

<b>Numéro de dossier : 1063468008</b>	
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division urbanisme
<b>Objet</b>	Recommander au Conseil municipal d'adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin de remplacer l'affectation "Secteur d'emplois" par l'affectation "Secteur mixte" pour l'ensemble du quadrilatère délimité par les rues Shearer, St-Patrick, De Condé et Richardson et afin de modifier la densité de construction et les limites de hauteur de catégories 12-08 et 12-09 par les catégories 12-T1 et 12-T3 pour le secteur Est de Pointe St-Charles. - Nordelec -

**Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires

**♦Commentaires**

Les modifications proposées au plan d'urbanisme visent notamment à faciliter la réalisation par le promoteur de 180 logements sociaux et communautaires (15 % du total) sur l'îlot C ainsi que 180 logements abordables répartis dans les îlots A et B (voir annexes 2 et 3). Les intentions du promoteur sont conformes aux objectifs de la stratégie d'inclusion de logements abordables pour les nouveaux projets résidentiels, adoptée en 2005 par la Ville de Montréal.

La proposition constitue une réponse exemplaire aux objectifs municipaux. La Direction de projet-Développement du logement social et abordable travaillera avec l'arrondissement et les partenaires communautaires pour en assurer sa réalisation.

Le promoteur du projet de redéveloppement de l'ensemble des immeubles devra concrétiser son engagement à soutenir la réalisation des 180 logements sociaux et communautaires par une promesse de cession des immeubles de l'îlot C à des groupes communautaires locaux ou à la Ville de Montréal.

Le profil des projets sociaux et communautaires devra s'inscrire à l'intérieur des balises fixées par la Direction de projet - Développement du logement social et abordable. Rappelons que la Direction accorde une priorité aux logements pour familles, dans l'esprit de la politique familiale municipale actuellement en cours d'élaboration. Par ailleurs, l'octroi de subventions pour les logements sociaux et communautaires est tributaire de la disponibilité des fonds et de l'approbation des projets qui doivent répondre aux normes et exigences des programmes de subvention en cours.

**Numéro de certificat (ou note)**

<p><b>Responsable de l'intervention</b>          François GOULET          Conseiller en aménagement  <b>Tél. :</b> (514) 872-6064  <b>Date:</b> 2006-07-20</p>	<p><b>Endossé par:</b>          Danielle CÉCILE          Directrice intérimaire          Développement immobilier résidentiel  <b>Tél. :</b>(514)872-2848  <b>Date d'endossement:</b> 2006-07-20 17:15:51</p>
--	---

**Numéro de dossier : 1063468008****Unité administrative responsable**

Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division urbanisme

**Objet**

Recommander au Conseil municipal d'adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin de remplacer l'affectation "Secteur d'emplois" par l'affectation "Secteur mixte" pour l'ensemble du quadrilatère délimité par les rues Shearer, St-Patrick, De Condé et Richardson et afin de modifier la densité de construction et les limites de hauteur de catégories 12-08 et 12-09 par les catégories 12-T1 et 12-T3 pour le secteur Est de Pointe St-Charles. - Nordelec -

**Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires

**♦Commentaires**

Le projet présenté est en accord avec l'esprit et les principes de la stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, notamment en prévoyant 15% de logements sociaux et communautaires ainsi que 15% de logements abordables d'initiative privée.

Le projet s'inscrit aussi clairement dans la poursuite d'objectifs de consolidation résidentielle à Montréal, notamment les suivants :

- densifier le développement résidentiel dans les secteurs situés à proximité du Centre et à distance de marche des stations de métro.
- stimuler le développement résidentiel sur les terrains vacants ou sous-utilisés;
- maximiser le potentiel à proximité d'attraits significatifs, en l'occurrence le Canal de Lachine;
- favoriser la création de nouveaux concepts immobiliers qui pourraient répondre de façon plus adéquate aux segments de clientèles actuels et dits émergents;
- agir pour retenir les ménages à Montréal, quel que soit leur parcours résidentiel, qu'ils soient accédants à la propriété ou acheteurs expérimentés.

Enfin, à notre avis, ce projet pourrait constituer un attrait de premier ordre pour les acheteurs, au bénéfice de l'arrondissement du Sud-ouest aussi bien que pour Montréal dans son ensemble et constituerait un apport significatif à l'offre montréalaise d'unités neuves dans un contexte où plusieurs grands projets résidentiels sont annoncés à l'extérieur de l'île de Montréal et viennent intensifier la concurrence régionale.

Néanmoins, nous sommes d'avis que certaines conditions de succès sont préalables :

- S'assurer que le promoteur présente à l'avance des scénarios de développement alternatifs au cas où le rythme d'écoulement des unités se fasse plus lentement que prévu.
- Éviter d'investir trop fortement le segment des propriétés de haut de gamme, actuellement saturé à Montréal. Les segments de milieu de gamme et abordable sont assurément les plus prometteurs pour les prochaines années.
- A l'intérieur des unités abordables produites, s'assurer d'une diversité de produits résidentiels, notamment en ce qui regarde le nombre de chambres à coucher.

Numéro de certificat (ou note)

<b>Responsable de l'intervention</b> François CADOTTE Conseiller en développement de l'habitation <b>Tél. :</b> 872-4441 <b>Date:</b> 2006-07-21	<b>Endossé par:</b> François CADOTTE Conseiller en développement de l'habitation <b>Tél. :</b> 872-4441 <b>Date d'endossement:</b> 2006-07-21 11:35:03
--	--

**Numéro de dossier :**1063468008

<b>Numéro de dossier : 1063468008</b>	
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division urbanisme
<b>Objet</b>	Recommander au Conseil municipal d'adopter un règlement modifiant le Plan d'urbanisme afin de remplacer l'affectation "Secteur d'emplois" par l'affectation "Secteur mixte" pour l'ensemble du quadrilatère délimité par les rues Shearer, St-Patrick, De Condé et Richardson et afin de modifier la densité de construction et les limites de hauteur de catégories 12-08 et 12-09 par les catégories 12-T1 et 12-T3 pour le secteur Est de Pointe St-Charles. - Nordelec -

**Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires

**♦Commentaires**

La réalisation du projet nécessite une modification du Plan d'urbanisme relative à l'affectation du sol, à la densité de construction et aux limites de hauteur permises sur les lots visés. Cette modification aura pour effet de permettre la cohabitation d'usages générateurs d'emplois et d'habitation dans le secteur et à même le bâtiment du Nordelec, ainsi que de rehausser la densité de construction et les limites de hauteur sur les îlots visés par le projet. Par ailleurs, les conditions particulières d'implantation, d'aménagement et d'intégration du projet seront précisées et établies dans le cadre d'un règlement adopté en vertu de l'article 89 3o de la Charte de la Ville de Montréal.

Les notions de mixité des usages et de cohabitation entre les activités résidentielles et d'emplois sont au coeur du concept mis de l'avant par les promoteurs du projet qui se sont engagés à préserver les emplois existants et à établir les conditions qui permettront même d'accroître le nombre d'emplois au sein du Nordelec.

Le Nordelec demeure néanmoins un repère historique important pour le quartier de Pointe Saint-Charles dont on doit assurer la pérennité, tant pour sa valeur architecturale et patrimoniale que pour sa contribution au développement économique et social de l'arrondissement.

La modification demandée au Plan d'urbanisme apparaît donc acceptable; par ailleurs, la modification des paramètres du Plan d'urbanisme permettra une augmentation de la valeur foncière du bâtiment du Nordelec, ainsi que de nouvelles recettes fiscales générées par la construction de bâtiments résidentiels sur les îlots B et C actuellement occupés par des stationnements. La modification demandée permettra en effet d'améliorer la rentabilité du projet sans affecter la prédominance de l'édifice du Nordelec dans le paysage urbain (la hauteur permise sur ces îlots passant de 6 à 8 étages), de même que la création de logements sociaux et abordables rencontrant les objectifs de la Stratégie municipale d'inclusion de logements abordables.

**Numéro de certificat (ou note)**

<b>Responsable de l'intervention</b> Stéphane CONANT Chargé de projets	<b>Endossé par:</b> Stéphane CONANT Chargé de projets
--	---

Tél. : 872-7713  
Date: 2006-07-24

Développement urbain  
Tél. :872-7713  
Date d'endossement: 2006-07-24 16:13:19

Numéro de dossier :1063468008