

Le Nordelec (modifications au règlement 06-039)

Autorisation en vertu de l'article 89.3 de la Charte

Arrondissement : Le Sud-Ouest

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 29 JUIN 2011

1. La proposition

Le projet consiste à transformer et à agrandir Le Nordelec à des fins d'habitations, de bureaux et d'activités commerciales et, à construire de nouveaux immeubles résidentiels privés ainsi que des logements de type social et communautaire sur des îlots adjacents.

Un premier projet a été autorisé en vertu de l'article 89.3 de la Charte en 2006. Le promoteur souhaite que le règlement alors adopté soit modifié afin de :

- Retirer la restriction sur la superficie maximale de 1 500 m² pour un local commercial situé au rez-de-chaussée des îlots A et B (art.15 et 19).
- Permettre l'aménagement de logements au-dessus du rez-de-chaussée dans l'agrandissement du Nordelec à la place du stationnement (art.16).
- Autoriser l'aménagement des unités de stationnement sous le niveau rez-de-chaussée et sous l'emprise de la rue Richmond entre les rues Saint-Patrick et Richardson (art.23).
- Modifier le phasage afin de convertir certaines ailes du bâtiment existant (6^e à 8^e étages) plus rapidement (art.26, 26.1 et 26.2).
- Modifier le délai de réalisation du projet afin qu'il puisse profiter d'un délai de 120 mois après l'adoption du Règlement modifiant le règlement 06-039 (art.27).

De son côté, l'arrondissement souhaite aussi revoir certains éléments du règlement afin de :

- Clarifier le moment où les plans d'aménagement paysager sont requis (art.7).
- Éclaircir l'exigence de continuité commerciale au rez-de-chaussée de la rue Saint-Patrick (art.19).
- Rétablir l'exigence de respecter le nombre d'unités de stationnement maximal prévu dans le Règlement d'urbanisme (art.23).

Le projet est soumis à un processus d'autorisation en vertu de l'article 89.3 de la Charte et fera l'objet d'une consultation publique.

2. L'autorisation en vertu de l'article 89.3 de la Charte

Le comité est à l'aise avec les modifications proposées. Il considère que le projet maintient les grands objectifs de développement poursuivis en 2006 et que la disparition des niveaux de stationnement hors-sol constitue une nette amélioration par rapport au concept précédent.

Le Nordelec (modifications au règlement 06-039)**Autorisation en vertu de l'article 89.3 de la Charte****Arrondissement : Le Sud-Ouest**

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 29 JUIN 2011**3. Le projet**

Le comité formule les commentaires et les recommandations suivantes pour bonifier le projet proposé.

Le comité apprécie que le traitement architectural des extensions du Nordelec ait évolué vers un pourcentage plus important de maçonnerie à la demande de l'arrondissement. Il estime néanmoins que le travail de conception nécessite d'être poursuivi afin de mieux refléter la fonction résidentielle des ajouts. Le comité estime que le pourcentage de maçonnerie est encore trop faible et questionne les grandes surfaces vitrées. Ces dernières auront un impact sur l'intimité des résidents et, compte tenu de la difficulté d'aménager ces espaces, elles offriront une grande visibilité sur le mobilier et l'organisation spatiale des appartements depuis la rue.

Le comité n'est pas non plus à l'aise avec le basilaire qui interrompt les ailes, ces dernières semblant en suspens. En effet, l'expression architecturale des nouvelles ailes devrait pouvoir se « lire » jusqu'au niveau de la rue. Le comité considère également que le traitement architectural des extensions et la composition des volumes devraient mieux prendre en considération la facture du Nordelec, caractérisée par des lignes verticales fortes ponctuées de bandeaux horizontaux de fenêtres.

Le comité est à l'aise avec l'ajout d'un étage en retrait mais recommande que le recul soit assez grand par rapport à la façade principale afin d'en minimiser l'impact visuel. Il souhaite que les marges soient prescrites dans le règlement. Les illustrations présentées n'ont pas permis de comprendre l'implantation des appentis mécaniques. Le comité considère que ces derniers ne doivent pas être construits au-dessus des *penthouses*, ni visibles de la rue.

Le comité estime que les toits verts joueront un rôle fondamental dans la qualité de vie des résidents, en raison notamment de la petitesse des unités d'habitation et de l'absence de balcon. L'aménagement de ces espaces doit donc faire l'objet d'une attention particulière. Le comité suggère que ces derniers ainsi que les autres espaces verts prévus dans le projet soient considérés comme faisant partie d'un réseau comprenant le parc Joe-Beef et les abords du canal de Lachine à proximité.

Finalement, le comité recommande que la typologie des appartements soit raffinée afin d'inclure des appartements traversants et des unités un peu plus généreuse en superficie.

Le Nordelec (modifications au règlement 06-039)

Autorisation en vertu de l'article 89.3 de la Charte

Arrondissement : Le Sud-Ouest

AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 29 JUIN 2011

4. En conclusion

Le comité émet un avis favorable à la demande de modification du Règlement 06-039. Pour bonifier le projet, il recommande d'améliorer la composition architecturale des agrandissements afin de leur donner un caractère davantage résidentiel et de mieux prendre en considération la facture Du Nordelec, d'assurer un retrait suffisamment grand à l'étage des mezzanines, de concevoir les toits verts et les espaces extérieurs comme faisant partie d'un réseau y compris avec les espaces verts du quartier et de raffiner la typologie des appartements afin notamment d'aménager des unités traversantes.

Préparé par :

Josée Asselin
Secrétaire

Le 11 juillet 2011

Approuvé par :

Adrien Sheppard
Président

Le 11 juillet 2011