

## ANNEXE 4

### A) Paramètres de construction et d'occupation

#### ❖ Îlot A

##### Usages proposés

L'édifice emblématique du Nordelec est mis en valeur en consolidant d'une part, sa vocation de pôle d'emplois, et d'autre part, en favorisant une occupation mixte qui contribuera à l'animation du site. Non seulement le bâtiment du Nordelec et le quartier recevront les bénéfices d'une nouvelle mixité de fonctions, notamment avec les usages commerciaux et d'habitation, mais conservera ses avantages de pôle d'emplois en consolidant et même augmentant le nombre d'entreprises dans le Nordelec. Actuellement le Nordelec héberge 238 entreprises qui procurent 1294 emplois. Le projet présenté vise à conserver les entreprises en place tout en relocalisant certaines à même les cinq premiers étages du Nordelec aux frais du gestionnaire de l'immeuble. Parallèlement, 544 emplois supplémentaires sont à venir avec une stratégie de location des espaces devenant vacants en fin de bail, à des entreprises affichant une proportion de pieds carrés par emploi se situant près de la moyenne de 334 pi.ca. / emploi et qui caractérise 65% des locataires actuels du Nordelec.

Bon an mal an, depuis les quinze dernières années, le Nordelec a affiché un taux de vacances variant entre 20 et 35 %. Par conséquent, l'insertion de la fonction « habitation » permet de conserver les acquis, soit une superficie de plancher de 600 000 pieds carrés vouée à l'entreprise, laquelle demande déjà des efforts annuels de rétention d'entreprises sur 150 000 pi<sup>2</sup>. Aussi, actuellement, dans les étages inférieurs, 250 000 pi<sup>2</sup> y sont disponibles pour recevoir les locataires-occupants actuels des étages supérieurs.

L'objectif recherché est de créer une synergie d'activités et de clientèles (travailleurs, visiteurs, résidents). La mixité suscitera une vie plus active dans le bâtiment en permettant une interaction positive entre les usages habitation et commerces ou entre entreprises et commerces/bureaux. Que ce soit pour des fins personnelles ou pour le travail, les nouvelles activités de commerces et de bureaux au rez-de-chaussée seront sollicitées et inversement, celles-ci profiteront de l'apport de l'habitation et de l'achalandage créé. Dans la foulée de la réappropriation à des fins résidentielles et récréotouristiques des abords du Canal de Lachine, la nouvelle occupation mixte habitat/travail, renforcera les retombées de l'actuel Nordelec. Cette cohabitation profitera de l'architecture caractéristique du Nordelec tout en développant des mécanismes permettant à la fois la privauté des résidents et leur intégration aux activités de l'édifice par le biais du rez-de-chaussée public. L'aménagement prévu permet également de réhabiliter la rue St-Patrick en ouvrant une entrée principale de ce côté.

Finalement, des travaux de mise aux normes relativement à la mécanique, électricité, chauffage et climatisation, fenestration et autres sont nécessaires pour conserver ce précieux patrimoine industriel et répondre aux attentes grandissantes des locataires, entre autre avec les demandes d'installations spécifiques d'équipement technique. Ces travaux supposent nécessairement un investissement important, lequel exige une équité financière en provenance de la vente de nouveaux logements. Entre autre, les investissements requis de 20M\$ pour les stationnements intérieurs, de 5M\$ pour le rez-de-chaussée commercial excluant les améliorations locatives, et de 6M\$ pour la fenestration, ainsi que les frais d'entretien et la mise aux normes de l'immeuble doivent être réalisés tout en permettant de conserver un taux de location compétitif et avantageux.

##### Hauteur et Densité

La hauteur prescrite est celle du bâtiment actuel du Nordelec, soit 41 mètres.

##### Mode d'implantation

Le mode d'implantation et les alignements de construction des nouvelles constructions se font dans le prolongement de l'implantation et de l'alignement des bâtiments existants. La prolongation des nouvelles

ailles au nord permettra à l'ensemble des occupants de conserver les vues vers le Mont-Royal et l'ensemble de la ville. Celles-ci alternent avec la mise en place de toits-verts accessibles.

## ❖ Îlot B

### **Usages proposés**

Localisé à la jonction d'un quartier résidentiel au sud et de nouveaux immeubles en bordure du canal, la future occupation de cet îlot viendra consolider la mixité dans le secteur et insuffler une nouvelle dynamique. Les stationnements actuels font place à des immeubles multifamiliaux offrant de multiples typologies d'habitation s'adressant à différentes clientèles. Cette insertion présente un effet structurant sur le cadre bâti et sur les activités commerciales à proximité. Des activités industrielles à l'est de la rue De Montmorency exigera la mise en place de mesures de mitigation (le paysagement, la configuration du logement) de façon à minimiser les frictions qui pourraient survenir entre les différentes activités.

Un rez-de-chaussée commercial prend place en frontage de la rue St-Patrick et vient compléter la revitalisation de cette artère importante. Quelques établissements de vente au détail et de services généraux pourront s'y établir pour un total d'au plus 25 000 pieds carrés. Le projet prévoit deux niveaux de stationnement en sous-sol afin de desservir l'habitation et les commerces prévus sur la rue Saint-Patrick.

La construction de l'îlot B mène à la démolition d'un entrepôt. L'entreprise occupante s'est déjà relocalisée.

### **Hauteur et Densité**

Les immeubles de 8 étages font en sorte de laisser place à la prédominance de l'édifice du Nordelec dans le paysage urbain. Plus bas de 15 mètres, les édifices de 25 mètres consolident l'immense quadrilatère actuellement occupé par un stationnement, tout en préservant les vues vers le Nordelec. Aussi, la présence adjacente de la Redpath affiche une hauteur de 28 mètres. Une densité de 3.5 permet de libérer un espace vert majeur au centre de l'îlot.

### **Mode d'implantation**

L'implantation des immeubles forme un périmètre appuyant l'encadrement de la rue. Une variété de typologies de logements est offerte. Aussi, des balcons en loggia, des courettes de plain-pied et une grande cour commune offrent une multitude de contacts avec l'extérieur favorisant l'interaction entre les résidents et le quartier. De multiples passages favorisent l'accès à la cour centrale semi-privée. Trois immeubles d'habitation de 8 étages surplombant le rez-de-chaussée commercial sont orientés perpendiculairement à la rue Saint-Patrick. Cette orientation permet de maximiser le nombre de logements offrant des vues sur les toits paysagés ainsi que sur la cour intérieure.

## ❖ Îlot C

### **Usages proposés**

Le développement de l'ensemble du secteur Nordelec, une fois complété, contribuera à l'atteinte des cibles identifiées par la stratégie d'inclusion soit: que 15% des nouvelles unités d'habitation, dans les projets de plus de 200 unités, soient des logements sociaux et communautaires; qu'une autre proportion de 15% des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée, pour un total de 30 %. Dans ce cadre, les terrains constituant les îlots C-ouest et C-Est sont cédés gratuitement aux fins de réalisation de 15% de logements sociaux et communautaires dont la réalisation fera l'objet d'une entente signée par les parties en cause, soit le Groupe de ressources techniques Bâtir son quartier et le Groupe EI-Ad.

### **Hauteur et Densité**

Les immeubles de 3 étages à l'ouest viennent s'intégrer au gabarit des immeubles localisés à l'ouest de la rue Shearer. Un bâtiment de 8 étages à être localisé à l'est vient compléter l'encadrement de la rue à l'intersection Richardson et Richmond. Le bâtiment se décline en 5 étages vers la rue Centre afin de mieux s'intégrer au gabarit de construction présent sur cette rue. Un toit vert vient prendre place sur cette partie de bâtiment et répond ainsi aux exigences énoncées en terme de développement durable.

### **Mode d'implantation**

L'implantation des immeubles appuie l'encadrement de la rue tout en réservant des cours arrières paysagées et des unités de stationnement accommodant les futurs résidents.

## **B) Définition des usages prescrits au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Le Sud-Ouest (01-280), en date du 21 juillet 2006 (à titre indicatif seulement)**

### **USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE C.1(1)**

189. La catégorie C.1(1) regroupe les établissements de vente au détail et de services répondant à des besoins courants en secteur résidentiel.

190. La catégorie C.1(1) comprend :

1<sup>o</sup> les usages spécifiques suivants :

- 1-épicerie
- 2-fleuriste
- 3-librairie (journaux)
- 4-objets d'artisanat, brocante
- 5-pharmacie
- 6-services personnels et domestiques;

2<sup>o</sup> les usages additionnels suivants :

- 7-atelier d'artiste et d'artisan
- 8-bureau
- 9-galerie d'art
- 10-services personnels et domestiques, sauf blanchisserie et buanderie automatique
- 11-soins personnels.

191. Dans un secteur où est autorisée la catégorie C.1(1), les usages suivants sont également autorisés :

1<sup>o</sup> de la famille équipements collectifs et institutionnels :

- a) garderie
- b) bibliothèque.

### **USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE C.1(2)**

194. La catégorie C.1(2) regroupe les établissements de vente au détail et de services répondant aux besoins des entreprises.

195. La catégorie C.1(2) comprend :

1<sup>o</sup> les usages spécifiques suivants :

- 1-carburant
- 2-épicerie
- 3-papeterie, articles de bureau

4·restaurant, traiteur;

2° les usages additionnels suivants :

- 5·atelier d'artiste et d'artisan
- 6·bureau
- 7·clinique médicale
- 8·centre d'activités physiques
- 9·école d'enseignement spécialisé
- 10·institution financière
- 11·laboratoire, sauf si dangereux ou nocif
- 12·services personnels et domestiques
- 13·soins personnels
- 14·studio de production.

## **USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE C.2**

198. La catégorie C.2 regroupe les établissements de vente au détail et de services généraux autorisés en secteur de faible intensité commerciale.

199. La catégorie C.2 comprend :

1° les usages spécifiques de la catégorie C.1(1);

1.1° les usages additionnels de la catégorie C.1(1);

2° les usages spécifiques suivants :

- 13·accessoires et appareils électroniques et informatiques
- 14·accessoires personnels
- 15·animaux domestiques, sauf garde et dressage
- 16·antiquités
- 17·articles de sport et de loisirs
- 18·articles de bureau
- 19·carburant
- 20·débit de boissons alcooliques
- 21·librairie, papeterie
- 22·magasin à rayons
- 23·matériel scientifique et professionnel
- 24·meubles, accessoires et appareils domestiques
- 25·pièces, accessoires d'automobiles (vente)
- 26·poissonnerie
- 27·quincaillerie
- 28·restaurant, traiteur
- 29·vêtements, chaussures
- 30·vins, spiritueux;

3° les usages additionnels suivants :

- 31·atelier d'artiste et d'artisan
- 32·bureau
- 33·centre d'activités physiques
- 34·clinique médicale
- 35·école d'enseignement spécialisé
- 36·galerie d'art
- 37·hôtel
- 38·institution financière
- 39·laboratoire, sauf si dangereux ou nocif
- 40·salle de billard

- 41·services personnels et domestiques, sauf blanchisserie et buanderie automatique
- 42·studio de production
- 43·salon funéraire.

#### **USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE C.4**

208. La catégorie C.4 regroupe les établissements de vente au détail et de services autorisés en secteurs de moyenne intensité commerciale.

209. La catégorie C.4 comprend :

- 1° les usages spécifiques de la catégorie C.1(1);
- 1.1° les usages additionnels de la catégorie C.1(1);
- 2° les usages spécifiques de la catégorie C.2;
- 3° les usages additionnels de la catégorie C.2;
- 4° les usages spécifiques suivants :
  - 44·établissement de jeux récréatifs
  - 44.1· prêt sur gages
  - 45· salle d'exposition
  - 46· salle de danse
  - 47· salle de réception
  - 48· salle de réunion
  - 49· salle de spectacle
  - 50· véhicules automobiles (location, vente).

210. Dans un secteur où est autorisée la catégorie C.4, les usages suivants sont également autorisés :

- 1° de la famille équipements collectifs et institutionnels :
  - a) activité communautaire ou socioculturelle
  - b) bibliothèque
  - c) école primaire et préscolaire
  - d) école secondaire
  - e) établissement culturel, tel lieu de culte et couvent
  - f) garderie
  - g) maison de la culture
  - h) musée
  - i) poste de police de quartier.

#### **USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE C.7**

228. La catégorie C.7 regroupe les activités d'entreposage et de commerce de gros.

229. La catégorie C.7 comprend les usages spécifiques suivants :

- 1·entrepôt
- 2·marchandise en gros
- 3·transport et distribution.

230. Dans un secteur où est autorisée la catégorie C.7, un usage de cette catégorie doit respecter les exigences suivantes :

- 1° les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques;
- 2° aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;

3° aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain.

231. Malgré les articles 177 et 178, dans un secteur où est autorisée la catégorie C.7, un usage de cette catégorie peut être implanté à tous les niveaux d'un bâtiment.

232. Dans la classe A, toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.

### **USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE I.1**

261. La catégorie I.1 regroupe des usages qui génèrent peu de nuisances et aucun danger d'explosion ou d'émanation toxique.

262. La catégorie I.1 comprend les usages spécifiques suivants :

1. atelier d'artiste et d'artisan
2. bijouterie, joaillerie, orfèvrerie, horlogerie
3. électriques et électroniques, petits appareils
4. imprimerie
5. instruments de musique
6. instruments scientifiques et professionnels (assemblage, ajustement, réparation)
7. miroirs (fabrication avec produits finis)
8. petits objets et articles (fabrication avec produits finis tels que papier, bois, carton, caoutchouc, plastique, verre)
9. rembourrage
10. studio de production
11. textile, cuir sans vernissage, fourrure (fabrication de produits) et vêtements
12. traiteur
13. vidéo et audio (enregistrement, montage et duplication).

### **EXIGENCES RELATIVES À LA CATÉGORIE I.1**

263. Dans un secteur où est autorisée la catégorie I.1, un usage de cette catégorie doit respecter les exigences suivantes :

- 1° sa superficie de plancher ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>;
- 2° aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée;
- 3° aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors de l'établissement;
- 4° aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors de l'établissement;
- 5° toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment;

264. Dans la classe A, un usage de la catégorie I.1 est autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.

265. Dans la classe B, un usage de la catégorie I.1 est autorisé au rez-de-chaussée, aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée et au niveau immédiatement supérieur au rez-de-chaussée.

266. Dans la classe C, un usage de la catégorie I.1 est autorisé à tous les niveaux.

### **USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE I.2**

267. La catégorie I.2 regroupe des usages qui génèrent des nuisances légères mais aucun danger d'explosion ou d'émanation toxique.

268. La catégorie I.2 comprend :

1° les usages spécifiques de la catégorie I.1;

2° les usages spécifiques suivants :

14. accessoires pour vêtement
15. auvents
16. balais, brosses et vadrouilles
17. électriques et électroniques (assemblage et réparation d'appareils et de produits)
18. enseignes et étalages
19. fils métalliques (fabrication de produits)
20. informatique, audio et vidéo (fabrication de supports d'enregistrement)
21. instruments scientifiques et professionnels
22. jouets et jeux
23. laboratoire, sauf si dangereux ou nocif;
24. machinerie légère (assemblage et montage)
25. meubles et articles d'ameublement
26. papier peint
27. parapluies
28. produits alimentaires pour consommation humaine
29. produits de toilette
30. produits pharmaceutiques (fabrication à froid en laboratoire)
31. sacs (assemblage avec tissu, papier ou matières plastiques)
32. solutions photographiques (fabrication par mélange à froid sans émanation nuisible)
33. soudure, sans travail de trempe, de recuit ou de forgeage de grosses pièces
34. tubes cathodiques (fabrication et recyclage)
35. verre (pliage).

269. Dans un secteur où est autorisée la catégorie I.2, les usages suivants sont également autorisés :

1° de la famille commerce :

- a) centre d'activités physiques
- b) épicerie (dépanneur), d'une superficie maximale de 200 m<sup>2</sup>
- c) services personnels et domestiques (guichets bancaires);
- d) bureau, dans un bâtiment dont la construction a été autorisée avant le 17 août 1994;

2° de la famille équipements collectifs et institutionnels :

- a) central téléphonique
- b) école d'enseignement spécialisé
- c) poste de police
- d) poste de pompiers.

## EXIGENCES RELATIVES À LA CATÉGORIE I.2

270. Dans un secteur où est autorisée la catégorie I.2, un usage de cette catégorie doit respecter les exigences suivantes :

- 1° aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations toxiques ne doit être utilisée;
- 2° aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain;
- 3° aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors des limites du terrain;
- 4° toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment.

271. Une aire d'entreposage extérieur est autorisée pour un usage de la catégorie I.2 lorsque cet usage est implanté dans un secteur où une aire d'entreposage est autorisée à l'extérieur pour la catégorie d'usages principale.

272. Dans la classe A, un usage de la catégorie I.2 est autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.

273. Dans la classe B, un usage de la catégorie I.2 est autorisé aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée, au rez-de-chaussée et au niveau immédiatement supérieur au rez-de-chaussée.

274. Dans la classe C, un usage de la catégorie I.2 est autorisé à tous les niveaux.

## **USAGES AUTORISÉS DANS LA CATÉGORIE I.4**

280. La catégorie I.4 regroupe des usages qui peuvent occuper de grandes superficies de production et dont l'activité est susceptible de provoquer certaines nuisances à l'intérieur même du secteur industriel.

281. La catégorie I.4 comprend :

1° les usages spécifiques de la catégorie I.1;

2° les usages spécifiques de la catégorie I.2;

3° les usages spécifiques suivants :

36. abrasifs
37. adhésifs, sauf colles fortes
38. alcool et vins, sauf alcool méthylique
39. amidonnerie
40. argile (fabrication de produits)
41. bicyclettes
42. bois (transformation, traitement et fabrication de produits)
43. boulangerie
44. brasserie
45. caoutchouc (fabrication de produits)
46. chauffage et climatisation (fabrication de matériel)
47. ciment (fabrication de produits, sans cuisson)
48. cire et paraffine (fabrication de produits et traitement)
49. cuir verni
50. détergents (fabrication par mélange à froid, sans émanation nuisible)
51. dextrans
52. électriques et électroniques (fabrication d'appareils et produits)
53. électrolyse (traitement)
54. embouteillage
55. encre
56. fer-blanc et autres métaux (estampage et fabrication de petits objets)
57. fibres et fibres tissées (production et traitement)
58. gélatine à base végétale
59. glace artificielle
60. glucose
61. huile végétale (produite par extraction, traitement)
62. linoléum
63. malterie
64. métaux (forgeage) et fabrication de produits
65. minoterie et meunerie
66. peaux tannées (traitement)

- 67. photographie, photogravure, rayons X (fabrication, découpage et préparation de films et de plaques)
- 68. pierre (taille et fabrication de produits)
- 69. plastique (fabrication de produits)
- 70. polissage (fabrication de produits)
- 71. portes, fenêtres et huisseries en bois, en métal ou de vinyle
- 72. produits réfractaires
- 73. quincaillerie, outillage et coutellerie
- 74. résine, sauf brai et arcanson
- 75. savon (fabrication par fonte ou traitement de corps gras)
- 76. sucre (raffinage)
- 77. teinture, sauf d'aniline (fabrication et application)
- 78. verre.

282. Dans un secteur où est autorisée la classe A de la catégorie I.4, les usages suivants sont également autorisés :

- 1° de la famille commerce :
  - a) centre d'activités physiques
  - b) épicerie (dépanneur), d'une superficie maximale de 200 m<sup>2</sup>
  - c) services personnels et domestiques (guichet bancaire automatique);
- 2° de la famille équipements collectifs et institutionnels :
  - a) central téléphonique
  - b) école d'enseignement spécialisé
  - c) poste de police
  - d) poste de pompiers.

283. Dans un secteur où est autorisée la classe B de la catégorie I.4, les usages suivants sont également autorisés :

- 1° de la famille commerce :
  - a) centre d'activités physiques
  - b) épicerie (dépanneur), d'une superficie maximale de 200 m<sup>2</sup>
  - c) services personnels et domestiques (guichet bancaire automatique);
- 2° de la famille équipements collectifs et institutionnels :
  - a) ateliers municipaux
  - b) central téléphonique
  - c) cour de matériel et de véhicules de service
  - d) école d'enseignement spécialisé
  - e) station ou sous-station électriques
  - f) poste de police
  - g) poste de pompiers.

#### EXIGENCES RELATIVES À LA CATÉGORIE I.4

284. Dans un secteur où est autorisée la catégorie I.4, un usage de cette catégorie doit respecter les exigences suivantes :

- 1° les activités ne doivent pas présenter de risque pour l'environnement, tels des émanations, des explosions ou des déversements toxiques;
- 2° aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur, de gaz ne doit être perceptible hors des limites du terrain.

285. Dans un secteur où est autorisée la catégorie I.4A, toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.

286. Malgré l'article , dans un secteur où est autorisée la catégorie I.4A, une aire d'entreposage extérieur est autorisée lorsque le terrain n'est pas adjacent à un secteur où est autorisée une catégorie d'usages de la famille habitation.

Un terrain adjacent à une ruelle dont l'axe constitue la limite d'un secteur où est autorisée une catégorie de la famille habitation est considéré comme adjacent à ce secteur.

287. Dans un secteur où est autorisée la catégorie I.4B, toutes les opérations doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment. Toutefois, une aire d'entreposage extérieur est autorisée.