



Ateliers CASTELNAU

Projet soumis à l'arrondissement
Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension
en vertu de l'article 89 de la Charte de Montréal

Crédits

DÉVELOPEMENTS MCGILL

Stéphane Côté, président

THIBAUT, MESSIER, SAVARD ET ASSOCIÉS INC.

Martin Galarneau, Vice-président, Affaires corporatives et développement

IBI-CHBA

Roch Cayouette, architecte | associé

Caroline Léveillé, architecte

Nathalie Bélanger, architecte

Michel Dufresne, urbaniste | associé

Rosalie Hubert, urbaniste

Marie-Eve Parent, architecte paysagiste

Carolyne Loubert, conceptrice 3D

Julie Avé, graphiste

Elisabeth Fortin, graphiste

CONSULTANTS EXTERNES

Isabelle Bouchard, conseillère en patrimoine et en aménagement

Luc Nadeau, Ingénieurs forestiers, experts-conseils

Aristomen Anéziris, Les consultants Trafix inc.

Olivier Maitre, Équiluqs Ingénierie

David Desroches, Équiluqs Ingénierie

Frédéric LeGentil, Dupras-Ledoux, Ingénieurs-conseils

Raymond Morel, Inspec-Sol, Ingénierie et solutions

** Les sources des images sont indiquées seulement lorsqu'elles ne proviennent pas du Groupe IBI-CHBA.*



CHBA

DevMcGill®

TMSA

Table des matières

Introduction	2
1. Analyse urbaine	4
1.1 Description du site et des bâtiments	4
1.2 Intérêt de conservation des bâtiments	7
1.3 Contexte urbain	12
1.4 Cadre de planification	14
2. Concept d'aménagement	16
2.1 Intégration urbaine	16
2.2 Programme architectural	21
2.3 Parti architectural	28
3. Approche paysagère	40
3.1 Le concept paysager	41
3.2 Les espaces extérieurs	42
4. Stratégie d'aménagement écologique	43
4.1 Approche du promoteur	43
4.2 Tableau-synthèse	44
Annexes	47
Annexe 1 : Analyse des différentes Politiques, Stratégies et Plan d'action municipaux	
Annexe 2 : Étude d'ensoleillement	
Annexe 3 : Résumé de l'étude qualitative des arbres et mesures et préservation	
Annexe 4 : Résumé de l'avis technique sur la qualification des impacts locaux sur les déplacements	
Annexe 5 : Note technique sur la capacité des infrastructures	
Études complémentaires (documents distincts)	
BOUCHARD, I., <i>Analyse des valeurs patrimoniales</i> , 65-95, rue De Castelnau Ouest, Montréal, juillet 2013.	
BOUCHARD, I., <i>Recherche patrimoniale préalable</i> , 65, rue De Castelnau Ouest, Montréal, juillet 2012.	
NADEAU, L., <i>Foresterie Urbaine inc., Étude qualitative des arbres et préservation</i> , 65-95, rue De Castelnau Ouest, Montréal, juillet 2013.	
TRAFIX, <i>Avis technique. Qualification des impacts locaux sur les déplacements. Projet de développement résidentiel sur le site de l'imprimerie Transcontinental</i> , juin 2013.	
INSPEC-SOL, <i>Rapport de caractérisation environnementale – phase II</i> , 2012.	

Introduction

Le projet de redéveloppement du site du 65-95 De Castelnau Ouest s'inscrit dans une vision concertée qui favorise la consolidation du secteur Castelnau par le redéveloppement d'un site sous-utilisé et l'amélioration de l'environnement bâti et paysagé. Les firmes DevMcGill et Thibault, Messier, Savard et Associés Inc. (TMSA) ont mandaté le Groupe IBI-CHBA afin de préparer le projet de redéveloppement. Les promoteurs immobiliers ont conclu une entente avec le propriétaire du terrain dans le but de s'en porter acquéreur et d'entreprendre ce projet de développement résidentiel.

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. Le concept architectural et le concept 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 65-95 De Castelnau nécessitera des modifications 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) dans le cadre de la procédure d'approbation de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.



CASTELNAU, COUR INTÉRIEURE | DEVMcGILL ET TMSA



CASTELNAU, PARVIS | DEVMcGILL ET TMSA



ORLÉANS | DEVMcGILL



LONGUEUIL-SUR-LE-PARC | TMSA

Les promoteurs

Fort de leur expérience commune dans la réalisation du projet CASTELNAU, les promoteurs **DevMcGill et Thibault, Messier, Savard et Associés Inc. (TMSA)** ont de nouveau uni leur savoir-faire et leurs expertises pour proposer le redéveloppement du site voisin. Grâce à leur expérience et leur connaissance du secteur, ils présentent un projet immobilier de grande qualité architecturale, qui contribue à la consolidation du secteur.

DEVMcGILL

Récipiendaire de nombreux prix, DevMcGill est un leader et un innovateur dans le secteur de la promotion immobilière. Spécialisé depuis 15 ans dans le développement de projets en copropriété dans la région métropolitaine, DevMcGill détient l'expertise requise pour comprendre les enjeux de développement de ce terrain sous-utilisé et souhaite y apporter sa vision.

Dirigée par Stéphane Côté et une équipe chevronnée comportant des experts de la construction, du marketing et de la finance, DevMcGill planifie avec rigueur tous ses projets à partir d'une vision bien définie : Bâtir aujourd'hui le Montréal de demain pour plusieurs générations de résidents urbains. Lofts, condominiums et penthouse; l'entreprise offre une multitude d'espaces vivants, intelligents et audacieux. Des projets qui, chaque fois, respectent trois principes fondamentaux : design avant-gardiste, localisation de choix, et surtout, respect de la promesse.

DevMcGill est passé maître dans l'art de créer des espaces de vie urbains, contemporains et adaptés au style de vie de la population montréalaise, comme en témoignent le Couvent Outremont sur les flancs du Mont-Royal et le Caverhill, le 777 et l'Orléans dans le Vieux-Montréal ou encore les condos éco énergétiques Square Benny dans Notre-Dame-de-Grâce. Ces projets d'envergure ont tous reçu divers prix de distinction tels que le prix de la mise en valeur du patrimoine, le prix d'intégration architecturale de la Ville de Montréal, la certification LEED Argent et bien d'autres encore.

Aujourd'hui, DevMcGill exploite son expérience du passé pour construire le Montréal du futur avec de nouveaux projets en construction : la phase 4 du projet M9 dans le Vieux-Montréal, le Castelnau à Villeray, le St-Dominique, au cœur du quartier des spectacles et le projet Avenue32, à Lachine.

THIBAUT, MESSIER, SAVARD ET ASSOCIÉS INC.

TMSA est une entreprise qui œuvre depuis 1989 dans le secteur immobilier et qui, depuis sa fondation, a réalisé de nombreuses transactions dont la valeur dépasse aujourd'hui largement le milliard de dollars.

Au cours de ses quinze premières années d'opération, TMSA a procédé à différentes acquisitions dans les secteurs résidentiel, commercial et hôtelier.

Au début de son existence, faisant face à un marché immobilier résidentiel trouble et à une conjoncture économique plutôt défavorable, TMSA a acquis et redressé de manière remarquable des actifs qui étaient en difficultés.

Dans le cadre des activités liées aux immeubles commerciaux (bureau et commerce au détail), TMSA a fait l'acquisition de divers portefeuilles dans le but d'en exploiter leur plein potentiel entre autres en modifiant la vocation de certains immeubles.

Dans le secteur de l'hôtellerie, TMSA a contribué à redresser les hôtels Château Champlain et Marriott Courtyard leur permettant de retrouver la rentabilité. Dans les Caraïbes, TMSA s'est associé à une importante société étrangère afin de construire et de commercialiser un complexe hôtelier d'envergure que l'entreprise a ensuite détenu pendant quatre ans.

En 2003, la direction de TMSA a pris une décision stratégique de se départir de son portefeuille d'actifs afin de s'orienter davantage vers le développement résidentiel. La mise en valeur de terrains pour la construction résidentielle ainsi que le développement de partenariats avec de grands constructeurs/développeurs ont permis à TMSA de se positionner comme un joueur important dans l'industrie du développement résidentiel. Parmi les projets réalisés dans le cadre de ses activités résidentielles, notons Longueuil-sur-le-Parc qui a reçu le prix d'excellence de l'Association des architectes paysagistes du Canada en 2010 et le projet de condominiums Castelnau développé en partenariat avec DevMcGill.

Parallèlement, ayant identifié des opportunités d'affaires créées par la crise immobilière américaine, TMSA a procédé, en 2009, à ses premiers investissements en Floride. Depuis, TMSA a réalisé trois acquisitions d'immeubles et projette de poursuivre ses activités dans cette région au cours des prochaines années.

Les professionnels

Pour la réalisation du projet, les promoteurs s'associent avec le Groupe IBI-CHBA, une firme émérite dans la construction résidentielle à Montréal avec qui ils ont collaboré dans le cadre du projet de reconversion de l'ancienne Institution des sourds-muets, le CASTELNAU.

GROUPE IBI-CHBA

Le Groupe IBI-CHBA est une équipe multidisciplinaire composée d'une centaine de professionnels œuvrant depuis près de trente ans dans les domaines de l'architecture, du design urbain, de l'urbanisme, de l'architecture de paysage et des communications. La philosophie de la firme se démarque par une approche créative explorant tous les aspects relatifs à la conception de l'environnement.

Le mandat confié au Groupe IBI-CHBA vise à concevoir et à réaliser un projet de développement résidentiel pour le site du 65-95 De Castelnau, dans une perspective de consolidation du milieu, de densification résidentielle et de mise en valeur du paysage urbain. IBI-CHBA possède une solide expérience en matière d'analyse et de compréhension de problématiques urbaines et recherche les meilleures solutions d'aménagement en regard au milieu d'insertion. Les projets réalisés par l'équipe reposent sur l'intégration transdisciplinaire des compétences : urbanisme, architecture, paysage. L'atelier IBI-CHBA est un lieu d'émulation de projets d'envergures variées qui contribuent à l'évolution positive de la ville. Au fil de ses réalisations, le Groupe IBI-CHBA a développé un grand nombre de typologies de logements, renouvelant les formes traditionnelles de l'habitat urbain. Systématiquement, l'architecture du paysage contribue directement à la qualité des ensembles résidentiels réalisés, pour une insertion dynamique et soucieuse de l'environnement.

1. Analyse urbaine

1.1 Description du site

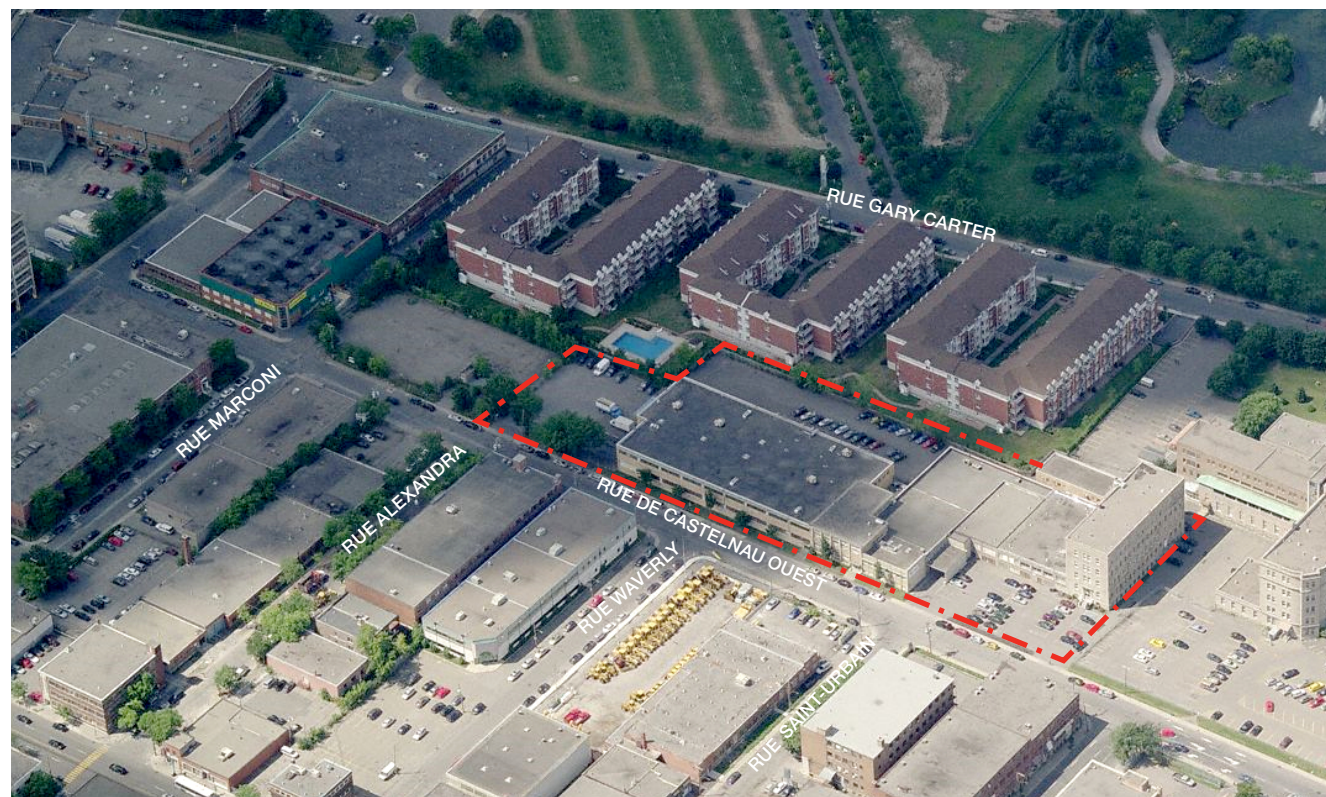
Le site

Situé dans l'arrondissement Villieray–Saint-Michel–Parc-Extension, le site du 65-95 De Castelnau Ouest est localisé au centre de l'îlot formé des rues De Castelnau Ouest, Mile End, Gary-Carter¹ (anciennement Faillon Ouest) et du boulevard Saint-Laurent. Le terrain est bordé au nord par l'ensemble résidentiel Les Jardins du parc Jarry, à l'est par le développement résidentiel en cours de construction CASTELNAU et à l'ouest par un terrain utilisé comme aire de stationnement. Formé d'un seul lot (2 589 396) d'une superficie de 11 798,4 m², le site est occupé par des bâtiments appartenant à l'imprimerie Transcontinental Inc. La construction de cinq étages en pierre grise, située à la limite est du site, est le bâtiment le plus ancien sur le site (65, De Castelnau Ouest). Construit dans les années 20, celui-ci accueillait, à l'origine, les ateliers de l'Institution des sourds-muets. Plusieurs bâtiments de plus petit gabarit (de 1 à 2 étages) sont annexés au bâtiment d'origine des anciens ateliers (85-95, De Castelnau Ouest)². Depuis l'arrêt des activités de l'imprimerie, il y a plus de deux ans, seulement une partie des bureaux sont utilisés par des employés de Transcontinental, tandis que le bâtiment d'origine des anciens ateliers est partiellement occupé par quelques locataires. Les espaces extérieurs sont asphaltés et servent de stationnement ou d'espace de manœuvre pour les camions de livraison. Plusieurs servitudes sont indiquées au plan d'arpentage :

- En faveur du lot voisin à l'est : une servitude de passage d'une largeur de 4,27 mètres, perpendiculaire à la rue et longeant la limite du lot;
- En faveur du site à l'étude : une servitude de passage d'une largeur de 1,83 mètre, longeant la limite du lot au nord-est;
- En faveur de la Ville de Montréal : une servitude pour le maintien des lignes souterraines, de distribution d'énergie électrique, de télécommunication de distribution de force motrice ou de transmission et leurs accessoires, accordant le droit de circuler à pied;
- En faveur de la ville de Montréal : une servitude de limitation de charge située en tréfonds, de forme irrégulière située au coin sud-ouest du site à l'étude.

Le bâtiment d'origine des anciens ateliers contient de l'amiante et le niveau de contamination des sols est moyen. Le rapport de caractérisation environnementale³ identifie des aires de contamination du sol. Ces sols identifiés sur le site, devront, lors de l'excavation, être gérés selon les dispositions de la *Grille de gestion des sols contaminés excavés intérimaire* du MDDEP.

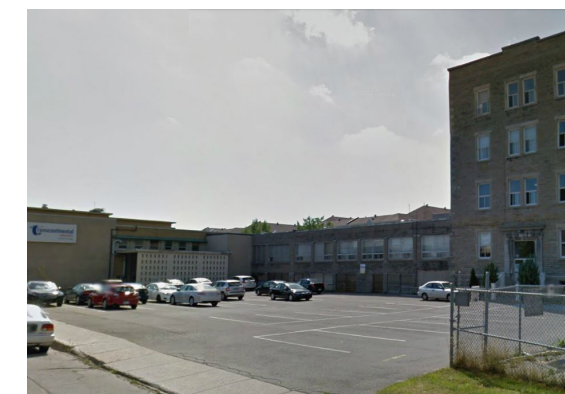
Tel que décrit dans l'étude qualitative des arbres réalisée par Nadeau Foresterie urbaine inc. (voir annexe 3), un alignement d'arbres, des frênes relativement jeunes, borde le site le long de la rue De Castelnau du côté de l'emprise publique. Dans la portion ouest, vis-à-vis le stationnement extérieur, quelques peupliers et ormes s'élèvent le long de la clôture. Finalement, des végétaux en friche se sont développés à la limite de la propriété, là où le sol n'est pas recouvert d'asphalte.



VUE D'ENSEMBLE DU SITE | SOURCE : BING.COM



ALIGNEMENT D'ARBRES, RUE DE CASTELNAU OUEST



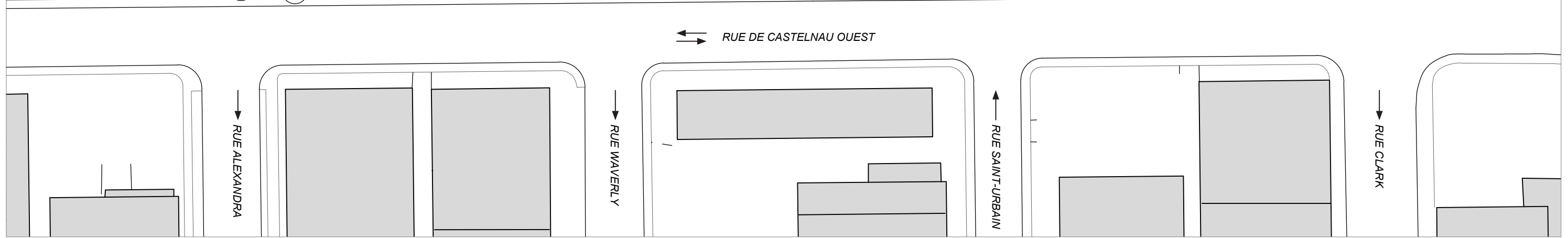
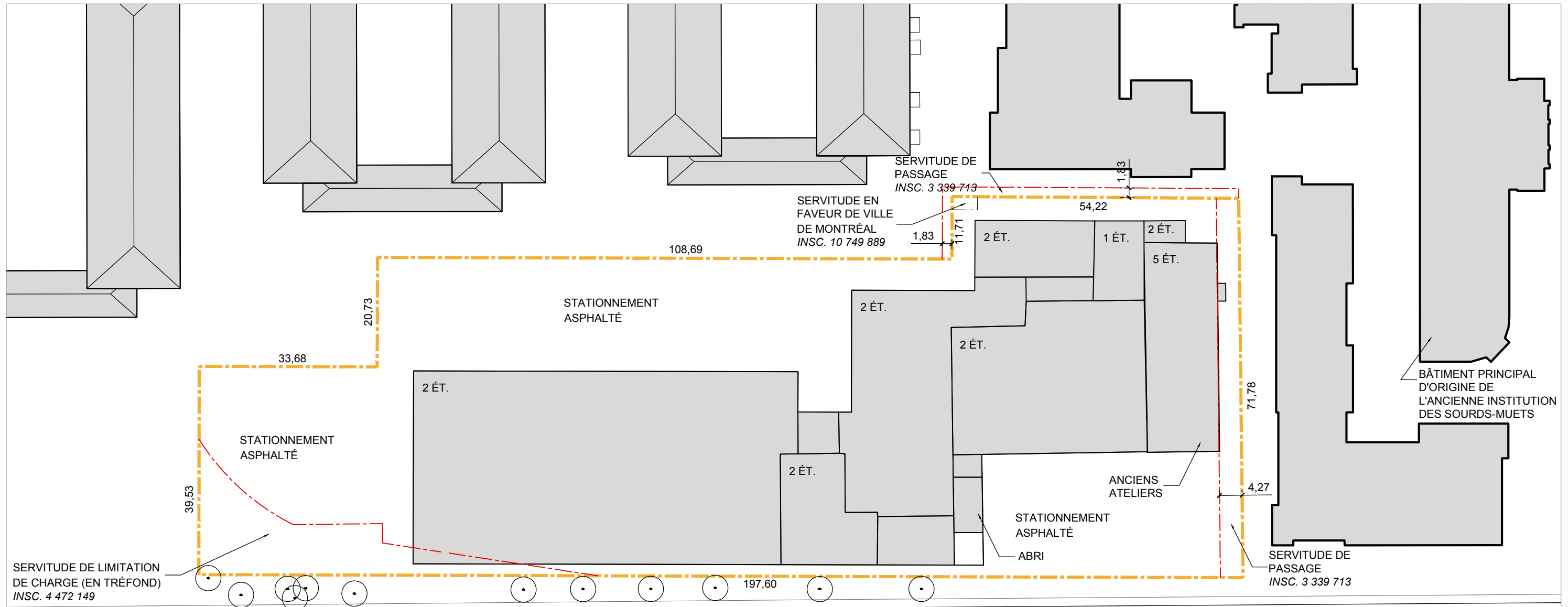
STATIONNEMENT DEVANT LE 65, DE CASTELNAU OUEST



STATIONNEMENT CÔTÉ OUEST

¹ Gary-Carter est le nouveau toponyme en vigueur depuis le 25 mai 2013 et remplace la rue Faillon Ouest.
² Le numéro civique 85 est l'entrée officielle de l'imprimerie, tandis que le 95 était une entrée réservée aux employés de l'usine.

³ INSPEC-SOL INC., Caractérisation environnementale – phase II, 65-95, rue de Castelnau Ouest, 7 mai 2012.



- LIMITE DE PROPRIÉTÉ
- LIMITE DE SERVITUDE
- ARBRE EXISTANT



Historique d'occupation

Au début du XX^e siècle, les Clercs de Saint-Viateur font l'acquisition d'un terrain à l'ouest du boulevard Saint-Laurent, à la hauteur de la rue Rollette (maintenant De Castelnau Est), qui définissait la limite entre deux paroisses. Cette voie ne se prolongeait pas encore vers l'ouest; des constructions occupent d'ailleurs la future emprise de la rue. Les lots au sud et à l'est du terrain sont lotis, mais partiellement développés. Entre 1916 et 1921 est construit le bâtiment principal de l'Institution des sourds-muets et un peu plus tard celui des ateliers situé sur la rue De Castelnau (l'inauguration a eu lieu en 1926). S'en suivent plusieurs modifications et agrandissements aux bâtiments à partir du milieu des années 40. La vente de plusieurs parcelles de terrain par les Clercs de Saint-Viateur après 1971 a permis au secteur de se redévelopper ou d'être utilisés à d'autres fins. Une bande de terrain longeant la rue Faillon Ouest fait maintenant place à l'ensemble résidentiel Les Jardins du parc Jarry. Le site de l'Institution est transformé à des fins résidentielles (développement CASTELNAU). Les deux premières phases, le bâtiment principal d'origine et la phase 2 (nouvelle construction), sont en cours de réalisation. Enfin, l'ancien bâtiment des ateliers de l'Institution des sourds-muets et les ajouts plus récents sont utilisés à des fins industrielles par les compagnies Acme Direct/Litho Acme Inc. puis, à partir de 2004, par Transcontinental Inc. Depuis le 30 août 2011, tous les équipements et le personnel de l'usine de Transcontinental sont déménagés à la succursale de l'arrondissement Saint-Léonard, seulement quelques vendeurs occupent les bureaux administratifs au 85, rue De Castelnau Ouest. Seulement sept locataires occupent le bâtiment d'origine des anciens ateliers selon des ententes avec baux mensuels à l'exception d'un locataire dont le bail se termine en avril 2014.

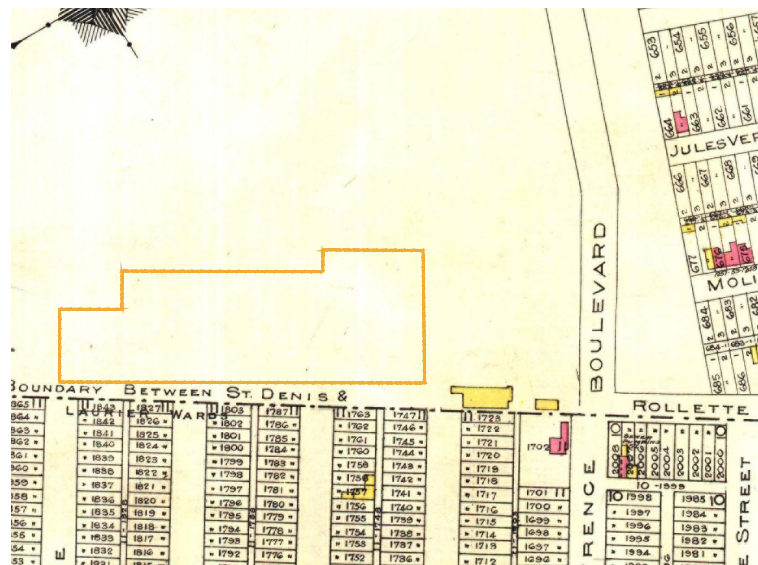
LES PRINCIPALES ÉTAPES MARQUANT L'ÉVOLUTION DU SITE⁴

- 1916-1921** | Construction du bâtiment principal de l'Institution des sourds-muets (7400, boulevard Saint-Laurent) : Gauthier et Daoust, architectes.
- 1926** | Inauguration du bâtiment des ateliers de l'Institution des sourds-muets (65, rue De Castelnau ouest). Le bâtiment compte cinq étages et une chaufferie d'un étage, connectée par un tunnel au bâtiment principal.
- 1944-45** | Agrandissements du bâtiment d'origine du côté ouest : M. Morin, architecte
- 1960-1964** | Réaménagement intérieur des ateliers existants : Gilbert Moreau, architecte.
- 1962-63** | Construction des nouvelles ailes (85-95, rue de Castelnau Ouest) : Gilbert Moreau, architecte
- 1967-1968** | Plans préliminaires pour le réaménagement intérieur du bâtiment d'origine des anciens ateliers : Roger Chalifoux, architecte et Parent Sperandio.
- 1981** | Les Clercs de Saint-Viateur vendent à Ateliers des sourds Montréal.
- 1989** | Fusion de Ateliers des sourds Montréal et du Groupe Litho Acme Inc.
- 2004** | Cession du Groupe Litho Acme Inc. à Imprimeries Transcontinental Inc.
- 2011** | Relocalisation des activités industrielles de Transcontinental Inc.

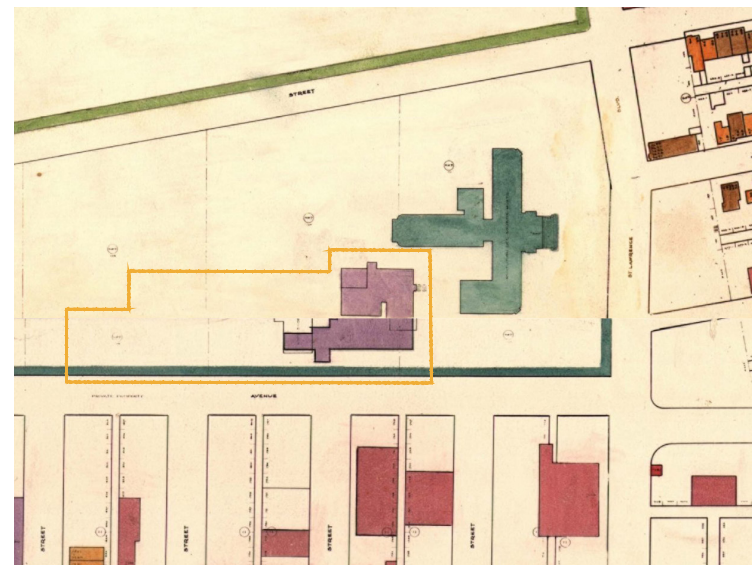
⁴ Source : BOUCHARD (2012)



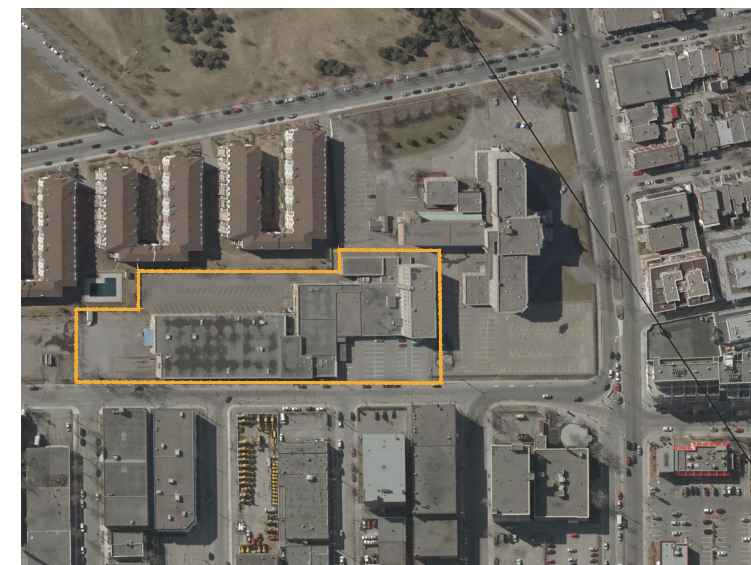
ATELIER D'IMPRIMERIE, INSTITUTION CATHOLIQUE DES SOURDS-MUETS | SOURCE: BANQ



1914 | GOAD | SOURCE: BANQ



1949 | PLAN D'UTILISATION DU SOL | SOURCE: BANQ



2009 | ORTHOPHOTO | SOURCE: VILLE DE MONTRÉAL

1.2 Intérêt de conservation des bâtiments



MONTAGE : PHOTO AÉRIENNE ET PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE | SOURCE : COMPAGNIE 9227-7797 QUÉBEC INC.

Le bâtiment des anciens ateliers ainsi que ses agrandissements successifs ont fait l'objet d'une recherche patrimoniale (juillet 2012) et d'une analyse des valeurs patrimoniales (juin 2013) réalisées par Isabelle Bouchard, consultante en patrimoine et en aménagement. Les informations présentées dans ce sous-chapitre sont basées sur cette recherche.

Le site comprend plusieurs sections de bâtiments construites successivement entre les années 20 et les années 60. Les trois principales phases de construction correspondent à :

1. La construction du bâtiment des ateliers de l'Institution des sourds-muets (1920-26);
2. Les agrandissements du bâtiment d'origine du côté ouest (1944-49);
3. La construction des nouvelles ailes les plus à l'ouest de l'ensemble (1962-63).

Pour chacune de ces phases, une fiche descriptive accompagnée de photos des bâtiments est présentée. L'intérêt patrimonial de chaque bâtiment est évalué selon les valeurs sociale et symbolique, historique, artistique et esthétique, paysagère urbaine et d'usage reconnues dans les études de la consultante.

La décision de conserver ou de démolir les bâtiments est fondée sur plusieurs considérations : la valeur patrimoniale des bâtiments, les contraintes techniques et fonctionnelles liées à la conversion et la valeur ajoutée du projet de remplacement.

1. BÂTIMENT D'ORIGINE DES ANCIENS ATELIERS

Adresse: 65, rue De Castelnau Ouest

Années de construction: 1920-1926

Concepteur: possiblement Arthur Vincent, architecte, ingénieur et arpenteur

Superficie construite hors sol: ±2200 m²

Dimensions du bâtiment: ± 13,7 m (façade De Castelnau) et 39,4m (façades latérales)

Nombre d'étages: 4 + sous-sol

État physique général: moyen

Revêtement extérieur: pierre calcaire

Vocation précédente du bâtiment:

ateliers d'enseignement de métiers aux enfants sourds et muets et locaux loués à des organismes ainsi qu'à des entreprises

Vocation actuelle du bâtiment: quelques locaux loués à des organismes et à quelques petites entreprises.

Implantation et traitement architectural:

Implanté perpendiculairement à la rue de Castelnau, le bâtiment est en recul d'environ 25 mètres par rapport à l'emprise publique. Son gabarit est assez imposant pour le secteur. La façade principale présente « une composition architecturale symétrique articulée en trois travées : la travée centrale comprend le portail d'entrée principale, auquel on accède par quelques marches. Les éléments classiques composant le portail, bien que discrets, lui confèrent une certaine monumentalité : pilastres supportant un entablement surmonté d'une corniche, le tout en pierre de taille ». (BOUCHARD, 2012). Les ouvertures, rectangulaires et verticales, sont distribuées selon un rythme régulier. La chaufferie, construction d'un étage et demi à l'ouest du bâtiment, aurait vraisemblablement été construite à la même époque pour alimenter l'ensemble des bâtiments de l'Institution des sourds-muets. La cheminée circulaire de l'incinérateur, en brique couleur chamois, est visible sur la façade ouest.

Analyse des valeurs patrimoniales

	Faible	Moyen	Fort
Sociale et symbolique	■	■	
Historique			■
Artistique et esthétique		■	
Paysagère urbaine		■	
D'usage		■	
Intérêt patrimonial		■	



1. FAÇADE PRINCIPALE, RUE DE CASTELNAU OUEST | CRÉDIT: I. BOUCHARD



2. FAÇADE LATÉRALE EST | CRÉDIT: I. BOUCHARD



3. FAÇADE ARRIÈRE ET LATÉRALE OUEST, CHEMINÉE | CRÉDIT: I. BOUCHARD

2. AJOUTS DES ANNÉES 40

Adresse: –

Années de construction: 1945 à 1949

Concepteur: M. Morin, architecte

Superficie construite hors sol: ± 1210 m²

Dimensions du bâtiment: ± 36,8 m
(façade De Castelnaud)

Nombre d'étages: 1 + sous-sol

État physique général: moyen

Revêtement extérieur: pierre calcaire

Vocation précédente du bâtiment:

ateliers d'enseignement de métiers aux enfants sourds et muets et ateliers d'imprimerie et de reliure, bureaux administratifs

Vocation actuelle du bâtiment: vacant

Implantation et traitement architectural:

Constructions d'un seul étage, les façades avant des ajouts sont alignées sur celle du bâtiment d'origine. L'horizontalité du bâtiment est accentuée par la série de fenêtres formant un bandeau. Bien que les proportions des ouvertures trahissent l'époque de construction, la continuité du matériau de revêtement (de la pierre calcaire) assure une certaine corrélation avec bâtiment d'origine. La composition architecturale est très simple et la façade est dépouillée.

Analyse des valeurs patrimoniales

	Faible	Moyen	Fort
Sociale et symbolique	■		
Historique		■	
Artistique et esthétique	■		
Paysagère urbaine	■		
D'usage		■	
Intérêt patrimonial	■		



1. FAÇADE AVANT | CRÉDIT: I. BOUCHARD

3. AILES DES ANNÉES 60

Adresse: 85-95, rue De Castelnau Ouest

Années de construction: 1962-63

Concepteur: Gilbert Moreau, architecte

Superficie construite hors sol:
±2584 (aile A) et ±2215 (aile B)

Dimensions du bâtiment:
±69,6m (aile A/façade De Castelnau) et
±32,8m (aile B/façade De Castelnau)

Nombre d'étages: 2 étages (aile A);
2 étages + sous-sol (aile B, section ouest)
et 1 étage + sous-sol (aile B, section est)

État physique général: moyen

Revêtement extérieur: brique

Vocation précédente du bâtiment:
entrepôt-atelier (aile A) et bureaux administratifs (aile B)

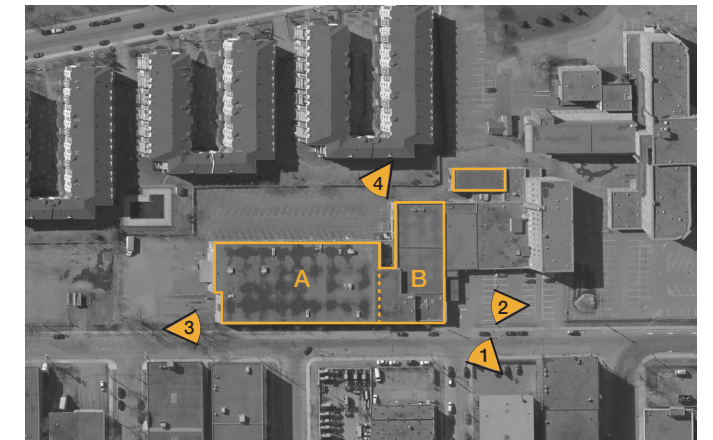
Vocation actuelle du bâtiment: vacant

Implantation et traitement architectural:

Les ailes situées à l'ouest se distinguent par leur faible marge de recul avant et une facture architecturale présentant peu de similitudes avec les autres bâtiments composant l'ensemble. L'aile A, localisée à l'extrémité ouest de l'ensemble, correspond à l'aire de production et d'entreposage et arbore une façade sobre en brique de couleur jaune-beige et une fenestration en larges bandeaux horizontaux. L'aile B est composée de deux volumes de hauteur variable. Des pilastres séparent les travées de fenêtres formant une composition régulière. L'entrée principale (85, De Castelnau Ouest), localisée dans le volume le plus haut, est surmontée d'une marquise.

Analyse des valeurs patrimoniales

	Faible	Moyen	Fort
Sociale et symbolique	■		
Historique	■		
Artistique et esthétique	■		
Paysagère urbaine	■		
D'usage	■		
Intérêt patrimonial	■		



1. FAÇADE AVANT DE L'AILE B, RUE DE CASTELNAU OUEST | SOURCE : GOOGLE



2. ABRI, AIRE DE CHARGEMENT DE L'AILE B - 85, DE CASTELNAU OUEST



3. FAÇADE AVANT DE L'AILE A - VUE VERS L'EST



4. FAÇADE ARRIÈRE DE L'AILE A | CRÉDIT I. BOUCHARD

La conservation et la mise en valeur du bâtiment d'origine des anciens ateliers

L'appartenance historique du bâtiment d'origine des ateliers à l'ensemble institutionnel s'affirme par son gabarit semblable aux anciennes ailes de l'Institution et par l'emploi de la pierre calcaire comme principal matériau de revêtement. Le bâtiment des ateliers demeure un témoin historique, dû à son association à la communauté des Clercs de Saint-Viateur et à son ancienneté, quoique beaucoup moins évocateur que le bâtiment principal de l'ensemble. Bien qu'étant considéré comme un bâtiment secondaire, celui-ci présente une composition architecturale ordonnée et régulière combinée à l'emploi d'un matériau à la fois noble et typique des constructions montréalaises, la pierre calcaire. Le traitement architectural reflète une certaine rigueur et est réalisé avec soin. Par ailleurs, le contexte urbain adjacent s'est fortement modifié : la construction des ajouts et des nouvelles ailes du côté ouest et plus récemment la démolition des bâtiments annexes de l'Institution. Considérant ces observations, et tel que résumé dans la fiche à la page 8, l'intérêt patrimonial du bâtiment appuie la volonté de conserver et de mettre en valeur le bâtiment d'origine des anciens ateliers à l'intérieur d'un projet d'ensemble :

- en encadrant le bâtiment de part et d'autre par les nouvelles constructions qui sont implantées de façon symétrique par rapport à l'axe central du bâtiment des anciens ateliers;
- en préservant l'espace libre en marge avant et en planifiant un aménagement paysager de qualité;
- en évoquant, par l'aménagement paysager, les activités qui ont traditionnellement marqué l'histoire du site.

Démolition des ajouts et des ailes plus récentes

LE FAIBLE INTÉRÊT PATRIMONIAL

De façon générale, le peu de cohérence entre le langage architectural spécifique à chaque époque de conception (années 20, 40 et 60) se manifeste dans l'aspect extérieur des différents bâtiments. Les styles architecturaux et les matériaux utilisés sont, en effet, variés.

L'agrandissement des années 40 et les ailes A et B construites dans les années 60 ne présentent pas « une composition architecturale d'une qualité ou d'une originalité remarquable, notamment en comparaison avec des bâtiments similaires » (BOUCHARD, 2013). Leurs concepteurs ne sont pas considérés comme des figures marquantes dans l'histoire de l'architecture montréalaise ou québécoise. De plus, les agrandissements possèdent une faible valeur d'ancienneté par rapport au bâtiment d'origine des anciens ateliers.

Le bâtiment d'origine des anciens ateliers appartenait à l'ensemble bâti de l'Institution des sourds-muets. L'association actuelle de ce bâtiment à des constructions plus récentes présentant des caractéristiques architecturales industrielles, rend difficile cette lecture et affaiblit la qualité paysagère du secteur. La démolition des agrandissements et des ailes plus récentes permettrait la mise en valeur du bâtiment d'origine des anciens ateliers tel que proposé dans le paragraphe précédent.

LES CONTRAINTES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES DE CONVERSION

Des contraintes majeures rendent la conservation des ajouts et des nouvelles ailes difficile ce qui compromettrait l'atteinte de la densité souhaitée pour la consolidation du secteur et la viabilité du projet immobilier :

- Ces bâtiments industriels ne sont pas adaptés à l'usage résidentiel. Leur profondeur est difficilement compatible avec une trame résidentielle et ne permettrait pas la conception de logements de qualité (lumière, accès...);
- La conversion des espaces intérieurs liée au changement de vocation est rendue difficile par la forme irrégulière et l'organisation des espaces conçus pour accueillir des fonctions de bureau et d'entreposage;
- Les contraintes structurales ne permettraient pas la construction d'étages supplémentaires, ce qui diminuerait considérablement le potentiel de développement;
- L'emprise au sol de ces bâtiments limite la construction d'un stationnement souterrain.

La valeur de remplacement

Les avantages associés à la démolition des différents ajouts et des différentes ailes attachées au bâtiment des anciens ateliers sont nombreux. Cette décision permet :

L'implantation d'un projet d'ensemble qui participerait à la consolidation du secteur en encadrant et en dynamisant la rue De Castelnau par :

- un gabarit de cinq à six étages (plus une mezzanine en retrait);
- une séquence bâti/espace libre qui dynamise le parcours piétonnier;
- une composition architecturale des façades qui brise la monotonie du paysage;
- un traitement architectural du rez-de-chaussée distinctif.

De contribuer au verdissement du secteur :

- augmentation des surfaces « vertes », 55 % des espaces libres sont végétalisés.

De densifier un terrain stratégiquement localisé :

- dégagement d'une superficie constructible brute qui représenterait environ 30 000 mètres carrés, ce qui équivaut environ à 350 unités résidentielles.

Les chapitres suivants démontreront le concept architectural, l'approche paysagère ainsi que la stratégie d'aménagement écologique qui assurent la réalisation d'un projet de remplacement de très haute qualité qui contribuera à la revitalisation du secteur.

1.3 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 est l'un des premiers noyaux de peuplement. L'importance historique du croisement du boulevard Saint-Laurent et de la rue De Castelnau, 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.

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 donnent accès aux rues locales.

Selon le recensement 2006 de Statistiques Canada, près de 55 % de la population active de l'arrondissement utilise le transport en commun (métro, autobus, taxi) ou les transports actifs (vélo, marche) pour effectuer des déplacements domicile-travail. Les stations de métro De Castelnau, Jean-Talon et du Parc sont localisées à distance de marche du site, ce qui assure une excellente accessibilité au transport en commun. Plusieurs parcours d'autobus bonifient l'offre de transport en commun. En service régulier, le parcours 55, sur le boulevard Saint-Laurent, les parcours 31 et 361 (autobus de nuit) sur la rue Saint-Denis et les parcours 80, 365 (autobus de nuit) et 435 (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 dix minutes de marche du site.

À l'est du boulevard Saint-Laurent, 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, le secteur industriel immédiatement au sud du site à l'étude, par la présence de vastes aires de stationnement et d'entreposage extérieur, le mauvais état de certains bâtiments et du mobilier urbain ainsi que le peu de végétation sur le domaine public est un milieu peu adapté au 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 le piéton et le cycliste. La piste cyclable la plus proche du secteur est la route verte empruntant la rue Boyer à l'est. Des chaussées partagées auto-vélo sont présentes sur les rues De Castelnau Est, Henri-Julien et Lajeunesse. Le Plan de Transport prévoit une nouvelle Véloroute longeant la voie ferrée du CP et quelques tracés est-ouest supplémentaires. Dans un rayon de 800 mètres (10 minutes de marche) par rapport au site à l'étude, on retrouve aussi une dizaine de stations Bixi (service de vélos en libre-service). Finalement, le passage à niveau prévu dans l'axe De Castelnau/Ogilvy facilitera l'accès à la gare Jean-Talon, à la station de métro Parc ainsi qu'à plusieurs circuits d'autobus.

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 tels 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 équipement publics. Le parc Jarry est un équipement important qui fait partie 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 se trouve la mairie d'arrondissement et le bureau d'accès Montréal, des écoles primaire et secondaire, un CPE, deux postes de police, etc.



RUE GARY CARTER, BIXI



PARC JARRY

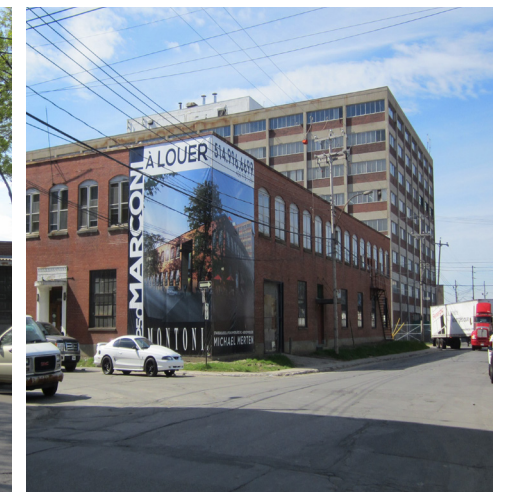
Tendances de développement

Malgré le peu de terrain disponible au développement, le secteur a vu, au cours des dernières années, l'émergence de plusieurs nouveaux projets immobiliers. 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. À l'est du boulevard Saint-Laurent, quelques projets de condos viennent compléter la trame résidentielle existante en occupant les rares parcelles encore disponibles au développement. Le secteur Marconi, au sud de la rue Jean-Talon, illustre la mutation d'un secteur à vocation traditionnellement industrielle. Plusieurs projets résidentiels ont été réalisés récemment ou sont en cours de réalisation. Les nouveaux résidents doivent toutefois cohabiter avec les industries qui génèrent des nuisances telles que le bruit, la circulation lourde, l'entreposage extérieur, etc. La vitalité immobilière du secteur Marconi s'observe maintenant dans le secteur industriel au nord de la rue Jean-Talon. Outre le projet résidentiel Castelnau situé dans le même îlot que le site à l'étude, d'autres projets résidentiels émergent à l'intérieur de la trame et de nouveaux types d'entreprises s'installent pour créer une nouvelle dynamique urbaine. Certaines industries se reconvertissent pour accueillir des bureaux et des commerces. Ces lofts industriels reçoivent souvent des organismes et des entreprises œuvrant dans le milieu culturel et de la créativité (art, musique, danse, architecture, etc.).

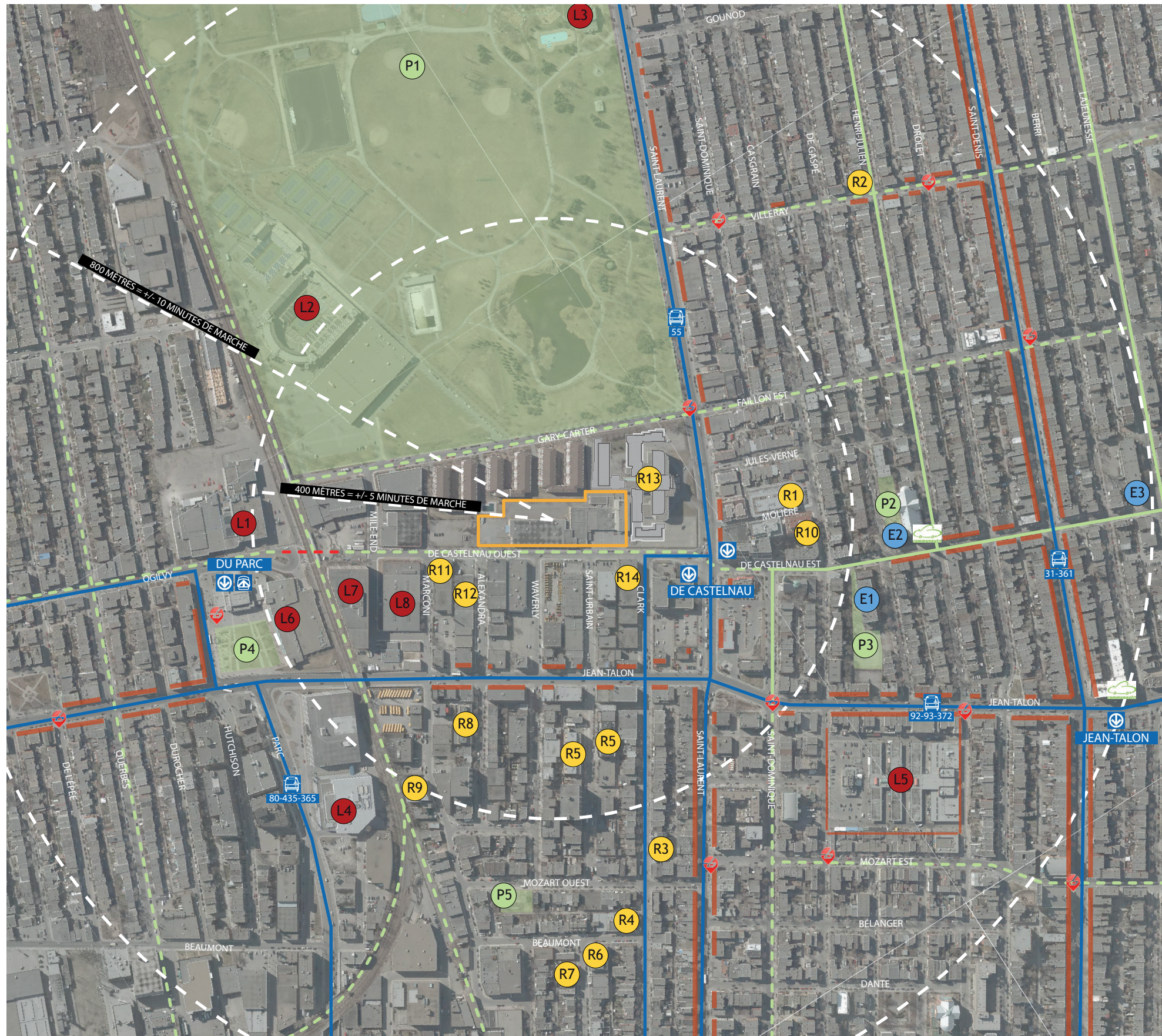
La carte ci-contre illustre les qualités urbaines intrinsèques du secteur et révèle le regain d'intérêt envers certaines zones en mutation.



RUE ALEXANDRA



IMMEUBLES À BUREAUX (MONTONI ET KEVRIC)



PORTRAIT DU 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 ET COMMUNAUTAIRE

- E1 ÉCOLE SAINTE-CÉCILE
- E2 CENTRE DE LA PETITE ENFANCE CHEZ-NOUS CHEZ VOUS
- E3 CENTRE DE LOISIRS COMMUNAUTAIRES LAJEUNESSE
- E4 ÉCOLE HÉLÈNE-BOULÉ (primaire)
- E5 ÉCOLE POLYVALENTE LUCIEN-PAGÉ (secondaire)

LIEUX D'EMPLOI 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
- L7 IMMEUBLE À BUREAUX AVEC COMMERCES AU RDC (Projet - kevrinc.ca)
- L8 IMMEUBLE À BUREAUX (Montoni)

PROJETS RÉSIDENTIELS RÉALISÉS OU EN COURS

- R1 LE MOLIÈRE (17 UNITÉS) / GROUPE CHOLETTE
- R2 LE VILLERAY (18 UNITÉS) / JULES MALTAIS
- R3 CONDOS CLARKS (16 UNITÉS) / JOHN FARATO
- R4 LE CLARK-BEAUMONT (8 UNITÉS) / PIERRE GRENIER
- R5 LOFTS SAINT-URBAIN (31 UNITÉS)
- 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 SPAZIO (53 U.), SOPRA (70 U.), STELLA (17 U.), SOLSTICE (40 U.) / CORTIM
- R11 LE MARCONI (24 UNITÉS) / HABITATIONS DEVIMMO
- R12 7230 ALEXANDRA (80 UNITÉS) / MONDEV CONSTRUCTION
- R13 CONDOS CASTELNAU (APPROX. 370 UNITÉS) / DEVMCGILL / TMSA
- R14 L'ESPRESSO (19 UNITÉS) / DÉVELOPPEMENT CHARRON STAFFORD

ACCESSIBILITÉ / TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF

- Ⓜ STATION DE MÉTRO
- 🚌 CIRCUIT D'AUTOBUS
- 🚉 GARE
- 🚲 STATION BIXI
- 🚲 STATION COMMUNAUTO
- RÉSEAU CYCLABLE EXISTANT
- - - RÉSEAU CYCLABLE PROJETÉ
- - - ACCÈS FUTUR À LA GARE



1.4 Cadre de planification

Le développement du site 65-95, De Castelnau Ouest est assujéti aux orientations d'aménagement du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (2004), desquelles sont issus les paramètres du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension.

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 site 65-95, De Castelnau Ouest. Un tableau-synthèse, qui présente comment les caractéristiques du projet contribuent à l'atteinte des objectifs des différentes politiques, stratégies et plans d'action⁵, et une analyse exhaustive de l'application de certaines politiques peuvent être consultés à l'annexe 1. Le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES), qui a fait l'objet de consultations publiques au printemps 2013, vise spécifiquement le secteur De Castelnau où est localisé le site à l'étude. À cet égard, l'analyse de ce document, qui traduit une vision concertée quant à l'avenir du territoire et qui s'appuie sur les différentes politiques, stratégies et plans d'action municipaux, est particulièrement pertinente.

PLAN DE DÉVELOPPEMENT URBAIN, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL (PDUES)

Le Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau a été élaboré par la Ville de Montréal avec la collaboration des arrondissements concernés en concertation avec les acteurs locaux et les citoyens (PDUES, 2012 : 4). Il est présentement au stade de projet et son adoption est prévue en 2013. Le PDUES s'inscrit dans le cadre de la planification détaillée des abords des voies du Canadien Pacifique (CP) tel que prévu au Plan d'urbanisme (2004). Le site du 65-95 De Castelnau Ouest fait partie intégrante du secteur De Castelnau, le plus au nord du territoire à l'étude par le PDUES.

Le secteur De Castelnau est ciblé pour accueillir, consolider et développer des voisinages mixtes dans la perspective d'un remailage du tissu urbain et social avec les milieux de vie avoisinants. La fonction résidentielle y est actuellement peu présente et se limite à quelques bâtiments isolés en situation de droits acquis. Cependant, la proximité des stations de métro De Castelnau et Parc, d'une gare de train de banlieue, du parc Jarry et du marché Jean-Talon justifie la volonté d'y accueillir davantage de ménages et également, grâce à une intensification des activités, de travailleurs (PDUES, 2012 : 20).

Principales interventions structurantes proposées :

- Prolongement de rue et traverse à niveau dans l'axe Ogilvy – De Castelnau Permettra de connecter le secteur De Castelnau au pôle de transport collectif de l'avenue du Parc (métro Parc, gare Parc, autobus à fréquence élevée sur l'avenue du Parc)
- Réaménagement de la rue De Castelnau Ouest et de l'intersection avec le boulevard Saint-Laurent La rue De Castelnau figure au nombre des axes qui feront l'objet d'un réaménagement prioritaire, notamment dans le but d'accroître leur couvert végétal et le confort des parcours piétonniers et cyclables. De plus, la sécurité des déplacements sera améliorée grâce au réaménagement des principales intersections du territoire, dont l'intersection de la rue De Castelnau et du boulevard Saint-Laurent.

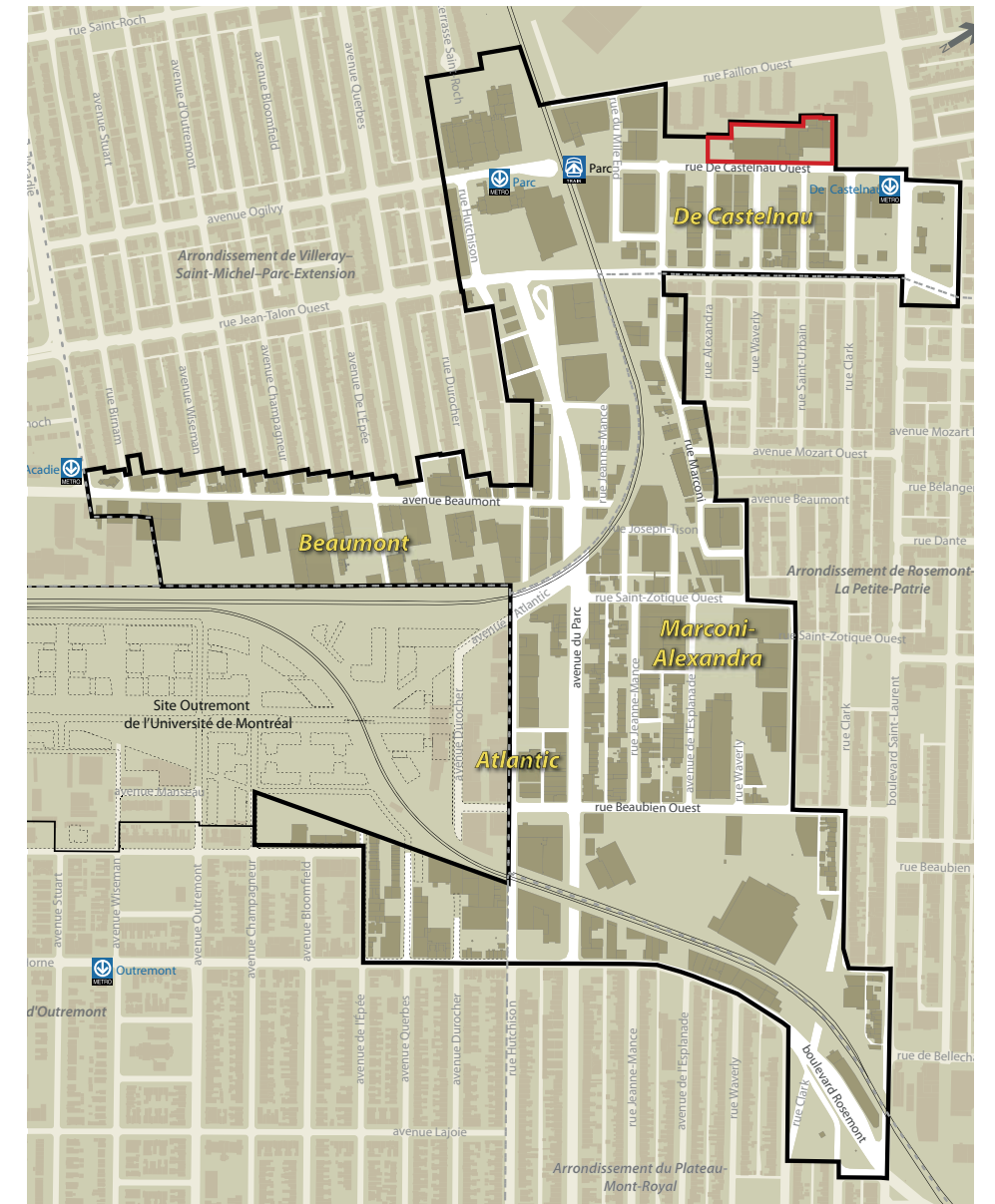
Principales mesures d'encadrement du développement immobilier :

- Gestion des projets résidentiels dans le secteur De Castelnau Malgré le fait qu'une affectation mixte s'applique à l'ensemble du secteur De Castelnau, la fonction résidentielle ne devrait pas y être autorisée de plein droit par la réglementation. Tout projet résidentiel devrait être assujéti à la procédure des PPCMOI. (PDUES (2012) : 63)⁶
- Règlement sur les PIIA du secteur De Castelnau Toute demande concernant la construction ou la modification d'un bâtiment situé dans le secteur De Castelnau devrait faire l'objet d'une évaluation qualitative basée sur des objectifs et des critères établis dans le cadre d'un règlement sur les PIIA.

Contribuer à la qualité du paysage urbain et améliorer le cadre de vie :

- Déploiement de stratégies visant à accroître le couvert végétal. Le territoire du PDUES présente un indice de canopée très faible (environ 7%), près de trois fois inférieur à l'indice de l'agglomération montréalaise.

Les modifications à venir au Plan d'urbanisme suite à l'adoption du PDUES affecteront le secteur du site à l'étude seulement par rapport à la densité maximale. La densité maximale augmentera de 3 à 4,5.



TERRITOIRE D'INTERVENTION DU PDUES

⁵ Stratégie d'inclusion de logements abordables (2005), Plan d'action famille de Montréal (2008-2012), Stratégie municipale en habitation, Plan de transport (2008), Plan stratégique de développement durable de la collectivité montréalaise (2010-2015), Politique de l'arbre (2005), Plan local de développement durable (2011-2015) arrondissement Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, Plan de développement urbain, économique et social (PDUES) secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau (projet, décembre 2012), Plan de développement de Montréal (version révisée, avril 2013).

⁶ Puisque la superficie de plancher proposée est supérieure à 25 000m², la procédure qui s'applique pour le projet à l'étude est celle inscrite dans la Charte de la Ville de Montréal à l'article 89. Celle-ci vise certains types de projets structurants ou qui présentent des caractéristiques particulières.

	RÈGLEMENTS D'URBANISME ⁽¹⁾								PLAN D'URBANISME ⁽²⁾					
	Zones	Hauteur min. en mètres	Hauteur max. en mètres	Taux d'implantation	Densité	Mode d'implantation	Secteur et immeubles significatifs	Usages prescrits *	Affectation du sol	Hauteur	Taux d'implantation	Densité	Patrimoine bâti et/ou archéologique	Planification détaillée
SITE DE CASTELNAU	233	5,5	20	50 % à 100 %	0,5 à 3	Règles d'insertion	-	I.2C C.6(2)B C7.A	Secteur mixte**	2 à 6 étages	moyen à élevé	1 à 3	-	Secteur à transformer ou à construire

⁽¹⁾ En vigueur dans l'arrondissement Villeray/St-Michel/Parc-Extension

⁽²⁾ Adopté en septembre, 2008

* I.2C: Industrie légère | C.6(2)B: Commerces lourds | C.7A Commerces de gros et entreposage.

** Aires diversifiées comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.

Cadre réglementaire

Le lot à l'étude fait partie de la zone 0233 du Règlement d'urbanisme en vigueur (01-283) de l'arrondissement Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension. L'usage principal prescrit pour cette zone est l'industrie légère (I.2C) et les activités commerciales lourdes (C.6(2)) sont autorisées comme autre usage. Le commerce de gros et l'entreposage (C.7A) est un usage spécifiquement autorisé pour la zone. La hauteur permise est d'au minimum 5,5 mètres et d'au maximum 20 mètres. Le taux d'implantation maximal est de 100 % et la densité maximale est de 3.

Le projet devra aussi 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.

Processus d'approbation du projet

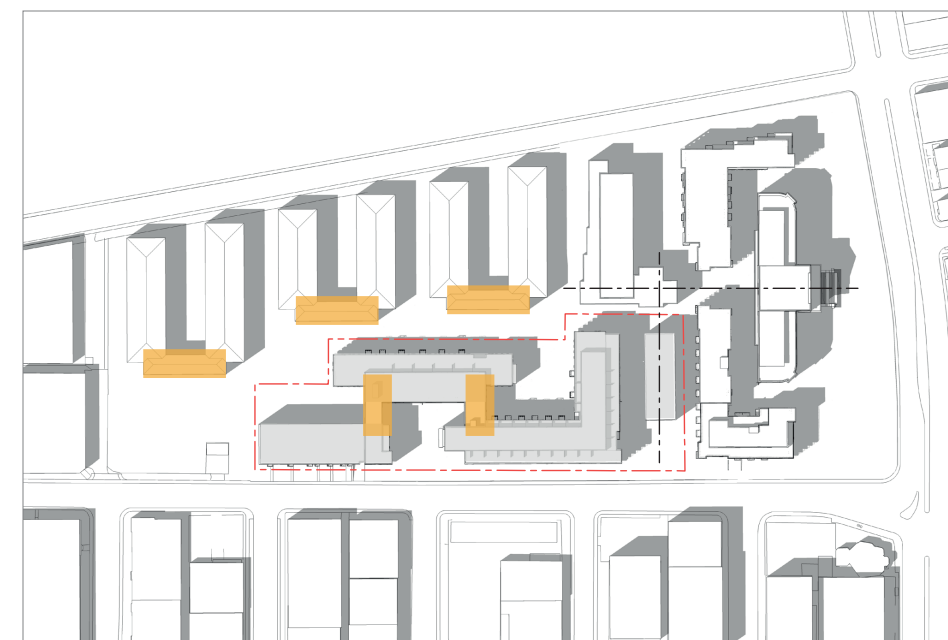
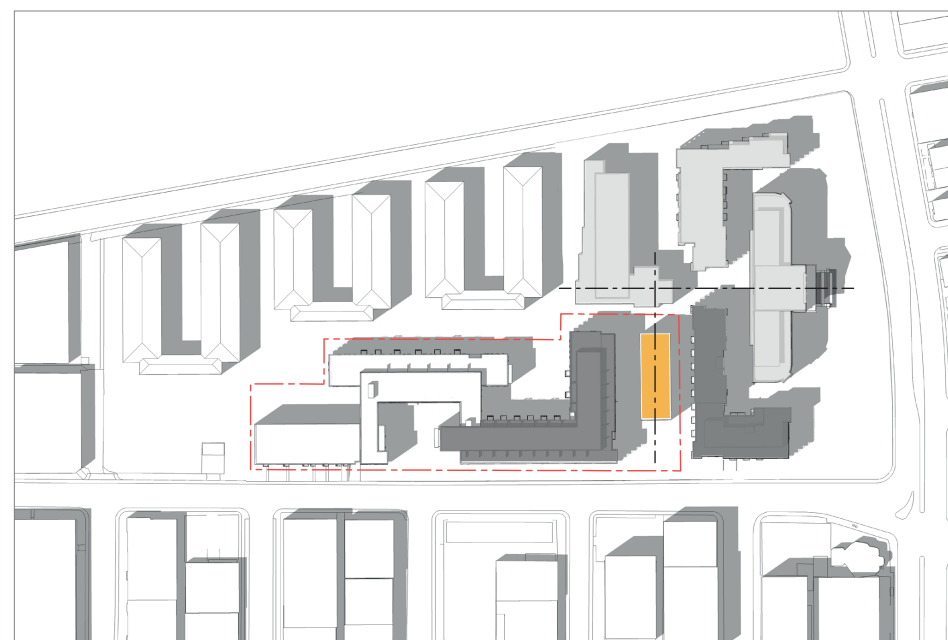
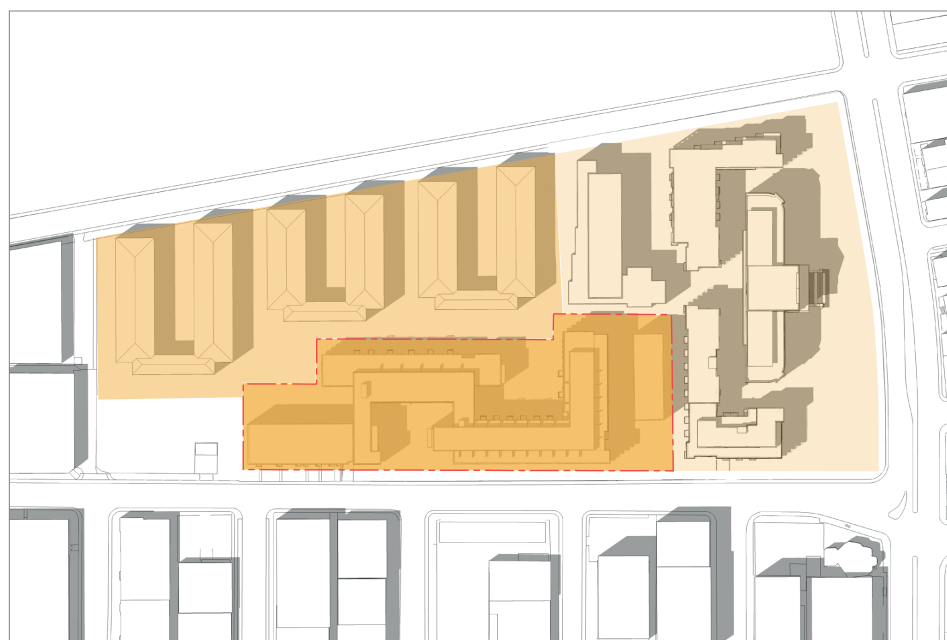
Compte tenu des dérogations nécessaires à certains règlements municipaux (usages prescrits et hauteur) et parce que la superficie de plancher proposée supérieure à 25 000 m², le projet est soumis à la procédure d'approbation de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Les demandes de modifications devront donc faire l'objet d'une consultation publique devant l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) avant d'être soumises aux autorités municipales. Cette procédure d'approbation répond aux préoccupations mentionnées dans le PDUES permettant la consultation et la validation publique du projet.

Les chapitres suivants présentent les principes d'aménagement favorisant l'intégration du projet au milieu, dans le respect des orientations définies au Plan d'urbanisme et, plus spécifiquement, de celles du PDUES des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont et De Castelnau.

2. Concept d'aménagement

2.1 Intégration urbaine

Principes d'aménagement



1 Un projet d'ensemble

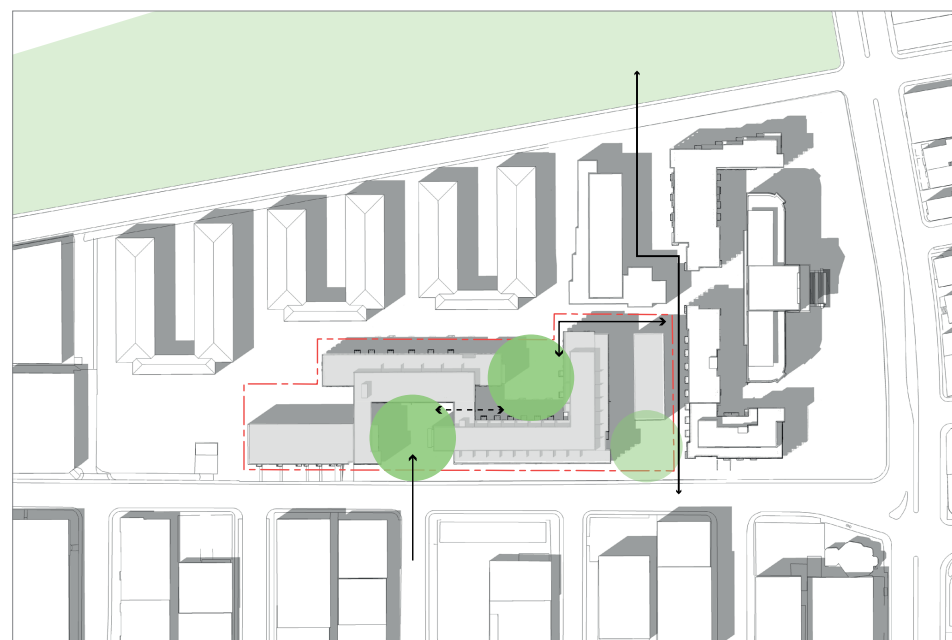
Le projet, situé au cœur de cet îlot atypique (traditionnellement institutionnel) propose, à l'instar des projets construits sur les lots voisins, un projet d'ensemble implanté sur un seul lot de grande dimension et dont la facture architecturale reflète une identité propre.

2 Une implantation formelle

L'architecture classique de la façade principale du bâtiment des anciens ateliers est mise en valeur par l'implantation symétrique du nouveau volume d'habitation et de la phase 2 du projet CASTELNAU.

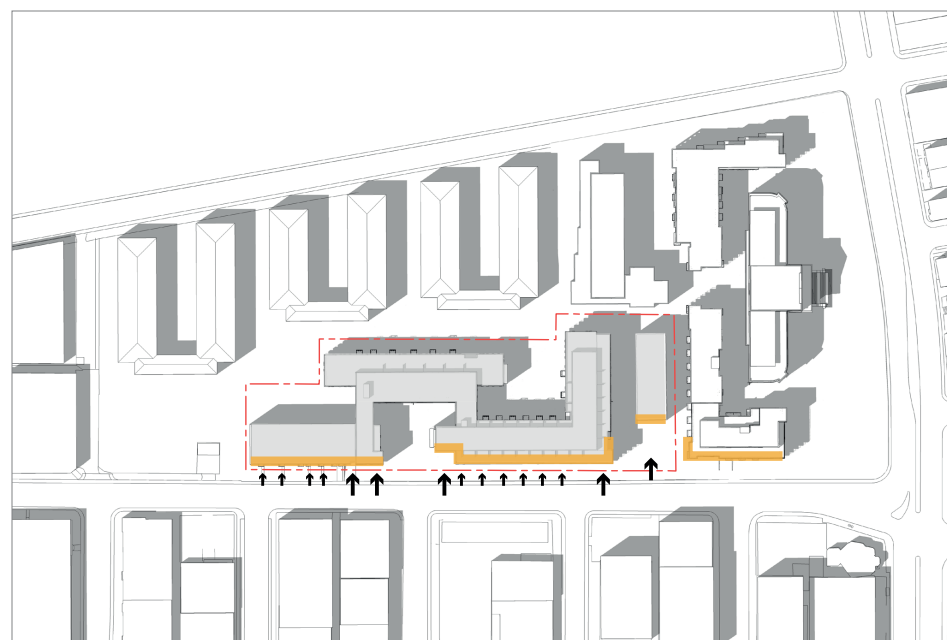
3 Des pavillons regroupés

Les pavillons regroupés composent des sous-ensembles à l'échelle humaine et forment des cours intérieures appropriables.



4 Des espaces et des liens verts

Visibles à partir du domaine public, trois généreux espaces extérieurs de différentes natures sont aménagés entre les pavillons. Ils sont liés entre eux et au parc Jarry adjacent par des sentiers piétonniers.



5 Les accès aux bâtiments et l'animation de la rue

En plus des halls d'entrée communs, chaque logement situé au rez-de-chaussée a une entrée individuelle. La multiplication des accès aux nouveaux bâtiments favorise l'animation de la rue De Castelnau à l'échelle du piéton.

Le PDUES identifie la rue De Castelnau comme un axe qui fera l'objet d'un réaménagement prioritaire. Dans cet esprit, la proposition architecturale structure et dynamise ce tronçon de la rue De Castelnau Ouest.

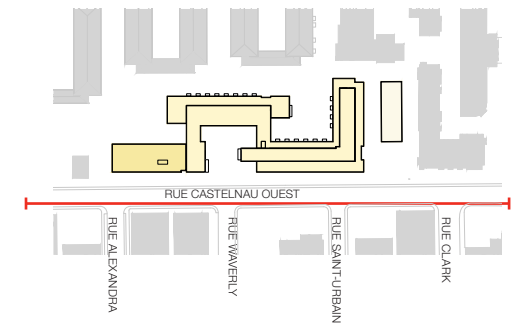
Une intervention structurante

L'alignement et le gabarit proposés s'inscrivent dans la continuité de la phase 2 du projet CASTELNAU. Le projet participe ainsi à l'encadrement de la rue, ce qui contribue à la définition de l'espace public.

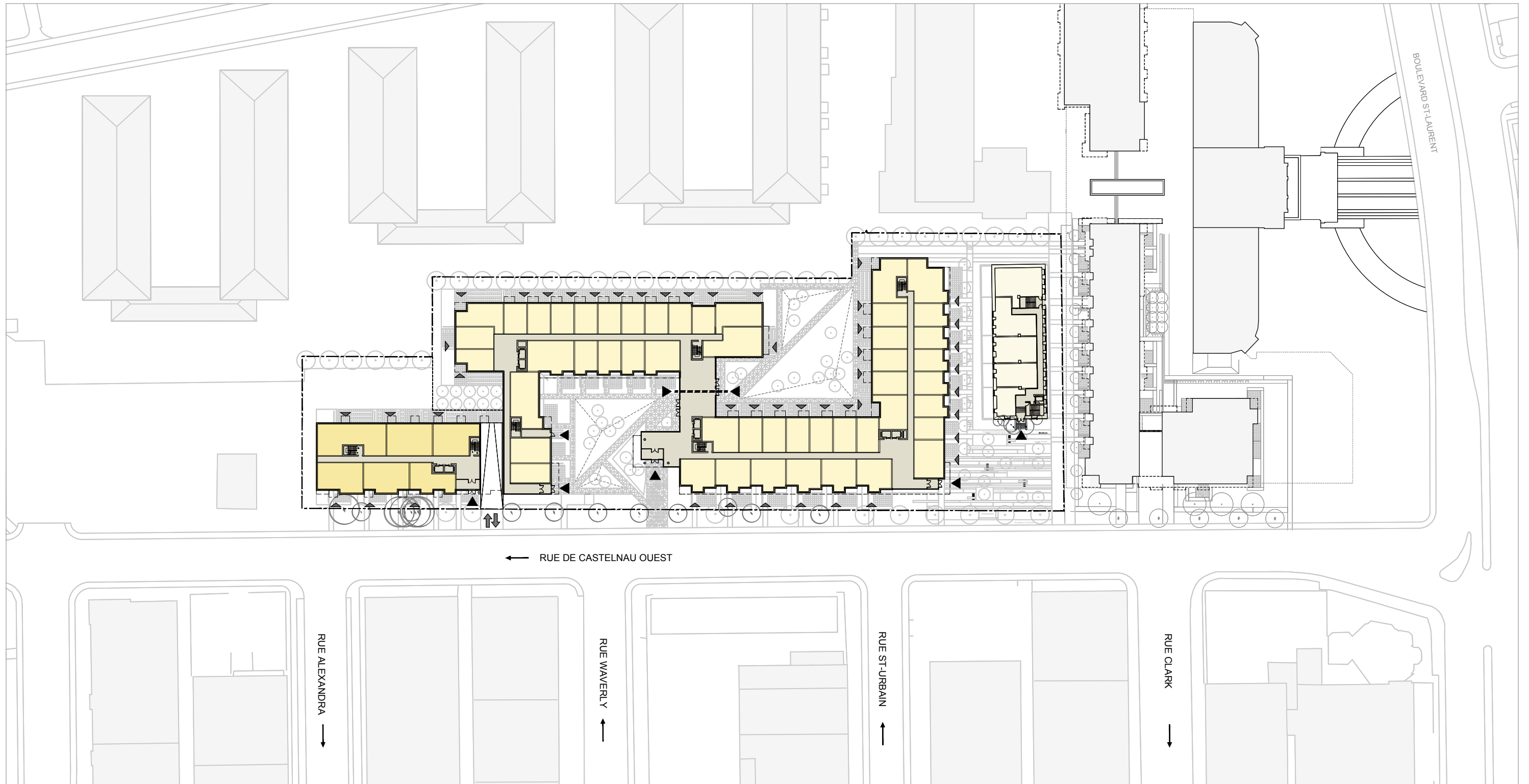
Une architecture dynamique

L'implantation des bâtiments favorise la convivialité du parcours piétonnier par une séquence bâti/espace libre qui dynamise le parcours. Deux espaces ouverts sur la rue rompent la linéarité des façades : l'important dégagement devant le bâtiment des anciens ateliers et l'espace ouvert et verdoyant dans l'axe de la rue Waverly. Les bâtiments de la copropriété, le bâtiment abritant le logement social et le bâtiment de la phase 2 du projet CASTELNAU adoptent une composition architecturale des façades qui les différencient, brisant ainsi la monotonie du paysage. Enfin, le traitement architectural distinctif du rez-de-chaussée et la multiplication des accès de plain-pied rythment et animent le parcours à l'échelle du piéton.





ÉLÉVATION CONTEXTUELLE, RUE DE CASTELNAU | ÉCHELLE 1 : 800



- LIMITE DE PROPRIÉTÉ
- SENS DE CIRCULATION VÉHICULAIRE
- ▶ ACCÈS AUX HALL D'ENTRÉE
- ↕ ACCÈS VÉHICULAIRE
- ▷ ENTRÉE RÉSIDENNELLE PRIVÉE
- LIEN TRANSVERSAL
- LOGEMENT SOCIO-COMMUNAUTAIRE
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS (COPROPRIÉTÉ)
- ANCIENS ATELIERS (COPROPRIÉTÉ)
- ESPACES COMMUNS ET CIRCULATION



2.2 Programme architectural

PRINCIPALES STATISTIQUES ¹	LOGEMENTS SOCIO-COMMUNAUTAIRES	ANCIENS ATELIERS (COPROPRIÉTÉ)	NOUVELLES CONSTRUCTIONS (COPROPRIÉTÉ)	RÈGLEMENT D'URBANISME	PLAN D'URBANISME	TOTAL
Superficie de terrain (m) / ensemble du site ²	–	–	–	na	na	11 798
Nombre d'étages	6	5	6	nd	2 à 6 étages	5 à 6 étages
Hauteur en mètres	±22 m	±20 m	±22 m	5,5 m à 20 m	nd	20 à 22 m
Superficie brute construite (m ²)	5 335	2 785	24 796	–	–	32 916
Superficie nette / habitable (m ²) ³	4 535	2 367	21 077	–	–	27 979
Superficie nette / ISP (m ²) ⁴	4 908	2 562	22 812	–	–	30 283
Emprise au sol (m ²)	914	557	4 092	–	–	5 563
Densité / ISP	–	–	–	0,5 à 3,0	1,0 à 3,0	2,6
Taux d'implantation	–	–	–	50 à 100 %	moyen ou élevé	47 %

TABLEAU-SYNTHESE DES PRINCIPALES STATISTIQUES

NOMBRE ET % DES LOGEMENTS SELON LE TYPE ¹	LOGEMENTS SOCIO-COMMUNAUTAIRES ⁵		ANCIENS ATELIERS (COPROPRIÉTÉ)		NOUVELLES CONSTRUCTIONS (COPROPRIÉTÉ)		TOTAL	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Nb total de logements	54	15 %	22	6 %	293	79 %	369	100 %
Studio							57	18 %
1cc							145	46 %
2cc							60	19 %
3cc							32	10 %
3cc et + (incluant maisonnettes)							21	7 %
Logement abordable (copropriété) ⁴							47	15 %
Logement de 50m ² et moins							57	15 %
Logement de 50m ² et plus							258	70 %

TYPOLOGIES

- Les statistiques présentées sont susceptibles de varier.
- Selon le plan d'arpentage de Gendron, Lefebvre et associés du 9 mai 2011
- Calcul théorique de la superficie habitable basée sur 85 % de la superficie brute construite.
- Calcul théorique de l'ISP basée sur 92 % de la superficie brute construite.
- Selon la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal (2005). La superficie et le nombre de logements socio-communautaires (sup. moyenne 84 m²/log.) correspondent à 15 % de la superficie totale et du nombre total de logements du projet.

NOMBRE DE STATIONNEMENTS VOITURES ¹	RÈGLEMENT D'URBANISME		TOTAL	
Nb total stationnements			246	–
	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Ratio de stationnement pour le logement social	0,25u/log.	na	14	na
Ratio de stationnement par logement de moins de 50m ²	0,25u/log.	1,0u/log.	14	57
Ratio de stationnement par logement de plus de 50m ²	0,5u/log.	1,5u/log.	129	387
Ratio de stationnement total			157	444

NOMBRE DE STATIONNEMENTS VÉLOS ¹	RÈGLEMENT D'URBANISME		TOTAL	
Nb total de stationnements			250	
Nb de stationnements intérieurs			234	
Nb de stationnements extérieurs			16	
	<i>min</i>	<i>max</i>		
Ratio de stationnement pour vélo	41	na	0,7	

STATIONNEMENTS VOITURES ET VÉLOS

Dans la continuité du projet résidentiel CASTELNAU, développé sur le site de l'ancienne Institution des sourds-muets, le redéveloppement du 65-95, De Castelnau Ouest à des fins résidentielles contribuera à la revitalisation urbaine du quartier par l'amélioration de l'environnement bâti. Cela se traduit par la restauration du bâtiment des anciens ateliers, le verdissement du site et la réalisation d'un ensemble architectural et paysagé de grande qualité. L'arrivée de nouveaux résidents dans le quartier, s'ajoutant aux quatre premières phases du projet CASTELNAU, contribuera aussi au dynamisme du secteur.

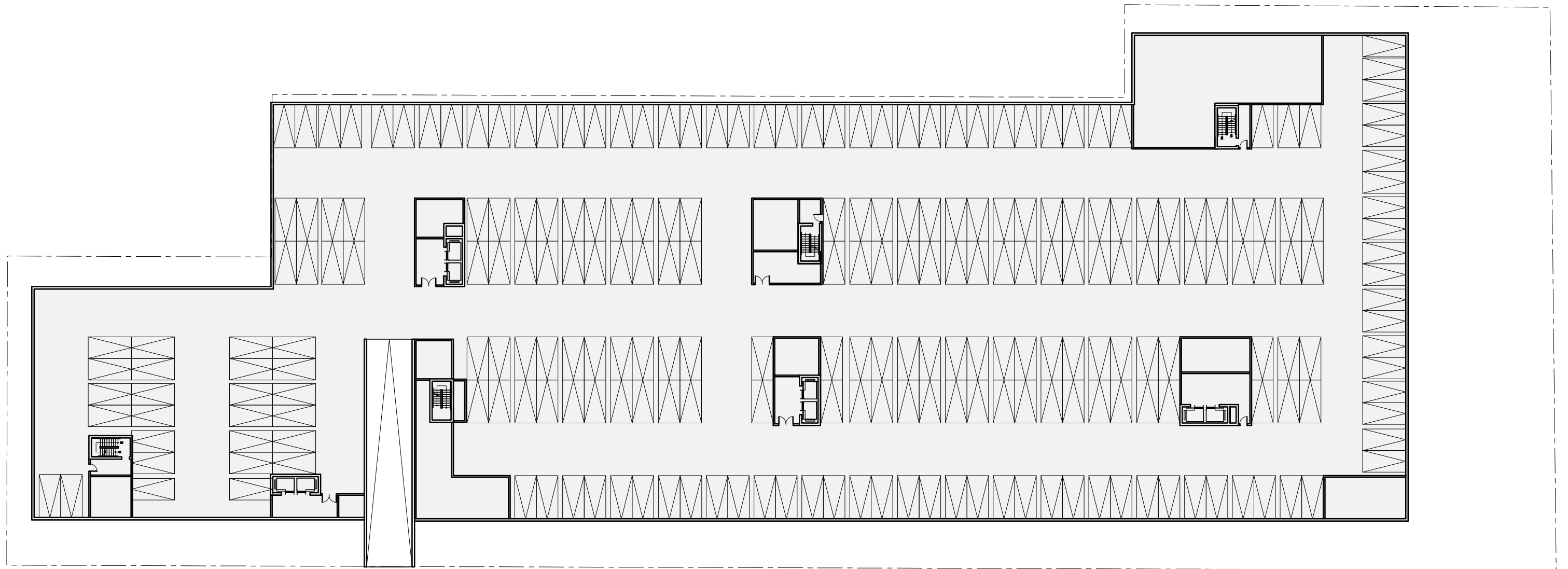
Le projet, qui vise un développement à des fins résidentielles, inclut la conversion du bâtiment des anciens ateliers en copropriétés, la construction de nouveaux bâtiments destinés au marché privé (copropriété) ainsi que la construction d'un bâtiment accueillant des logements socio-communautaires. À l'exception du bâtiment des anciens ateliers, qui compte cinq étages, toutes les constructions comptent six étages, ce qui correspond à une hauteur qui équivaut à 22 mètres. Le taux d'implantation est de 47 % et la densité (indice de superficie de plancher) est de 2,6. Les paramètres qui sont soumis à des changements sont la hauteur, le taux d'implantation et les usages au Règlement d'urbanisme. Le projet comprend un étage de stationnement souterrain qui permettra d'offrir près de 250 cases, un ratio d'environ 0,7 case par logement. Compte tenu de la localisation stratégique du site, l'utilisation des transports collectif et actif est facilitée, ce qui permettrait de réduire l'utilisation de la voiture. À cet effet, plus de 250 supports à vélo seront installés au sous-sol et dans les cours intérieures.

La force du projet 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 par l'accès à des espaces communs intérieur et extérieur de grande qualité. La diversité de l'offre résidentielle se manifeste par la variété des unités en termes de configuration, de superficie, de nombre de chambres offertes et par la gamme étendue de prix.

À cette étape d'avancement du projet, la répartition des typologies est d'environ 15 % pour les studios, 39 % pour les unités d'une chambre, de 16 % pour les unités de deux chambres et de 15 % pour les unités de trois chambres et plus qui auront une superficie de jusqu'à 1 500 pieds carrés. Le prix des logements variera de 155 000 \$ à 700 000 \$. En raison de la typologie très diversifiée des logements, de la variété des prix et de la localisation du projet, le promoteur estime que la clientèle sera très variée : jeunes, personnes seules, familles avec enfants, familles monoparentales, couples sans enfants, «empty nesters», etc. Plusieurs logements au niveau rez-de-chaussée comprendront un accès direct sur la cour intérieure. Cette caractéristique est susceptible de plaire, entre autres, aux familles avec de jeunes enfants.

Finalement, le projet atteint les objectifs de la Stratégie d'inclusion de logements abordables⁷ dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal. D'une part, les promoteurs s'engagent à réaliser au minimum 15 % de logements abordables privés. D'autre part, un minimum de 15 % du programme résidentiel de logements socio-communautaires sera réalisé par un organisme à but non-lucratif (OBNL), promoteur du projet.

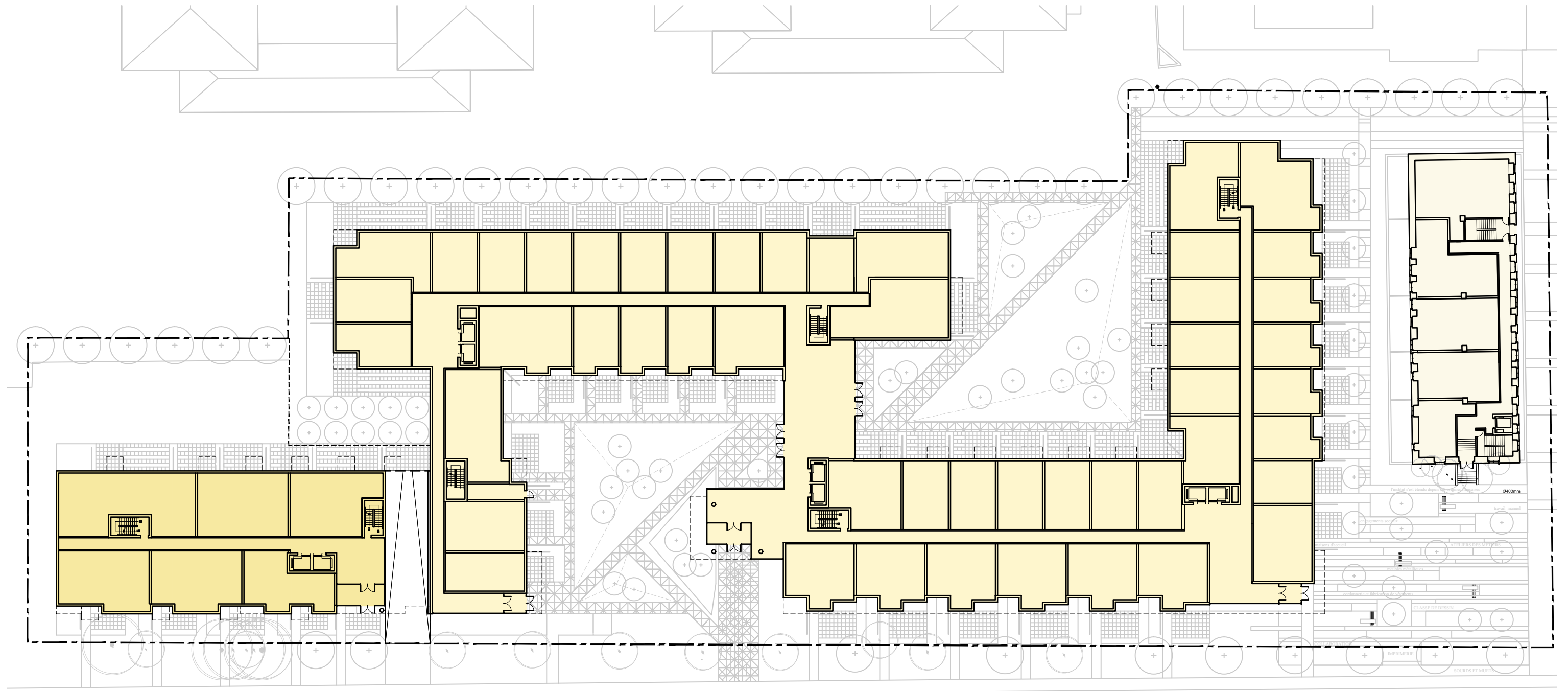
⁷ Le terme «logement abordable» réfère à des logements sociaux et communautaires ainsi qu'aux logements abordables d'initiative privée.



STATIONNEMENT SOUS-SOL

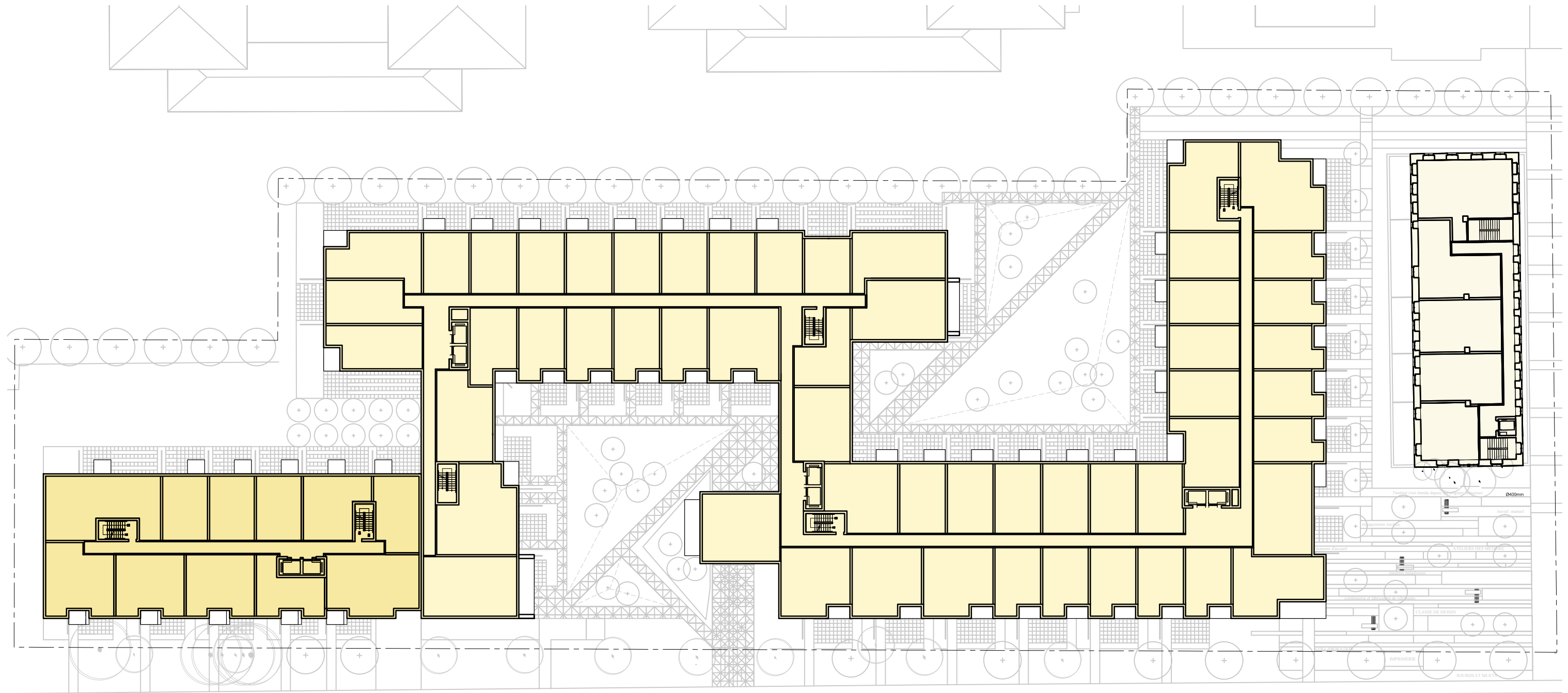


PLAN SOUS-SOL | ÉCHELLE 1: 500



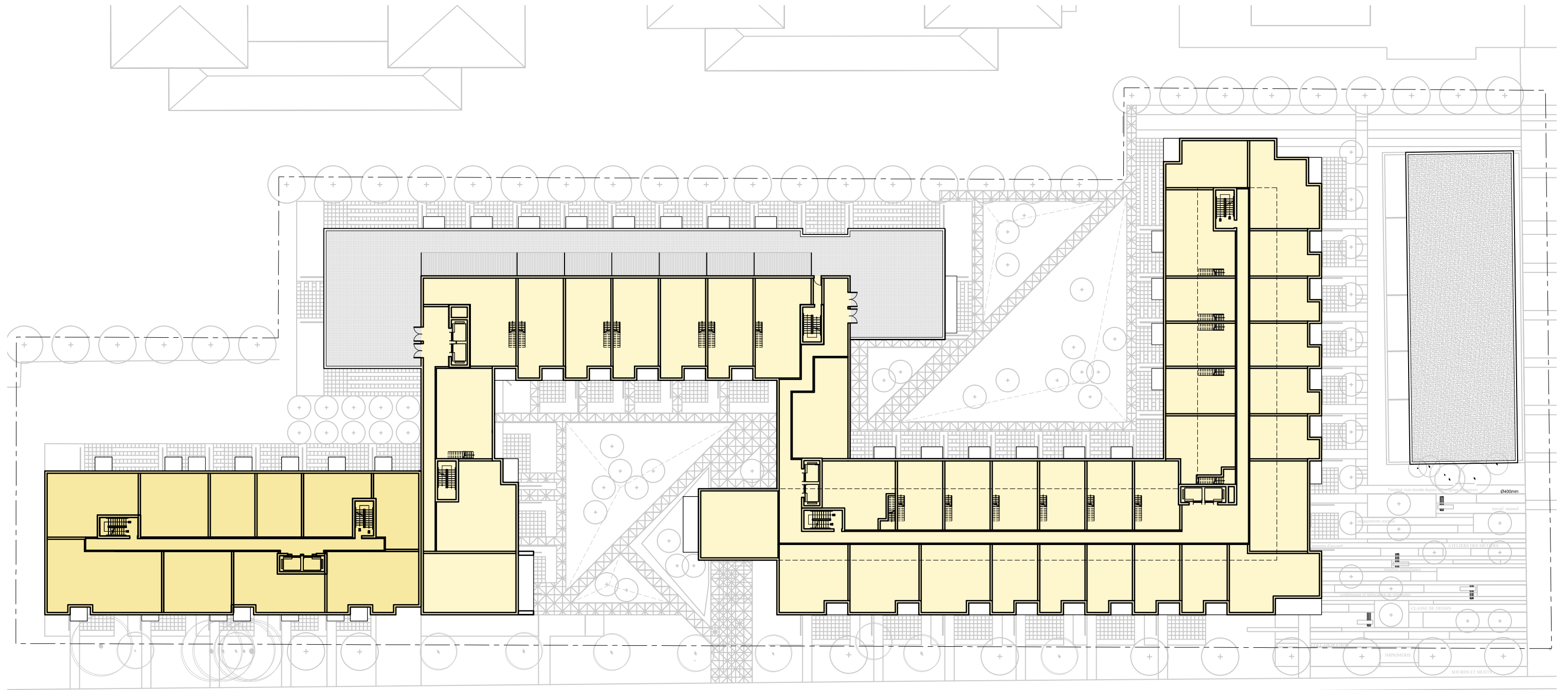
RUE DE CASTELNAU OUEST

- LOGEMENT SOCIO-COMMUNAUTAIRE
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS (COPROPRIÉTÉ)
- ANCIENS ATELIERS (COPROPRIÉTÉ)



RUE DE CASTELNAU OUEST

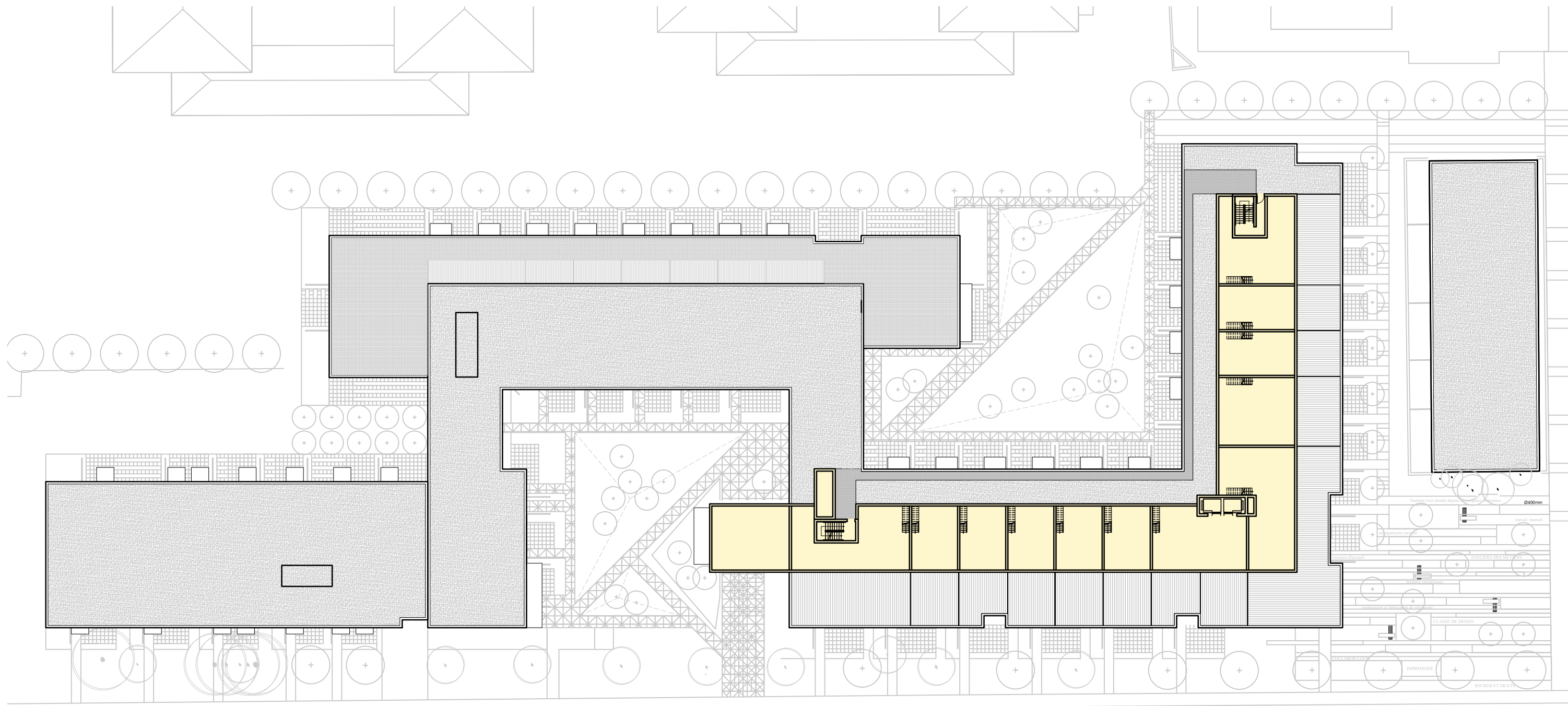
- LOGEMENT SOCIO-COMMUNAUTAIRE
- ANCIENS ATELIERS (COPROPRIÉTÉ)
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS (COPROPRIÉTÉ)



RUE DE CASTELNAU OUEST

- LOGEMENT SOCIO-COMMUNAUTAIRE
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS (COPROPRIÉTÉ)

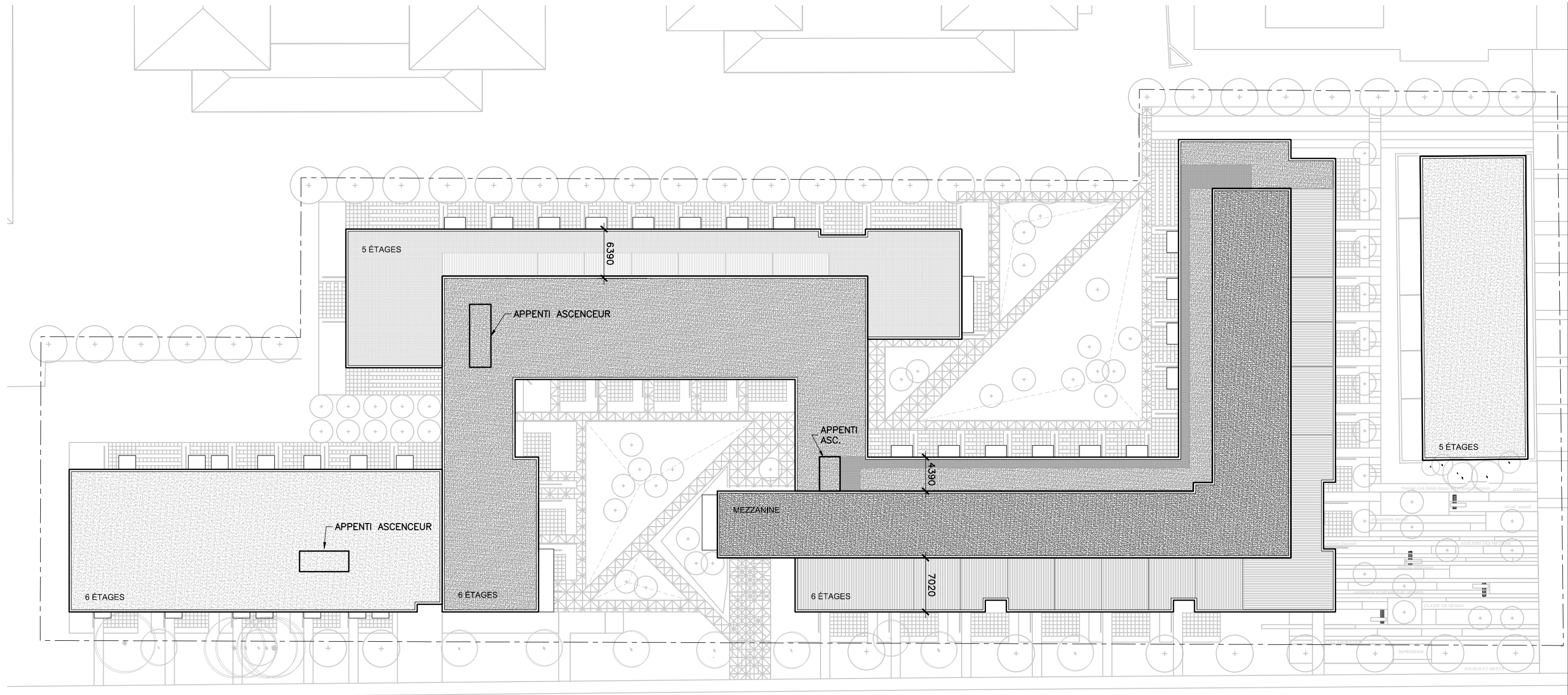




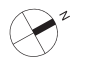
RUE DE CASTELNAU OUEST

NOUVELLES CONSTRUCTIONS
(COPROPRIÉTÉ)

PLAN MEZZANINE | ÉCHELLE 1 : 500



RUE DE CASTELNAU OUEST



2.3 Parti architectural

Le concept architectural définit différentes entités au projet, chacune empreinte d'un traitement et d'une matérialité particulière : les **pavillons**, le grand **parcours**, les **entités distinctes** et les **espaces privés**. Le plan d'ensemble confirme l'organisation générale des bâtiments autour de deux cours avant et d'un jardin intérieur à l'îlot. L'implantation, la volumétrie et l'expression architecturale des rez-de-chaussée, des corps de bâtiment, des halls et des mezzanines reflètent à la fois la sensibilité du projet au contexte urbain, son organisation fonctionnelle et le caractère résolument contemporain qui le caractérise.

PAVILLONS ET PARCOURS

Hormis le bâtiment des anciens ateliers, le projet se compose de trois **pavillons**. Ceux-ci assurent l'encadrement de la rue de Castelnau Ouest et des nouvelles cours donnant sur cette même voie publique. La matérialité claire (brique jaune-beige) privilégiée pour ces trois volumes, unifie l'ensemble. En continuité avec la brique des constructions antécédentes, la tonalité jaune-beige constitue également un trait distinctif du projet devant la nature plus neutre de la pierre grise et des matériaux qualifiant l'ensemble patrimonial et le projet voisin.

À ce langage primaire s'ajoute l'expression d'un grand geste unificateur au projet : le **parcours**. Les pavillons sont physiquement reliés et constituent ainsi un ensemble cohérent et intégré. L'imbrication du parcours aux volumes fractionne et rythme les façades, particulièrement aux abords de la cour ouest où se concentrent les principaux accès et circulations. Ce parcours se traduit par une matérialité sombre contrastante.

ENTITÉS DISTINCTES

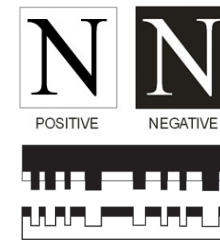
Les **entités distinctes** se composent des mezzanines, du hall d'entrée principal à l'ensemble, ainsi que de l'immeuble occupé par les logements sociocommunautaires. Le jeu architectural souligne, par un traitement de couleur clair ou tout en transparence, ces espaces singuliers. Leur traitement est généralement lisse et uniforme.

ESPACES PRIVATIFS

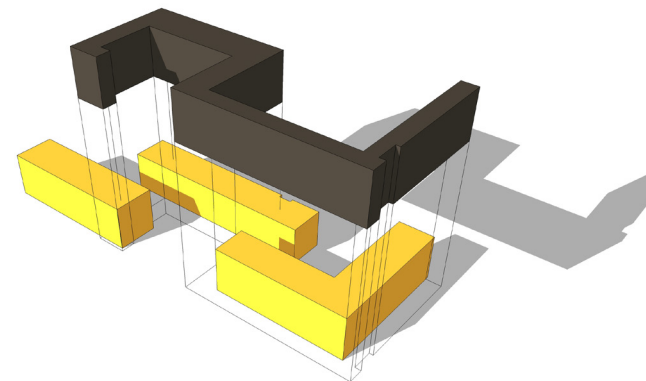
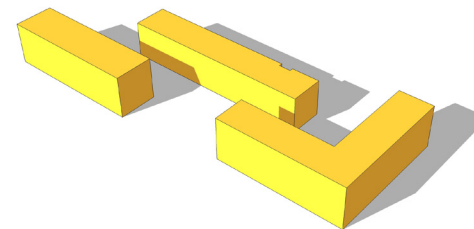
L'articulation des **espaces privés** s'inspire des activités d'imprimerie ayant occupé le bâtiment des anciens ateliers et le site au fil du temps, notamment au sein de l'entreprise Transcontinental, actuel propriétaire. Suivant les formes d'impression négative ou positive, les façades sur rues et sur cours optent pour des espaces privés extérieurs opposés : les loggias en retrait et les balcons en saillie. Les loggias minimisent l'impact visuel de l'occupation résidentielle du projet sur la voie publique, alors que les balcons animent les cours et les espaces extérieurs au cœur de l'îlot. À ce principe de base se superpose l'analogie du casier d'impression. Le regroupement d'unités d'habitation selon différentes tailles permet de rythmer les façades tout en exprimant plus graphiquement l'identité picturale privilégiée. Insertions de couleur jaune et gravure sur verre ton sur ton formalisent l'expression recherchée.



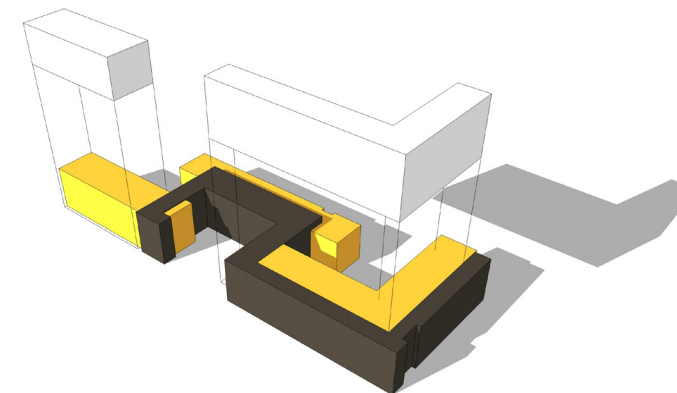
CASIER D'IMPRESSION



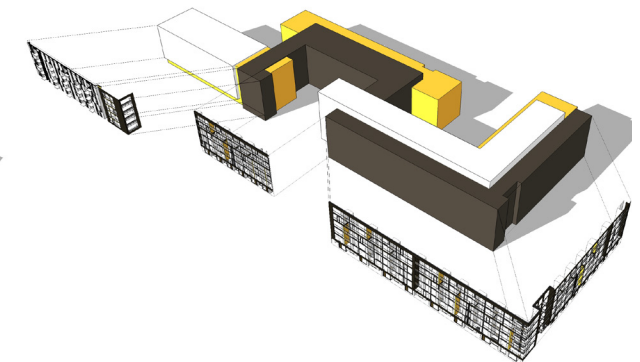
FORMES D'IMPRESSIONS POSITIVE ET NÉGATIVE



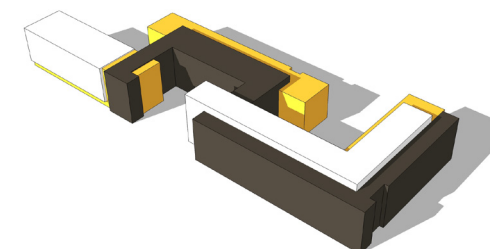
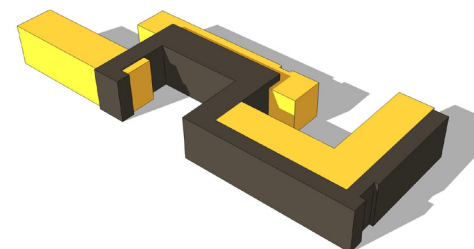
PAVILLONS ET PARCOURS

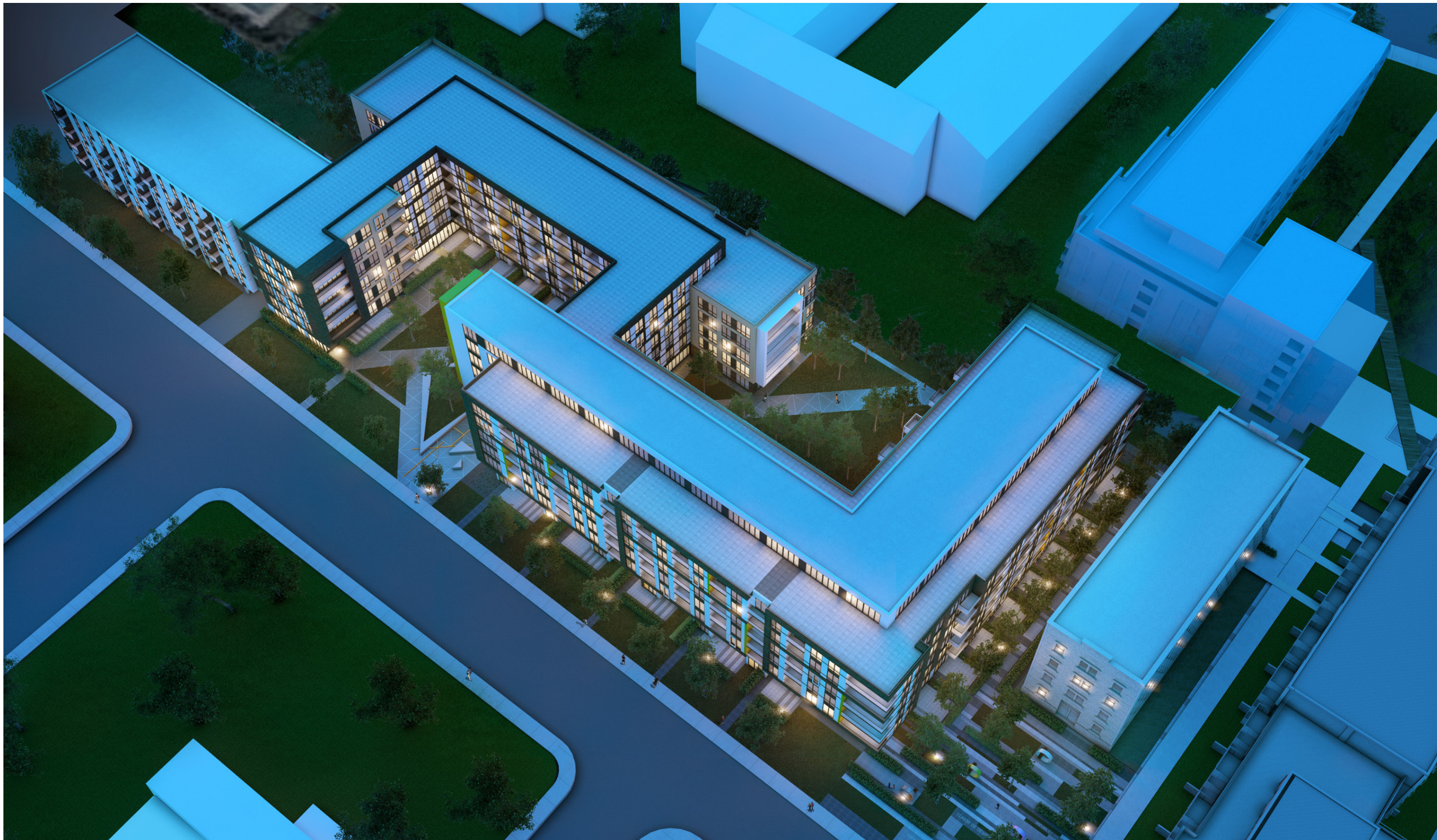


ENTITÉS DISTINCTES



ESPACES PRIVATIFS

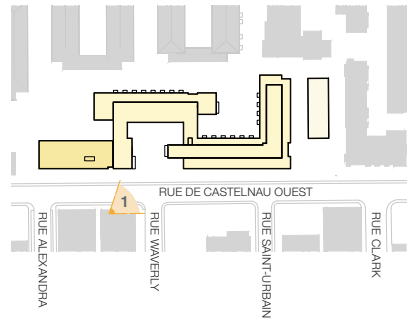




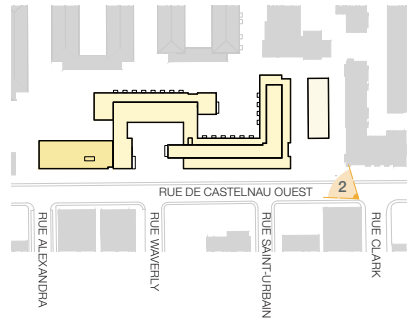
VUE D'ENSEMBLE 1



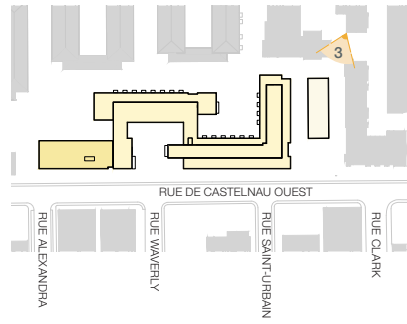
VUE D'ENSEMBLE 2



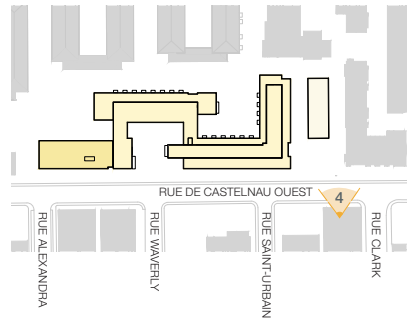
PERSPECTIVE 1

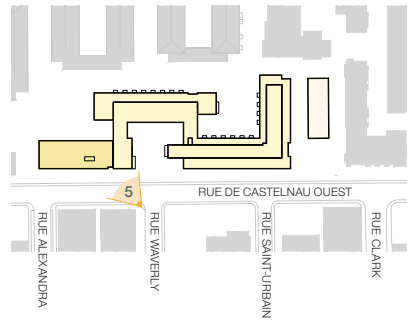


PERSPECTIVE 2

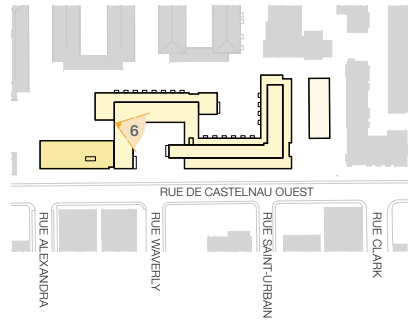


PERSPECTIVE 3

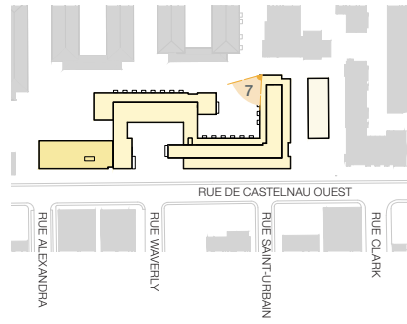




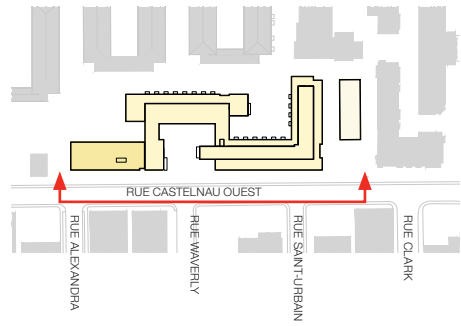
PERSPECTIVE 5



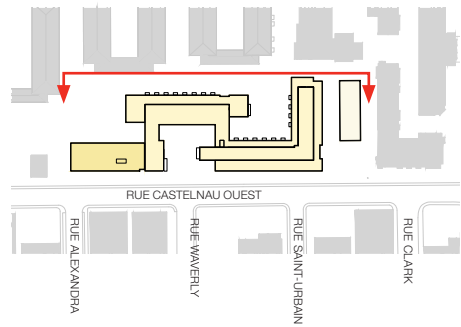
PERSPECTIVE 6



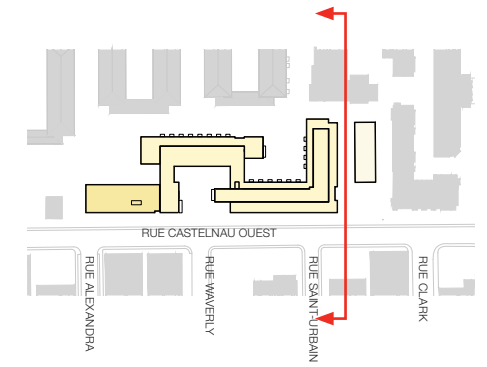
PERSPECTIVE 7



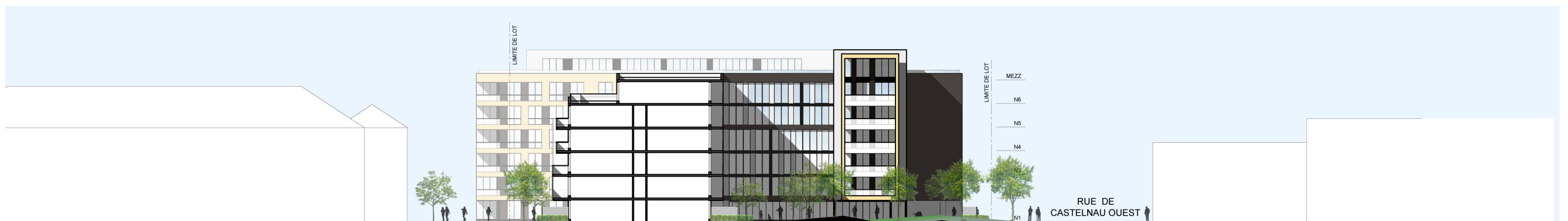
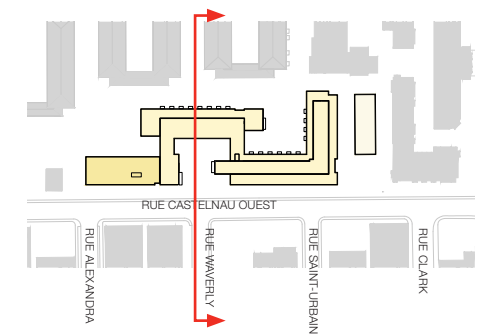
ÉLÉVATION RUE CASTELNAU | ÉCHELLE 1 : 500



ÉLÉVATION ARRIÈRE | ÉCHELLE 1 : 500



ÉLÉVATION ALLÉE | ÉCHELLE 1 : 500



ÉLÉVATION COUR INTÉRIEURE | ÉCHELLE 1 : 500

3. Approche paysagère



RUE DE CASTELNAU OUEST

PLAN D'ENSEMBLE | ÉCHELLE 1: 500

3.1 Le concept paysager

Le concept de paysage tire son inspiration du contexte d'insertion et s'inscrit en continuité avec le projet Castelnau adjacent. À la lumière des recherches sur l'histoire du site et de ses occupants, deux thématiques ont été retenues : l'impression et le travail manuel.

L'impression

Cette thématique est d'abord associée au projet de reconversion de l'ancienne Institution des sourds-muets qui a intégré des éléments de commémoration liés aux techniques d'impression utilisées autrefois. Globalement, la thématique évoque les activités d'impression qui ont traditionnellement marqué l'ensemble du site jusqu'à l'arrêt des activités de Transcontinental.

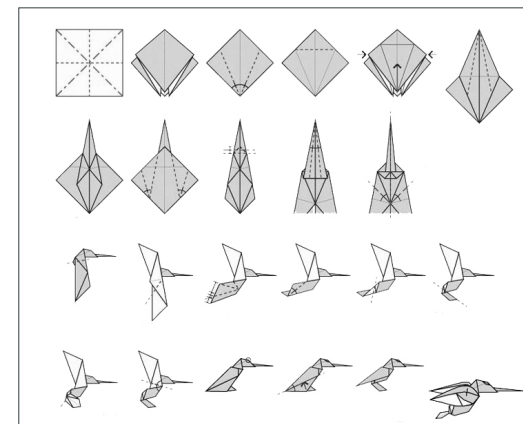
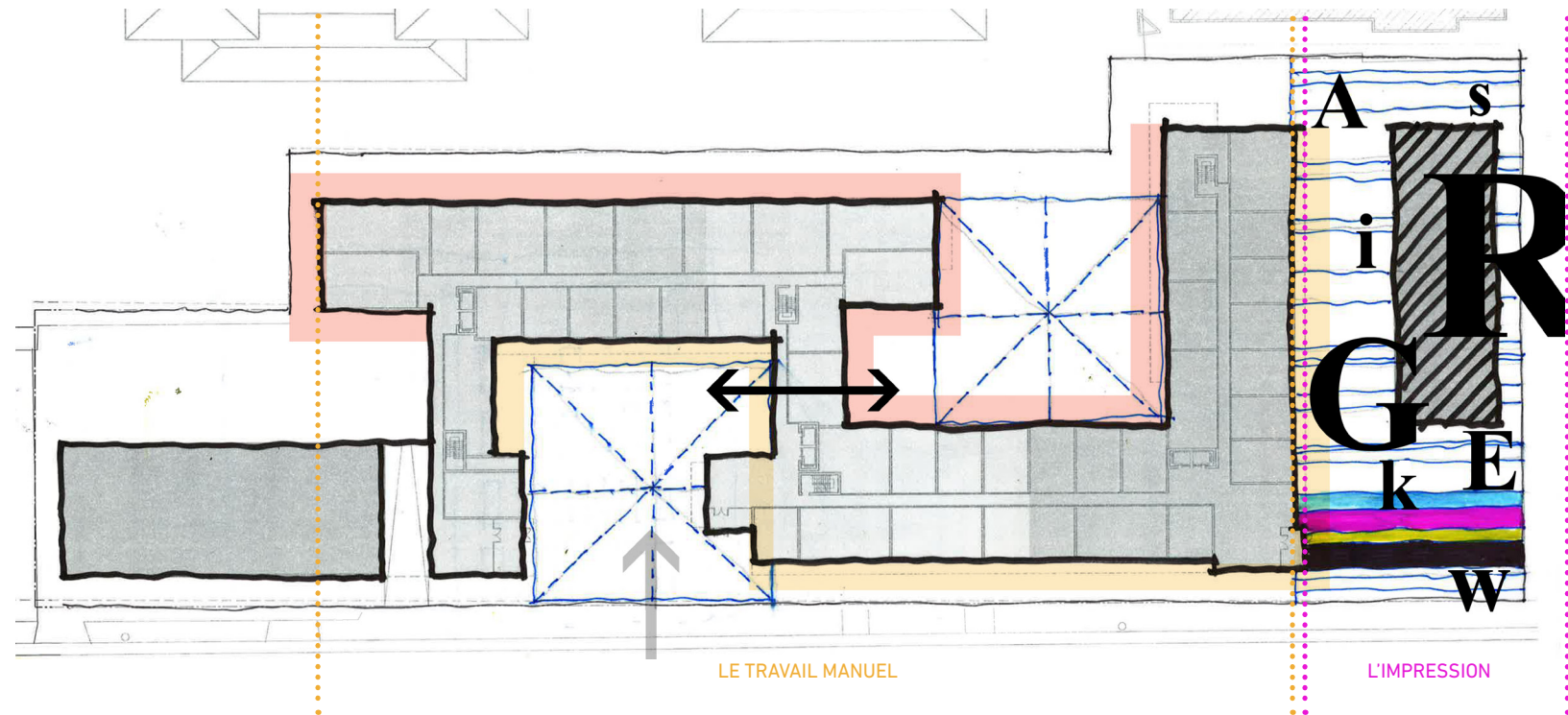
L'espace extérieur associé à cette thématique est la cour est, située à l'avant du bâtiment des anciens ateliers de l'Institution. L'aménagement au sol consiste en un rappel des plaques d'impression utilisées à l'époque dans le domaine de l'imprimerie qui sont matérialisées par un revêtement de sol composé de bandes minérale et végétale qui s'entrecroisent. Un clin d'œil aux techniques contemporaines d'impression est représenté par un mobilier qui évoque la forme des rouleaux de presse et adopte le standard colorimétrique CMJN (cyan, magenta, jaune et noir).

Le travail manuel

Cette thématique générale évoque l'apprentissage et la pratique de métiers manuels comme le dessin, la couture, la menuiserie, la cordonnerie, etc., mais principalement l'imprimerie, qui fut un métier pratiqué durant plusieurs années en ce lieu.

Les espaces extérieurs associés à cette thématique sont la cour ouest et le jardin, définis par les nouveaux bâtiments résidentiels. Les aménagements au sol sont inspirés du motif de base de l'art japonais du pliage du papier, l'origami. Ce motif de base est repris dans le traitement des surfaces dures et est aussi décomposé en formes triangulaires accueillant de la végétation. L'interprétation libre de cet art japonais donne lieu à un aménagement dynamique dû à ses lignes diagonales.

Les terrasses privées des logements du rez-de-chaussée situées en bordure d'un espace semi-public (voir bande jaune sur le schéma) reçoivent un traitement plus « urbain », tandis que les terrasses privées situées en bordure d'un espace semi-privé (voir bande rose sur le schéma) reçoivent un traitement plus végétal. Cette composition est aussi en lien avec le traitement architectural des façades.



L'ORIGAMI



LA PLAQUE D'IMPRESSION

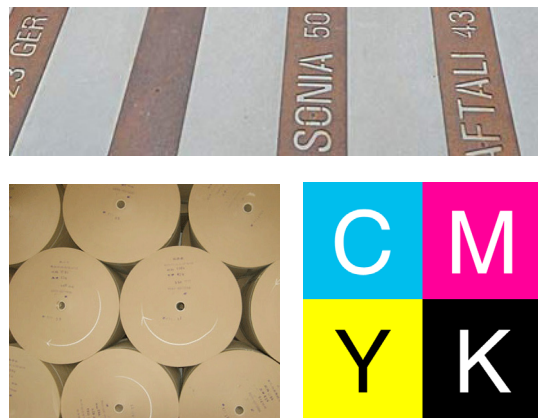
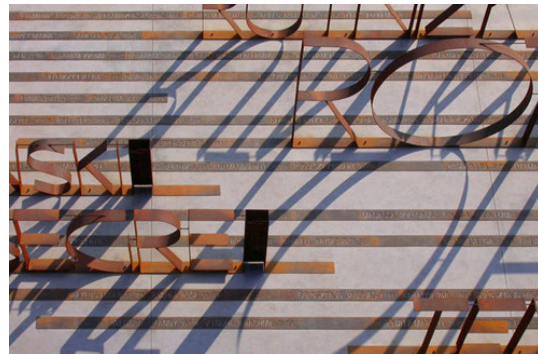
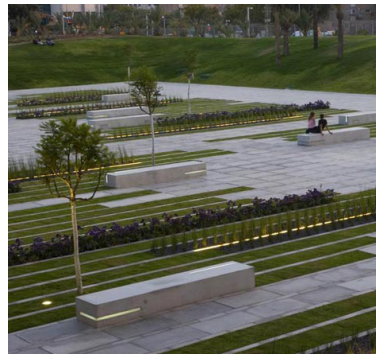
3.2 Les espaces extérieurs

Les trois espaces extérieurs qui font partie intégrante du projet d'ensemble, contribuent de façon importante à la qualité du nouveau milieu de vie.

LA COUR EST

Cet espace est compris dans la marge avant du bâtiment des anciens ateliers, encadré par les nouveaux bâtiments résidentiels de part et d'autre. Il constitue un seuil qui allie les fonctions d'accueil, accès au hall d'entrée principal au bâtiment des anciens ateliers et au hall secondaire du nouveau bâtiment, et de transition entre la rue De Castelnau et les halls privés. C'est un espace ouvert sur la rue, à la manière des « pocket parks » urbains qui sont des îlots de fraîcheur dans la ville.

- Le sol est composé de bandes successives de revêtement minéral de différents tons de gris avec des insertions de bandes végétales;
- Des éléments « accent » aux couleurs du standard colorimétrique CMJN dynamisent le paysage;
- Des phrases évocatrices de l'histoire du lieu sont intégrées dans le revêtement de sol.



LA COUR OUEST

Située dans l'axe de la rue Waverly, cette cour verdoyante en ferme la perspective. Elle constitue un espace commun à tous les copropriétaires et comprend l'accès au hall d'entrée principal.

- Un espace semi-privée qui combine, dans un juste équilibre, des surfaces minérales et des espaces verts;
- La cour comprend aussi les terrasses privées des logements du rez-de-chaussée qui sont séparées par des écrans verts afin d'assurer l'intimité des résidents.



LE JARDIN

Par sa localisation à l'arrière, cet espace est plus privatif. À l'exception des sentiers, et des terrasses privées, sa surface est largement végétalisée.

- Le jardin offre une proportion plus importante d'espaces verts;
- Le jardin comprend aussi les terrasses privées des logements du rez-de-chaussée.

Finalement, 55 % des espaces libres sont végétalisés, ce qui contribuera à contrer les effets négatifs des îlots de chaleur. Le projet prône la conservation et la plantation d'arbres sur le site, ainsi que le long de la rue De Castelnau. Des mesures de mitigation seront prises afin de conserver les arbres d'intérêt qui auront été identifiés (Nadeau, 2013) et environ 87 nouveaux arbres seront plantés.



4. Stratégie d'aménagement écologique

4.1 Approche du promoteur

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 (réalisé par DevMcGill), sont inspirants. L'expérience acquise par le promoteur durant la réalisation de ce projet sera mise à profit. Des accréditations Novoclimat et LEED Argent ont, en effet, été obtenues pour ces bâtiments. Le projet *Ateliers Castelnau*, s'inspirera de ces stratégies de réalisation afin d'atteindre un haut niveau de performance. Il apparaît que l'engagement face au développement durable est plus large que la simple certification et qu'il doit être vu 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 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.

L'engagement social se manifeste dans l'esprit même du projet par la conservation et la conversion du bâtiment institutionnel du début du siècle à des fins résidentielles, ce qui aura comme effet de préserver ce patrimoine bâti pour les générations futures. De plus, afin de maintenir le caractère du lieu, le terrain devant la propriété ne sera pas construit. Il sera plutôt mis en valeur par un aménagement paysager soulignant sa composition symétrique.

L'engagement social se traduira aussi par la cession de droits immobiliers en faveur d'un OBNL, promoteur d'un projet de logements socio-communautaires sur le même site que le projet résidentiel privé des *Ateliers Castelnau*. De plus, l'accès à la propriété privée sera facilité dans le cadre d'un projet à haute mixité qui permettra à plusieurs ménages, incluant des familles, d'acquies un logement à un prix raisonnable. À cet effet, au moins 15 % des logements abordables seront admissibles.

L'engagement écologique se manifestera par le développement de stratégies environnementales multiples. Les principes directeurs concernant l'effort environnemental sont la conservation et la mise en valeur du bâtiment des anciens ateliers ainsi que la réduction de la consommation des ressources. Les stratégies environnementales visées sont :

1. La conservation du bâtiment des anciens ateliers;
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 conservé;
4. La réduction des effets d'îlots de chaleur en diminuant de façon considérable les surfaces asphaltées, en planifiant l'ensemble des stationnements en sous-sol et en installant des revêtements de toitures réfléchissantes ou pâles;
5. Des aires de stationnement pour vélos pouvant accueillir environ 250 vélos, tant à l'intérieur des sous-sols que dans les aires de jardin, à proximité des entrées;
6. La gestion des déchets de construction/démolition 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 de 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 ci-contre indique les moyens de mise en œuvre proposés pour atteindre les objectifs de développement durable.

4.2 Tableau-synthèse

	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	<ul style="list-style-type: none"> → 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 CO₂; → Thermostats électroniques répartis dans chaque unité; → Appareils sanitaires à faible consommation d'eau; → Prise extérieure des balcons avec interrupteur intérieur. 	<ul style="list-style-type: none"> → 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; → Chauffe-eau 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.
	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.	<ul style="list-style-type: none"> → 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 systèmes 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 bâtiment des anciens ateliers de l'Institution des sourd-muets.
DENSITÉ, DIVERSITÉ ET INTÉGRATION	Densité de développement	→ Concentrer le développement dans les secteurs urbains déjà dotés d'infrastructures et atteindre une certaine densité sur ce site situé aux abords de la station de métro De Castelnau conformément aux objectifs du Plan d'urbanisme (action 3.2)*	<ul style="list-style-type: none"> → Localisation stratégique, puisqu'en milieu urbain; → Nombre de logements : 369 → Densité brute : 313 unités / hectare → Hauteur : 5 à 6 étages
	Diversité de produits résidentiels	→ Offrir des produits résidentiels dont des logements suffisamment grands pour accueillir des familles avec enfants (Plan d'action famille Montréal 2008-2012).	<ul style="list-style-type: none"> → 36 % des unités comprennent 2 ou 3 chambres à coucher et plus; → 60 logements avec cour extérieure et accès direct de plain-pied; → 54 logements socio-communautaires.
	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).	<ul style="list-style-type: none"> → Nombreux espaces extérieurs communs; → Aucune clôture n'entoure le site.
	Accessibilité universelle	<ul style="list-style-type: none"> → 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.

	OBJECTIFS	CRITÈRES	MOYENS DE MISE EN OEUVRE PROPOSÉS
TRANSPORT DURABLE	Réduire dépendance auto	→ Minimiser le ratio de stationnement afin de favoriser les moyens de transport alternatifs. (Plan de transport)	→ 0,7 case de stationnement / logement.
	Promotion du cyclisme	→ Favoriser l'usage du vélo en réservant des aires de stationnement aux bicyclettes.	→ Des aires de stationnements pour les vélos (environ 250 supports) 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 des anciens ateliers.
	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; → 55 % des surfaces libres 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 mesures de préservation des arbres existants.	→ Inventaire qualitatif des arbres; → Conservation ou transplantation des arbres existants selon la valeur de conservation; → 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'environ 87 nouveaux arbres, totalisant environ un arbre par 72 m ² .

* 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.

Liste des annexes

Annexe 1 : Analyse des différentes Politiques, Stratégies et Plan d'action municipaux

Annexe 2 : Étude d'ensoleillement

Annexe 3 : Résumé de l'étude qualitative des arbres et mesures de préservation

Annexe 4 : Résumé de l'avis technique sur la qualification des impacts locaux sur les déplacements

Annexe 5 : Note technique sur la capacité des infrastructures

Annexe 1 Analyse des différentes Politiques, Stratégies et Plan d'action municipaux

Analyse de différentes politiques, stratégies et plans de la Ville de Montréal en lien avec le projet de développement du site du 65-95, De Castelnau.

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 développement du site du 65-95, De Castelnau Ouest 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 ce qui a pour effet de réduire de façon significative la rentabilité du projet.

Ceci dit, à ce stade-ci du projet, le promoteur prévoit que 36 % des logements compteront deux et trois chambres à coucher et plus (donc adéquats pour accueillir les ménages avec enfants).

De plus, le projet permet d'atteindre les objectifs en matière de production de logements sociaux et communautaires, en cédant des droits immobiliers en faveur d'un OBNL qui sera responsable de développer un projet de logements socio-communautaires sur le même site que le projet résidentiel privé des *Ateliers Castelnau*.

Situé aux abords d'un des grands parcs montréalais, le projet d'ensemble 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 à tous les 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 développement du site du 65-95, De Castelnau 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 17 % 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 de grands logements avec entrées privées 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 de certains logements localisés dans le bâtiment des anciens ateliers. De plus, plusieurs unités situées aux 5^e et 6^e étages profiteront de toits-terrasses. Enfin, trois grands espaces extérieurs (la cour est, la cour ouest et le jardin) de nature très variée 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, la totalité des espaces non-construits est asphaltée et utilisée comme aires de stationnement ou de déchargement. Le plan d'aménagement prévoit que les espaces de stationnement extérieurs seront éliminés et remplacés par des espaces communs, dont 55 % d'espaces végétalisés. Environ 87 nouveaux arbres seront plantés, sans compter les arbustes et les aires gazonnées. De plus, le projet est à proximité d'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 développement du site du 65-95, De Castelnau 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 1.3 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 développement du site du 65-95, De Castelnau 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 :

- 18 % de studio;
- 46 % d'unité avec une chambre à coucher;
- 19 % d'unité avec deux chambres à coucher;
- 17 % d'unité avec trois chambres à coucher +;

De façon préliminaire et sujette à modification, on estime que la fourchette de prix (avant taxes et stationnement) variera entre 155 000\$ et 700 000\$. 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 site du 65-95, De Castelnau 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 des anciens ateliers, la construction de nouveaux bâtiments d'une grande qualité architecturale et par la réalisation d'un aménagement paysager intégré, 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.

Tel qu'illustré à la section 1,3 du présent document, le secteur dans lequel se situe le site du 65, De Castelnau Ouest est en transformation. Le projet résidentiel Castelnau, par son ampleur, a fortement contribué au dynamisme du secteur et a certainement eu un impact sur la requalification du secteur situé au sud-ouest du site. Le nouveau projet d'ensemble s'inscrit en continuité et vise le même niveau de qualité architecturale et urbaine.

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

Soutenir le développement résidentiel

Dans ce troisième axe, la Ville cherche à :

- soutenir la construction d'une gamme variée de logements;
- 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 répond à ce que la Ville souhaite. En effet, rappelons que le promoteur devra, à ses frais, décontaminer le bâtiment conservé et les terrains. Finalement, bien que le site et les bâtiments fussent voués à des activités industrielles depuis plusieurs années, rappelons que le bâtiment des anciens ateliers faisant à l'origine partie intégrante de l'Institution des sourds-muets.

Enfin, tel que souhaité par la Stratégie municipale en habitation, le développement du site du 65-95, De Castelnau contribuera à « consolider le territoire urbanisé et rentabiliser les infrastructures déjà en place » et, comme démontré au chapitre 4 du présent document, souscrit « aux principes du développement durable ».

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

POLITIQUES, STRATÉGIES ET PLANS D'ACTION MUNICIPAUX + OBJECTIFS	PROJET 1
<p>STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES (2005)</p> <p>Encourager le développement d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins de citoyens ayant des revenus variés;</p> <p>Stimuler la production de propriétés à prix abordables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Offre de logements très diversifiée allant du studio au logement comprenant 3 chambres à coucher et plus; → Inclusion d'un projet de logements socio-communautaires in-situ, correspondant à 15 % du projet d'ensemble; → 15 % des logements abordables privés.
<p>PLAN D'ACTION FAMILLE DE MONTRÉAL (2008-2012)</p> <p>Consolider et développer la qualité de vie des familles montréalaises en tenant compte du contexte local.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → À ce stade-ci, 17 % des unités comprennent 3 chambres à coucher et plus; → 60 logements avec cour extérieure et accès direct de plain-pied; → Environnement répondant aux besoins des familles avec enfants; → Espaces extérieurs partagés.
<p>STRATÉGIE MUNICIPALE EN HABITATION</p> <p>Assurer une offre résidentielle équilibrée;</p> <p>Améliorer l'habitat et la cadre de vie;</p> <p>Soutenir le développement résidentiel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Offre de logements très diversifiée allant du studio au logement comprenant 3 chambres à coucher et plus; → Restauration du bâtiment des anciens ateliers, construction de bâtiments de grande qualité architecturale et réalisation d'un aménagement paysager.
<p>PLAN DE TRANSPORT (2008)</p> <p>Accroître l'usage du transport collectif;</p> <p>Favoriser les modes de transport actifs;</p> <p>Favoriser le développement des usages collectifs de l'automobile</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Densification à proximité d'un pôle de transport collectif; → Aménagement de stationnements pour vélos (± 250); → Proximité des stationnements d'auto-partage existants.
<p>POLITIQUE DE L'ARBRE (2005)</p> <p>Accroître les plantations, selon le principe du bon arbre au bon endroit, dans le but d'augmenter le capital arboricole de Montréal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Plantation d'environ 87 nouveaux arbres sur la propriété privée; → Adoption de mesures d'atténuation lors du chantier.
<p>PLAN STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA COLLECTIVITÉ MONTRÉLAISE (2010-2015) 2</p> <p>Améliorer la qualité de l'air et réduire les émissions de gaz à effet de serre:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Réduire la dépendance à l'automobile → Réduire les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments existants et des nouveaux bâtiments <p>Assurer la qualité de vie des milieux résidentiels:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Soutenir un développement résidentiel adapté aux besoins des familles qui soit abordable, sain et écologique → Aménager des quartiers durables → Contribuer au verdissement et à la réduction des îlots de chaleur → Valoriser Montréal comme milieu de vie familial 	<ul style="list-style-type: none"> → Aménagement de stationnements pour vélos (± 250); → Relocalisation des espaces de stationnement en souterrain; → Verdissement des espaces libres (55 %); → Plantation d'environ 87 nouveaux arbres sur la propriété privée; → Aménagement d'espaces extérieurs communs pour les copropriétaires; → Utilisation de revêtements de couleur pâle (toiture); → Bâtiments rencontrant des normes reconnues d'efficacité énergétique et d'économie d'énergie; → Reconversion d'un bâtiment sous-utilisé, décontamination du site; → Triage des matériaux de construction.
<p>PLAN LOCAL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 2011 2015 DE L'ARRONDISSEMENT VILLERAY-SAINT-MICHEL-PARC-EXTENSION</p> <p>Améliorer la qualité de vie des milieux résidentiels:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Réviser les règles relatives à la plantation d'arbres et le verdissement sur les terrains privés afin d'accroître le couvert végétal, notamment lors de l'octroi d'un permis de construire. → Continuer à inciter les constructeurs privés, publics et communautaires à développer des produits résidentiels répondant aux besoins des familles. 	<ul style="list-style-type: none"> → Plantation d'environ 87 nouveaux arbres sur la propriété privée; → À ce stade-ci, 17 % des unités comprennent 3 chambres à coucher et plus.

TABLEAU-SYNTÈSE : POLITIQUES, STRATÉGIES ET PLANS D'ACTION MUNICIPAUX DÉTERMINANTS POUR LE PROJET

POLITIQUES, STRATÉGIES ET PLANS D'ACTION MUNICIPAUX + OBJECTIFS	PROJET 1
<p>PLAN DE DÉVELOPPEMENT URBAIN, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL (PDUES) SECTEURS MARCONI-ALEXANDRA, ALTANTIC, BEAUMONT, DE CASTELNAU (Projet - Décembre 2012)</p> <p>Soutenir la consolidation de milieux mixtes et diversifiés:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le secteur De Castelnau est ciblé pour accueillir, consolider et développer des voisinages mixtes dans la perspective d'un remaillage du tissu urbain et social avec les milieux de vie avoisinants dans les années à venir. → La fonction résidentielle est actuellement peu présente dans le secteur Castelnau. La proximité des stations de métro De Castelnau et Parc, d'une gare de train de banlieue, du parc Jarry et du marché Jean-Talon justifie la volonté d'y accueillir davantage de ménages. <p>Décloisonner les quartiers et améliorer la mobilité au sein du territoire:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Instauration d'un environnement plus favorable aux modes de locomotion douce → Établissement d'un réseau cyclable → Valorisation du voisinage de la gare et des stations de métro <p>Aménagement du domaine public et des espaces libres:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Prolongement de rue et traverse à niveau dans l'axe Ogilvy - De Castelnau → La rue de Castelnau fera l'objet d'un réaménagement prioritaire (couvert végétal, parcours piétonnier). → Réaménagement de l'intersection De Castelnau et du boulevard Saint-Laurent <p>Qualité de l'habitat et soutien aux communautés:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Diversification de l'offre résidentielle 	<ul style="list-style-type: none"> → Inclusion d'un projet de logements socio-communautaires in-situ et admissibilité d'au moins 15 % des logements privés au programme d'accès à la propriété; → Construction d'environ 369 unités d'habitation (± 850 résidents; 2,3 pers./ménage); → Établissement de ratios de stationnement similaires pour les voitures et les vélos (0,7 cases / logement); → Proposition architecturale et urbaine qui structure et dynamise la rue; → Offre de logements très diversifiée allant du studio au logement comprenant 3 chambres à coucher et plus.
<p>PROJET DE PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL - Version révisée Avril 2013</p> <p>Améliorer la qualité de vie des collectivités dans les quartiers:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Favoriser l'accession à des logements abordables et de qualité, notamment pour les familles, les ménages à faible revenu et les aînés → Verdir les quartiers <p>Accroître l'utilisation du transport collectif et actif</p> <ul style="list-style-type: none"> → Favoriser et sécuriser les déplacements pour les piétons et les cyclistes <p>Moderniser les infrastructures et investir dans la qualité du domaine public</p> <ul style="list-style-type: none"> → Réhabiliter les réseaux d'eau et de voirie 	<ul style="list-style-type: none"> → Inclusion d'un projet de logements socio-communautaires in-situ et admissibilité d'au moins 15 % des logements privés au programme d'accès à la propriété; → Plantation d'environ 87 nouveaux arbres sur la propriété privée; → Densification à proximité d'un pôle de transport collectif (± 850 résidents); → Aménagement de stationnements pour vélos (± 250); → Proximité des stationnements d'auto-partage existants.

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.

Annexe 2 Étude d'ensoleillement | Équinoxes: 21 mars et 21 septembre

Existant



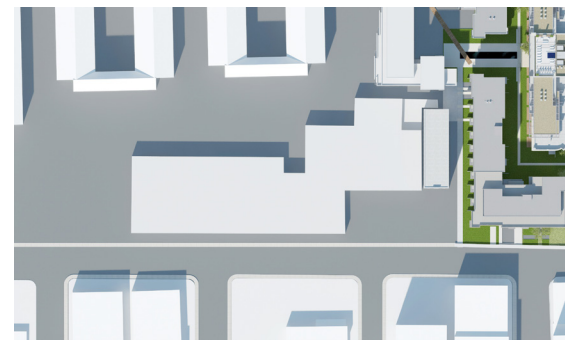
8H00



9H00



10H00



11H00



12H00



13H00



14H00



15H00



16H00

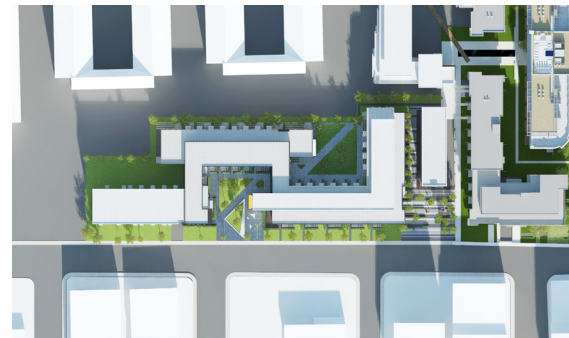


17H00

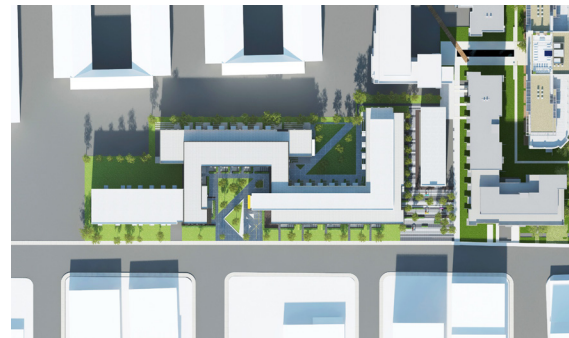
Proposé



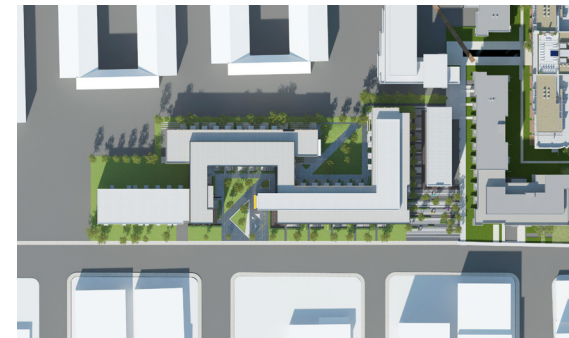
8H00



9H00



10H00



11H00



12H00



13H00



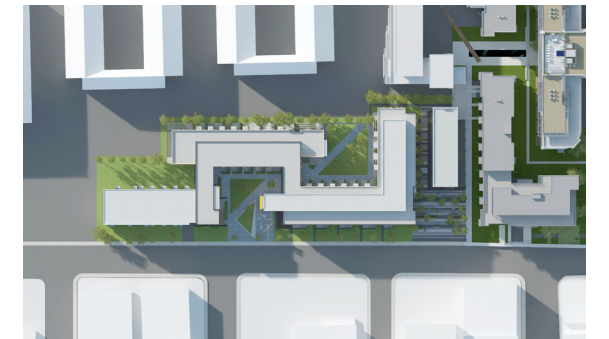
14H00



15H00



16H00



17H00

Annexe 2 Étude d'ensoleillement | Solstice: 21 décembre et 21 juin

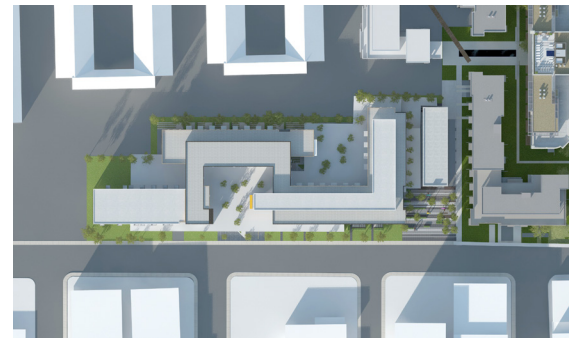
Solstice d'hiver



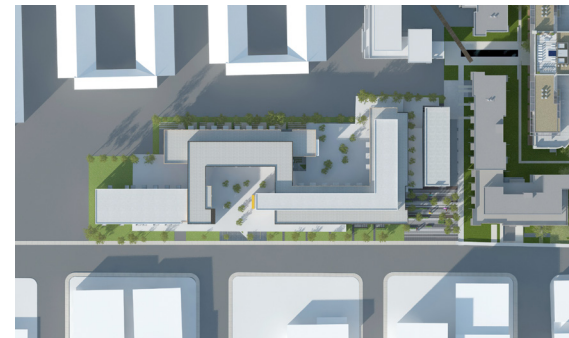
8H00



9H00



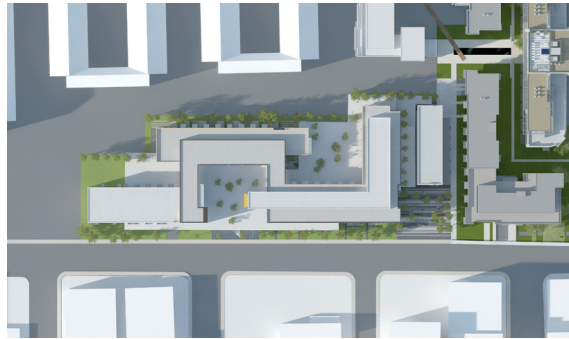
10H00



11H00



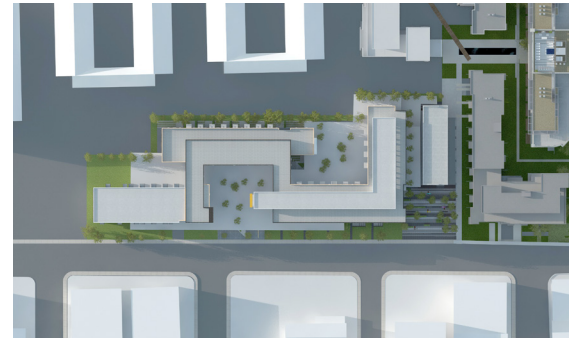
12H00



13H00



14H00

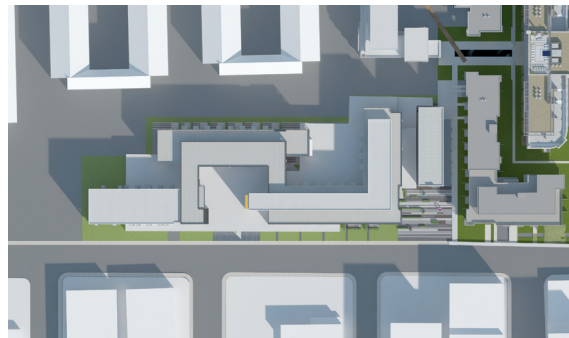


15H00

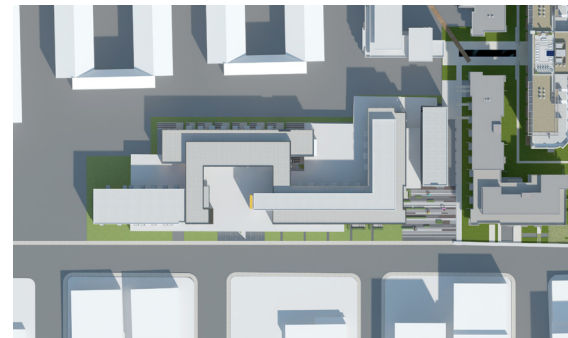


16H00

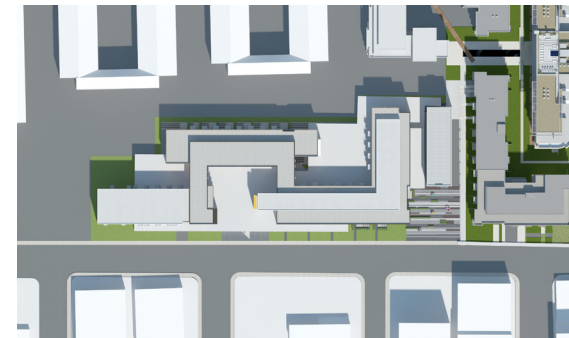
Solstice d'été



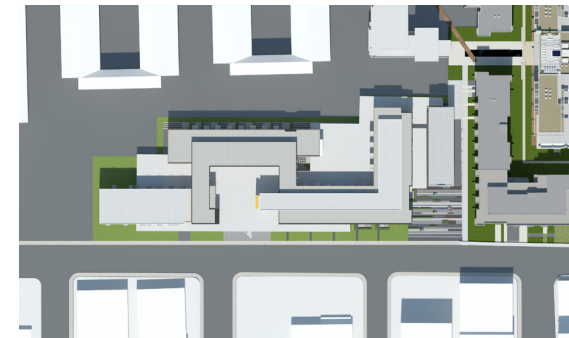
8H00



9H00



10H00



11H00



12H00



13H00



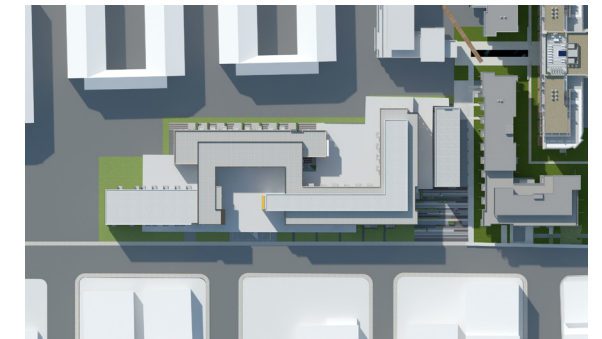
14H00



15H00



16H00



17H00

Annexe 3 Résumé de l'étude qualitative des arbres et préservation

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 NADEAU, Foresterie Urbaine inc., en juillet 2013.

La grande majorité des arbres ornementaux identifiés dans cette étude ne sont pas localisés sur le site du 65-95, De Castelnau Ouest. Plus de 71% des arbres sont situés sur le domaine public, le long de la rue De Castelnau Ouest. Par ailleurs, des lisières d'arbres naturels ont poussé à la limite de la propriété, du côté ouest et du côté nord. Il est actuellement difficile de déterminer dans quelle proportion ces lisières, qui poussent de part et d'autre de la clôture, sont effectivement sur le site à l'étude.

LA VALEUR DE CONSERVATION

La détermination de la valeur de conservation combine plusieurs critères :

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

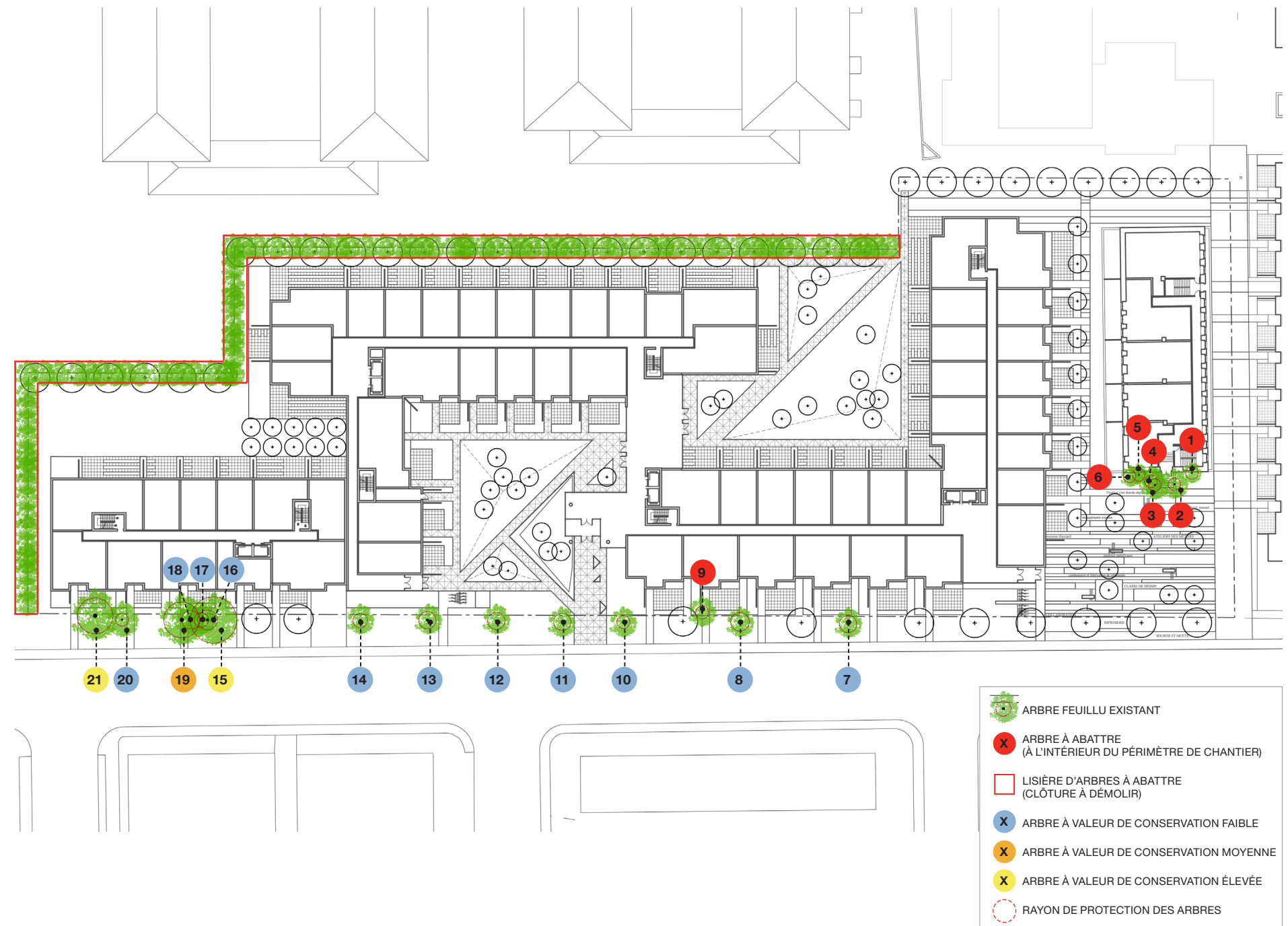
La répartition des arbres selon leur valeur de conservation est illustrée par le plan-image ci-contre. Sur un total de 21 arbres, près de 5% des arbres du site sont de valeur de conservation élevée et 10% de valeur de conservation dite moyenne. Une proportion beaucoup plus importante d'arbres, soit 85%, est de valeur de conservation faible.

Le nombre important d'arbres présentant une valeur de conservation faible s'explique par le fait que plusieurs ont un petit diamètre de tronc, mais aussi parce que certaines espèces sont exposées à des insectes parasites, comme l'agrile du frêne, ou à des maladies, comme la maladie hollandaise de l'orme. Les lisières d'arbres naturels situées le long des clôtures présentent une faible valeur de conservation.

LE STATUT DE CONSERVATION

Selon les informations actuellement disponibles, les arbres pourront être en majorité conservés et des mesures d'atténuation seront appliquées afin de minimiser les potentiels impacts négatifs des travaux sur les arbres conservés. Le frêne portant le numéro 9 et les arbres ornementaux portant les numéros 1 à 6 sur le plan-image ne pourront pas être conservés dus à leur proximité avec les bâtiments existants à démolir ou à restaurer. Les mesures de mitigations durant les travaux de démolition ne pourraient pas être appliquées étant donné que ceux-ci sont trop proches des bâtiments existants. Toutefois, l'impact sur la ressource est très mineur, considérant leur faible valeur de conservation.

L'augmentation du couvert végétal est l'un des objectifs du projet (voir Politique de l'arbre, tableau de l'annexe 1). La proposition d'aménagement paysager, présentée au chapitre 3, inclut un nombre important de nouvelles plantations.



Annexe 4 Résumé de l'avis technique sur la qualification des impacts locaux sur les déplacements

L'avis technique sur la qualification des impacts locaux sur les déplacements, préparé par Les consultants Trafic inc, est résumé dans les paragraphes suivants. L'étude complète a déjà été remise comme document distinct. Celle-ci présente la génération des déplacements, les caractéristiques de la zone d'étude et finalement, les impacts et les mesures d'atténuation proposées.

Le projet ne génère pas suffisamment de nouveaux déplacements automobiles à l'heure pour justifier une étude d'impact détaillée. La part modale importante dédiée au transport en commun et aux modes de transport actifs a été prise en compte dans cette évaluation. Les exigences de l'arrondissement prévoient toutefois l'identification et la qualification des impacts locaux.

La zone d'étude se caractérise par :

- Une très bonne desserte en transport ;
- Quatre routes faisant partie du réseau artériel (boulevard Saint-Laurent, rue Jean-Talon, rue Clark et rue Castelnau, entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Clark) et trois rues locales (rues Alexandra, Waverly et Saint-Urbain);
- La présence de feux de circulation aux intersections Saint-Laurent/De Castelnau, Jean-Talon/Clark et Jean-Talon/Waverly ;
- Du stationnement sur rue disponible, selon certaines restrictions, du côté nord de la rue De Castelnau et sur les rues Alexandra, Waverly et Saint-Urbain;
- Un faible achalandage sur la rue de Castelnau, entre les rues Alexandra et Clark, ainsi que sur les rues Alexandra, Waverly et Saint-Urbain, entre les rues de Castelnau et Jean-Talon ¹.
- Deux mouvements plus difficiles (niveau de service E) :
 - *Virage à droite à l'approche est de l'intersection Saint-Laurent/de Castelnau, à l'heure de pointe du matin;*
 - *Virage à gauche à l'approche est de l'intersection Jean-Talon/Clark à l'heure de pointe du soir.*

Le nouveau projet ne génère cependant pas d'impact significatif sur la fluidité de la circulation puisque l'accroissement de la circulation est généralement faible et même négligeable. Selon les exigences de la Ville, les conditions analysées ne nécessiteraient pas l'implantation de mesures de mitigation. Cependant, le consultant suggère des mesures afin de minimiser les impacts du projet liés au confort et à la sécurité des usagers (automobilistes, piétons et cyclistes). Les recommandations suivantes interpellent les services de la Ville ou de l'arrondissement :

- Marquage au sol sur la rue de Castelnau lorsque celle-ci passe d'un sens unique à un double sens, à la hauteur de la rue Waverly ;
- Suppression de tout obstacle (arbre, haie, etc.) en bordure de l'accès au stationnement intérieur afin d'assurer une visibilité adéquate à la sortie du site ;
- Maintien de l'interdiction de stationner en tout temps du côté sud de la rue de Castelnau ;
- Implantation d'une zone de stationnement sur rue réservée aux résidents (SRRR) du côté nord de la rue de Castelnau afin de tenir compte des contraintes de stationnement lors des activités au Parc Jarry ;
- Implantation d'une zone de stationnement de courte durée du côté nord de la rue de Castelnau afin de desservir les visiteurs ;
- Implantation d'une zone pour la livraison à proximité de l'entrée principale.

Certaines recommandations s'appliquent spécifiquement au projet :

- Augmentation de la largeur prévue de l'accès au stationnement intérieur, à la hauteur du trottoir, afin de permettre des mouvements confortables à l'entrée et à la sortie du site ;
- Suppression de tout obstacle (arbre, haie, etc.) en bordure de l'accès au stationnement intérieur afin d'assurer une visibilité adéquate à la sortie du site ;
- Installation de supports à vélo intérieur et extérieur pour les résidents et les visiteurs.

¹ L'examen des conditions actuelles de circulation se base sur des relevés, réalisés en 2010 pour la partie est (étude réalisée dans le cadre du projet de reconversion de l'Institution des sourds-muets), qui ont été ajustés et balancés, ainsi que sur des relevés effectués en juin 2013

Annexe 5 Note technique sur la capacité des infrastructures

ÉQUILUQS ET DUPRAS-LEDOUX

Projet Transcontinental - n/d : 1298-486

Préparé par : David Desroches, ing.

1. DÉBITS PLUVIAL ET SANITAIRE

Les entrées de service sanitaire et pluvial seront raccordées à la conduite unitaire de 450 mm de diamètre dans la rue De Castelnau. Le rejet des eaux pluviales permis dans ce secteur est de 35 l/sec/ha. Le site du projet a une superficie de 1,179 ha, donc, par conséquent, le débit pluvial relâché sera régulé à 41,29 l/sec. De plus, il est intéressant de remarquer qu'actuellement, le site possède une superficie imperméable de 93,8% et que l'aménagement proposé permet de baisser le pourcentage de surface imperméable à 84,8%. De plus, d'après nos observations sur le site, il ne semble pas y avoir de régulateur de débit et de système de rétention, alors que le projet proposé va permettre de respecter le débit de relâche permis ainsi que de contenir le volume de rétention requis pour assurer une protection lors d'événements pluviaux de fortes intensités.

Pour ce qui est du rejet du débit sanitaire, le débit moyen est évalué à 3,36 l/sec et le débit maximal en période de pointe (matin, heure du souper) est de 13,72 l/sec. Ces débits sanitaires ont été évalués en considérant 369 logements ayant un taux d'occupation moyen de 2,5 personnes par logement.

Des démarches ont été entreprises auprès du service de l'eau et du service de la gestion stratégique des réseaux d'eau afin de déterminer avec précision l'impact des rejets de ce projet sur le réseau existant.

2. AQUEDUC

Une conduite de 200 mm de diamètre en fonte grise est présente dans la rue De Castelnau. Le débit incendie représente la demande maximale en eau potable dans ce projet. Ce débit est de l'ordre de 500 gallons par minutes. Une pompe de surpression devra normalement être requise compte tenu de la hauteur des bâtiments. Un test de pression devra être fait sur une borne-fontaine située près du site afin de déterminer la pression dans le réseau existant. L'entrée de service d'aqueduc devrait être une conduite de 150 mm ou de 200 mm. En outre, une demande a été faite auprès du Service de l'eau de la Ville de Montréal afin de vérifier si le réseau d'aqueduc existant est en mesure de fournir le débit requis pour ce projet.

3. ÉLECTRICITÉ

Actuellement, il y a un raccordement électrique aérien au bâtiment existant de Transcontinental face à la rue Clark. Il n'y a pas de massif électrique dans la rue De Castelnau face au bâtiment. Toutefois, il y a le puits d'accès 19247 qui est situé tout juste à l'ouest de l'intersection de la rue Clark du côté sud de la rue De Castelnau. On remarque la présence d'un massif de 12 conduits partant de ce puits d'accès vers l'ouest sur une distance de 8.9m. Une demande auprès de la CSEM sera faite afin de déterminer la nature des services présents dans ce puits d'accès et pour évaluer la possibilité de prolonger ce massif afin de raccorder les bâtiments du projet.