



le Nordelec

**Demande de modification du Règlement 06-039  
en vertu de l'article 89 de la Charte**

PRÉSENTATION À L'OCPM | 31 JANVIER 2012



CHBA

9143-7459 Québec inc.



# Plan de la présentation

## 1. Mise en contexte

## 2. Avancement du projet

## 3. Changements apportés au projet :

- Remplacement du stationnement hors-sol par des étages résidentiels
- Superficie commerciale
- Ajout d'un étage
- Phasage
- Délai de réalisation

## Conclusion

# 1 | MISE EN CONTEXTE

# 1. Mise en contexte | vue aérienne du projet



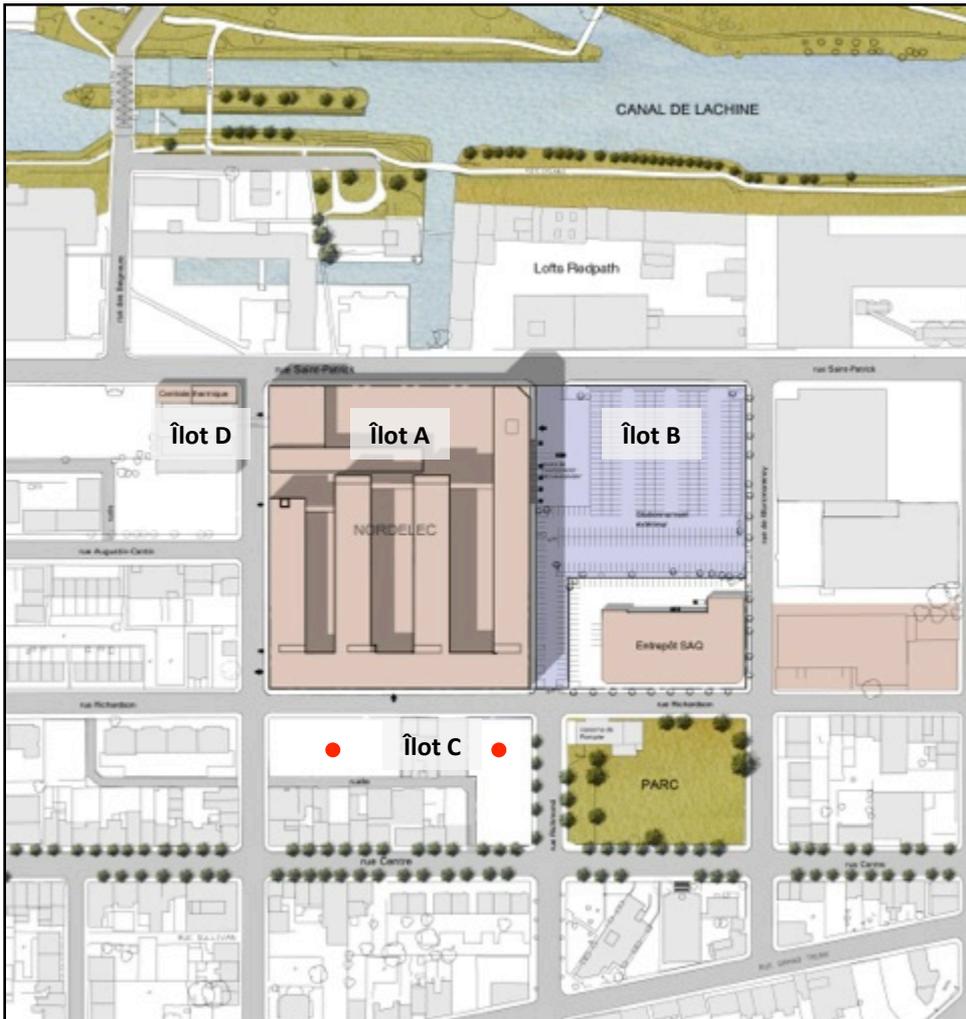
# 1. Mise en contexte | bâtiments existants



# 1. Mise en contexte | photos historiques



# 1. Mise en contexte | plan d'ensemble



Aménagement existant

● Projets de logements socio-communautaires en cours



Aménagement proposé (2006)

# 1. Mise en contexte | vue aérienne : îlots A-B-C (projet 2006)



# 2 | AVANCEMENT DU PROJET

## 2. Avancement du projet | nouvelles ailes – rue St-Patrick



## 2. Avancement du projet | vue depuis le canal



Conditions existantes



2011

## 2. Avancement du projet | vue depuis la rue St-Patrick



Conditions existantes



2011

## 2. Avancement du projet | statistiques comparées

nombre de logements		sup. brute habitation (m <sup>2</sup> )		sup. moyenne logement (p <sup>2</sup> )		sup. brute commerce (m <sup>2</sup> )		nombre de stationnement	
2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011	2006	2011

Ilot A : Le Nordelec											
Bâtiment existant	aires est et ouest		125								
	aires centrales	273	156	33 045	31 098	956	793				
	aile Richardson		60								
Nouvelle construction	nouvelles ailes	182	404	20 900	31 709	907	894				
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>455</b>	<b>745</b>	<b>53 945</b>	<b>62 807</b>	<b>937</b>	<b>839</b>	<b>62 937</b>	<b>62 905</b>	<b>726</b>	<b>228</b>
Ilot B : Le Nordelec											
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>560</b>	<b>560</b>	<b>51 147</b>	<b>51 147</b>	<b>956</b>	<b>791</b>	<b>2 024</b>	<b>2 024</b>	<b>826</b>	<b>1 031<sup>(1)</sup></b>
	<b>TOTAL</b>	<b>1 015</b>	<b>1 305<sup>(2)</sup></b>	<b>105 092</b>	<b>113 954</b>	<b>829</b>	<b>780</b>	<b>64 961</b>	<b>64 929</b>	<b>1 552</b>	<b>1 259</b>

**+290 u.** ↑
**+8 862 m<sup>2</sup>** ↑
**-49 pi<sup>2</sup>** ↑
**idem** ↑
**-293 cases** ↑

<sup>(1)</sup> Environ 133 unités sont prévues sous l'emprise de la rue De la Sucrierie projetée (Richmond).

<sup>(2)</sup> Dans le cadre du projet de modification du règlement 06-039, un nombre maximum de 1400 résidentielles sera permis.

## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

### DÉMOLITION DES GARAGES ET DES ENTREPÔTS :

- Conservation des façades du bâtiment au coin des rues St-Patrick et Shearer;
- Récupération des lampadaires muraux (relocalisation ultérieure);
- Récupération des éléments de terracotta formant le couronnement (restauration future);
- Tous les éléments de maçonnerie de pierres démantelés devront être nettoyés et entreposés pour utilisation future.

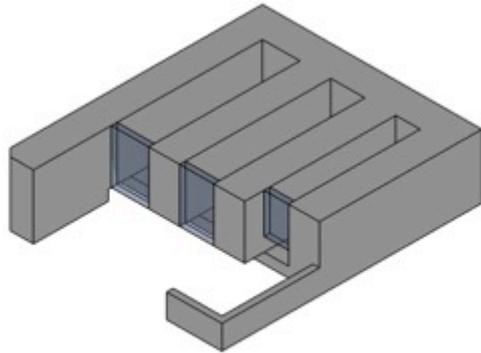


## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

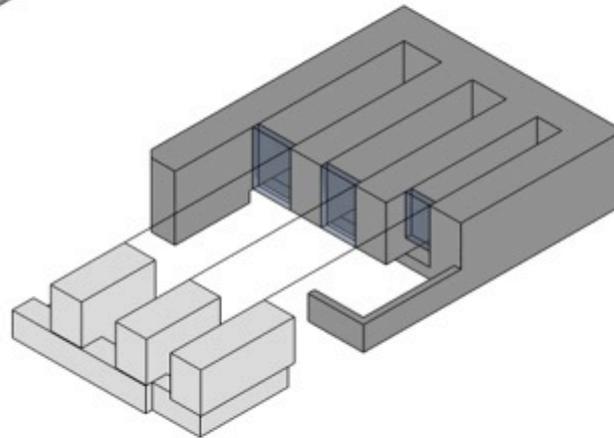
### DÉMOLITION DES GARAGES ET DES ENTREPÔTS :



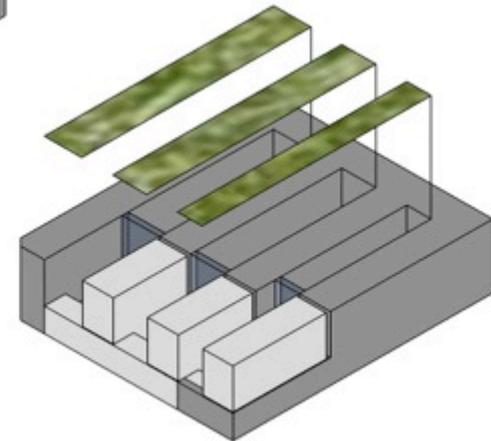
## 2. Avancement du projet | concept général - Ilot A



**Bâtiments existants  
conservés**



**Nouvelle  
construction**

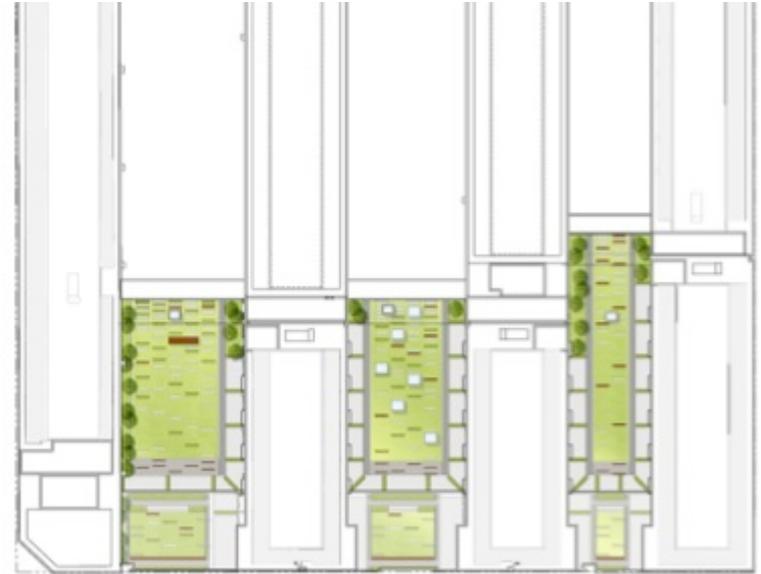


**Nouveaux jardins  
et verrières**

## 2. Avancement du projet | cour intérieure



**Coupe longitudinale**

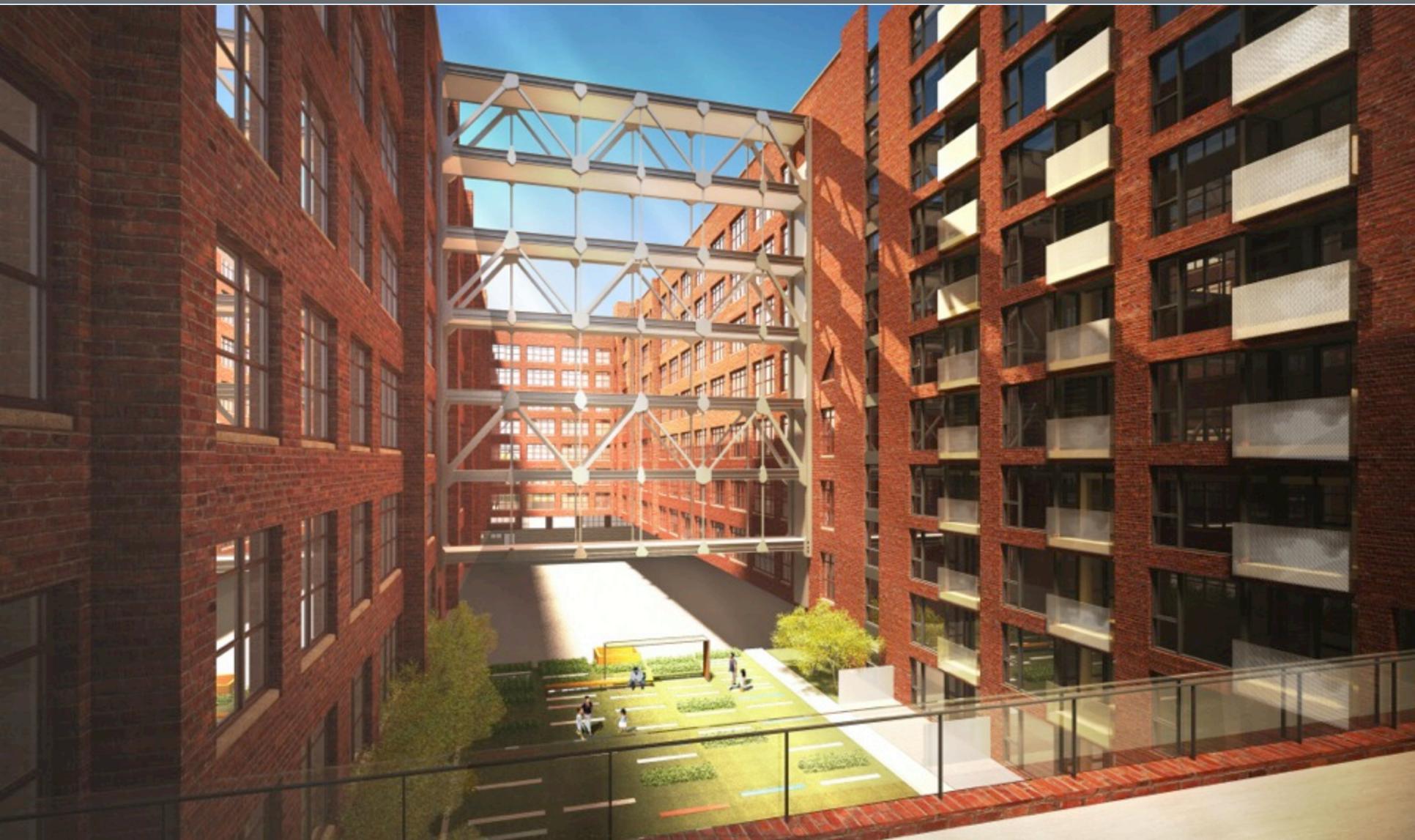


**Plan toiture**



**Coupe transversale**

## 2. Avancement du projet | cour intérieure, vue vers Richmond



## 2. Avancement du projet | cour intérieure, vue vers St-Patrick



## 2. Avancement du projet | architecture - commémoration

### STRATÉGIE DE COMMÉMORATION ET RÉCUPÉRATION D'ARTEFACTS



Acier corten récupéré



Granite récupéré



Assemblage d'artefacts



Terracotta récupéré



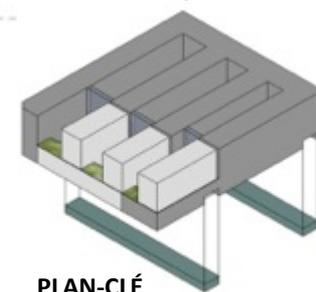
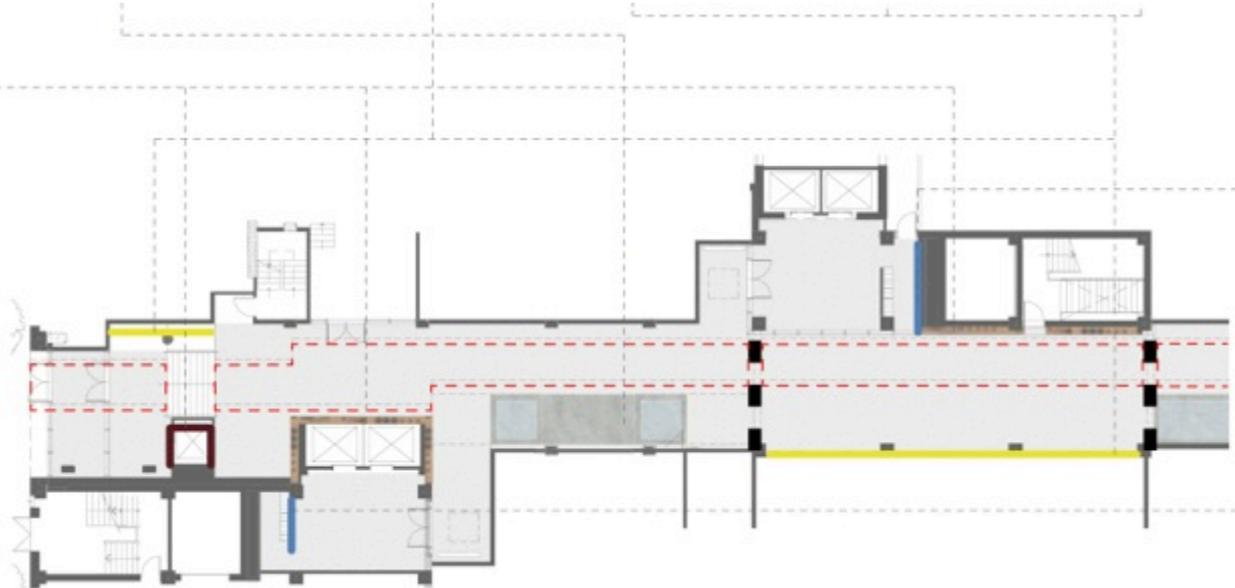
Porte d'acier



Terracotta récupéré



Panneau électrique récupéré



PLAN-CLÉ

## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

### ILOT C : LOGEMENTS SOCIO-COMMUNAUTAIRES :

- Décontamination, en 2009, des lots 2 160 226 et 2 160 227;
- Étude archéologique réalisée sur l'îlot C aux frais du propriétaire;
- Cession en 2010 des lots 2 160 226 et 2 160 227, pour la somme symbolique de 1\$, à *Bâtir son quartier* pour réaliser des logements sociaux communautaires;
- 172 logements en cours de réalisation :
  - *130 principalement pour personnes âgées;*
  - *42 pour familles.*

## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

### ILOT C : LOGEMENTS SOCIO-COMMUNAUTAIRES :



## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

### LE PROGRAMME ALLÉGO MIS SUR PIED AVEC VOYAGEZ FÛTÉ DEPUIS 2009:

- Navette entre le Nordelec et la station de métro Lionel-Groulx;
- Programme de covoiturage;
- Installation d'un poste de Bixi (Augustin-Cantin/Shearer);
- Poste d'appel de taxi à l'entrée principale (Richmond);
- Augmentation de l'offre en stationnement pour vélos intérieur et extérieur;
- Enquête annuelle (suivi);
- Évènement de sensibilisation annuel (mise au point gratuite pour vélos, kiosques...)
- Mesures à venir :
  - *aménagement de douches et de vestiaires;*
  - *cases (3) de stationnement pour Communauto;*
  - *ajout de rangements pour vélos;*
  - *espaces privés de rangement pour vélos (nouveaux résidents).*



## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

### FÊTE *ALLÉGO* DANS LE HALL DU NORDELEC, MAI 2011



Kiosque d'information



Atelier de mise au point

## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

### SERVICE DE NAVETTE ENTRE LE NORDELEC ET LA STATION LIONEL-GROULX.



Navette : départ du Nordelec

# ATTENTION NOUVEAUTE

## PROJET NAVETTE LE NORDELEC

Pour 3 mois seulement\*, essayez le Projet Navette Le Nordelec – une façon commode et efficace de voyager entre Le Nordelec et le coin de la rue Delisle et Atwater (à côté de métro Lionel-Groulx).

**DÉBUTANT LE : 1<sup>er</sup> FÉVRIER 2011**  
\*Possibilité de prolonger le service en fonction du succès de la période d'essai de 3 mois.

**SERVICE :** matin – 7h30 à 9h30  
soir – 16h30 à 19h30  
du lundi au vendredi

**COÛT : GRATUIT** pour les utilisateurs!

**INFO :** 514-939-1002  
[www.lenordelec.ca](http://www.lenordelec.ca)

### HORAIRE NAVETTE SHUTTLE SCHEDULE

Départs coin Delisle Departures				
7h	30 min	45 min		
8h	00 min	15 min	30 min	45 min
9h	00 min	15 min		
Départs Le Nordelec Departures				
16h	35 min	55 min		
17h	15 min	35 min	55 min	
18h	15 min	35 min	55 min	
19h	15 min			

**ANNOUNCING**  
**THE NORDELEC SHUTTLE PROJECT**

For 3 months only\* try out the Nordelec Shuttle Project – a convenient and efficient way to travel between the Nordelec and the corner of Delisle street and Atwater Street (near Lionel Groulx metro station).

STARTING: FEBRUARY 1<sup>st</sup>, 2011

SERVICE: morning – 7:30 to 9:30  
evening – 4:30 to 7:30  
Monday to Friday

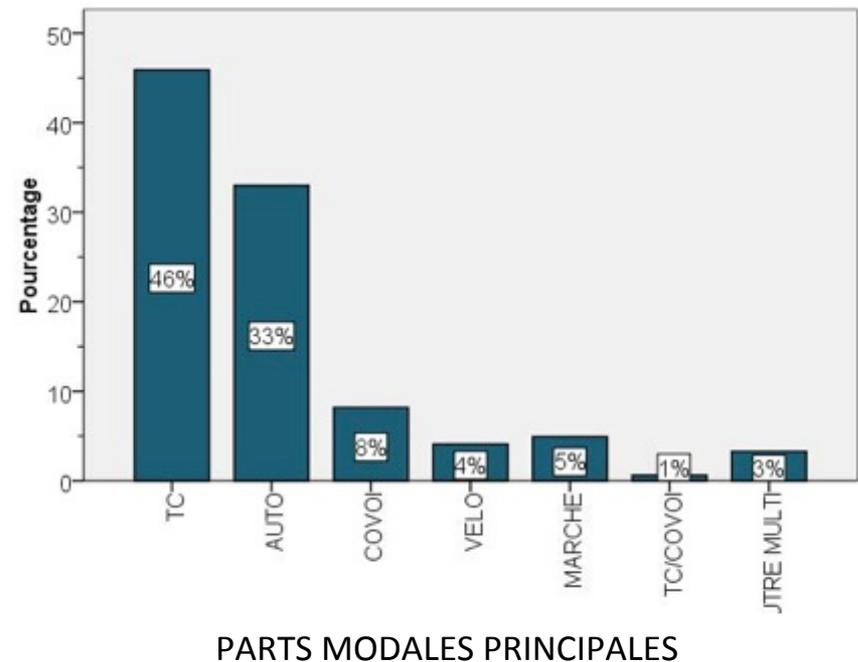
COST: FREE for users!

INFO: 514-939-1002  
[www.lenordelec.ca](http://www.lenordelec.ca)

## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

### RÉSULTATS DU SONDAGE SUR LES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL DES EMPLOYÉS DE L'ÉDIFICE DU NORDELEC, 2009.

- 67% utilisent les transports en commun, le vélo, la marche et le covoiturage;
- 33% des employés utilisent leur véhicule en mode auto-solo.
- Nouveau sondage en cours...



## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

### STRATÉGIE DE DENSIFICATION DE L'OCCUPATION COMMERCIALE / BUREAUX

TABLEAU 1  
ANALYSE DE L'OCCUPATION COMMERCIALE (2006-2011)

Categorie	Superficie par catégorie (pi.ca.)		Nombre de compagnies		Nombre d'employés	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Environnement	6 829	3 150	4	2	28	8
Professionnels	49 100	87 970	29	33	192	349
Production télévision	68 425	21 975	20	8	228	73
Maketing et publicité	48 160	64 855	19	18	124	219
Technologie/Multimedia /Conception graphique/Communication	93 373	161 707	42	31	237	714
Recherche et développement	16 739	41 012	10	11	41	90
Gestion immobilière	4 913	12 001	2	2	12	20
Ventes et distribution	79 755	125 111	32	29	166	246
Organisation sans but lucratif	37 831	3 067	16	2	78	21
Mode et design	16 007	0	4	0	31	0
Imprimerie	61 777	43 313	17	9	75	51
Photographie/Art/Décors	52 199	66 578	19	14	57	141
Santé et mode de vie	8 969	20 774	2	3	9	72
Entreposage	69 624	46 663	22	15	16	27
<b>Total superficie occupée</b>	<b>613 701</b>	<b>698 176</b>	<b>238</b>	<b>177</b>	<b>1 294</b>	<b>2 031</b>

+14%

+57%

TABLEAU 2  
DENSITÉ D'OCCUPATION 2011

Étages	Superficie occupée par étage	Pourcentage d'occupation par étage	Employés par étage	Ratio (Sup. pi.ca. /Employé)
1	126 622	63%	191	663
2	95 119	99%	267	356
3	82 808	84%	294	282
4	77 691	78%	227	342
5	84 295	88%	238	354
6	74 456	74%	260	286
7	87 835	87%	209	420
8	63 435	63%	345	184
<b>Total</b>	<b>692 261</b>	<b>79%</b>	<b>2 031</b>	<b>341</b>

TABLEAU 3  
TAUX D'INOCUPATION / AILES CENTRALES (2011)

	aille 300 / superficie par étage(pi.ca.)	aille 400 / superficie par étage (pi.ca.)
3e étage		7 216
4e étage		15 407
5e étage	1 780	3 689
6e étage	7 802	9 921
7e étage	1 994	9 237
8e étage	19 780	19 679
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>31 356</b>	<b>65 149</b>
<b>TOTAL</b>		<b>96 505*</b>

81 500 p.c.

## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

### STRATÉGIE DE DENSIFICATION DE L'OCCUPATION COMMERCIALE / BUREAUX



## 2. Avancement du projet | étapes réalisées à ce jour

### DÉMARCHES EN COURS :

- Cession de la rue De la Sucrierie (Richmond) : le propriétaire a amorcé les démarches pour décontaminer, lotir et céder à la Ville.
- Les nouveaux aménagements des rue limitrophes au projet , les nouvelles infrastructures publiques ainsi que deux nouveaux feux de circulation sur la rue St-Patrick (De la Sucrierie et De Montmorency) seront pris en charge par le propriétaire;
- Le promoteur a remis la somme de 300 000 \$ à la Ville pour l'aménagement d'un parc dans le quartier Pointe-Saint-Charles lors de la subdivision des lots A et B;
- Dépôt d'une demande de subvention (ClimaSol) pour la décontamination des îlot A, îlot B et de la future rue De la Sucrierie);
- Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement du Sud-Ouest, pour révision architecturale de la phase 1 du projet, après les consultations publiques.

# 3 | CHANGEMENTS APPORTÉS

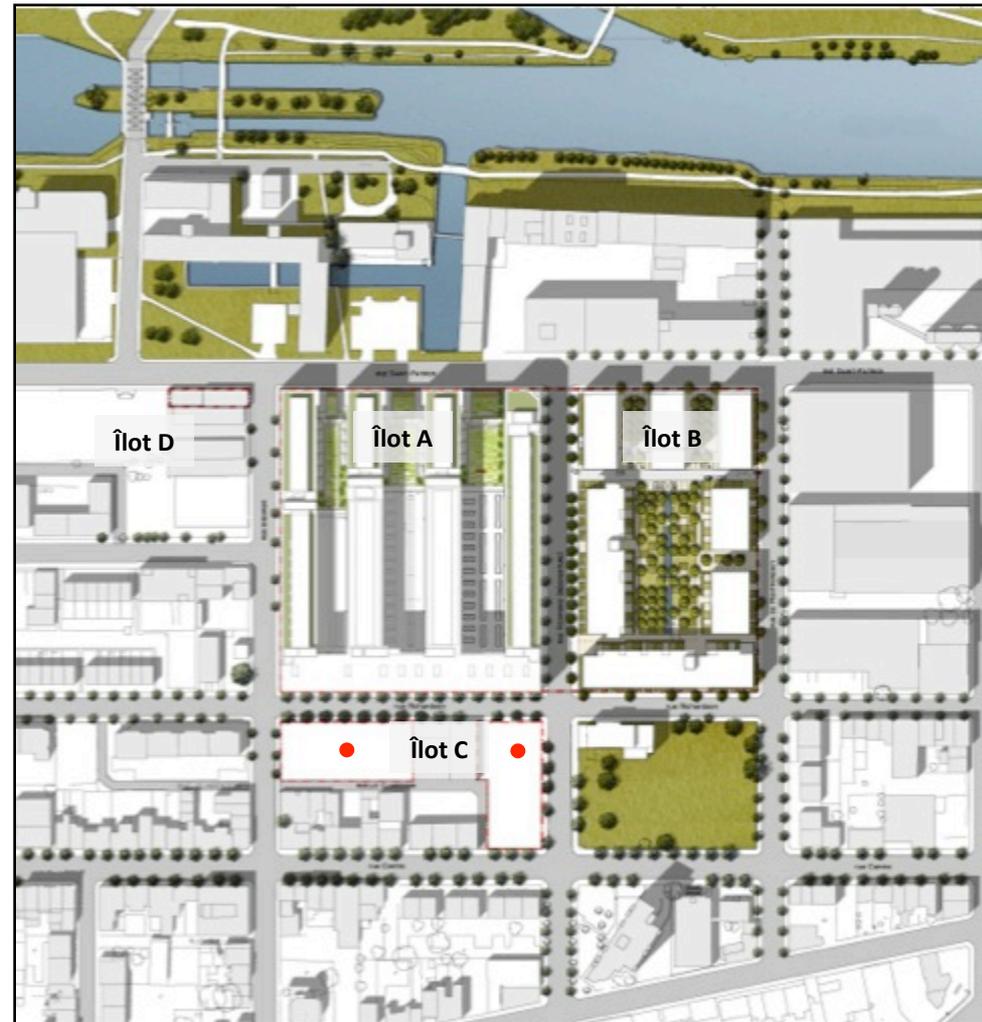
### 3. Changements apportés au projet

- **REPLACEMENT DU STATIONNEMENT HORS-SOL PAR DES ÉTAGES RÉSIDENTIELS**
- **SUPERFICIE COMMERCIALE**
- **AJOUT D'UN ÉTAGE**
- **PHASAGE**
- **DÉLAI DE RÉALISATION**

### 3. Changements apportés au projet | plan d'ensemble



**Aménagement proposé (2006)**

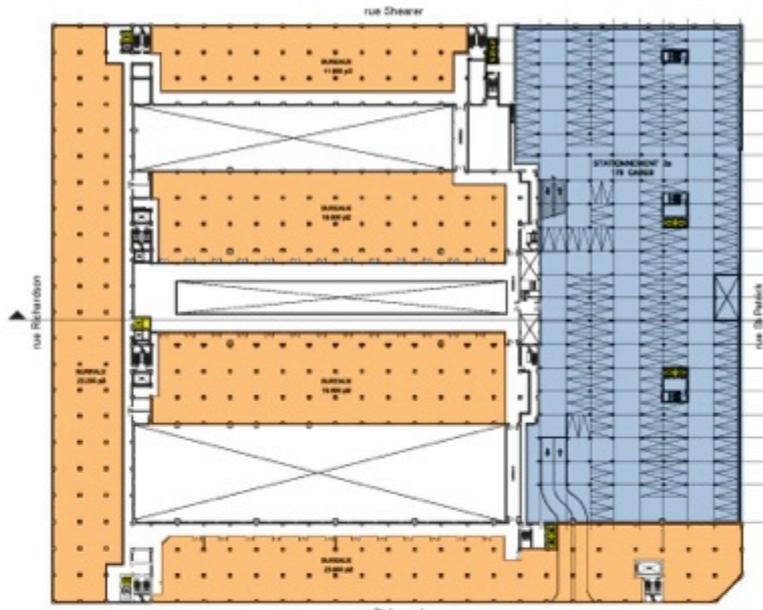


**Aménagement proposé (2011)**

● Projets de logements socio-communautaires en cours

# 3. Changements apportés au projet | remplacement stationnement par étages résidentiels

## REMPACEMENT DU STATIONNEMENT HORS-SOL PAR TROIS NIVEAUX D'HABITATION (NIVEAUX 2 À 4).

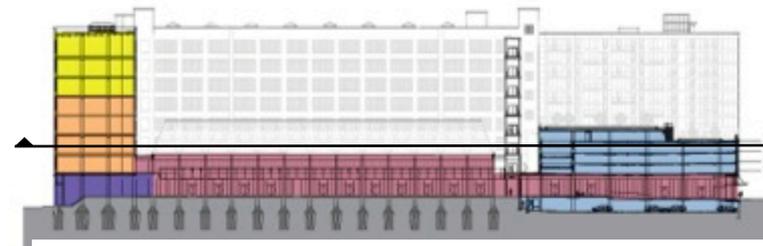


Plan étages 2A-2B-2C | 2006

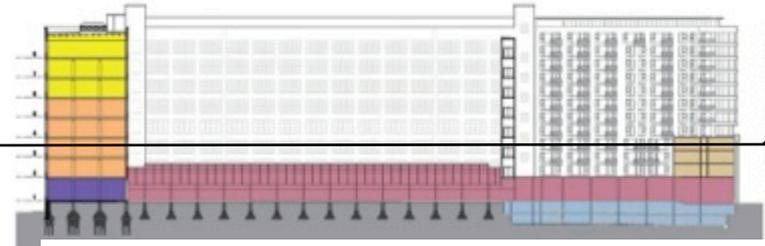


Plan étages 2 à 4 | 2011

- HABITATION NOUVELLE CONSTRUCTION
- HABITATION PARTIE EXISTANTE
- BUREAUX
- COMMERCES
- STATIONNEMENTS
- LOCAUX TECHNIQUES
- TERRASSES JARDINS



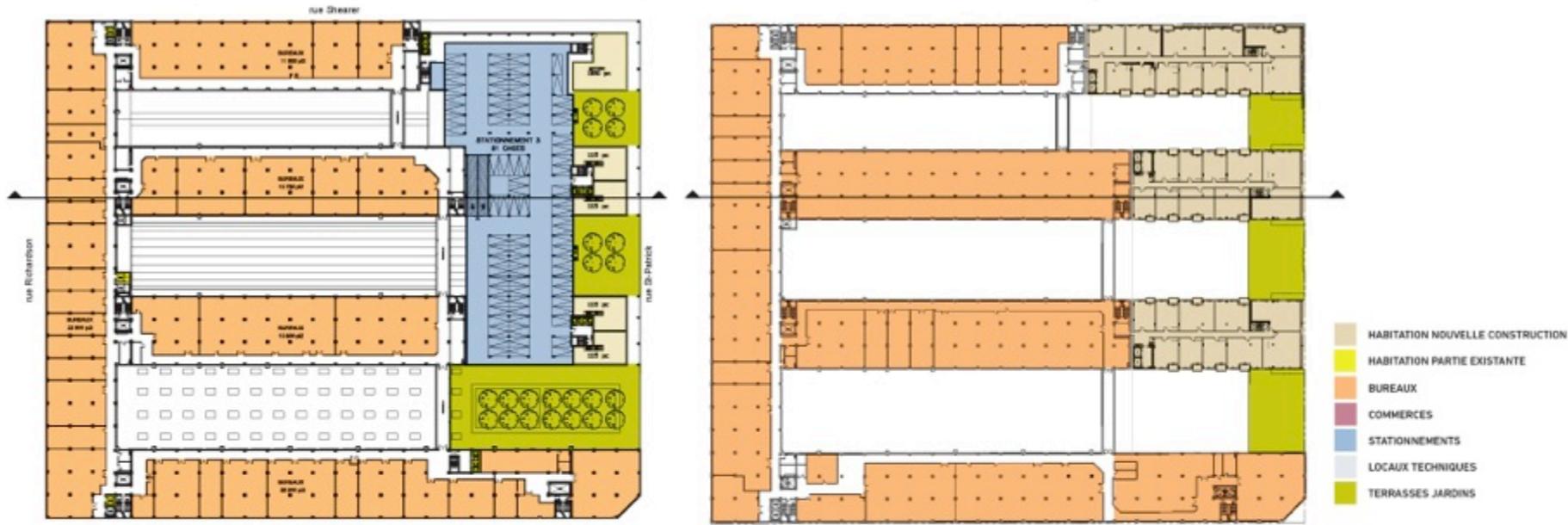
Coupes longitudinales | 2006



2011

# 3. Changements apportés au projet | remplacement stationnement par étages résidentiels

## REPLACEMENT DU STATIONNEMENT HORS-SOL PAR TROIS NIVEAUX D'HABITATION (NIVEAUX 2 À 4).



Coupes longitudinales | 2006

2011

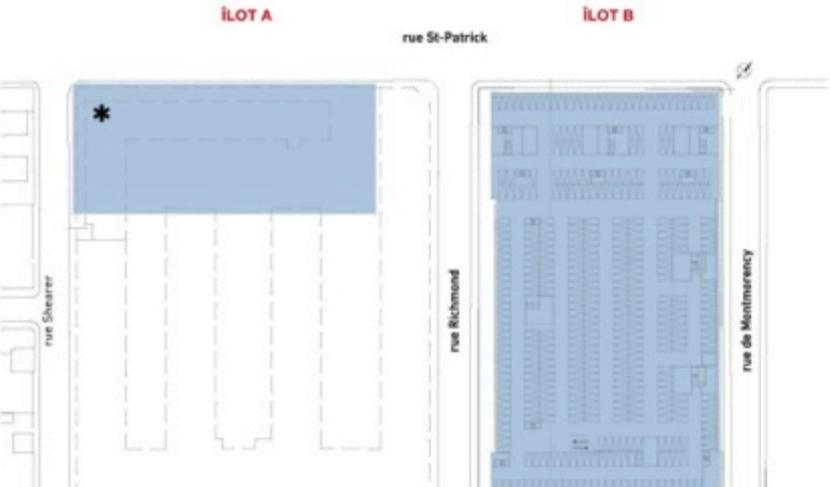
### 3. Changements apportés au projet | remplacement stationnement par étages résidentiels

#### REMPACEMENT DU STATIONNEMENT HORS-SOL PAR TROIS NIVEAUX D'HABITATION (NIVEAUX 2 À 4).

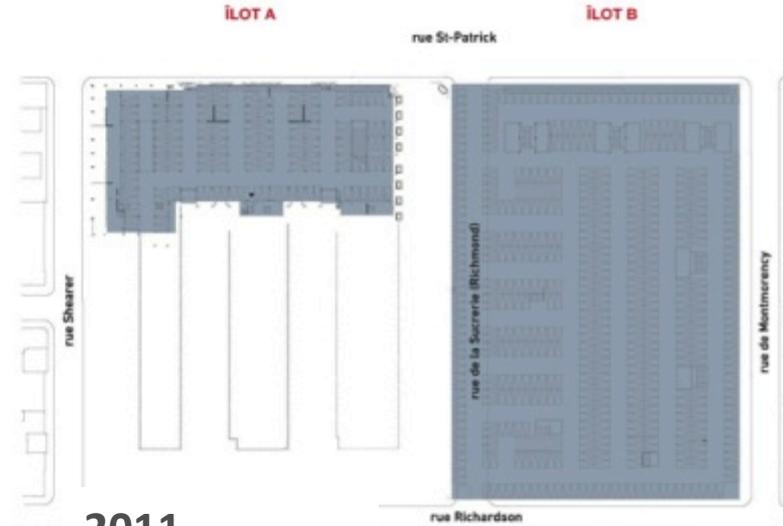
- Ajout d'environ 170 unités résidentielles en remplacement des stationnements hors-sol (2A, 2B, 2C et 3) :
  - 2011 = 2 niveaux de sous-sol.
- Contribution supplémentaire à la réalisation de logements sociaux et communautaires sur l'îlot C :
  - Contribution monétaire de 375 000\$ (entente avec Bâtir son Quartier).

# 3. Changements apportés au projet | remplacement stationnement par étages résidentiels

## AMÉNAGEMENT DE STATIONNEMENT SOUS LA RUE DE LA SUCRERIE.

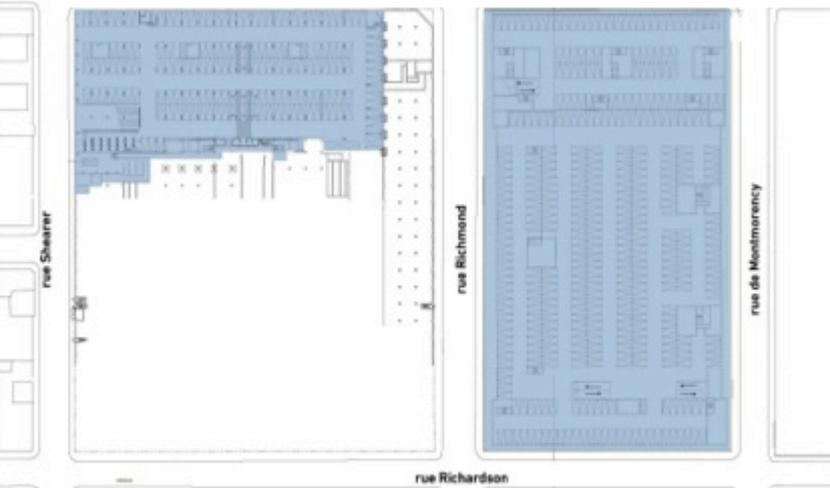


Plans sous-sol-2 | 2006

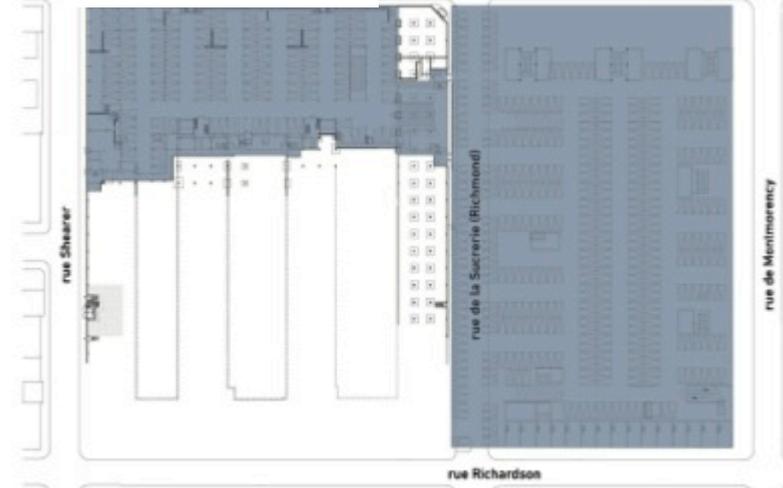


2011

■ STATIONNEMENTS 2006  
■ STATIONNEMENTS 2011  
\* DEUXIÈME SOUS-SOL DE STATIONNEMENT article 23 du règlement 06-039



Plans sous-sol-1 | 2006



2011

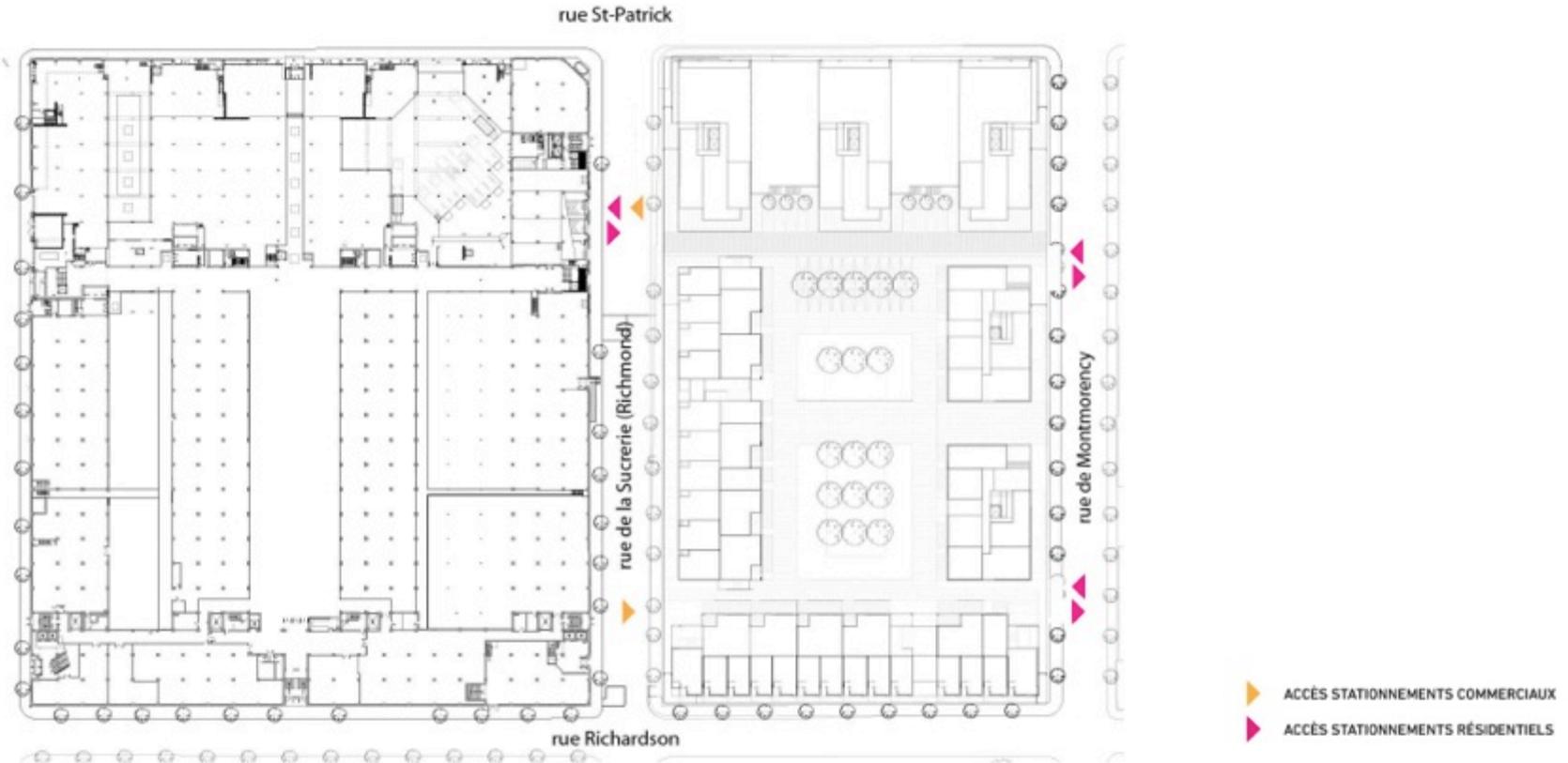
■ STATIONNEMENTS 2006  
■ STATIONNEMENTS 2011

# 3. Changements apportés au projet | remplacement stationnement par étages résidentiels

## ACCÈS VÉHICULAIRES AUX STATIONNEMENTS SOUTERRAINS

Îlot A

Îlot B



# 3. Changements apportés au projet | remplacement stationnement par étages résidentiels

## Élévations rue St-Patrick



2011



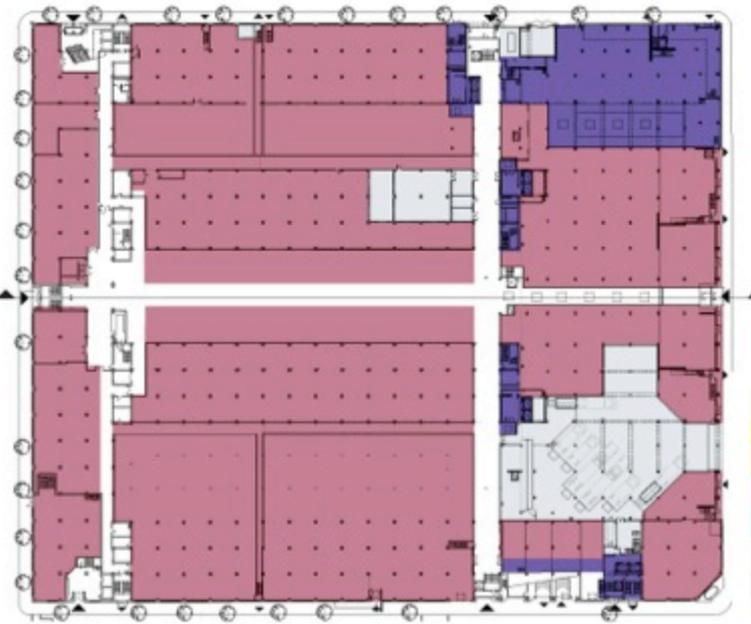
2006

# 3. Changements apportés au projet | superficie commerciale

## PAS DE SUPERFICIE MAXIMALE POUR LES USAGES COMMERCIAUX AU REZ-DE-CHAUSSÉE



Plans du rez-de-chaussée | 2006

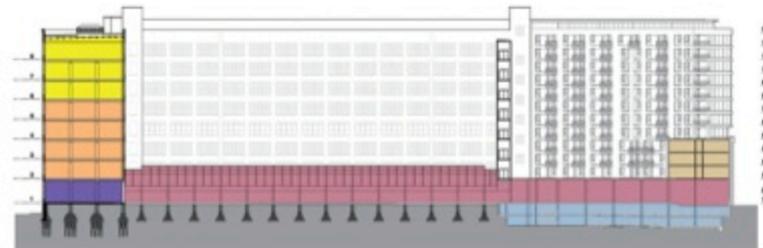


2011

- HABITATION NOUVELLE CONSTRUCTION
- HABITATION PARTIE EXISTANTE
- BUREAUX
- COMMERCES
- STATIONNEMENTS
- LOCAUX TECHNIQUES
- ESPACES COMMUNS



Coupes longitudinales | 2006



2011

### 3. Changements apportés au projet | superficie commerciale

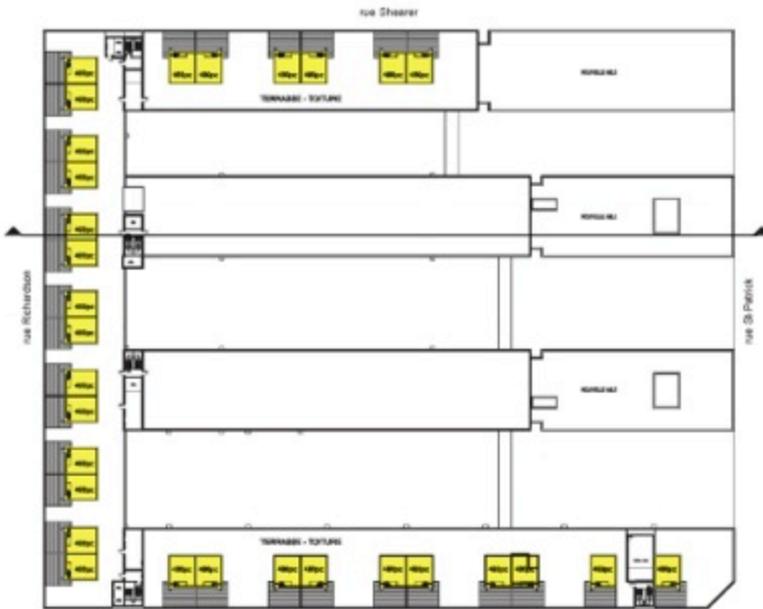
#### REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAL :

- Commerces desservant les travailleurs, visiteurs et résidents du Nordelec et le voisinage;
- Types de commerces visant une complémentarité avec ceux de la rue Centre.

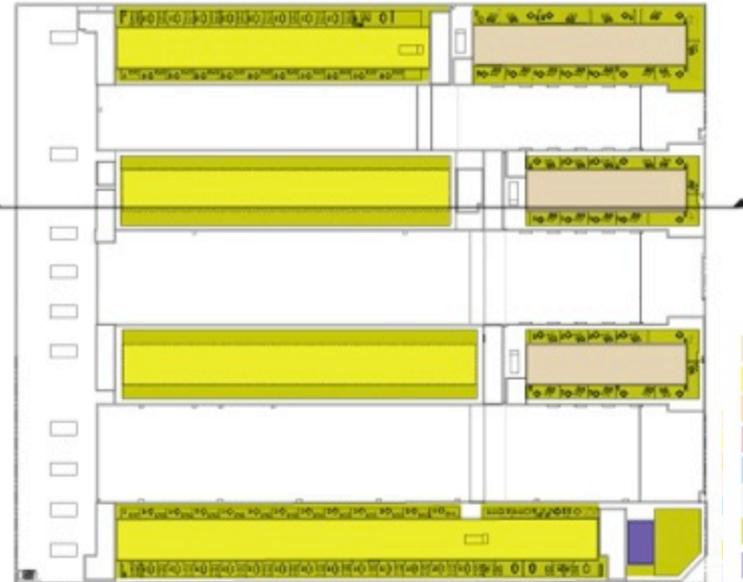


# 3. Changements apportés au projet | ajout d'un étage

## ÉTAGE SUPPLÉMENTAIRE SUR LES NOUVELLES AILES.

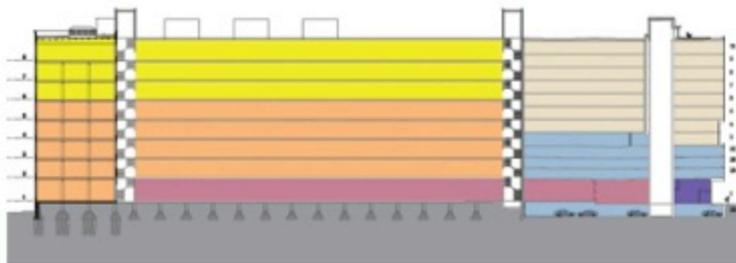


Plans de la toiture | 2006

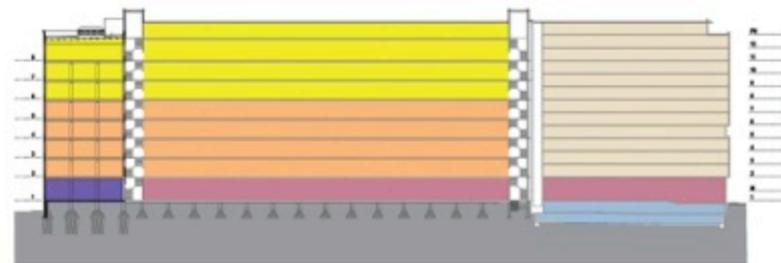


2011

- HABITATION NOUVELLE CONSTRUCTION
- HABITATION PARTIE EXISTANTE
- BUREAUX
- COMMERCES
- STATIONNEMENTS
- LOCAUX TECHNIQUES
- TERRASSES
- ESPACES COMMUNS



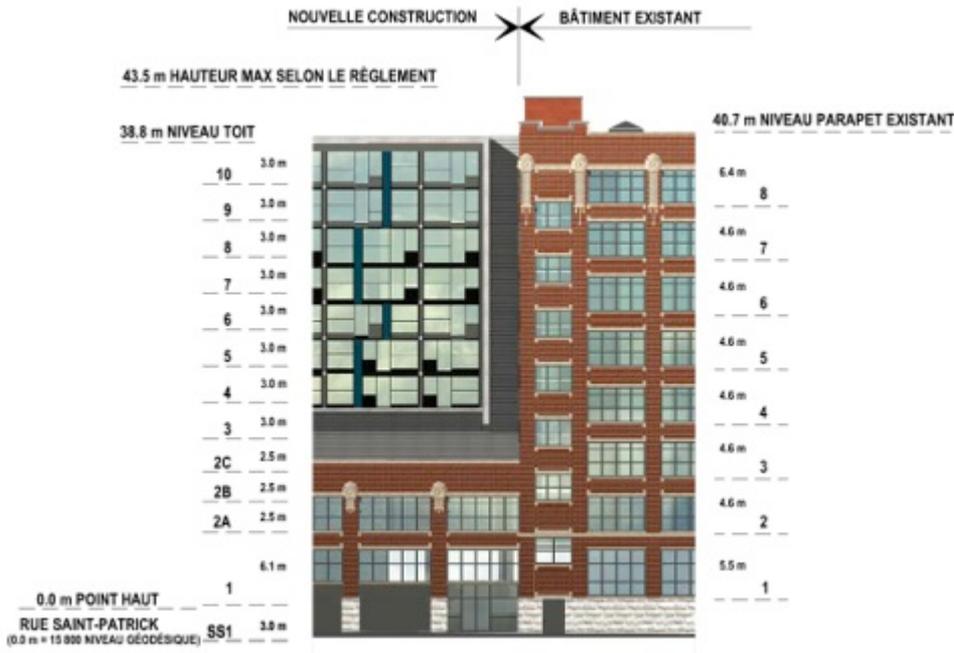
Coupes longitudinales | 2006



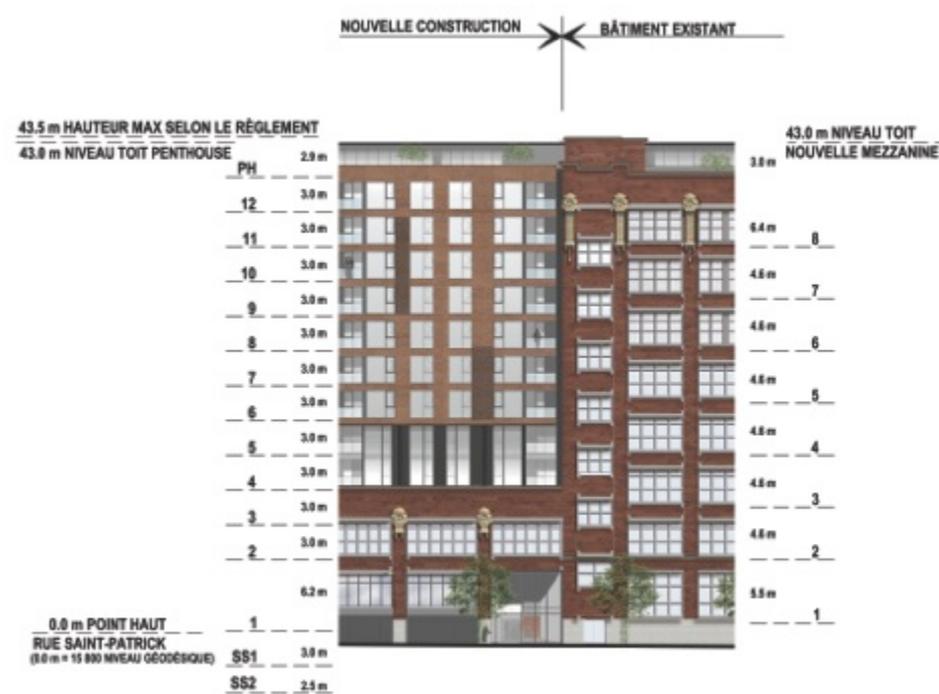
2011

# 3. Changements apportés au projet | ajout d'un étage

## Élévations rue Shearer (extraits)



2006



2011

### 3. Changements apportés au projet | ajout d'un étage

#### Élévations rue Shearer



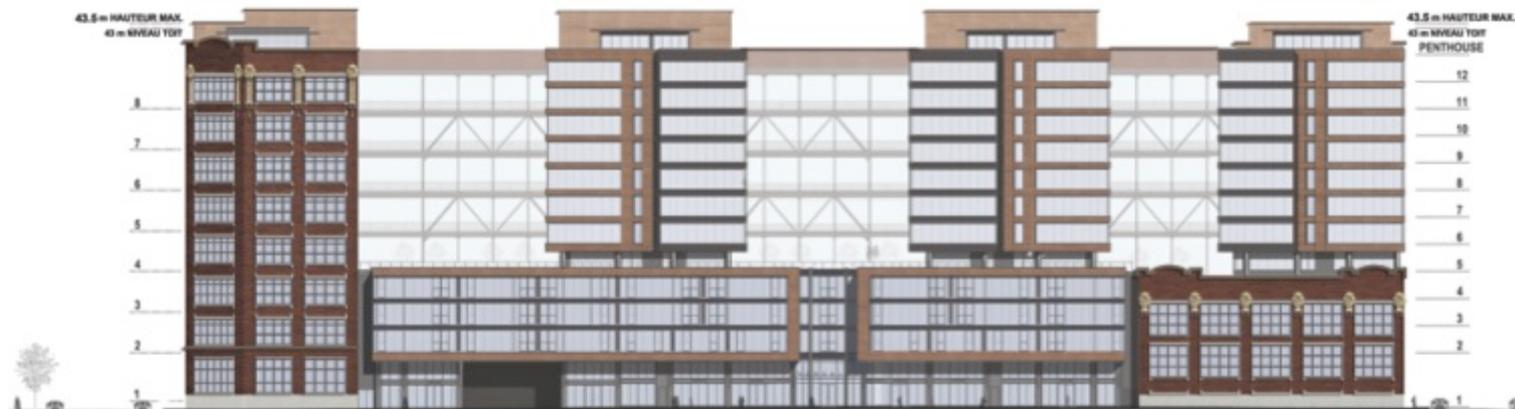
2011



2006

# 3. Changements apportés au projet | ajout d'un étage

## Élévations rue St-Patrick



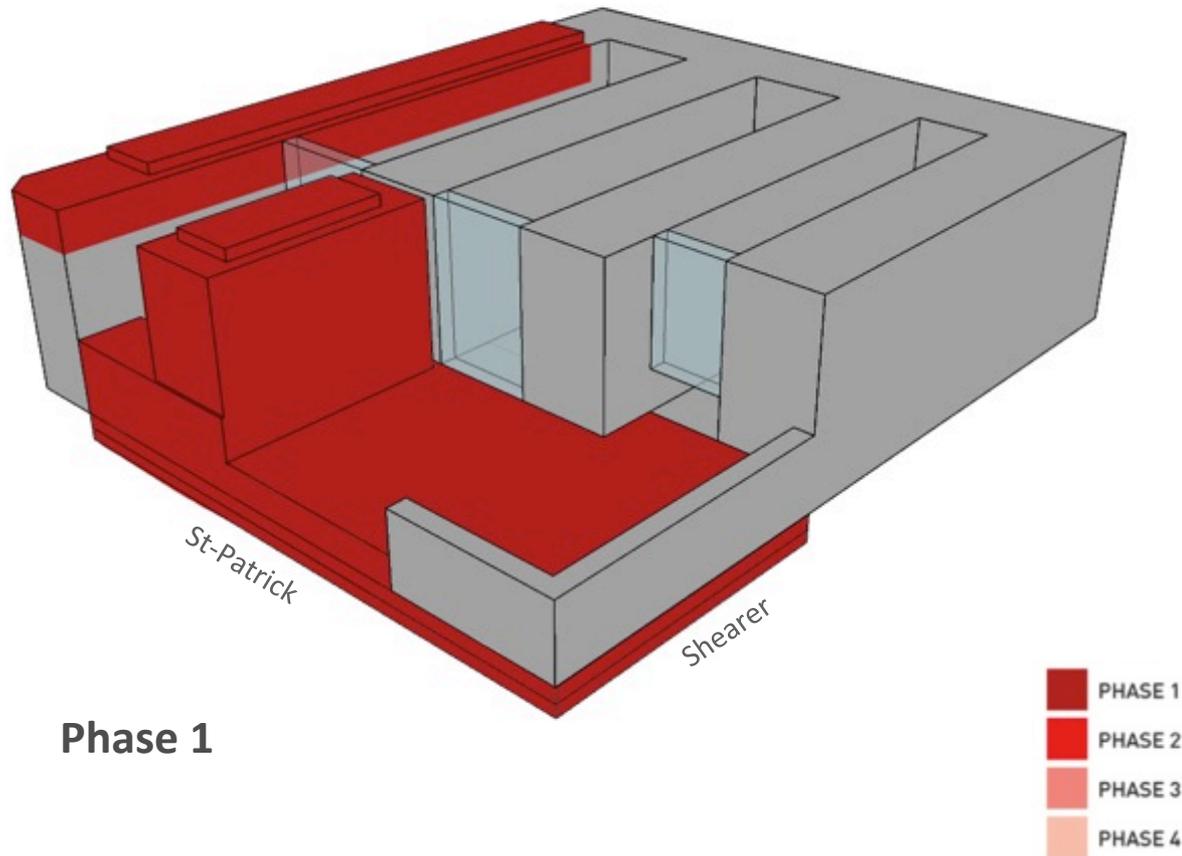
2011



2006

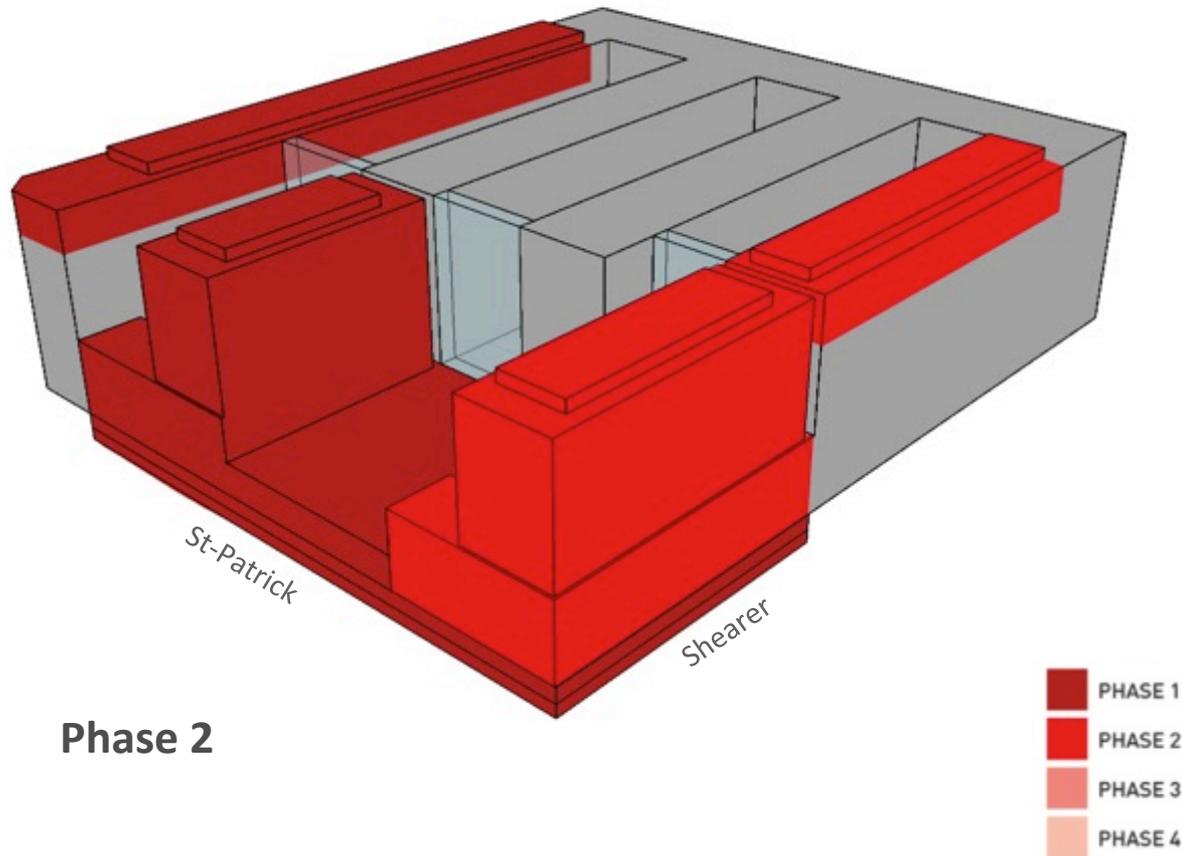
### 3. Changements apportés au projet | phasage

## PHASAGE PROPOSANT SIMULTANÉMENT CONVERSION ET AGRANDISSEMENT



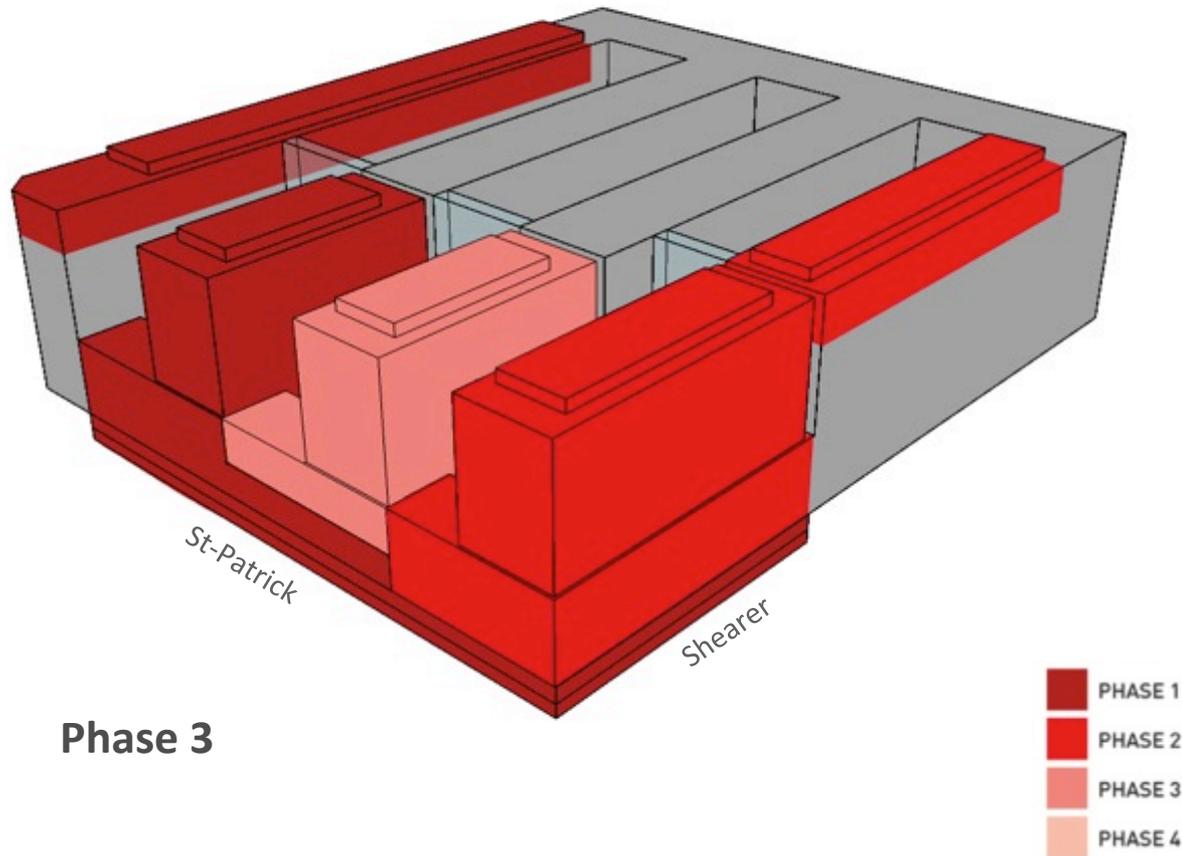
### 3. Changements apportés au projet | phasage

## PHASAGE PROPOSANT SIMULTANÉMENT CONVERSION ET AGRANDISSEMENT



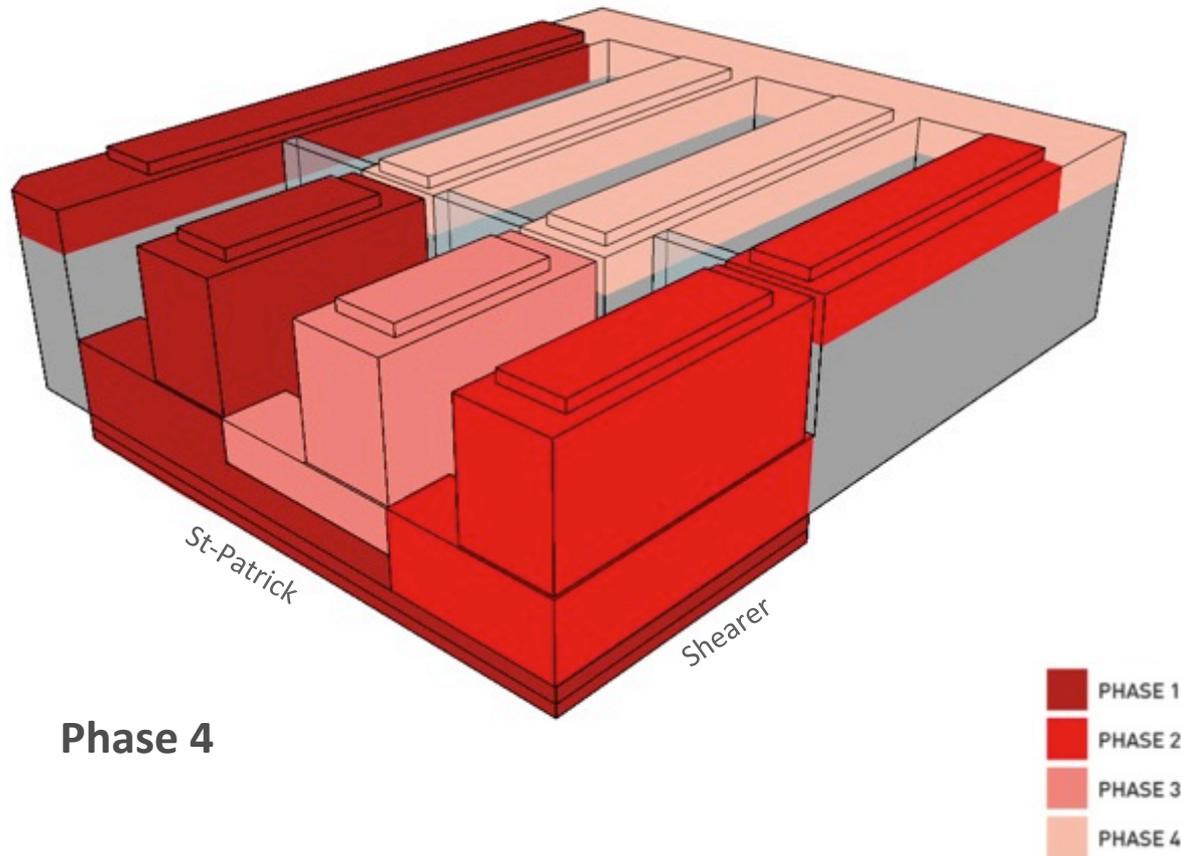
### 3. Changements apportés au projet | phasage

## PHASAGE PROPOSANT SIMULTANÉMENT CONVERSION ET AGRANDISSEMENT



### 3. Changements apportés au projet | phasage

## PHASAGE PROPOSANT SIMULTANÉMENT CONVERSION ET AGRANDISSEMENT



### 3. Changements apportés au projet | phasage et délai

#### **PHASAGE PROPOSANT SIMULTANÉMENT CONVERSION ET AGRANDISSEMENT**

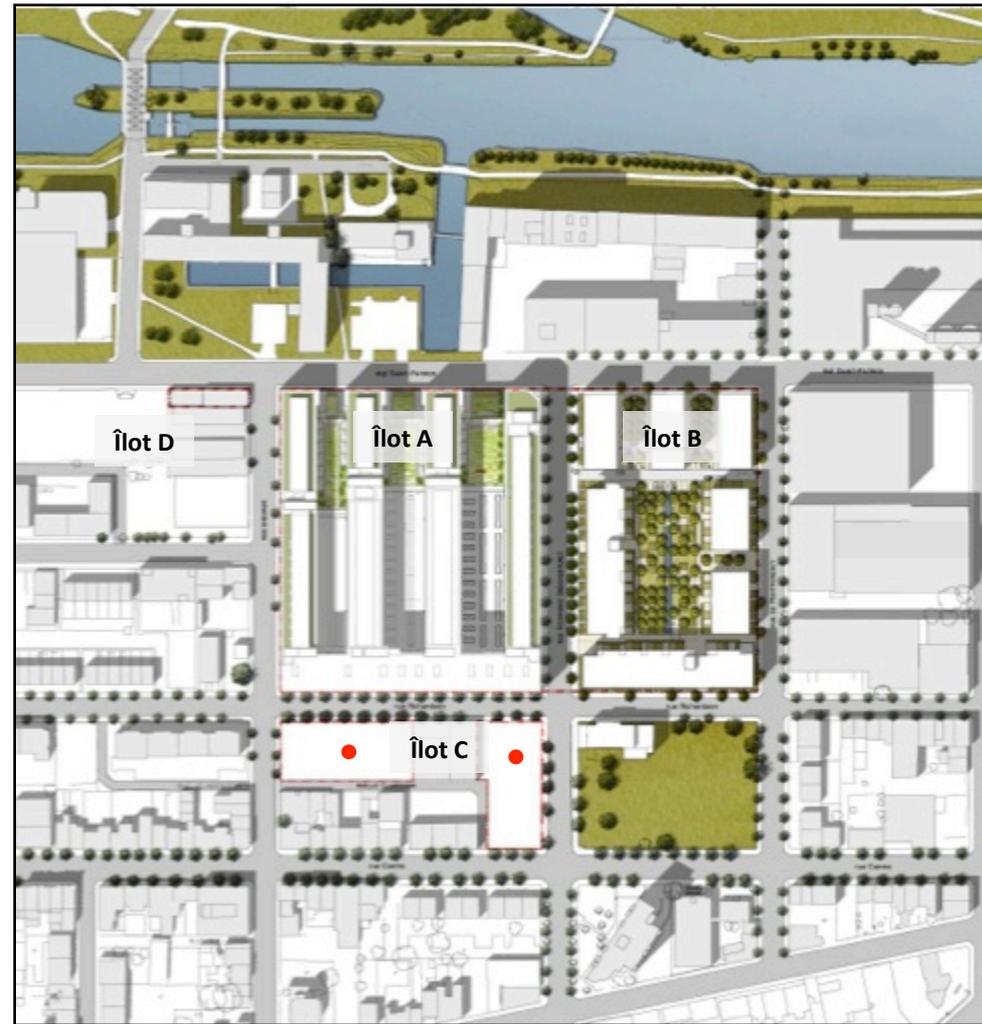
- Intégrité du pôle d'emploi maintenue suivant la stratégie de densification;
- Logements abordables prêts plus rapidement car dans la partie existante;
- Retard dans la conversion des ailes existantes ont pour conséquence de maintenir certaines ailes vacantes (location à court terme difficile);
- Nuisances pour les locataires causées par la multiplication de phases;
- Revenus générés par la vente des unités permettront de financer d'autres travaux sur l'immeuble existant (restauration, systèmes mécaniques, stationnement intérieur...).

**REPORT DU DÉLAI (120 MOIS) À PARTIR DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU NOUVEAU RÈGLEMENT.**

### 3. Changements apportés au projet | plan d'ensemble



**Aménagement proposé (2006)**



**Aménagement proposé (2011)**

● Projets de logements socio-communautaires en cours

# Conclusion : synthèse des changements apportés

- **REMPACEMENT DU STATIONNEMENT HORS-SOL PAR DES ÉTAGES RÉSIDENTIELS** (170 nouvelles unités)
- **AUCUNE SUPERFICIE MINIMALE POUR L'OCCUPATION DES COMMERCES AU REZ-DE-CHAUSSÉE;**
- **AJOUT D'UN ÉTAGE SUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS;**
- **PHASAGE** : FLEXIBILITÉ DANS LA RECONVERSION ET LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS;
- **NOUVEAU DÉLAI** DE RÉALISATION (120 MOIS) À PARTIR DE L'ADOPTION DES MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT.

# Conclusion



### CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE RÉALISÉE PAR CIMA:

- On peut s'attendre à ce que le réseau routier soit en mesure d'accueillir les débits supplémentaires anticipés suite à la modification du projet. Mesures de mitigation recommandées :
  - *Feux de circulation sur St-Patrick à l'intersection des rues De la Sucrierie (Richmond) et De Montmorency;*
  - *Synchronisation des feux avec celui de la rue Des Seigneurs;*
  - *2 voies d'accès au stationnement sur De la Sucrierie (Richmond);*
  - *2<sup>e</sup> voie de circulation sur la rue De la Sucrierie (Richmond) à l'approche de St-Patrick;*
  - *Élimination des stationnements sur rue (St-Patrick), en heure de pointe, entre Des Seigneurs et De Montmorency.*