

INSTITUTION

DES

SOVRDS-MVETS

SIS BOULEVARD ST-LAURENT

MONTREAL P.Q.

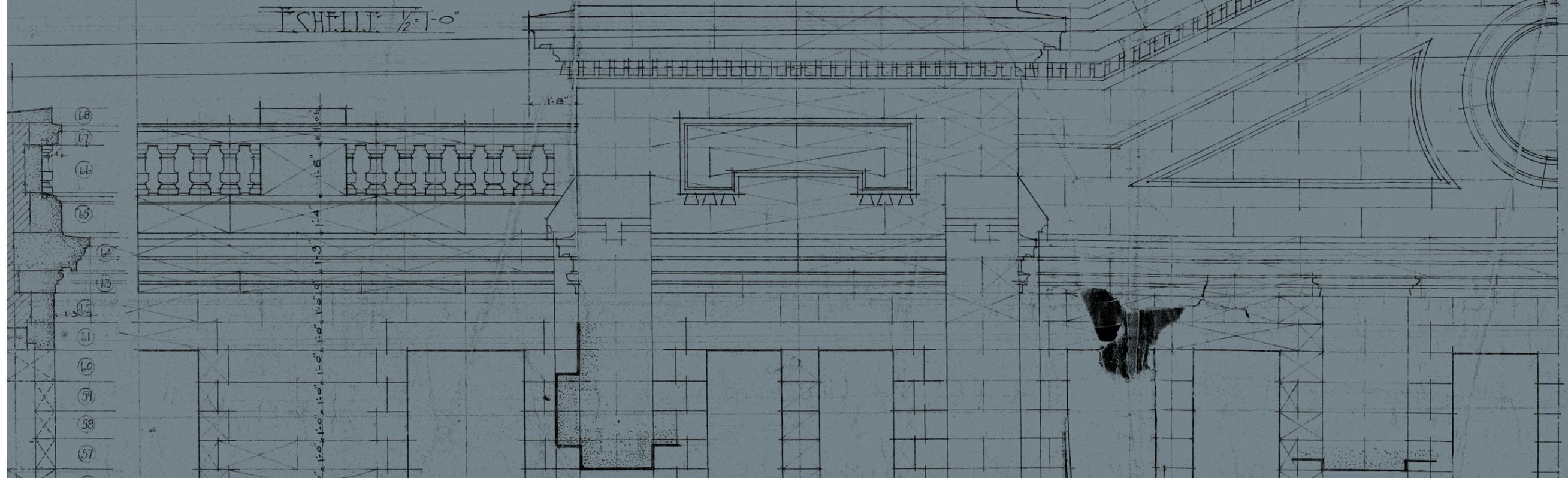
Gauthier & Daoust

ARCHITECTES

180 RUE ST-JACQUES

MONTREAL P.Q.

ESSELLE 1/2" = 1'-0"



crédits

DÉVELOPEMENTS MCGILL

Stéphane Côté, Président

THIBAULT, MESSIER, SAVARD ET ASSOCIÉS INC.

Martin Galarneau, Vice-président, Affaires corporatives et développement

CHA | CARDINAL HARDY

Aurèle Cardinal, architecte-urbaniste et partenaire principal

Roch Cayouette, architecte et partenaire

Isabelle Messier-Moreau, professionnelle en architecture

Alexis Naylor, architecte intermédiaire

Gerardo Pérez, professionnel en architecture

Michel Dufresne, urbaniste et partenaire

Rosalie Hubert, urbaniste intermédiaire

Laurence Aubin-Steben, stagiaire en architecture

Bao-Chau Nguyen, architecte du paysage senior

Brigitte Binet, directrice artistique

Annie Côté, infographiste

CONSULTANTS EXTERNES

Isabelle Bouchard, conseillère en patrimoine et en aménagement

Luc Nadeau, Ingénieurs forestiers, experts-conseils

Les consultants Trafix inc.

Marchand Houle et associés, génie conseils

CHA

DÉVELOPPEMENTS **McGILL** inc.

**THIBAULT, MESSIER, SAVARD
& ASSOCIÉS INC.**

Table des matières

Introduction	3
1. Analyse urbaine	4
1.1 Description du site	5
1.2 Étude qualitative des arbres	7
1.3 Étude patrimoniale	8
1.4 Le contexte urbain	12
1.5 Le cadre de planification	14
2. Concept d'aménagement	16
2.1 Principes d'aménagement	16
2.2 Parti architectural et dimensions patrimoniales	19
2.3 Modifications règlementaires	40
2.4 Produits résidentiels offerts	41
3. Concept paysager et commémoration	42
3.1 Approche paysagère	42
4. Approche de développement durable	48
4.1 Développement durable	48
Liste des annexes	50
Annexe 1 : Lettre des Clercs de Saint-Viateur	
Annexe 2 : Énoncé d'intérêt patrimonial, site de l'ancienne Institution des Sourds-Muets	
Annexe 3 : Analyse des différentes Politiques, Stratégies et Plan d'action municipaux	
Annexe 4 : Étude d'ensoleillement	
Annexe 5 : Note technique sur la capacité des infrastructures	
Annexe 6 : Note sur l'organisation juridique du projet	
Études complémentaires (documents distincts déjà livrés)	
TRAFIX, Avis technique : Qualification des impacts locaux sur les déplacements, juin 2010.	
NADEAU LUC, Ingénieurs forestiers, experts-conseils, Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation, mars 2010.	
BOUCHARD, ISABELLE, Recherche patrimoniale préalable, Centre 7400, septembre 2009.	
BOUCHARD, ISABELLE, Analyse des valeurs patrimoniales, Centre 7400, juillet 2010.	

Introduction

Les firmes Développements McGill et Thibault, Messier, Savard et associés Inc. ont mandaté Cardinal Hardy afin de préparer le projet de redéveloppement du site de l'ancienne Institution catholique des Sourds-Muets, appelé depuis 1984 le Centre 7400, situé sur le boulevard Saint-Laurent au sud du parc Jarry à Montréal. Les promoteurs immobiliers ont conclu une entente avec les propriétaires des bâtiments, Les Clercs de St-Viateur du Canada, dans le but de s'en porter acquéreur et d'entreprendre ce projet de reconversion et de développement à des fins résidentielles.

La démarche d'élaboration du concept urbain et architectural a intégré, dès le début, différentes expertises. Les conclusions des études concernant l'intérêt patrimonial du site et des bâtiments, la valeur de conservation des arbres, les impacts sur la circulation et le stationnement et l'ensoleillement ont contribué à la réalisation d'un concept intégré.

Ce document présente d'abord l'analyse urbaine sur laquelle s'appuie le concept d'aménagement retenu. Les concepts architectural et paysager y sont ensuite détaillés. Le dernier chapitre présente l'approche de développement durable sur laquelle s'appuie le projet. La réalisation du projet du Centre 7400 nécessitera des modifications au Plan d'urbanisme ainsi qu'à la réglementation en vigueur. Celles-ci devront être approuvées par les autorités municipales suite aux consultations publiques tenues par l'Office de consultations publiques de Montréal (OCPM).

1. Analyse urbaine



FIG 1. VUE AÉRIENNE DU SITE

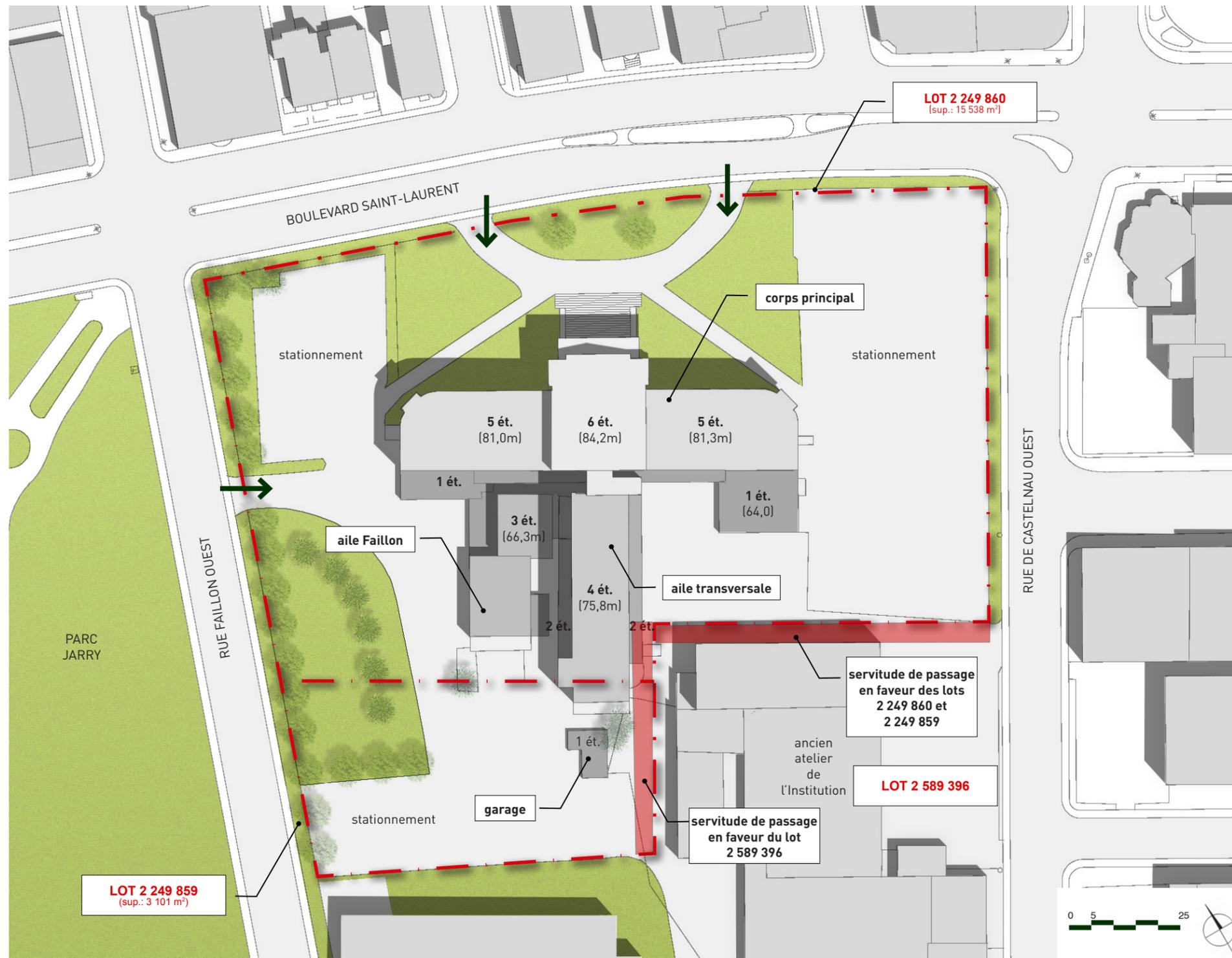


FIG 2. PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE

1.1 Description du site

Le site

L'Institution des Sourds-Muets, située depuis 1921 à l'angle des rues Faillon, Saint-Laurent et De Castelnau, marque le paysage urbain de cette portion du boulevard Saint-Laurent. Implanté en retrait, l'immeuble affirme toute sa monumentalité par son architecture néo-classique et le traitement formel de l'entrée véhiculaire. L'espace dégagé en façade sur le boulevard Saint-Laurent affirme cette présence institutionnelle et en confirme tout le caractère.

La présence du parc Jarry au nord-ouest et la vocation industrielle des îlots au sud-est de la rue De Castelnau définissent deux interfaces distinctes pour les façades latérales de l'ensemble architectural. Ainsi, le parc Jarry procure une ambiance calme et verdoyante en opposition au caractère hostile de l'intersection Saint-Laurent et De Castelnau par laquelle tout le trafic véhiculaire du boulevard Saint-Laurent rejoint la rue Clark vers le sud.

L'environnement

Plusieurs typologies de bâtiment entourent le site de l'Institution des Sourds-Muets. Au sud-ouest, une imprimerie occupe l'ancien atelier de l'institution, sur la rue De Castelnau. Sur la rue Faillon, l'ancienne carrière de pierres, ayant fourni le matériau de parement des immeubles existants, fut dans un premier temps utilisée comme un dépotoir et finalement redéveloppée en un projet d'habitation comprenant trois ensembles résidentiels sur cour avant. Cette typologie d'implantation évite d'aligner une façade continue sur le parc Jarry, optimise l'utilisation et le développement du site et donne un aspect pavillonnaire à ces immeubles en relation avec le parc.

L'ensemble des interfaces du site est donc hétéroclite. Ces dernières provoquent plusieurs brisures dans le tissu urbain, rendant le lieu plus ou moins convivial.

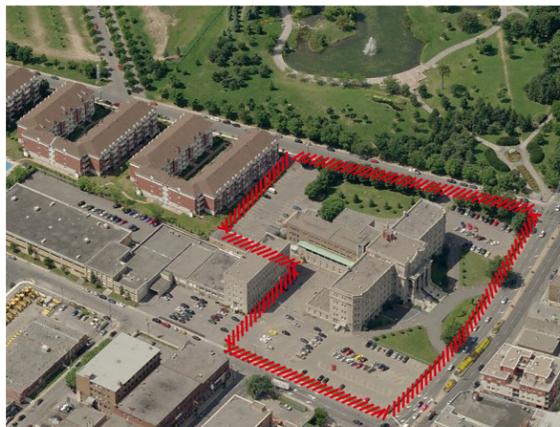


FIG 3. VUES AÉRIENNES DU SITE



FIG 4. INTERFACE RÉSIDENTIEL-INDUSTRIEL (RUE FAILLON)



FIG 5. SECTEUR INDUSTRIEL (RUE DE CASTELNAU)



FIG 6. INTERSECTION SAINT-LAURENT / DE CASTELNAU



FIG 7. INTERSECTION SAINT-LAURENT / FAILLON



FIG 8. PRÉDOMINANCE DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le paysage

L'élément du paysage le plus marquant est, en tout premier lieu, le parvis de l'ensemble. Cet aménagement ne fut jamais achevé et fut plutôt occupé par toutes sortes de fonctions telles qu'une patinoire de hockey ou des aires de stationnement véhiculaire, tel que l'état actuel. Seul l'hémicycle du débarcadère principal nous rappelle toute la formalité du traitement paysagé néo-classique en lien avec l'architecture du corps principal du bâtiment. De plus, sur la rue Faillon, un bel alignement d'arbres constitue l'essentiel du couvert végétal du site. Les espaces extérieurs sont généralement recouverts d'asphalte, cédant toutes utilités au site à la seule fonction véhiculaire.



FIG 10. CORPS PRINCIPAL

Les bâtiments

Le site est aujourd'hui occupé par une série de bâtiments qui se sont ajoutés au bâtiment d'origine au fil des années et des besoins sans une véritable intention formelle d'ensemble. À l'arrière, l'aile transversale (2) prolonge l'axe central du corps principal (1) du bâtiment. Au départ, cette aile fut occupée par un lieu de culte temporaire d'un seul étage. Par la suite, une chapelle fut construite au-dessus de celui-ci. L'architecture de cet ajout surélève grandement l'échelle de cette annexe et marque une rupture dans l'esprit d'ensemble, tant par sa volumétrie que par l'utilisation des matériaux. De plus, le style architectural, tant intérieur qu'extérieur, se distingue du bâtiment d'origine et s'apparente plutôt à une architecture propre aux années 50. Aujourd'hui, la fonction de chapelle a disparu et ces espaces ont subi des transformations qui les rendent utilisables comme locaux multifonctionnels.

L'aile Faillon (3), située au nord-ouest, servait autrefois de résidence pour les religieuses qui participaient aux soins apportés aux sourds et muets. Finalement, un bâtiment situé sur la rue De Castelnau, qui fut utilisé comme atelier (4) d'apprentissage pour les sourds et muets, est aujourd'hui occupé par un imprimeur et ne fait plus partie de la propriété des Clercs de St-Viateur. Il n'est donc pas inclus dans le présent projet de redéveloppement du Centre 7400.

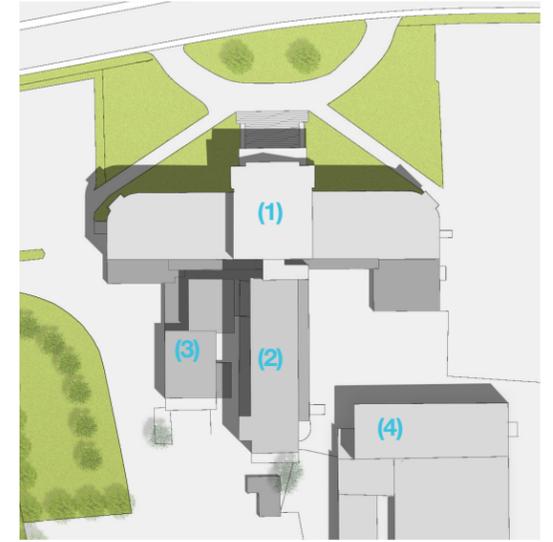


FIG 9. PLAN CLÉ



FIG 11. CORPS PRINCIPAL / AILE FAILLON



FIG 12. IMPRIMERIE (ANCIEN ATELIER) / HORS SITE



FIG 13. AILE TRANSVERSALE



FIG 14. AILE FAILLON

1.2 Étude qualitative des arbres

La valeur de conservation

Afin d'évaluer de manière objective les impacts des futurs aménagements sur la ressource arbre, une valeur de conservation a été déterminée pour chacun des arbres inventoriés. Cette étude qualitative a été menée par la firme Luc Nadeau, ingénieurs forestiers, experts-conseils, en mars 2010.

La valeur de conservation combine plusieurs critères :

- l'espèce de l'arbre;
- le diamètre du tronc;
- la condition générale de santé.

La répartition des arbres selon leur valeur de conservation est illustrée par le plan-image ci-contre. Sur un total de 32 arbres, près de 14% des arbres du site sont de valeur de conservation élevée (7%) à très élevée (7%). Une proportion beaucoup plus importante d'arbres, soit 86%, est de valeur de conservation dite moyenne (43%) ou faible (43%). Cette forte proportion d'arbres faibles ou moyens s'explique par le fait qu'un bon nombre ont un petit diamètre de tronc et que plusieurs n'ont pas fait l'objet d'un entretien régulier ou conforme aux normes prescrites dans le domaine. Deux arbres doivent être abattus pour des raisons de sécurité car leur valeur est, à ce moment, considérée comme nulle.

Le statut de conservation

En excluant les deux arbres dont la valeur de conservation est nulle (6 et 22) et dont l'abattage est recommandé, cinq arbres (21, 23, 24, 25 et 26) ne peuvent être préservés dû aux travaux de construction. La possibilité de procéder à la transplantation de six arbres (27 à 32) sera évaluée, et ce, malgré leur valeur de conservation faible. Enfin, 19 arbres seront conservés et des mesures d'atténuation seront appliquées afin de minimiser les potentiels impacts négatifs des travaux.

L'augmentation du couvert végétal est l'un des objectifs du projet (réf. : Politique de l'arbre, voir fig.30). La proposition d'aménagement paysager, présentée au chapitre 3, inclut un nombre important de nouvelles plantations.

LÉGENDE

Type de végétaux



Feuillu

Conifère

Valeur de conservation

● Nulle

○ Faible à moyenne

● Élevée à très élevée



FIG 15. VALEUR DE CONSERVATION DES ARBRES

1.3 Étude patrimoniale

La synthèse de l'étude patrimoniale

LA MISE EN CONTEXTE

Les firmes Développements McGill et Thibault, Messier, Savard et Associés inc. ont mandaté en août 2009 la consultante Isabelle Bouchard, conseillère en patrimoine et en aménagement, afin d'effectuer une recherche patrimoniale sur le bâtiment de l'ancienne Institution des Sourds-Muets, maintenant appelée le Centre 7400. Les clients avaient alors manifesté l'intérêt de se porter acquéreurs du bâtiment et d'entreprendre un projet de conversion pour des fins résidentielles.

Avant même de procéder à l'étude du projet, les autorités municipales ont souhaité connaître la valeur patrimoniale du bâtiment et, dans cette optique, ont entrepris un processus d'analyse de l'intérêt patrimonial du lieu. Ce processus se déroule en trois étapes et débute par une recherche préliminaire effectuée par un consultant qui vise à recueillir les données nécessaires à l'analyse de l'intérêt patrimonial. Le présent mandat a consisté à effectuer cette recherche dont les résultats ont été remis aux clients en septembre 2009. Dans un deuxième temps, un groupe de travail, formé par les autorités municipales et auquel a participé le consultant, a fait l'analyse de l'intérêt patrimonial. Une synthèse des deux premières étapes est présentée dans les pages suivantes. Finalement, si cela s'était avéré nécessaire, la troisième étape du processus aurait consisté à effectuer une recherche complémentaire, sur des éléments déterminés par le groupe de travail, afin d'apporter des réponses aux questions soulevées lors de l'analyse.

LA RECONNAISSANCE ET LE STATUT PATRIMONIAUX

Le bâtiment ne possède aucune désignation patrimoniale au niveau fédéral, ni aucun statut de protection patrimonial provincial ou municipal en vertu de la Loi sur les biens culturels du Québec. Il est cependant désigné « grande propriété à caractère institutionnel » au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et considéré un « immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle » dans le même document.

LES PROPRIÉTAIRES ET OCCUPANTS MARQUANTS ET LES FONCTIONS DU BÂTIMENT

Les Clercs de Saint-Viateur du Canada sont les propriétaires-constructeurs et occupants pendant presque toute l'existence du bâtiment. Ils y enseignent aux enfants et adultes sourd et muets et y dirigent également un pensionnat. Les Sœurs du Sacré-Cœur de Jésus d'Ottawa occupent aussi le bâtiment pendant plusieurs années dès son inauguration. Elles dirigent la cuisine et les réfectoires de l'Institution des Sourds-Muets. Elles logent dans l'aile Faillon (aussi appelée couvent des Sœurs du Sacré-Cœur).

Depuis la fermeture de l'institution d'enseignement, la congrégation des Clercs de Saint-Viateur occupe partiellement le bâtiment et l'administre. Certains locaux sont occupés par des organismes éducatifs, caritatifs et religieux selon des ententes de location à court terme.



FIG 16. L'INSTITUTION DES SOURDS-MUETS, 1936



FIG 17. EXTRACTION ET TAILLE DE PIERRE SUR LE SITE DE L'INSTITUTION DES SOURD-MUETS



FIG 18. ENTRÉE PRINCIPALE

LES PRINCIPALES ÉTAPES MARQUANTES DE L'ÉVOLUTION DU LIEU

1874 | Naissance de l'Institution catholique des Sourds-Muets pour la province de Québec (établie dans un autre bâtiment avant la construction de celui sur le boulevard Saint-Laurent).

1913 | Acquisition du terrain comportant une maison et des ateliers, bordé par le boulevard Saint-Laurent et les rues Faillon, Mile End et De Castelnau, de la succession de Stanley C. Bagg. (Le terrain dont les Clercs de Saint-Viateur sont propriétaires était à l'origine beaucoup plus profond qu'il ne l'est aujourd'hui. Les Clercs en ont depuis vendu des parcelles, notamment celle comportant l'ancien bâtiment des ateliers, du côté de la rue De Castelnau.) Choix des architectes Gauthier et Daoust (Louis-Zéphirin Gauthier et Joseph-Égilde-Césaire Daoust).

1913-1917 | Extraction de la pierre nécessaire à la construction directement sur la partie ouest du site, par le carrier Joseph Charbonneau. La carrière aurait été fermée vers 1929. De la pierre est conservée en prévision de la poursuite éventuelle des travaux, notamment le surhaussement de l'aile Ouest et la construction de l'aile Faillon.

1916-1921 | Construction du bâtiment, environ un étage par année. En 1920, on décide de limiter la construction de l'aile Ouest au soubassement abritant la chapelle temporaire (un rez-de-chaussée a toutefois été construit également, selon toute vraisemblance).

1921, 30 JUIN | Le personnel religieux emménage dans le nouveau bâtiment, portant alors l'adresse civique 3600, boulevard Saint-Laurent, même si l'intérieur n'est pas terminé (planchers, ascenseur, escaliers). Entrée des élèves en septembre.

1939 | Agrandissement du couvent des Sœurs du Sacré-Cœur, Anastase Gravel, architecte. Il s'agit de l'aile Faillon, décrite comme un agrandissement de 42 ½ pieds par 57 ½ pieds sur 3 étages, en pierre. Il semble qu'une première partie de cette aile, adjacente au corps principal, ait probablement été construite en même temps que ce dernier et ait abrité la cuisine. Nous présumons que les religieuses du Sacré-Cœur y ont également logé, puisqu'il est plus tard question d'agrandir leur couvent, ce qui laisse entendre qu'il en existait déjà un mais qu'il était trop exigü. Cette première partie comportait initialement deux étages; il est donc plausible que les sœurs y aient eu leurs chambres, au-dessus de la cuisine. Aucun dessin consulté ne confirme toutefois cette hypothèse. Cependant, on mentionne dans un document d'archives de 1941 que des modifications ont été apportées aux plans du bâtiment, soit que « la cuisine a été sortie du corps principal; les sœurs et les servantes seront logées en arrière de la chapelle avec un passage particulier pour se rendre à leur cuisine »¹.

1945 | On évoque, dans des documents d'archives des Clercs de Saint-Viateur, le fait que la chapelle temporaire a été construite pour répondre au besoin d'espace pour les activités réunissant plusieurs personnes et que ce lieu étant pris, la construction d'une nouvelle chapelle est nécessaire. Il est mentionné que « les plans faits vers 1911 [sic] ont prévu cette future construction et le toit de la chapelle actuelle constitue le plancher de la future chapelle avec un chœur élevé de 3 pieds »².

1954-1955 | Construction d'une nouvelle chapelle (aile Ouest, ou aile centrale arrière), Larose & Larose, architectes. Sur les dessins architecturaux, on peut lire les mentions « sous-sol existant », « étage existant », « partie existante » et « partie à exécuter », ainsi que des mentions concernant un solarium à démolir. Ces mentions indiquent donc que le sous-sol et le rez-de-chaussée de l'aile Ouest existaient déjà lors de l'élaboration, en 1954, des plans des 2^e, 3^e, 4^e et 5^e étages de cette aile abritant principalement la nouvelle chapelle.

1964-1984 et 2008 | Plusieurs travaux de réaménagement intérieur ont lieu.

1967-1983 | L'établissement porte le nom d'Institut des sourds de Montréal.

1968 | Émission d'un permis de construction pour faire un agrandissement à la salle de récréation de 66' x 20', sur 2 étages (section ajoutée derrière le corps principal, côté nord).

1984 | L'établissement est nommé Centre 7400.

1985 | Émission d'un permis de construction pour changer des briques, calfeutrer quelques fenêtres, changer des fenêtres, réparer des balcons et le toit à certains endroits.

1991 | Émission d'un permis de construction pour ajouter un 3^e étage à la partie arrière (adjacente au corps principal) de l'aile Faillon, réaménager les cloisons intérieures au rez-de-chaussée et au 2^e étage et installer un ascenseur.



FIG 19. HAUT : AILE TRANSVERSALE, 4^E ÉTAGE
BAS : CORPS PRINCIPAL, 4^E ÉTAGE

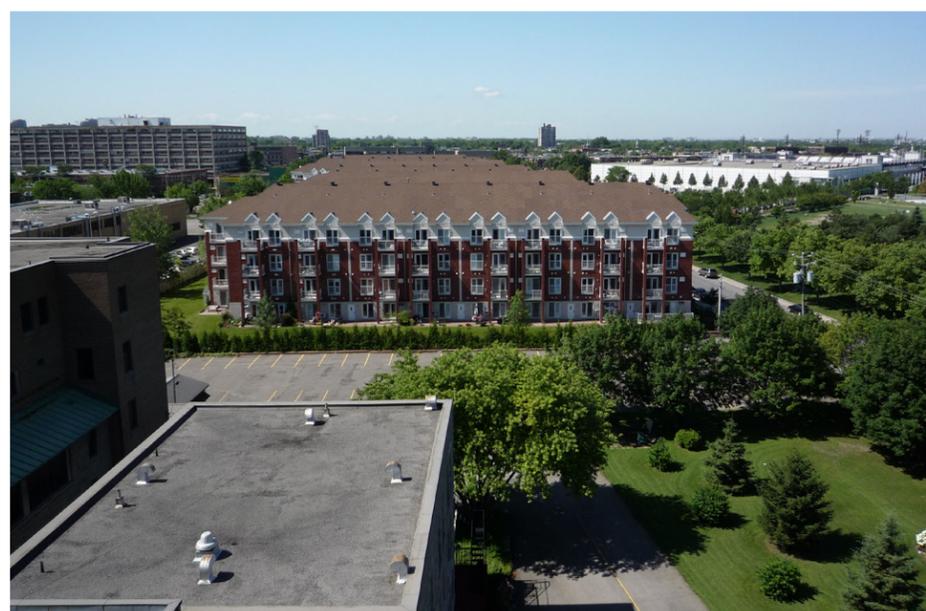


FIG 20. LES JARDINS DU PARC JARRY (PROJET RÉSIDENTIEL) / SITE DE L'ANCIENNE CARRIÈRE

¹ Registre no. 114 (procès-verbaux des réunions du Bureau d'administration de l'Institution catholique des Sourds-Muets), 93^e séance, tenue le 19 février 1914.

² Archives des Clercs de Saint-Viateur, Dossier AV/P09, Institution des sourds, A – Documents de fondation, Construction de diverses parties, Document 41-11, 1945.

L'énoncé des orientations de développement

Suite à l'étude patrimoniale préalable réalisée par Isabelle Bouchard et tel que décrit dans l'énoncé d'intérêt patrimonial du Centre 7400 préparé par le Bureau du Patrimoine, de la Toponymie et de l'Expertise de la ville de Montréal (voir annexe 2), l'intérêt patrimonial du site de l'ancienne Institution des Sourds-Muets repose sur des valeurs qui s'incarnent dans les éléments caractéristiques suivant :

VALEUR PAYSAGÈRE

- son volume dépassant largement ceux des constructions environnantes;
- son expression architecturale monumentale néoclassique;
- le corps central et la colonnade servant de portique principal;
- le débarcadère en hémicycle et les pelouses à l'avant;
- l'usage de la pierre grise;
- la forme particulière du site, découlant de la rencontre de deux trames urbaines;
- l'alignement d'arbres face à la rue Faillon.

VALEUR ARTISTIQUE

- l'expression architecturale néo-classique du bâtiment principal d'origine;
- le plan classique du bâtiment principal d'origine;
- la conception rigoureuse des façades principale et latérales du bâtiment principal d'origine;
- l'escalier extérieur central et la montée vers l'entrée principale qui en résulte;
- la conception tripartite des façades du bâtiment principal d'origine;
- le fronton au centre et au sommet du bâtiment principal d'origine;
- les colonnes d'ordre ionique en façade;
- les ouvertures, leurs proportions et leur disposition sur les façades du bâtiment principal d'origine;
- le parapet à balustres au sommet des façades;
- l'usage de la pierre;
- les angles arrondis des extrémités de la façade du bâtiment principal d'origine.

VALEUR HISTORIQUE

- son appartenance persistante au patrimoine immobilier des Clercs de Saint-Viateur;
- le bâtiment principal d'origine;
- les agrandissements (de qualités diverses et ajoutés sans planification d'ensemble);
- la pierre provenant du site comme matériau de parement des principaux édifices;
- la croix des Clercs de Saint-Viateur au sommet du fronton central;
- l'inscription Institution des Sourds-Muets dans l'entablement;
- l'inscription de la date de construction sur la pierre angulaire;
- l'inscription de la date de construction du second étage sur la pierre angulaire.

VALEUR SOCIALE

- la présence du Centre 7400 et de ses fonctions sociales dans l'édifice.

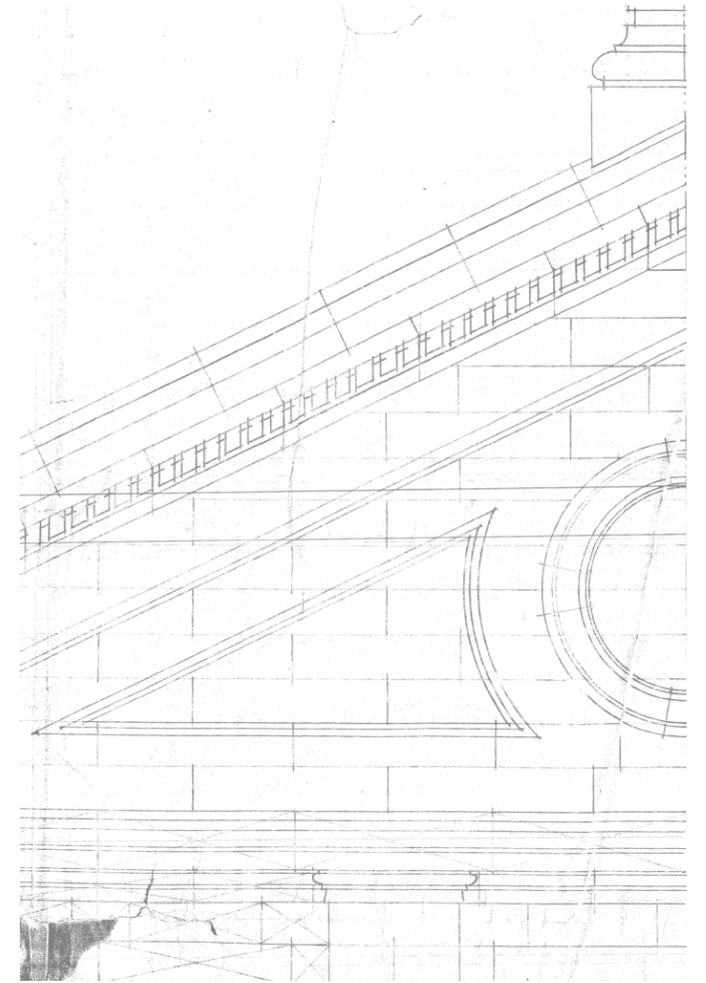


FIG 21. RUE FAILLON, ALIGNEMENT D'ARBRES



FIG 22. BOULEVARD SAINT-LAURENT, DÉBARCADÈRE EN FORME D'HÉMICYCLE



FIG 23. TRAVÉE CENTRALE ÉCLAIRÉE



FIG 24. DÉTAIL DE LA TRAVÉE CENTRALE

Les prémisses de transformation et de développement

L'énoncé sur les orientations de développement de l'Institution des Sourds-Muets préparé par le Bureau du Patrimoine, de la Toponymie et de l'Expertise de la ville de Montréal s'appuie sur le maintien des valeurs patrimoniales du lieu et détermine les éléments patrimoniaux dont le concept d'aménagement devra tenir compte.

PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR

- la forme particulière du site, découlant de la rencontre de deux trames urbaines;
- l'alignement d'arbres face à la rue Faillon;
- le volume du corps principal du bâtiment;
- l'expression architecturale monumentale néoclassique du corps principal du bâtiment;
- la travée centrale et la colonnade servant de portique principal;
- le débarcadère en hémicycle et les pelouses à l'avant;
- l'usage de la pierre grise comme matériau de parement du bâtiment principal d'origine;
- la conception rigoureuse des façades principale et latérales du bâtiment principal d'origine;
- l'escalier extérieur central et la montée vers l'entrée principale qui en résulte;
- la conception tripartite des façades du bâtiment principal d'origine;
- le fronton au centre et au sommet du bâtiment principal d'origine;
- les colonnes d'ordre ionique en façade;
- les ouvertures, leurs proportions et leur disposition sur les façades du bâtiment principal d'origine;
- le parapet à balustres au sommet des façades;
- les angles arrondis des extrémités de la façade du bâtiment principal d'origine;
- l'inscription Institution des Sourds-Muets dans l'entablement;
- la croix des Clercs de Saint-Viateur au sommet du fronton central;
- l'inscription de la date de construction sur la pierre angulaire;
- l'inscription de la date de construction du second étage sur la pierre angulaire.

RÉHABILITATION

- la forme particulière du site, découlant de la rencontre de deux trames urbaines;
- le plan classique et les espaces intérieurs du corps principal du bâtiment.

COMMÉMORATION

- son appartenance persistante au patrimoine immobilier des Clercs de Saint-Viateur;
- la carrière sur le site d'origine d'où provient le matériau de parement des principaux édifices;
- l'usage continu des fonctions communautaires et éducatives

AUCUNE EXIGENCE

- les agrandissements (de qualités diverses et ajoutés sans planification d'ensemble).

1.4 Le contexte urbain

Le site à l'étude, fait partie du territoire autrefois surnommé la « cité du nord ». C'est à partir de la fin du XIX^e siècle, avec l'avènement du tramway électrique, que le développement de la banlieue nord s'accélère. Le secteur autour du site de l'Institution des Sourds-Muets est l'un des premiers noyaux de peuplement. Le site est stratégiquement localisé dans l'axe du chemin de Saint-Laurent et du chemin du Sault, deux tracés fondateurs traversant du sud au nord l'île de Montréal. Son importance historique, lieu d'une ancienne halte routière, est encore perceptible aujourd'hui dans l'organisation de la trame urbaine. En effet, le site est localisé à la rencontre de la trame résidentielle composée d'îlots de type montréalais au nord-est, d'un secteur industriel au sud et d'un grand parc urbain au nord-ouest.



FIG 25. RUE MOLIÈRE, NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS



FIG 26. RUE CASGRAIN, COUVERT VÉGÉTAL



FIG 27. RUE FAILLON, BIXI



FIG 28. PARC JARRY

La desserte en transport

Le réseau routier sillonnant le secteur le dessert de façon efficace. L'autoroute métropolitaine, située à moins de deux kilomètres au nord, est accessible par le boulevard Saint-Laurent qui, vers le nord à partir de la rue Jean-Talon, s'élargit et devient à double sens. Les artères secondaires, les rues Jean-Talon et Jarry, ainsi que la rue Villeray, qui agit comme collectrice, sont des liens est-ouest qui donne accès aux rues locales.

Selon l'enquête conjointe de l'agence métropolitaine de transport (AMT) et du ministère du transport du Québec (MTQ) réalisée en 2003, 60% de la population active du secteur Villeray utilise le transport en commun (métro, autobus, taxi) ou les transports actifs (vélo, marche) pour effectuer des déplacements aux heures de pointe (TRAFIX, 2010). Les stations de métro sont localisées à distance de marche du site : De Castelnau (100m), Jean-Talon (800m) et du Parc (1km), ce qui assure une excellente accessibilité au transport en commun. Plusieurs parcours d'autobus bonifient, d'autre part, l'offre de transport en commun. En service régulier, le parcours 55, sur le boulevard Saint-Laurent, les parcours 80, 365 (autobus de nuit) et 535 (autobus express) sur l'avenue du Parc permettent de rejoindre le centre-ville. Les parcours 92, 93 et 372 (autobus de nuit) assurent une liaison est-ouest sur la rue Jean-Talon. De plus, deux stations Communauto (service d'auto-partage) se trouvent à plus ou moins cinq minutes du site.

Les rues locales résidentielles, caractérisées par des trottoirs larges, de beaux alignements d'arbres et un cadre bâti homogène, offrent un environnement relativement convivial aux déplacements à pied ou en vélo, au contraire du secteur industriel au sud. En effet, la présence de vastes aires de stationnement et d'entrepôts extérieurs, le mauvais état de certains bâtiments et du mobilier urbain ainsi que le peu de végétation sur le domaine public contribuent à créer un milieu hostile pour le piéton. Dû à la circulation de transit ainsi qu'à la primauté des aménagements dédiés à la circulation routière (par exemple, les lampadaires de type autoroutier sur le terre-plein central, l'intersection Saint-Laurent/De Castelnau large et peu sécuritaire, la largeur de la chaussée par rapport aux trottoirs et le manque de végétation), le boulevard Saint-Laurent est un axe de circulation offrant peu de confort et de sécurité pour les piétons et les cyclistes. La piste cyclable la plus proche du secteur est la Route verte empruntant la rue Boyer à l'est. Le Plan de transport prévoit une nouvelle véloroute longeant la voie ferrée du CP et quelques tracés est-ouest supplémentaires, entre autres sur la rue Jean-Talon. Finalement, dans un rayon de 800 mètres (dix minutes de marche) par rapport au site à l'étude, on retrouve neuf stations Bixi (service de vélos en libre-service).

Les services de quartier

Le secteur hérite d'une longue tradition d'activités commerciales très dynamiques. C'est au cours des années 30 que le marché du Nord (aujourd'hui le marché Jean-Talon) est inauguré. Récemment agrandi (2003-2004), le Marché jouit d'une popularité toujours croissante et sa clientèle dépasse maintenant largement les frontières du quartier. Par ailleurs, les services et les commerces sont surtout localisés le long des axes importants tel que les rues Saint-Denis et Jean-Talon ainsi que sur le boulevard Saint-Laurent (surtout dans la Petite-Italie). Les rues Villeray et De Castelnau accueillent aussi quelques commerces de proximité, au cœur du quartier résidentiel.

Le secteur est aussi pourvu de nombreux services et équipements publics. Le parc Jarry est un équipement important qui fait parti du réseau des grands parcs de Montréal. Le parc couvre une superficie de 36 hectares et propose de nombreux terrains de loisirs et de sports ainsi que le centre de tennis qui accueille des tournois mondiaux. Un plan directeur a récemment été élaboré afin de guider le développement et la gestion du parc sur un horizon de dix ans. Parmi les services localisés à l'intérieur d'un rayon de marche de plus ou moins dix minutes du site de l'ancienne institution se trouve la mairie d'arrondissement et le bureau d'accès Montréal, des écoles primaire et secondaire, un centre de la petite-enfance (CPE), deux postes de police, etc.

Les tendances de développement

Malgré le peu de terrains disponibles au développement, le secteur a vu, au cours des dernières années, l'émergence de plusieurs nouveaux projets résidentiels. Il s'agit, dans la plupart des cas, de projets de redéveloppement qui ont nécessité un changement de vocation du bâtiment ou du terrain laissé vacant. Le secteur Marconi, délimité par les rues Clark, Jean-Talon et par la voie ferrée du CP, illustre la mutation d'un secteur, à vocation traditionnellement industrielle. Pas moins de neuf projets résidentiels ont été réalisés récemment ou sont en cours de réalisation. La vitalité immobilière observée dans le secteur Marconi laisse présager la transformation du secteur industriel au nord de la rue Jean-Talon. D'ailleurs, quelques terrains face au parc et adjacents au site de l'Institut, ont été développés à des fins résidentielles : Les Jardins du Parc Jarry compte près de 200 unités. Finalement, quelques projets de condos, viennent compléter la trame résidentielle existante en occupant les rares parcelles encore disponibles au développement.

Les projets identifiés sur la carte Portrait du secteur (fig. 29) totalisent près de 600 unités d'habitation construites dans les dernières années, ce qui révèle l'intérêt des ménages envers ce secteur.



PORTRAIT DU SECTEUR

PARCS ET ESPACES VERTS

- P1** PARC JARRY (parc d'équipements)
- P2** PARC VICTORIEN-PESANT (aire de jeux)
- P3** PARC-ÉCOLE SAINTE-CÉCILE
- P4** PLACE DE LA GARE JEAN-TALON
- P5** PARC MOZART

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

- E1** ÉCOLE SAINTE-CÉCILE (primaire)
- E2** ÉCOLE HÉLÈNE BOULÉ (primaire)
- E3** ÉCOLE POLYVALENTE LUCIEN-PAGÉ (secondaire)
- E4** CENTRE DE LA PETITE ENFANCE CHEZ-NOUS CHEZ-VOUS

LIEUX D'ACTIVITÉS ET DE SERVICES

- L1** MAIRIE D'ARRONDISSEMENT & BUREAU ACCÈS MONTRÉAL
- L2** CENTRE DE TENNIS DU PARC JARRY
- L3** POSTE DE POLICE NO.31
- L4** POSTE DE POLICE NO.33
- L5** MARCHÉ JEAN-TALON
- L6** SUPERMARCHÉ LOBLAWS
- CONCENTRATION COMMERCIALE

PROJETS RÉSIDENTIELS RÉALISÉS OU EN COURS

- R1** LE MOLIÈRE (17 UNITÉS) / GROUPE CHOLETTE
- R2** LE VILLERAY (18 UNITÉS) / JULES MALTAIS
- R3** CONDOS CLARK (16 UNITÉS) / JOHN FARATO
- R4** LE CLARK-BEAUMONT (8 UNITÉS) / PIERRE GRENIER
- R5** LOFTS À LA PETITE-ITALIE (78 UNITÉS) / GOUPE BNR
- R6** FABBRICA (34 UNITÉS) / KANVA ARCHITECTURE
- R7** IMPÉRIA (27 UNITÉS) / CONSTRUCTION CONCEPT IMPÉRIA
- R8** ALEXANDRA (44 UNITÉS) / KANVA ARCHITECTURE
- R9** LES ATELIERS MARCONI (24 UNITÉS) / MIRELIS
- R10** LES JARDINS DU PARC JARRY (200 UNITÉS) / SAMCON
- R11** SPAZIO (53 U.), SOPRA (70 U.), STELLA (17 U.), SOLSTICE (40 U.) / CORTIM

ACCESSIBILITÉ / TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF

- STATION DE MÉTRO
- CIRCUIT D'AUTOBUS
- GARE
- STATION BIXI
- STATION COMMUNAUTO



FIG 29. PORTRAIT DU SECTEUR

1.5 Le cadre de planification

Les orientations municipales

Plusieurs politiques, stratégies et plans d'action municipaux traitent d'enjeux de développement qui sont déterminants pour l'avenir des quartiers de la métropole. Certaines orientations et actions spécifiques, issues de ces documents de planification, auront un impact sur le développement du secteur dans lequel est situé le Centre 7400.

Les paragraphes suivants identifient quelques grands thèmes abordés par le Plan d'urbanisme et appuyés par les différentes politiques qui auront un impact sur le secteur à l'étude à moyen ou à long terme. Un tableau-synthèse (fig. 30) présente comment les caractéristiques du projet contribuent à l'atteinte des objectifs des différentes politiques, stratégies et plans d'action. Finalement, une analyse plus exhaustive de certaines politiques peut être consultée à l'annexe 3.

L'idée d'une urbanisation favorisant l'utilisation des transports en commun est soutenue par le Plan d'urbanisme (2004). À cet égard, le secteur est identifié comme propice à une intensification des activités urbaines, car il offre un potentiel d'accueil aux abords de la station de métro De Castelnau.³ Plusieurs politiques mettent l'accent sur la promotion du développement résidentiel et plus spécifiquement sur l'offre de logements pour les familles et l'inclusion de logements abordables (voir annexe 3).

Le Plan d'urbanisme prône aussi l'amélioration des réseaux de transport collectif et actif. Plus spécifiquement, le Plan de transport met de l'avant l'implantation d'un tramway dans l'axe de l'avenue du Parc (1^{er} chantier) et l'expansion du réseau des pistes cyclables qu'il propose de doubler en sept ans (chantier 13). Dans le même ordre d'idée, le Plan stratégique de développement durable (2007-2009), propose d'accroître les infrastructures pour l'utilisation du vélo.

La conservation et la mise en valeur du patrimoine occupent évidemment une place importante dans les politiques municipales. Ce thème fait partie des orientations au Plan d'urbanisme et les chapitres d'arrondissement identifient les secteurs et bâtiments de valeur patrimoniale localisés sur leur territoire. D'autre part, les vues à partir et vers le mont Royal sont protégées par le Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal (2009), qui vise à mieux encadrer les projets de développement et les hauteurs permises afin de protéger et mettre en valeur la montagne. Le site de l'ancienne institution est localisé dans un cône de vision, depuis le complexe environnemental St-Michel vers le mont Royal. Bien qu'aucune côte altimétrique n'encadre les hauteurs permises, le projet tient compte de l'impact qu'il pourrait avoir sur le paysage.

³ Plan d'urbanisme, partie 1, carte 2.2.2.

POLITIQUES, STRATÉGIES ET PLANS D'ACTION MUNICIPAUX + OBJECTIFS	PROJET ¹
STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES (2005) Encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés; Stimuler la production de propriétés à prix abordables.	→ Offre de logements très diversifiée allant du studio à l'appartement comprenant 4 chambres à coucher; → On prévoit que 40% des logements devraient se vendre à un prix inférieur à 250 000\$.
PLAN D'ACTION FAMILLE DE MONTRÉAL (2008-2012) Consolider et développer la qualité de vie des familles montréalaises en tenant compte du contexte local.	→ À ce stade-ci, 23% des unités comprennent 3 ou 4 chambres à coucher; → 45 logements avec cour extérieure et accès direct de plain-pied; → Espaces extérieurs privés et partagés; → Environnement répondant aux besoins des familles avec enfants (aménagement éventuel d'une garderie + aire de jeux extérieure).
STRATÉGIE MUNICIPALE EN HABITATION Assurer une offre résidentielle équilibrée; Améliorer l'habitat et la cadre de vie; Soutenir le développement résidentiel.	→ Offre de logements très diversifiée allant du studio à l'appartement comprenant 4 chambres à coucher; → Restauration du bâtiment principal d'origine, construction de bâtiments de grande qualité architecturale et réalisation d'un aménagement paysager.
STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (2005-2010) Améliorer la qualité de l'environnement urbain; Accélérer la mise en valeur des secteurs propices à l'intensification et à la diversification des activités.	→ Mise en valeur du site et du corps principal du bâtiment par un concept d'aménagement intégré; → Construction d'environ 302 unités d'habitation (+/- 570 résidents); → Reconversion d'un bâtiment sous-utilisé, décontamination du site.
PLAN DE TRANSPORT (2008) Accroître l'usage du transport collectif; Favoriser les modes de transport actifs; Favoriser le développement des usages collectifs de l'automobile	→ Densification à proximité d'un pôle de transport collectif; → Aménagement de stationnements pour vélos; → Proximité des stationnements d'auto-partage existants.
PLAN STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA COLLECTIVITÉ MONTRÉLAISE (2007-2009)² Améliorer la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre : → Accroître les infrastructures pour l'utilisation du vélo; → Favoriser le développement de l'autopartage. Assurer la qualité de vie des milieux résidentiels : → Réduire la présence d'îlots de chaleur urbains; → Favoriser des milieux de vie propres, calmes et paisibles; → Stimuler le développement de l'agriculture urbaine; Pratiquer une gestion responsable des ressources : → Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments; → Améliorer la qualité des eaux de ruissellement pluviales; → Détourner les résidus verts et les résidus de table de l'élimination.	→ Aménagement de stationnements pour vélos; → Relocalisation des espaces de stationnement en souterrain; → Verdissage des espaces libres (actuel = 18% / proposé = 70%) → Plantation d'environ 100 nouveaux arbres; → Aménagement d'espaces communs (jardins) pour les copropriétaires; → Gestion des eaux de pluie in situ; → Utilisation de revêtements de couleur pâle (sol, toiture); → Bâtiments rencontrant des normes reconnues d'efficacité énergétique et d'économie d'énergie; → Triage des matériaux de construction.
POLITIQUE DE L'ARBRE (2005) Accroître les plantations, selon le principe du bon arbre au bon endroit, dans le but d'augmenter le capital arboricole de Montréal.	→ Plantation d'environ 100 nouveaux arbres selon un plan d'aménagement paysager; → Adoption de mesures d'atténuation lors du chantier.
POLITIQUE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU MONT-ROYAL (2009) Protection des vues vers le mont Royal (cône de vision depuis le complexe environnemental St-Michel)	→ Mise en valeur du paysage par les choix des hauteurs, de l'implantation et du profil des bâtiments.

¹ Comment le projet contribue à l'atteinte des objectifs des différentes politiques, stratégies et plans d'action.

² Voir le tableau des critères de performance liés au développement durable.

FIG 30. TABLEAU-SYNTHESE : POLITIQUES, STRATÉGIES ET PLANS D'ACTION MUNICIPAUX DÉTERMINANTS POUR LE PROJET

La réglementation en vigueur

Selon le chapitre d'arrondissement Villera y/St-Michel/Parc-Extension, le site du Centre 7400 est localisé dans un secteur visé par une requalification qui prône la diversification et l'intensification des activités. Un des objectifs au niveau local vient d'ailleurs renforcer cette orientation en préconisant la réhabilitation potentielle des secteurs industriels, qui se trouvent aux abords du site, par l'ajout de nouveaux usages résidentiel et commercial.

Les paramètres réglementaires du Chapitre applicables à l'arrondissement concernent l'affectation du sol, les hauteurs ainsi que la densité. L'affectation attribuée au site de l'ancienne Institution est : Couvent monastère et lieu de culte. Les hauteurs prescrites varient de deux à six étages, le taux d'implantation varie de moyen à élevé et le coefficient d'occupation du sol de 1 à 3. D'autre part, le site présente un d'intérêt patrimonial et est identifié comme une Grande propriété à caractère institutionnel. Le bâtiment figure sur la liste des Bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural. À cet effet, le projet devra respecter des critères d'évaluation précis, dans le cadre d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), afin d'assurer l'intégration harmonieuse au contexte d'insertion et la préservation du caractère patrimonial bâti.

Les dispositions réglementaires viennent préciser les paramètres présentés au Chapitre d'arrondissement. Le règlement de zonage en vigueur prescrit un usage culturel et scolaire, une hauteur maximale de deux étages, un taux d'implantation de 35% et une densité variant de 0,5 à 3 (coefficient d'occupation du sol - COS).

Compte tenu des dérogations nécessaires au Plan d'urbanisme et aux règlements municipaux ainsi qu'à la superficie de plancher proposée, le projet devra être soumis à la procédure d'approbation de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Les demandes de modifications devront donc faire l'objet d'une consultation publique avant d'être soumises aux autorités municipales.

	RÈGLEMENTS D'URBANISME ⁽¹⁾							PLAN D'URBANISME ⁽²⁾				
	Zones	Hauteur max. en étages	Hauteur max. en mètres	Taux d'implantation	Densité (COS)	Patrimoine bâti	PIIA	Usages prescrits	Affectation du sol	Hauteur, COS et taux d'implantation	Synthèse des orientations pan-montréalais	Patrimoine bâti
Paramètres réglementaires	0250	2	9,0	50 à 100%	0,5 à 3,0	Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural	Zone 06	E.5 (1) E.4 (3)	Couvent monastère lieu de culte ⁽³⁾	2 à 6 étages COS min : 1,0 COS max : 3,0 % d'implantation moyen ou élevé	Requalification des secteurs Diversification et intensification des activités	Grande propriété à caractère institutionnel ⁽⁴⁾

(1) en vigueur dans l'arrondissement de Villera y-Saint-Michel-Parc-Extension, avril 2010

(2) Adopté en décembre, 2004

(3) Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des établissements conventuels ou à des lieux de cultes

(4) L'immeuble et le terrain sont considérés comme significatifs (sauf partie de terrain au coin de Saint-Laurent et De Castelna u)

* Alignement soumis au titre VIII sur le boulevard Saint-Laurent et les rues De Castelna u et Faillon

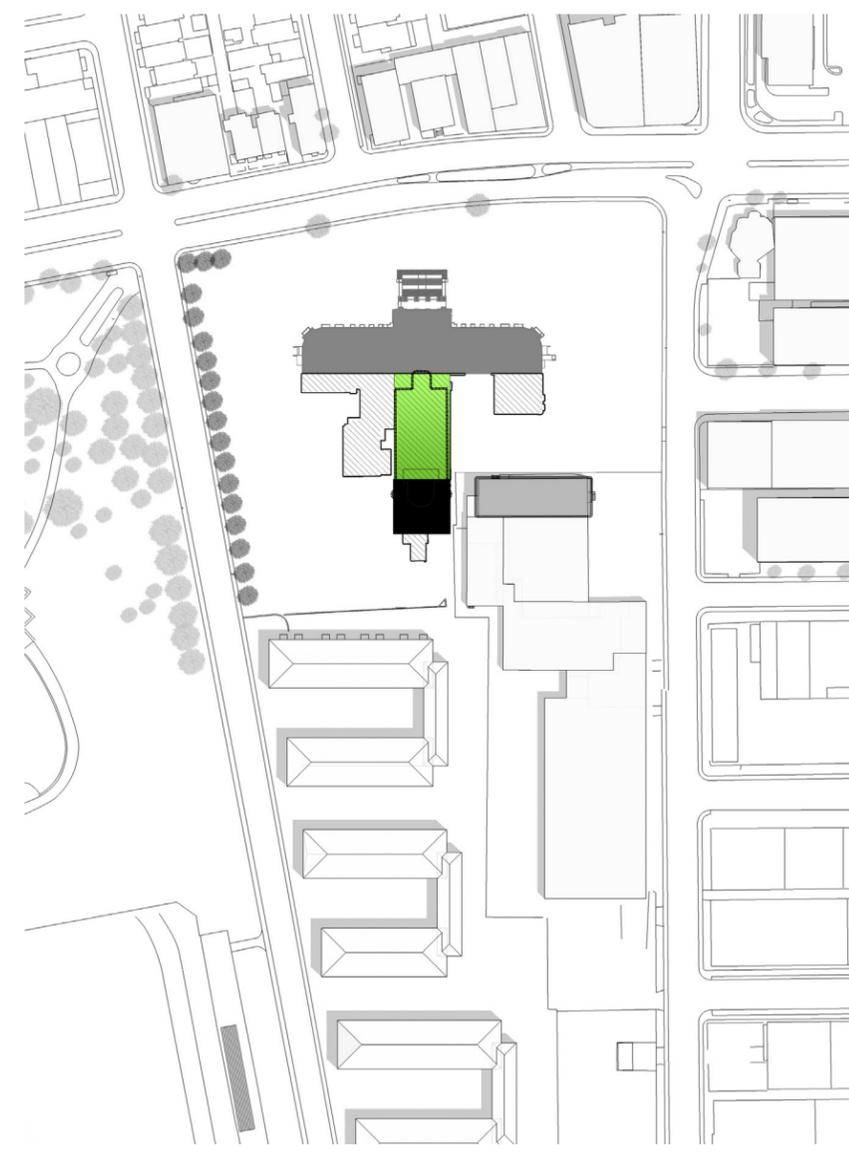
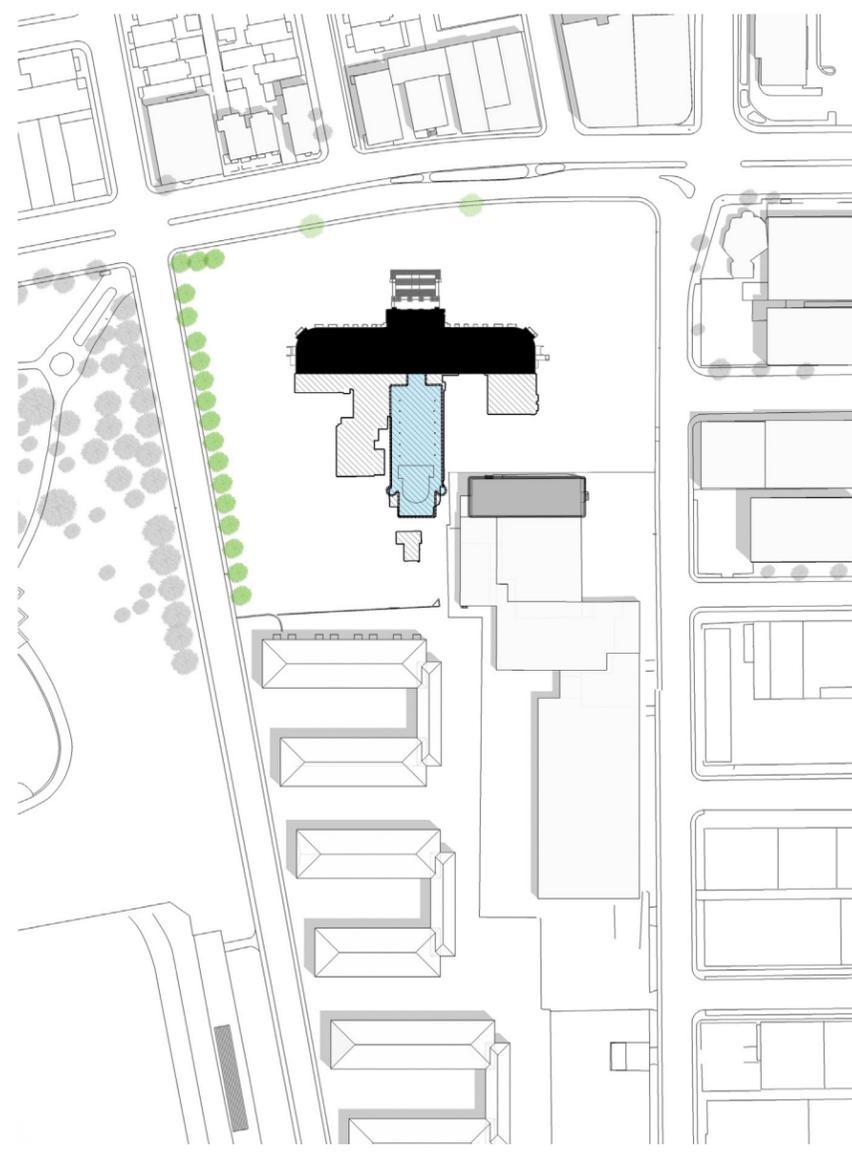
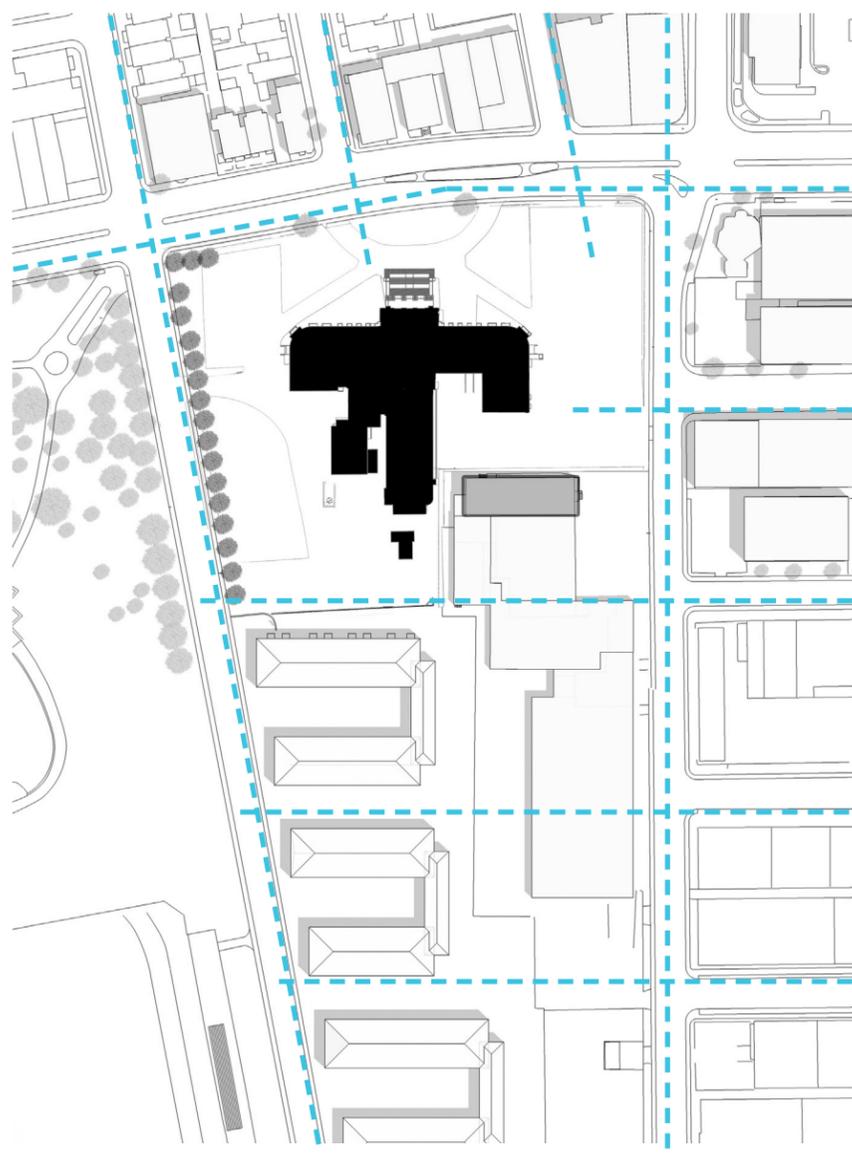
E.5 (1) Établissement culturel, tel les lieux de culte et couvent

E.4 (3) École primaire et préscolaire, école secondaire, garderie, bibliothèque, maison de la culture, collège d'enseignement général et professionnel, école d'enseignement spécialisé, université

FIG 31. TABLEAU-SYNTHESE | PLAN ET RÈGLEMENTS D'URBANISME

2. Concept d'aménagement

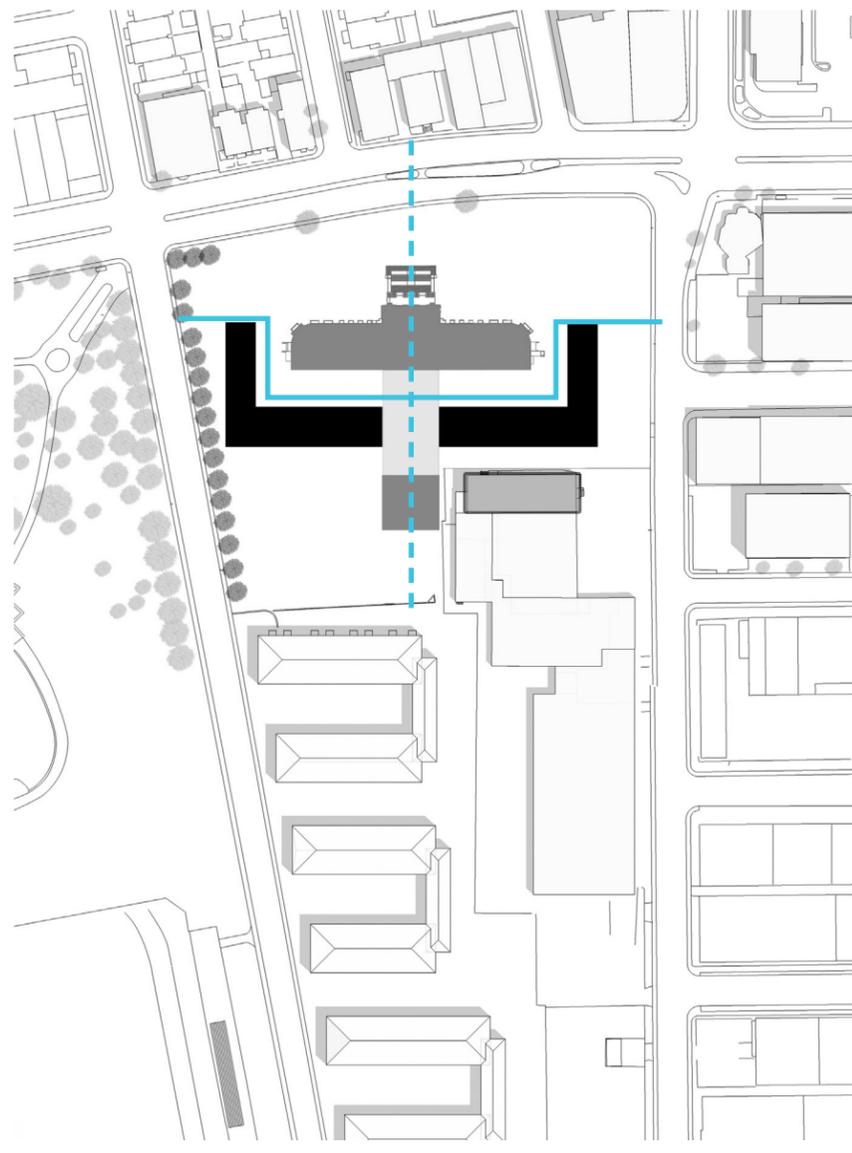
2.1 Principes d'aménagement



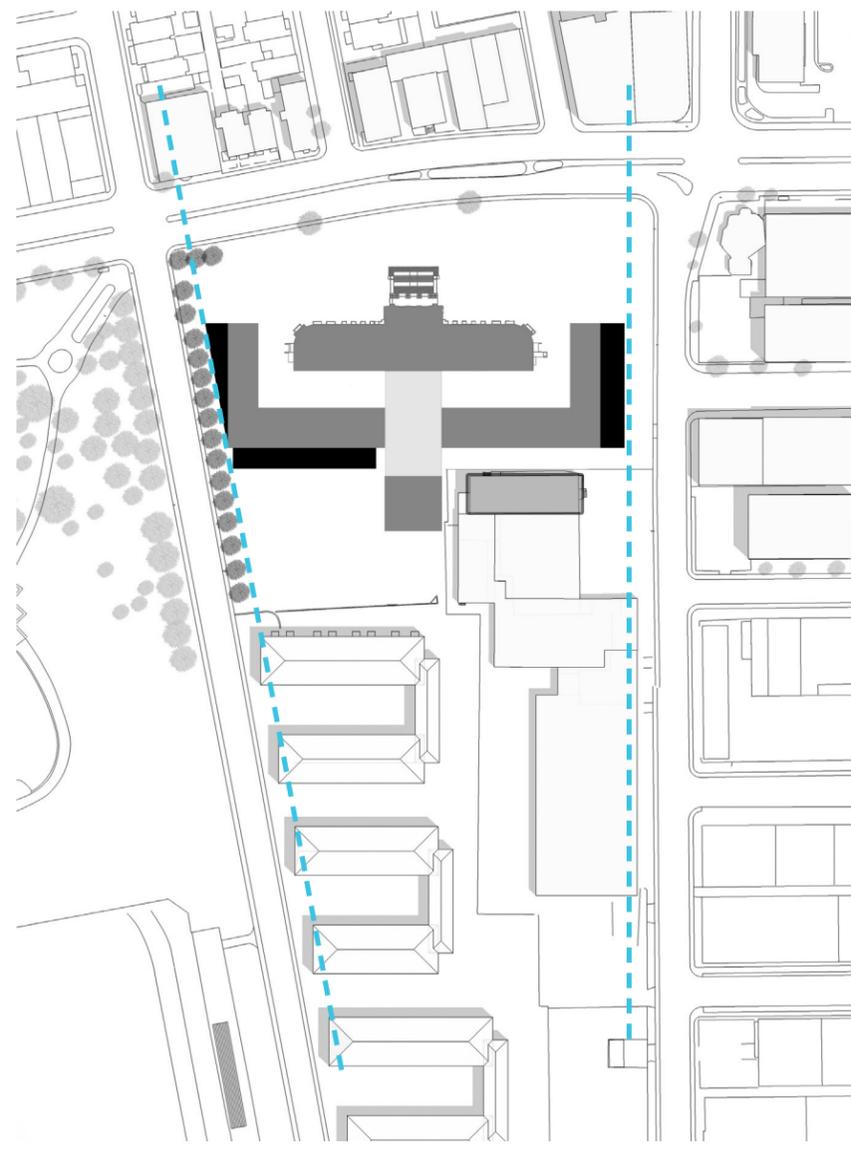
1 Le bâtiment existant, de forme classique, est situé sur un îlot atypique généré par la rencontre de deux trames urbaines.

2 Le corps principal du bâtiment et l'alignement d'arbres existants sur la rue Faillon sont conservés. Les ailes perpendiculaires, ajoutées au fil des années et sans valeur patrimoniale, sont démolies.

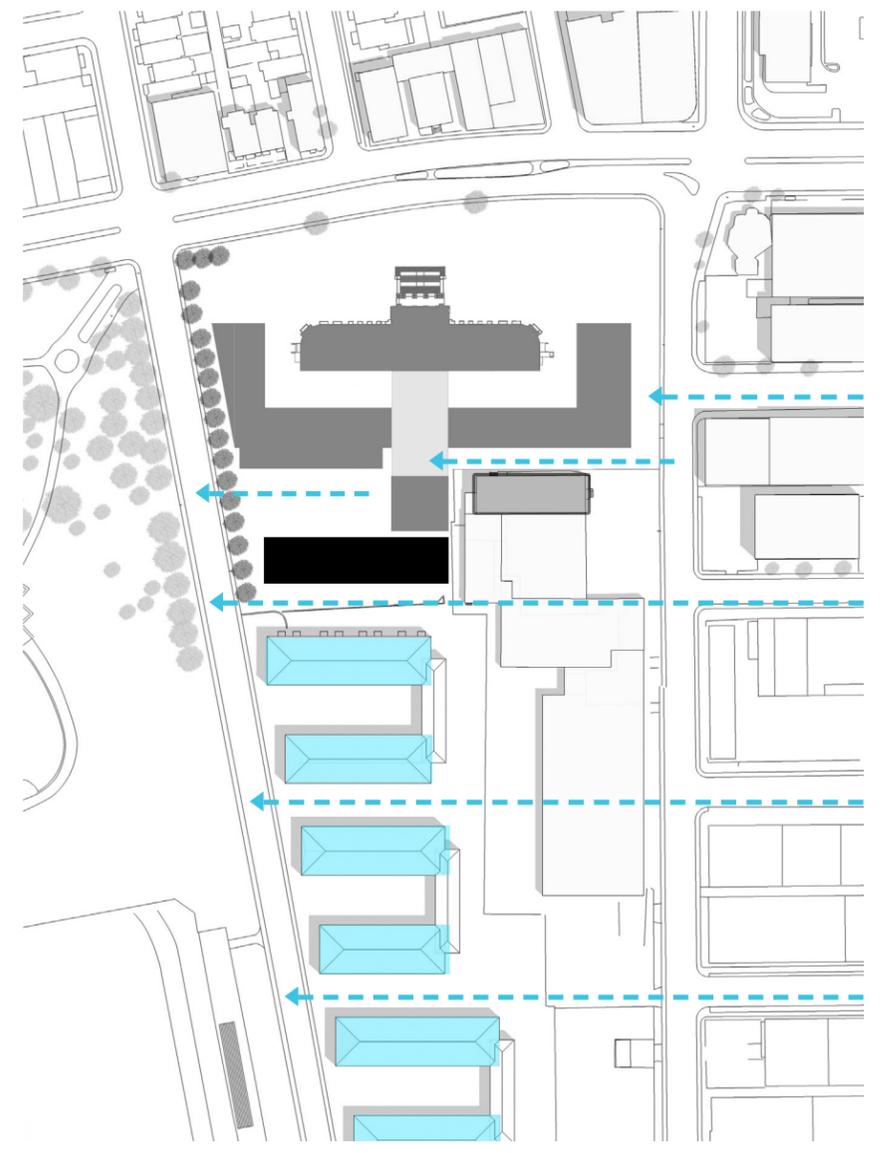
3 L'espace de l'aile transversale centrale est requalifié par la création d'un jardin au coeur du projet et par l'ajout d'un volume d'habitation au sein de la sacristie de l'ancienne chapelle.



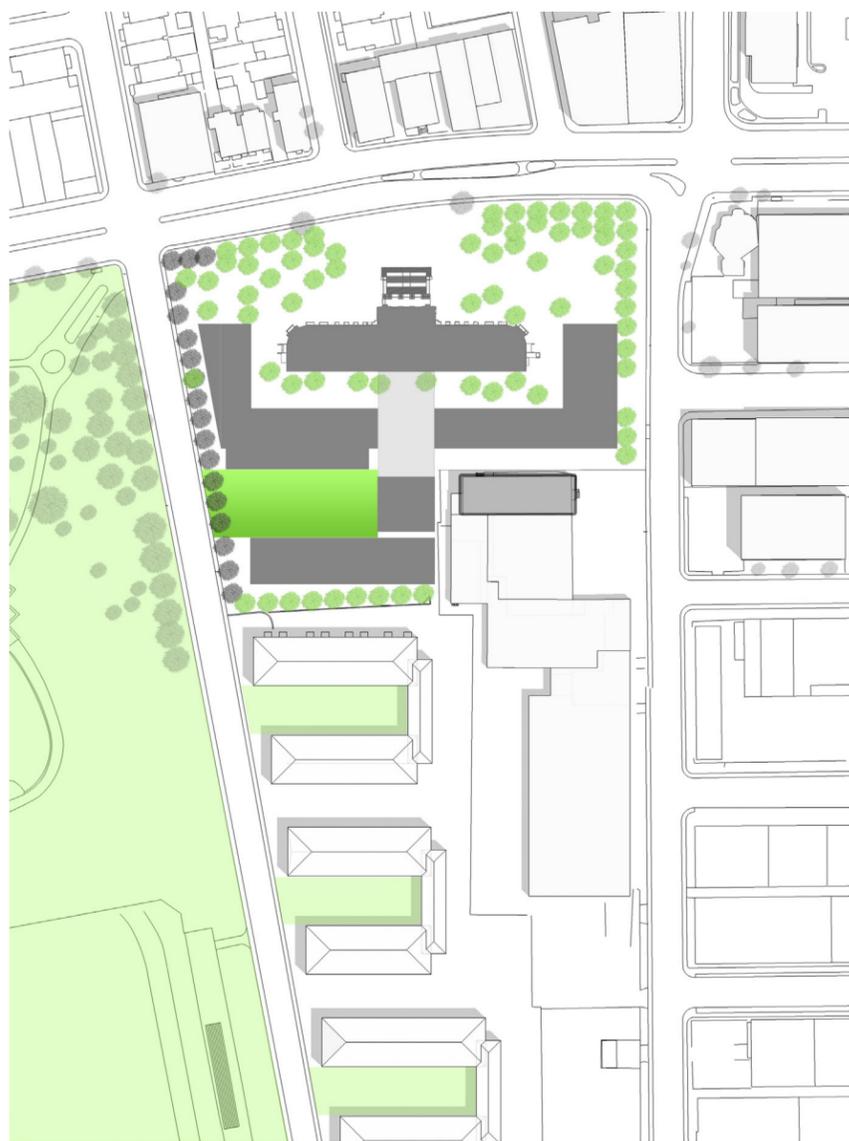
4 De nouveaux volumes d'habitation sont déployés de manière à former un écrin autour du corps central pour le mettre en valeur. Cette implantation symétrique, qui respecte l'alignement de la façade avant, permet de garder visible la portion arrondie des façades latérales du bâtiment existant.



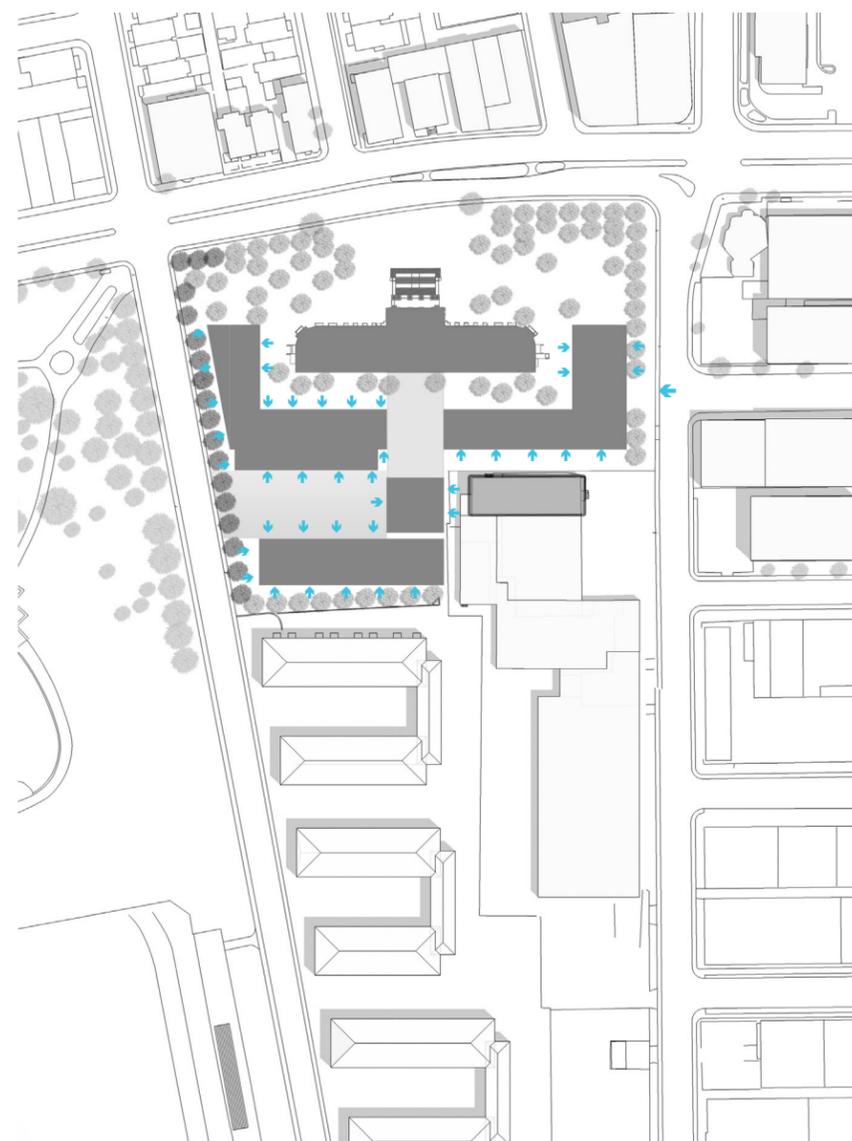
5 Les ailes transversales de l'écrin subissent une expansion pour permettre à la forme d'origine classique d'atteindre l'alignement sur les rues Faillon et de Castelnaud et ce de manière à interagir avec le cadre bâti.



6 L'ajout d'un dernier volume d'habitation permet le prolongement de l'implantation pavillonnaire des immeubles récemment construits à l'ouest. Le plan d'ensemble permet la perméabilité nord-sud de l'îlot, de la rue de Castelnaud jusqu'au parc Jarry.



7 L'implantation pavillonnaire, favorise une multiplication des espaces extérieurs, toujours en relation avec le parc Jarry. L'aménagement paysager de la portion avant du site sur Saint-Laurent est complété en respectant l'esprit néo-classique.



8 L'accès véhiculaire au stationnement est concentré sur la rue De Castelnau vis-à-vis la rue Clark. Les entrées des nouveaux bâtiments sont multipliées pour permettre l'accès direct aux logements du rez-de-chaussée et l'animation des rues piétonnes à l'intérieur du projet.



9 Les nouvelles constructions ne dépassent pas en hauteur la portion centrale du bâtiment principal d'origine. La prédominance volumétrique et architecturale de celui-ci est conservée sur le boulevard Saint-Laurent.

2.2 Parti architectural et dimensions patrimoniales

Le parti architectural

LA PRÉDOMINANCE DU BÂTIMENT PRINCIPAL D'ORIGINE

Le concept architectural maintient la prédominance du bâtiment principal d'origine. Les nouvelles constructions forment un écrin autour du bâtiment afin de le mettre en valeur. Bien qu'affichant une compatibilité avec l'architecture d'origine, les caractéristiques architecturales des nouveaux bâtiments résidentiels présentent un aspect distinct, sobre et de facture contemporaine. Ceci se concrétise, entre autres, par le choix du revêtement extérieur qui fait ressortir la pierre grise pâle du bâtiment principal. Enfin, la hauteur des nouvelles constructions ne dépasse jamais celle du bâtiment d'origine afin d'assurer sa primauté.

LA PRÉSERVATION DU CARACTÈRE INSTITUTIONNEL

Le projet mise sur la préservation de l'image publique de la façade principale, tandis que le côté cour offre un caractère résolument privatif. Malgré le changement de vocation qui passe de l'institutionnel au résidentiel, le site, vu depuis le boulevard Saint-Laurent, est traité comme appartenant au domaine public. Bien que des unités d'habitation soient intégrées dans le bâtiment d'origine, l'aspect domestique n'est pas exprimé sur la façade avant du bâtiment patrimonial. Seules les deux ailes, formant un écrin de chaque côté, introduisent le projet résidentiel qui occupe surtout l'arrière de l'îlot. En somme, le respect des caractéristiques d'origine du bâtiment, l'implantation des nouveaux bâtiments qui respectent la marge avant, le dégagement du parvis et la conservation du débarcadère en forme d'hémicycle, sont les éléments qui participent à l'atteinte de cet objectif.

LE CŒUR DE L'ÎLOT

Le concept tient compte, en plus de l'axe du bâtiment principal parallèle au boulevard Saint-Laurent, d'un deuxième axe important. En effet, l'axe perpendiculaire de l'aile transversale est très significatif. Bien que l'aile soit déconstruite, son empreinte est préservée. L'espace du rez-de-chaussée, autrefois occupé par la nef de l'ancienne chapelle, est transformé en un jardin (la cour centrale) encadré par les façades des nouveaux bâtiments d'habitation. Seul l'espace de la sacristie, situé derrière le sanctuaire de l'ancien lieu de culte, est construit et termine la perspective vers l'ouest. Le volume intérieur de l'ancienne chapelle devient donc un jardin extérieur au cœur de l'îlot résidentiel et est aussi le lieu de commémoration par excellence. En effet, les notions de rassemblement et de recueillement associés à la chapelle trouvent leur place dans ce nouvel espace. La vocation du lieu d'origine est ainsi sauvegardée par cette intervention qui évoque autant les dimensions du patrimoine bâti que celles du patrimoine immatériel, perpétuant la tradition de l'ancienne Institution. D'ailleurs, des éléments comme le bassin d'eau, les bancs, etc, contribuent à ce que le jardin devienne un lieu d'arrêt et non pas seulement un lieu de passage.

L'APPROCHE D'INTÉGRATION URBAINE

Les choix qui ont conditionné le parti urbain s'appuient davantage sur les caractéristiques urbaines environnantes. Les nouveaux bâtiments, à l'exception des deux petites ailes longeant les rues Faillon et De Castelnau qui offrent un encadrement bâti sur rue, s'implantent parallèlement au bâtiment principal d'origine et à l'ancien atelier de l'ancienne Institution. À cet effet, l'aile située la plus à l'ouest, sur la rue Faillon, prolonge l'implantation perpendiculaire des immeubles voisins. Cette proposition d'implantation, qui s'inspire de la trame orthogonale environnante, offre aussi l'avantage de décloisonner le site en permettant une circulation piétonnière nord-sud. L'implantation des différents volumes crée des espaces extérieurs diversifiés qui sont en relation avec le parc Jarry et dont les fonctions sont variées.

Les dimensions patrimoniales

La deuxième étape du processus d'analyse de l'intérêt patrimonial d'un lieu, l'énoncé d'intérêt patrimonial (voir annexe 2), a défini les valeurs patrimoniales dont le concept d'aménagement devait tenir compte. En résumé, l'intérêt patrimonial du site de l'ancienne Institution des Sourds-Muets repose sur :

- sa valeur paysagère : pour sa qualité de repère urbain et sa contribution au paysage de ce secteur du boulevard Saint-Laurent ;
- sa valeur artistique pour la monumentalité et la qualité des façades du bâtiment principal d'origine ;
- sa valeur historique : pour son témoignage de l'œuvre des Clercs de Saint-Viateur et du développement de ce quartier, à la rencontre de l'ancienne municipalité de Saint-Louis-du-Mile-End et de la côte Saint-Laurent ;
- sa valeur sociale : pour la mission du Centre 7400, toujours administré par les Clercs de Saint-Viateur.



CONSERVATION ET MISE EN VALEUR DU BÂTIMENT PRINCIPAL D'ORIGINE

Tel que souligné par l'énoncé, 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 ;
- en préservant et en bonifiant l'aménagement du parvis ;
- en soulignant la monumentalité de la travée centrale (portique) et en conservant le débarcadère en forme d'hémicycle.

DÉCONSTRUCTION DES AJOUTS

Hétérogénéité des ajouts successifs

Les travaux d'agrandissement du corps principal et les travaux de construction des annexes, qui débutent à la fin des années 30 et se poursuivent jusqu'au début des années 90, sont de qualités diverses. À l'exception d'une partie de l'aile transversale (ou l'aile ouest), dont la construction du soubassement et du rez-de-chaussée a été complétée à la même époque que le corps principal (1916-1921), les autres agrandissements (incluant les étages de l'aile transversale) ont été ajoutés au gré des besoins.

Le faible intérêt architectural des espaces extérieurs et intérieurs

Le peu de cohérence entre l'architecture des différentes époques (années 20, 50, 70 et 90) se manifeste dans l'aspect extérieur des différents agrandissements. Les matériaux utilisés sont, en effet, très variés. Les parements extérieurs tels que la pierre, la brique et les murs rideaux réfléchissants se côtoient de façon aléatoire. Il en résulte un manque d'unité flagrant. De plus, la composition des façades est très hétéroclite.

Les espaces intérieurs, autant ceux du bâtiment principal que ceux des agrandissements, ont subi de nombreux réaménagements au cours des années. Les changements d'usage, tel que la transformation de la chapelle en salle communautaire, ont dénaturé le lieu. Plusieurs éléments d'origine ont été transformés, comme en témoignent les photos ci-dessous.

Les contraintes techniques et fonctionnelles de conversion

La décision de ne pas conserver les différents agrandissements est, d'une part, motivée par le faible intérêt architectural et patrimonial des bâtiments. D'autre part, certaines contraintes techniques, liées à leur changement de vocation, sont venues appuyer ce choix. Par exemple, la largeur de l'aile transversale est insuffisante et ne permet pas d'optimiser la conception de logements desservis par un corridor central. Par ailleurs, la subdivision du volume de la chapelle n'est pas souhaitable puisque cela dénature complètement le lieu. Finalement, la déconstruction des ailes perpendiculaires au corps principal et à l'ancien atelier offre l'opportunité d'ouvrir le site et par conséquent de le rendre perméable à la circulation nord-sud. La réalisation d'un véritable projet d'ensemble devient alors possible.

LA VALEUR DE REMPLACEMENT

Les avantages associés à la déconstruction des différentes ailes attachées au corps principal du bâtiment d'origine sont nombreux. Cette décision permet :

L'implantation des nouveaux bâtiments résidentiels en relation avec la trame orthogonale du quartier :

- perméabilité du site accrue ;
- création d'espaces extérieurs diversifiés et appropriables par les résidents ;
- espaces verts extérieurs en relation avec le parc Jarry ;
- intégration de l'ancien atelier à l'ensemble architectural.

La réinterprétation de l'espace occupé par l'aile transversale :

- expression de l'axe transversal à travers une succession d'espaces significatifs : hémicycle, escalier monumental, portique, hall intérieur, jardin extérieur et volume résidentiel.
- création d'un jardin au cœur de l'îlot ;
- réintroduction des vocations de rassemblement et de recueillement du lieu ;
- évocation du volume autrefois occupé par la chapelle par la définition de l'espace extérieur, encadré par les nouvelles façades résidentielles.

La réutilisation des pierres récupérées lors de la déconstruction de l'aile transversale (soubassement et rez-de-chaussée) :

- pour la restauration du bâtiment conservé ;
- par les aspects commémoratifs intégrés à l'aménagement paysager.



FIG 32. AILE FAILLON, PRÉAU AJOUTÉ



FIG 33. JONCTION AILE AILE TRANSVERSALE, AILE FAILLON



FIG 34. AILE TRANSVERSALE, ANGLE NORD-OUEST



FIG 35. AILE AILE TRANSVERSALE, DÉTAIL DE LA FACADE SUD



FIG 36. AILE TRANSVERSALE, VUE GÉNÉRALE



FIG 37. JONCTION AILE TRANSVERSALE, CORPS PRINCIPAL



FIG 38. AILE TRANSVERSALE, ANCIEN JUBÉ



FIG 39. AILE TRANSVERSALE, ANCIENNE CHAPELLE



FIG 40. CORPS PRINCIPAL, COULOIR CENTRAL VERS L'ENTRÉE DE L'ANCIENNE CHAPELLE



FIG 41. CORPS PRINCIPAL, COULOIR CENTRAL VERS L'ENTRÉE PRINCIPALE

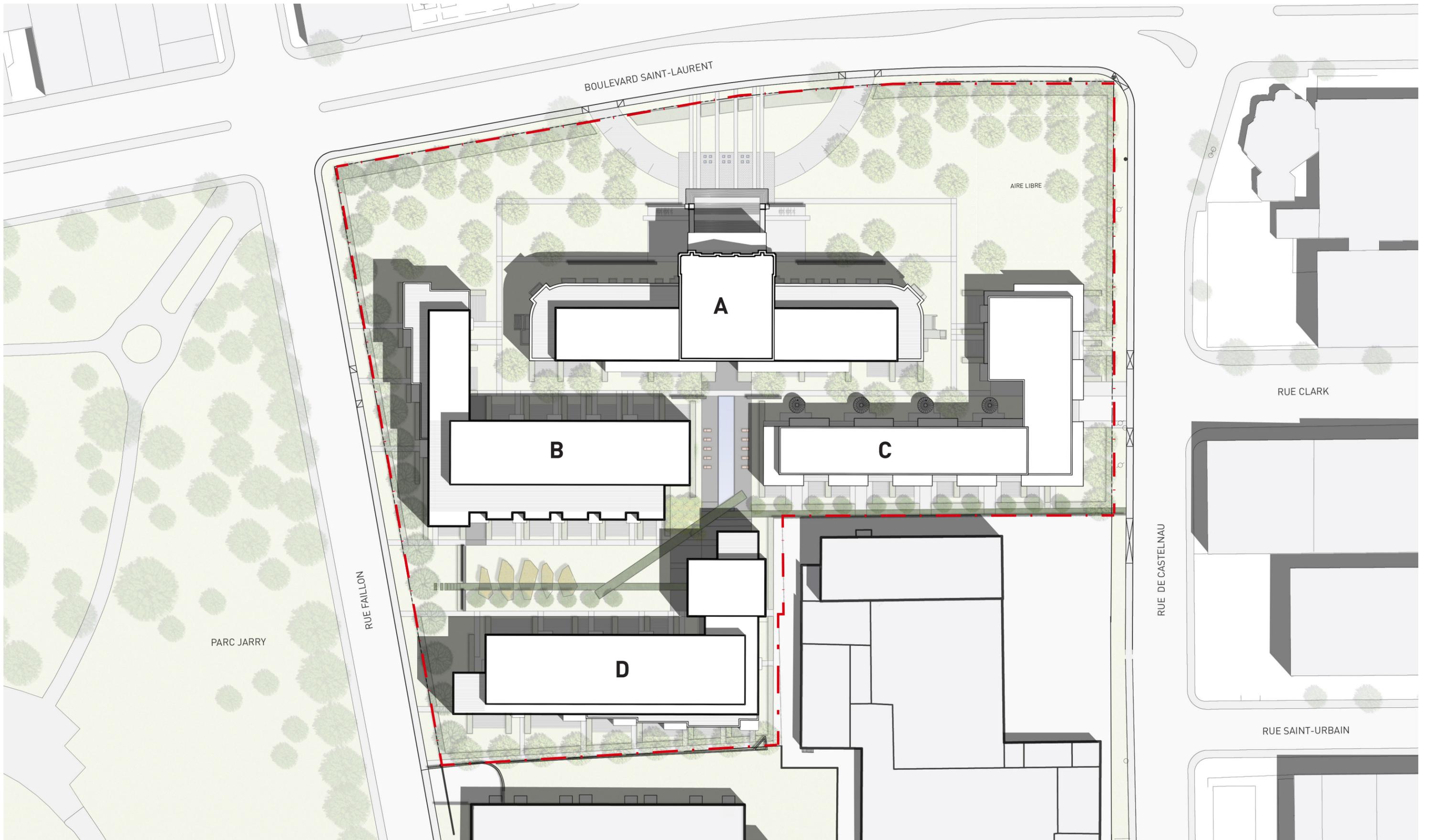


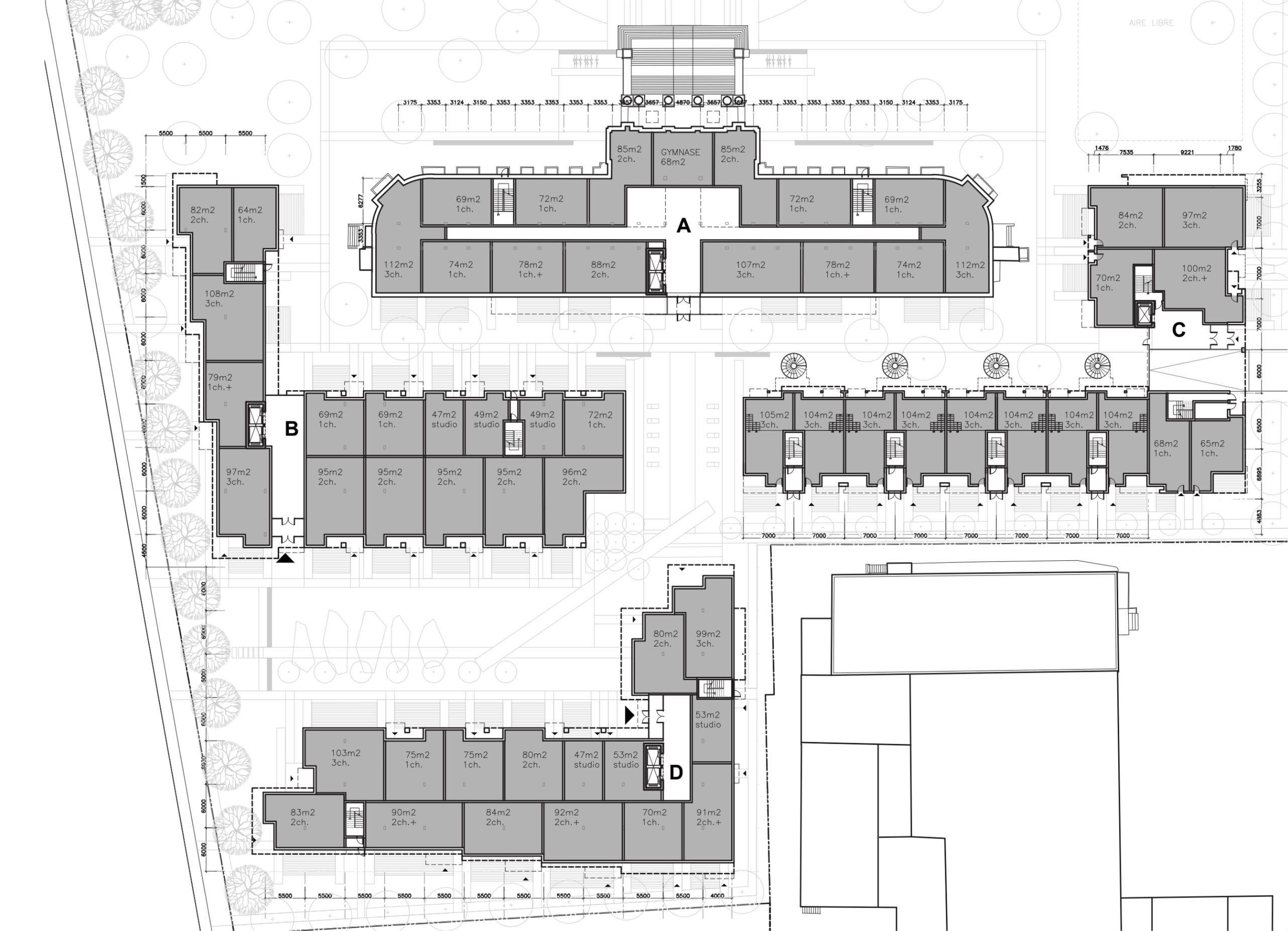
FIG 42. AILE FAILLON, SALLE COMMUNE

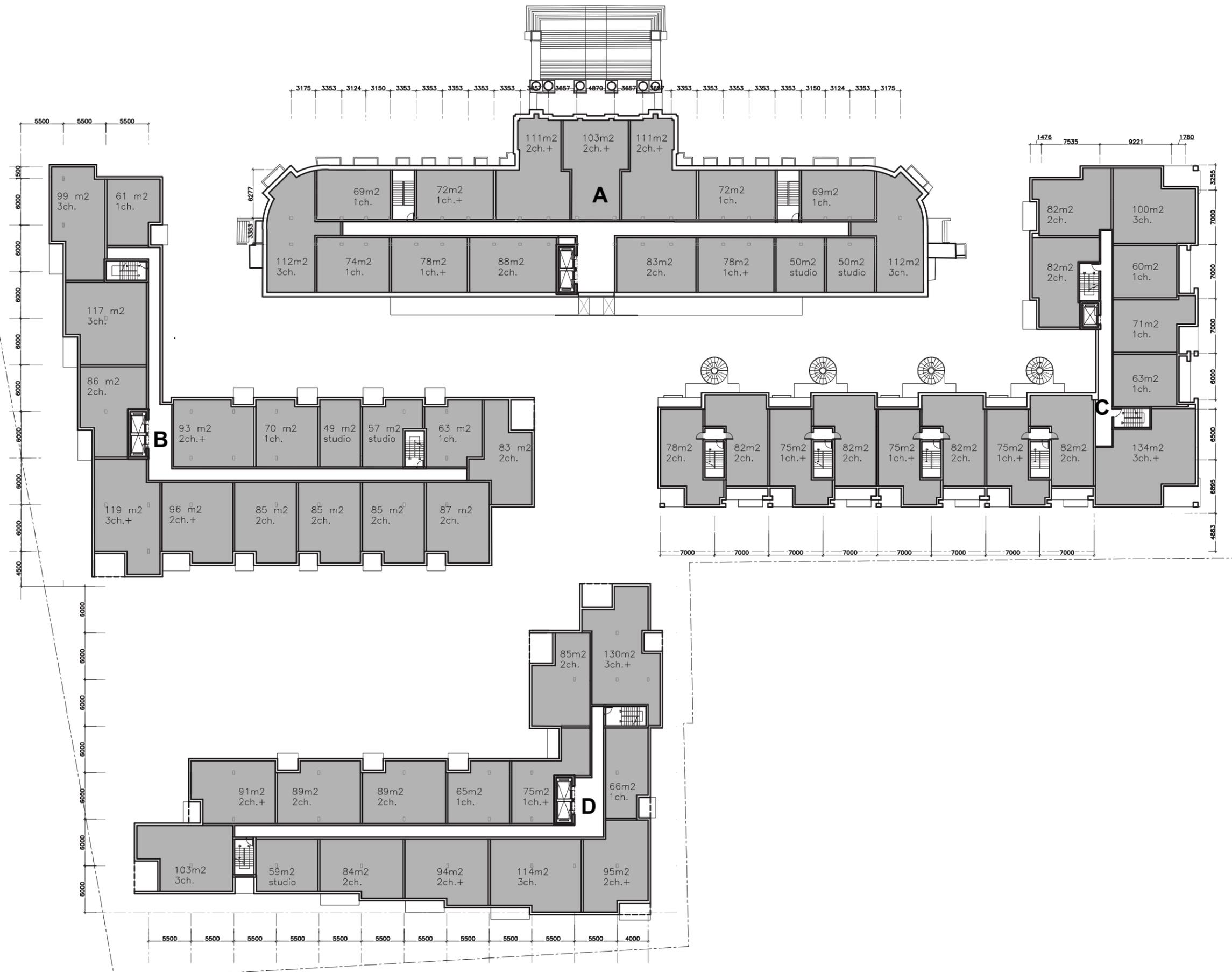


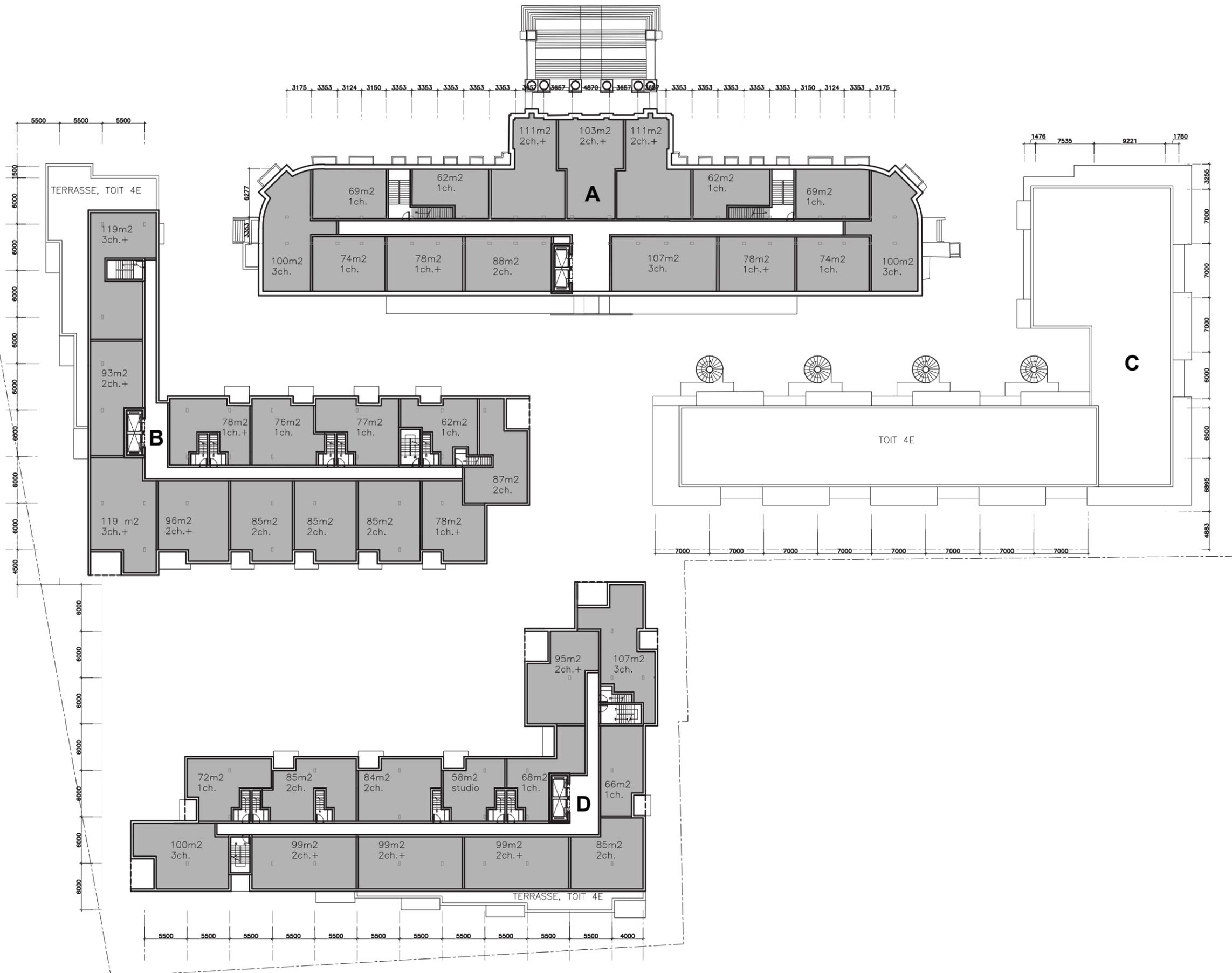
FIG 43. AILE TRANSVERSALE, CHAMBRE-TYPE

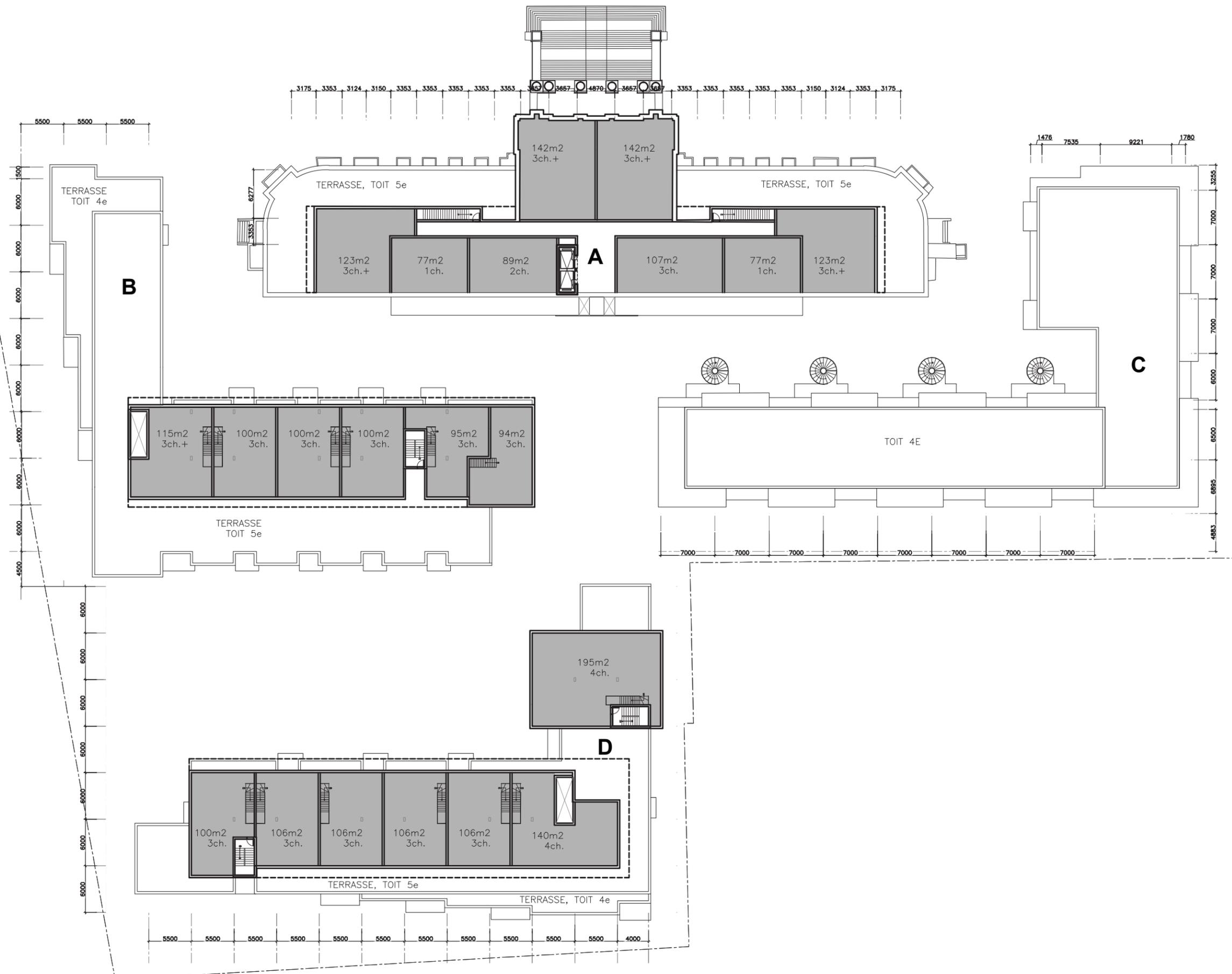
Crédits photos :
Isabelle Bouchard











BOULEVARD SAINT-LAURENT



RUE FAILLON



BOULEVARD SAINT-LAURENT

RUE DE CASTELNEAU



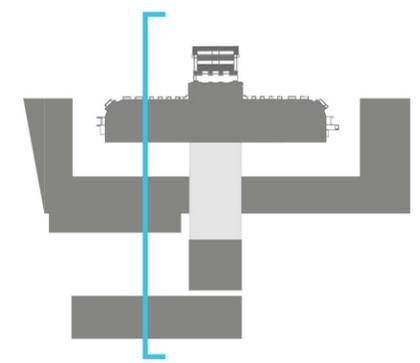
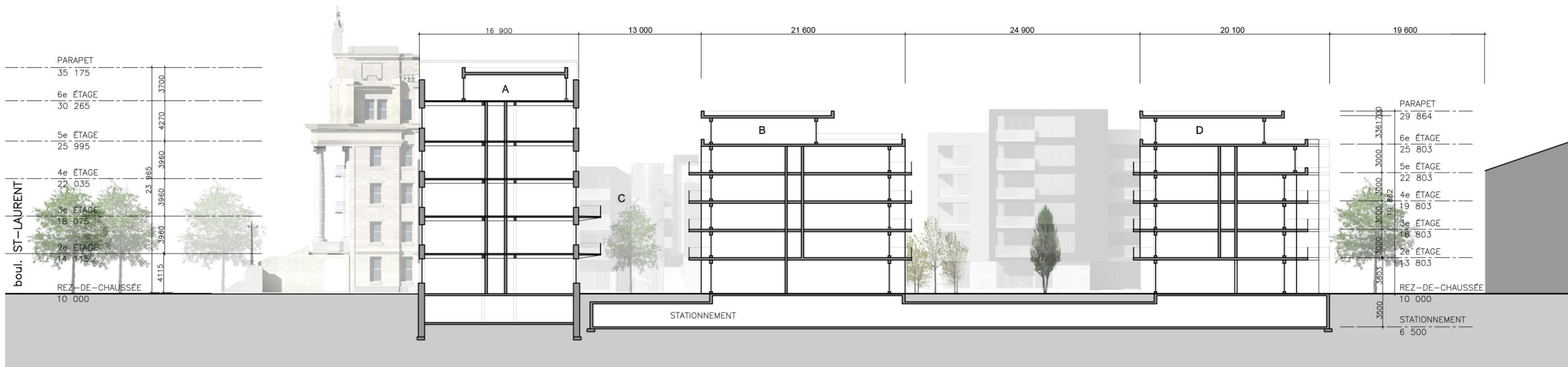
RUE DE FAILLON OUEST

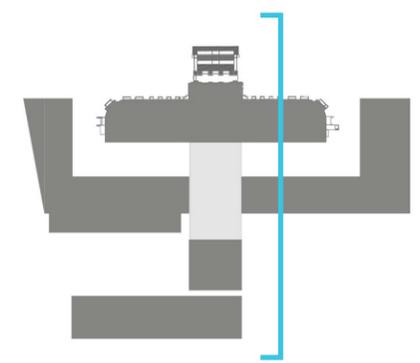
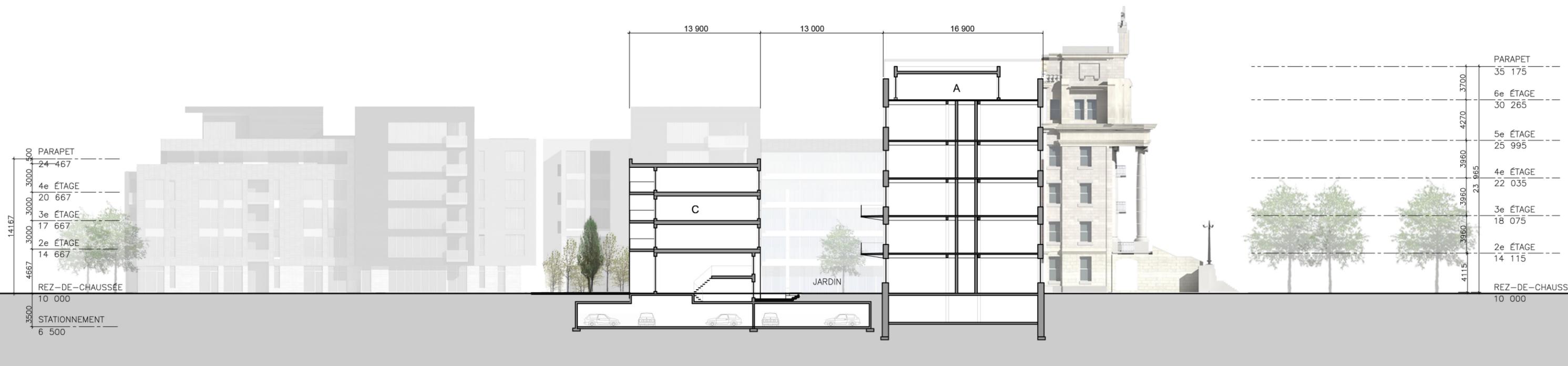
BOULEVARD SAINT-LAURENT



RUE DE CASTELNAU OUEST

INTÉRIEURE





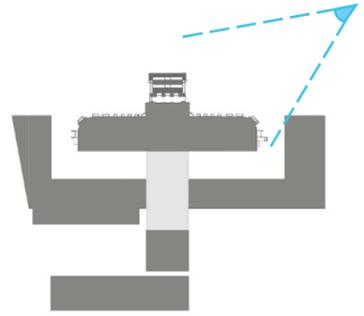
COUPE BB | ÉCHELLE 1 : 400

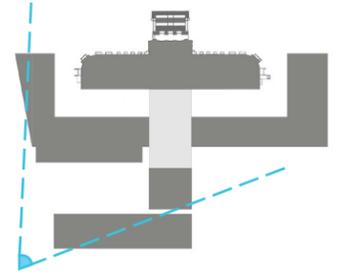


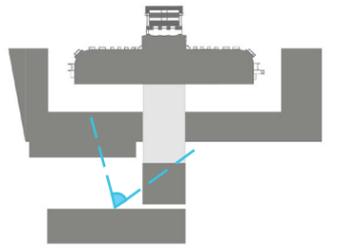


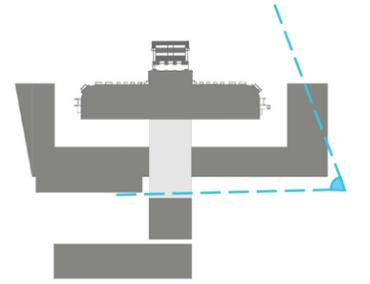












2.3 Modifications réglementaires

Tel que mentionné précédemment, la réalisation du projet nécessitera des modifications au Plan d'urbanisme ainsi qu'à la réglementation d'urbanisme.

Les principaux paramètres qui sont soumis à des changements sont l'affectation du sol pour le Plan d'urbanisme et la hauteur, les usages et le taux d'implantation pour les règlements d'urbanisme.

Le tableau suivant (fig. 44) présente les principales modifications.

	RÈGLEMENTS D'URBANISME ⁽¹⁾								PLAN D'URBANISME ⁽²⁾			
	Zones	Hauteur max. en étages	Hauteur max. en mètres	Taux d'implantation	Densité (COS)	Patrimoine bâti	PIA	Usages prescrits	Affectation du sol	Hauteur, COS et taux d'implantation	Synthèse des orientations pan-montréalais	Patrimoine bâti
Actuel	0250	2	9,0	50 à 100%	0,5 à 3,0	Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural	Zone 06	E.5 (1) E.4 (3)	Couvent monastère lieu de culte ⁽³⁾	2 à 6 étages COS min : 1,0 COS max : 3,0 % d'implantation moyen ou élevé	Requalification des secteurs Diversification et intensification des activités	Grande propriété à caractère institutionnel ⁽⁴⁾
Proposé	0250	6	21	25% min. (site global)	0,5 à 3,0	Bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural	Nouvelle zone	H.7	Mixte ⁽⁵⁾	2 à 6 étages COS min : 1,0 COS max : 3,0 % d'implantation moyen ou élevé	Requalification des secteurs Diversification et intensification des activités	Grande propriété à caractère institutionnel

(1) en vigueur dans l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, avril 2010

(2) Adopté en décembre, 2004

(3) Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des établissements conventuels ou à des lieux de cultes

(4) L'immeuble et le terrain sont considérés comme significatifs (sauf partie de terrain au coin de Saint-Laurent et De Castelnau)

(5) Aires diversifiées comportant une composition variée d'activités et de l'habitation

* Alignement soumis au titre VIII sur le boulevard Saint-Laurent et les rues De Castelnau et Faillon

E.4 (3) École primaire et préscolaire, école secondaire, garderie, bibliothèque, maison de la culture, collège d'enseignement général et professionnel, école d'enseignement spécialisé, université

E.5 (1) Établissement culturel, tel les lieux de culte et couvent

H.7 Habitation : bâtiments de 36 logements et plus, maisons de chambres, maisons de retraite, hôtels-appartements et gîtes touristiques

FIG 44. TABLEAU COMPARATIF RÉGLEMENTATION ACTUELLE / PROJETÉE

2.4 Produits résidentiels offerts

Le projet de reconversion de l'Institut des Sourds-Muets, par les principes d'aménagement et les critères qu'il met de l'avant, participera à la revitalisation urbaine du quartier. Cette volonté passe, entre autres, par l'amélioration de l'environnement physique, ce qui se traduit par la restauration du bâtiment patrimonial, la plantation de nouveaux d'arbres, et la réalisation d'un ensemble architectural et paysagé de grande qualité. L'arrivée de nouveaux résidents dans le quartier contribuera aussi au dynamisme du secteur. En effet, le projet compte attirer un nombre élevé de ménages, de jeunes familles, parmi eux des premiers acheteurs, par une offre d'environ 302 logements à terme, réparti sur quatre phases. Le projet contribuera à enrichir la diversité socio-économique de ce quartier prisé de Montréal et permettra au site entier d'afficher une diversité démographique représentative de la collectivité élargie de Montréal.

La force du projet proposé repose sur deux objectifs fondamentaux qui ont guidé le travail de l'équipe de conception : un mode d'habitation et d'occupation adapté au quartier d'accueil et une grande diversité de l'offre résidentielle. Le mode d'occupation se traduit principalement par des typologies variées et la relation entre les unités résidentielles et les espaces publics et privés. La diversité de l'offre résidentielle se manifeste par la variété des unités de logements en termes de configuration, de superficie, du nombre de chambres offertes et par la gamme étendue de prix.

À ce stade de développement du projet, la répartition des typologies est d'environ 28% pour les unités d'une chambre et les studios, de 49% pour les unités de 1½, 2 et 2½ chambres et de 24% pour les unités plus grandes de 3 à 4 chambres (fig. 45). De plus, 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\$. En raison de la typologie très variée des logements, de la variété des prix et de la localisation du projet, on estime que la clientèle sera très variée : jeunes, personnes seules, familles avec enfants, couple, pré-retraités (« empty nesters ») et retraités actifs.

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. Les logements de type « plex », une typologie présente dans le quartier, sont des constructions en bois de quatre étages dont les rez-de-chaussée sont tous traversants et ont des entrées privées. Les trois étages supérieurs des « plex » sont desservis par un escalier commun donnant accès à six autres plus petits logements.

Pour les bâtiments de six étages, la configuration conventionnelle de type « appartement » a été équilibrée avec des entrées privées et de plain-pied au rez-de-chaussée. Les étages supérieurs abriteront des unités réparties de part et d'autre du corridor, avec des noyaux de circulation distincts desservant chaque bloc.

Finalement, le bâtiment patrimonial pourrait accueillir un centre de la petite enfance (CPE), qui représenterait, avec la cour centrale, le cœur de l'activité sociale de l'îlot.

	STUDIO	1 C.A.C.	1 C.A.C.+	2 C.A.C.	2 C.A.C.+	3 C.A.C.	3 C.A.C.+	4 C.A.C.	TOTAL	BRUT (M²)	NET (M²)	TOTAL %
BÂTIMENT A Gymnase de 68m² au r.d.c.												
Rez-de-chaussée	0	6	2	3	0	3	0	3	14	1 573	1 248	79%
2 ^{ème} étage	2	4	3	2	2	2	0	0	15	1 573	1 208	77%
3 ^{ème} étage	2	4	3	2	3	2	0	0	16	1 573	1 334	85%
4 ^{ème} étage	2	4	3	2	3	2	0	0	16	1 573	1 334	85%
5 ^{ème} étage	0	6	2	1	3	3	0	0	15	1 573	1 315	84%
6 ^{ème} étage	0	2		1	0	1	4	0	8	1 079	894	83%
TOTAL	6	26	13	11	11	13	4	0	84	8 944	7 333	82%
%	7%	31%	15%	13%	13%	15%	5%	0%	100%			
BÂTIMENT B												
Rez-de-chaussée	3	4	1	6	0	2	0	0	16	1 418	1 271	90%
2 ^{ème} étage	2	3	0	6	2	2	1	0	16	1 529	1 338	88%
3 ^{ème} étage	2	3	0	6	2	2	1	0	16	1 529	1 338	88%
4 ^{ème} étage	2	3	0	6	2	2	1	0	16	1 529	1 338	88%
5 ^{ème} étage	0	3	2	4	2	0	2	0	13	1 371	1 200	88%
6 ^{ème} étage	0	0	0	0	0	5	1	0	6	638	609	95%
TOTAL	9	16	3	28	8	13	6	0	83	8 014	7 094	69%
%	11%	19%	4%	34%	10%	16%	7%	0%	100%			
BÂTIMENT C												
Rez-de-chaussée	0	3	0	1	1	8	0	0	13	1 275	1 068	84%
2 ^{ème} étage	0	3	0	9	1	1	1	0	15	1 437	1 277	89%
3 ^{ème} étage	0	3	0	9	1	1	1	0	15	1 437	1 277	89%
4 ^{ème} étage	0	3	3	7	0	1	1	0	15	1 391	1 237	88%
TOTAL	0	12	3	26	3	11	3	0	58	5 540	4 853	88%
%	0%	21%	5%	45%	5%	19%	5%	0%	100%			
BÂTIMENT D												
Rez-de-chaussée	3	3	0	4	3	2	0	0	15	1 302	1 185	91%
2 ^{ème} étage	1	2	1	4	3	2	1	0	14	1 416	1 249	88%
3 ^{ème} étage	1	2	1	4	3	2	1	0	14	1 416	1 249	88%
4 ^{ème} étage	1	2	1	4	3	2	1	0	14	1 416	1 249	88%
5 ^{ème} étage	1	3	0	3	4	2	0	0	13	1 352	1 175	87%
6 ^{ème} étage	0	0	0	0	0	5	0	2	7	905	862	95%
TOTAL	7	12	3	19	16	15	3	2	77	7 807	6 969	89%
%	9%	16%	4%	25%	21%	19%	4%	3%	100%			
NBR. DE LOGEMENTS TOTAL	22	66	22	84	38	52	16	2	302	30 305	26 249	87%
%	7%	22%	7%	28%	13%	17%	5%	1%	100%			

FIG 45. TABLEAU DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

3. Concept paysager et commémoration

3.1 Approche paysagère

Le projet reconnaît l'importance du paysage et sa grande contribution à la qualité du nouveau milieu de vie. Trois grandes orientations ont guidé l'élaboration du concept de paysage.

Créer un milieu de vie intégré

La prise en compte du contexte spécifique est une prémisses au développement du concept de paysage. Cette approche permet la réalisation d'espaces extérieurs conviviaux qui répondent aux particularités d'un site unique. Ces divers espaces offrent ainsi des lieux de rencontre, de recueillement, de contemplation, d'accueil et de jeu aux futurs usagers.

Diminuer l'empreinte écologique du projet

Les aménagements paysagers occupent une place importante dans la recherche de solutions écologiques. L'aménagement du site privilégie des initiatives qui s'avèrent bénéfiques en termes environnementaux et répondent ainsi aux objectifs du Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise.

L'augmentation du nombre de plantations contribue à la fois à réduire les effets des d'îlot de chaleur et à accroître la captation du carbone atmosphérique. Le projet prévoit que la quantité de carbone captée au cours des vingt prochaines années augmentera d'environ 61% grâce à l'augmentation du couvert végétal (Luc Nadeau, ingénieurs forestiers, 2010). En effet, le nombre d'arbres passera de 32, pour la situation existante, à environ 117 arbres au total selon le nouveau concept paysager. De plus, malgré l'implantation de plusieurs nouveaux bâtiments, la superficie occupée par les espaces verts augmente de 18% à 70%.

La gestion écologique des eaux de pluie est un enjeu important du projet. Le volume de rétention d'eau pour le site est évalué, selon une estimation préliminaire, à 250 m³ (avis technique, MHA, Génie-conseils). L'augmentation de la superficie de sol perméable (de 18% à 37%), l'aménagement de fossés drainants et de bassin de rétention sont des stratégies mises en œuvre pour gérer ce volume in situ.

Finalement, des matériaux présents sur le site, tel que la pierre des bâtiments voués à la déconstruction, seront en partie récupérés et utilisés dans les aménagements paysagers.

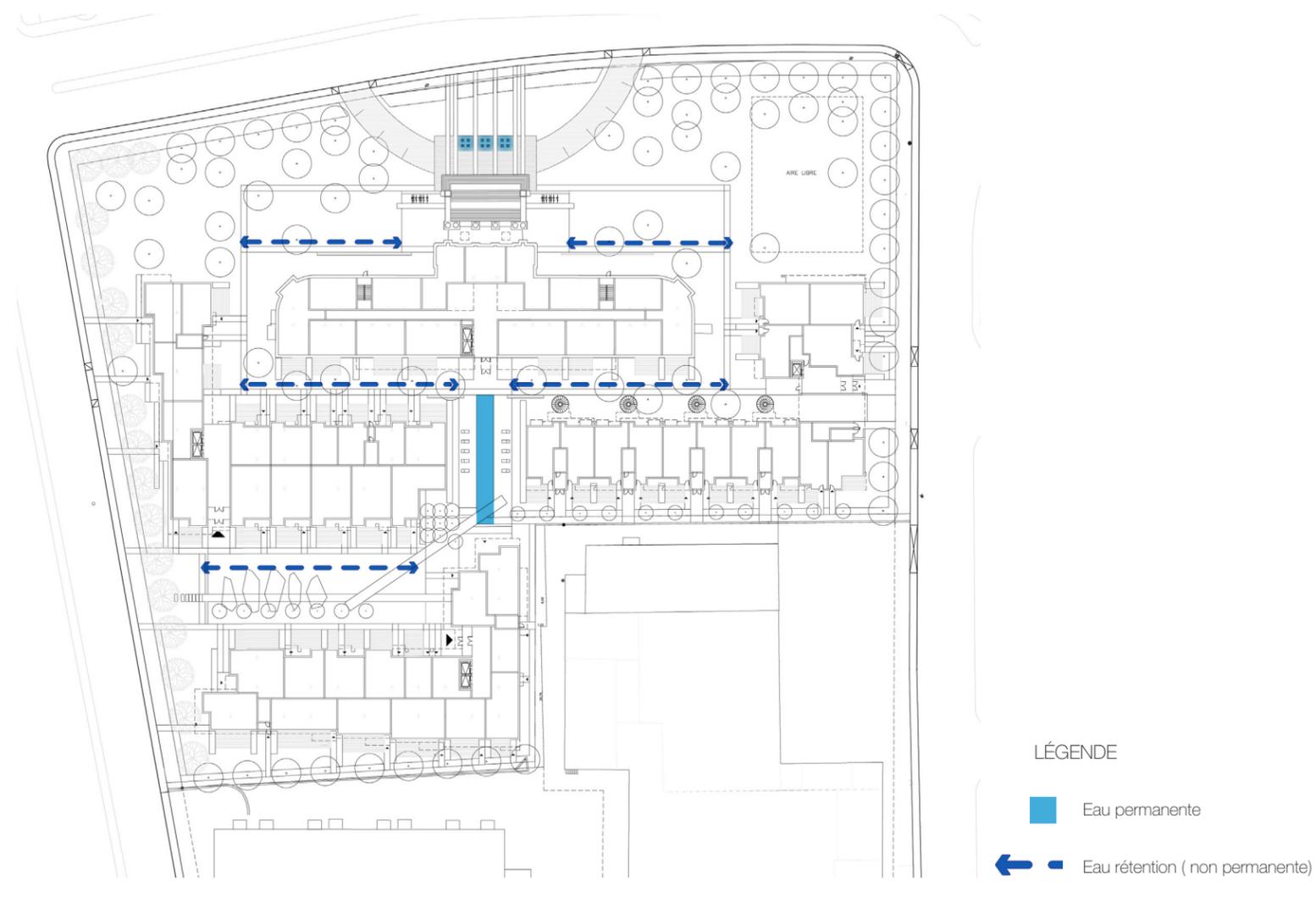


FIG 46. THÉMATIQUE EAU

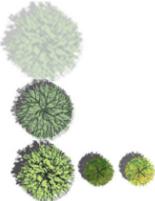


FIG 47. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

0 M 25M 50M

LÉGENDE

- Arbres de rues
- Arbres existants
- Arbres proposés



Intégrer des éléments de commémoration

Le concept de paysage est une occasion d'intégrer la notion de « mémoire du lieu » au projet. La mise en valeur des aspects patrimoniaux du site de l'ancienne Institution de Sourds-Muets à travers certains éléments du paysage vise à renforcer sa compréhension et l'appréciation de sa spécificité.

Deux principaux modes d'interprétation sont privilégiés : l'évocation et l'information. Dans un premier temps, les aménagements paysagers permettent une mise en lumière de la relation plus large du site avec le contexte, de mettre en valeur l'architecture et de mettre en scène certains artefacts. Ces moyens d'interprétation interpellent l'utilisateur de façon plus sensible. Dans un deuxième temps, des informations sur l'histoire du lieu sont communiquées directement, de manière plus didactique. La démarche a donc permis d'identifier les atouts du site et d'établir des stratégies de mise en valeur à travers les interventions sur le paysage.

- Adopter un langage classique et sobre pour les aménagements extérieurs dans l'esprit de l'architecture néo-classique du corps principal du bâtiment ;
- Récupérer et réutiliser les pierres de maçonnerie des bâtiments déconstruits et les intégrer aux aménagements extérieurs ;
- Utiliser de la pierre récupérée et/ou nouvelle dans l'aménagement du bassin de la cour centrale, en rappel à l'ancienne carrière d'extraction de pierres anciennement située sur la portion ouest du site de l'Institution ;
- Utiliser de la pierre récupérée comme parement pour les murets, pour le revêtement de sol ou comme matériau de base pour des sculptures ;
- Prévoir des insertions de textes informatifs et/ou de noms évocateurs sur les aménagements (revêtement de sol, mobilier, murs extérieurs...).

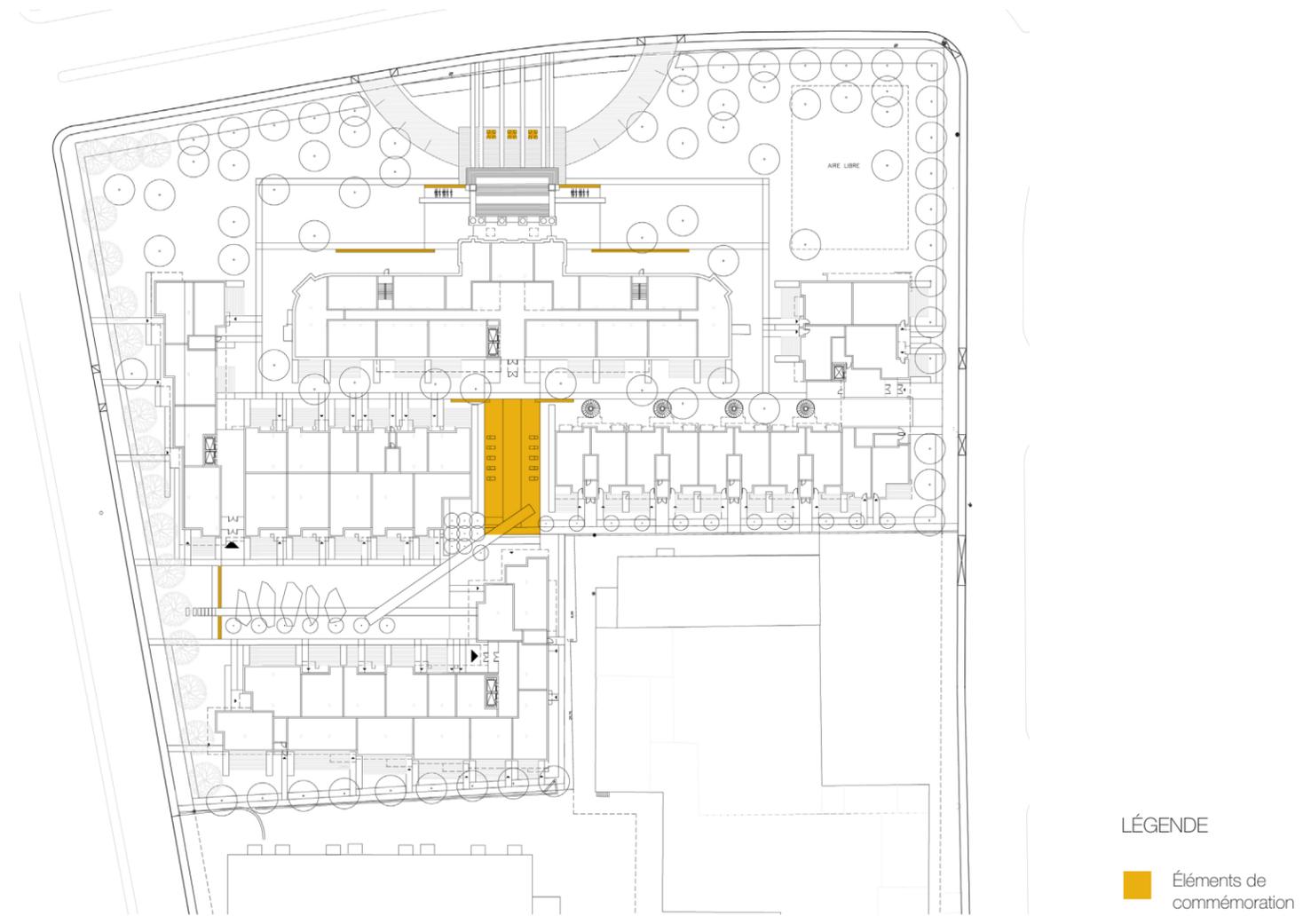


FIG 48. ÉLÉMENTS DE COMMÉMORATION

Les espaces extérieurs

Le concept de paysage se distingue en cinq espaces extérieurs : le parvis, le parterre, la cour centrale, l'allée piétonne et le jardin. Pour chacun de ces espaces, des principes d'aménagement sont proposés, tel qu'illustré par les schémas aux pages suivantes, afin d'encadrer la mise en œuvre du projet et ainsi assurer la qualité du milieu de vie.

LE PARVIS

Le parvis, défini comme l'espace compris en marge avant, est le principal lieu d'apparat. Il s'inscrit dans la continuité du parc Jarry en proposant un traitement végétal qui met en valeur le corps principal du bâtiment.

- Le site est encadré par des arbres feuillus (dans la continuité de l'alignement d'arbres existants le long de la rue Faillon) et par des haies arbustives qui offrent un écran visuel entre les espaces privés et le domaine public ;
- Le choix des végétaux et leur implantation forment un écrin de verdure qui met en valeur le bâtiment d'intérêt patrimonial.



Place qui s'étend devant l'entrée principale d'une église (ou d'un grand bâtiment public).

SOURCE : Radcliffe Quadrangle, Cambridge Massachussets

LE PARTERRE

Le parterre est situé dans l'axe de la travée centrale. Véritable adresse du projet, il en constitue l'entrée formelle. Bien que le parterre soit inclus dans l'espace du parvis, il s'en distingue par sa composition qui annonce sa principale fonction d'accueil.

- L'aménagement conserve et intègre l'entrée véhiculaire en forme d'hémicycle ;
- La composition est en lien avec le traitement architectural néo-classique ;
- Un appareillage de pavés compose un revêtement de sol distinctif ;
- Certains éléments de l'aménagement évoquent le passé du site.



Partie d'un jardin où fleurs, bordures, gazon, etc., sont disposés de manière à former une composition décorative.

SOURCE : Bavarian National Museum, Munich

LA COUR CENTRALE

La cour est le lieu central du projet et est encadrée par les façades des bâtiments d'habitation. Située dans l'empreinte de l'aile transversale ayant abrité la chapelle, la cour est un espace de rassemblement naturel. Elle est aussi le lieu privilégié pour la mise en valeur des aspects patrimoniaux du site. Comme principal élément d'attraction et de commémoration, elle comprend un bassin d'eau.

- La composition linéaire du bassin relie visuellement le bâtiment d'origine et les nouvelles constructions ;
- La qualité du mobilier urbain et l'aménagement du bassin contribuent au confort des usagers et à la création d'une place conviviale ;



Espace découvert, limité par des bâtiments ou des murs, qui est rattaché à une habitation, à un établissement public, etc.

SOURCE : Enschede, Hollande

L'ALLÉE PIÉTONNIÈRE

Lien nord-sud qui assure la perméabilité du site, l'allée permet l'accès au parc Jarry à partir de la rue De Castelnau.

- Le cheminement est composé de plantations procurant d'importantes surfaces ombragées pour les piétons ;
- Un alignement composé d'arbres colonnaires et de haies arbustives offre un écran visuel entre l'allée et le bâtiment voisin (l'ancien atelier) ;
- La conception de l'allée permet le passage d'un véhicule d'urgence.



Passage piétonnier bordé d'arbres, de haies, de plates-bandes.

SOURCE : Hammarby, Stockholm, Suède

LE JARDIN

Espace vert de contemplation, lieu de quiétude, le jardin est l'interface principale avec le parc Jarry. Il en est même l'extension naturelle en termes d'occupation et de traitement.

- Des écrans visuels (murets, haies) séparent les espaces privés (terrasses), semi-privé (jardin contemplatif) et public (rue) ;
- Un alignement d'arbres colonnaires assure la continuité avec l'allée piétonnière ;
- Une plantation d'arbres-accent marque la perspective depuis l'allée piétonnière.



Terrain où l'on cultive des végétaux utiles (potager) ou d'agrément (parterre de fleurs, bosquets).

SOURCE : Borneo Sporenburg, Amsterdam



- LÉGENDE
- Parvis
 - Parterre
 - Cour centrale
 - Jardin
 - Allée piétonne

FIG 49. COMPOSANTES PAYSAGÈRES



- LÉGENDE
- Encadrement du site
 - Écran longiforme
 - « Massif » arborescent

FIG 50. CONCEPT ARBORESCENT



FIG 51. ÉCRANS

LÉGENDE

- Minéral (pierre)
- Végétal (haie)
- Végétal (haie privée)

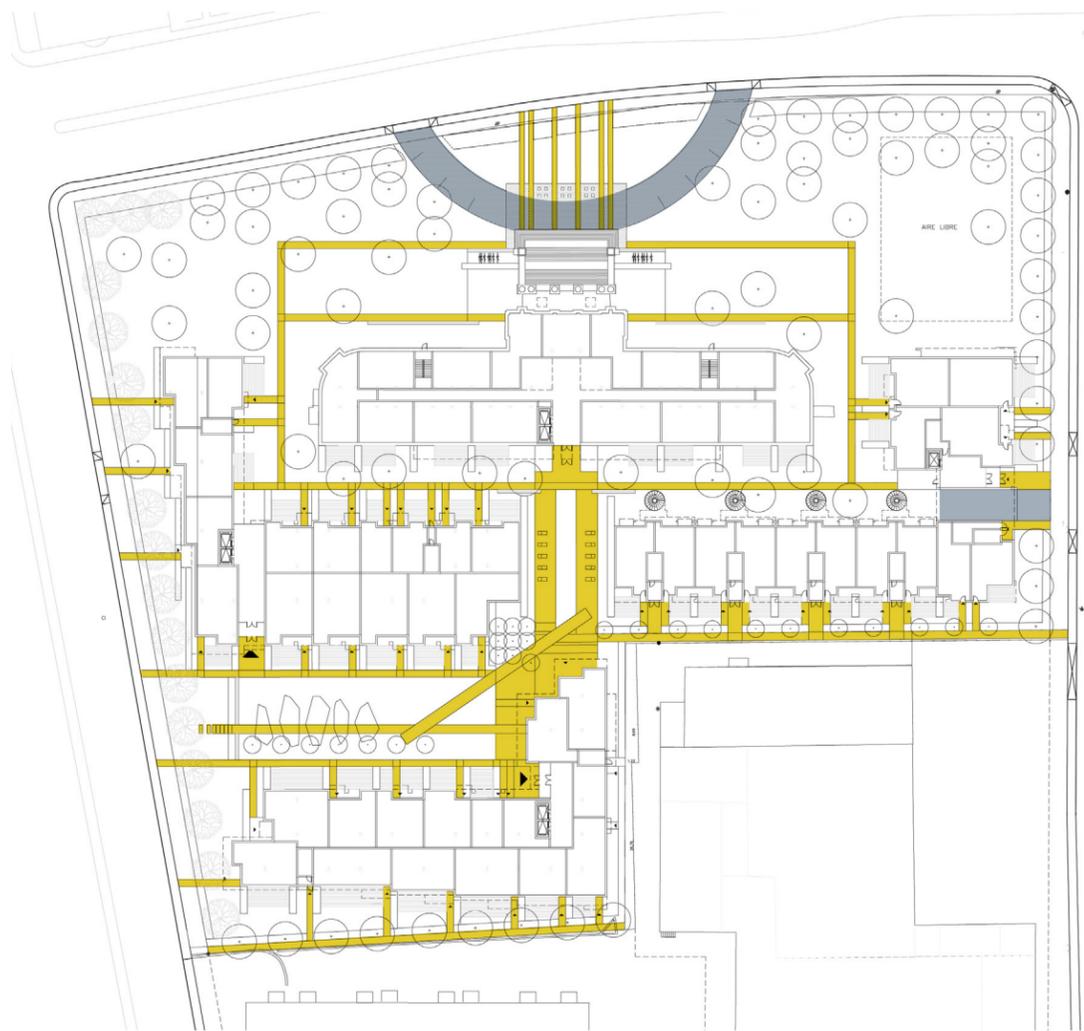


FIG 52. ACCÈS

LÉGENDE

- Accès véhiculaire
- Accès piétons

4. Approche de développement durable

4.1 Développement durable

Les stratégies de développement durable appliquées aux projets immobiliers de la région de Montréal et du Québec sont encore limitées. À ce jour, les projets phares de « bâtiments verts » complétés sont peu nombreux. Cependant, certains projets, dont le projet Square Benny (complété récemment par Développements McGill), sont inspirants. L'expérience acquise par le promoteur durant la réalisation de ce projet sera mise à profit. Des accréditations Novoclimat et LEED Silver ont, en effet, été obtenues pour ces bâtiments. Dans le cadre du projet 7400 Saint-Laurent, les mêmes stratégies de réalisation seront utilisées afin d'atteindre le même type de performance. Il apparaît toutefois que l'engagement face au développement durable est plus large que la simple certification et qu'il doit être revu autant en fonction des aspects économiques, sociaux, qu'environnementaux.

L'engagement économique s'amorcera par une évaluation budgétaire qui inclura la recherche des programmes de financement disponibles. La faisabilité économique concernant l'opportunité d'installer un système de chauffage en géothermie pour l'ensemble des bâtiments fera partie des priorités. La performance énergétique des bâtiments est importante pour l'atteindre des nombreux objectifs de développement durable dont : la réduction de la consommation d'énergies conventionnelles et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'avantage économique pour les occupants est, bien sûr, la stabilisation des dépenses énergétiques pour les logements, étant donné que les coûts de chauffage en géothermie seront moins sujets aux fluctuations des prix de l'énergie comparativement aux systèmes courants électriques, au gaz ou au mazout.

L'engagement social se manifeste dans l'esprit même du projet par le recyclage et la conversion du bâtiment institutionnel du début du siècle, ce qui aura comme effet de préserver le patrimoine bâti pour les générations futures. De plus, afin de maintenir le caractère institutionnel, le terrain devant la propriété ne sera pas construit. Il sera plutôt préservé comme espace vert et mis en valeur par un aménagement paysager soulignant la composition néo-classique du corps principal du bâtiment. L'approche paysagère intègre aussi le patrimoine arboricole du lieu jouant avec le caractère intrinsèque des alignements existants, de magnifiques érables argentés, dont la maturité définit le caractère et l'importance du lieu. Un jeu de circulation ponctuera la variation entre le domaine public et le domaine privé. La notion de perméabilité à travers l'îlot est essentielle, effectivement, la fréquentation des cours intérieures, jardins et allées piétonnières participent grandement à l'animation et à la sécurité du lieu.

L'engagement social se traduira aussi par la création d'un accès à la propriété facilitée dans le cadre d'un projet à haute mixité qui permettra à plusieurs ménages, incluant des familles, d'acquiescer un logement à un prix raisonnable ce qui devient un moyen efficace de démocratiser l'accès à la richesse foncière. D'ailleurs, l'intention d'inclure un service de garderie au projet est un argument de plus pour attirer les familles.

L'engagement écologique se manifestera par le développement de stratégies environnementales multiples à appliquer au projet. Les principes directeurs concernant l'effort environnemental sont la préservation et la mise en valeur du bâtiment principal d'origine ainsi que la réduction de la consommation des ressources. En plus de l'analyse de faisabilité d'un système de géothermie qui, sera combiné à un système de ventilation à haute efficacité de filtration, les stratégies environnementales visées sont :

1. La préservation et le recyclage du bâtiment principal et la réutilisation de certains matériaux;
2. La construction en milieu urbain déjà desservi et à proximité des transports en commun "Infill development";
3. La décontamination des sols et le désamiantage du bâtiment principal;
4. La réduction des effets d'îlots de chaleur en diminuant de façon considérable les surfaces asphaltées, en enfouissant l'ensemble des stationnements en sous-sol et en installant des revêtements de toitures réfléchissantes ou pâle, ainsi que des toitures vertes à des endroits stratégiques;
5. Des aires de stationnement pour vélos en nombre important, tant à l'intérieur des sous-sols que dans les aires de jardin, à proximité des entrées;
6. La gestion des déchets de construction/déconstruction incluant le détournement des sites d'enfouissement de 60% des matières résiduelles de bois, de plastique, des carton/papier et des métaux;
7. La sélection des matériaux et des produits de finition afin de réduire la consommation des ressources naturelles utilisées pour la construction du projet qui soient également très performants dans le cas de la conception d'enveloppe des bâtiments. De plus, l'utilisation des produits à base de PVC (polyvinylchlorés) et d'urée formaldéhyde sera réduite afin d'atténuer les émissions polluantes dans l'air ambiant et maintenir une qualité de l'air intérieur;

8. La sélection de la quincaillerie de plomberie à bas débit, pour réduire la consommation d'eau potable d'au moins 20% et la récupération des eaux grises pour l'arrosage des pelouses et des plantations;
9. La sélection d'espèces végétales indigènes pour les aménagements extérieurs pour réduire les besoins d'irrigation et d'entretien;
10. La réalisation d'un guide d'achats préférables à l'intention des occupants afin de réduire les impacts environnementaux et la consommation énergétique des différents appareils électriques et des produits d'entretien courants.

Le tableau-synthèse suivant indique les moyens de mise en œuvre proposés pour atteindre les objectifs de développement durable.

	OBJECTIFS	CRITÈRES	MOYENS DE MISE EN OEUVRE PROPOSÉS
DENSITÉ, DIVERSITÉ ET INTÉGRATION	Densité de développement	Concentrer le développement dans les secteurs urbains déjà dotés d'infrastructures et atteindre une certaine densité (à définir selon la densité retrouvée dans le secteur : trame urbaine traditionnelle et nouveaux développements) sur ce site situé aux abords de la station de métro De Castelnau conformément aux objectifs du Plan d'urbanisme (action 3.2)*	Localisation stratégique puisqu'en milieu urbain; Nombre de logements : 302 Densité brute : 161 unités / hectare Hauteur : 4 à 6 étages
	Diversité de produits résidentiels	Offrir des produits résidentiels dont des logements suffisamment grands pour accueillir des familles avec enfants (Plan d'ation famille Montréal 2008-2012).	64% des unités comprennent 2, 3 ou 4 chambres à coucher; 45 logements avec cour extérieure et accès direct de plain-pied; 11 de ces 45 logements sont traversants.
	Convivialité du site	Favoriser les liens physiques entre les communautés. Identifier chaque rue et trottoir comme une composante publique du projet (les secteurs clôturés ou enclavés ne sont pas considérés comme des espaces disponibles au public).	Lien piétonnier traversant le projet liant la rue De Castelnau au parc Jarry; Nombreux espaces extérieurs communs; Aucune clôture n'entoure le site.
	Accessibilité universelle	Un parcours sans obstacle depuis la voie publique jusqu'à tous les logements desservis par ascenseur et jusqu'à tous les espaces communs; Prévoir qu'une proportion de logement rencontrent les lignes directrices de conception en accessibilité universelle.	La plupart des logements rencontrent les lignes directrices de conception en accessibilité universelle.
TRANSPORT DURABLE	Réduire dépendance auto	Minimiser le ratio de stationnement afin de favoriser les moyens de transport alternatifs. (Plan de transport)	1 case de stationnement / logement.
	Promotion du cyclisme	Favoriser l'usage du vélo en réservant des aires de stationnement aux bicyclettes.	Des aire de stationnements pour les vélos sont prévus à l'extérieur et à l'intérieur.
MILIEU DE VUE SAIN	Sites contaminés	Réhabiliter le site reconnu comme étant contaminé.	Études de sols, gestion et/ou traitement in situ des sols contaminés; Désamiantage du bâtiment principal.
	Réduire les effets des îlots de chaleur	Viser l'utilisation de revêtements de couleur pâle, la présence de surfaces végétalisées et de plantations procurant d'importantes surfaces ombragées.	Toitures verte et/ou composées de matériaux réfléchissants ou comportant des terrasses ou composées de matériaux réfléchissants; 70 % des surfaces au sol sont végétalisées; Les aires de stationnement sont souterraines; Le bois et des pavés pâles sont proposés pour l'aménagement des jardins, des terrasses et des cours.
	Conserver les arbres existants	Appliquer des mesure de préservation des arbres existants.	Inventaire qualitatif des arbres; Conservation ou transplantation de 83 % des arbres existants (sauf 2 arbres de valeur de conservation nulle); Mesures d'atténuation lors du chantier.
	Augmentation des plantations	Assurer une quantité d'arbres suffisamment matures (10 cm de diamètre) plantés dans les espaces non construits (un arbre par 200 m ² , incluant les arbres existants).	Plantation d'au moins 100 nouveaux arbres, totisant environ un arbre au 160 m ² , incluant les arbres existants.

* La Ville préconise une intensification et une diversification des activités urbaines, particulièrement aux abords des stations de métro, des gares de train de banlieue et des corridors de transport collectif structurants offrant un potentiel de consolidation en raison de la présence de terrains vacants ou sous-utilisés.

	OBJECTIFS	CRITÈRES	MOYENS DE MISE EN OEUVRE PROPOSÉS
ÉCONOMIE DES RESSOURCES ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	Réaliser des bâtiments rencontrant des normes reconnues d'efficacité énergétique et d'économie d'énergie	Système central de récupération d'air et d'apport d'air neuf dans les logements; Isolation haute performance (R-25,4 plutôt que R-24,5); Étanchéité de l'enveloppe thermique; Matériaux sains et rejet des émissions de CO ² ; Thermostats électroniques répartis dans chaque unité; Appareils sanitaires à faible consommation d'eau; Prise extérieure des balcons avec interrupteur intérieur.	Appareils sans CFC ou halon; Détecteurs de mouvement ou photocellule pour éclairage de certaines aires communes qui permet une réduction de 30% de la consommation d'énergie par rapport au CMNEB (Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments); Les parois du stationnement sont peintes avec une peinture réfléchissante pour réduire la consommation d'énergie; Les aires communes sont munies d'ampoules fluocompact et LED; Chaudière communs à haute performance énergétique. Luminaires extérieurs contrôlés par photocellules et munis de paralume; Les studios et les logements d'une chambre sont vendus avec appareil laveuse-sécheuse combinées (haute performance énergétique).
	Assurer la récupération des débris de construction	Récupérer (ou réutiliser), lors de la construction, les débris et trier la majorité des déchets sur place.	Triage des déchets de construction; Récupération et réutilisation des pierres des ailes déconstruites pour la restauration du corps principal de l'ancienne Institution et dans certains éléments de l'aménagement paysager.
	Réaliser la rétention des eaux de pluie sur le site	Favoriser l'intégration de systèmes de rétention et/ou de traitement et/ou de récupération des eaux pluviales.	Bassin de rétention des eaux pluviales aménagé dans le stationnement souterrain; Utilisation de l'eau de pluie pour réduire la consommation d'eau potable pour la micro-irrigation des végétaux et l'alimentation des toilettes; Fossés drainants, jardins de pluie, bandes filtrantes pour éviter le ruissellement.
	Intégrer des système de récupération des déchets	Collecte et entreposage des matières recyclables.	Espaces aménagés pour dépôt des matières recyclables.
	Réutilisation des bâtiments	Préservation des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural.	Conservation du corps principal de l'ancienne l'Institution.

FIG 53. CRITÈRES DE PERFORMANCE LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Liste des annexes

Annexe 1 : Lettre des Clercs de Saint-Viateur

Annexe 2 : Énoncé d'intérêt patrimonial, site de l'ancienne Institution des Sourds-Muets

Annexe 3 : Analyse des différentes Politiques, Stratégies et Plan d'action municipaux

Annexe 4 : Étude d'ensoleillement

Annexe 5 : Note technique sur la capacité des infrastructures

Annexe 6 : Note sur l'organisation juridique du projet

Annexe 1 Lettre des Clercs de Saint-Viateur

Les Clercs de Saint-Viateur du Canada

450, avenue Querbes, Montréal, QC, Canada H2V 3W5

17 mai 2010

Arrondissement Villeray, Saint-Michel,
Parc Extension
Ville de Montréal
405, Avenue Ogilvy
Bureau 111
Montréal (Québec)
H3N 1M3

À l'attention de Monsieur Benoît Lacroix
Directeur de l'Aménagement urbain et des services aux entreprises

Objet : 7400 Saint-Laurent
Lots 2249859 et 2249860

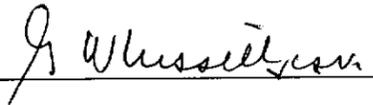
Monsieur,

Les Clercs de Saint-Viateur du Canada sont propriétaires de l'immeuble mentionné en rubrique.

Par la présente, nous confirmons avoir conclu une offre d'achat avec Développements McGill et Thibault, Messier, Savard et Associés Inc. Nous confirmons aussi que nous les autorisons à compléter le processus visant à modifier le Plan d'urbanisme et la réglementation de zonage qui affectent ledit immeuble.

Veuillez, agréer, monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

LES CLERCS DE SAINT-VIATEUR DU CANADA

Par : 

Gérard Whissell, c.s.v., économiste provincial

Annexe 2 Énoncé d'intérêt patrimonial, site de l'ancienne Institution des Sourds-Muets

ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

SITE DE L'ANCIENNE INSTITUTION DES SOURDS-MUETS

Cet énoncé répond à une demande faite au Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise (BPTÉ) par l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension pour l'établissement d'orientations et de critères pour l'encadrement de futurs projets de transformation de l'ancienne Institution des sourds-muets.

Il se base sur la consultation d'une étude patrimoniale, sur les expertises et expériences des participants et sur une série d'observations et de constats découlant d'une visite des lieux effectuée le 2 octobre 2009.

Nom du lieu : Site de l'ancienne institution des sourds-muets

Emplacement : 7400, boulevard Saint-Laurent

Arrondissement : Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension

Désignation patrimoniale dans le Plan d'urbanisme :

- Grande propriété à caractère institutionnel
- Immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle

Statut en vertu de la Loi sur les biens culturels : Aucun

Désignation au répertoire canadien des lieux patrimoniaux : Aucune

Chronologie :

- 1831 : Fondation des Clercs de Saint-Viateur à Vourles, près de Lyon, en France
- 1847 : Arrivée des Clercs de Saint-Viateur à Joliette, sur invitation de Mgr Bourget
- 1874 : Fondation de l'Institution catholique des sourds-muets par les Clercs de Saint-Viateur
- 1905 : Désignation de l'actuel boulevard Saint-Laurent dans ce secteur de la ville
- 1913 : Choix des architectes Gauthier et Daoust pour la conception du futur bâtiment
- 1916 : Début de la construction de l'édifice
- 1921 : Installation de l'Institution dans l'édifice du 7400, boulevard Saint-Laurent
- 1925 : Désignation du parc Jarry, loué à la municipalité par la Stanley Bagg Corporation
- Vers 1932 : Élargissement du boulevard Saint-Laurent
- 1934 : Premier agrandissement de l'édifice
- 1939 : Agrandissement de l'aile Faillon servant de couvent pour les Sœurs du Sacré-Cœur
- 1945 : Acquisition du parc Jarry par la Ville de Montréal
- 1954 : Construction de la nouvelle chapelle
- 1968 : Agrandissement de la salle de récréation
- 1991 : Ajout d'un troisième étage à l'aile Faillon

Concepteurs :

- Édifice d'origine : Gauthier et Daoust, architectes
- Agrandissement du couvent des Sœurs du Sacré-Cœur : Anastase Gravel, architecte
- Nouvelle chapelle : Larose & Larose, architectes

Énoncés de valeurs

Paysagère

La valeur paysagère du site de l'ancienne Institution des sourds-muets repose sur :

- la qualité de repère urbain du bâtiment principal d'origine dans ce secteur du boulevard Saint-Laurent;
- la contribution du bâtiment principal d'origine, combiné aux qualités du parc Jarry qui y est adjacent, au paysage urbain du secteur;

Rayonnement

Arrondissement

2010-06-21

- l'important dégagement du bâtiment principal d'origine face au boulevard Saint-Laurent qui accentue la monumentalité de l'ensemble; - la forme singulière du terrain qui résulte de la rencontre de deux trames urbaines provenant du nord et du sud; - la qualité de l'ensemble formé par le bâtiment principal d'origine et les anciens ateliers (propriété voisine).	
Artistique La valeur artistique du site de l'ancienne Institution des sourds-muets repose sur : - la monumentalité de la façade du bâtiment principal d'origine qui affirme fortement la présence de l'institution sur cette partie du boulevard Saint-Laurent; - le grand soin apporté à la conception de la façade principale et des deux façades latérales du bâtiment principal d'origine; - la contribution des architectes Gauthier et Daoust dans la conception de ce bâtiment et d'au moins un autre immeuble des Clercs de Saint-Viateur, soit l'église Saint-Viateur d'Outremont.	Arrondissement
Historique La valeur historique du site de l'ancienne Institution des sourds-muets repose sur son témoignage : - de l'œuvre des Clercs de Saint-Viateur en général et de l'Institution des sourds-muets en particulier, de leur arrivée au Québec en 1847 à aujourd'hui; - du développement de ce secteur de la Ville, à la rencontre de l'ancienne Côte Saint-Laurent et de l'ancienne municipalité de Saint-Louis du Mile-End, aujourd'hui annexées à la Ville de Montréal; - de la présence d'une ancienne carrière sur le site d'origine dont les pierres ont servi à l'édification des premiers édifices.	Montréalais Arrondissement Local
Sociale La valeur sociale du site de l'ancienne Institution des sourds-muets repose sur : - l'usage communautaire et éducatif du Centre 7400, en continuité avec l'institution des sourds-muets d'origine et toujours administré par les Clercs de Saint-Viateur.	Régional pour des clientèles ciblées

Synthèse de l'intérêt patrimonial

L'intérêt patrimonial du site de l'ancienne Institution des sourds-muets repose sur sa valeur paysagère pour sa qualité de repère urbain et sa contribution au paysage de ce secteur du boulevard Saint-Laurent, sur sa valeur artistique pour la monumentalité et la qualité des façades du bâtiment principal d'origine, sur sa valeur historique pour son témoignage de l'œuvre des Clercs de Saint-Viateur et du développement de ce quartier, à la rencontre de l'ancienne municipalité de Saint-Louis-du-Mile-End et de la côte Saint-Laurent et sur sa valeur sociale pour la mission du Centre 7400, toujours administré par les Clercs de Saint-Viateur.

Éléments caractéristiques dans lesquels s'incarnent les valeurs

Valeur paysagère:

- son volume dépassant largement ceux des constructions environnantes;
- son expression architecturale monumentale néoclassique;
- le corps central et la colonnade servant de portique principal;
- le débarcadère en hémicycle et les pelouses à l'avant;
- l'usage de la pierre grise;
- la forme particulière du site, découlant de la rencontre de deux trames urbaines;
- l'alignement d'arbres face à la rue Faillon.

2010-06-21

Valeur artistique:

- l'expression architecturale néo-classique du bâtiment principal d'origine;
- le plan classique du bâtiment principal d'origine;
- la conception rigoureuse des façades principale et latérales du bâtiment principal d'origine;
- l'escalier extérieur central et la montée vers l'entrée principale qui en résulte;
- la conception tripartite des façades du bâtiment principal d'origine;
- le fronton au centre et au sommet du bâtiment principal d'origine;
- les colonnes d'ordre ionique en façade;
- les ouvertures, leurs proportions et leur disposition sur les façades du bâtiment principal d'origine;
- le parapet à balustres au sommet des façades;
- l'usage de la pierre;
- les angles arrondis des extrémités de la façade du bâtiment principal d'origine.

Valeur historique:

- son appartenance persistante au patrimoine immobilier des Clercs de Saint-Viateur;
- le bâtiment principal d'origine;
- les agrandissements (de qualités diverses et ajoutés sans planification d'ensemble);
- la pierre provenant du site comme matériau de parement des principaux édifices;
- la croix des Clercs de Saint-Viateur au sommet du fronton central;
- l'inscription *Institution des sourds-muets* dans l'entablement;
- l'inscription de la date de construction sur la pierre angulaire;
- l'inscription de la date de construction du second étage sur la pierre angulaire.

Valeur sociale:

- la présence du Centre 7400 et de ses fonctions sociales dans l'édifice.

Bibliographie :

BOUCHARD, Isabelle – *Recherche patrimoniale préalable – Centre 7400 (ancienne Institution des sourds-muets)*, présentée à Développements McGill inc. et Thibault, Messier, Savard et associés, septembre 2009.

Rédacteur :

Jean Laberge, architecte, BPTE

Groupe d'étude :

Marie-Claude Besner, chef de la division urbanisme, arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension

Marc-André Hernandez, conseiller en aménagement, arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension

Roch Cayouette, architecte, Cardinal Hardy, Architecture, Paysage, Design urbain

Isabelle Bouchard, M.Sc.A., conseillère en aménagement

Denise Caron, historienne, conseillère en aménagement, BPTE

Jennifer Ouellet, conseillère en aménagement, BPTE

Jean Laberge, architecte, BPTE
28 octobre 2009

Annexe 3 Analyse des différentes Politiques, Stratégies et Plan d'action municipaux

1) Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

La stratégie

La stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal, a été élaborée :

- car le logement abordable représente un enjeu social important ;
- afin de freiner l'exode des jeunes ménages vers la banlieue ;
- afin de procurer à Montréal un avantage concurrentiel par rapport aux autres métropoles en offrant des logements de qualité à prix abordables et ainsi retenir et attirer entreprises et travailleurs (facteur de localisation).

Plus spécifiquement, cette stratégie a comme objectifs :

- d'encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés ;
- de faciliter la réalisation de logements sociaux et communautaires ;
- de stimuler la production de propriétés à prix abordable.

Deux cibles sont identifiées. Il est important de noter que ces cibles s'appliquent à l'échelle de la Ville de Montréal et non par projet.

1. 15% des nouvelles unités d'habitations construites soient des logements sociaux et communautaires ;
2. 15% des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée.

Le projet de reconversion de l'Institution des Sourds-Muets et la stratégie

D'entrée de jeu, il est important de souligner :

- que les terrains seront acquis à leur juste valeur marchande suite à un processus de vente où les acheteurs potentiels ont été mis en concurrence;
- que les terrains n'appartiennent ni à la Ville, au gouvernement ou autres entités publiques;
- que le promoteur ne bénéficie d'aucune subvention pour réaliser le projet;
- que les terrains devront être décontaminés aux frais du promoteur;
- qu'une série d'exigences, par ailleurs légitimes, de la Ville ont pour effet d'augmenter considérablement les coûts de réalisation du projet ou de limiter le potentiel de développement ce qui, dans les deux cas, a pour effet de réduire de façon significative la rentabilité du projet (voir dernière section de l'annexe).

Ceci dit, à ce stade-ci du projet, le promoteur prévoit que :

- 40% des logements qui seront offerts auront un prix de vente inférieure à 250 000\$;
- 64% des logements compteront deux, trois et même quatre chambres à coucher (donc adéquats pour accueillir les ménages avec enfants).

Bien que le projet ne permette pas de rencontrer les objectifs en matière de production de logements sociaux et communautaires, nous sommes d'avis que celui-ci permettra de contribuer de façon significative aux objectifs de la Ville de Montréal en matière de logements abordables.

Situé aux abords d'un des grands parcs montréalais, ce projet sera particulièrement attrayant pour les jeunes familles et contribuera certainement à freiner l'exode des jeunes familles vers la banlieue. De la même façon, il contribuera à améliorer la diversité et la qualité du parc de logement montréalais et ainsi augmenter le caractère attractif de la Ville.

Bref, le projet répond en partie aux objectifs poursuivis par la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

2) Plan d'action famille de Montréal

Le Plan d'action famille de Montréal est l'outil de mise en œuvre de la « Politique familiale de Montréal » adoptée en mai 2008. Parmi les quatorze engagements que le Plan propose dans le Chapitre des actions corporatives, la plupart concernent des engagements auxquels seule la Ville peut répondre. Cependant, le projet de reconversion de l'Institution des Sourds-Muets contribue directement à l'atteinte de quatre de ces engagements.

1. *Un grand logement abordable de trois chambres à coucher, en propriété ou en location.*

Commentaire : On prévoit que 23% des unités du projet auront trois chambres à coucher et plus. Également, le promoteur a conçu le projet de façon à ce l'on retrouve au rez-de-chaussée des trois nouveaux bâtiments de grands logements avec entrées privée et accessibles directement de la rue ou d'une cour d'accès public. Ce type de configuration est particulièrement attrayant pour les ménages avec enfant(s).

2. *Une cour, un balcon ou une terrasse assez grands pour profiter des saisons, dehors.*

Commentaire : La majorité des logements bénéficieront d'un balcon, à l'exception des logements localisés dans le bâtiment principal d'origine (lequel bénéficie d'une protection patrimoniale, ce qui élimine la possibilité d'ajouter des balcons sur la façade) et de trois studios dans le bloc B. De plus, 21 unités situées aux 5^e et 6^e étages profiteront de toits terrasses. Enfin, de grands espaces extérieurs de nature très variés seront aménagés sur le site.

3. *Un logement de qualité pour la santé de ma famille.*

Commentaire : Il est évident que la réalisation du projet contribuera à l'atteinte de cet engagement.

4. *Un îlot de fraîcheur : une rue bordée d'arbres et une ruelle réaménagée et reverdie qui sert d'aire de jeux à mes enfants*

Commentaire : Actuellement environ 78% de la superficie du terrain est pavée et utilisée comme aire de stationnement. Le plan d'aménagement prévoit que la totalité des espaces de stationnement extérieurs seront éliminés et remplacés par des espaces verts. Environ 100 nouveaux arbres seront plantés, sans compter les arbustes et les aires gazonnées. Une partie des aires d'agrément pourront être aménagées spécifiquement pour les enfants alors que la partie avant du site sera certainement utilisée par les enfants comme aire de jeux. De plus, on ne doit pas oublier que le projet est borné par l'un des plus grands parcs de la ville de Montréal où l'on retrouve plusieurs équipements destinés aux enfants.

Grâce à sa localisation stratégique, le projet de reconversion de l'Institution des Sourds-Muets répond aussi aux objectifs de proximité des transports en commun, des équipements et des services mis de l'avant par le Plan d'action famille de Montréal, tel que démontré dans la section 1.4 du présent rapport.

En conclusion, le projet contribuera de façon très significative à l'atteinte des objectifs poursuivis par ledit Plan d'action famille et qu'il est parfaitement compatible avec la totalité desdits objectifs.

3) Stratégie municipale en habitation

La ville de Montréal a élaboré une stratégie qui s'articule autour de trois axes, à savoir :

- Assurer une offre résidentielle équilibrée ;
- Améliorer l'habitat et le cadre de vie ;
- Soutenir le développement résidentiel.

Assurer une offre résidentielle équilibrée

Rappelons que le projet du 7400 St-Laurent offrira une gamme variée de logements. Bien que le projet se précise au cours des prochains mois, on prévoit, à ce stade-ci et, sujet à modification, que les typologies des logements se répartiront comme suit :

- 7% de studio ;
- 22% d'unité avec une chambre à coucher ;
- 7% d'unité avec une chambre à coucher + ;
- 28% d'unité avec deux chambres à coucher ;
- 13% d'unité avec deux chambres à coucher + ;
- 17% d'unité avec trois chambres à coucher ;
- 5% d'unité avec trois chambres à coucher + ;
- 1% d'unité avec quatre chambres à coucher;

De façon préliminaire¹ et sujet à modification, on estime que la fourchette de prix (avant taxes et stationnement) variera entre 150 000\$ et 650 000\$. En raison de la typologie très variée des logements, de la variété des prix et de la localisation du projet, on estime que la clientèle sera très variée : jeunes, personnes seules, familles avec enfants, couple, pré-retraités (empty nesters), retraités actifs.

On peut donc affirmer de façon très catégorique que le projet contribue à « Assurer une offre résidentielle équilibrée »

Améliorer l'habitat et le cadre de vie

L'allure générale de plusieurs bâtiments composant le Centre 7400 laisse à désirer. De plus, une bonne partie des terrains entourant les bâtiments sont utilisés comme aires de stationnement et, de façon plus générale, l'aménagement du site n'est pas attrayant.

Il est aussi important de mentionner que le site se trouve à la limite d'une zone urbaine déstructurée.

Par la restauration du bâtiment principal d'origine, la construction de nouveaux bâtiments d'une grande qualité architecturale et par la réalisation d'un aménagement paysager, il est évident que le projet de développement envisagé contribuera fortement à embellir le paysage urbain. Compte tenu de la localisation stratégique du site et de sa grande visibilité, l'impact sera encore plus important.

Également, il est fort probable que par son ampleur, la réalisation dudit projet contribuera fortement à accélérer le processus de requalification du secteur situés au sud-ouest du site, pourrait constituer une bougie d'allumage.

On peut donc conclure que le projet contribue à « améliorer l'habitat et le cadre de vie »

Promouvoir le développement résidentiel

Dans ce troisième axe, la Ville cherche à :

- soutenir la construction d'une gamme variée de logement ;
- concevoir des ensembles mixtes d'habitation, de commerces et d'emplois ;
- accélérer la réhabilitation des sites contaminés ;
- encourager la transformation de sites et bâtiments institutionnels, tout en s'assurant de préserver l'intégrité des valeurs patrimoniales et paysagères.

Sauf pour le deuxième objectif cité ci-dessus, le projet proposé répond parfaitement à ce que la Ville souhaite. En effet, rappelons que le promoteur devra, à ses frais, décontaminer le bâtiment et les terrains et, tel que démontré, a déployé beaucoup d'effort dans la conception du projet afin de préserver les valeurs patrimoniales et paysagères de ce bâtiment institutionnel.

Enfin, tel que souhaité par la Stratégie municipale en habitation, la reconversion de l'Institution des Sourds-Muets contribuera à « consolider le territoire urbanisé et

¹ On comprend qu'il est difficile pour le promoteur de garantir les fourchettes de prix, car celles-ci varieront en fonction des coûts de construction lesquels sont inconnues pour l'instant. Ceux-ci seront fixés une fois les plans et devis de construction terminés et en fonction du marché à ce moment.

rentabiliser les infrastructures déjà en place » et, comme nous le démontrerons plus loin, souscrit « aux principes du développement durable »

Bref, le projet soumis répond aux objectifs poursuivis par la politique municipale en matière d'habitation.

4) Stratégie de développement économique 2005-2010 de la Ville de Montréal

La stratégie de développement économique de la Ville de Montréal s'articule autour des cinq axes de positionnement stratégique, à savoir :

- L'environnement d'affaires : Montréal, une destination d'affaires où l'on investit et réussit ;
- Le savoir et l'innovation : Montréal, une ville de savoir et de design où les grappes industrielles innovent et performant ;
- La culture : Montréal, une métropole culturelle d'avant-garde ;
- La qualité de vie : Montréal, une ville où il fait bon vivre et travailler ;
- L'ouverture sur le monde : Montréal, une ville internationale et cosmopolite ouverte sur le monde.

Dans le cadre du projet de reconversion de l'Institution des Sourds-Muets, l'axe relatif à la qualité de vie est le seul ayant un lien avec notre projet.

La qualité de vie : Montréal, une ville où il fait bon vivre et travailler

Sous ce chapitre on retrouve trois grandes priorités :

- 1) Améliorer la qualité de l'environnement urbain ;
- 2) Accroître la population résidente au centre-ville ;
- 3) Accélérer la mise en valeur des secteurs propices à l'intensification et à la diversification des activités.

Des dix actions prioritaires qui supportent ces objectifs, le projet contribuera à la réalisation de quatre d'entre elles, à savoir :

- *Action 4.1.1 : Soutenir l'innovation en design pour améliorer la qualité du domaine public et du cadre bâti*

Commentaires : Le 7400 St-Laurent est situé sur une artère très passante et très visible et constitue un *landmark* pour ce secteur de la ville. Malheureusement, les différentes actions menées par le propriétaire depuis la construction du bâtiment principal d'origine ont eu pour effet de dévaloriser ce bâtiment. L'allure actuelle du site laisse à désirer. La restauration du bâtiment principal d'origine, la déconstruction des différentes ailes qui ont été ajoutées au fil des ans, l'élimination des stationnements de surface et la réalisation d'un aménagement paysager de qualité auront pour effet d'améliorer de façon remarquable la qualité architecturale et l'allure du site.

- *Action 4.3.1 : Valoriser les terrains vacants et les zones industrielles*

Commentaires : Cette action vise non seulement les terrains vagues mais aussi les grands espaces à convertir, comme celui du 7400 St-Laurent. En effet, le site à l'étude sera requalifié et converti. Les bâtiments ne correspondent plus aux besoins d'aujourd'hui. Également, les sols ainsi que le bâtiment devront être décontaminés, le tout au frais du promoteur, sans aucune subvention. On estime que le redéveloppement de cette propriété par le promoteur aura pour effet d'augmenter la valeur taxable et ainsi augmenter de façon très significative les recettes fiscales de la Ville.

- *Action 4.3.2 : Développer les espaces à vocation résidentielle*

Commentaires : La Ville souhaite favoriser la construction résidentielle (de 60 000 à 75 000 nouveaux logements entre 2004 et 2014) ce qui suppose que Montréal devra attirer de 40% à 50% de l'augmentation prévue des nouveaux ménages de la grande région de Montréal. L'atteinte de cet objectif permettra à la Ville d'accroître de façon significative son assiette fiscale. Il va de soi que la réalisation du projet contribuera à l'atteinte de ces objectifs.

- *Action 4.3.4 : Intensifier et diversifier les activités aux abords des stations de métro et des gares de train*

Commentaires : La construction de 302 unités de logements et l'arrivée de près de 570 nouveaux résidents, à 100 mètres d'une station de métro, est en ligne avec cette action.

Les coûts reliés aux différentes exigences

Il est apparu que les nombreuses exigences environnementales, patrimoniales et réglementaires ont des conséquences importantes sur les coûts de réalisation du projet.

Coûts reliés aux exigences environnementales :

- décontamination du bâtiment patrimonial (présence d'amiante) ;
- décontamination des sols ;
- élimination des stationnements de surface et construction de stationnement souterrains ;
- gestion des eaux de pluie sur le site ;
- conservation des arbres et nouvelles plantations ;
- intégration de principes de développement durable en général (voir chapitre 4).

Coûts reliés aux exigences patrimoniales :

- coût de restauration du bâtiment patrimonial et les risques associés ;
- coût de démolition des différentes ailes ;
- perte de potentiel développement en raison de la conservation des arbres ;
- intégration du nouvel ensemble architectural au bâtiment principal de valeur patrimoniale reconnue nécessitant l'atteinte de standards de qualité architecturale élevés.

Coûts reliés aux exigences règlementaires :

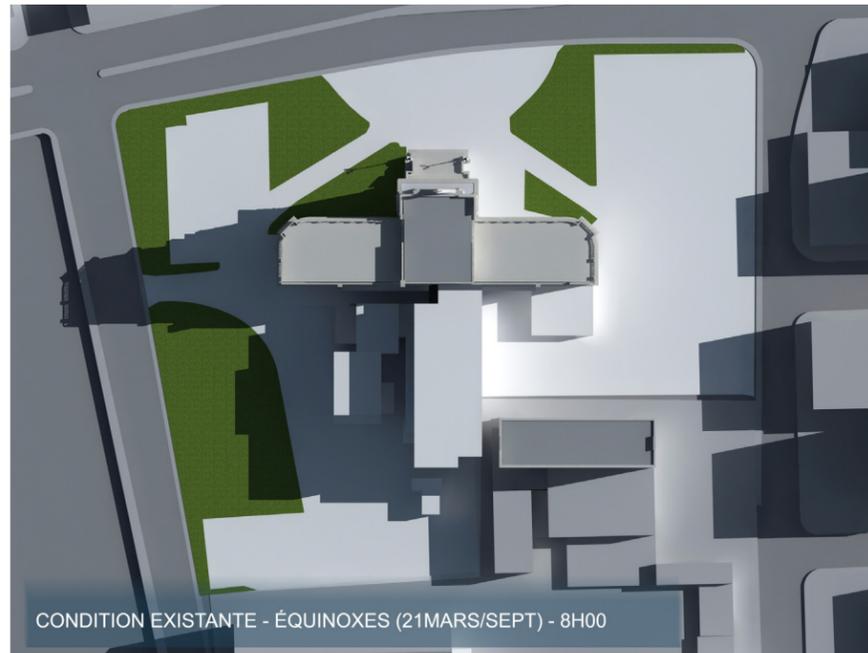
- perte de potentiel développement en raison de la non-construction de l'importante marge avant telle que requis par l'arrondissement² ;
- perte de potentiel développement en raison de la limitation de la hauteur des bâtiments.

Force est de constater que la complexité du projet génère des coûts supérieurs à la réalisation d'un ensemble résidentiel plus conventionnel.

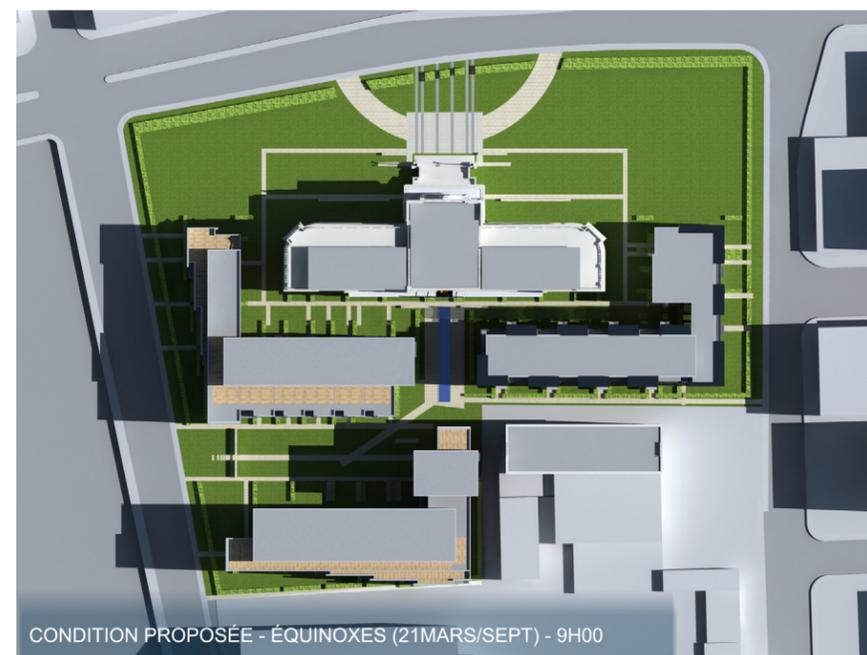
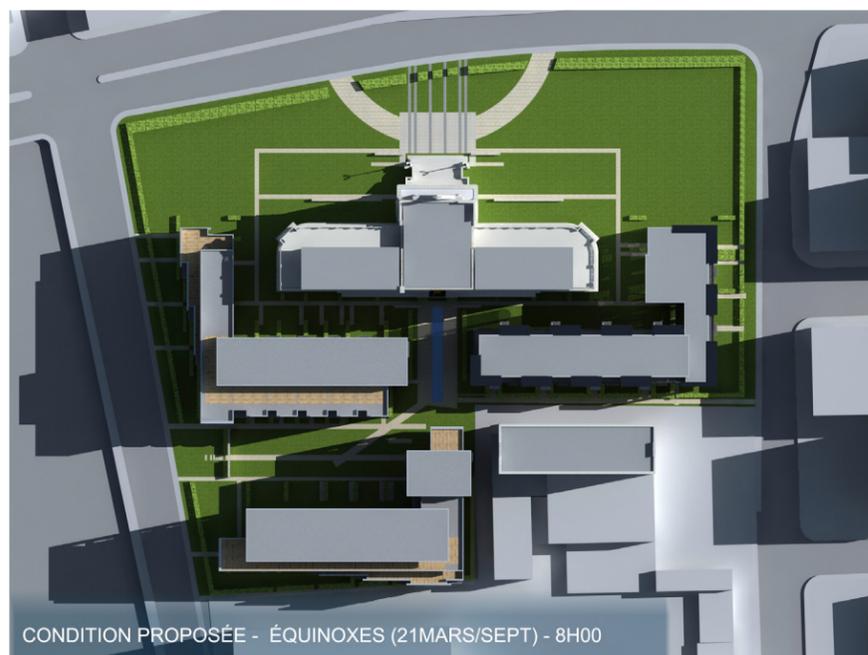
² Selon l'Évaluation municipale en vigueur, le terrain a une valeur de 26,00\$ le pied carré.

Annexe 4 Étude d'ensoleillement

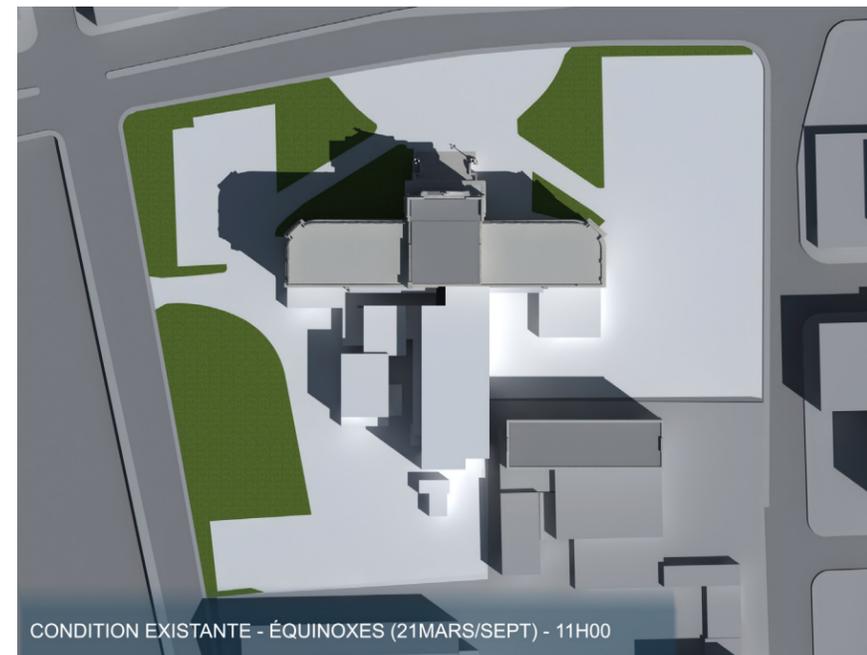
Conditions existantes



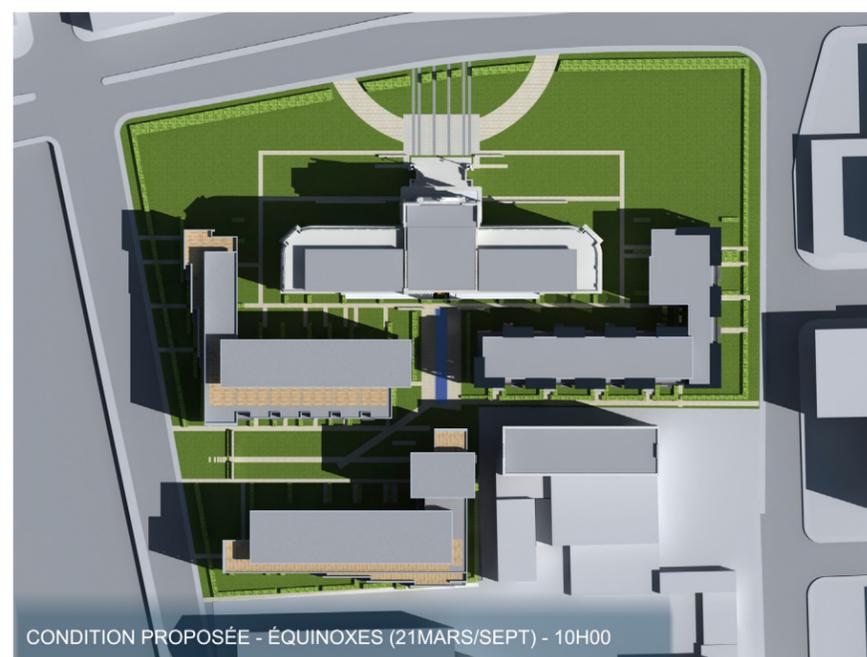
Conditions proposées



Conditions existantes



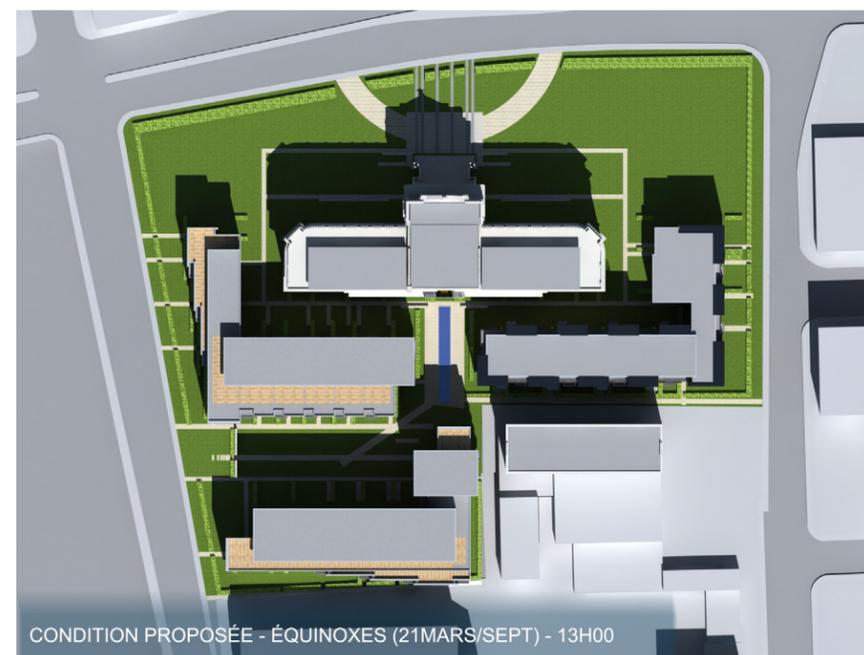
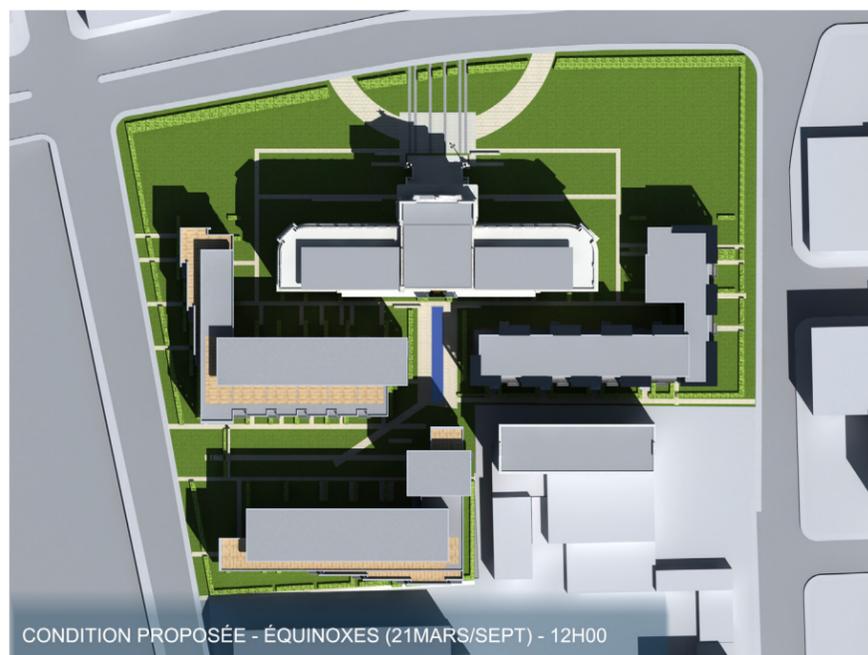
Conditions proposées



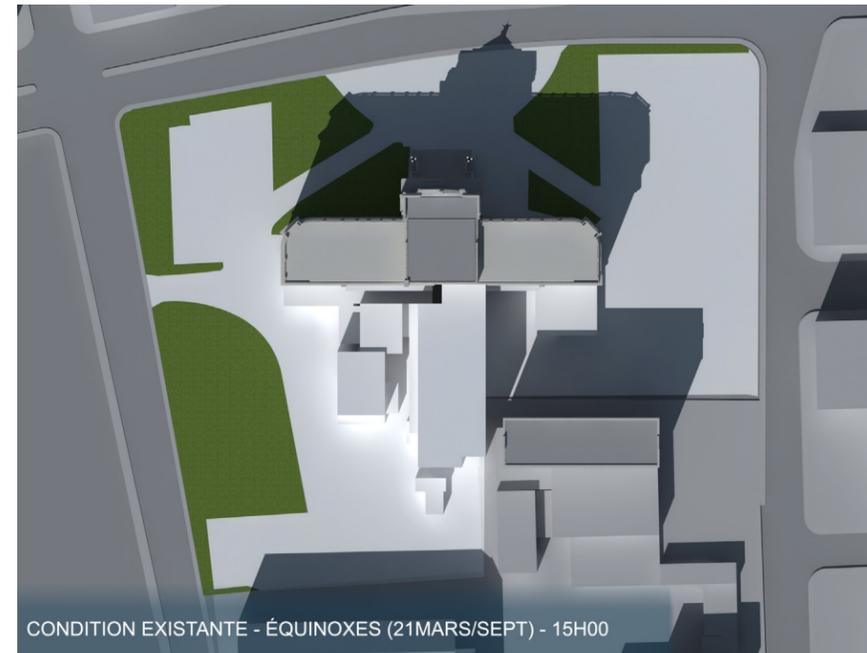
Conditions existantes



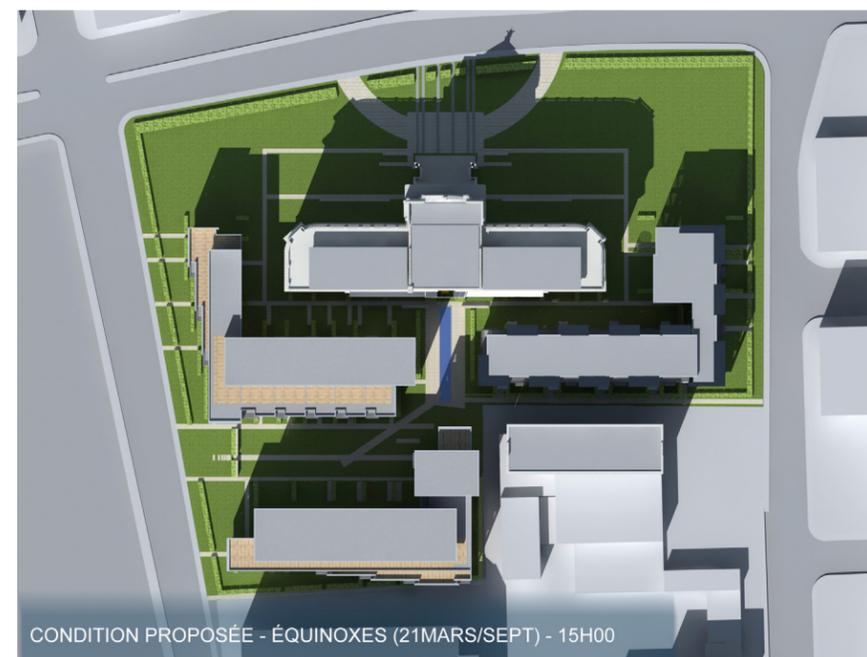
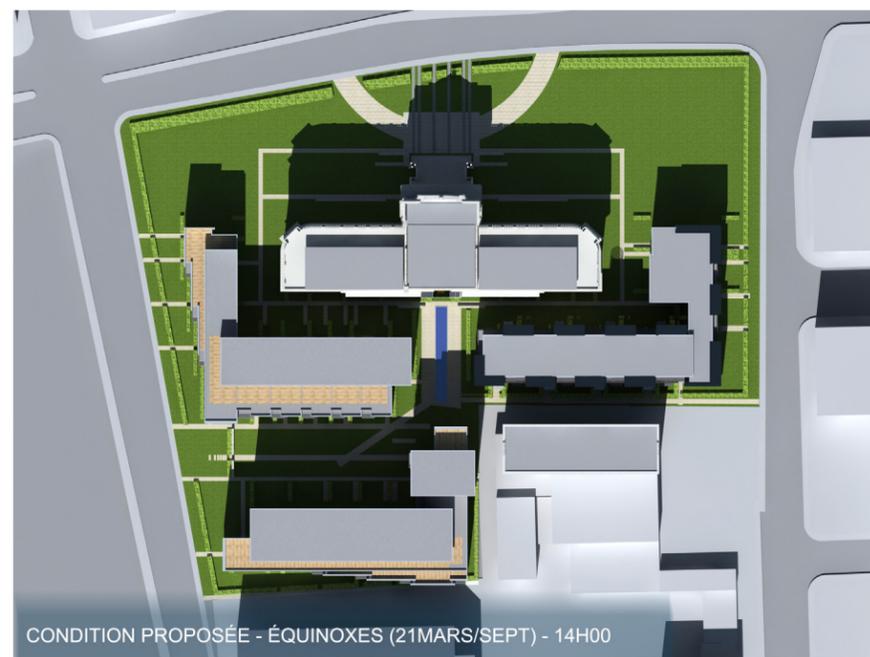
Conditions proposées



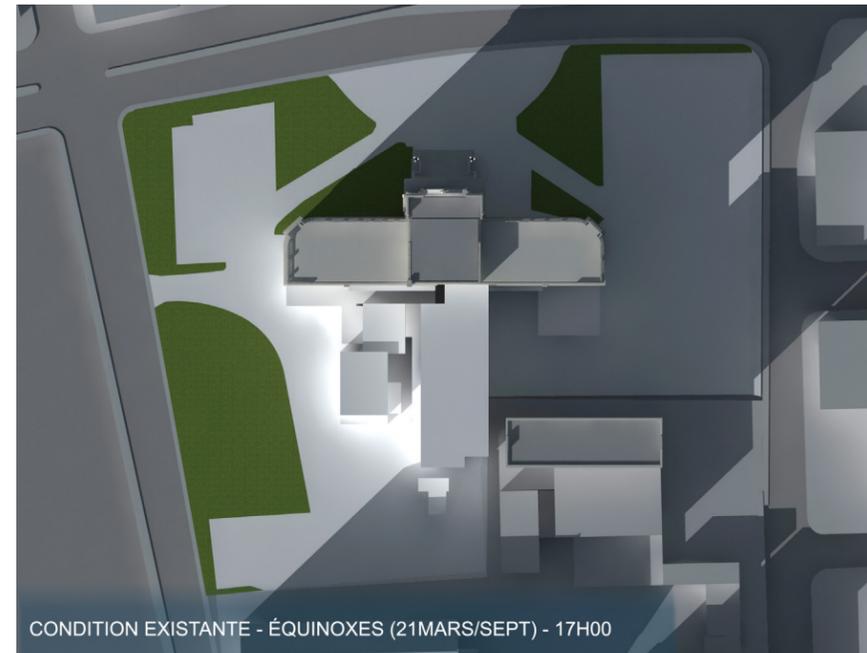
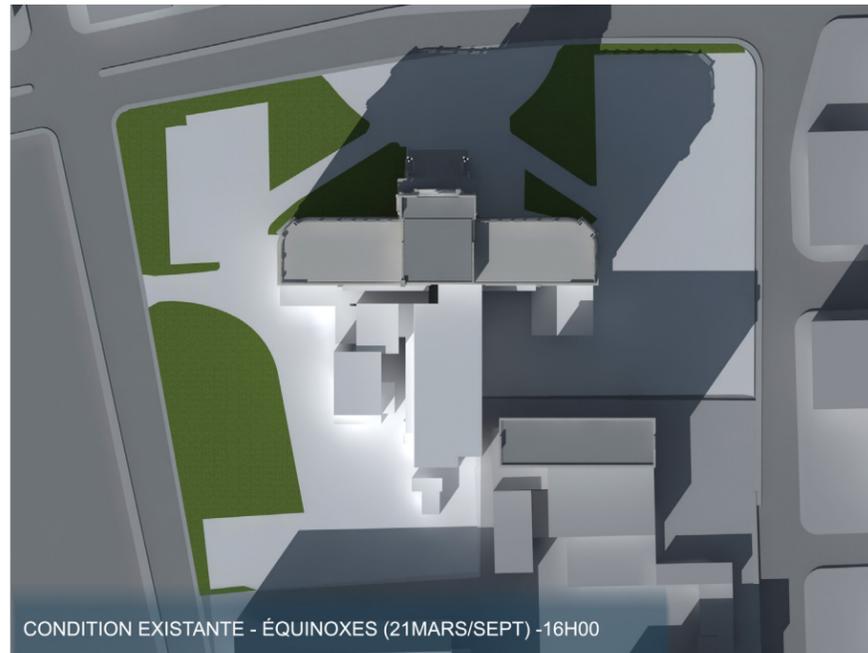
Conditions existantes



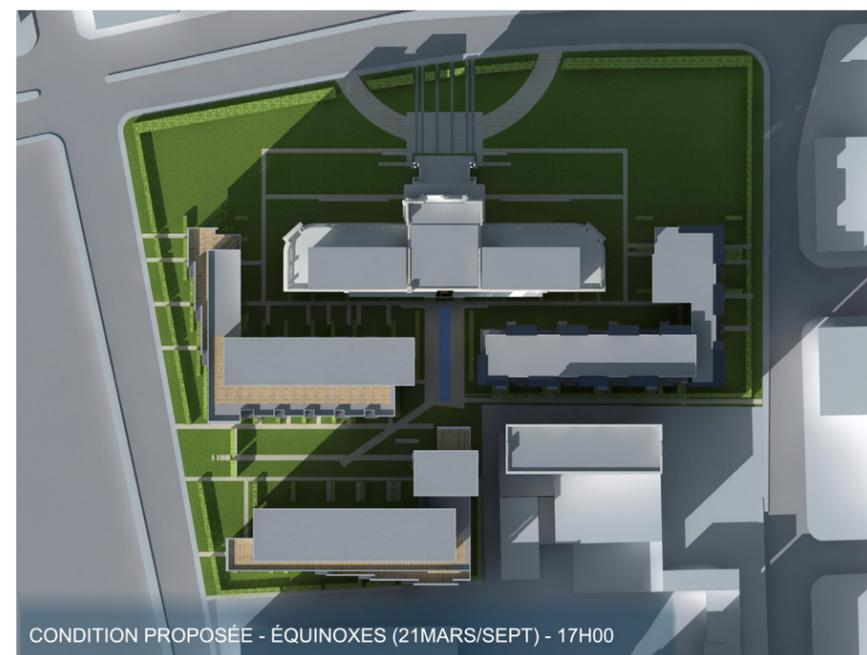
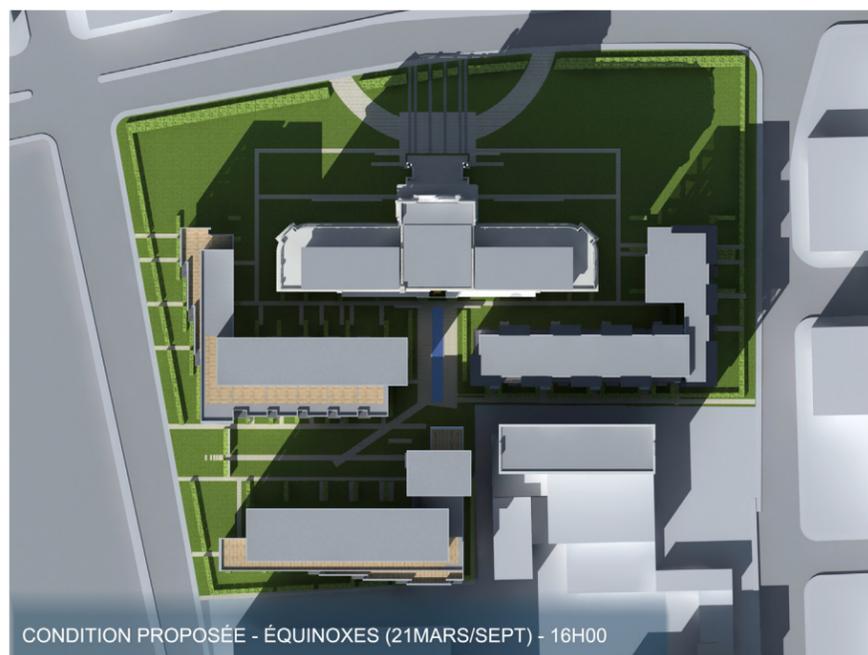
Conditions proposées



Conditions existantes



Conditions proposées



Annexe 5 Note technique sur la capacité des infrastructures

Note technique

DESTINATAIRE : Martin Galarnreau, vice-président, affaires corporatives et développement
Thibault, Messier, Savard & Associés inc.
Stéphane Côté, président de développements McGill

EXPÉDITEUR : Daniel Houle, ing.

DATE : Le 2 juin 2010

PROJET : Étude des infrastructures municipales pour le projet Institut des Sourds et muets au 7400 Saint-Laurent à Montréal

N° DOSSIER : 2009-724

Vous trouverez ci-dessous le résultat de l'étude faite sur les infrastructures pouvant desservir le projet cité en rubrique.

Aqueduc :

Une conduite aqueduc de 12 pouces (300 mm) est présente au centre sur le boulevard Saint-Laurent. Cette conduite génère un débit domestique et la pression nécessaire au projet. Par contre, une pompe pour la protection incendie est à prévoir dans le bâtiment si ce dernier a plusieurs étages, tel que tous les projets de même type à Montréal.

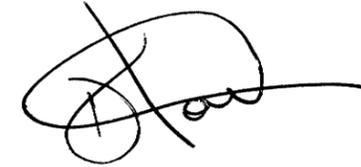
Égout sanitaire et pluvial

Un égout combiné de 5 pieds 6 pouces (1675 mm) de diamètre se trouve aussi au centre du boulevard Saint-Laurent. Cette conduite est au moins 80 % du diamètre de la conduite raccordant le bâtiment — une conduite de 10 pouces (250 mm) à 12 pouces (300 mm) sera nécessaire pour le projet —, ce qui signifie que le débit du projet a été prévu dans le plan directeur de la Ville. Donc, aucun problème n'est à prévoir pour l'égout sanitaire et pluvial.

Électrique / Télécom

Un massif de 6 conduits est présent sur le boulevard Saint-Laurent, sous le trottoir du même côté que le projet. Un calcul des charges et des besoins en télécom devra être fournis à la Commission des services électriques de Montréal pour confirmer que leur réseau peut supporter le projet.

MARCHAND HOULE & ASSOCIÉS INC.



Daniel Houle, ing.
Vice-président

-Note technique mod -10-06-02.doc

Annexe 6 Note sur l'organisation juridique du projet

L'INSTITUTION DES SOURDS-MUETS STRUCTURE JURIDIQUE DU PROJET « CENTRE 7400 »

PRÉPARÉ PAR
GASCON & ASSOCIÉS S.E.N.C.R.L.

L'INSTITUTION DES SOURDS-MUETS STRUCTURE JURIDIQUE DU PROJET « CENTRE 7400 »

1

INTRODUCTION

Le projet immobilier « Centre 7400 » sera développé sous forme de copropriété divise.

Le projet immobilier Centre 7400 fera initialement l'objet d'une déclaration de copropriété horizontale visant à régir l'ensemble du projet immobilier. Des déclarations de copropriété verticales spécifiques à chacune des phases de ce projet immobilier régiront par la suite les droits et obligations de copropriétaires de chacune des phases.

Ce projet immobilier comprendra quatre (4) bâtiments devant comporter au total environ trois cent (300) unités de copropriété divise.

Les copropriétaires bénéficieront de services en commun. Ainsi et à titre d'exemple, le Centre 7400 pourrait avoir une piscine, une salle d'exercice, une salle commune, un stationnement pour visiteurs, etc.

Particularité de ce projet, il pourrait être envisagé d'affecter le terrain situé à l'avant du bâtiment principal, sur la rue Saint-Laurent, d'une servitude pour fins d'espaces verts, empêchant ainsi toute construction future et permettant à l'ensemble des copropriétaires de bénéficier d'un espace vert important.

A. STRUCTURE JURIDIQUE DU PROJET IMMOBILIER

Le terrain du projet immobilier Centre 7400 fera l'objet d'une déclaration initiale de copropriété horizontale. La partie commune sera constituée du terrain et les parties privatives seront constituées des quatre (4) phases du projet immobilier.

Chacune des phases du projet immobilier constituera une copropriété verticale indépendante des autres phases. Une déclaration de copropriété verticale régira les droits et obligations de chacun des copropriétaires de cette phase. De plus, les copropriétaires seront régis par les dispositions de la déclaration de copropriété horizontale. Chacun des syndicats de copropriété de chacune des phases délèguera un administrateur au conseil d'administration du syndicat de la copropriété horizontale permettant ainsi de régir l'ensemble des parties communes de la copropriété horizontale.

Cette structure juridique de mise en place d'une déclaration de copropriété horizontale et de plusieurs déclarations de copropriété verticales de ce projet immobilier permet sans l'ombre d'un doute, (i) la constitution d'un projet immobilier global uniforme, (ii) l'indépendance de chacune des phases par rapport aux autres phases tout en étant régie par une déclaration de copropriété horizontale, (iii) la création de syndicats de copropriété à l'échelle humaine, compte tenu du nombre d'unités de chacune des phases au lieu d'une seule déclaration de copropriété qui pourrait régir trois cent (300) copropriétaires.

B. DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE

La déclaration de copropriété horizontale permettra de régir l'ensemble du terrain (qui sera une partie commune) et chacune des parties privatives (qui seront constituées de chacune des phases de ce projet immobilier).

Le syndicat de la copropriété horizontale sera constitué des syndicats de chacune des phases du projet immobilier, par conséquent, les membres du conseil d'administration du syndicat de la copropriété horizontale seront choisis parmi les membres du conseil d'administration du syndicat de chacune des copropriétés verticales. La déclaration de copropriété horizontale n'est pas différente d'une déclaration de copropriété verticale en ce sens qu'elle régir les droits et obligations des copropriétaires représentés ici par les syndicats de copropriété verticale à l'égard tant des valeurs relatives de la jouissance, de la nomination des administrateurs, des réunions de copropriétaires, des assurances, des pouvoirs et devoirs respectifs des organes du syndicat, des conditions relatives à la jouissance, l'usage et l'entretien des parties communes, de la contribution, recouvrement ou contribution aux charges communes, etc.

C. DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ VERTICALE

1. Division de la propriété

Chacune des déclarations de copropriété divisera la propriété en parties privatives, en parties communes et en parties communes à usage restreint.

2. Destination de la propriété

Chaque copropriétaire devra se conformer aux conditions relatives à la jouissance et à l'usage des parties privatives stipulées à la déclaration de copropriété.

3. Détermination de la valeur relative

La valeur relative de chacune des fractions (une fraction comprenant sommairement une partie privative et une quote-part des parties communes) sera établie par rapport à la valeur de l'ensemble des fractions en fonction de la nature, de la destination, des dimensions et de la situation de chaque fraction. La valeur relative de chacune des fractions sera déterminée aux fins d'établir la quote-part de charges communes.

La déclaration de copropriété prévoira que la quote-part dans les parties communes, le nombre de voix attachées à chaque fraction ainsi que la participation aux frais communs seront égales à la valeur relative de chacune des fractions. La déclaration de copropriété prévoira également que certaines dépenses seront défrayées par les utilisateurs des parties communes à usage restreint.

4. Servitudes

La déclaration de copropriété verra à la création de diverses servitudes créées par destination du propriétaire, telles que ci-après stipulées :

4.1 Le promoteur constituera contre et en faveur de certaines parties privatives des servitudes réelles et perpétuelles permettant l'usage complet des services communs, sans limiter la généralité de ce qui précède les servitudes permettront l'installation, le branchement, la conservation, la réparation, l'entretien, l'amélioration et le remplacement selon ce qui est requis de tous les services d'aqueduc, de conduites sanitaires et pluviales, de drainage, de conduites pour les services des incendies, les équipements pour l'approvisionnement en gaz naturel de toute nature, des installations électriques, des installations pour la transmission de données par fibre optique ou toute autre technologie de cette nature, des systèmes téléphoniques, le tout devant s'exercer aux endroits les moins dommageables pour les parties privatives;

4.2 Nonobstant le fait que les installations mentionnées au paragraphe 4.1 pourraient être installées à l'intérieur du périmètre de certaines parties privatives, il est entendu que les coûts d'entretien, de réparation et remplacement seront attribués ainsi :

4.2.1 chaque copropriétaire sera responsable des coûts d'entretien, de réparation et de remplacement de la portion de ces installations qui dessert uniquement sa partie privative;

4.2.2 le coût rattaché à toute autre partie de ces installations qui desserviront plus d'une unité de copropriété sera alors assumé par l'ensemble des copropriétaires qui en auront usage, proportionnellement entre eux à la valeur relative telle qu'elle sera

établie dans la déclaration de copropriété, basé sur le fait que l'ensemble de ces copropriétaires affectés représentent 100 %.

4.2.2 Le promoteur constituera contre et en faveur de chacune des parties privatives, des servitudes pour les vues et les surplombs.

4.3 Le promoteur constituera contre et en faveur de chacune des parties privatives, des servitudes pour les vues et les surplombs.

4.4 Toute autre référence à des servitudes existantes y sera stipulée.

5. Autres servitudes

Le promoteur verra à la création de toutes les servitudes nécessaires à la copropriété, notamment à une servitude non exclusive de droit de passage à pied et en véhicules pour permettre l'accès de la copropriété aux rues publiques et à une servitude non exclusive pour le stationnement extérieur.

De plus, une servitude d'« espaces verts » sera créée sur la partie du terrain situé en avant du 7400 boulevard Saint-Laurent.

6. Pouvoirs et devoirs des entités du syndicat

À compter de la publication de la déclaration de copropriété, la collectivité des propriétaires constituera une personne morale, appelée Syndicat (le "**Syndicat**"), qui aura entre autres pour objet la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes. Le Syndicat sera formé de deux entités, soit le conseil d'administration et l'assemblée générale des copropriétaires, ils agiront pour le Syndicat.

7. Conditions relatives aux parties privatives

Chacun des copropriétaires des parties privatives aura le droit de jouissance de sa partie privative ("habitation") et de son (ses) espace(s) de stationnement, sujet au respect de la déclaration de copropriété et de la déclaration de copropriété horizontale, incluant sans limiter la généralité de ce qui précède, la destination et des règlements de la propriété et de tout amendement à la déclaration de copropriété et de la déclaration de copropriété horizontale, le cas échéant et en autant que celui-ci ne trouble pas le droit de jouissance des autres copropriétaires et qu'il n'effectue aucun travaux qui pourraient menacer la structure de la bâtisse.

G:\nquesnell2687-13 (7400, boulevard Saint-Laurent)\Sommaire de la structure juridique.doc