

Ville de Montréal
Arrondissement du Sud-Ouest

AVIS COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 juillet 2011

Type :	Règlement modifiant le Règlement adopté en vertu d'un art. 89
Bâtiment ou site visé :	Le Nordelec
Adresse :	1751, rue Richardson
Statut juridique :	

NATURE DES TRAVAUX

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a obtenu le mandat d'un Règlement modifiant le Règlement adopté en vertu d'un article 89.

DESCRIPTION ET ANALYSE DU PROJET DE LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT À LA DEMANDE DU DEMANDEUR

- Retirer la restriction sur la superficie maximale de 1500 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 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 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).
- Modifier le phasage afin de convertir certaines ailes du bâtiment existant (6e à 8e étages) plus rapidement dans le projet (art.26, 26.1 et 26.2).

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT À LA DEMANDE DE L'ARRONDISSEMENT

- Éclaircir 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).

RÉSUMÉ DES RÉALISATIONS

- Le promoteur a cédé les lots 2 160 226 et 2 160 227 décontaminés à «Bâtir son quartier» pour la réalisation de 2 coopératives (environ 172 logements);
- Cession de rue : Le promoteur a amorcé les démarches pour décontaminer, lotir et céder à la Ville;
- Le promoteur s'est engagé à remettre la somme de 300 000 \$ à la Ville pour fins de parc;
- Le programme Allégo a été mis sur pied avec l'organisme Voyagez Fûté depuis 2009 :
 - Navette entre le Nordelec et la station de métro Lionel-Groulx;
 - Programme de covoiturage;
 - Installation d'un poste de Bixi;
 - Augmentation de l'offre en stationnement pour vélos.

STATISTIQUES

- 60% des logements ont une chambre à coucher;
- Les logements sont de plus petite taille;
- 40% des logements ont plus d'une chambre à coucher;
- 15% des logements sont abordables;
- 178 logements sociaux sont offerts (15% en 2006) (12% en 2011);
- Minimum requis d'unités de stationnement est de 988;
- Propose d'instaurer un système de «stationnement partagé» entre résidants et locataires commerciaux.

RECOMMANDATION DE L'OCPM 2007

- Le projet de règlement devrait autoriser une densité maximale de 5,6 plutôt que 4,5 pour l'îlot C-Est (retenue);
- Réviser le concept d'aménagement de l'îlot B afin d'harmoniser le complexe immobilier au gabarit de Pointe-Saint-Charles avec plus de sensibilité et doter le secteur d'un véritable espace vert public, aisément accessible (pas retenue);
- Consigner dans un accord de développement entre la Ville et le promoteur la question du logement social sur les îlots C-Est et C-Ouest (retenue);
- Stratégie de développement de la fonction commerciale axée sur la complémentarité entre le Nordelec et la structure existante tout en la repoussant dans une phase ultérieure (retenue, mais à travailler);
- Permettre la conversion des trois derniers étages du bâtiment existant (îlot A) après que l'agrandissement soit complété (retenue);
- Que la Ville se dote d'un plan local de transport pour le quartier de Pointe-Saint-Charles, sans toutefois retarder le projet (retenue);
- Favoriser les modes alternatifs de déplacement et notamment voir à l'amélioration du transport par autobus tout en augmentant l'apport de Communauto et du vélo. Retirer la prescription d'un nombre minimum d'unités de stationnement (retenue partiellement, Voyagez Fûté);
- Fixer la vocation à long terme de la rue Saint-Patrick en misant sur son statut de voie panoramique et patrimoniale et pour assurer un meilleur arrimage entre Pointe-Saint-Charles et le centre-ville (St-Patrick est confirmée comme voie de camionnage et voie de transit principale).

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DES SERVICES AUX ENTREPRISES

- Considérant que le projet d'occupation est conforme aux affectations et aux orientations du Plan d'urbanisme et du Chapitre d'arrondissement;
- Considérant que le Plan d'urbanisme favorise une intensification de l'occupation du sol dans les secteurs à proximité du centre de la ville;
- Considérant que le projet soumis s'inscrit dans l'évolution du quartier en terme d'insertion résidentielle;
- Considérant que les modifications demandées permettraient d'assurer la réalisation et la viabilité du projet;
- Considérant que les modifications demandées à la superficie maximale prescrite favorisera le développement d'établissements commerciaux par sa plus grande flexibilité tout en s'inscrivant en complémentarité avec les activités présentes sur la rue du Centre (supermarché et salle de montre);
- Considérant que les modifications demandées permettraient de maximiser les espaces hors-sol à des fins d'habitation tout en maximisant l'utilisation du sous-sol à des fins de stationnement;
- Considérant que les modifications au phasage permettraient de concentrer les nuisances reliées à la construction;

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande un avis favorable aux modifications proposées au Règlement 06-039, aux conditions suivantes :

- Qu'un nombre maximal de logement soit fixé ou qu'une procédure soit prévue dans l'entente de développement afin de garantir le 15 % de logements sociaux et abordables;
- Que tous les logements respectent les normes provenant de la SCHL visant la construction résidentielle en zone exposée aux bruits routiers prévus à l'annexe F;
- Que, pour l'ilot A, tout logement ou toute partie d'un logement dépassant le parapet du bâtiment existant ait un retrait perceptible par rapport aux murs adjacents à une cour avant ou implanté à la limite d'emprise de la voie publique.

RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

À la séance du 13 juillet 2011, les membres du Comité consultatif d'urbanisme ont exprimé leur accord avec la recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises.

La conseillère de ville,
Véronique Fournier
Saint-Henri-Petite-Bourgogne-Pointe-Saint-Charles
Arrondissement Sud-Ouest
Équipe Harel-Vision Montreal

Le 27 octobre 2011