

Identification		Numéro de dossier : 1234334006
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter un Règlement autorisant la démolition, l'occupation, la transformation et la construction de bâtiments sur les immeubles bordés par les rues Saint-Patrick, De Montmorency, Richardson et Shearer et sur les lots 2 160 226, 2 160 227 et 1 852 800 - Le Nordelec	

Contenu

Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine a reçu, en mai 2022, une demande de modification du Plan d'urbanisme et du Règlement 06-039 (Le Nordelec) adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ chapitre C-11.4).

En vigueur depuis le 2 mai 2007, le Règlement 06-039 fut adopté pour permettre 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 de bâtiments sur les terrains adjacents, à des fins résidentielles et commerciales. Ce règlement a été modifié en 2012 afin d'ajuster certaines dispositions relatives au phasage, au délai de réalisation du projet et à l'emplacement des unités de stationnement.

Suite à un développement partiel du projet précédemment adopté, un nouveau propriétaire procédait à l'acquisition, en 2016, des immeubles situés au 1751, rue Richardson et ceux situés entre le prolongement de la rue de la Sucrerie et des rues Saint-Patrick, De Condé et Richardson. Ayant une vision de développement différente, le nouveau propriétaire souhaite plutôt consolider la vocation d'emplois du secteur par la construction de nouveaux bâtiments à des fins de bureau sur les terrains situés à l'est du Nordelec. Un de ceux-ci (1301, rue de Montmorency) a d'ailleurs fait l'objet d'un projet particulier adopté en janvier 2022.

La réalisation de ce nouveau projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme en ce qui a trait à la limite de hauteur et à la densité. Cette modification fait l'objet du sommaire décisionnel 1234334008.

Puisque le délai de réalisation prévu au 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 1 852 835 (06-039) est échu, l'autorisation de ce Règlement est devenue périmée et tous nouveaux travaux doivent faire l'objet d'une nouvelle autorisation. La signature d'un nouvel Accord de développement est envisagée.

Le Conseil municipal peut adopter un règlement adopté en vertu du 3^e paragraphe de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, c. C-11.4).

Décision(s) antérieure(s)

CM12 0752 - 20 août 2012 (1114243012) : Adoption, avec changements, du règlement intitulé « Règlement modifiant le 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 1 852 835 (06-039) »

CM07 0275 - 28 avril 2007 (1063468009) : Approuver le nouveau projet d'entente de développement entre la Ville et 9143-7459 Québec inc. relativement au projet de redéveloppement de l'îlot immobilier « Le Nordelec » / Abroger la résolution CM07 0189

CM07 0204 - 23 avril 2007 (1063468008) : Adoption - Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)

CM07 0205 - 23 avril 2007 (1063468009) : Adoption - 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 lots 2 160 226, 2 160 227, 2 160 228 et 1 852 835

Description

Le site

Localisé à proximité du parc du canal de Lachine, le site du Nordelec est situé dans un secteur en transformation. Autrefois industriel, ce secteur s'oriente vers des usages mixtes de plus faible intensité, ce qui a permis l'insertion d'activités résidentielles dans les dernières années. Les édifices de la Redpath et de Corticelli sont des exemples d'anciens bâtiments industriels situés à proximité du site visé et qui ont été recyclés à des fins d'habitation. Les modifications réglementaires apportées en 2006 confirment la mixité du secteur et ainsi, introduisent les fonctions résidentielles et commerciales, tout en conservant le pôle d'emploi.

La principale construction du site est l'édifice Le Nordelec avec son imposante emprise au sol de près de 21 650 m² (233 000 pi²) recouvrant l'ensemble de l'îlot entre le prolongement de la rue de la Sucrierie, les rues Richardson, Shearer et Saint-Patrick. D'une hauteur de 43 mètres, le bâtiment offre une superficie de plancher de 1 million de pieds carrés. L'îlot adjacent, dit « îlot B », entre le prolongement de la rue de la Sucrierie, les rues Saint-Patrick, De Montmorency et Richardson, comprend une grande aire de stationnement d'environ 360 places et un édifice d'un étage. D'autres terrains au sud de la rue Richardson, occupés autrefois à des fins de stationnement, ont permis la construction de 172 logements sociaux destinés aux personnes âgées et aux familles dans le cadre de l'Accord de développement signé avec l'ancien propriétaire.

Le projet

Le propriétaire demande à revoir les paramètres du Règlement 06-039 affectant le site du Nordelec afin de pouvoir répondre à la demande de bureaux à moyen et long terme. En effet, le bâtiment du Nordelec est occupé à 100% et, pour accompagner la croissance de ses locataires, le propriétaire souhaite développer le site dans une vision de développement axé sur l'usage « bureau ». Ce faisant, l'implantation et la hauteur des bâtiments sont revues afin de maximiser les espaces libres au sol de manière à assurer une porosité du cadre bâti et le maintien d'axe visuel et de passage. La modulation des hauteurs proposée vise à s'harmoniser avec le cadre bâti existant, tant celui du Nordelec, de la Redpath, que des bâtiments de plus faible hauteur sur la rue Richardson. Ainsi l'îlot B se veut ouvert sur le quartier plutôt que d'être ceinturé par des constructions tel que le proposait l'ancien projet. De même, l'usage bureau doit être étendu à l'ensemble des îlots.

Les modifications réglementaires

Pour permettre de concrétiser la vision de développement, un nouveau Règlement doit être adopté en reprenant certains paramètres du Règlement 06-039 toujours pertinents et en ajoutant de nouveau pour, principalement, revoir la forme urbaine (implantation et hauteur) au bénéfice de la création d'espaces verts accessibles au public et pour diversifier les usages permis sur l'ensemble du projet. Les principaux ajustements sont:

- l'ajout d'un lot au territoire d'application (coin sud-ouest des rues Saint-Patrick et Shearer);
- la révision de certains articles relatifs à la hauteur, à la densité et aux critères d'aménagement, dont certains sont supprimés puisque les dispositions réglementaires visées sont inscrites au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280):
 - augmentation de la hauteur maximale à 44 m pour l'îlot B sur un maximum de 35% de la superficie du terrain;
 - limitation de la densité maximale à 6 pour l'îlot A;
 - limitation de la densité maximale à 4.5 et du taux d'implantation maximum à 60% pour l'îlot B;
 - retrait de 6 m de la façade exigé sur la rue Saint-Patrick;
 - ajout de critères pour l'évaluation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement du Sud-Ouest (RCA22 2201);
- la révision des usages:
 - autoriser les usages de la catégorie C.4 pour les îlots A et B en limitant la superficie, le nombre d'établissement et la localisation pour les usages « restaurant » et « débit de boissons alcooliques »;
 - limiter la localisation de l'usage « habitation » pour les îlots A et B;
 - interdire un usage de la famille habitation pour un local situé au rez-de-chaussée adjacent à une façade ayant front sur la rue Saint-Patrick;
 - autorisé les café-terrasses à certaines conditions;
- révision des normes de stationnement;
- le retrait de la section sur le phasage;
- la révision du délai de réalisation du projet;
- la révision des annexes.

Justification

En plus de permettre l'usage bureau sur l'ensemble des îlots A et B, permettant ainsi de consolider ce pôle d'emplois d'importance pour le quartier et l'arrondissement, les nouveaux paramètres réglementaires permettront de réduire l'emprise au sol des bâtiments à construire sur l'îlot B en s'arrimant avec la hauteur actuelle du bâtiment existant sur l'îlot A. Ce faisant, le projet vise la création d'espaces libres au sol en multipliant les ouvertures dans le cadre bâti afin de conserver des vues dans l'axe est-ouest, tant au niveau du sol que pour les étages supérieurs tout en permettant la création de passages et en favorisant le verdissement de l'îlot. Les activités prévues sont compatibles avec le milieu environnant et profiteront à l'animation du domaine public.

Le changement de vocation du projet vers un pôle d'emplois et le nouveau règlement permettront de:

- consolider le dynamisme économique dans ce secteur de Pointe-Saint-Charles tel que soutenu par le Plan d'intervention spécifique de Pointe-Saint-Charles Nord et en cohérence avec le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure;
- dégager des espaces libres au sol au profit du verdissement et au bénéfice de la communauté;
- assurer une meilleure gradation de la hauteur des bâtiments pour une intégration harmonieuse au

milieu environnant;

- mettre en valeur le paysage urbain environnant et le patrimoine industriel.

Avis du comité Jacques-Viger :

Lors de la séance du 10 février 2023, le comité Jacques-Viger a émis un avis favorable à l'égard de la demande de modification du Règlement 06-039. L'avis peut être consulté en pièce jointe du présent sommaire.

Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU) :

Lors de la séance du 21 février 2023, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à l'égard de la demande de modification du Règlement 06-039.

Suite à une validation juridique il est préconisé de remplacer le Règlement 06-039 plutôt que de le modifier en raison de l'échéance du délai de réalisation inscrit au Règlement. Le nouveau Règlement reprend l'essentiel des paramètres du Règlement 06-039 en apportant les ajustements requis pour le projet révisé.

Aspect(s) financier(s)

s.o.

Montréal 2030

s.o.

Impact(s) majeur(s)

s.o.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

s.o.

Opération(s) de communication

Les opérations de communication seront prises en charge par l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de son mandat.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Résolution du conseil d'arrondissement : 8 mai 2023

Résolution du comité exécutif : 31 mai 2023

Avis de motion, adoption du projet de règlement et mandat à l'OCPM par le conseil municipal : 12 juin 2023

Tenue des activités de l'OCPM et dépôt du rapport de consultation : automne 2023

Adoption du règlement par le Conseil municipal : automne 2023

Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité des règlements au Schéma d'aménagement et de développement : hiver 2024

Entrée en vigueur des règlements à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale : hiver 2024.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Charles-Éden GODBOUT

Services

Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Charles-Éden GODBOUT, 19 avril 2023

Responsable du dossier

Marie-Hélène BINET-VANDAL
Conseiller(ère) en aménagement
Tél. : 514-868-4508
Télécop. : 514-827-1945

Endossé par:

Julie NADON
Chef de division
Tél. : 514-868-5037
Télécop. : 514-872-1945
Date d'endossement : 2023-04-13 16:33:25

Approbation du Directeur de direction

Marc-André HERNANDEZ
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement
Tél. : 514-868-3512

Approuvé le : 2023-05-01 12:23

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1234334006