

**Projet d'agrandissement et de changement d'usage du bâtiment Nordelec et développement de terrains voisins à des fins d'habitation (îlot B et îlot C) – 1751 rue Richardson**

**Modification du Plan d'urbanisme (secteur d'emploi à secteur mixte)**

**Règlement en vertu de l'article 89 3° de la Charte de la Ville de Montréal (projet de plus de 25 000 mètres carrés)**

**Arrondissement : Sud-Ouest**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 9 JUIN 2006**

Après avoir pris connaissance de la proposition, le Comité formule les recommandations et commentaires qui suivent.

**1. Avis précédents**

Le Comité a émis deux avis relativement au projet qui lui a été soumis lors des séances du 8 juillet 2005 et du 14 octobre 2005. De plus, entre ces deux séances, les membres du Comité ont pu visiter le bâtiment du Nordelec ainsi que les terrains voisins qui font l'objet des propositions de développement.

Dans son appréciation du projet, le Comité doit tenir compte à la fois des recommandations et commentaires qu'il a déjà formulés à l'égard du projet et des éléments nouveaux résultant des modifications apportées à la proposition.

**2. La modification du Plan d'urbanisme et la dérogation aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur**

**2.1. Le bâtiment du Nordelec**

***Position du Comité en 2005***

Le Comité avait indiqué que la mise en valeur du Nordelec et des terrains adjacents devait être considérée comme un projet d'ensemble. Il était d'avis que la solution à préconiser relativement à la mixité devait 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 était favorable à une affectation «secteur mixte» des terrains de l'îlot B, actuellement utilisés à des fins de stationnement. Ce développement de ces terrains permettait de faire disparaître des espaces de stationnement extérieur desservant le Nordelec en les relocalisant à l'intérieur de celui-ci. Il mettait en valeur ces terrains en complémentarité du projet de redéveloppement de la Redpath, situé de l'autre côté de la rue St-Patrick. Les stationnements occupaient les étages inférieurs d'une nouvelle aile construite parallèlement à la rue St-Patrick alors que les étages supérieurs étaient affectés à l'habitation.

Le Comité était venu à la conclusion que seule cette aile pouvait être affectée à la fonction résidentielle. Ainsi, la mixité préconisée n'était pas étendue à l'ensemble du

**Projet d'agrandissement et de changement d'usage du bâtiment Nordelec et développement de terrains voisins à des fins d'habitation (îlot B et îlot C) – 1751 rue Richardson**  
**Modification du Plan d'urbanisme (affectation industrielle)**  
**Règlement en vertu de l'article 89 3° de la Charte de la Ville de Montréal (projet de plus de 25 000 mètres carrés)**  
**Arrondissement : Sud-Ouest**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 9 JUIN 2006**

bâtiment mais strictement limitée à la nouvelle aile proposée, conçue pour l'habitation. Cette solution avait l'avantage de protéger l'intégrité et la vocation du Nordelec existant tout en offrant un potentiel de développement significatif à l'habitation.

***2006 : une proposition de développement modifiée***

Le concept a évolué. Le parti de mise en valeur du Nordelec repose maintenant sur la réalisation de nouvelles constructions dans le prolongement des ailes existantes, perpendiculairement à la rue St-Patrick. Le Comité est d'avis que ce changement d'orientation des nouvelles constructions est nettement préférable d'un point de vue architectural, il permet d'achever la figure du Nordelec.

Cependant, il est toujours d'avis que la vocation du Nordelec doit être protégée. Historiquement, la Ville de Montréal, par l'intermédiaire d'une société paramunicipale, la Société de développement de Montréal, avait acquis le bâtiment et investi dans sa modernisation. Lors de la cession en 2000 à des intérêts privés, les acteurs publics avaient soutenu que la vocation du bâtiment demeurerait et serait préservée. L'acquéreur s'était engagé à poursuivre la modernisation du bâtiment. Le Comité est d'avis que l'unicité de ce bâtiment, le potentiel exceptionnel qu'il recèle pour les entreprises de la nouvelle économie, qui s'y installent déjà, de même que sa localisation privilégiée à proximité du centre-ville, en font un atout dans une stratégie montréalaise de développement économique. Ainsi tant l'histoire récente que les caractéristiques remarquables du bâtiment incitent à une approche prudente.

***Concentrer l'habitation dans les nouvelles ailes***

Le Comité maintient donc sa recommandation de ne considérer aux fins de développement résidentiel que les nouvelles constructions qui seront réalisées dans le prolongement des ailes existantes. Ces constructions représentent un potentiel de développement très intéressant puisque la hauteur des étages, moins importante que celle du Nordelec, permettra de réaliser jusqu'à 7 étages d'habitation dans chacune des trois nouvelles «tours» prévues.

***En phase ultérieure : possibilité d'une conversion résidentielle du dernier étage du Nordelec***

Cependant, compte tenu de la vacance des espaces du Nordelec, le Comité serait disposé à tempérer cette position pour le dernier étage du Nordelec et ce dans une phase ultime du projet. Seul cet étage lui semble offrir des conditions propices pour l'habitation. En effet, outre l'enjeu de la vocation d'emploi du bâtiment, une autre

**Projet d'agrandissement et de changement d'usage du bâtiment Nordelec et développement de terrains voisins à des fins d'habitation (îlot B et îlot C) – 1751 rue Richardson**  
**Modification du Plan d'urbanisme (affectation industrielle)**  
**Règlement en vertu de l'article 89 3° de la Charte de la Ville de Montréal (projet de plus de 25 000 mètres carrés)**  
**Arrondissement : Sud-Ouest**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 9 JUIN 2006**

raison avait incité le Comité à ne pas favoriser l'habitation dans le Nordelec et l'avait amené à recommander que l'habitation soit restreinte à une aile distincte.

*«... 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.»* (extrait de l'avis du 14 octobre 2005)

Or, les logements proposés dans le corps du Nordelec n'ont pas été modifiés. Dans l'éventualité de l'insertion de logements au dernier étage, le Comité recommande que la qualité des circulations semi-privées soit grandement améliorée et que ces logements et les corridors qui les desservent profitent de la présence du toit pour tirer parti d'un éclairage zénithal.

***En résumé***

En résumé, en ce qui concerne le bâtiment du Nordelec, le Comité privilégie une approche prudente qui limite la fonction résidentielle aux nouvelles constructions réalisées dans le prolongement des ailes existantes. Il recommande que les moyens soient pris pour maintenir la vocation d'emploi du bâtiment existant. Par conséquent, l'affectation «secteur mixte» devrait être limitée dans un premier temps, à une zone située le long de St-Patrick.

Dans une phase ultime du développement, seul le dernier étage du Nordelec pourrait être transformé à des fins d'habitation. Cette autorisation ne devrait être accordée que lorsque le développement des autres composantes du projet aura été réalisé.

Le Comité n'a pas d'objection à l'ajout d'espaces commerciaux dans le Nordelec qui seront complémentaires à ceux qui relèvent de la vocation de la rue Centre, la voie commerciale du secteur.

**2.2. L'îlot B**

Le Comité n'a pas d'objection à ce que les paramètres du Plan et les exigences du règlement d'urbanisme soient modifiés pour permettre la réalisation du projet présenté sur l'îlot B.

Une hauteur de 8 étages est acceptable compte tenu des dimensions importantes de l'îlot. Cette hauteur assure le maintien de la prépondérance du Nordelec dans le paysage. Le Comité accueille favorablement les choix volumétriques du projet qui

**Projet d'agrandissement et de changement d'usage du bâtiment Nordelec et développement de terrains voisins à des fins d'habitation (îlot B et îlot C) – 1751 rue Richardson**  
**Modification du Plan d'urbanisme (affectation industrielle)**  
**Règlement en vertu de l'article 89 3° de la Charte de la Ville de Montréal**  
**(projet de plus de 25 000 mètres carrés)**  
**Arrondissement : Sud-Ouest**

---

**AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 9 JUIN 2006**

consistent à assurer une continuité sur rue aux étages inférieurs par un volume implanté le long de la rue St-Patrick sur lequel sont déposées aux étages supérieurs des barres implantées perpendiculairement à la rue St-Patrick qui viendront s'inscrire en continuité du rythme des prolongements des ailes qui termineront la composition du Nordelec. Il en résultera une impression d'ensemble qui agrémentera significativement le front de la rue St-Patrick.

La programmation de la cour intérieure dont la surface importante permet un aménagement diversifié devra être établie en complémentarité de celle du parc Joe Beef que la Ville se prépare à revoir.

**2.3. L'îlot C**

Le parti de développement de l'îlot C est intéressant. Il est conçu selon le patron de l'îlot typique montréalais avec sa tête d'îlot de volumétrie plus importante face au parc. La programmation des espaces tient compte de leur localisation dans la ville, la localisation de la salle communautaire semble à cet égard tout à fait indiquée. La diversité des types de logements est également un atout de ce volet du projet.

Le Comité n'a pas d'objection à ce que les paramètres du Plan et les exigences du règlement soient modifiés pour permettre la réalisation du projet.

**3. CONCLUSION**

Le Comité se réjouit de la qualité du projet. Cette qualité est perceptible aux plans urbanistique, architectural et social. Le Comité est d'avis que la proposition doit être vue comme un projet d'ensemble et que les droits de développement accordés (modification du Plan, dérogations réglementaires) permettront la réalisation des composantes résidentielles (nouvelles ailes du Nordelec, îlot B et îlot C) qui assureront le maintien du Nordelec (bâtiment existant) dans sa vocation de secteur d'emploi. Ce ne serait que dans une phase ultime, une fois les autres composantes résidentielles réalisées, que l'on pourrait envisager la conversion du dernier étage du Nordelec à des fins résidentielles.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier  
Secrétaire

Adrien Sheppard  
Président

Le 13 juin 2006

Le 13 juin 2006