

IDENTIFICATION

Dossier # :1134992024

Unité administrative responsable :	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adopter, en vertu des dispositions de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, le règlement intitulé « Règlement autorisant la reconversion à des fins résidentielles de l'ancien site transcontinental situé sur le lot 2 589 396 du cadastre du Québec », visant notamment à autoriser l'usage résidentiel et une hauteur de bâtiment de quatre à six étages, pour la propriété située aux 65 à 95, rue de Castelnau Ouest.

CONTENU

CONTEXTE

L'entreprise Transcontinental, propriétaire du bâtiment situé aux 65 à 95, rue de Castelnau Ouest, a autorisé le groupe immobilier Thibault Messier Savard et Développements McGill à transiger avec l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension en vue d'obtenir une modification à la réglementation de zonage de l'arrondissement. À cette fin, puisque le projet de reconversion résidentielle prévoit une superficie de plancher supérieure à 25 000 m², une demande de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal a été déposée par le promoteur.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CM13 1019 - 24 septembre 2013 : Adoption du PDUES et des modifications au Plan d'urbanisme y étant afférentes.

DESCRIPTION

1. Site

Le site du 65-95, rue de Castelnau Ouest est localisé au centre de l'îlot formé des rues de Castelnau Ouest, du Mile End, Gary-Carter (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 Le 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'entreprise Transcontinental. La construction de quatre étages en pierre grise, située à la limite est du site, est le bâtiment le plus ancien sur le site (65, rue 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 des anciens ateliers (85 et 95, rue de Castelnau Ouest).

Depuis l'arrêt des activités de l'imprimerie, il y a plus de deux ans, seulement une partie des bureaux est utilisée par des employés de l'entreprise Transcontinental, tandis que le bâtiment 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.

2. Contexte urbain et de planification

Située à proximité de l'intersection du boulevard Saint-Laurent et de la rue de Castelnau Ouest, la propriété visée par la présente demande est située dans le secteur de Castelnau, tel qu'identifié au Plan de développement urbain, économique et social des secteurs Marconi-Alexandra, Atlantic, Beaumont, De Castelnau (PDUES).

Ce secteur est avantageusement localisé, à proximité d'éléments d'intérêts tels que la station de métro de Castelnau, le Parc Jarry et le quartier de la Petite-Italie. Constitué principalement d'anciens bâtiments industriels parmi lesquels un nombre important a été reconverti à des fins de bureau, le secteur de Castelnau est identifié au PDUES comme un secteur à vocation mixte. Afin d'atteindre cette mixité, les modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, adoptées en respect du PDUES, prévoient que le règlement de zonage de l'arrondissement ne doit pas autoriser les usages résidentiels de plein droit, mais plutôt autoriser les projets résidentiels à l'aide d'autorisations spéciales, tels que les PPCMOI ou les règlements adoptés en vertu de l'article 89 de la Charte.

Lors de l'adoption d'une telle autorisation, il est mentionné qu'un certain nombre d'éléments doivent être pris en considération, notamment la cohabitation entre les différents usages présents et la contribution du projet à la diversification de l'offre résidentielle. D'autre part, les nouvelles dispositions du Plan d'urbanisme prévoient aussi que tout nouveau projet doit être assujéti à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. L'analyse en vertu d'un tel règlement doit aborder différents thèmes concernant notamment la qualité architecturale du projet, l'intégration dans son environnement et sa participation à l'animation du domaine public.

Enfin, le PDUES prévoit un certain nombre d'interventions prioritaires dans le secteur de Castelnau. Ces interventions visent principalement la trame viaire afin d'adapter les rues actuelles conçues pour des fins industrielles aux nouveaux usages actuellement en phase d'implantation. De plus, des reconfigurations importantes du réseau routier sont aussi prévues, visant le réaménagement de la partie du boulevard Saint-Laurent entre les rues de Castelnau et Jean-Talon, ainsi que le prolongement et la traverse à niveau des voies ferrées par la rue de Castelnau, afin qu'elle relie l'avenue Ogilvy.

3. Historique d'occupation

Au début du XXe 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). La propriété d'origine était délimitée approximativement par les repères actuels suivants : le boulevard Saint-Laurent à l'est, la voie du Canadien Pacifique à l'ouest, la rue Gary-Carter au nord et la rue de Castelnau au sud.

Entre 1916 et 1921 le bâtiment principal de l'Institution des sourds-muets est construit et un peu plus tard celui des ateliers situés sur la rue de Castelnau dont l'inauguration eut lieu en 1926. S'en suivent plusieurs modifications et agrandissements des bâtiments au cours de la deuxième moitié du XXe siècle.

La vente de plusieurs parcelles de terrain par les Clercs de Saint-Viateur à partir de 1971 a permis au secteur de se redévelopper ou d'être utilisé à de nouvelles fins. Une bande de terrain longeant la rue Garry-Carter fait maintenant place à l'ensemble résidentiel Les

Jardins du parc Jarry. Le site de l'Institution, adjacent du site à l'étude, est actuellement transformé à des fins résidentielles dont les deux premières phases, soit la restauration du bâtiment principal d'origine et la construction d'un premier nouveau bâtiment, 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 1993, par l'entreprise Transcontinental. Le présent projet vise cette partie de la propriété d'origine des Clercs de Saint-Viateur.

Depuis le 30 août 2011, tous les équipements et le personnel de l'usine de l'entreprise Transcontinental sont déménagés à la succursale de l'arrondissement Saint-Léonard, seuls quelques représentants des ventes de l'entreprise occupent les bureaux administratifs au 85, rue de Castelnau Ouest. Le bâtiment des anciens ateliers est quant à lui vacant.

4. Intérêt et valeurs patrimoniales

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 (juillet 2013) réalisées par Isabelle Bouchard, consultante en patrimoine et en aménagement. Ces documents sont joints au présent sommaire.

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).

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

Bâtiment d'origine des ateliers

En regard des recherches et analyses effectuées, il est proposé de préserver le bâtiment d'origine des ateliers (bâtiment de 4 étages en pierres calcaires) et de démolir les ailes et constructions plus récentes.

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. 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.

Agrandissement

De façon générale, le peu de cohérence entre le langage architectural spécifique à chaque époque de conception (années 20, 40 et 60) se manifeste par 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 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. Enfin, la démolition des agrandissements et des ailes plus récentes permettrait la mise en valeur du bâtiment d'origine des anciens ateliers.

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. Suite aux analyses, il appert que les bâtiments industriels actuels ne sont pas adaptés à une conversion en usage résidentiel. Leur profondeur est difficilement compatible avec une trame résidentielle et ne permettrait pas la conception de logements de qualité. La conversion des espaces intérieurs liée au changement de vocation est rendue difficile notamment 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. Enfin, l'emprise au sol de ces bâtiments limite la construction d'un stationnement souterrain.

5. Le projet

Succinctement, le projet déposé prévoit les éléments suivants:

- Programme immobilier prévoyant la transformation du site à des fins résidentielles - Un total de 369 logements;
- Application de la Stratégie d'inclusion de logements abordables de la Ville de Montréal, se traduisant par la construction de 54 logements sociaux communautaires et de 54 logements abordables;
- Application de la Politique familiale de la Ville de Montréal et du Plan local d'action famille de l'arrondissement de Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension, se traduisant par la construction d'au moins 33 logements familiaux de 3 chambres;
- Préservation du bâtiment d'origine des ateliers;
- Construction de nouveaux bâtiments réalisés en plusieurs phase et ayant une hauteur variant entre 5 et 6 étages;
- Aménagement d'un stationnement souterrain reliant les nouveaux volumes et le bâtiment existant - 246 unités;
- Programme préliminaire d'aménagement paysager comprenant la végétalisation d'une superficie importante de la propriété et un aménagement distinctif face au bâtiment d'origine des ateliers.

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

5.1. Produits résidentiels offerts

Une entente est intervenue entre la Ville et les promoteurs, afin d'appliquer la stratégie d'inclusion au présent projet. De ce fait, à terme, le présent projet résidentiel inclura 15 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables. De plus, cette entente prévoit aussi l'intégration d'un minimum de 33 logements familiaux comprenant 3 chambres à

coucher.

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

- 18 % pour les studios;
- 46 % pour les unités d'une chambre;
- 19 % pour les unités de 2 chambres;
- 17 % pour les unités plus grandes de 3 à 4 chambres.

5.2. Partie architecturale

Le projet 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 quatre étages et l'interface arrière du projet comptant 5 étages, toutes les autres constructions comptent six étages, ce qui correspond à une hauteur hors tout (incluant les équipements mécaniques et les constructions hors toit) qui équivaut à 22 mètres. Le taux d'implantation proposé est de 47 % et la densité est de 2,6. Le projet comprend un étage de stationnement souterrain qui permettra d'offrir près de 250 cases, soit un ratio d'environ 0,7 case par logement. Compte tenu de la localisation stratégique du site, l'utilisation des transports collectifs et actifs 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.

Le concept architectural définit différentes entités au projet, chacune empreinte d'un traitement et d'une matérialité particulière. 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.

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. 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 axes de circulations. Enfin, la presque totalité des logements au rez-de-chaussée face à la rue de Castelnau ont un accès direct sur la rue, participant de ce fait à son animation.

6. Avis du Comité Jacques-Viger

Le présent projet a été présenté au Comité Jacques-Viger le 18 octobre 2013. L'avis émis par le comité est joint au présent sommaire. Cet avis est favorable et contient des suggestions concernant notamment la perméabilité visuelle entre les cours, l'aspect privatif des terrasses du rez-de-chaussée, l'intégration des avancées du bâtiment et l'animation du passage piétonnier situé à l'est du bâtiment d'origine des ateliers.

Le présent projet de règlement a été modifié afin d'intégrer ces considérations aux dispositions concernant l'application du plan d'implantation et d'intégration architecturale. De ce fait, avant l'émission de tout permis, l'analyse du projet à l'aide des objectifs et critères du PIIA permettra de s'assurer que le projet intégrera positivement les recommandations du Comité Jacques-Viger.

7. Projet de règlement

Le projet de règlement vise spécifiquement la propriété située au 65 à 95, rue de Castelnau Ouest. Les dispositions proposées sont nécessaires afin d'accueillir un projet de reconversion résidentielle sur un site dont l'occupation revêt plusieurs particularités. Le présent projet rencontre les exigences du PDUES et des dispositions du plan d'urbanisme qui y sont afférentes.

Dispositions générales

Paramètres	Actuels	Proposés
Usages prescrits	I.2C :Industrie légère C.6(2)B: Commerces lourds C7.A:Commerces de gros entreposage	Usage « 36 logements et plus » de la catégorie d'usage H.7
Taux d'implantation	Min 50% Max 100%	Min 35% Max 100%
Densité	Min 0,5 Max 3	Min 1 Max 4,5
Implantation	Alignement de construction	Respect du plan d'implantation joint à l'Annexe B du règlement
Hauteur en mètres	Max de 20 m	Max de 22 m
Hauteur en étages	N/A	4 à 6 étages
% maçonnerie	Min 80%	Min 70%
% ouvertures	Min 10% Max 40%	Min 10% Max 50%

Autres dispositions

Nombre de bâtiments : afin de faciliter la préservation du bâtiment d'origine des ateliers, le projet de règlement prévoit que plus d'un bâtiment principal peut être construit sur la propriété.

Construction hors toit : les constructions hors toit abritant des parties de logements seront autorisées selon les dispositions du règlement de zonage 01-283. De plus, il sera autorisé qu'une partie de la construction n'excédant pas plus de 400 mètres carrés pourra ne pas respecter les reculs habituels.

Stationnement : exiger que l'ensemble des cases de stationnement soient prévues à l'intérieur d'espaces souterrains.

Démolition : autoriser la démolition des parties de bâtiments à l'exception du bâtiment d'origine des ateliers.

Critères d'aménagement : exiger que tout permis soit assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement. Les objectifs et critères de ce PIIA ont été rédigés en respect des exigences du PDUES, ainsi qu'en respect de l'avis du Comité Jacques-Viger.

JUSTIFICATION

Depuis les 10 dernières années, plusieurs projets résidentiels ont vu le jour dans les environs immédiats du site à l'étude, notamment sur le boulevard Saint-Laurent et les rues Faillon et Molière. Ainsi, le secteur adjacent historiquement occupé par des fonctions industrielles a été transformé ces dernières années par l'implantation de ces nouveaux

projets. Cette situation est en partie attribuable à la présence du Parc Jarry, d'une bonne desserte en transport collectif, de la proximité du marché Jean-Talon et de la Petite Italie. D'autre part, l'adoption du PDUES confirme la vocation mixte du secteur de Castelnau de deux manières. Premièrement, en encadrant la transformation d'anciennes industries en projets résidentiels par le biais d'outils d'urbanisme discrétionnaires et d'autre part, en prévoyant une diminution de l'intensité des usages liés à l'emploi et présents dans le secteur afin d'assurer une compatibilité entre les usages.

Le présent projet de règlement permettrait l'instrumentation réglementaire nécessaire à l'accueil d'un projet immobilier résidentiel d'envergure sur le site à l'étude. Il est attendu qu'un tel projet aurait des impacts positifs sur le site et le secteur, soit entre autres :

- augmentation du parc résidentiel du secteur par l'ajout de 369 logements dont un nombre significatif s'adresserait aux familles;
- création de 54 nouveaux logements sociaux et communautaires;
- pérennité des éléments d'intérêt patrimonial de la propriété, principalement par la conservation et la restauration du bâtiment d'origine des ateliers;
- grande amélioration de l'aménagement extérieur du site par la construction de stationnement souterrain et l'augmentation de la superficie des espaces verts;
- densification à proximité de la station de métro de Castelnau.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Coût approximatif du projet : 75 millions de dollars.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Ajout de 369 logements au parc résidentiel, dont 54 logements sociaux et communautaires;

- Préservation et occupation d'un bâtiment d'intérêt patrimonial;
- Densification à proximité d'une station de métro;
- Augmentation importante du couvert végétal sur le site.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

-

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

-

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Avis de motion et adoption du projet de règlement par le CM;

1. Avis public dans les journaux annonçant la tenue d'une assemblée de consultation publique;
2. Tenue d'une assemblée de consultation publique par l'OCPM;
3. Adoption du règlement par le CM;
4. Entrée en vigueur du règlement par la publication d'un avis public par le greffier de la Ville.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire , Direction de l'urbanisme et du développement économique (Manon BRULÉ)

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire , Direction de l'habitation (Martin F FERLAND)

Autre intervenant et sens de l'intervention

RESPONSABLE DU DOSSIER

Marc-André HERNANDEZ
Chef de division par intérim

ENDOSSÉ PAR

Benoit LACROIX
Directeur

Le : 2013-11-22