



le Nordelec

Demande de modifications du Règlement
06-039 en vertu de l'article 89 de la Charte

Table des matières

INTRODUCTION	2
SOMMAIRE DU PROJET	4
PLANS DES NIVEAUX	6
COUPES	14
ÉLÉVATIONS	16
PERSPECTIVES	22
PHASAGE	24
ANNEXES	26

ÉTUDES CONNEXES (document distinct)

J.C Williams Group, Étude de faisabilité, commerces au détail,
Le Nordelec, mars 2011.

Introduction

Le Nordelec est un vaste édifice de huit étages situé à Pointe-Saint-Charles, dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Depuis 2003, il appartient au Groupe El-Ad, qui est aussi propriétaire de terrains et d'immeubles aux alentours. En 2006, le Groupe El-Ad a soumis à l'arrondissement une proposition d'agrandissement et de transformation du Nordelec. Cette proposition, qui vise aussi la mise en valeur de terrains voisins, prévoyait la création de près de 2006 unités d'habitation.

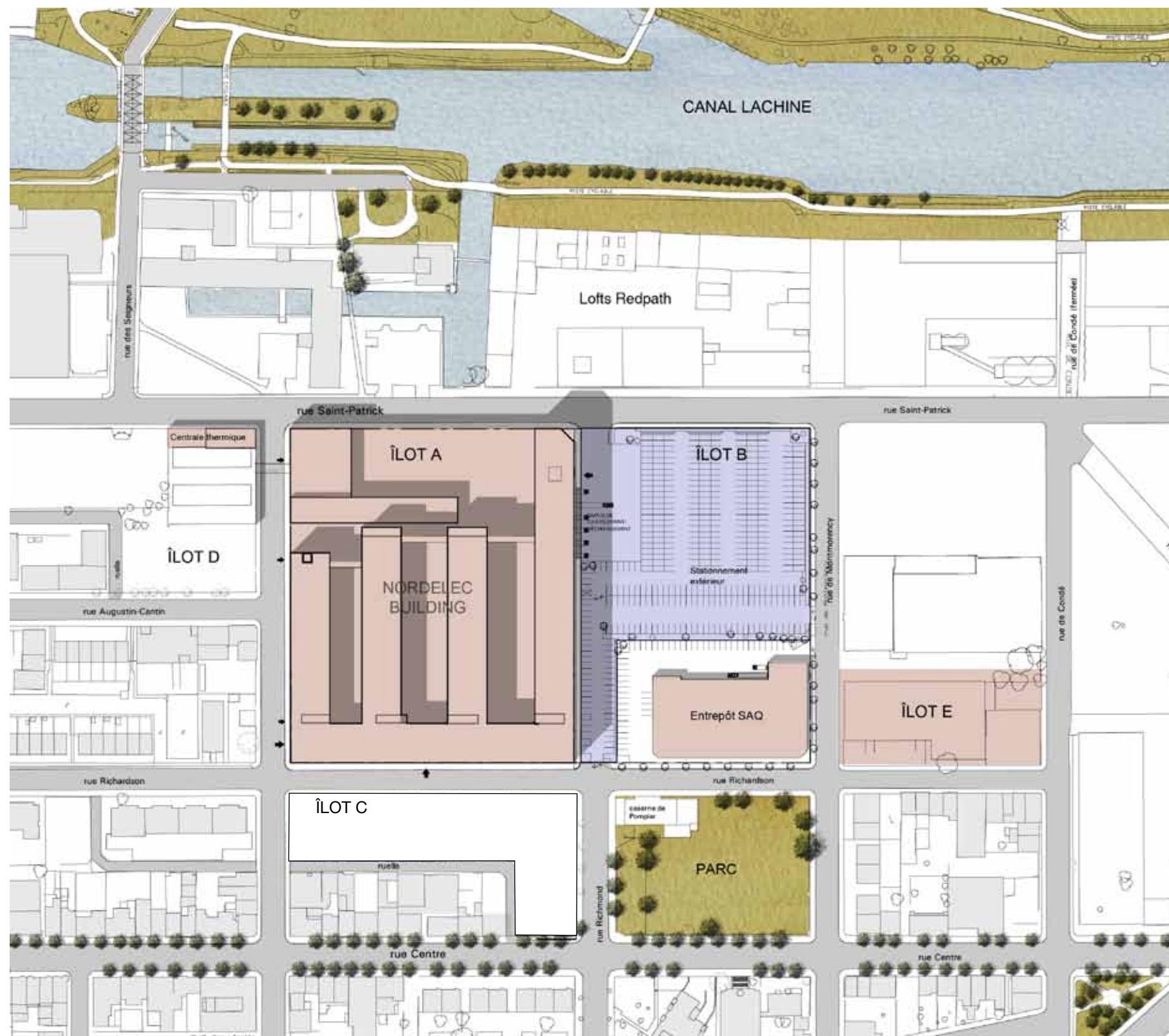
La proposition du Groupe El-Ad dérogeait à la fois au plan d'urbanisme de la ville et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement. Le règlement P-06-039⁽¹⁾ et le règlement P-04-047-30⁽²⁾ ont été adoptés par le conseil municipal à son assemblée du 25 septembre 2006. Le règlement P-06-039 décrit les conditions de réalisation du projet, il s'appuie sur le concept d'aménagement réalisé en 2006.

Lors des consultations publiques en 2006, la majorité des participants ont souligné que le projet de développement du site Nordelec ouvre des perspectives d'amélioration pour l'arrondissement du Sud-Ouest en général et pour le secteur de la Pointe-Saint-Charles en particulier. Le projet paraît attrayant parce qu'il augmente sensiblement le parc résidentiel du secteur notamment en réservant près du tiers des unités projetées à des fins de logement abordable ou social. L'activité économique locale, les espaces verts et la qualité de l'environnement sont aussi susceptibles de bénéficier de la réalisation de ce projet.

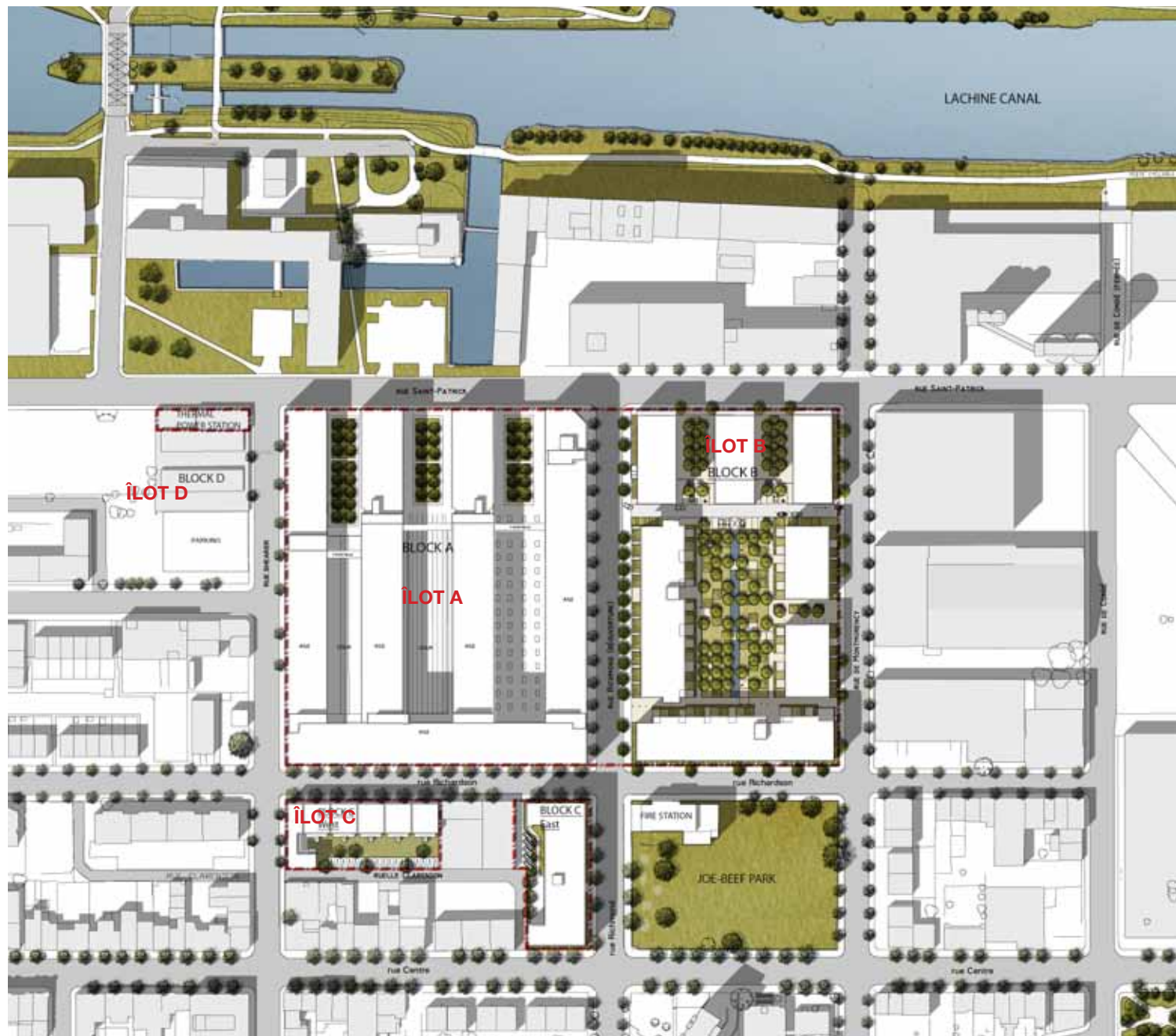
Aujourd'hui, le Groupe El-Ad s'apprête à amorcer les premières phases de réalisation du projet. Le programme prévu en 2006 est raffiné ce qui entraîne une révision des plans d'aménagement. Le présent document souligne les principaux changements amenés au projet depuis l'adoption du règlement en 2006.

⁽¹⁾ Intitulé « Règlement autorisant la transformation d'une partie de l'immeuble « Le Nordelec » situé au 1751, rue Richardson à des fins d'habitation et de commerce et la construction d'immeubles à des fins résidentielles et commerciales sur les terrains adjacents portant les numéros de lot 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 83 ».

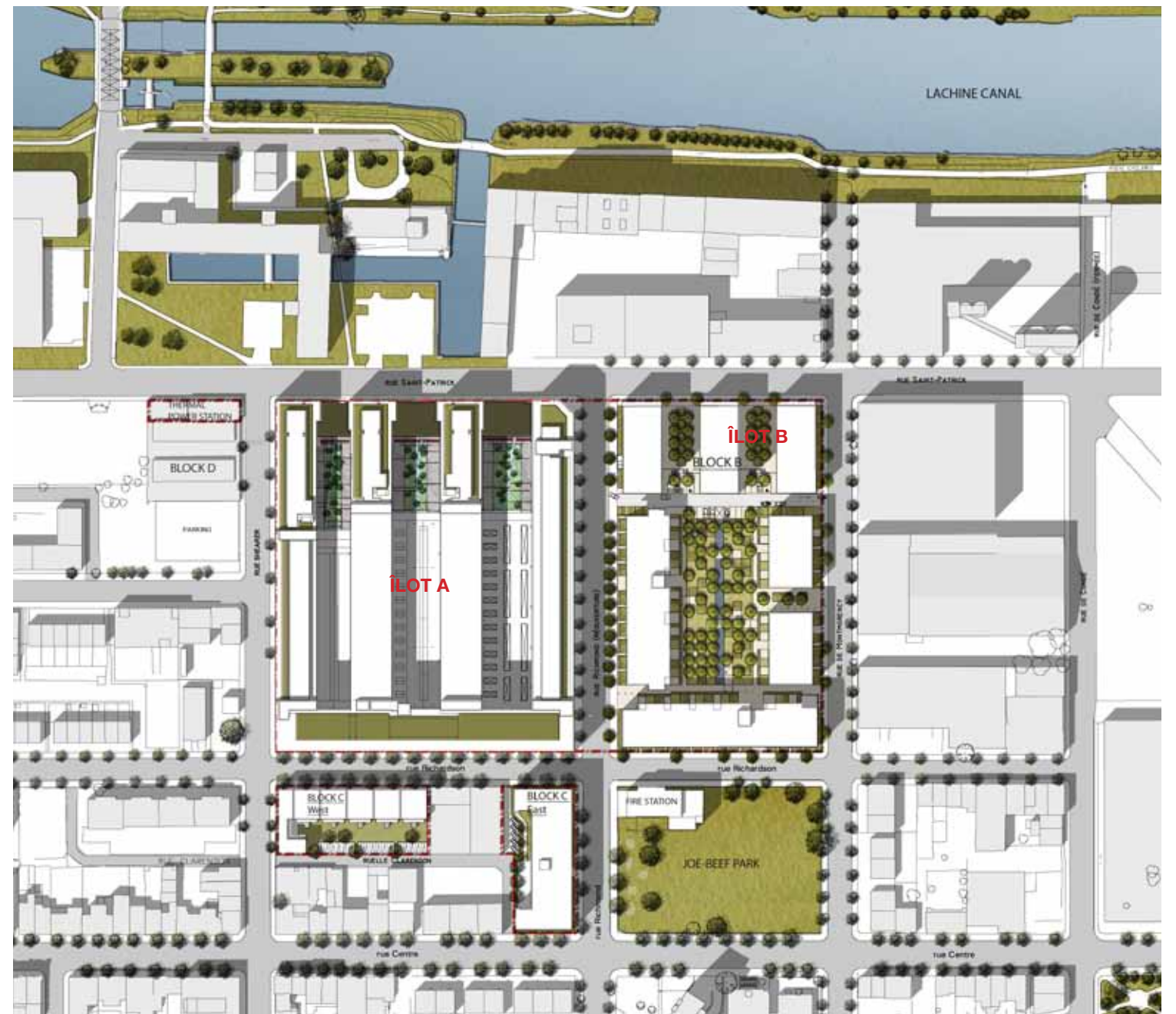
⁽²⁾ Intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal ».



PLAN DU SITE EXISTANT, 2011



PLAN D'ENSEMBLE PROPOSÉ, 2006



PLAN D'ENSEMBLE PROPOSÉ, 2011

Sommaire du projet

Sommaire comparatif entre le projet 2006 et les modifications de 2011

Le projet a franchi certaines étapes de réalisation, dont quelques-unes étaient stipulées dans l'Entente de développement conclue en 2007 entre la Ville et le Groupe El-Ad :

1. Respect du programme d'inclusion de logements sociaux et abordables :

- Le promoteur a cédé les lots 2 160 226 et 2 160 227 à l'organisme Gérer son quartier pour réaliser des logements sociaux communautaires;
- Les terrains cédés ont été décontaminés selon les normes applicables en matière d'usage résidentiel;
- La Cité des Bâtitisseurs et la coopérative Le Chalutier réaliseront à partir de l'été 2011, 115 logements pour personnes âgées et 63 logements pour famille sur l'îlot C.

2. Le respect du plan de développement durable de la Ville de Montréal :

- Le programme Allégo est mis sur pied avec l'organisme Voyagez Fûté depuis 2009. Il a permis d'implanter une navette entre le Nordelec et la station de métro Lionel Groulx, un programme de covoiturage, un poste de Bixi et de bonifier les stationnements pour vélo.

3. Cession de rue :

- Le promoteur a amorcé les démarches pour décontaminer, lotir et céder à la Ville une emprise publique dans le prolongement de la rue Richmond entre les rues Richardson et Saint-Patrick.

4. Contribution monétaire supplémentaire

- Le promoteur s'est engagé à remettre la somme de 300 000 \$ à la Ville aux fins d'aménagement de parc dans le quartier Pointe-Saint-Charles.

Quelques modifications ont été apportées au projet, plus spécifiquement sur l'îlot A, depuis 2006 qui dérogent à certains articles du règlement P-06-039 :

1. Enlever la restriction en termes de superficie permise (actuellement de 1500m² maximum), particulièrement pour les usages de la famille commerces. Cette demande est basée sur une étude réalisée par J.C Williams Group (voir étude connexe)

Article 15. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot A à l'annexe C, sont autorisés au rez-de-chaussée seulement, de superficie maximale de 1500 m², les usages additionnels suivants :

- 1.usages C.1(2) autorisés et définis au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Sud-Ouest (01-280), excluant l'usage carburant;
- 2.galerie d'art;
- 3.musée;
- 4.activité communautaire ou socioculturelle;
- 5.garderie.

2. Le projet actuel prévoit aussi l'ajout d'un étage résidentiel au dernier niveau des trois nouvelles ailes sur la rue Saint-Patrick. Cet ajout respecte la hauteur maximale prescrite de 43,5 mètres prévue au règlement de 2006 (voir élévation p.21).

Article 16. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot A à l'annexe C, est autorisé l'usage habitation aux 6e, 7e et 8e étages du bâtiment et aux niveaux 3 à 10 de l'agrandissement projeté tel qu'illustré aux plans de l'annexe D.

3. Les niveaux de stationnement hors-sol (niveaux 2A, 2B, 2C et 3) sont remplacés par trois niveaux d'habitation.

Article 23. L'aménagement d'unités de stationnement est autorisé aux niveaux sous-sol, 2A, 2B, 2C et 3 du bâtiment sis sur la partie de territoire identifiée comme îlot A à l'annexe C, tel qu'illustré à l'annexe E. L'aménagement en second sous-sol de l'îlot A est également autorisé. L'aménagement d'unités de stationnement est autorisé aux 2 niveaux de sous-sol sur la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe C.(...)

De plus, l'article devra être modifié afin d'autoriser l'aménagement d'unités (environ 133) de stationnement sous le prolongement de la rue Richmond.

4. Un phasage permettant la conversion à des fins résidentielles, des niveaux 6, 7 et 8, des ailes est et ouest (rues Richmond et Shearer) avant la construction des nouvelles ailes (rue Saint-Patrick).

Article 26. La délivrance d'un permis de construction aux fins de réaliser les unités d'habitation ainsi que les travaux connexes à leur implantation aux 6^e, 7^e et 8^e étages du bâtiment sis dans l'îlot A, identifié comme tel à l'annexe C, est conditionnelle à la réalisation préalable des éléments suivants :

- 1.la totalité des unités d'habitation des niveaux 3 à 10 de l'agrandissement projeté illustré aux plans de l'annexe D et;
- 2.au moins 300 unités d'habitation sur la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe C.

5. Un report du délai de réalisation prescrit (120 mois) à partir de l'entrée en vigueur du nouveau règlement (projet modifié).

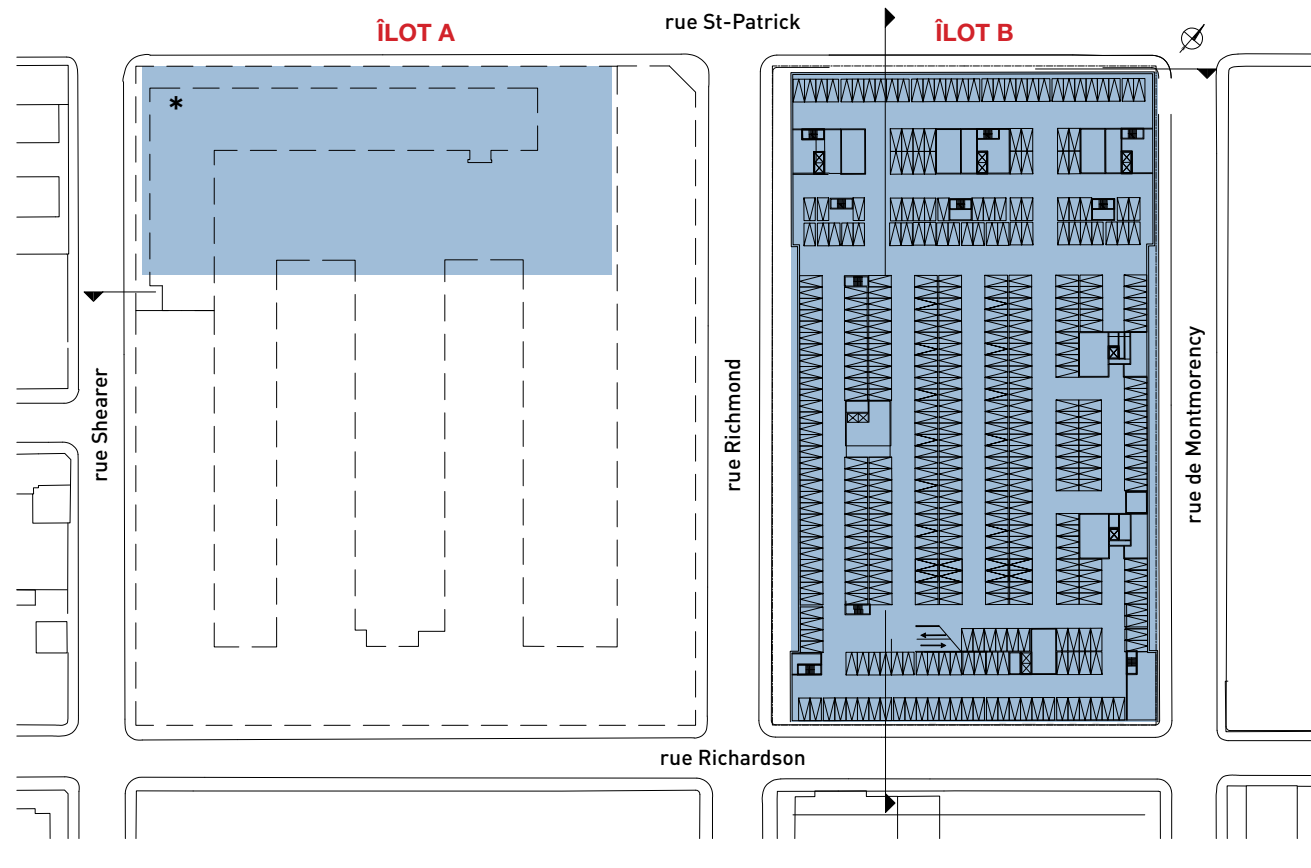
Article 27. Les travaux visés par le présent règlement doivent être complétés dans les 120 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement. À l'échéance de ce délai, l'autorisation qui fait l'objet du présent règlement effet devient périmée et la poursuite des travaux de construction ou tout nouveau travail doit faire l'objet d'une nouvelle autorisation de la part de la Ville de Montréal.

Le tableau ci-dessous résume les principales statistiques de développement pour les îlots A et B. Le projet de 2011 prévoit près de 300 unités résidentielles de plus par rapport au projet de 2006. Ceci s'explique par la conversion des étages initialement prévus pour le stationnement et aussi par une reconfiguration des logements au profit d'unités plus petites. À ce jour, les typologies d'habitation sont réparties entre environ 60% pour les unités d'une chambre à coucher et d'environ 40% pour les unités de deux chambres à coucher et plus. De plus, le projet comprendra plus de 15% d'unités accessibles au programme d'aide à l'accession à la propriété (logement abordable) de la Ville de Montréal. Par ailleurs, le nombre d'unités de stationnement a diminué de près de 300 par rapport à ce qui était planifié en 2006. Cependant, les normes réglementaires minimales en termes de stationnement résidentiel et commercial ⁽³⁾ sont respectées dans le projet présenté. En effet, selon la réglementation, le nombre minimal d'unités de stationnement requis est de 988 pour les deux îlots, alors que le projet en prévoit 1259. Afin de maximiser l'utilisation des aires de stationnement, une solution de « stationnement partagé », intégrant un service de valet permettant de partager les unités de stationnement entre les besoins des résidents et des locataires commerciaux, est également étudiée.

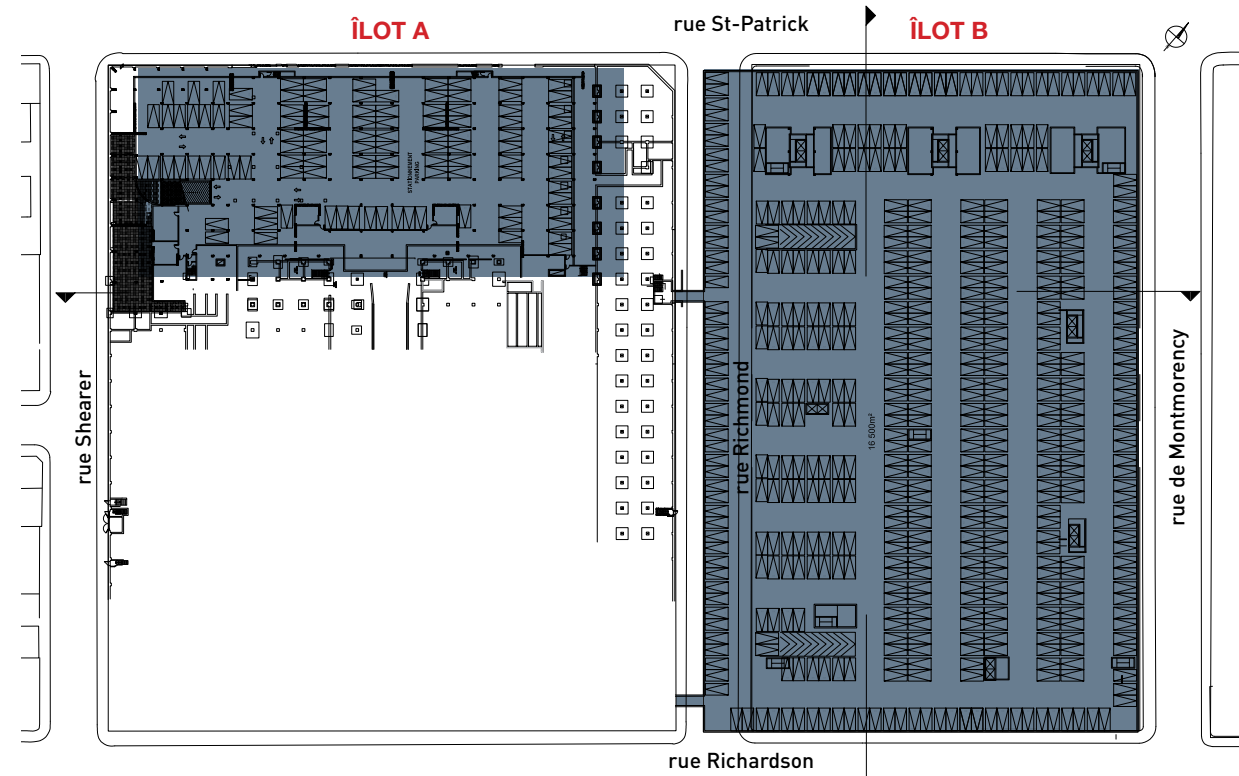
⁽³⁾ Résidentiel : 0,5 unité / logement
Commercial : 1 unité / 200m²

		nombre de logements		sup. brute habitation (m ²)		sup. brute commerce (m ²)		nombre de stationnement	
		2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Îlot A : Le Nordelec									
Bâtiment existant	ailes est et ouest		125						
	ailes centrales	273	156	33 045	31 098				
	aile Richardson		60						
Nouvelle construction	nouvelles ailes	182	404	20 900	31 709				
	SOUS-TOTAL	455	745	53 945	62 807	62 937	62 905	726	361*
Îlot B : Le Nordelec									
	SOUS-TOTAL	560	560	51 147	51 147	2 024	2 024	826	898
	TOTAL	1 015	1 305	105 092	113 954	64 961	64 929	1 552	1 259

*Environ 133 unités sont prévues sous l'emprise de la rue Richmond projetée.

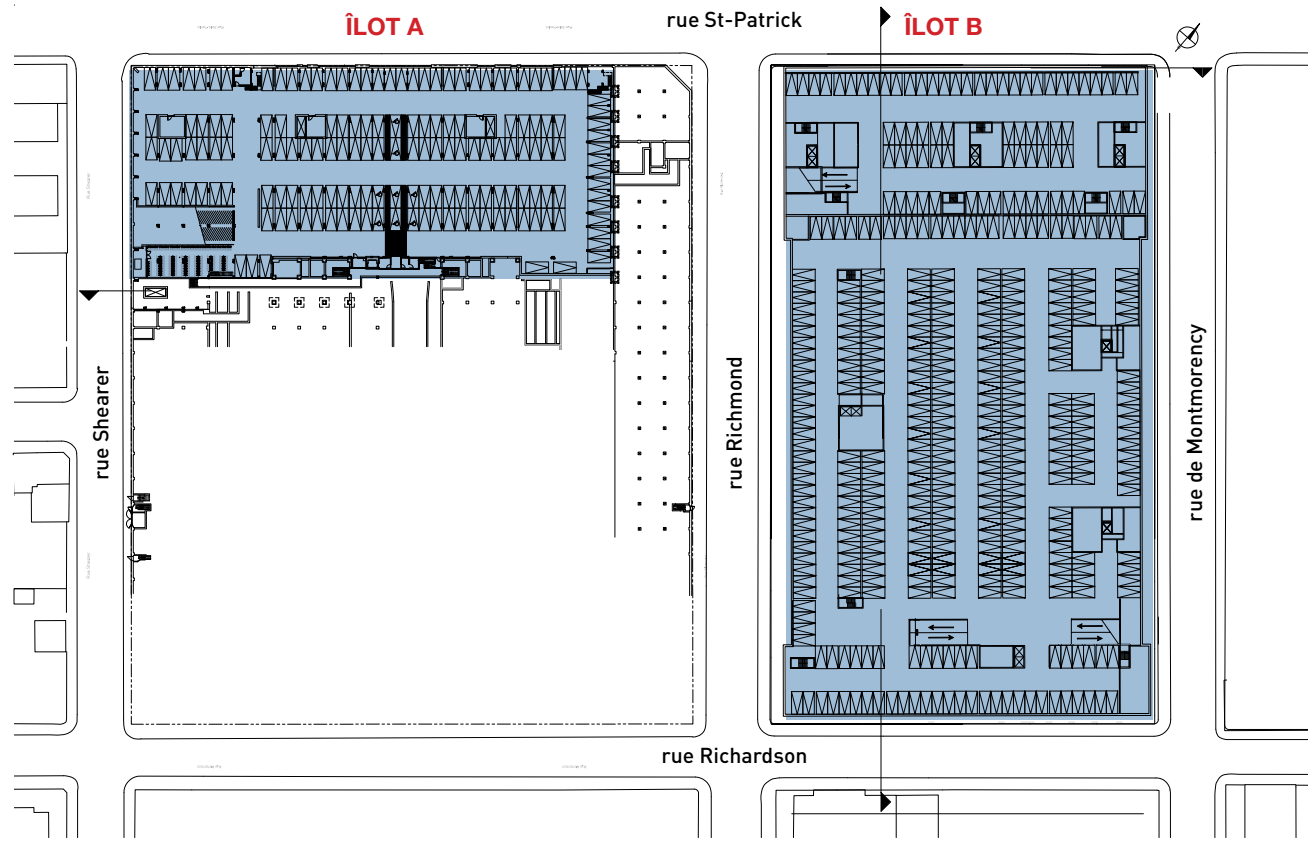


PLAN SITE SOUS-SOL 2, 2006

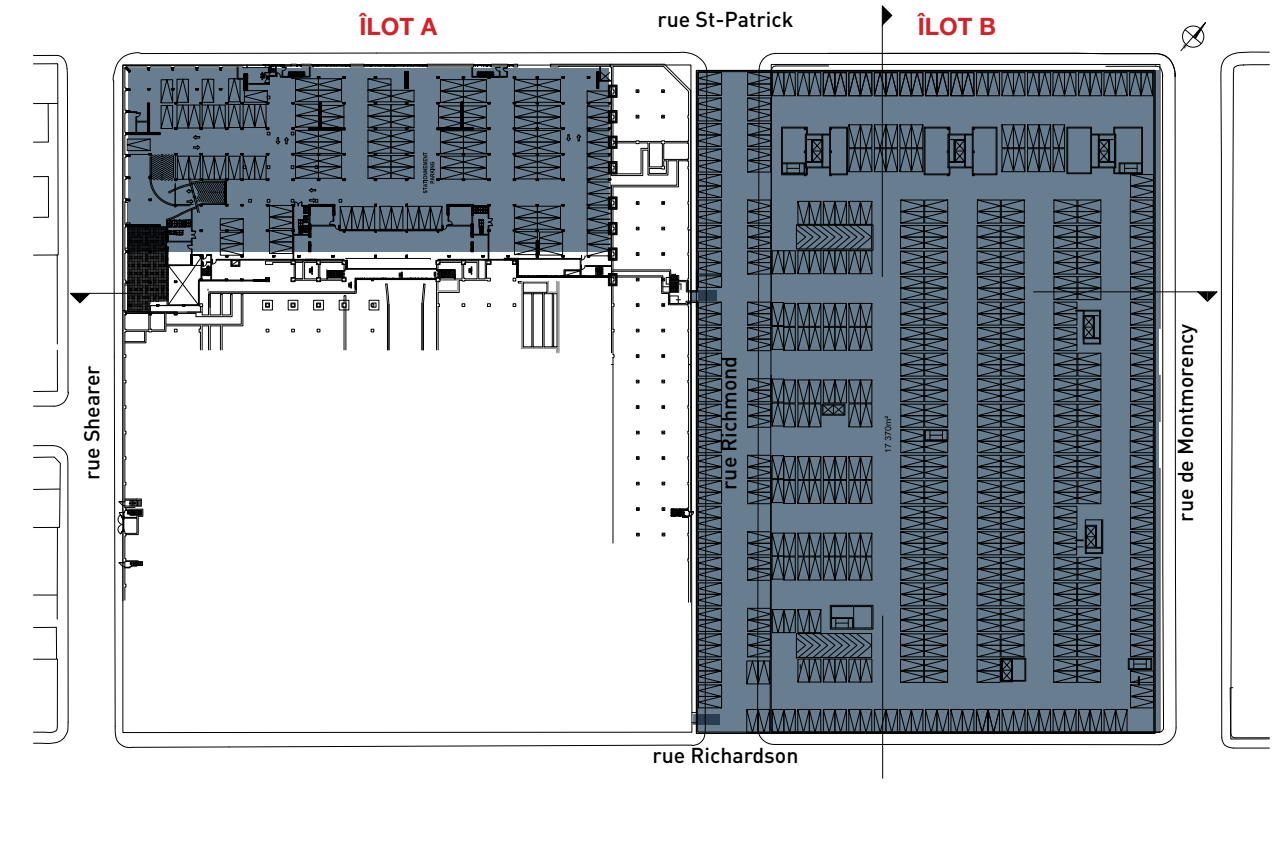


- STATIONNEMENTS 2006
- STATIONNEMENTS 2011
- * DEUXIÈME SOUS-SOL DE STATIONNEMENT
article 23 de règlement 06-039 2011

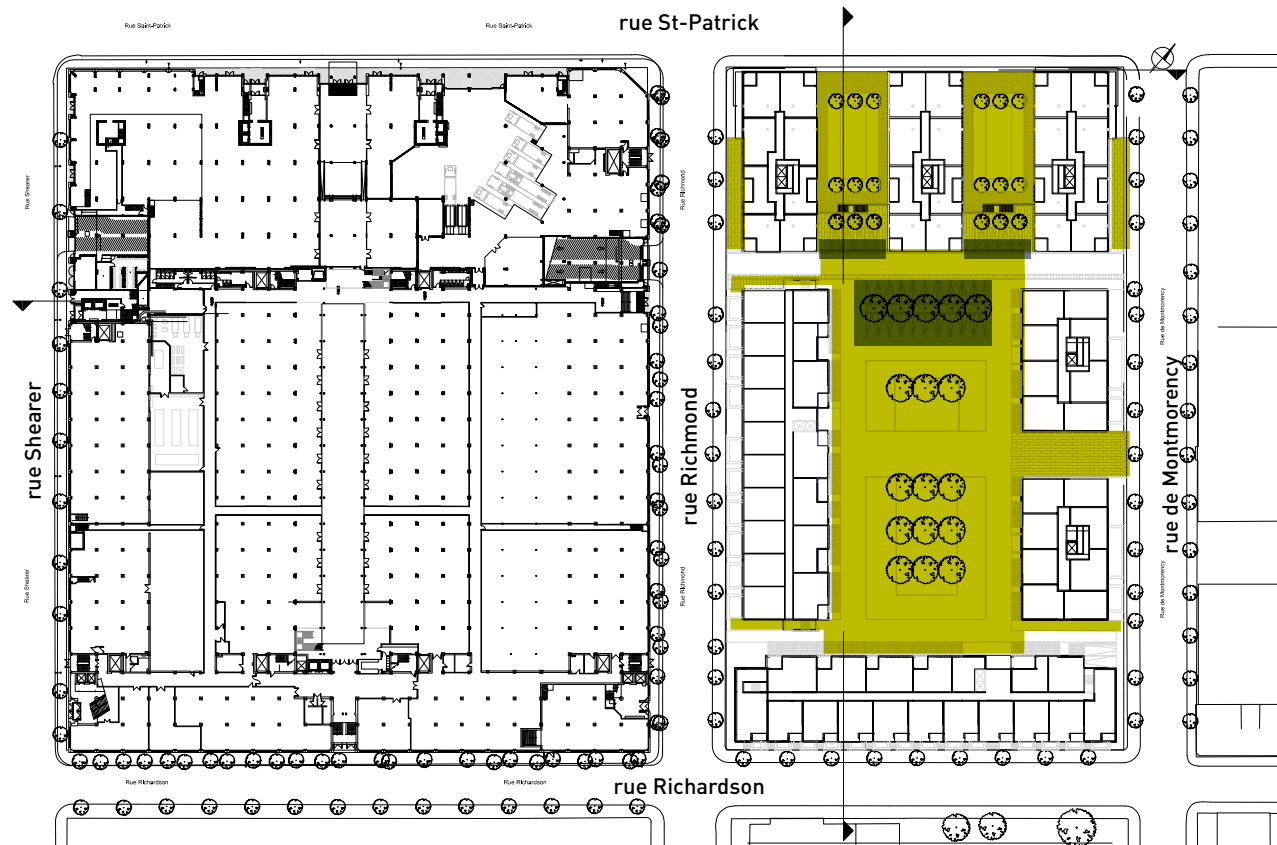
PLAN SITE SOUS-SOL 2, 2011



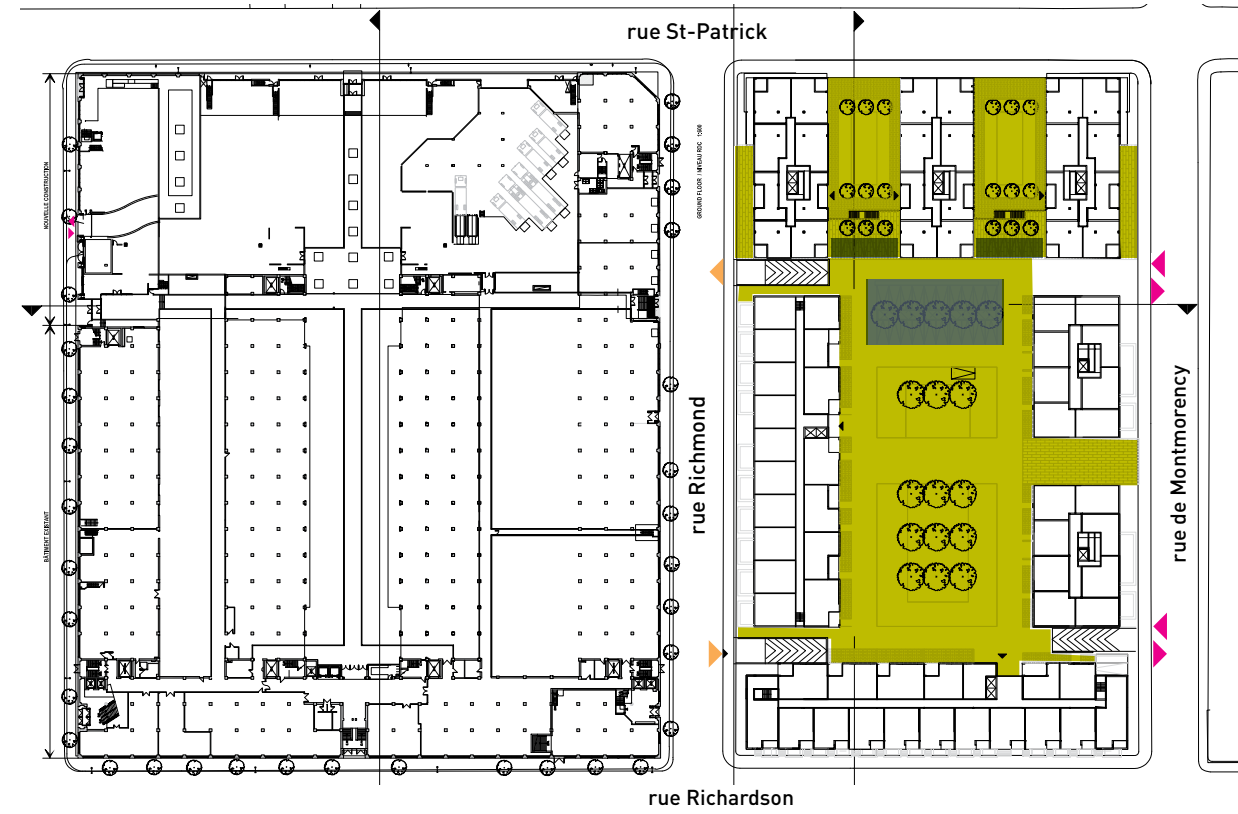
PLAN SITE SOUS-SOL 1, 2006






PLAN SITE SOUS-SOL 1, 2011

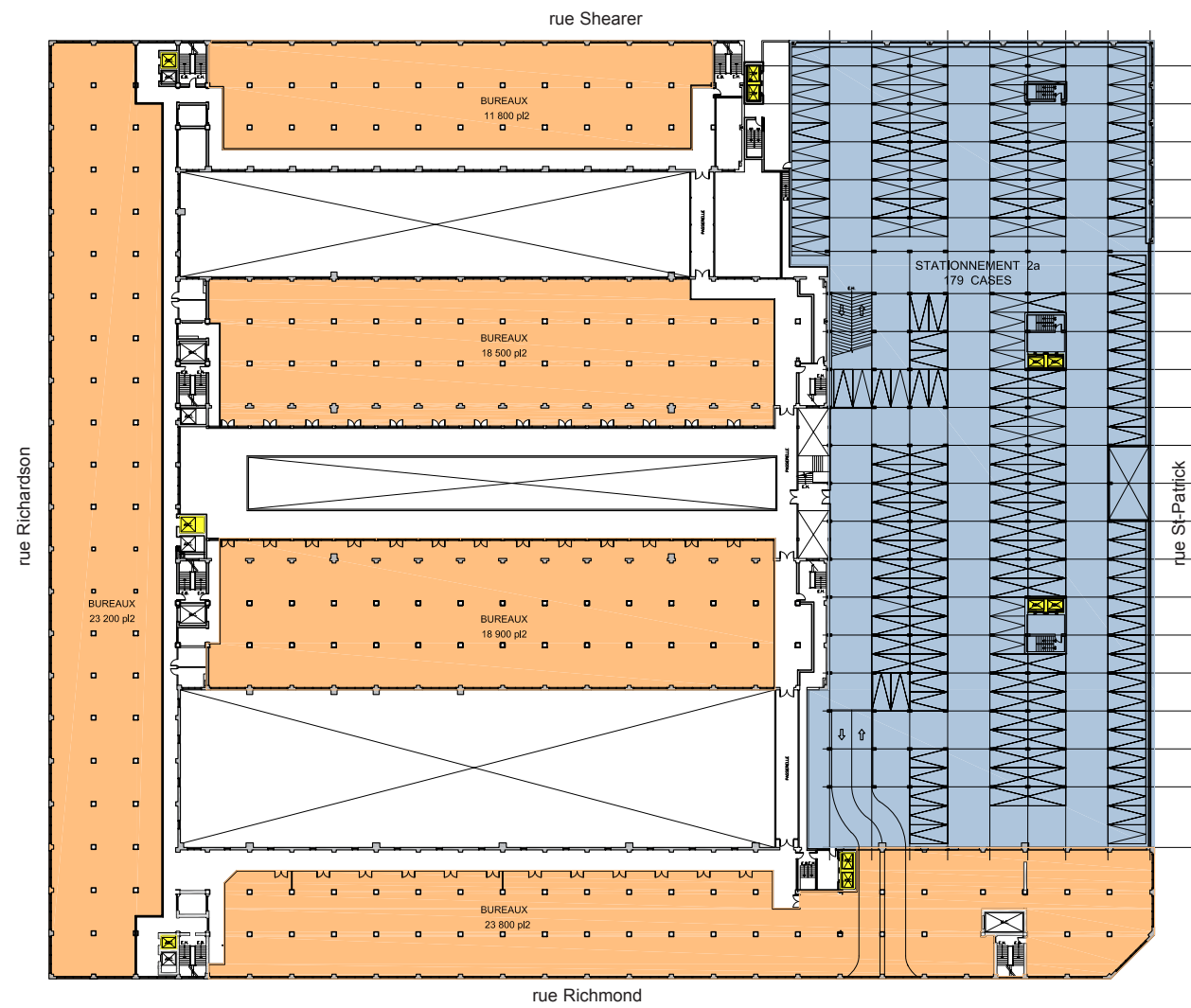


PLAN SITE REZ-DE-CHAUSSÉE, 2006

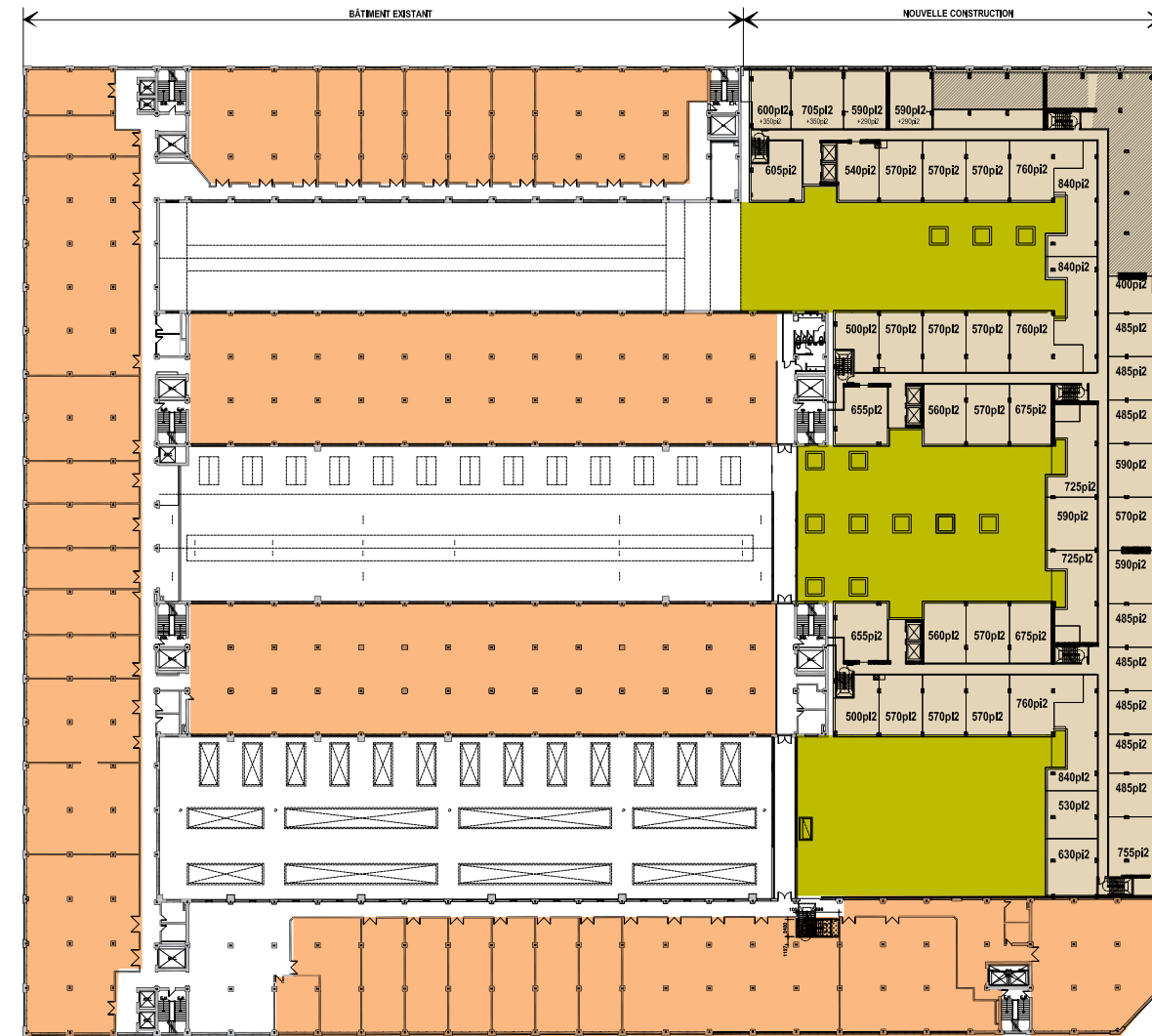


PLAN SITE REZ-DE-CHAUSSÉE, 2011

-  ACCÈS STATIONNEMENTS COMMERCIAUX
-  ACCÈS STATIONNEMENTS RÉSIDENTIELS
-  STATIONNEMENTS 2006
-  STATIONNEMENTS 2011
-  TERRASSES VERTES

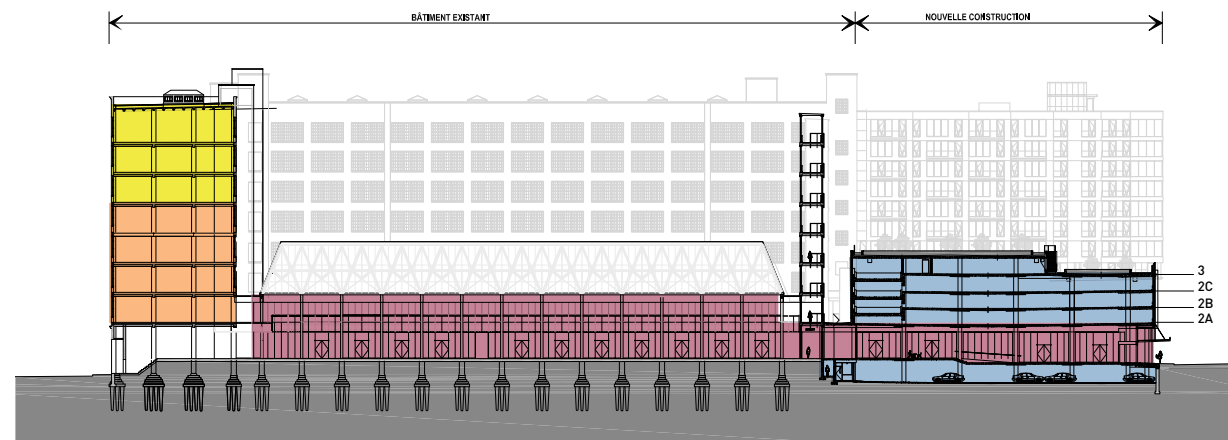


PLAN D'ÉTAGES 2A-2B-2C, 2006

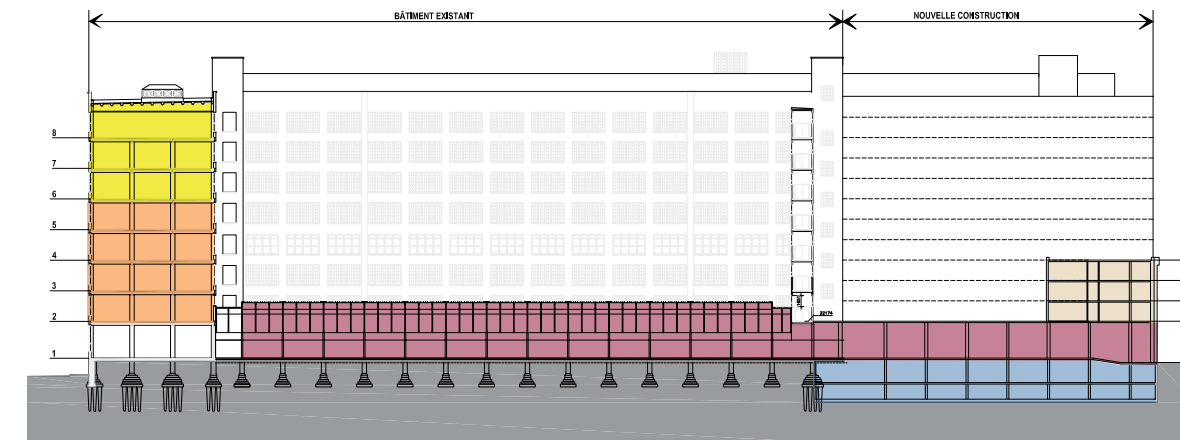


PLAN D'ÉTAGES 2-4, 2011

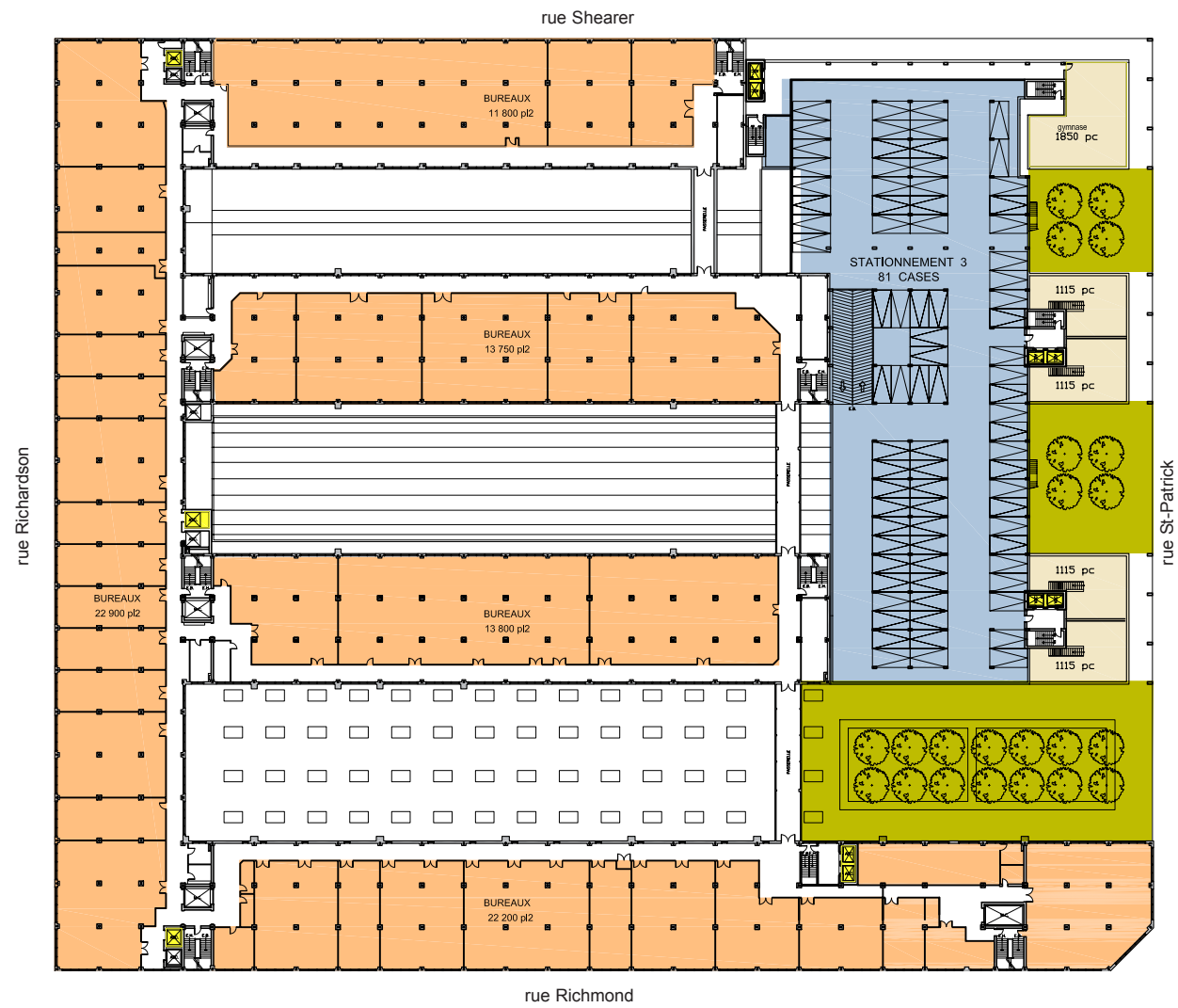
- HABITATION NOUVELLE CONSTRUCTION
- BUREAUX
- COMMERCES / BUREAUX
- STATIONNEMENTS
- LOCAUX TECHNIQUES
- TERRASSES VERTES NIV. 2 SEULEMENT



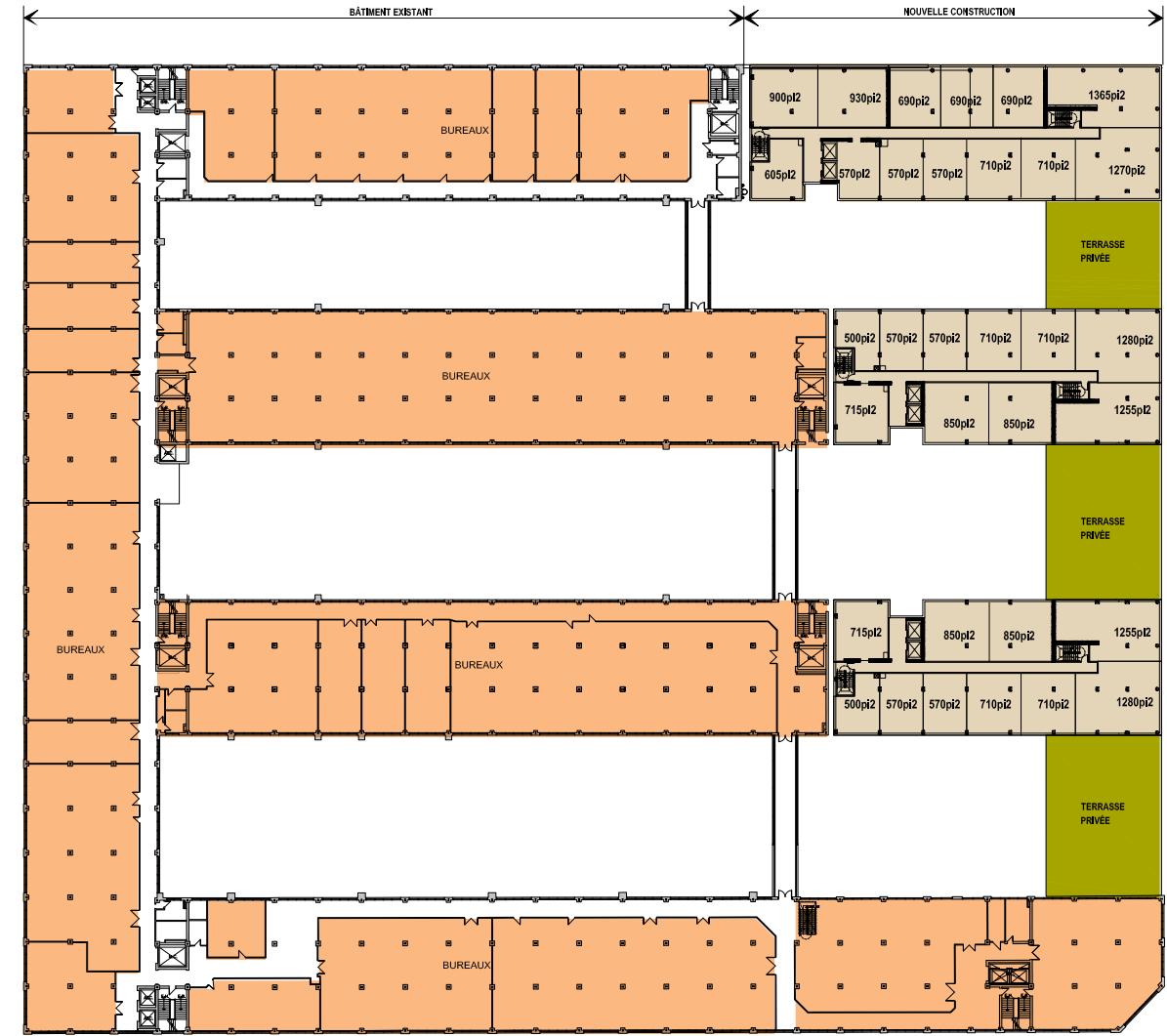
COUPE LONGITUDINALE, 2006



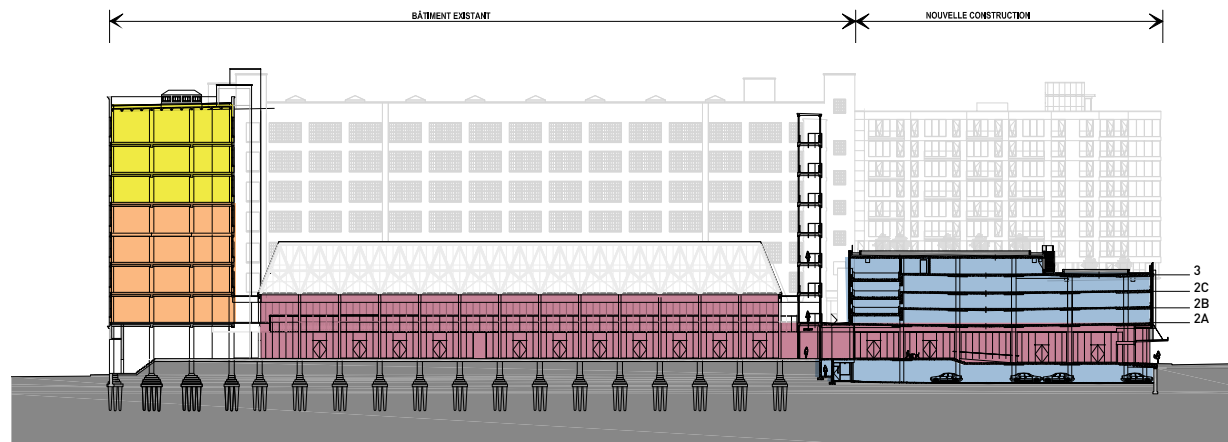
COUPE LONGITUDINALE, 2011



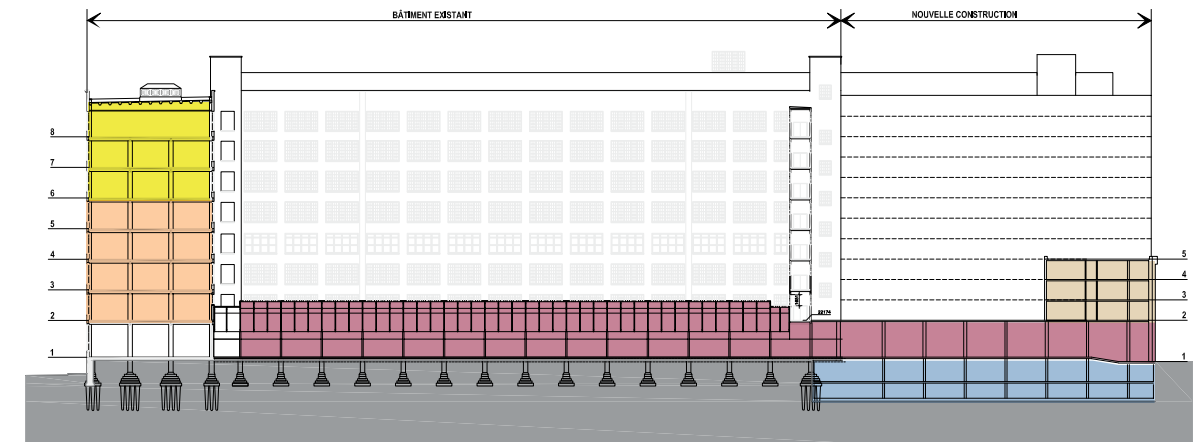
PLAN D'ÉTAGE 3, 2006



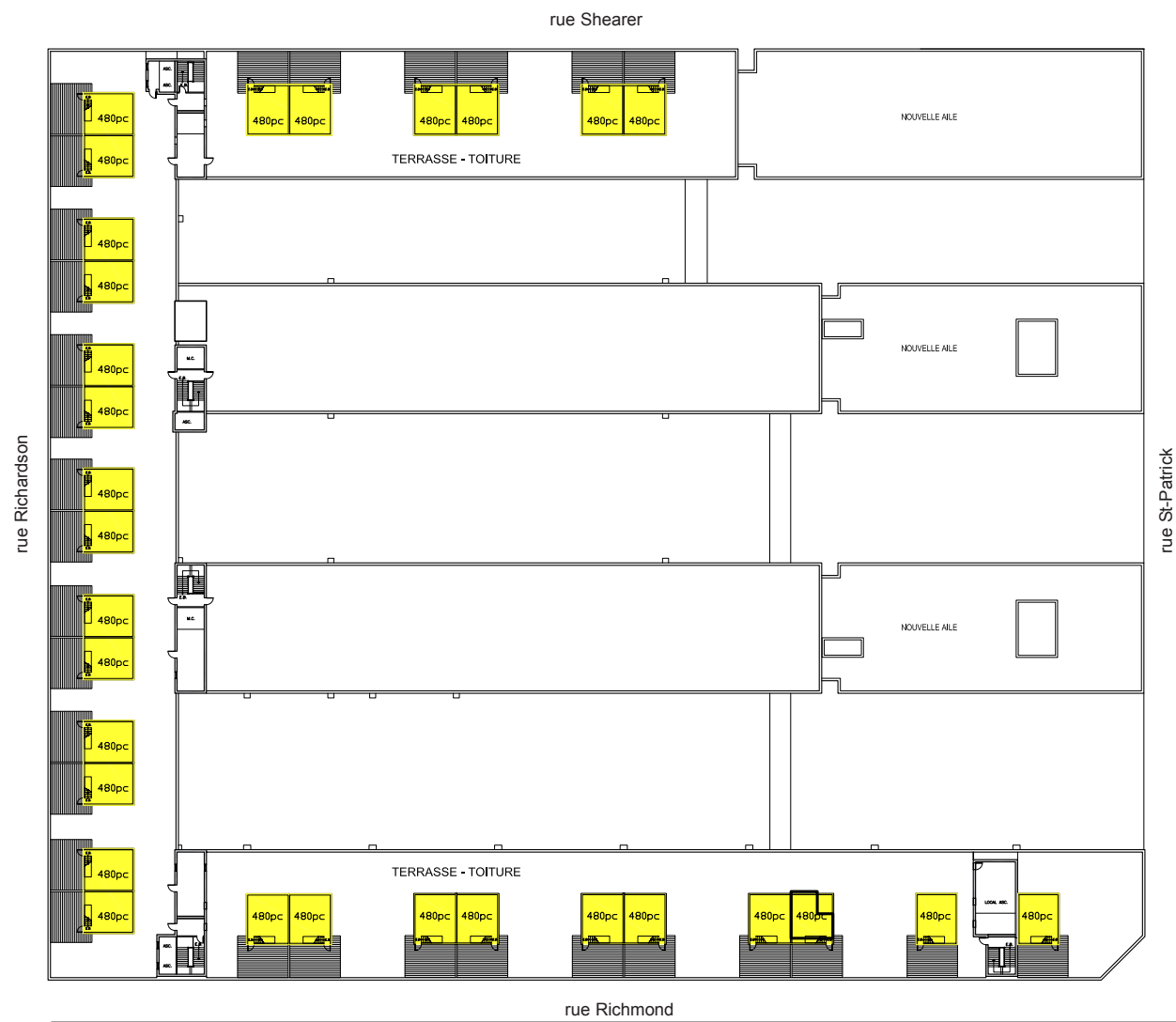
PLAN D'ÉTAGE 5, 2011



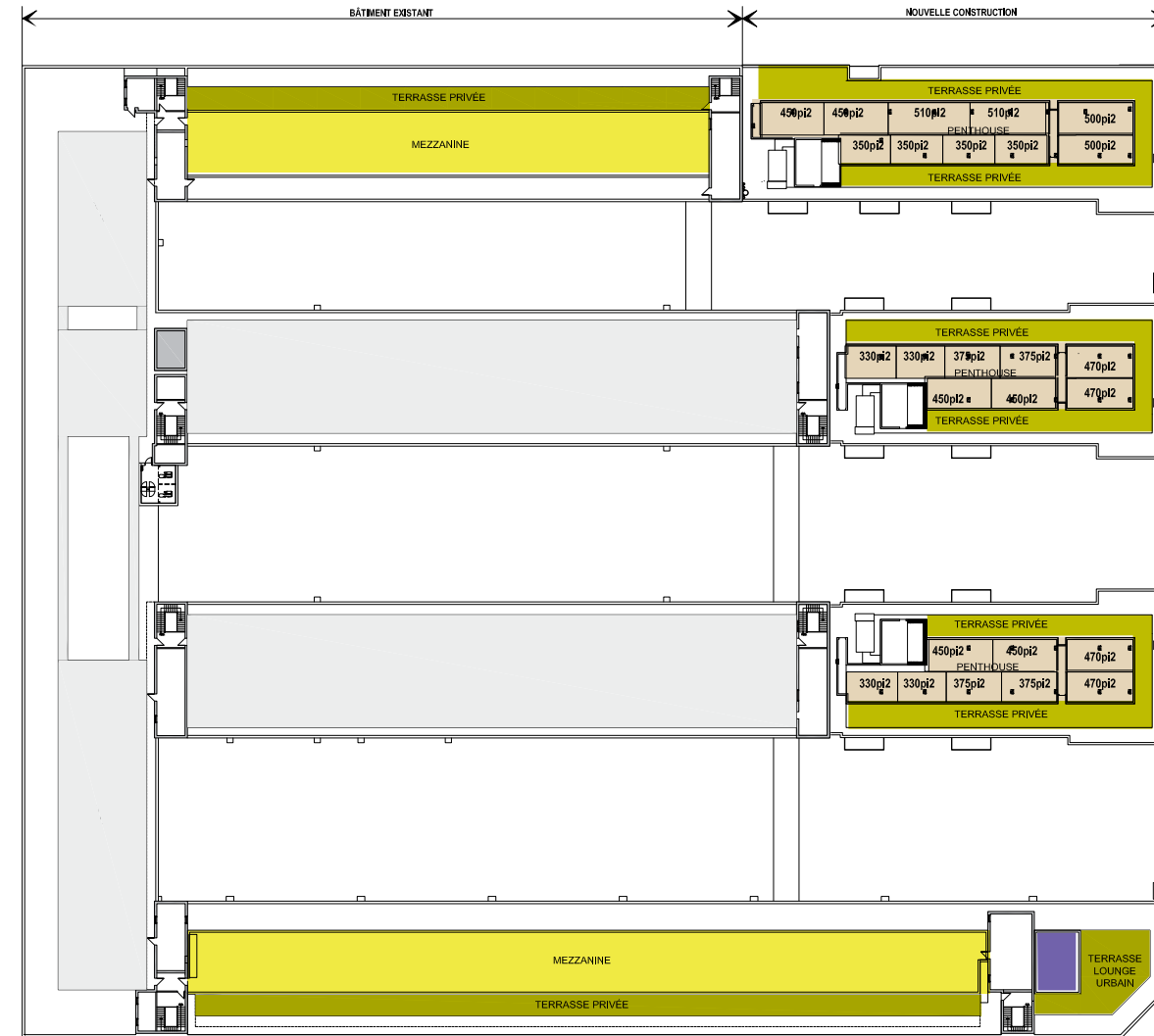
COUPE LONGITUDINALE, 2006



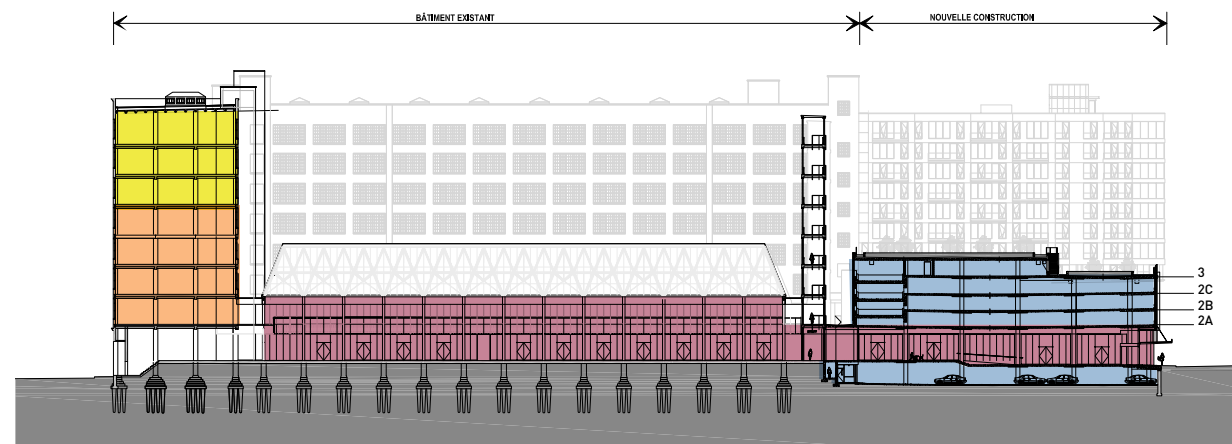
COUPE LONGITUDINALE, 2011



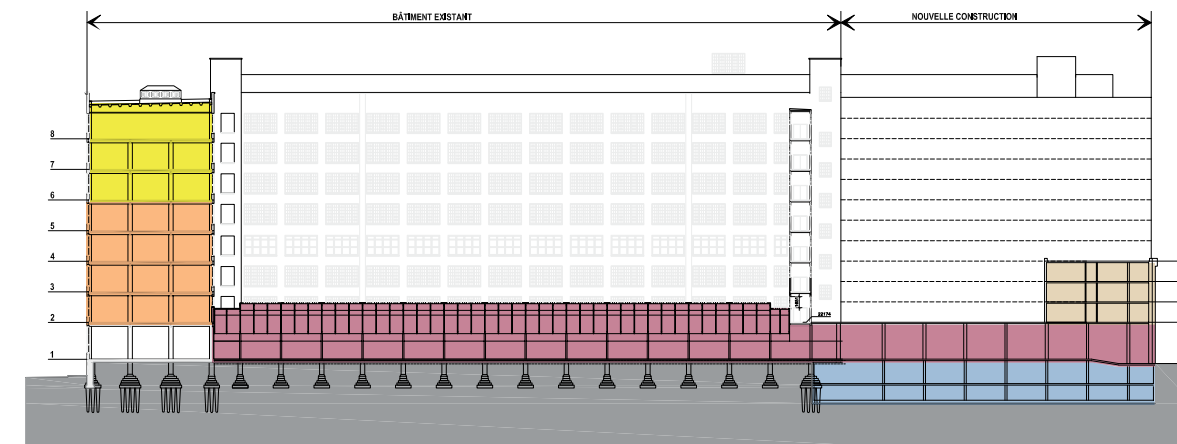
PLAN TOIT, 2006



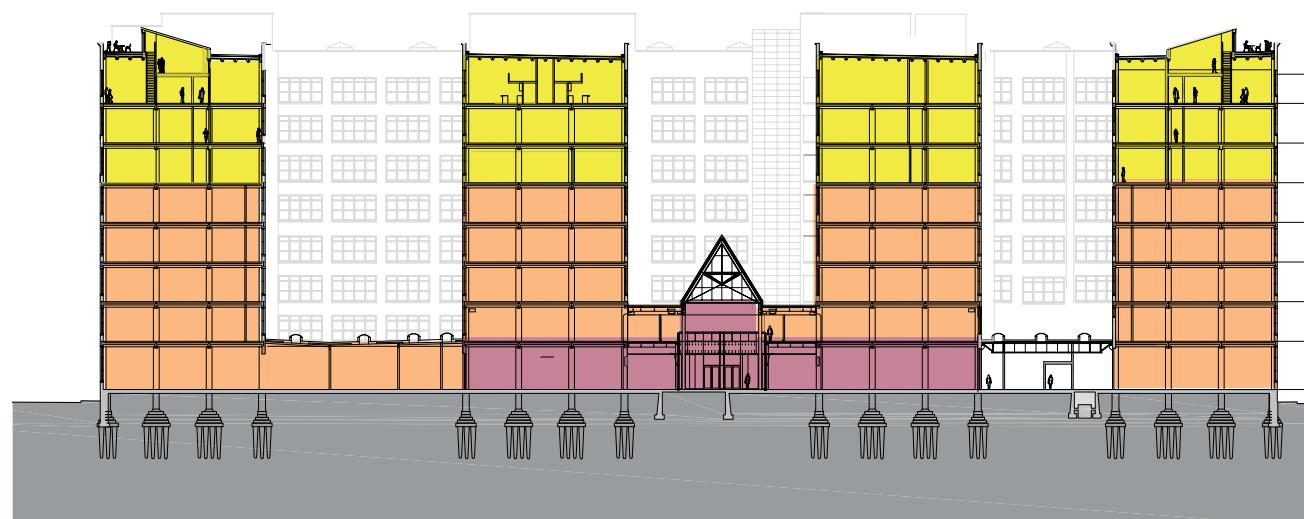
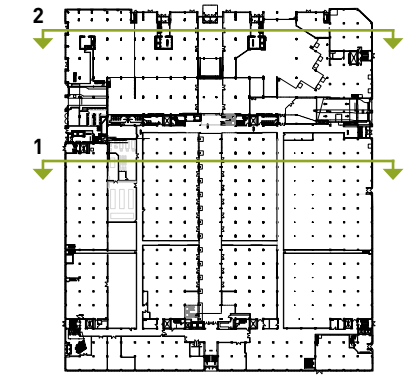
PLAN TOIT, 2011



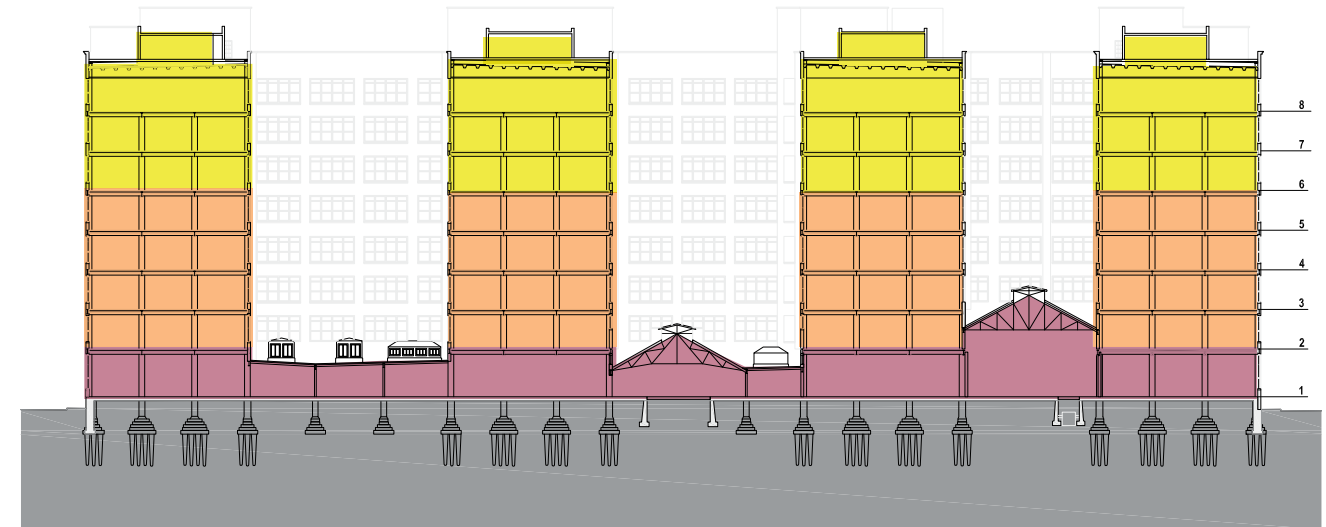
COUPE LONGITUDINALE, 2006



COUPE LONGITUDINALE, 2011

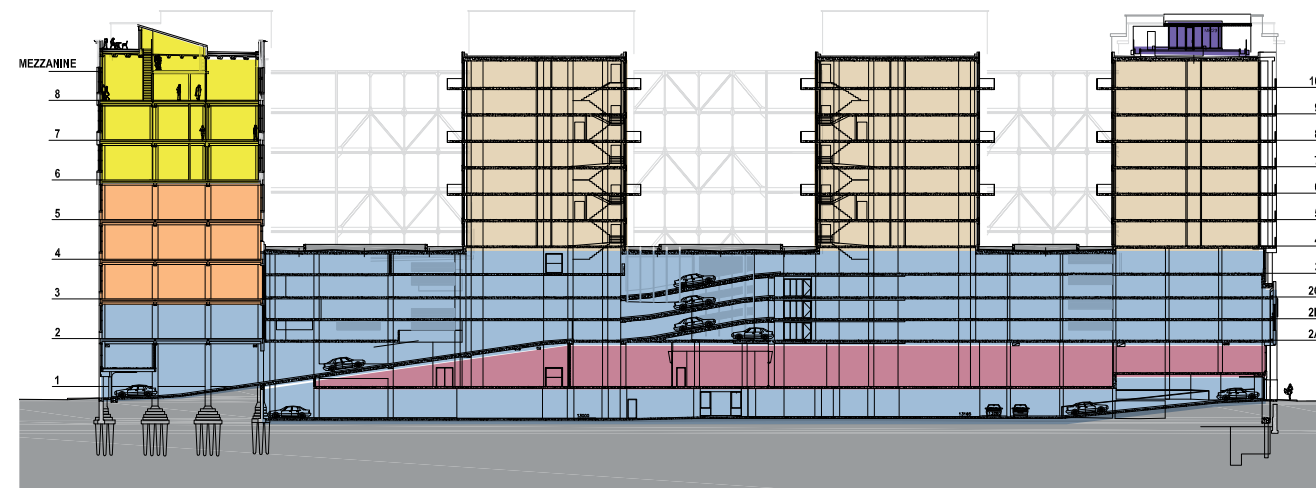
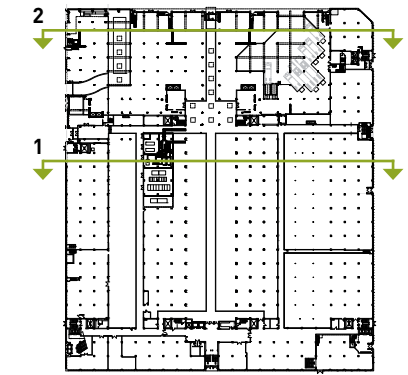


COUPE TRANSVERSALE 1, 2006

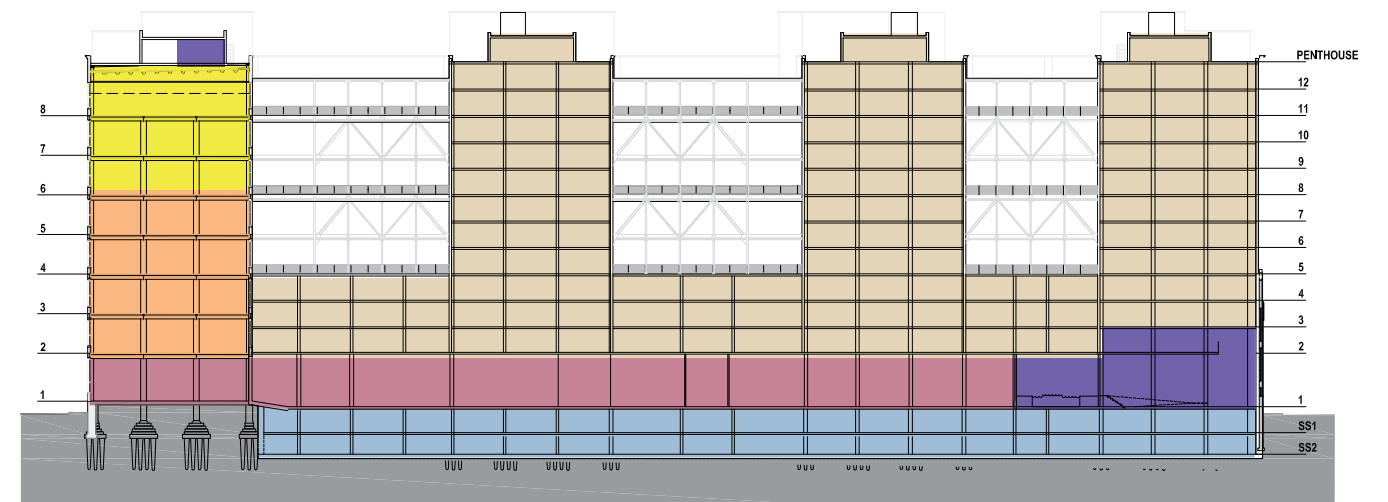


COUPE TRANSVERSALE 1, 2011

- HABITATION NOUVELLE CONSTRUCTION
- HABITATION PARTIE EXISTANTE
- BUREAUX
- COMMERCES / BUREAUX
- STATIONNEMENTS
- LOCAUX TECHNIQUES



COUPE TRANSVERSALE 2, 2006



COUPE TRANSVERSALE 2, 2011

- HABITATION NOUVELLE CONSTRUCTION
- HABITATION PARTIE EXISTANTE
- BUREAUX
- COMMERCES / BUREAUX
- STATIONNEMENTS
- LOCAUX TECHNIQUES
- ESPACES COMMUNS



ÉLÉVATION RUE ST-PATRICK, 2006



ÉLÉVATION RUE ST-PATRICK, 2011



ÉLÉVATION RUE SHEARER, 2006



ÉLÉVATION RUE SHEARER, 2011

NOUVELLE CONSTRUCTION BÂTIMENT EXISTANT

43.5 m HAUTEUR MAX SELON LE RÉGLEMENT

39.4 m NIVEAU PARAPET 38.8 m NIVEAU TOIT

40.7 m NIVEAU PARAPET EXISTANT
39.3 m NIVEAU TOIT EXISTANT



NIVEAUX RUE SHEARER, 2006

NOUVELLE CONSTRUCTION ✕ BÂTIMENT EXISTANT



NIVEAUX RUE SHEARER, 2011



PHOTO DES CONDITIONS EXISTANTES DU CANAL



PERSPECTIVE DU CANAL, 2006 (2008)



PERSPECTIVE DU CANAL, 2011



PHOTO DES CONDITIONS EXISTANTES RUE ST PATRICK



PERSPECTIVE RUE ST PATRICK, 2006 (2008)



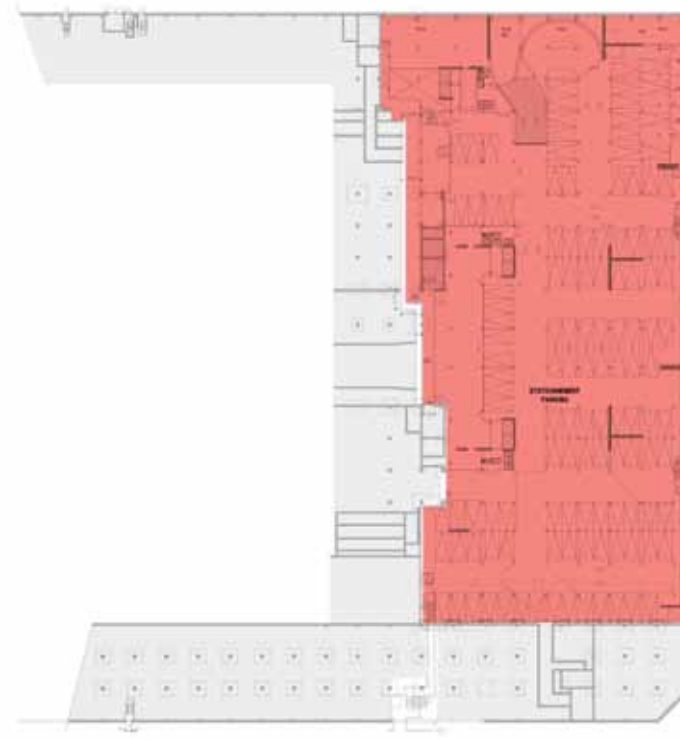
PERSPECTIVE RUE ST PATRICK, 2011

Sommaire du projet

La première phase de réalisation de l'îlot A, dans le cadre du redéveloppement du Nordelec, concerne la construction des aires de stationnement souterrain, du niveau de rez-de-chaussée du côté de la rue St-Patrick, le prolongement de l'aile ouest (rue Shearer) à des fins résidentielles et la conversion des niveaux 6, 7 et 8 des ailes est et ouest (rues Richmond et Shearer) à des fins résidentielles. La deuxième phase comprend la construction du basilaire sur la rue St-Patrick, le prolongement des ailes centrales et la conversion des niveaux 6, 7 et 8 existants des ailes centrales à des fins résidentielles. Enfin, la phase 3 planifie, à plus long terme, la conversion de l'aile Richmond, aux niveaux 6, 7 et 8, à des fins résidentielles.

Le plan de phasage revu déroge maintenant à l'article 26 du règlement 06-039. Les points suivants expliquent les raisons pour lesquelles, à plusieurs égards, la conversion des niveaux 6, 7 et 8, des ailes est et ouest (rues Richmond et Shearer) à des fins résidentielles est souhaitable dans une phase avancée :

1. La conversion à des fins résidentielles n'aura pas d'impact sur l'importance du pôle d'emploi que constitue Le Nordelec. À cet effet, les objectifs fixés en 2006 d'augmentation de la densité d'occupation commerciale et du nombre d'employés sont atteints. Le nombre d'employés s'est accru d'environ 740 employés, soit 36% d'employés de plus qu'en 2006 (voir tableau 1 en annexe).
2. Comme la majorité des logements abordables, accessibles au programme d'aide à l'accession à la propriété de la Ville de Montréal, sont prévus dans la partie existante, ils seront prêts plus rapidement.
3. L'arrivée d'une nouvelle population de résidents et le renforcement du pôle d'emploi contribueront à la revitalisation du quartier dès les premières phases de développement.
4. Tant que la conversion n'est pas effective, les espaces commerciaux resteront vacants pour une longue période, car il est difficile de louer un espace pour une courte période. De plus, les locataires actuels des deux ailes à reconverter seront immédiatement relocalisés dans les ailes centrales (voir tableau 3 en annexe). Retarder cette première phase aurait comme effet de maintenir vacantes les ailes centrales, et ce, pour une longue période.



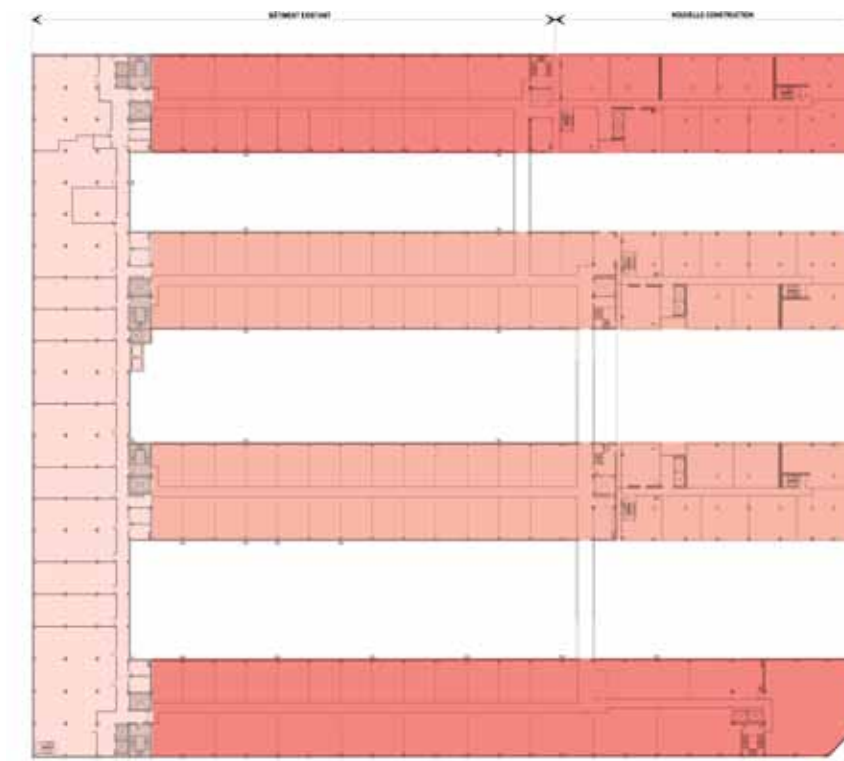
PLAN DE PHASAGE ÎLOT A / NIVEAUX SOUS-SOL 1 ET 2



PLAN DE PHASAGE ÎLOT A / NIVEAUX 2 À 4



PLAN DE PHASAGE ÎLOT A / NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉE



PLAN DE PHASAGE ÎLOT A / NIVEAUX 5 À 12 (NOUVELLE CONSTRUCTION)
/ NIVEAUX 6-7-8 (CONSTRUCTION EXISTANTE)

- PHASE A1
- PHASE A2
- PHASE A3*

* Phase future

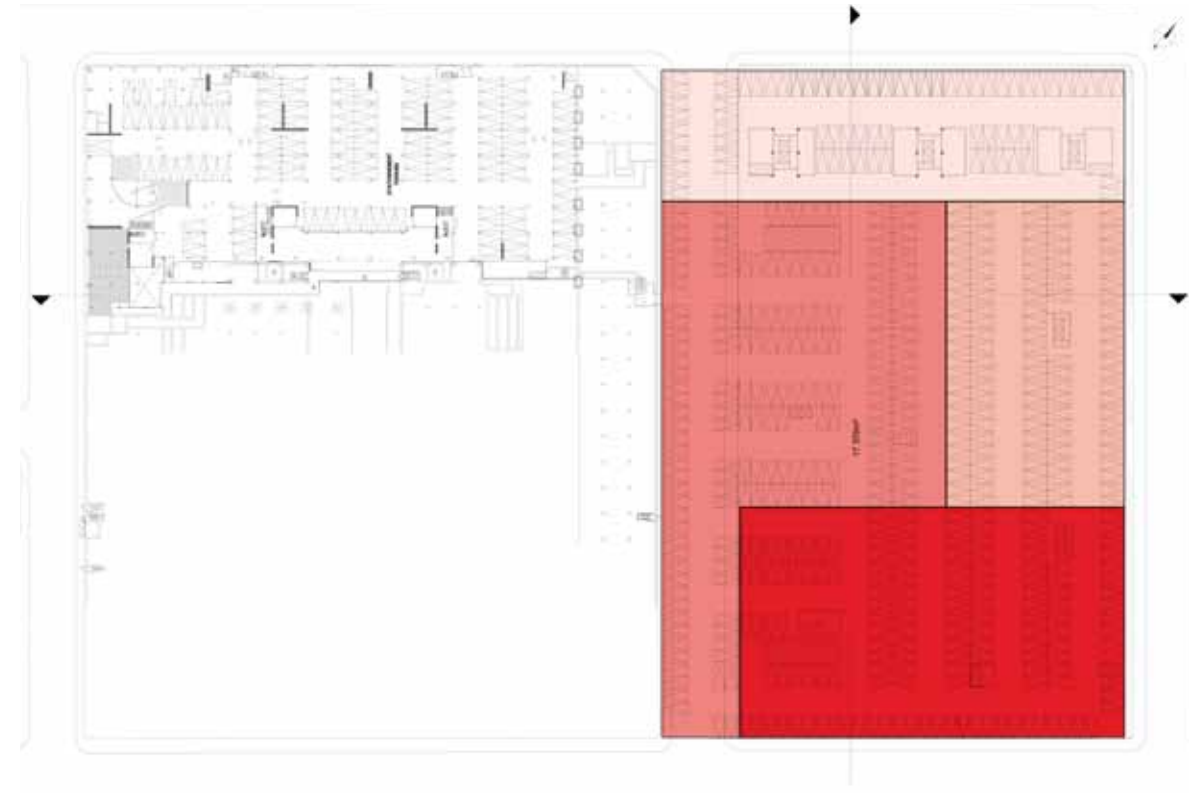
5. Le projet compte cinq phases. La multiplication du nombre de phases causerait des nuisances importantes autant pour les locataires des espaces commerciaux que pour les résidents propriétaires. Le fait de réaliser la conversion des ailes est et ouest au début du projet réduit la période durant laquelle les locataires et le voisinage seront incommodés par les travaux.

6. Les travaux de conversion des ailes est et ouest doivent être réalisés en même temps que d'autres travaux importants tels que l'installation de nouveaux ascenseurs. L'accès au site ainsi que la manipulation d'équipements lourds deviendront plus difficiles lors que les nouvelles constructions seront en place.

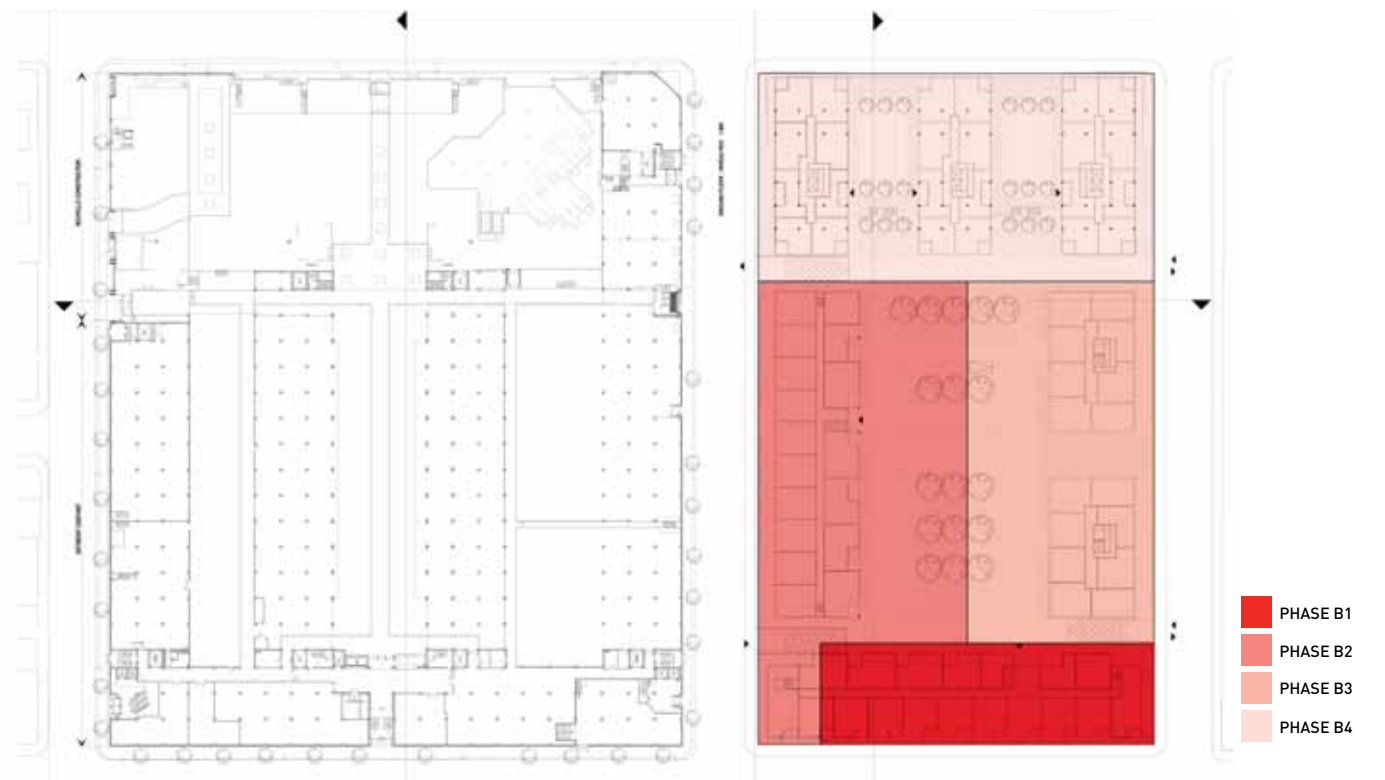
7. Le revenu généré par la vente des unités résidentielles permettra le développement de certaines composantes du projet plus tôt dans le processus :

- la réalisation de la nouvelle structure pour les aires de stationnement intérieur (deux niveaux en souterrain);
- la mise aux normes des systèmes mécanique et électrique pour tout le bâtiment;
- la rénovation de composantes importantes du bâtiment (changement des fenêtres, réparation de la maçonnerie, etc), améliorant ainsi l'image générale du Nordelec.

8. L'investissement de départ sera moins important, donc le financement sera plus facile à obtenir. Cette option comporte moins de risque.



PLAN DE PHASAGE ÎLOT B / NIVEAUX SOUS-SOL 1 ET 2



PLAN DE PHASAGE ÎLOT B / NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉE

Annexe 1

Stratégie d'occupation : commercial / bureaux

TABLEAU 1
ANALYSE DE L'OCCUPATION COMMERCIALE (2006-2011)

Categorie	Superficie par catégorie (pi.ca.)		Nombre de compagnies		Nombre d'employés	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Environnement	6 829	3 150	4	2	28	8
Professionnels	49 100	87 970	29	33	192	349
Production télévision	68 425	21 975	20	8	228	73
Maketing et publicité	48 160	64 855	19	18	124	219
Technologie/Multimedia /Conception graphique/Communication	93 373	161 707	42	31	237	714
Recherche et développement	16 739	41 012	10	11	41	90
Gestion immobilière	4 913	12 001	2	2	12	20
Ventes et distribution	79 755	125 111	32	29	166	246
Organisation sans but lucratif	37 831	3 067	16	2	78	21
Mode et design	16 007	0	4	0	31	0
Imprimerie	61 777	43 313	17	9	75	51
Photographie/Art/Décors	52 199	66 578	19	14	57	141
Santé et mode de vie	8 969	20 774	2	3	9	72
Entreposage	69 624	46 663	22	15	16	27
Total superficie occupée	613 701	698 176	238	177	1 294	2 031

TABLEAU 2
DENSITÉ D'OCCUPATION 2011

Étages	Superficie occupée par étage	Pourcentage d'occupation par étage	Employés par étage	Ratio (Sup. pi.ca. /Employé)
1	126 622	63%	191	663
2	95 119	99%	267	356
3	82 808	84%	294	282
4	77 691	78%	227	342
5	84 295	88%	238	354
6	74 456	74%	260	286
7	87 835	87%	209	420
8	63 435	63%	345	184
Total	692 261	79%	2 031	341

TABLEAU 3
TAUX D'INOCCUPATION / AILES CENTRALES (2011)

	aile 300 / superficie par étage(pi.ca.)	aile 400 / superficie par étage (pi.ca.)
3e étage		7 216
4e étage		15 407
5e étage	1 780	3 689
6e étage	7 802	9 921
7e étage	1 994	9 237
8e étage	19 780	19 679
SOUS-TOTAL	31 356	65 149
TOTAL	96 505*	

*La superficie à relocaliser pour les niveaux 6,7 et 8 des ailes est et ouest est de 81 500 pieds carrés. la compilation des superficies vacantes pour les ailes centrales indique que la stratégie de relocalisation (voir p. 24, point 4) est réalisable puisque la superficie disponible est supérieure à la superficie dont les entreprises ont besoin pour être relocalisés.

Annexe 2

Photos du bâtiment Le Nordelec

