



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

PROJETS DE RÈGLEMENT P-04-047-30 ET P-06-039

**PROJET
LE NORDELEC**

RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE

Le 21 décembre 2006



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
ocpm.qc.ca

Le 15 janvier 2007

Monsieur Gérald Tremblay, maire
Monsieur Frank Zampino, président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique
Le Nordelec
Projets de règlement P-06-039 et P-04-047-30**

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique sur les projets de règlement P-04-047-30 et P-06-039 relatifs à la mise en valeur du secteur du Nordelec dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

Les séances publiques ont attiré plus de 400 personnes et 40 personnes sont intervenues publiquement. La commission a reçu 19 mémoires. Selon la majorité des participants à la consultation publique, le projet de développement du site Nordelec ouvre des perspectives d'amélioration pour l'arrondissement du Sud-Ouest en général et pour le secteur de la Pointe-Saint-Charles en particulier. Le projet paraît attrayant parce qu'il augmente sensiblement le parc résidentiel du secteur notamment en réservant près du tiers des unités projetées à des fins de logement abordable ou social. L'activité économique locale, les espaces verts et la qualité de l'environnement sont aussi susceptibles de bénéficier de la réalisation de ce projet.

Cependant certains aspects sont remis en cause. Suite à l'analyse de ces questions, la commission recommande de modifier l'article 8 du projet de règlement P-06-039 pour augmenter la densité de l'îlot C-Est à 5,6 et permettre ainsi l'ajout de 22 logements dans cette partie du projet. L'îlot B constitue une addition entièrement nouvelle et de grande envergure à l'édifice actuel du Nordelec. Pour favoriser une

meilleure intégration au quartier, l'aménagement de l'îlot B mériterait une révision à la baisse de sa hauteur et de sa densité afin d'harmoniser au mieux cette partie du complexe au gabarit de Pointe-Sainte-Charles. On devrait aussi assurer un véritable accès public à l'espace paysagé prévu au centre de cet emplacement.

Le volet commercial du projet préoccupe les citoyens. La galerie marchande prévue au projet ainsi que les espaces commerciaux planifiés en façade de la rue Saint-Patrick sont susceptibles de nuire à la vocation commerciale de la rue Centre. La commission estime que des efforts devraient être faits pour assurer une complémentarité entre les commerces projetés et ceux de la rue Centre. Plutôt que de restreindre les usages autorisés sur le site du Nordelec, la commission suggère que l'implantation des activités commerciales ouvrant sur Saint-Patrick soit volontairement différée par le promoteur. L'arrondissement devrait, par ailleurs, mettre sur pied un vigoureux programme de revitalisation de la rue Centre dans les meilleurs délais.

La commission estime que l'arrondissement aurait dû porter plus d'attention aux problèmes de circulation, de stationnement et de transport collectif comme il l'a fait pour le logement social. L'ajout d'un nombre important d'unités de logement dans le quartier, couplé à la multiplication d'activités commerciales risquent d'aggraver la situation actuelle au point de porter atteinte de façon significative à la qualité de vie des résidents. Les problèmes de transport urbain ne peuvent cependant pas se régler de façon définitive dans le court terme. Compte tenu des avantages que présente le projet du Nordelec et puisque le chantier s'étendra sur une dizaine d'années, la commission suggère à l'arrondissement d'en profiter pour étudier cette problématique dans son ensemble et proposer un véritable plan de transport local, sans toutefois retarder le démarrage du projet. Les études devraient permettre aussi de revoir la vocation actuelle de la rue Saint-Patrick et les normes de stationnement afin qu'elles correspondent davantage au Plan stratégique de développement durable de la ville.

Plus généralement, pour donner toute leur portée aux intentions à caractère environnemental du projet Nordelec, l'arrondissement, la Ville et le promoteur, dans leur champ d'action respectif, devraient viser à favoriser les modes de déplacement alternatifs par un ensemble de mesures concertées et notamment l'amélioration du transport par autobus dans le secteur ainsi qu'une allocation plus généreuse d'espaces en faveur du vélo et de Communauto.

L'Office rendra ce rapport public jeudi le 29 janvier 2007, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le souhaitez, le président de la commission et moi-même pourrions nous rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Le 11 janvier 2007
Monsieur Gérald Tremblay
Monsieur Frank Zampino

page 3

Veillez agréer, Monsieur le Maire, Monsieur le Président du comité exécutif,
l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Louise Roy

c.c. Monsieur André Lavallée
Membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et de l'aménagement
du territoire

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	1
1 LA PROPOSITION DE MISE EN VALEUR DU SECTEUR DU NORDELEC	3
2 LES PRÉOCCUPATIONS ET LES ATTENTES DES CITOYENS	9
3 L'ANALYSE DE LA COMMISSION.....	13
CONCLUSION	21

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Annexe 2 La documentation

Annexe 3 Les projets de règlement

INTRODUCTION

Le Nordelec est un vaste édifice de huit étages situé à Pointe-Saint-Charles, dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Depuis 2003, il appartient au Groupe El-Ad, qui est aussi propriétaire de terrains et d'immeubles aux alentours.

Le Groupe El-Ad a soumis à l'arrondissement une proposition d'agrandissement et de transformation du Nordelec. Cette proposition, qui vise aussi la mise en valeur de plusieurs terrains voisins, prévoit la création de près de 1 200 unités d'habitation.

La proposition du Groupe El-Ad déroge à la fois au plan d'urbanisme de la ville et au règlement d'urbanisme de l'arrondissement, d'où les projets de règlement P-04-047-30, qui modifie le plan d'urbanisme, et P-06-039, qui fixe les conditions de réalisation du projet immobilier. Puisque la superficie de plancher de ce dernier est supérieure à 25 000 m², le conseil municipal peut, conformément à l'article 89 de la charte de la ville, se substituer au conseil de l'arrondissement pour adopter la réglementation nécessaire. En vertu des articles 83 et 89.1, celle-ci doit d'abord faire l'objet d'une audience publique conduite par l'Office de consultation publique de Montréal.

À son assemblée du 25 septembre 2006, le conseil municipal a confié à l'Office le mandat de tenir cette audience. L'avis annonçant cette consultation a paru le 2 octobre. Les séances publiques d'information ont eu lieu les 16 et 17 octobre. Le 6 novembre, la commission a reçu les mémoires des citoyens et entendu leurs interventions. On trouvera en annexe 1 les détails relatifs au déroulement de la consultation. L'annexe 2 contient la liste des documents déposés. L'annexe 3 reproduit les projets de règlement P-04-047-30 et P-06-039.

Ce rapport comprend trois chapitres. Le premier présente la proposition du Groupe El-Ad et les projets de règlement visant à encadrer sa réalisation. Le second chapitre résume les préoccupations et les attentes des citoyens qui ont pris part à la consultation. Dans le troisième chapitre, la commission rend compte de son analyse et des conclusions qu'elle en tire.

1 LA PROPOSITION DE MISE EN VALEUR DU SECTEUR DU NORDELEC

Édifié de 1913 à 1948 à des fins industrielles, le Nordelec occupe un quadrilatère de près de 22 000 m² compris entre les rues Richardson, Shearer et Saint-Patrick et le prolongement de la rue Richmond. Il abrite aujourd'hui environ 200 entreprises secondaires et tertiaires où travaillent quelque 1 300 personnes. Outre le Nordelec (îlot A), les propriétés du Groupe EI-Ad comprennent trois terrains voisins utilisés à des fins de stationnement : le terrain adjacent à l'est (îlot B) et deux terrains bordant la rue Richardson en face du Nordelec, les îlots C-Est et C-Ouest. Le Groupe EI-Ad est également propriétaire du coin sud-ouest des rues Saint-Patrick et Shearer (îlot D) et d'un terrain additionnel (îlot E), à l'est de l'îlot B.

La figure 1 situe le Nordelec dans son contexte urbain. La figure 2 identifie les îlots et illustre le concept d'aménagement proposé. Le projet immobilier visé par les projets de règlement P-04-047-30 et P-06-039 touche les îlots A, B, C-Est et C-Ouest.

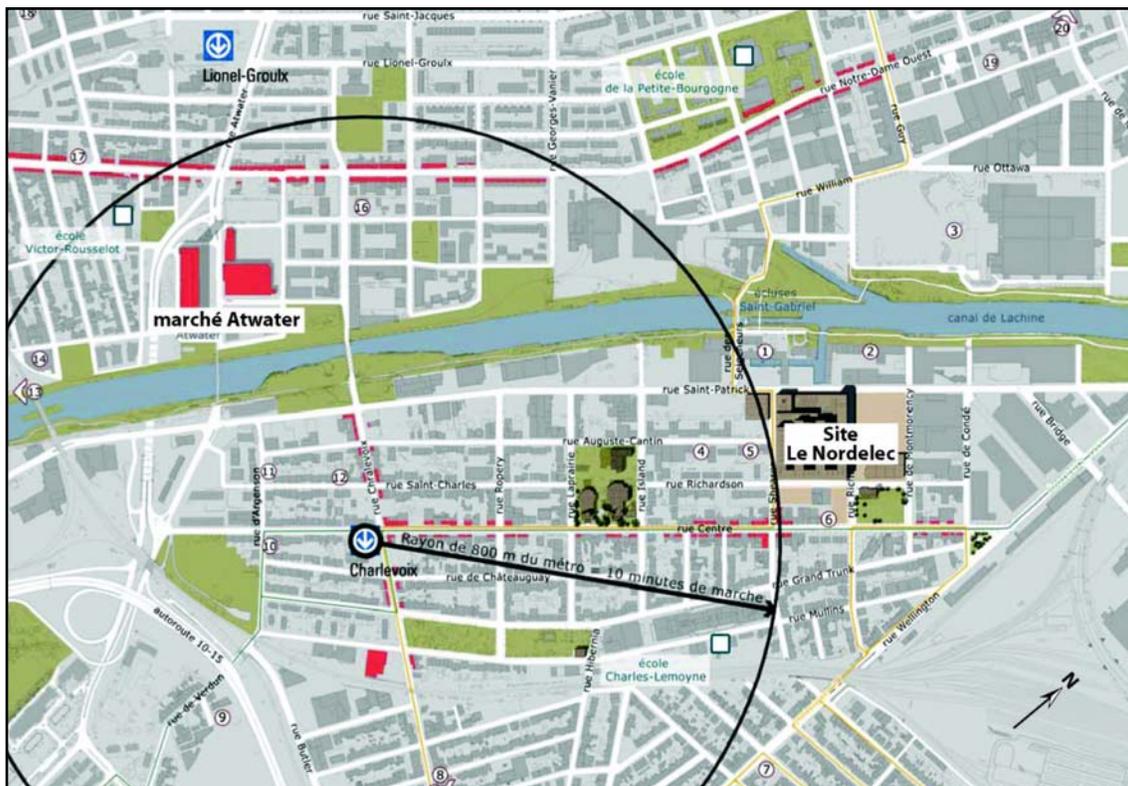


Figure 1 : Contexte géographique

Source : Adaptée de la présentation électronique du promoteur *Secteur Nordelec*, Groupe Cardinal Hardy et EI-Ad Group (Canada) Inc., 16 octobre 2006, doc. 3.8, p. 5.

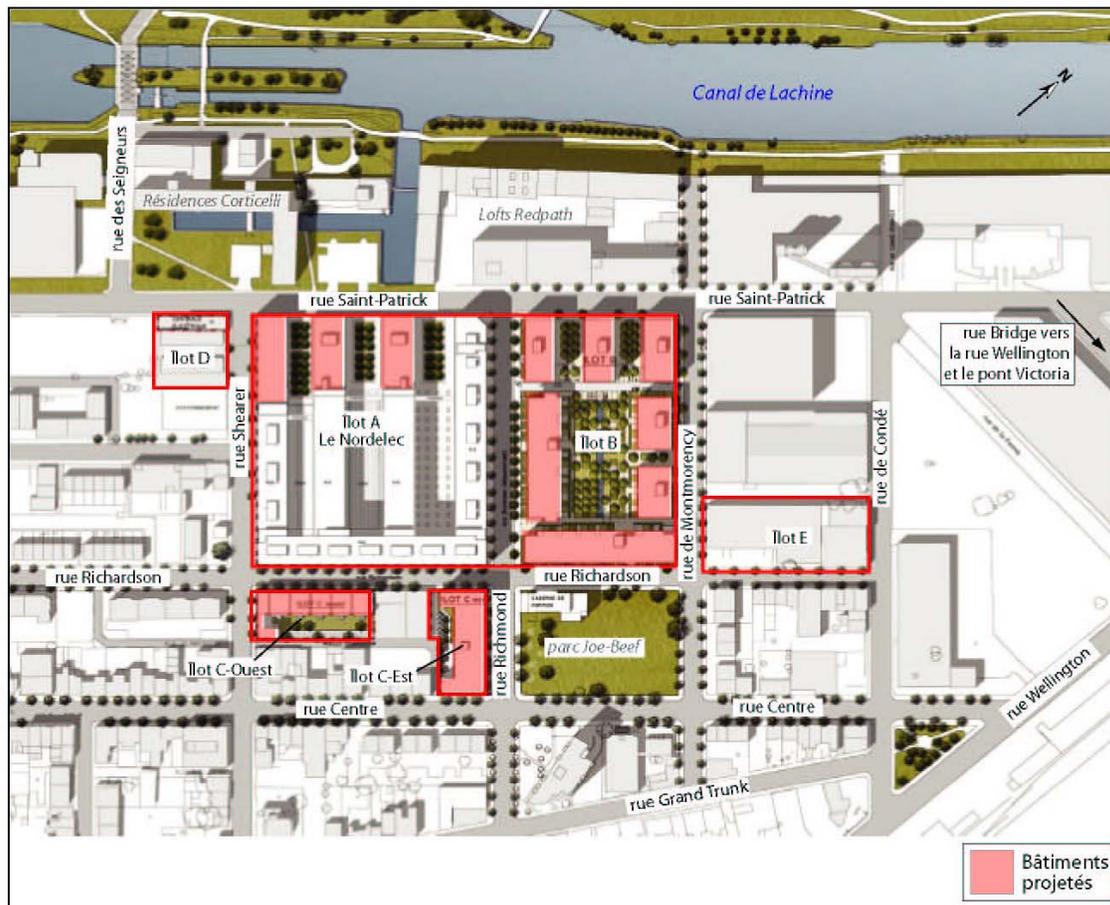


Figure 2 : Le projet Nordelec : terrains visés et plan d'ensemble

Source : Adaptée de la présentation électronique du promoteur *Secteur Nordelec*, Groupe Cardinal Hardy et El-Ad Group (Canada) Inc., 16 octobre 2006, doc. 3.8, p. 12.

La proposition d'aménagement

Sur l'îlot A, la proposition du Groupe El-Ad consiste à prolonger jusqu'à la rue Saint-Patrick trois ailes du Nordelec, à y aménager des logements, à convertir progressivement les trois étages supérieurs de l'édifice existant à des fins résidentielles et à réaménager le rez-de-chaussée, principalement à des fins commerciales. Sur l'îlot B, le Groupe El-Ad construirait un complexe résidentiel de huit étages entourant une cour paysagée. Les îlots C-Est et C-Ouest seraient cédés gratuitement à la Ville à des fins d'habitation sociale, après avoir été décontaminés.

Des quelque 1 184 unités d'habitation prévues, près de 30 % seraient des logements sociaux et des logements abordables, à parts égales. Environ 170 logements abordables feraient partie des unités construites par le promoteur sur les îlots A et B. Quant aux logements sociaux, ils seraient construits sous l'égide d'organismes communautaires. Ils comprendraient 39 unités familiales sur le

bloc C-Ouest et 130 logements, dont 114 destinés principalement aux aînés, sur le bloc C-Est (*document 3.8*).

En remplacement des stationnements extérieurs, le promoteur a soumis trois scénarios visant à aménager entre 1 322 et 1 561 cases intérieures, réparties entre le Nordelec et les futurs bâtiments de l'îlot B (*document 3.9*). Il resterait 38 cases de stationnement extérieures sur les îlots B, C-Est et C-Ouest. Enfin, l'emprise de la rue Richmond redeviendrait une voie publique entre les rues Richardson et Saint-Patrick.

La proposition fait état d'intentions additionnelles. Ainsi, dans le Nordelec, le promoteur veut privilégier les entreprises ayant un plus grand nombre d'emplois par unité de superficie. Sur le plan environnemental, il entend favoriser les moyens de transport alternatifs à l'automobile, gérer efficacement l'eau et utiliser les matériaux et ressources de manière optimale.

L'impact du projet sur le voisinage

Les études préparatoires ont porté sur la circulation, l'ensoleillement et les retombées économiques. Selon les auteurs de l'étude de circulation (*document 3.6*), le projet aurait un impact modéré sur le réseau routier adjacent. Cette étude estime à environ 1 100 les déplacements additionnels par automobile à l'heure de pointe de l'après-midi. À court terme, pour favoriser la fluidité du trafic, le promoteur propose d'ajouter un feu de circulation à l'angle des rues Saint-Patrick et Richmond et de le coordonner avec celui de la rue des Seigneurs. Au besoin, un autre feu pourrait s'ajouter plus tard, coin Montmorency. La gestion du stationnement sur rue serait également réévaluée.

Quant à l'ensoleillement des rues et des propriétés voisines du Nordelec, il serait modifié par le projet. L'étude inclut dans ses paramètres d'évaluation l'exigence d'une plage d'ensoleillement d'au moins deux heures et demie entre midi et 16 heures sur une partie importante du domaine public (*document 3.7*).

Les retombées économiques du chantier du Nordelec se feraient sentir sur dix ans et correspondraient à près de 3 300 personnes-années en termes d'emplois. Par ailleurs, l'arrivée des nouveaux ménages augmenterait le potentiel commercial du quartier de plusieurs millions de dollars.

Les projets de règlement P-04-047-30 et P-06-039

L'aménagement du secteur du Nordelec est encadré par le *Plan d'urbanisme* de Montréal, notamment par le chapitre de l'arrondissement du Sud-Ouest. Il est régi par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement et, pour le Nordelec lui-même, par un règlement particulier, le *Règlement sur l'occupation de l'édifice Le Nordelec, portant les numéros 1751, rue Richardson et 1261A, rue Shearer* (règlement de la ville de Montréal 97-024 : *document 2.3.1*).

Dans le but de permettre la mise en valeur du Nordelec et des terrains voisins, le projet de règlement P-04-047-30 contient des modifications au plan d'urbanisme. Le territoire auquel il s'applique est plus grand que les terrains du Groupe EI-Ad. À la lumière de la documentation déposée par l'arrondissement du Sud-Ouest et

de l'information communiquée en séance publique, les modifications au plan d'urbanisme peuvent se résumer comme suit :

- Affectation *secteur mixte* en remplacement de *secteur d'emploi* pour le périmètre délimité par les rues Shearer, Saint-Patrick, De Condé et Richardson, soit les îlots A et B du Groupe El-Ad ainsi que le quadrilatère adjacent à l'est. Cette modification aurait pour effet principal de permettre la construction d'habitations dans ce périmètre.
- *Secteur à transformer et à construire* (12-T1, 12-T3) au lieu de *secteur établi* (12-08, 12-09) pour l'îlot B, l'îlot C-Est et les autres terrains s'étendant vers l'est jusqu'au point de rencontre des rues Saint-Patrick et Wellington.
- Limite de hauteur de 25 mètres pour l'îlot B, l'îlot C-Est et le reste du triangle Saint-Patrick–Wellington.
- Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) compris entre 2,0 et 6,0 pour l'îlot B et l'îlot C-Est et entre 0,5 et 3,0 pour les autres terrains du triangle.

Le projet de règlement P-06-039 établit les conditions de mise en valeur du Nordelec et des terrains environnants. Le territoire d'application, défini à l'annexe A du projet de règlement, se limite aux îlots A, B, C-Est et C-Ouest. En voici les éléments principaux :

- Autorisation de déroger de façon spécifique au règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest.
- Critères d'aménagement, d'architecture et de design à respecter dans tous les projets de transformation et de construction sur les terrains visés.
- Énumération des usages autorisés selon les îlots et, à l'intérieur d'un même îlot, selon les édifices et les étages.
- Normes de stationnement et d'affichage.
- Abrogation de l'ancien règlement relatif à l'occupation du Nordelec, le règlement 97-024.

De plus, le plan d'aménagement paysager, l'affichage ainsi que divers autres éléments d'implantation et de construction seraient assujettis à une révision architecturale conformément à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale que l'arrondissement du Sud-Ouest s'apprêterait à adopter.

Entre autres dispositions spécifiques, le projet de règlement P-06-039 porte de 42,5 m à 43,5 m la hauteur maximum de l'édifice Le Nordelec et à 25 m celle des îlots B et C-Est. La densité de l'îlot C-Est aurait un C.O.S. maximum de 4,5 avec un taux d'implantation de 85 %. Par ailleurs, dans le Nordelec, l'usage *habitation* serait autorisé aux 6^e, 7^e et 8^e étages des ailes existantes et à tous les étages de leur prolongement. D'autres dispositions régissent les commerces et services du Nordelec et des nouveaux bâtiments prévus sur l'îlot B. Les îlots C-Est et C-Ouest seraient exclusivement voués à l'habitation.

Les dispositions relatives au stationnement visent à limiter le stationnement extérieur en l'autorisant en sous-sol sur les îlots A et B ainsi que sur quatre niveaux des nouvelles ailes du Nordelec. Le projet de règlement fixe les ratios de cases de stationnement par unité de logement ou, pour les usages autres que l'habitation, par superficie de plancher. Il fixe aussi le nombre de cases en surface.

Les interventions qui débordent du cadre de la réglementation d'urbanisme devront faire l'objet d'ententes entre la Ville et le promoteur. Une entente cadre en déterminera les principes et les obligations ainsi que les grands paramètres et les mécanismes de coordination des interventions. Cette entente devra être conclue avant l'adoption finale du règlement.

Les principales obligations négociées durant l'élaboration du projet prenaient en compte diverses stratégies complémentaires au plan d'urbanisme. Elles couvrent notamment la cession des terrains décontaminés destinés aux logements sociaux, le pourcentage d'unités abordables, le développement durable, l'aménagement du domaine public, les phases de réalisation et les garanties bancaires.

2 LES PRÉOCCUPATIONS ET LES ATTENTES DES CITOYENS

La consultation publique sur le projet de mise en valeur du Nordelec et des terrains adjacents a attiré près de 400 personnes, dont plus d'une quarantaine sont intervenues en séance publique. L'auditoire était composé principalement de résidents de Pointe-Saint-Charles et de représentants d'organismes dont plusieurs font partie de la *Table de concertation communautaire Action-Gardien de Pointe-Saint-Charles*, qui est aussi intervenue.

De manière générale, les participants se sont dits favorables à la transformation du Nordelec et à la mise en valeur des terrains vacants. Néanmoins, leurs mémoires et leurs interventions orales ont aussi révélé bon nombre de préoccupations. Certaines ont trait au projet lui-même, à son intégration au quartier, à ses répercussions sur les emplois existants et au volet du logement social et abordable. D'autres, plus générales, portent sur l'impact éventuel de ce projet dans le quartier.

Les préoccupations face au projet

Pour une majorité de citoyens et d'organismes, la question du logement social et abordable est une préoccupation centrale. Notant l'engagement du promoteur et de la Ville d'y consacrer 30 % des unités d'habitation, les participants ont réclamé des garanties concernant la cession des terrains destinés au logement social, les îlots C-Est et C-Ouest. Ils ont demandé à la Ville un engagement ferme pour qu'elle s'assure des budgets nécessaires à la totalité des logements sociaux. Ils souhaitent aussi que ces logements soient construits dès les premières phases. Par ailleurs, invoquant les besoins du quartier, certains jugent insuffisante la proportion de 30 % de logements sociaux et abordables.

Des organismes souhaitent que l'offre de logements soit à la fois précisée et garantie. Ainsi, la *Table de concertation Action-Gardien* a demandé un plus grand nombre d'unités spacieuses parmi les logements abordables. Pour leur part, le *Regroupement Information Logement* et le *GRT Bâtir son quartier* ont fait valoir que l'indice de densité (le C.O.S.) de 4,5 inscrit au projet de règlement P-06-039 pour l'îlot C-Est ne permet pas d'y construire les 130 unités de logement social prévues initialement. Selon les derniers ratios fournis par l'arrondissement, il faudrait couper 22 unités pour se conformer au C.O.S. Dans leur intervention conjointe, les deux organismes souhaitent que le C.O.S. maximum soit corrigé à 5,6 pour accommoder la totalité des unités projetées.

L'intégration du projet du Nordelec au quartier Pointe-Saint-Charles a aussi soulevé plusieurs préoccupations. Certains considèrent que le projet a été planifié sans tenir compte du quartier dont il fait partie. Il semble vouloir lui tourner le dos en s'ouvrant surtout vers la rue Saint-Patrick, le canal de Lachine et le centre-ville. Pour atténuer cet effet de barrière, un groupe a proposé de multiplier les liens piétonniers et cyclables entre Pointe-Saint-Charles, le secteur du Nordelec et le canal de Lachine, par les rues des Seigneurs et Montmorency.

Le *Conseil des aînés de Pointe-Saint-Charles* a suggéré une signalisation commerciale et un mobilier urbain communs pour l'ensemble du quartier. Une association a demandé que l'entrée principale du Nordelec demeure sur la rue Richardson. Enfin, un citoyen a soumis l'idée d'associer la population locale au projet avec un espace de rassemblement pour les organismes communautaires dans le hall commercial.

Par ailleurs, plusieurs participants s'inquiètent des dimensions du complexe projeté sur l'îlot B et souhaitent une meilleure intégration à la trame urbaine. Les uns considèrent sa densité trop élevée en regard de celle du quartier. D'autres s'opposent à la hauteur que permettraient les projets de règlement et demandent le maintien de la réglementation en vigueur, afin que les nouvelles constructions ne dépassent pas 20 mètres ou six étages.

D'autres interventions ont porté sur la cour paysagée de l'îlot B, soulignant qu'elle se prêterait peu à une utilisation publique en étant enclavée au milieu des bâtiments. Des citoyens ont demandé de la déplacer pour qu'elle donne directement sur la rue Richardson. Une association a proposé de scinder la façade de l'édifice projeté sur cette rue, pour rendre la cour plus accessible et créer un lien avec le parc Joe-Beef. Une autre suggérait d'y aménager une porte cochère. Enfin, la *Table de concertation Action-Gardien* suggère que l'emprise de la rue Richmond qui longe le Nordelec devienne une sorte d'esplanade intégrant l'espace vert et ménageant un recul plus profond pour les habitations.

Certains participants invoquent le patrimoine architectural des bâtiments industriels de Pointe-Saint-Charles. Les uns craignent que les nouvelles ailes du Nordelec rompent, par leur style, avec le caractère de l'édifice d'origine et, par leur hauteur, avec les bâtiments rénovés bordant le canal de Lachine.

Pour sa part, le *Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath* a dit à la commission qu'au moment de la rénovation du Redpath, son promoteur s'était vu imposer des restrictions, notamment quant à la fenestration sur Saint-Patrick et à la hauteur du bâtiment, pour préserver le paysage urbain à caractère industriel. Le syndicat s'objecte à ce que la Ville renonce maintenant aux objectifs qui inspiraient les paramètres d'aménagement établis pour ce quartier et permette au secteur du Nordelec de s'en éloigner.

Deux groupes ont insisté pour que la consultation sur un projet de cette importance intervienne en amont du processus décisionnel. Ils ont aussi demandé que toute modification envisagée après l'acceptation d'un projet soit elle-même soumise à une consultation publique.

Pour ce qui concerne les emplois, plusieurs intervenants, dont le *Regroupement économique et social du Sud-Ouest* (RESO), appréhendent la conversion éventuelle des étages supérieurs du Nordelec à des fins d'habitation. Ils recommandent de préserver, voire de renforcer le pôle d'emplois du Nordelec en réservant tous les étages existants pour les usages industriels et commerciaux. Un citoyen considère que le changement d'usage en faveur de l'habitation

contribuerait à dénaturer la vocation première de l'édifice alors que, pour un autre, la diminution de l'espace à bureaux conduirait à une perte nette d'emplois.

Deux groupes ont proposé que les entreprises commerciales qui s'établiront au Nordelec soient informées des ressources du quartier et sensibilisées à l'embauche locale, afin que le projet génère des retombées économiques directes pour Pointe-Saint-Charles. La *Table de concertation Action-Gardien* a aussi réclamé des bureaux dans le Nordelec pour les organismes communautaires, les coopératives de travail et les entreprises en démarrage.

L'impact du projet dans le quartier

L'arrivée d'un grand nombre de nouveaux résidents s'accompagnerait, selon plusieurs, d'une aggravation des problèmes de circulation et de stationnement. À leur avis, l'étude de circulation du projet Nordelec n'a pas eu une portée suffisante. Elle aurait dû englober les problèmes de congestion et d'accès au pont Victoria en heure de pointe. D'autres redoutent l'augmentation du parc automobile dans le quartier et l'encombrement qui s'ensuivrait. Ils craignent aussi le débordement de la circulation de transit dans les rues résidentielles et commerciales, la pression accrue sur le stationnement sur rue et l'augmentation de la pollution atmosphérique.

Tout en notant les mesures promises par le promoteur pour favoriser l'utilisation de moyens de transport alternatifs, les participants ont fait valoir la nécessité d'autres interventions pour atténuer le recours à l'automobile. La plus importante consisterait à corriger les faiblesses de la desserte par autobus en améliorant la fréquence et la ponctualité sur les lignes 57, 61 et 107. Une autre consisterait à augmenter substantiellement les espaces de stationnement réservés pour les vélos et pour les véhicules de la coopérative Communauto. Enfin, certains souhaitent faciliter l'accès du quartier par le pont des Seigneurs et le pont Wellington avec des voies réservées aux autobus, aux taxis et aux vélos durant l'heure de pointe de l'après-midi.

Pour assurer aux occupants du Nordelec et aux riverains du canal de Lachine l'accès à la rue Saint-Patrick, une association considère qu'il serait préférable d'installer d'abord un feu de circulation à l'angle de la rue Montmorency plutôt qu'au coin de Richmond.

En matière de stationnement, plusieurs craignent le débordement dans les rues de Pointe-Saint-Charles. Les uns souhaitent le contrôler par des vignettes pour résidents et des parcomètres. D'autres préconisent que l'offre de stationnement du Nordelec soit maintenue, voire augmentée. D'autres, enfin, souhaitent la diminution des espaces de stationnement pour des raisons environnementales.

En prévision de l'augmentation de la population, certains ont demandé plus d'espaces verts pour répondre aux besoins accrus. En plus de réclamer un vrai parc public sur l'îlot B, ils suggèrent au promoteur de céder l'îlot E pour fins de parc ou de jardin communautaire. D'autres souhaitent que l'arrondissement

améliore l'équipement du parc Joe-Beef, avec des jeux d'enfants et des aires de repos pour les personnes âgées.

Le *Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles* suggère à la Ville de réinvestir les taxes foncières que le projet lui rapportera dans l'amélioration de l'environnement. Des organismes se sont interrogés sur la capacité des services communautaires de répondre aux besoins d'un quartier plus peuplé. L'*Action Concertée pour la Sécurité Alimentaire* et la *Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles* estiment toutes deux que leurs budgets devraient être augmentés.

L'impact de la future galerie marchande du Nordelec sur le commerce local soulève aussi de l'inquiétude. Préconisant la complémentarité plutôt que la concurrence, certains comme l'*Action Concertée pour la Sécurité Alimentaire* croient que la réglementation devrait être plus restrictive au Nordelec, afin de ne pas nuire à la revitalisation des rues commerciales.

Deux organismes sont d'avis que l'arrondissement devrait investir davantage dans la revitalisation de la rue Centre avant d'autoriser l'ouverture d'une galerie commerciale dans le Nordelec. Pour sa part, la *Table de concertation Action-Gardien* s'inquiète de l'implantation de commerces de proximité ayant front sur la rue Saint-Patrick.

Pour certains, le quartier vit depuis plusieurs années un processus d'embourgeoisement qui a un impact sur la valeur des propriétés. Cet impact se répercuterait sur les taxes et les loyers du quartier. Ils craignent que la mise en valeur du secteur du Nordelec accentue ce phénomène en favorisant la spéculation foncière.

Enfin, des résidents du voisinage immédiat redoutent les nuisances générées par le chantier, comme le bruit, la poussière et la circulation lourde. Leur qualité de vie risque d'en souffrir pendant dix ans. Ils craignent aussi que les vibrations se répercutent sur leurs maisons.

3 L'ANALYSE DE LA COMMISSION

À la suite de la consultation publique, la commission constate l'adhésion générale des participants à la proposition de transformer le Nordelec et de mettre en valeur les terrains voisins. Cette adhésion est toutefois conditionnelle à ce que la réalisation du projet soit avantageuse pour Pointe-Saint-Charles, en contribuant à sa revitalisation et au mieux-être de ses habitants.

Pour la commission, la maximisation des avantages du projet Nordelec constitue l'enjeu principal de la consultation. Elle est au cœur des attentes et des préoccupations des participants. C'est pourquoi la commission l'aborde d'entrée de jeu dans ce chapitre. Par la suite, elle analyse les attentes des participants à propos de l'insertion du projet dans Pointe-Saint-Charles.

Les bienfaits potentiels du projet

Pour la majorité des participants, le projet ouvre des perspectives d'amélioration pour le Sud-Ouest en général et Pointe-Saint-Charles en particulier. Le logement social, l'activité économique locale, les espaces verts et la qualité générale de l'environnement sont susceptibles d'en bénéficier, sous réserve des considérations qui seront soulevées plus loin. Plus particulièrement, le projet est attrayant parce qu'il augmenterait le parc résidentiel de Pointe-Saint-Charles et, surtout, parce que près du tiers des unités projetées seraient consacrées au logement abordable et au logement social.

Pointe-Saint-Charles est un quartier où les organismes voués à l'amélioration des conditions de vie et au développement communautaire sont très actifs. Dès qu'il fut question d'une affectation largement résidentielle pour le Nordelec et les terrains voisins, ces organismes ont fait valoir à l'arrondissement du Sud-Ouest et au Groupe EI-Ad les besoins en logement social. Les autorités de l'arrondissement ont obtenu du promoteur que 30 % des unités soient vouées au logement abordable et au logement social, en parts égales.

Les participants veulent s'assurer de la construction intégrale et rapide des 169 logements sociaux. Selon eux, le promoteur devrait céder sans délai les terrains de l'îlot C-Ouest nécessaires aux 39 unités familiales prévues en première phase. Il devrait aussi céder le plus rapidement possible l'îlot C-Est pour les 130 autres unités destinées aux aînés et aux familles. En séance publique, les porte-parole de la ville ont rappelé que les projets de logement social sont mis en œuvre une fois leur financement assuré. Le financement public des 39 premières unités serait déjà acquis. Celui des unités de l'îlot C-Est reste à obtenir (*document 6.2, p. 10*). Les participants souhaitent que la Ville fasse de l'obtention de ce financement une priorité.

Pour la commission, l'adhésion des participants à la proposition dans son ensemble et au volet du logement social en particulier donne une bonne assise à la réalisation du projet. Cette assise y gagnera en solidité si tous les engagements du promoteur et de la Ville sont effectivement consignés dans

l'accord de développement qu'ils doivent conclure parallèlement à l'adoption des projets de règlement.

Par ailleurs, comme on l'a vu au chapitre précédent, deux organismes ont fait valoir que le C.O.S. maximum de 4,5 prévu à l'article 8 du projet de règlement P-06-039 pour l'îlot C-Est conduirait, pour des raisons techniques, à réduire de 22 le nombre de logements convenu avec la Ville. Ils demandent par conséquent de faire passer le C.O.S. maximum de 4,5 à 5,6.

Compte tenu des besoins à combler et pour permettre la réalisation de toutes les unités de logement social prévues au départ, la commission endosse cette demande et recommande à la Ville de modifier le projet de règlement P-06-039. Avec un C.O.S. de 5,6, la densité de l'îlot C-Est resterait conforme au C.O.S. maximum de 6,0 prévu au plan d'urbanisme pour le secteur 12-T1 auquel il serait intégré par l'article 2 du projet de règlement P-04-047-30.

L'insertion physico-spatiale du projet

Sur le plan physico-spatial, le Nordelec lui-même n'est pas directement en cause. En effet, sa volumétrie demeurerait à peu près inchangée. Les citoyens souhaitent cependant qu'il conserve ses attributs de repère visuel à caractère patrimonial. Pour la commission comme pour les citoyens, le traitement architectural des nouvelles ailes du Nordelec devrait être particulièrement soigné et favoriser la préséance des caractéristiques du bâtiment original. La révision architecturale prévue au projet de règlement P-06-039 revêt à cet égard une grande importance, d'où l'opportunité pour l'arrondissement de se doter sans délai d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Par contraste, l'insertion urbaine du complexe projeté sur l'îlot B suscite beaucoup de réserves. Pour plusieurs participants, la hauteur des bâtiments ne correspond pas au gabarit du secteur. Faisant valoir que ce gabarit est donné avant tout par le tissu résidentiel traditionnel des alentours, ils opposent le caractère massif du complexe de 25 mètres non seulement à la trame du quartier mais aussi à la proposition du GRT *Bâtir son quartier* pour l'îlot C-Est. L'îlot C-Est, rappelons-le, serait développé par le GRT alors que l'îlot B est partie intégrante du projet du Groupe El-Ad. Selon les citoyens, l'esquisse du GRT pour l'îlot C-Est témoigne d'un effort d'intégration à la trame urbaine, avec sa hauteur maximale de 21 mètres décroissant entre la rue Richardson et la rue Centre.

Outre la hauteur et l'effet de masse, l'autre objet de préoccupation relatif à l'îlot B est sa cour intérieure, dite *semi-publique*. Les citoyens sont les premiers à reconnaître les déficiences de Pointe-Saint-Charles en termes de parcs et d'équipement récréatif. Ils doutent cependant que cette cour paysagée constitue un espace vert accessible à tous et réponde aux besoins du quartier. Pour eux, cet espace serait en pratique réservé aux occupants du complexe d'habitations.

La continuité du plan d'urbanisme

Qu'il s'agisse du *Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath*, pour qui l'îlot B tel que conçu romprait avec le gabarit du Redpath et du Belding Corticelli, ou des citoyens et organismes qui invoquent le gabarit traditionnel de Pointe-Saint-Charles, leur argumentation renvoie à la continuité dont la Ville et l'arrondissement doivent faire preuve dans la mise en œuvre du plan d'urbanisme. Celui-ci établit des paramètres de développement, comme l'affectation, la hauteur et la densité. Il s'appuie aussi sur des politiques sectorielles complémentaires, comme celles qui visent à favoriser la mixité sociale, l'inclusion du logement abordable et communautaire, la revitalisation des quartiers et le développement durable. Logiquement, les paramètres de développement et les politiques devraient tendre vers les mêmes objectifs.

Invoquées par des participants pour qui elles revêtent une grande importance, les politiques sectorielles ont aussi aidé l'arrondissement à obtenir du Groupe El-Ad plusieurs éléments majeurs du projet, par exemple en matière de logement social et abordable ou de mesures environnementales. Par contre, les modifications aux paramètres de densité et de hauteur ont été perçues par les citoyens comme une atteinte au paysage urbain existant plutôt que comme une contribution à la réalisation des objectifs du plan d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme adopté en 2004 constitue, rappelons-le, un véritable contrat social. Fondé sur un parti d'aménagement arrimé à une vision à long terme, il vise à établir un cadre stable pour la mise en valeur du territoire de la ville. Par la consultation publique dont il a été l'objet, les citoyens ont été associés à la définition du devenir de leur ville en amont des projets spécifiques. Certes, le plan d'urbanisme n'est pas immuable et la commission le reconnaît sans équivoque. Toutefois, avant de modifier les paramètres de développement d'un quartier bâti pour y favoriser une transformation par ailleurs bénéfique, il faut s'assurer qu'il n'en résultera ni une altération de la vision d'avenir à laquelle ses habitants ont adhéré, ni une rupture dans la cohérence du paysage urbain.

Alors que l'édifice du Nordelec serait, pour l'essentiel, transformé à l'intérieur du volume qu'il occupe déjà, le complexe de l'îlot B constituerait une addition entièrement nouvelle et de grande envergure. Cela explique l'attention dont l'îlot B a été l'objet dans le cadre de la consultation publique. Sa mise en valeur appelle, pour la même raison, une planification particulièrement soignée.

La commission partage les réserves des participants à l'égard de l'îlot B, autant quand à sa hauteur et sa densité qu'envers la cour paysagée. Elle recommande par conséquent la révision du concept d'aménagement de cet îlot avec un souci plus poussé d'intégration au quartier. Sans définir les paramètres précis de cette révision, la commission estime qu'elle devrait être guidée par deux objectifs :

- Harmoniser l'îlot B au gabarit de Pointe-Saint-Charles de façon plus sensible.
- Aménager un véritable espace vert public, accessible aisément à partir de la rue Richardson, principal lieu d'interface avec le quartier.

Puisque le concept d'aménagement du site, incluant l'îlot B, fait partie du projet de règlement P-06-039 en tant qu'annexe B et que les articles 9 et 20, entre autres, réfèrent explicitement à cet îlot, le concept devrait être révisé, au moins dans ses grandes lignes, avant l'adoption du règlement. Plusieurs éléments du plan seront ultérieurement soumis, rappelons-le, à une révision architecturale en vertu du règlement d'urbanisme et du règlement sur les PIIA de l'arrondissement.

L'insertion fonctionnelle et sociocommunautaire du projet Nordelec

Sur le plan fonctionnel, c'est d'abord le volet commercial du projet qui préoccupe les citoyens. La galerie marchande du Nordelec et les commerces projetés en façade de la rue Saint-Patrick risqueraient, selon plusieurs d'entre eux, de nuire aux établissements en place et même à la vocation commerciale de la rue Centre.

Pour la commission, ces préoccupations sont légitimes. Par sa taille et par les usages susceptibles d'en faire partie, le volet commercial du projet du Nordelec aura effectivement une influence considérable sur la structure commerciale du quartier. De plus, en s'ouvrant principalement sur la rue Saint-Patrick, les nouveaux espaces commerciaux risquent de rendre cette dernière plus attrayante que la rue Centre.

Or, la perspective d'une vocation commerciale pour la rue Saint-Patrick apparaît problématique sous plusieurs aspects. La circulation n'est pas le moindre de ces aspects et la commission en traite plus loin. Du point de vue strictement commercial, on doit reconnaître que la venue de plusieurs centaines de nouveaux résidents signifie une augmentation importante de la demande, appelant du même coup l'augmentation et la diversification de l'offre. Dès lors, le défi consiste à faire en sorte que la croissance combinée de la demande et de l'offre rejaillisse sur Pointe-Saint-Charles dans son ensemble.

À partir des interventions des participants mais aussi des propos des porte-parole du promoteur, la mise en œuvre du volet commercial pourrait suivre trois pistes :

- Complémentarité entre les commerces projetés et ceux de la rue Centre.
- Priorité à la galerie marchande intérieure du Nordelec, avec un traitement architectural et signalétique approprié de l'entrée de la rue Richardson comme accès principal.
- Mise en œuvre rapide, par la Ville, d'un plan de revitalisation de la rue Centre.

Pour la commission, il serait plus avantageux de poursuivre ces pistes que de modifier le projet de règlement P-06-039 pour restreindre les usages autorisés. Le succès de cette stratégie suppose aussi que l'implantation de commerces ouvrant sur la rue Saint-Patrick soit volontairement différée.

La question des emplois du Nordelec est du même ordre. Certains, dont le *RESO*, redoutent que la transformation en logements des étages supérieurs du

Nordelec réduit substantiellement l'espace disponible pour les entreprises. Ils souhaitent que tous les étages du Nordelec actuel conservent leur affectation industrielle et commerciale. Pourtant, le Nordelec, qui compte près de 900 000 pieds carrés d'espace à louer, affiche depuis plusieurs années un taux d'inoccupation de 35 % (*document 6.1, p. 5*).

Pour la commission, ce n'est pas en réduisant l'affectation résidentielle dans les projets de règlement qu'on améliorerait la situation. Il lui paraît préférable de définir des phases pour le processus de transformation et de consigner leur échelonnement dans l'accord de développement. Les phases pourraient obéir à deux principes : attendre que les nouvelles ailes résidentielles du Nordelec soient occupées avant d'entreprendre la conversion en logements des ailes existantes puis, selon la demande, transformer successivement, dans l'ordre, le huitième, le septième puis le sixième étage du Nordelec.

Intégration et appartenance

L'insertion du secteur du Nordelec transformé soulève la question plus large de l'appartenance au quartier. Plusieurs participants estiment que le projet du Nordelec, comme d'autres projets immobiliers avant lui, tourne le dos à Pointe-Saint-Charles plutôt que de s'y intégrer. Compte tenu de son envergure, l'impact du projet pourrait s'avérer décisif : deviendra-t-il une barrière physique et sociale entre Pointe-Saint-Charles d'une part, le canal de Lachine et le centre-ville d'autre part ?

La commission est d'avis que le projet Nordelec donne à l'ensemble des intéressés, soit le promoteur, la Ville et les organismes communautaires, l'occasion de poser des gestes d'intégration. La commission retient par exemple la multiplication des liens piétons vers le canal de Lachine et l'installation d'une signalisation et d'un mobilier urbain propres à Pointe-Saint-Charles pour consolider la continuité fonctionnelle et visuelle du quartier. En termes sociaux, un rapprochement entre le promoteur et les organismes communautaires, comme l'a suggéré un intervenant, pourrait faciliter la recherche de solutions à certains problèmes du quartier et donner naissance à des projets conjoints.

Les problèmes de circulation, de stationnement et de transport collectif

La plupart des participants ont soulevé devant la commission les problèmes de congestion des rues, de stationnement et de transport collectif à Pointe-Saint-Charles. Selon eux, ces problèmes n'ont pas été pris en compte adéquatement dans l'élaboration du projet du Nordelec et risquent de s'aggraver au point d'avoir des répercussions sérieuses sur la qualité de vie dans tout le quartier.

Ainsi, les citoyens déplorent que l'étude de circulation se soit limitée aux abords immédiats du Nordelec sans prendre en compte, par exemple, la congestion des approches du pont Victoria. Ils reprochent également à l'arrondissement de ne pas avoir amorcé d'échanges sérieux avec la Société de transport de Montréal en vue d'améliorer les circuits d'autobus.

Par ailleurs, la majorité des intervenants relie la résolution des problèmes de circulation, de transport et de stationnement à des objectifs environnementaux comme l'amélioration de la qualité de l'air et la réduction des gaz à effet de serre. Selon eux, l'arrondissement du Sud-Ouest devrait avoir une politique explicite pour réduire l'utilisation de l'automobile et s'arrimer plus étroitement au plan d'urbanisme et au *Plan stratégique de développement durable* de la ville.

Pour la commission, l'arrondissement aurait dû porter davantage attention à la circulation, au transport collectif et au stationnement, comme il l'a fait pour le logement social. Les déplacements automobiles générés par le projet sont estimés à environ 1 100 à l'heure de pointe du soir (*document 6.1, p. 11*). À 80 %, soit près de 900 déplacements, ce trafic additionnel emprunterait la rue Saint-Patrick où circulent actuellement environ 1 200 véhicules par heure à l'heure de pointe de l'après-midi, selon la porte-parole de l'équipe du promoteur en matière de circulation (*document 6.2, p. 37*).

Certes, les problèmes de transport ne se règlent pas du jour au lendemain et il serait illusoire de vouloir les résoudre de façon définitive avant d'entreprendre la réalisation du projet. Néanmoins, puisque celle-ci s'étendra sur une dizaine d'années, l'arrondissement devrait en profiter pour étudier l'ensemble de la problématique et proposer un véritable plan de transport local.

Outre l'accès au pont Victoria, cette étude devrait prendre en compte les liens entre Pointe-Saint-Charles et le centre-ville. Proches par la géographie mais séparés par le canal de Lachine qui n'est franchi que par endroits, les deux quartiers sont appelés à coexister de façon de plus en plus interdépendante, avec le développement qui se poursuit.

L'étude de transport permettrait aussi de revoir la vocation actuelle de la rue Saint-Patrick. Celle-ci sert à la fois comme voie de transit, route de camionnage et voie de desserte locale. Déjà problématique, cette situation risquerait de devenir invivable si la rue Saint-Patrick était dotée d'une vocation commerciale avec une importante circulation piétonne. Alternativement, si l'arrondissement décidait d'exploiter pleinement le statut de voie panoramique et patrimoniale que le plan d'urbanisme confère à la rue Saint-Patrick, les fonctions les moins compatibles avec ce statut pourraient être écartées ou régulées de façon plus serrée.

À partir du plan de transport local, l'arrondissement pourrait aussi revoir ses normes de stationnement afin qu'elles correspondent davantage au *Plan stratégique de développement durable* de la ville. À cette fin et sans empêcher le promoteur de répondre aux besoins immédiats, advenant la disparition des stationnements extérieurs, il serait souhaitable de retirer du projet de règlement P-06-039 la prescription d'un nombre minimum de cases de stationnement.

Plus généralement, dans leur champ d'action respectif, l'arrondissement, la Ville et le promoteur devraient viser à favoriser les modes de déplacement alternatifs par un ensemble de mesures concertées. Outre la réduction du stationnement, ces mesures comprennent l'amélioration du transport par autobus dans le

secteur du Nordelec et une allocation plus généreuse d'espaces en faveur du vélo et de Communauto. De telles mesures donneraient toute leur portée aux intentions à caractère environnemental du projet Nordelec.

En terminant, la commission note que par son envergure et sa durée, le chantier du projet Nordelec pourrait avoir un impact non négligeable sur les alentours. Elle recommande au promoteur et à l'arrondissement de prendre toutes les mesures nécessaires pour contenir cet impact et atténuer le plus possible les nuisances associées au bruit, aux vibrations et à l'émission de poussière ou de gaz de combustion.

CONCLUSION

Au terme de la consultation publique, la commission conclut que les citoyens et les organismes communautaires de Pointe-Saint-Charles sont généralement favorables à la mise en valeur du Nordelec et des terrains avoisinants. Leur adhésion à la proposition du Groupe El-Ad est cependant assortie de conditions. Si celles-ci étaient remplies, le projet contribuerait davantage à la revitalisation de Pointe-Saint-Charles. Il s'intégrerait mieux à son milieu d'insertion et son acceptabilité sociale serait renforcée.

Certaines de ces conditions appellent des modifications aux projets de règlement à l'étude. Pour les autres, il apparaît préférable de les intégrer au programme de réalisation pour amorcer sans délai la mise en œuvre d'un projet dont Pointe-Saint-Charles a bien besoin. Étendue sur dix ans, la réalisation du projet lui donne de ce fait toute la latitude requise pour s'intégrer harmonieusement au quartier qui l'accueille.

Ainsi, l'article 8 du projet de règlement P-06-039 devrait autoriser une densité maximale de 5,6 plutôt que de 4,5 pour l'îlot C-Est. La commission recommande aussi la révision du concept d'aménagement de l'îlot B avant l'adoption du règlement. Cette révision devrait être guidée par deux objectifs : 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.

Dans le même temps, les obligations et les engagements nécessaires à la réalisation rapide et intégrale du programme de logement social sur les îlots C-Est et C-Ouest devraient être consignés dans l'accord de développement entre la Ville et le promoteur.

Le programme de réalisation devrait inclure une stratégie de développement de la fonction commerciale axée sur la complémentarité entre le Nordelec et la structure existante. Les mesures à cette fin consisteraient à donner priorité à la galerie marchande du Nordelec, à privilégier son ouverture sur Pointe-Saint-Charles en mettant en valeur l'accès principal par la rue Richardson et à mettre en œuvre un plan de revitalisation de la rue Centre. L'ouverture de nouveaux commerces sur la rue Saint-Patrick devrait être repoussée à une phase ultérieure.

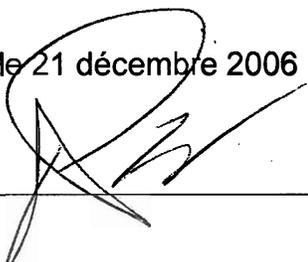
En matière d'emplois, la stratégie favorisant les emplois à haute concentration serait mieux servie si la conversion en logements des trois derniers étages du Nordelec était différée jusqu'à ce que la demande en habitation ait été absorbée par les nouveaux prolongements des ailes de l'édifice.

Les autres conditions touchaient l'aggravation ou l'apparition de situations problématiques. La circulation, le stationnement et le transport collectif en sont les aspects les plus importants et ils mettent davantage en cause la Ville et l'arrondissement. La commission recommande à la Ville de doter Pointe-Saint-Charles d'un plan local de transport. Ce plan devrait intégrer l'ensemble des déplacements de tous ordres, fixer la vocation à long terme de la rue Saint-

Patrick en misant sur son statut de voie panoramique et patrimoniale et assurer un meilleur arrimage de Pointe-Saint-Charles avec le centre-ville.

Sur le plan sociocommunautaire, les attentes des citoyens s'exprimaient par un large éventail de demandes allant de programmes municipaux à des contributions accrues du promoteur. Si légitimes soient-elles, ces demandes débordent, pour la plupart, du cadre de planification et de règlementation' d'un projet immobilier. La commission suggère au promoteur d'établir des liens de longue durée avec les organismes communautaires de telle sorte que l'intégration de son projet ne se limite pas aux édifices et rejoigne les citoyens eux-mêmes, en l'occurrence les résidents actuels de Pointe-Saint-Charles, ses futurs habitants et tous ceux qui y travaillent.

Fait à Montréal, le 21 décembre 2006



Jean Paré

Président de la Eommission



Hélène Lauzon

Commissaire

Annexe 1 Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du conseil de la ville le mandat de consulter les citoyens conformément aux résolutions CM06 0655 et CM06 0656 du 25 septembre 2006. Ce mandat est encadré à la fois par l'article 109.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), et les articles 89 et 89.1 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

L'avis public a paru dans *La Presse* et *The Gazette* le 2 octobre 2006 ainsi que dans les journaux *Voir*, *Mirror*, *Ici* et *La Voix Populaire* entre le 5 et le 12 octobre 2006.

Environ 6 000 dépliants ont été distribués dans le voisinage du Nordelec.

Une rencontre préparatoire a été tenue le 5 octobre 2006 aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Les séances publiques ont eu lieu à salle paroissiale de l'église Saint-Charles au 2115, rue Centre, aux dates suivantes : les 16 et 17 octobre 2006 pour les séances d'information et le 6 novembre 2006 pour la séance d'audition et le dépôt des mémoires.

La documentation a été rendue publique en version électronique sur le site Internet de l'OCPM et en version papier aux endroits suivants :

- Bureau d'arrondissement du Sud-Ouest, 6045, boulevard Monk
- Direction du greffe de la Ville de Montréal, 275, rue Notre-Dame Est
- Office de consultation publique de Montréal, 1550, rue Metcalfe, bureau 1414

La commission et son équipe

M. Jean Paré, président

Mme Hélène Lauzon, commissaire

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Ré Jean Séguin, secrétaire de la commission

M. Sylvain Provost, analyste

M. Alexis Musanganya, analyste et webmestre

M. Faustin Nsabimana, accueil et responsable du registre et de la logistique

M. Gabriel Lemonde-Lamarche, accueil et responsable du registre

M. Nhat Tan Le, accueil et responsable du registre

Les porte-parole et les personnes ressources

Pour la Ville de Montréal

Mme Julie Nadon, conseillère en aménagement, responsable du développement économique local, arrondissement du Sud-Ouest

M. Sylvain Villeneuve, chef par intérim, DASE, arrondissement du Sud-Ouest

M. Stéphane Tremblay, chef de section circulation, division des études techniques, arrondissement du Sud-Ouest

Mme Julia Davies, conseillère en aménagement, Direction de l'habitation, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal

Pour El-Ad Group (Canada) Inc.

M. Michel Dufresne, associé responsable, Groupe Cardinal Hardy

M. Julian Leizerovici, directeur du développement et de la construction, région du Québec, El-Ad Group (Canada) Inc.

M. Roger Langlais, président, Langlais et Associés

Mme Geneviève Lefebvre, ingénieur, CIMA

Les citoyens

Mme Sylvie Bertrand

Mme Anne-Marie Bouchard

M. Pierre Bourbon

M. Roland Chailler

M. Jacques Drouin

Mme Halima El Khabati

Mme Gaétane Faille

M. Éric Faussurier

Mme Huguette Fleury

M. Bernard Hétu

M. Yves Manseau

M. Victor Matte

M. Donald Nolet

Mme Anne Pelletier

M. Pierre Séguin

M. Marcel Sévigny

M. Marc Tremblay

M. Jean-Marc Venne

Les organismes

Action Concertée pour la Sécurité Alimentaire à Pointe-Saint-Charles

Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier
M. Christian Roberge

Regroupement informations Logement
Mme Murielle Sauvé

Carrefour d'éducation populaire de Pointe-Saint-Charles
Mme Chantal Zumbrunn

Maison du Partage d'Youville de Pointe-Saint-Charles
Mme Madeleine Daoust

Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles
Mme Natacha Alexandroff

Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles
Mme Mireille Audette
Mme Paula Bush

Pro-Point
M. Paul Gantoas
M. Michel Langlois

Syndicat des Copropriétaires des Lofts Redpath
M. Vianney Bélanger
M. Jean Cournoyer

Commerçants de la rue Centre
Mme Suzanne Paquette

Regroupement économique et social du Sud-Ouest
M. Pierre Morissette
M. Pierre Richard

Table de concertation Action-Gardien de Pointe-Saint-Charles
Mme Lise Ferland
Mme Carine Triollet

Conseil des aînés de Pointe-Saint-Charles

Mme Irène Dionne

M. Jean-Guy Dutil

Annexe 2 La documentation

1 Projet

- 1.1 Projet de règlement P-06-039 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 (voir 4.6 version corrigée)
 - 1.1.1 Annexe A – Territoire d'application
 - 1.1.2 Annexe B – Plan d'ensemble
 - 1.1.3 Annexe C – Plans des étages
 - 1.1.4 Annexe D – Plans des stationnements
- 1.2 Projet de règlement P-04-047-30 modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal
(Note : Les annexes 1, 2 et 3 du document 1.2 se retrouvent sous 2.3.8, 2.3.9 et 2.3.10 respectivement)

2 Démarche de consultation

- 2.1 Sommaires décisionnels
- 2.2 Recommandations
- 2.3 Pièces jointes aux dossiers
 - 2.3.1 Règlement 97-024 sur l'occupation de l'édifice Le Nordelec, portant les numéros 1751 Richardson et 1261A, rue Shearer
 - 2.3.2 Le site
 - 2.3.3 Le concept d'aménagement
 - 2.3.4 Paramètres de construction et d'occupation (« Annexe 4 »)
 - 2.3.5 Occupation du site
 - 2.3.6 Tableau comparatif des dispositions du plan d'urbanisme et des modifications proposées (« Annexe 4 »)
 - 2.3.7 Tableau : Orientations d'aménagement / Objectifs / Actions (« Annexe 5 »)
 - 2.3.8 Plan modifié de l'affectation du sol
 - 2.3.9 Plan modifié de la densité de construction
 - 2.3.10 Plan modifié des limites des hauteurs

(Note : les plans d'affectation du sol, de densité de construction et de limites de hauteur avant modification se retrouvent dans le chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme : voir 5.2)
- 2.4 Interventions – Affaires corporatives – 24 août 2006 et 19 juillet 2006
- 2.5 Intervention – Mise en valeur du territoire et du patrimoine – 26 juillet 2006
 - 2.5.1 Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme donné le 9 juin 2006
 - 2.5.2 Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme donné le 14 octobre 2005

- 2.5.3 Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme donné le 8 juillet 2005
 - 2.6 Interventions – Mise en valeur du territoire et du patrimoine – 20, 21 et 24 juillet 2006
 - 2.7 Résolutions du conseil d'arrondissement – séance du 5 septembre 2006
 - 2.8 Résolutions du comité exécutif – séance du 13 septembre 2006
 - 2.9 Résolutions du conseil municipal – séance du 25 septembre 2006
 - 2.10 Avis public
 - 2.11 Compte-rendu de la rencontre préparatoire
 - 2.12 Dépliant d'information.
- 3 Documentation déposée par le promoteur**
- 3.1 Secteur Nordelec – EL-AD Group (Canada) Inc. – Groupe Cardinal Hardy – 5 juin 2006 – 51 pages
 - 3.2 Étude du marché bureaux, commercial et résidentiel – Rapport final – Langlais et Associés – 15 juin 2005 – 94 pages
 - 3.3 Mise à jour des principales données concernant le projet de développement du secteur Nordelec – Langlais et Associés – 22 février 2006 – 14 pages
 - 3.4 Étude d'impact sur la circulation et le stationnement – EL-AD Group (Canada) Inc. – Sommaire – CIMA – Septembre 2006 – 13 pages
 - 3.5 Étude d'impact sur la circulation et sur le stationnement – Version finale – EL-AD Group (Canada) Inc. – CIMA – Septembre 2005 – 102 pages
 - 3.6 Étude d'impact sur la circulation et le stationnement – Avis technique complémentaire – EL-AD Group (Canada) Inc – CIMA. – Juin 2006 – 96 pages
 - 3.7 Étude d'impact sur l'ensoleillement – EL-AD Group (Canada) Inc. – Groupe Cardinal Hardy – Septembre 2006
 - 3.8 Présentation électronique du promoteur – 16 octobre 2006.
 - 3.9 Tableau révisé sur le stationnement – 1^{er} novembre 2006 (remplace la page 35 du document 3.8)
- 4 Documentation déposée par l'arrondissement du Sud-Ouest**
- 4.1 Données entourant le projet de mise en valeur du secteur Nordelec – 25 septembre 2006
 - 4.2 Projet Le Nordelec – Commentaires concernant l'étude d'impact sur la circulation – 25 juillet 2006
 - 4.3 Projet Le Nordelec – Commentaires de la division des études techniques – 29 septembre 2006 – 4 pages – 57 ko
 - 4.4 Présentation électronique de l'arrondissement – 16 octobre 2006
 - 4.4.1 Information additionnelle sur les usages et la réglementation actuelle (pages numérotées de 18 à 24) – 17 octobre 2006
 - 4.4.2 Information sur la mise en œuvre du protocole de Kyoto (pages numérotées de 25 à 31) – 17 octobre 2006

- 4.5 Projet Le Nordelec – Précisions sur l’usage « hôtel » non autorisé – le 17 octobre 2006
 - 4.6 Projet de règlement P-06-039 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 (VERSION CORRIGÉE)
 - 4.7 Éco-quartier Pointe-St-Charles – Rapport d’activité de janvier à août 2006 – 171 pages
 - 4.7.1 Sommaire des revenus et dépenses pour la convention
 - 4.7.2 Autres revenus
 - 4.7.3 Contribution de l’organisme
 - 4.7.4 Investissement du milieu
 - 4.8 Réponses aux questions de la commission
 - 4.9 Aide mémoire – Carrefour Immobilier
 - 4.9.1 Communiqué de presse – Carrefour Immobilier – 8 février 2006
 - 4.10 Note sur la desserte du secteur par la STM – 1^{er} novembre 2006
 - 4.11 Extrait d’un message concernant des erreurs dans les transcriptions – 1^{er} novembre 2006
- 5 Documentation déposée par la commission**
- 5.1 Règlement d’urbanisme de l’arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et ses 12 amendements
 - 5.2 Chapitre de l’arrondissement du Sud-Ouest du Plan d’urbanisme de la ville de Montréal
 - 5.3 Plan stratégique de développement durable à la ville de Montréal
 - 5.4 Stratégie de développement économique de la ville de Montréal
 - 5.5 Politique de consultation et de participation publique de la ville de Montréal
 - 5.6 Stratégie d’inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
 - 5.7 Correction sur les numéros du lot
- 6 Transcriptions**
- 6.1 Séances d’information et période de questions du 16 octobre 2006
 - 6.2 Séances d’information et période de questions du 17 octobre 2006
 - 6.3 Séance d’audition des mémoires du 6 novembre 2006
- 7 Mémoires**
- 7.1 Regroupement Information Logement & Bâtir son quartier
 - 7.1.1 Recommandations
 - 7.1.2 Présentation électronique
 - 7.2 Monsieur Pierre Séguin
 - 7.3 Conseil des aînés de Pointe-Saint-Charles
 - 7.4 Regroupement économique et social du Sud-Ouest (RESO)

- 7.5 Monsieur Marcel Sévigny
- 7.6 La Table de concertation Action-Gardien de Pointe-Saint-Charles
 - 7.6.1 Présentation électronique
- 7.7 La Maison du Partage d'Youville de Pointe-Saint-Charles (sans présentation)
- 7.8 Carrefour d'Éducation populaire de Pointe St-Charles
- 7.9 La société d'histoire de Pointe-Saint-Charles
- 7.10 Madame Sylvie Bertrand
- 7.11 Le Syndicat des copropriétaires des Lofts Redpath
- 7.12 La Clinique communautaire de Pointe-Saint-Charles
 - 7.12.1 Environnement urbain et santé – ADRLSSSS
 - 7.12.2 Trafic routier et risque d'hospitalisation pour problèmes respiratoires chez les personnes âgées de Montréal
 - 7.12.3 Un quartier à imaginer – La Table de concertation communautaire Action – Gardien de Pointe-St-Charles 2005
 - 7.12.4 Les disparités dans l'accès à des aliments santé à Montréal, DSP Montréal, 2006
 - 7.12.5 Le Transport urbain, une question de santé – Rapport annuel 2006, ASSSM
- 7.13 Madame Suzanne Paquette
- 7.14 Éric Faussurier (sans présentation)
- 7.15 Madame Anne Pelletier et Monsieur Bernard Héту (sans présentation)
- 7.16 Monsieur Jacques Drouin (sans présentation)
- 7.17 L'Action Concertée pour la Sécurité Alimentaire Pointe-Saint-Charles (sans présentation)
- 7.18 Monsieur Jean Marc Venne
- 7.19 Pro-Point.

Annexe 3 LES PROJETS DE RÈGLEMENT

PROJET DE RÈGLEMENT P-04-047-30

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

VU l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À la séance du.....2006, le conseil de la Ville décrète :

1. Le plan intitulé « L'affectation du sol » du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifié par le remplacement de l'affectation «Secteur d'emplois», sur l'îlot délimité par les rues Shearer, St-Patrick, De Condé et Richardson, par l'affectation «Secteur mixte», tel qu'illustré à l'annexe 1 du présent règlement.
2. Le plan intitulé «La densité de construction» de ce plan est modifié :
 - 1° par le remplacement du secteur 12-08, situé à l'intersection sud-ouest des rues Richardson et Richmond, par le secteur 12-T1, tel qu'illustré à l'annexe 2 du présent règlement;
 - 2° par le remplacement du secteur 12-09, situé sur l'îlot délimité par les rues Richmond, St-Patrick, de Montmorency et Richardson, par le secteur 12-T1, tel qu'illustré à l'annexe 2 du présent règlement;
 - 3° par le remplacement du secteur 12-09, situé sur l'îlot délimité par les rues St-Patrick, Wellington, Centre, De Condé, Richardson et De Montmorency par le secteur 12-T3, tel qu'illustré à l'annexe 2 du présent règlement.
3. Le plan intitulé «Les limites de hauteur» de ce plan est modifié par l'ajout du secteur de hauteur de «25 mètres» sur l'îlot délimité par les rues St-Patrick, Wellington, Centre, De Condé, Richardson et Richmond et sur le terrain situé à l'intersection sud-ouest des rues Richardson et Richmond, tel qu'illustré à l'annexe 3 du présent règlement.

ANNEXE 1

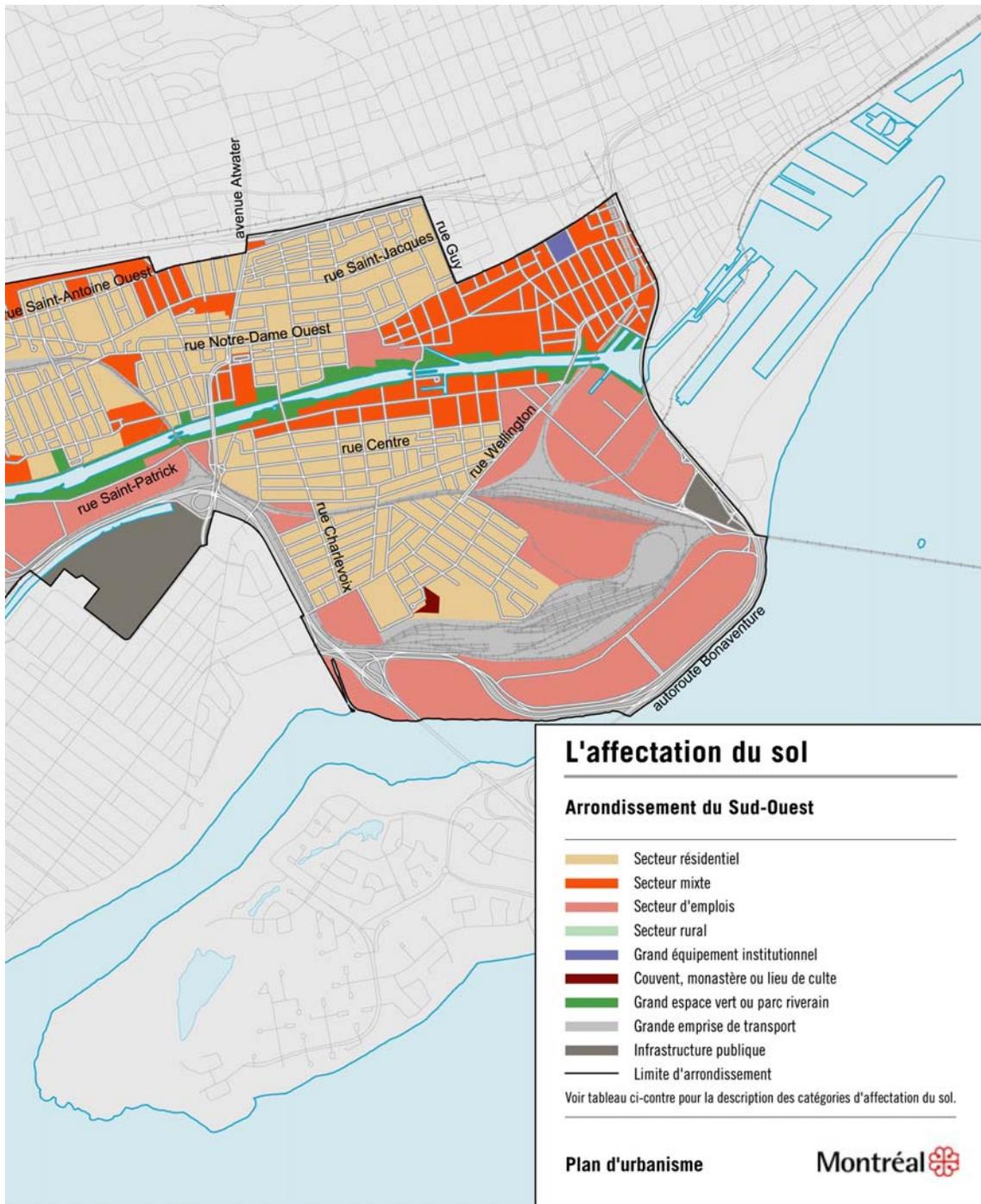
Plan modifié de l'affectation du sol

ANNEXE 2

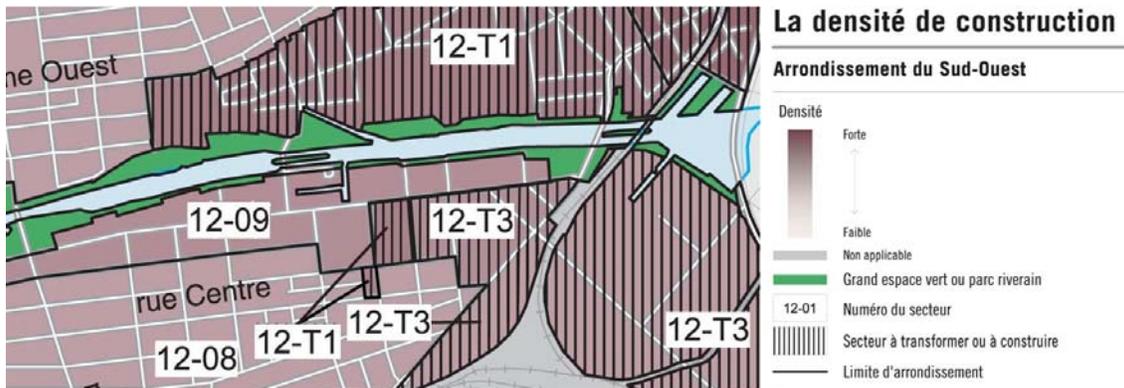
Plan modifié de la densité de construction

ANNEXE 3

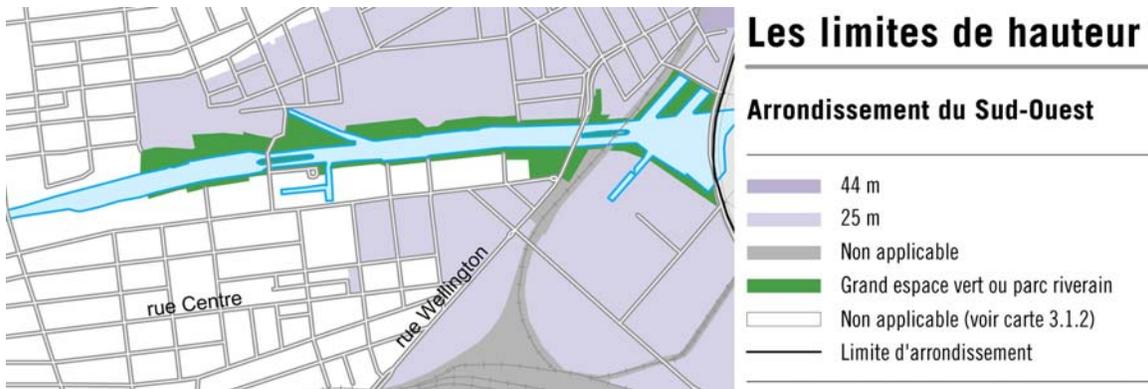
Plan modifié des limites de hauteur



ANNEXE 1 : Plan modifié de l'affectation du sol



ANNEXE 2 : Plan modifié de la densité de construction



ANNEXE 3 : Plan modifié des limites de hauteur

PROJET DE RÈGLEMENT P-06-039

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

VU le paragraphe 3° de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., chapitre C-11.4);

VU l'avis de motion donné le 2006;

À la séance du, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire montré au plan de l'annexe A.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal) applicable au territoire décrit à l'article 1 et le *Règlement sur l'occupation de l'édifice Le Nordelec, portant les numéros 1751 Richardson et 1261A, rue Shearer* (97-024 de l'ancienne Ville de Montréal), l'occupation, la transformation et la construction des immeubles sont autorisées aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 8 à 15, 43, 55 à 75, 81 à 86, 137, 260, 399, 569 à 579, du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

SECTION III

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

3. Aux fins de la délivrance d'un permis de transformation ou construction relatif aux immeubles visés par le présent règlement ou de la modification du projet suivant la délivrance d'un permis, le projet doit faire l'objet d'une révision architecturale conformément au Titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal) et au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement Le Sud-Ouest*.

4. Préalablement à l'émission de tout permis de construction ou transformation, un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel doit être déposé. Ce plan doit faire l'objet d'une révision architecturale conformément au Titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal) et au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement Le Sud-Ouest*.

5. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot A à l'annexe B, la hauteur maximale prescrite est de 43,5 mètres.
6. Sur les parties de territoire identifiées comme îlot B et îlot C-Est à l'annexe B, la hauteur maximale prescrite est de 25 mètres.
7. L'alignement de construction et les marges latérales et arrières prescrits aux fins de la délivrance d'un permis de transformation ou construction relatif aux immeubles visés par le présent règlement doivent faire l'objet d'une révision architecturale conformément au Titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal) et au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement Le Sud-Ouest*.
8. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot C-Est à l'annexe B, la densité maximale prescrite est de 4.5 et le taux d'implantation maximum prescrit est de 85%.
9. Toute nouvelle implantation, construction et transformation en date de l'adoption du présent règlement est autorisée conformément aux implantations illustrées au plan d'ensemble de l'annexe B.
10. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe B, une cour centrale paysagée doit être aménagée telle qu'illustrée au plan d'ensemble de l'annexe B. L'aménagement d'au moins 50% de cette cour doit être réalisé au plus tard lorsque 50% des unités résidentielles de cet îlot sont complétées et l'aménagement intégral de cette cour doit être réalisé au plus tard lorsque toutes les unités résidentielles de cet îlot sont complétées. L'aménagement de cette cour est soumis aux conditions stipulées à l'article 4 du présent règlement.

SECTION IV

USAGES

11. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot A à l'annexe B, sont autorisés à tous les étages, les usages suivants :
- 1° usages I.2C, I.4A et C.7A autorisés et définis au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal); l'usage I.2C étant considéré comme usage principal aux fins de l'application de ce règlement;
 - 2° garderie;
 - 3° salle d'exposition;
 - 4° salle de réception;
 - 5° salle de réunion.
12. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot A à l'annexe B, sont autorisés au rez-de-chaussée seulement, sans limite de superficie, les usages additionnels suivants :

1° usages C.1(2) autorisés et définis au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal), excluant l'usage « carburant »;

2° galerie d'art;

3° musée;

4° activité communautaire ou socioculturelle;

5° garderie.

13. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot A à l'annexe B, est autorisé l'usage «habitation» aux 6^e, 7^e et 8^e étages du bâtiment et aux niveaux 3 à 10 de l'agrandissement projeté tel qu'illustré aux plans de l'annexe C.

14. Sur les parties de territoire identifiées comme îlot B, îlot C-Ouest et îlot C-Est à l'annexe B, sont interdits les usages I.4A et C.7A définis au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal).

15. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe B, est autorisé l'usage «habitation» aux niveaux 1 à 8 de toute nouvelle construction en date de l'adoption du présent règlement; l'usage «habitation» étant considéré comme usage principal aux fins de l'application de ce règlement.

16. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe B, sont autorisés au rez-de-chaussée seulement du bâtiment ayant front sur la rue St-Patrick, sans limite de superficie, les usages additionnels suivants :

1° usages C.2 autorisés et définis au *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal), excluant les usages « carburant », « débit de boissons alcooliques », « hôtel » et « salle de billard »;

2° salle d'exposition;

3° salle de réception;

4° salle de réunion.

17. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe B, est autorisé l'usage «bureau» aux 2^e et 3^e étages seulement du bâtiment ayant front sur la rue St-Patrick.

18. Sur la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe B, sont autorisés au rez-de-chaussée seulement des bâtiments ayant front sur les rues Richmond et De Montmorency, les usages additionnels suivants :

1° atelier d'artiste et d'artisan;

2° galerie d'art.

19. Sur les parties de territoire identifiées comme îlot C-Ouest et îlot C-Est à l'annexe B, est autorisé l'usage habitation pour toute nouvelle construction en date de l'adoption du présent règlement.

SECTION V STATIONNEMENTS

20. L'aménagement d'unités de stationnement est autorisé aux niveaux sous-sol, 2A, 2B, 2C et 3 du bâtiment sis sur la partie de territoire identifiée comme îlot A à l'annexe B, tel qu'illustré à l'annexe D. L'aménagement en second sous-sol de l'îlot A est également autorisé. L'aménagement d'unités de stationnement est autorisé aux 2 niveaux de sous-sol sur la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe B.

Un ratio d'au moins 1 unité de stationnement par 120 mètres carrés de plancher d'occupation de la famille commerce, industrie ou équipements collectifs et institutionnels est requis pour l'ensemble des parties de territoire identifiées comme îlot A et îlot B à l'annexe B.

Un ratio d'au moins 1 unité de stationnement pour 2 unités de logements doit être respecté pour chacune des parties de territoire identifiées comme îlot A et îlot B à l'annexe B.

L'aménagement d'au plus 16 unités de stationnement de surface est autorisé dans la cour intérieure de la partie de territoire identifiée comme îlot B à l'annexe B. Aucune autre unité de stationnement de surface n'est autorisée pour les parties de territoire identifiées comme îlot A et îlot B à l'annexe B.

L'aménagement d'au moins 8 et d'au plus 16 unités de stationnement de surface est requis dans la cour arrière du bâtiment sis sur la partie de territoire identifiée comme îlot C-Ouest à l'annexe B. L'aménagement d'au moins 3 et d'au plus 5 unités de stationnement de surface est requis dans la cour arrière de la partie de territoire identifiée comme l'îlot C-Est à l'annexe B.

21. L'article 20 n'a pas pour effet de limiter la portée des sections II à VI du Chapitre II du Titre VI du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal).

SECTION VI AFFICHAGE

22. Toute enseigne ou enseigne publicitaire à être apposée sur les bâtiments doit être autorisée conformément à la procédure du Titre VIII du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal) et au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement Le Sud-Ouest*.

Aucun affichage sur poteau n'est autorisé.

SECTION VII

DÉLAIS DE RÉALISATION

23. Les travaux visés par le présent règlement doivent être complétés dans les 120 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation qui fait l'objet du présent règlement est nulle et sans effet.

SECTION VIII

DISPOSITIONS FINALES

24. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation, en contravention de l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 689 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest* (01-280 de l'ancienne Ville de Montréal).

25. Le *Règlement sur l'occupation de l'édifice Le Nordelec, portant les numéros 1751 Richardson et 1261A, rue Shearer* (97-024 de l'ancienne Ville de Montréal) est abrogé.

ANNEXE A

Territoire d'application

ANNEXE B

Plan d'ensemble

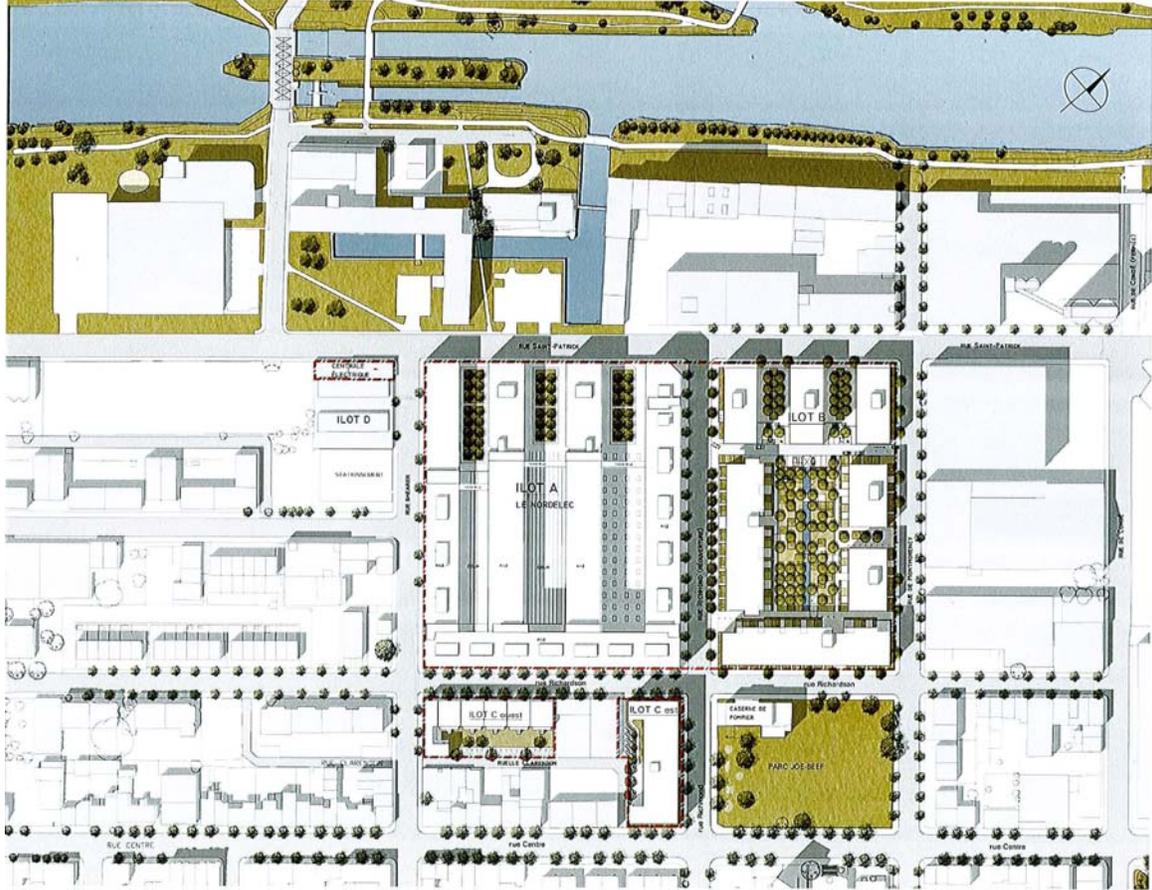
ANNEXE C

Plans des étages

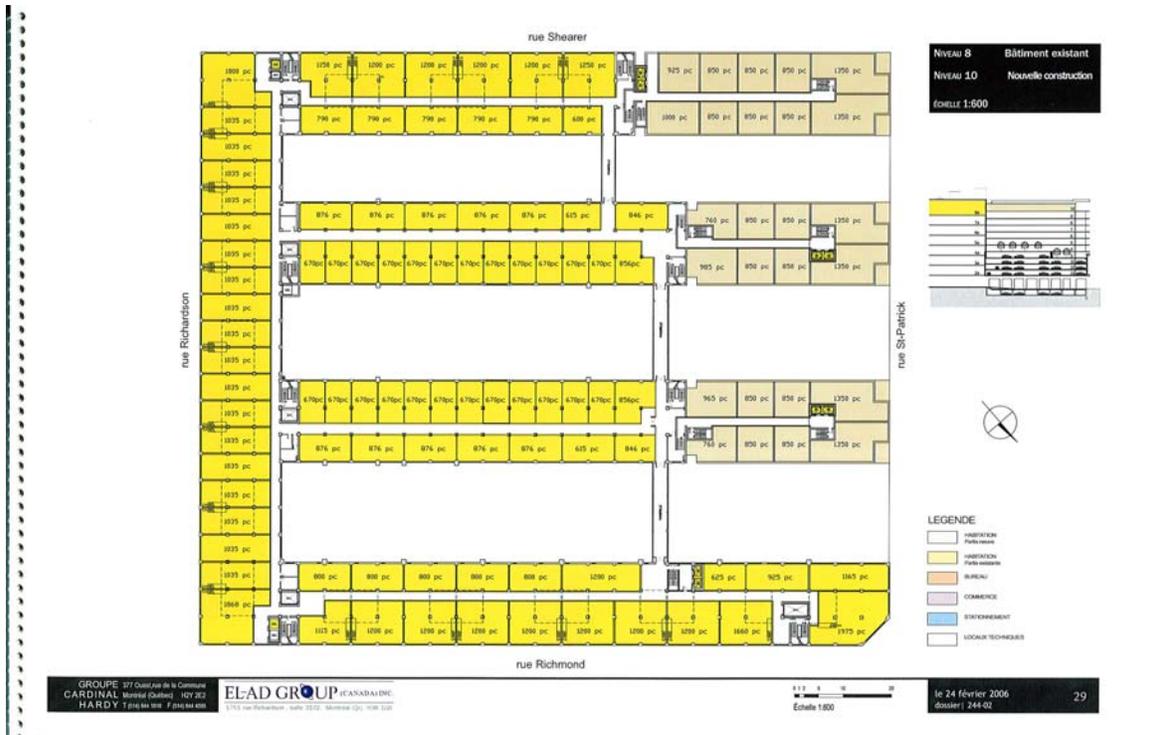
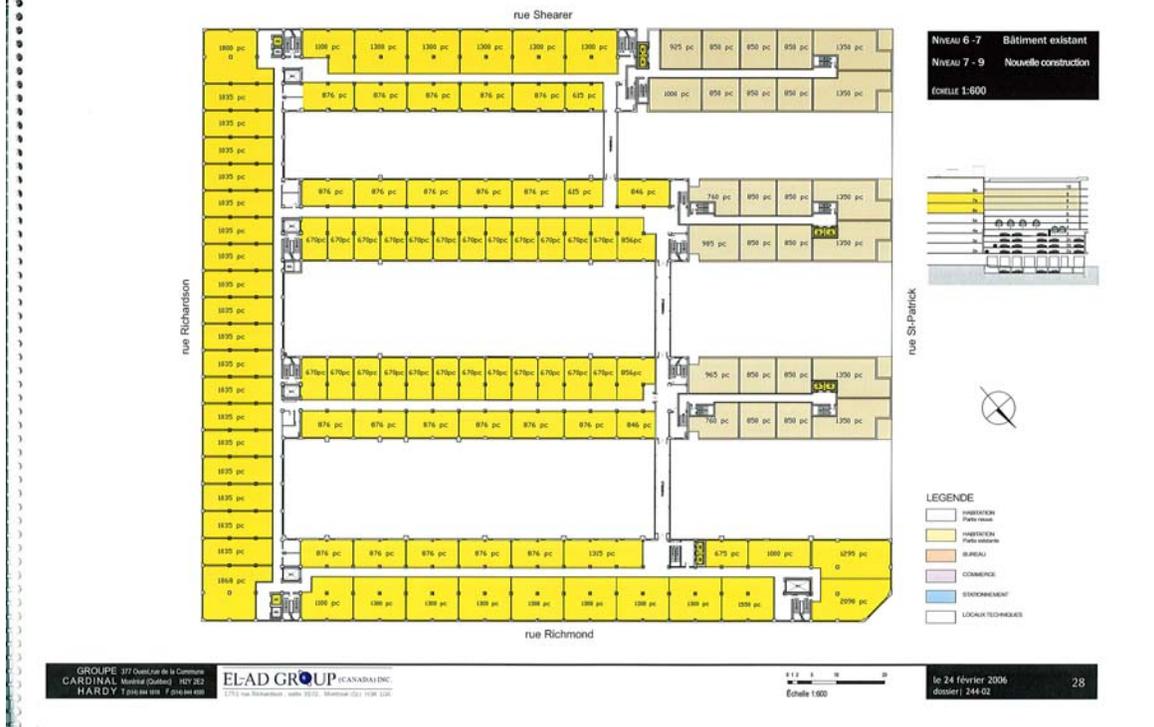
ANNEXE D

Plans des stationnements

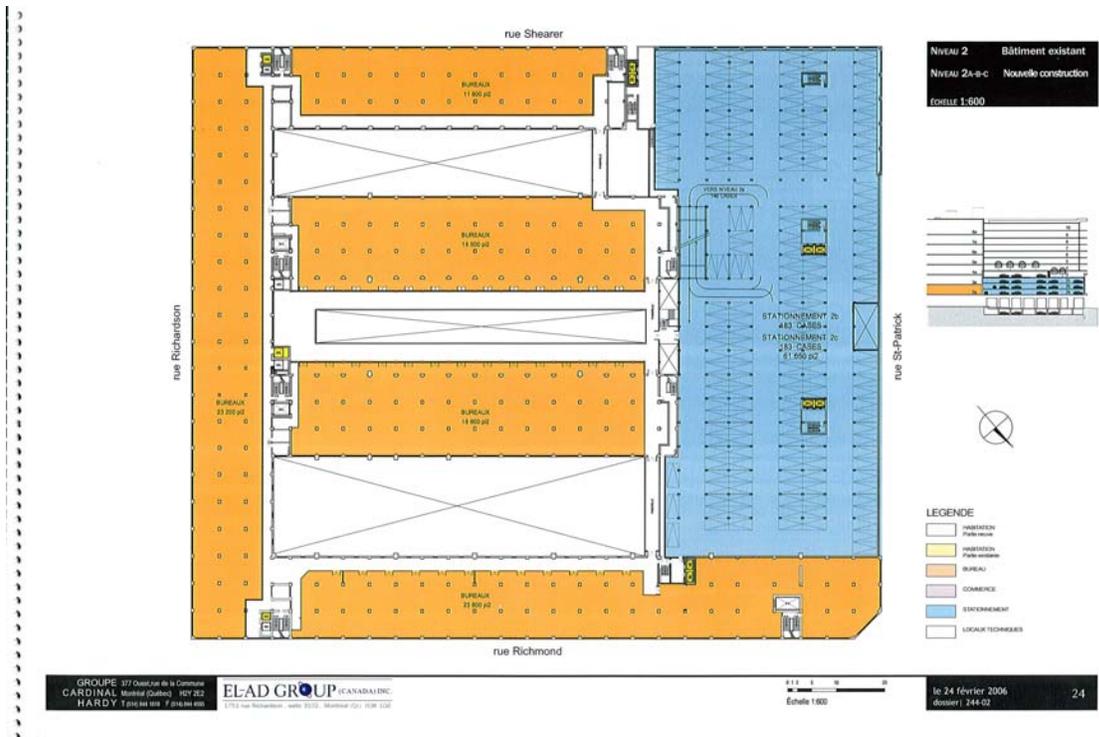
ANNEXE B : Plan d'ensemble



ANNEXE C : Plans des étages



ANNEXE D : Plans des stationnements





Le mandat de l'Office de consultation publique de Montréal

L'Office de consultation publique de Montréal a été créé par l'article 75 de la *Charte de la ville de Montréal*. Il réalise des mandats de consultation publique relatifs aux différentes compétences de la ville, notamment sur les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, ou sur tout projet désigné par le conseil municipal ou le comité exécutif.

Remerciements

La commission remercie les personnes et les organismes qui ont collaboré à ses travaux ainsi que le personnel de l'Office de consultation publique de Montréal qui a assuré le soutien nécessaire à la production de ce rapport.

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568
Télec. : 514 872-2556
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.