

Identification		Numéro de dossier : 1104992006
Unité administrative responsable	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	D'adopter en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal, un règlement visant notamment à autoriser l'usage résidentiel et une hauteur de bâtiment de quatre à six étages, pour la propriété située au 7400, boulevard Saint-Laurent, anciennement l'Institution des sourds-muets.	

Contenu

Contexte

La communauté religieuse des Clercs de Saint-Viateur, propriétaire du bâtiment situé au 7400, boulevard Saint-Laurent et anciennement connu comme étant l'Institution des sourds-muets, a autorisé le groupe immobilier Thibault Messier Savard et Développements McGill à transiger avec l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel –Parc-Extension en vue d'obtenir une modification au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et, subséquemment, à la réglementation de zonage de l'arrondissement.

À cette fin, puisque le projet de reconversion résidentielle prévoit une superficie de plancher supérieure à 25 000 m², une demande de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal a été déposée par le promoteur.

Décision(s) antérieure(s)

-

Description

1. Le site

La bâtiment visé par le projet est une propriété d'envergure, bien connue des montréalais sous le nom d'Institution des sourds-muets. Ce bâtiment est situé en tête d'îlot du boulevard Saint-Laurent, entre les rues Faillon et de Castelnau Ouest. D'une superficie de 18 660 m², l'emplacement est occupé par un bâtiment de pierre grise, au style architectural néo-classique. Ce bâtiment est remarquable par sa conception tripartite et son imposant portique à colonnade ionique.

Le cadre bâti du boulevard Saint-Laurent peut être qualifié d'hétéroclite dans ce secteur. Les bâtiments qui s'y côtoient ont été construits en différentes époques et présentent des dimensions et des styles architecturaux variés et sont occupés par divers usages. Plus directement, la propriété visée est adjacente au sud (rue de Castelnau) à des bâtiments abritant des usages industriels de faible intensité et à l'ouest par une ancienne annexe de l'institution, actuellement occupée par la compagnie Transcontinental à des fins d'imprimerie. Toujours à l'ouest, un projet résidentiel d'une hauteur de 4 étages est adjacent au site. Au nord (rue Faillon), le site est voisin du Parc Jarry.

Ce bâtiment est visuellement divisé en deux entités, soit d'une part le bâtiment principal d'origine situé en façade du boulevard Saint-Laurent et d'autre part plusieurs agrandissements divers, situés à l'arrière de la propriété. Plus précisément, ce bâtiment est constitué des parties suivantes, identifié à la *Carte 1* présente en pièce jointe:

- Bâtiment principal d'origine: Corps principal du bâtiment faisant face à Saint-Laurent. Bâtiment de 5 étages, sauf pour sa partie centrale qui culmine à 6 étages et 24,9 mètres.
- Deux ailettes: Situées à l'arrière et perpendiculairement au bâtiment principal d'origine, aux deux extrémités. 1 étage.
- Aile transversale: Située à l'arrière et perpendiculairement au bâtiment principal d'origine, en son centre. 4 étages.
- Annexe Faillon: Située à l'arrière du bâtiment principal d'origine, au nord de l'aile transversale. 3 étages.
- Aile Faillon: Prolongement de l'annexe Faillon. 2 étages.

2. Évolution historique de la propriété

Les Clercs de Saint-Viateur fondent l'Institution des sourds-muets en 1874 et l'établissent sur la rue Saint-Dominique, non loin du site à l'étude, dans le village Saint-Louis-du-Mile-End. Au 19^e siècle, le site où ils déménageront plus tard leur institution se trouve à la jonction de deux entités géographiques distinctes, soit, au sud de la rue de Castelnau, la municipalité de Saint-Louis-du-Mile-End et, au nord, la paroisse Saint-Laurent, qui seront successivement annexées à la Ville de Montréal. Les terres concédées sur ces deux territoires ont des orientations différentes, ce qui se reflètera plus tard dans une légère déviation de la trame urbaine et plus précisément du site à l'étude.

Le chemin Saint-Laurent existe déjà depuis longtemps et la rue de Castelnau est ouverte vers la fin du siècle. La rue Faillon ouvrira vers 1911. Les Clercs de Saint-Viateur achètent en 1913 le terrain s'étendant alors du boulevard Saint-Laurent, à l'est, jusqu'à la rue du Mile-End, à l'ouest, entre les rues Faillon et de Castelnau, pour y faire construire un nouveau bâtiment, plus vaste, afin d'accueillir leur institution. La même année débutent les travaux d'extraction de la pierre d'une carrière se trouvant sur le site même, puis la pierre est taillée sur place.

Les différentes phases de construction de la propriété se sont déroulées comme suit:

- 1916 et 1921: Construction du bâtiment principal d'origine, à raison d'un étage par année. À cette époque sont aussi construits l'ailette sud, l'annexe Faillon de même que le sous-sol et le rez-de-chaussée de l'aile transversale occupée à l'origine par une chapelle temporaire. À cette même époque est construite l'annexe (atelier) située à l'ouest du site et maintenant propriété de la compagnie Transcontinental.
- 1939-1940: Construction de l'aile Faillon, afin d'agrandir l'annexe existante.
- 1954-1955: Ajout de trois étages à l'aile transversale, en brique.
- 1968: Ajout de l'ailette nord.
- 1991: Ajout d'un étage sur l'annexe Faillon, en mur rideau.

D'autres altérations difficilement localisables dans le temps ont été apportées aux parties situées à l'arrière du bâtiment principal d'origine. Ces interventions concernent notamment l'ajout d'escaliers d'issues.

Les Clercs se départissent graduellement de portions de terrain du côté ouest de leur propriété, laissant place à de nouvelles constructions industrielles et résidentielles, puis vendent également le bâtiment des ateliers en 1980, qui conserve toutefois une fonction similaire en abritant une imprimerie.

3. Intérêt et valeurs patrimoniales

Conformément à la nouvelle procédure d'évaluation de bâtiments patrimoniaux du Bureau du patrimoine de la toponymie et de l'expertise, un groupe de travail, constitué d'employés de la division de l'urbanisme

et des services aux entreprises de l'arrondissement, d'employés du Bureau du patrimoine de la Ville, de l'architecte du projet de même que de la conseillère en patrimoine ayant réalisé l'étude patrimoniale, a procédé à l'identification des valeurs symbolique, paysagère, historique et artistique du site. Le résultat de ces travaux a conduit à la rédaction d'un énoncé d'intérêt patrimonial pour le site, visant à encadrer les projets de transformation et les interventions futures (Voir documents *Énoncé d'intérêt patrimonial.sourds-muets* et *Orientations.sourds-muets* en pièces jointes).

4. Le projet

- Programme immobilier prévoyant la transformation du site à des fins résidentielles - Un total de 302 logements;
- Démolition des parties de bâtiments 2, 3, 4 et 5, identifiées à la *Carte 1* en pièce jointe;
- Transformation intérieure du bâtiment principal ainsi qu'ajout d'un nouveau volume hors-toit - 84 logements;
- Construction de 3 nouveaux volumes:
 - rue de Castelnau: 4 étages et 58 logements;
 - rue Faillon: 2 volumes de 4 à 6 étages et 160 logements;
- Aménagement d'un stationnement souterrain reliant les nouveaux volumes et le bâtiment existant - 300 unités;
- Aménagement de 8 unités de stationnement pour les visiteurs, à même le débarcadère existant en façade;
- Programme d'aménagement paysager comprenant l'abattage de 7 arbres, la transplantation de 6 arbres et la plantation de 78 nouveaux arbres, l'aménagement de la cour adjacente au boulevard Saint-Laurent et l'aménagement d'une place centrale sur l'ancien site de l'aile transversale.

Les bâtiments proposés sont illustrés sur les plans attachés en pièces jointes.

4.1. Produits résidentiels offerts

À ce stade de développement du projet, la répartition des typologies de logement est la suivante:

- 28% pour les unités d'une chambre et les studios;
- 49% pour les unités de 1½, 2 et 2½ chambres;
- 24% pour les unités plus grandes de 3 à 4 chambres.

Selon les promoteurs, près de 40% des logements devraient être offerts à des prix sous la barre des 250 000\$. Globalement, on prévoit que le prix des logements variera de 150 000\$ à 650 000\$. Il est prévu que le niveau du rez-de-chaussée accueille notamment des logements de plus grande superficie destinés aux familles, avec entrées privées et accessibles directement de la rue ou d'une cour d'accès public.

4.2. Parti architectural

Le concept architectural proposé maintient la prédominance du bâtiment principal d'origine, les nouvelles constructions formant un écran à son pourtour. Il est prévu de retenir un style architectural offrant une compatibilité avec l'architecture d'origine, tout en présentant un aspect distinct, sobre et de facture contemporaine. Ceci pourrait se concrétiser, entre autres, par le choix du revêtement extérieur qui fera ressortir la pierre grise pâle du bâtiment principal. Enfin, la hauteur des nouvelles constructions proposées ne dépasse jamais celle du bâtiment d'origine afin d'assurer sa primauté.

Tel que souligné par l'énoncé d'intérêt patrimonial, le bâtiment principal d'origine présente un véritable intérêt patrimonial, autant par la qualité de son architecture que par son importance comme repère visuel dans le quartier. Le parti architectural prône la conservation de la prédominance du bâtiment :

- en limitant la hauteur des nouveaux bâtiments;
- en respectant un alignement de non-construction en marge avant face au boulevard Saint-Laurent;

- en préservant et en bonifiant l'aménagement paysager du parvis;
- en soulignant la monumentalité de la travée centrale (portique).

Le projet déposé par les promoteurs prévoit la démolition des ailes situées à l'arrière du bâtiment principal d'origine. Ce geste permet l'atteinte d'une densité résidentielle plus importante, sans l'ajout de nouvelles constructions en façade sur le boulevard Saint-Laurent, ainsi que la création d'espaces extérieurs diversifiés et appropriables par les résidents.

5. Projet de règlement

Le projet de règlement vise exclusivement la propriété située au 7400, boulevard Saint-Laurent. Les dispositions proposées sont nécessaires afin d'accueillir un projet de reconversion résidentielle sur un site dont l'occupation revêt plusieurs particularités. Il est à noter qu'actuellement la propriété n'est pas conforme à plusieurs dispositions du cadre réglementaire en vigueur.

Dispositions générales:

Paramètres	Actuel	Proposé
Usages prescrits	E.5(1) et E.4(3) Équipements culturels et éducatifs	Usage « 36 logements et plus » de la catégorie d'usage H.7
Taux d'implantation	Min 50% Max 100%	Min 5% Max 50%
Densité	Min 0,5 Max 3	Min 0,4 Max 3
Implantation	Alignement de construction	Respect du plan d'implantation joint à l'Annexe B du règlement
Hauteur en mètres	Max de 9 m	Avant : Max de 24,5 mètres Arrière : Min de 12 Max de 22
Hauteur en étages	Min 2 Max 2	Avant : Max 6 Arrière : Min 4 Max 6
% maçonnerie	Min 80%	Min 70%
% ouvertures	Min 10% Max 40%	Min 10% Max 50%

Autres dispositions:

Saillies:

Autoriser l'implantation d'escalier menant aux niveaux supérieurs au rez-de-chaussée, sur les façades situées à l'arrière du bâtiment principal d'origine.

Stationnement:

Exiger que l'ensemble des cases de stationnement soient prévues à l'intérieur, sauf exception de 8 cases réservées aux visiteurs et à la livraison, situées en cour avant à même le débarcadère existant.

Démolition:

Autoriser la démolition des parties de bâtiments situées à l'arrière du bâtiment principal d'origine.

Critères d'aménagement:

Exiger que tout permis soit assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement. Les objectifs et critères de ce PIIA ont été rédigés en respect des recommandations suivant la rédaction de l'énoncé d'intérêt patrimonial.

Justification

Depuis les 10 dernières années, plusieurs projets résidentiels ont vu le jour dans les environs immédiats du site à l'étude, notamment sur le boulevard Saint-Laurent et les rues Faillon et Molière. Ainsi, le secteur adjacent historiquement occupé par des fonctions industrielles a été transformé ces dernières années par l'implantation de ces nouveaux projets. Cette situation est en partie attribuable à la présence du Parc Jarry, d'une bonne desserte en transport, de la proximité du marché Jean-Talon et de la Petite Italie.

Le présent projet de règlement fait suite à une demande de modification au plan d'urbanisme (GDD 1104992005). Ce règlement permettrait l'instrumentation réglementaire nécessaire à l'accueil d'un projet immobilier résidentiel d'envergure sur le site à l'étude. Il est attendu qu'un tel projet aurait des impacts positifs sur le site et le secteur, soit entre autres:

- augmentation du parc résidentiel du secteur par l'ajout de 302 logements, dont un nombre significatif s'adresserait aux familles;
- pérennité des éléments d'intérêt patrimonial de la propriété, principalement par la conservation et la restauration du bâtiment principal d'origine;
- grande amélioration de l'aménagement extérieur du site, par la construction de stationnement souterrain et l'augmentation de la superficie des espaces verts, passant de 18% à 70%;
- densification à proximité de la station de métro de Castelnau.

Aspect(s) financier(s)

Coût approximatif du projet: 85 millions de dollars

Impact(s) majeur(s)

- Ajout de 302 logements au parc résidentiel;
- Préservation et occupation d'un bâtiment d'intérêt patrimonial.

Opération(s) de communication

Avis public
Assemblée de consultation publique

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du règlement par le conseil municipal.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

L'analyse du projet révèle qu'il répond de manière adéquate aux politiques et encadrements ayant une incidence directe sur l'aménagement du territoire notamment, le plan d'urbanisme, la politique du patrimoine, le plan stratégique de développement durable et le plan d'action famille.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Véronique BELPAIRE)

Avis favorable avec commentaires :

Développement et des opérations , Culture et patrimoine (Jennifer OUELLET)

Avis favorable avec commentaires :

Développement et des opérations , Direction du développement économique et urbain (Manon BRULÉ)

Avis favorable :

Développement et des opérations , Direction des transports (Sylvain FELTON)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Marc-André HERNANDEZ
Conseiller en aménagement

Tél. : 514 868-3513

Télécop. : 514-868-2526

Endossé par:

Marie-Claude BESNER
Chef de division - urbanisme et services aux
entreprises

Tél. : 514 868-3512

Télécop. : 514 868-3517

Date d'endossement : 2010-09-17 11:27:45

Numéro de dossier : 1104992006