

Identification		Numéro de dossier : 1104992005
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	Adopter le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047), visant l'affectation du sol, la densité et le patrimoine bâti, pour la propriété située au 7400, boulevard Saint-Laurent.	

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.

L'objectif poursuivi est de conclure la vente de cette propriété, afin d'y réaliser un projet résidentiel.

Décision(s) antérieure(s)

CM04 0835 - 23 novembre 2004 - Adoption du plan d'urbanisme révisé de la Ville de Montréal.

Description

1. Le site

La propriété visée par le projet de modification au plan d'urbanisme est située 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 à des bâtiments abritant des usages industriels de faible intensité, à l'ouest par une ancienne annexe de l'Institution des sourds-muets, actuellement occupée par la compagnie Transcontinental qui possède une imprimerie à cet endroit et à des bâtiments résidentiels de 4 étages, et au nord au 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, identifiées à la *Carte 1* présente en pièce jointe:

- Bâtiment principal d'origine: Corps principal du bâtiment faisant face au boulevard 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. 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 du service 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).

3. 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 St-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.

3.1. 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. Projet de règlement proposé.

4.1 Affectation du sol.

Affectation actuelle: "couvent, monastère ou lieu de culte"

Affectation proposée: "résidentielle"

L'affectation résidentielle autoriserait la construction de logements, tel que souhaité dans le projet.

4.2 Grande propriété à caractère institutionnel.

En lien avec le changement d'affectation du sol, le statut « grande propriété à caractère institutionnel », tel qu'identifié à la carte 2.6.1 du Plan d'urbanisme, serait soustrait.

Pour assurer un contrôle sur toute intervention ultérieure, la propriété demeure assujettie à l'application du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement. De plus, de nouveaux objectifs et critères d'évaluation seront intégrés au projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte, accompagnant la présente demande de modification au plan d'urbanisme (GDD # 1104992006).

4.3 Densité.

Hauteur de bâtiment actuel: 2 à 6 étages hors-sol

Hauteur de bâtiment proposé: 4 à 8 étages hors-sol

Taux d'implantation actuel: moyen à élevé

Taux d'implantation proposé: faible à moyen

Coefficient d'occupation du sol actuel: 1 à 3

Coefficient d'occupation du sol proposé: 0,4 à 3

Justification

Depuis l'adoption du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal en 2004 et en lien avec l'évolution des besoins en logements, la planification de plusieurs secteurs adjacents au Parc Jarry autorise aujourd'hui l'implantation de fonctions résidentielles.

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 en commun et de la proximité du marché Jean-Talon.

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 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 estimé des travaux: 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 par l'OCPM

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme

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 10:38:29

Numéro de dossier : 1104992005