S'arrimer aux différents gabarits et hauteurs du quartier;
- Mettre en valeur la monumentalité relative du Nordelec.



- Bâti industriel + dense
- Bâti industriel dense
- Bâti industriel - dense

- Bâti résidentiel et mixte + dense
- Bâti résidentiel dense
- Bâti résidentiel - dense

▲ Hauteur en mètre

Intentions de développement du site du Nordelec



A

Consolider les trames d'îlots du quartier et créer un réseau de passages et d'espaces publics structurant à échelle humaine



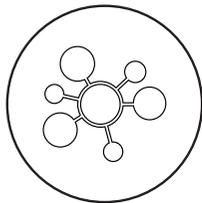
B

Mettre en valeur le cadre bâti identitaire du secteur et créer une volumétrie d'ensemble qui adresse la grande variété de typologies



C

Valoriser les aspects patrimoniaux et industriels du site tout en mettant en valeur le bâtiment du Nordelec



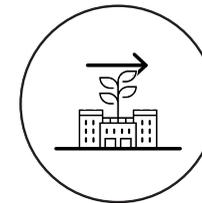
D

Créer un pôle qui met en relation & en valeur les différents points de référence urbaine clé du contexte élargi



E

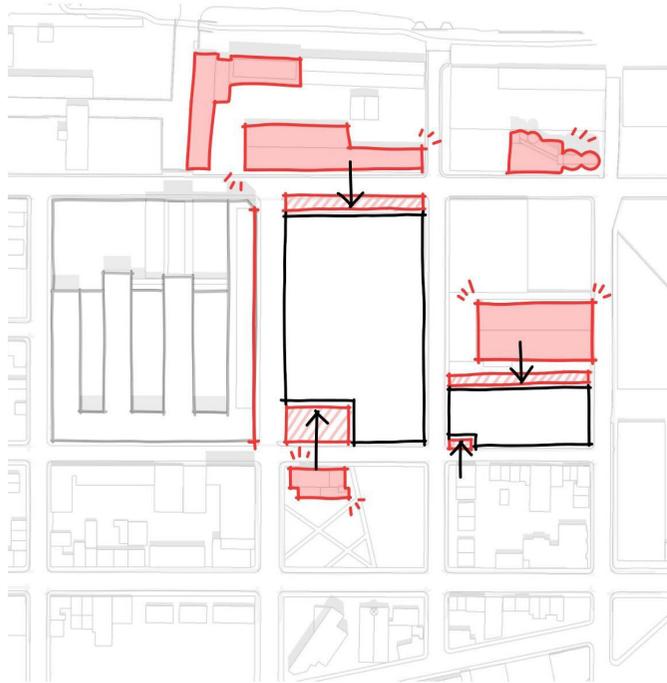
Générer une activité vibrante, et des expériences mixtes sur le site en tout temps



F

Participer activement à la transition écologique du secteur

Mise en valeur du patrimoine et dégagement urbain



Contre les nombreux alignements "O" présent et respecter certains éléments urbains d'importance en ouvrant certains coins au sol et en effectuant des retraits de façade en relation aux bâtiments patrimoniaux.

Créer un espace libre au sud afin de proposer une suite au parc et une zone en léger retrait sur Richardson afin d'animer le coin dense par une végétation.

Reculer sur St-Patrick pour générer une mise en valeur du coin Nordelec et une continuité de l'animation commerciale existante au Nordelec.

Rythme de rue urbain et espaces verts

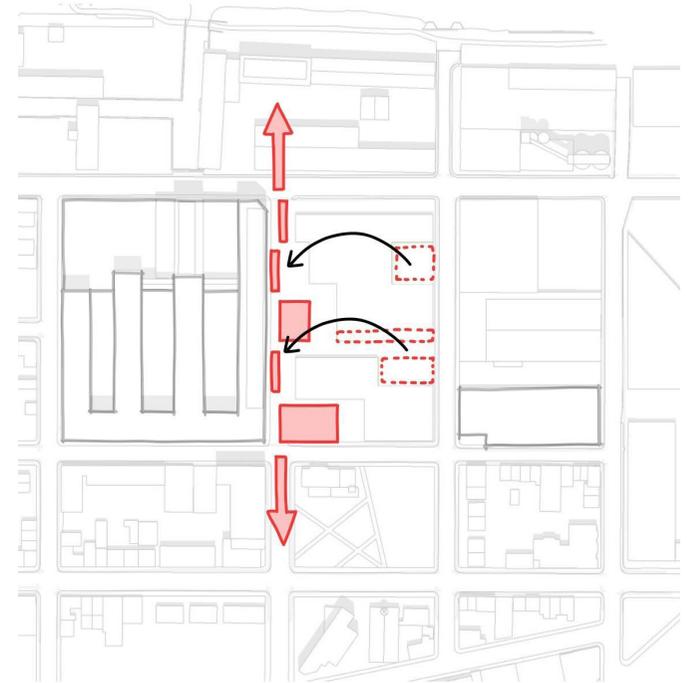


Fragmenter les volumes sur la rue De Montmorency selon un rythme d'alignement "O" et de courette/vide afin dynamiser l'axe De Montmorency.

Créer une série d'espaces ouverts végétalisés et/ou pavés, qui peuvent être meublés et animés.

Assurer une ouverture vers la communauté.

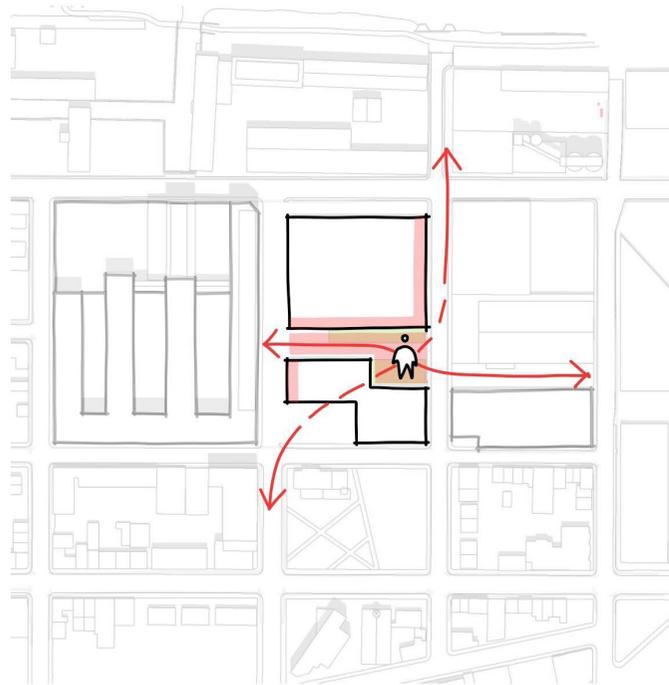
Nouvel axe de circulation partagé



Deux stratégies d'aménagement au sol sont proposées afin de renforcer le lien nord-sud et de faciliter l'appropriation de l'îlot B :

1. Développer la rue de la Sucrierie (rue privée) telle une rue partagée et verdie à l'image de la rue Island, dont les seuls accès véhiculaires permis sont destinés aux stationnements et aux livraisons aux bâtiments existants.
2. Créer des aménagements paysagers variés répondant aux locataires, aux voisins et qui encouragent une certaine biodiversité sur site.

Piétonnisation du cœur d'îlot

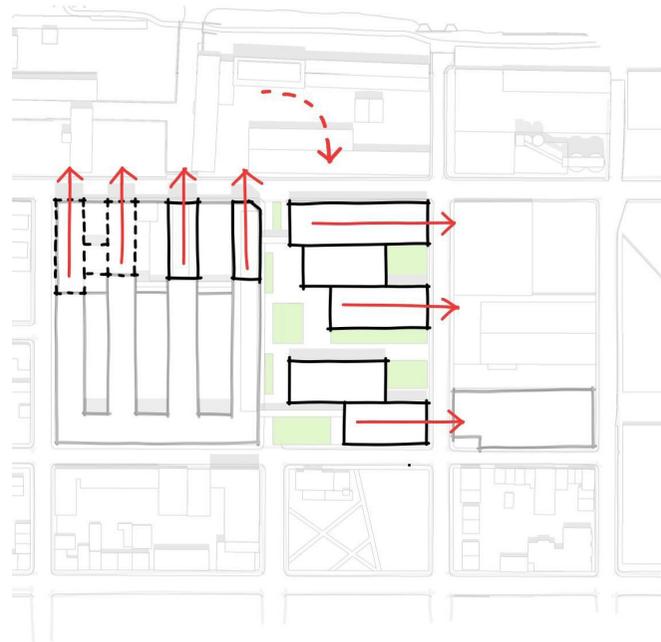


Créer un passage est-ouest, reliant de Condé et de la Sucrierie en traversant les îlots E et B. Rappel aux ruelles informelles présentes dans les îlots résidentiels, situés au sud et à l'ouest du site.

Créer une connexion piétonne/ cycliste reliant le cœur commercial et culturel de Pointe-Saint-Charles, au canal de Lachine.

Animer cette connexion au-delà des heures de travail grâce à une mixité des usages et garantir une certaine surveillance naturelle des lieux.

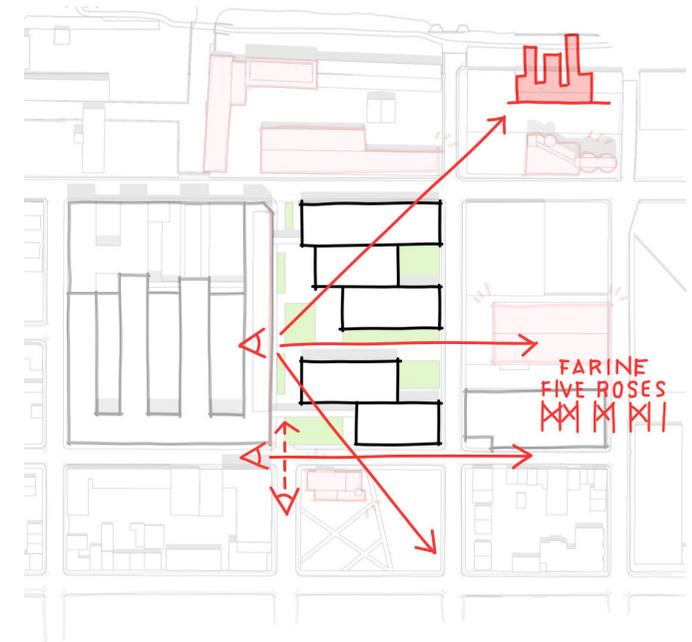
Formes urbaines en relation au contexte



Intégrer différents volumes abritant l'usage bureau, dont la profondeur est maximisée de manière à offrir un éclairage naturel et des points de vue multiples sur les paysages péri-métriques.

S'inspirer du croisement entre l'échelle résidentielle et industrielle retrouvée dans le quartier pour générer des proportions harmonieuses avec le cadre bâti existant. Leur présence multiple offre une possibilité de plusieurs adresses sur rue.

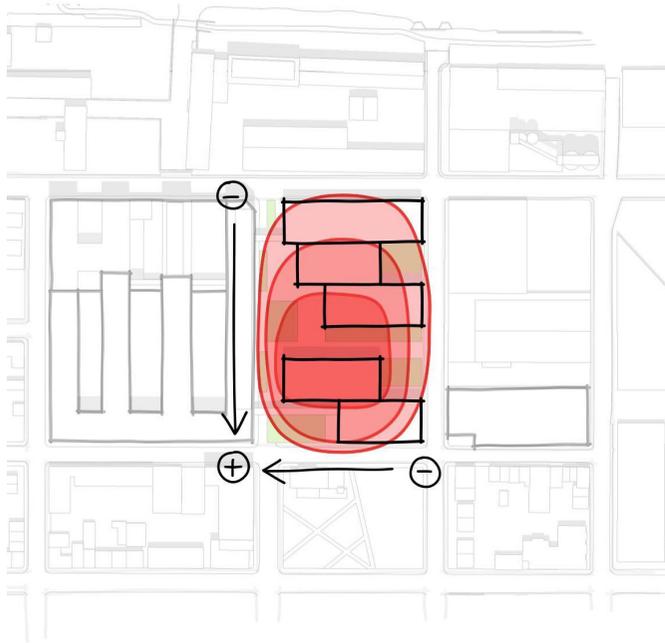
Préservations des vues et des axes visuels



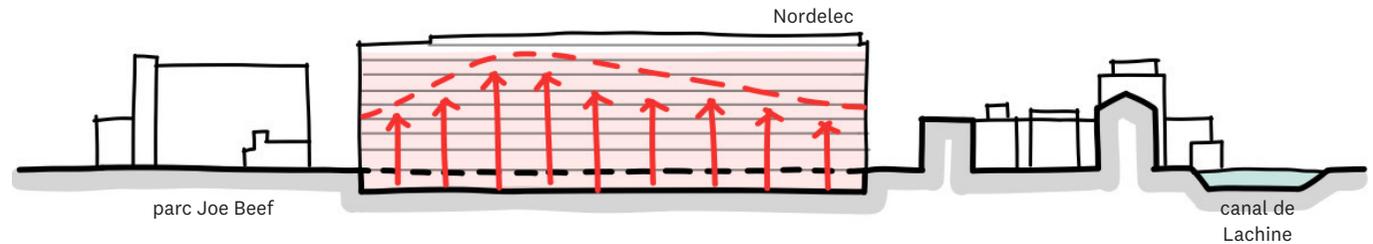
Créer une transition harmonieuse entre le tissu résidentiel et le tissu industriel grâce à une gradation des hauteurs. Cette modulation permettra également de respecter les dégagements sur les vues d'intérêt à partir du site et vers le site.

S'assurer de préserver et de mettre en valeur les vues vers la silhouette urbaine de Montréal pour tous les habitants du quartier ainsi que de ponctuellement mettre en valeur les points d'intérêt patrimoniaux depuis les axes routiers.

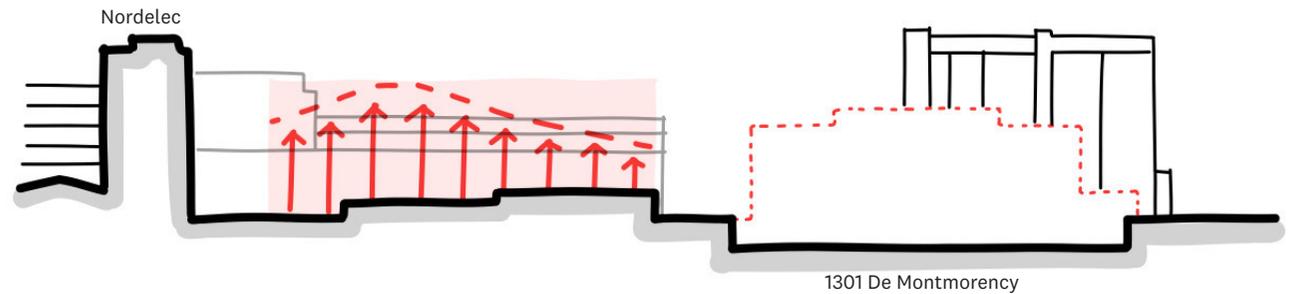
Gestion des hauteurs et de la densité



Coupe Nord/Sud



Coupe Est/Ouest



Réfléchir à une surhauteur n'allant pas au-delà des 25m présentement couverts par l'Artivle 89 en vigueur sur plus de 33 % de la superficie de l'îlot B afin de trouver l'équilibre entre les besoins et les particularités du site.

Travailler ces portions en surhauteur de manière à créer des espaces de qualités au cœur de l'îlot qui s'ouvrent vers le quartier environnant. Cette organisation favorise l'ensoleillement, l'encadrement et le confort climatique en cœur d'îlot et aux alentours. Ces espaces libres deviennent l'endroit idéal pour permettre des activités mixtes sur le site en tout temps, ainsi qu'une circulation piétonne et cycliste, sans interférer avec les usages résidentiels du voisinage.

Du côté Richardson, la portion en surhauteur s'éloigne légèrement de la caserne de pompier et contrebalance l'ouverture du parc, sans pour autant ombrager ce dernier.

Du côté Saint-Patrick, un dégagement généreux vers le Redpath est proposé avec une hauteur qui monte graduellement vers le centre de l'îlot. La surhauteur est disposée de manière à minimiser l'impact sur la rue Saint-Patrick. Ce retrait considérable le long de cette rue permet aussi la création d'une zone végétalisée avec des activités commerciales, en continuité avec l'animation existante au Nordelec, et ainsi y générer une nouvelle activité sur rue qui animera ce tronçon.

Les espaces ouverts de l'îlot B sont ainsi planifiés autour des portions les plus basses des bâtiments et de manière à créer une promenade animée d'espaces publics de qualités le long de la rue De Montmorency - axe vital reliant la rue Centre au canal de Lachine.

Finalement, la gradation des hauteurs créée vers le cœur de l'îlot libère des vues d'intérêt du Nordelec vers le centre-ville et vice-versa. De la même manière, des dégagements visuels sont possibles vers la cité du Havre, où se situent d'autres témoins historiques.

Rappel du patrimoine



Maçonnerie

Briques

La brique témoigne d'une technologie de construction bien inscrite dans l'histoire industrielle de Pointe-Saint-Charles. L'usage de la brique permet la manifestation d'un langage vernaculaire propre au matériau à travers différents éléments, tels que l'arche, la corniche et le pilastre travaillé. Ces éléments se retrouvent même dans des constructions plus contemporaines du secteur.

Pierre

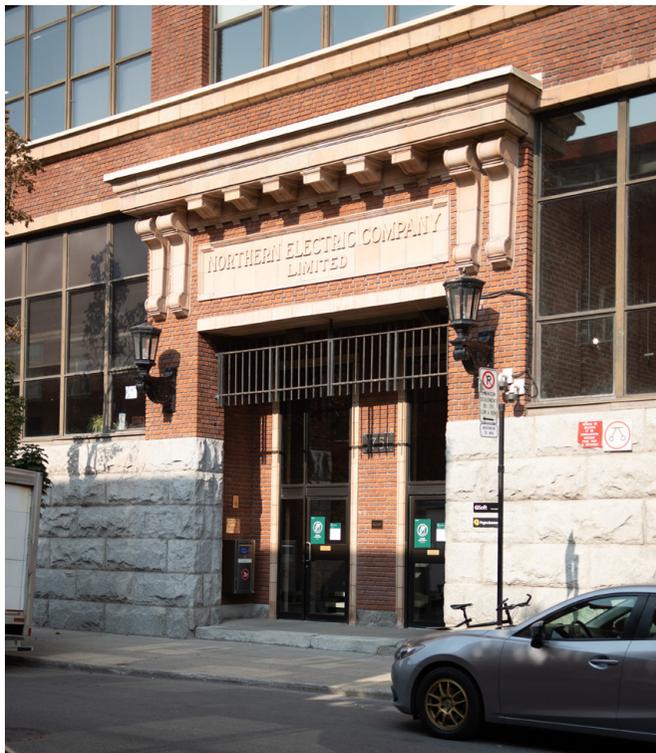
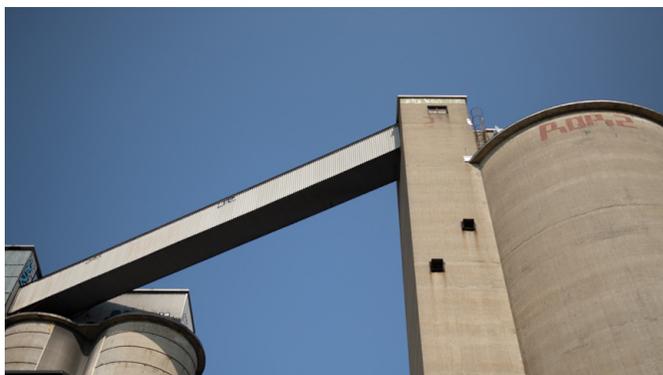
La pierre de taille est un des matériaux les plus utilisés dans les débuts de la ville de Montréal. Les nombreuses carrières sur l'île fournissaient des pierres pour la construction de nouveaux bâtiments.

Dans la partie est de Pointe-Saint-Charles, elle est majoritairement employée sur des bâtiments plus nobles, soit en totalité d'une façade ou comme socle, qu'ils soient industriels ou institutionnels.

Ouvertures et trames

Plusieurs types de percements sont présents sur les bâtiments du quartier. Majoritairement, il est question d'ouvertures individuelles au rythme régulier laissant présager la trame structurale dissimulée en second plan.

Par contre, la forme de celles-ci n'est pas nécessairement associée au programme. Par exemple, sur un bâtiment industriel de type "day light factory", les fenêtres sont horizontales ou encore verticales. Cette dichotomie est aussi présente pour les bâtiments dont le programme est résidentiel.



Toiture

Une particularité du secteur est la présence soutenue de toitures à versants. Cette particularité, peu répandue dans les autres quartiers ouvriers de Montréal-Est présente sur les bâtiments industriels du 19^e siècle. Les constructions résidentielles du 20^e siècle dans un langage post-moderne reprennent également une volumétrie avec toitures à versants qui réaffirment la vocation historique populaire et résidentielle du secteur.

Artéfacts industriels

Équipements spécialisés

Pendant la période industrielle, l'architecture était souvent accompagnée d'équipement fonctionnel dont la forme, l'esthétisme singulier se démarquait du paysage, tel que des silos, des passerelles, des coursives ou des portes cochères.

Ornements

Certains détails particuliers alimentent les façades des bâtiments industriels du secteur. Certains sont techniques, décoratifs ou informatifs. Nous pouvons énumérer les corniches, les appareils mécaniques et les enseignes.

[Article 89 : les intentions]

environnemental



A

Réduction des îlots de chaleur urbains sur le site et les toits



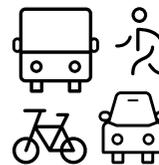
B

Paysage végétalisé, résilient et avec une flore locale indigène



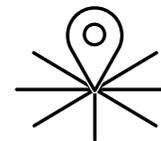
C

Gestion responsable des eaux de pluie



D

Promotion d'une mobilité carboneutre



E

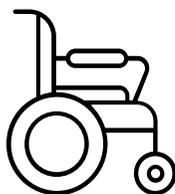
Promotion des matériaux locaux, artisanaux et durables



F

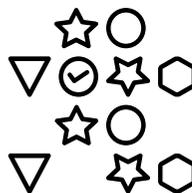
Système électromécanique de fine pointe

sociocommunitaire



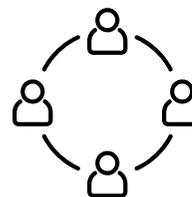
G

Assurer l'accessibilité universelle



H

Promouvoir la mixité sociale et espace de rencontre



I

Processus inclusif et transparent avec la communauté



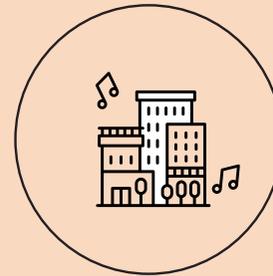
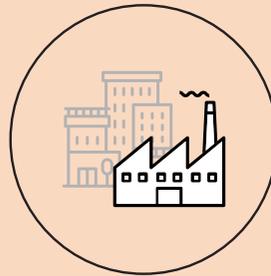
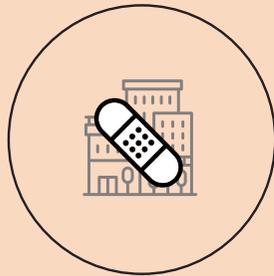
J

Supporter la vie de quartier et les commerçants locaux

Ateliers de discussion

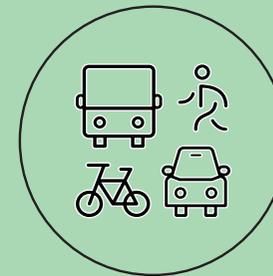
Charte de participation INM

- Être bref et direct
- Attaquer les idées et non les personnes!
- Oser prendre la parole, vous ouvrir à la diversité
- Maintenir votre attention sur la personne qui s'exprime
- Faire preuve de ponctualité et respecter le thème de votre activité



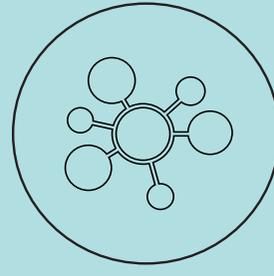
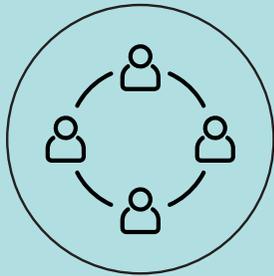
Thème 1 : Patrimoine et espaces verts

- Quels sont les principaux éléments architecturaux à mettre en valeur ?
Comment ? (matériaux, éléments existants, relations avec les autres bâtiments, etc.)
- Avez-vous des suggestions pour les usages et l'aménagement de la rue de la Sucrierie ?
- Quels sont les principaux enjeux à considérer par rapport à ce thème ?
- Quel caractère pour l'espace central ?



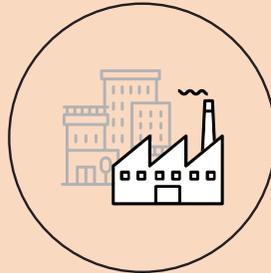
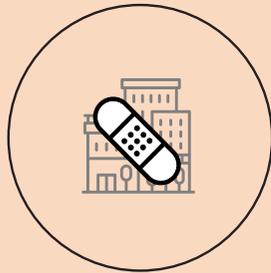
Thème 2 : Circulation et stationnement

- À votre avis, quels seront les impacts sur le trafic et le stationnement ?
- Quelles interventions permettant d'améliorer l'offre du transport en commun et des véhicules en libre-service (automobiles et vélos) ?
- Comment, avec qui et sous quelles conditions Allied pourrait-il envisager le partage de l'espace de stationnement prévu ?



Thème 3 : Consolidation du pôle d'emploi

- Quelle place pourrait être faite aux PME, OBNL, coopératives, entreprises d'économie sociale et entreprises en démarrage ?
- Quelles activités pourraient répondre à la fois aux besoins des résidents et des travailleurs ? De quelle manière Allied peut attirer de telles entreprises ?
- Que pensez-vous de la concurrence possible entre les nouveaux commerces qui pourraient s'installer et les anciens commerces ? Comment mitiger les risques d'une concurrence qui pourrait se faire aux dépens des commerces existants ?



Thème 4 : Modulation des hauteurs

- Que pensez-vous de la proposition d'Allied ?
- Quels sont les enjeux relatifs à cette proposition ?
- Quelles sont selon vous les orientations à prendre en ce sens ?

Étapes à venir...

[Calendrier de la consultation]

