



**Le projet de reconversion du Centre 7400
Ancienne Institution des Sourds-Muets**

Rapport de consultation publique

Le 22 février 2011

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Tél. : 514 872-3568

Télééc. : 514 872-2556

Internet : www.ocpm.qc.ca

Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2011

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2011

ISBN 978-2-923638-85-0 (imprimé)

ISBN 978-2-923638-86-7 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.



1550, rue Metcalfe
Bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : (514) 872-3568
Télécopieur : (514) 872-2556
ocpm.qc.ca

Montréal, le 22 février 2011

Monsieur Gérald Tremblay,
Maire et Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

**Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de reconversion du Centre 7400
rue Saint-Laurent (Ancienne Institution des Sourds-Muets)**

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique portant sur le projet de reconversion du Centre 7400 Saint-Laurent (ancienne Institution des Sourds-Muets dans l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc Extension (P-10-026;P-04-047-95).

Le promoteur, le Groupe Thibault, Messier, Savard et associés / Développements McGill, envisage la création de 302 unités de logements réparties entre quatre bâtiments dont le bâtiment principal d'origine, un immeuble dont la valeur patrimoniale est reconnue par la Ville comme exceptionnelle. Il propose de verser une compensation financière de 300 000 \$ afin de financer la réalisation de logements sociaux et communautaires hors-site et s'engage à ce qu'au moins 15 % des logements du projet soient abordables.

Près de 300 personnes ont participé aux séances publiques organisées par la commission et 25 mémoires ont été déposés. Le projet poursuit la densification du secteur déjà entreprise avec la construction des ensembles immobiliers de la rue Faillon. De l'avis général, le projet contribuera de façon significative à l'amélioration du cadre de vie du secteur et à la vitalité des commerces et services des environs. A l'instar de ceux qui se sont exprimés sur ces questions et en réponse aux préoccupations du comité exécutif, la commission a salué la qualité des choix architecturaux et des aménagements paysagers proposés par le promoteur. Le nouvel ensemble immobilier rehaussera l'attractivité du secteur tout en conservant et en mettant en valeur le patrimoine bâti.

Toutefois, la perte d'un patrimoine social et l'usage privé d'un bien institutionnel perçu comme public sont mal reçus par une grande majorité d'intervenants. L'absence de logement social sur le site, une compensation financière jugée insuffisante pour en construire hors-site et la difficulté d'établir clairement la part de logements abordables destinés aux familles, notamment, laissent percevoir un déficit communautaire difficilement acceptable.

Plusieurs ont mentionné le manque de terrains disponibles et propices à l'implantation de logement social et abordable dans les environs. Le site du Centre 7400, situé à proximité d'une station de métro, d'un très grand parc public et de lignes d'autobus à haute fréquence remplit plusieurs conditions favorables. De plus, puisque le promoteur propose de construire plus de 200 unités de logement, la Ville dispose ici du contexte ciblé pour l'application de sa Stratégie d'inclusion de logements social et abordable.

Le comité exécutif s'est préoccupé, entre autre, du scénario de conversion proposé et de la typologie résidentielle déployée dans le cadre du projet. La commission constate que les efforts qui ont été faits pour conserver la vocation publique de l'édifice ont échoué. Dans les circonstances, elle considère acceptable le changement de vocation mais recommande que soit bonifiée la compensation monétaire convenue et que soit incluse dans le cadre d'un accord de développement formel, une proportion suffisante de logements abordables, au sens du programme municipal d'accession à la propriété, à même le pourcentage de logements familiaux proposés par le promoteur. Elle recommande également que le logement social financé grâce à la compensation soit préférablement construit dans le voisinage du projet.

Il existe déjà un important volume de circulation automobile autour du site dû au caractère quasi autoroutier du carrefour Saint-Laurent/De Castelnau. La circulation s'accroîtra avec les entrées et sorties au stationnement souterrain prévu. Les traverses piétonnes donnant accès au métro ont été décrites comme peu sécuritaires. Au chapitre de la sécurité des piétons et de la circulation aux abords du site, la commission recommande que l'on améliore l'accès véhiculaire au site, la sécurité des traverses au métro et que l'on apaise la circulation sur la rue Faillon.

Le Centre 7400, l'ancienne Institution des Sourds-Muets, fait partie du patrimoine de la communauté sourde de Montréal et de l'arrondissement Villeray depuis plusieurs décennies. Sa reconversion résidentielle à usage privé met fin à une période importante de la vocation sociale tout autant que de la vie communautaire du site, et mérite un projet de commémoration d'envergure. À l'instar de plusieurs intervenants, la commission recommande que la commémoration prenne place sur des espaces visibles depuis le domaine public.

Finalement, la commission a souligné l'intérêt de bénéficier, à l'occasion des consultations publiques, d'un cadre de référence général et d'orientations précises en matière de redéveloppement des propriétés institutionnelles patrimoniales. Si ce cadre établissait des orientations municipales claires concernant la reconversion de telles propriétés, il permettrait de situer les possibilités et les limites dès la conception du projet.

L'Office rendra ce rapport public le 8 mars 2011, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Louise Roy', is written over a faint, light-colored rectangular stamp or watermark.

Louise Roy

LR/II

c.c. M. Michael Applebaum

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet de reconversion du Centre 7400, ancienne Institution des Sourds-Muets	3
1.1 Mise en contexte	3
1.1.1 Description du site.....	3
1.1.2 Rappel historique.....	5
1.2 Cheminement du projet	6
1.3 Le projet du groupe Thibault Messier Savard et Associés Inc. et Développements McGill.....	7
1.3.1 Concept d'aménagement	7
1.3.2 Concept paysager	9
1.3.3 Approche de développement durable	9
1.3.4 Études d'impact.....	10
1.4 Les outils d'encadrement	10
2. Les préoccupations, opinions et attentes des participants.....	13
2.1 La prise en compte du patrimoine dans le projet	13
2.1.1 Le patrimoine architectural.....	13
2.1.2 Le patrimoine immatériel.....	14
2.1.3 Le patrimoine social.....	15
2.2 L'abandon de la fonction sociocommunautaire.....	16
2.2.1 Impact sur la vie communautaire.....	16
2.2.2 Relocalisation des locataires actuels du Centre 7400.....	17
2.3 Offre résidentielle.....	18
2.3.1 Mixité de l'offre	18
2.3.2 Logement social	19

2.4	Insertion dans le quartier	21
2.4.1	Gentrification.....	21
2.4.2	Emplois et commerces	21
2.4.3	Stationnement et déplacements.....	24
2.4.4	Intersection Saint-Laurent/De Castelnau	23
2.4.5	Environnement paysager et cadre de vie.....	23
2.4.6	Voisinage	24
2.5	Encadrement public du projet.....	24
2.5.1	Planification	24
2.5.2	Concertation avec le milieu	25
2.5.3	Processus de consultation	26
3.	Les constats et l'analyse de la commission	29
3.1	Le cadre de référence.....	29
3.2	Le changement de vocation	30
3.3	L'insertion du projet	33
3.3.1	La mixité sociale.....	33
3.3.2	La mixité des fonctions	36
3.4	Les aspects patrimoniaux	37
3.4.1	Le patrimoine architectural	37
3.4.2	Le patrimoine immatériel et la commémoration.....	42
3.4.3	Le patrimoine social.....	44
3.5	La typologie résidentielle	44
3.6	Les principes de développement durable et la sécurité autour du site....	48
3.7	Le processus de développement et les éléments pour un accord de développement	51

Conclusion	53
Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	55
Le mandat	55
La consultation publique	55
La commission et son équipe	55
L'Équipe de l'OCPM	56
Les porte-parole et les personnes ressources.....	56
Les participants à la séance d'information (par ordre d'inscription).....	56
Annexe 2 – La documentation.....	58
Annexe 3 – Le projet de règlement P-04-047-95 (Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la ville de Montréal (04-047)).....	65
Annexe 4 – Le projet de règlement P-10-026 (Règlement autorisant la transformation à des fins résidentielles de l'Institution des Sourds-Muets).....	66
Annexe 5 – Liste des locataires du Centre 7400 (données de 2010)	73

Introduction

L'ancienne Institution des Sourds-Muets localisée sur le boulevard Saint-Laurent est la propriété des Clercs de Saint-Viateur qui l'ont fait construire entre 1916 et 1921; l'ensemble d'origine (le bâtiment principal et les deux premiers étages de l'annexe transversale) est agrandi à différentes périodes par la suite et ce, jusqu'en 1991. En 1983, la vocation d'enseignement est abandonnée. L'année suivante, l'édifice est renommé Centre 7400 et loge, depuis lors, une quarantaine d'organismes dont un certain nombre relèvent du secteur sociocommunautaire.

Les Clercs de Saint-Viateur désirant se départir d'une propriété devenue excédentaire, la propriété est mise en vente en janvier 2009. Le groupe Thibault, Messier, Savard et Associés Inc. et Développements McGill compte parmi les promoteurs intéressés. Le projet soumis à la consultation publique est proposé par ce promoteur, et développé de concert avec la Ville et l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension.

Le projet de transformation du Centre 7400, essentiellement résidentiel, vise la réhabilitation du bâtiment principal d'origine pour y accueillir 86 unités d'habitation, de même que la construction de trois édifices abritant environ 216 unités résidentielles. Au total, 302 unités présentant une typologie variée occuperont le site. Un effort important au titre de l'aménagement paysager est consenti, de manière à inscrire le projet à l'aune du développement durable, en raison notamment du remplacement de vastes surfaces asphaltées en aires paysagées.

La mise en œuvre du projet nécessite que soient apportées des modifications à la fois à la réglementation de zonage de l'arrondissement (projet de règlement P-10-026 intitulé Règlement autorisant la transformation à des fins résidentielles de l'Institution des Sourds-Muets) et au Plan d'urbanisme (projet de règlement P-04-047-95 intitulé Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal). Ainsi, à son assemblée d'octobre 2010, le conseil municipal adoptait ces deux projets de règlement faisant l'objet de la présente consultation publique.

Conformément à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, l'Office de consultation publique de Montréal s'est vu confier le mandat de tenir une consultation publique sur les projets de règlements relatifs au projet. Ce mandat était assorti des préoccupations suivantes¹ :

- Le scénario de conversion proposé d'un bâtiment patrimonial d'importance;
- Le concept d'aménagements paysagers proposé et le scénario d'aménagements commémoratifs;

¹ Doc. 1.1.10.2, *Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – séance ordinaire du mercredi 13 octobre 2010 – résolution CE10 1631.*

- L'interface entre les unités résidentielles et les activités de nature industrielle environnantes;
- Les typologies résidentielles déployées dans le cadre du projet;
- Le concept architectural, les interventions proposées et l'implantation des nouvelles constructions;
- La configuration et l'aménagement de l'intersection St-Laurent – De Castelnau, aux abords de la station de métro.

L'avis annonçant la consultation publique a été publié le 29 octobre 2010. Des annonces ont suivi dans différentes publications et des dépliants ont été distribués dans le secteur du projet. La consultation publique s'est déroulée du 15 novembre au 16 décembre 2010. La commission a reçu 25 mémoires et a entendu une présentation verbale. Les renseignements relatifs au mandat et à la documentation sont disponibles aux annexes 1 et 2 respectivement.

Le rapport comprend trois chapitres. Le premier décrit le contexte et la nature du projet soumis par le promoteur. Le second résume les préoccupations, les attentes et opinions des citoyens qui ont pris part à la consultation. Le troisième chapitre fait état de l'analyse et des recommandations de la commission.

1. Le projet de reconversion du Centre 7400, ancienne Institution des Sourds-Muets

1.1 Mise en contexte

1.1.1 Description du site

Le secteur

Le Centre 7400, ancienne Institution des Sourds-Muets fondée par les Clercs de Saint-Viateur, est situé au 7400 boulevard Saint-Laurent, entre les rues Faillon Ouest et De Castelneau Ouest, dans l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension. Le terrain est adjacent au parc Jarry au nord, au quartier Villeray – majoritairement résidentiel – à l'est de Saint-Laurent et à un secteur d'activités mixte (industriel léger et commercial) au sud et à l'ouest. La station de métro De Castelneau, sur la ligne bleue, est située à moins de 100 mètres du bâtiment principal occupant la portion avant du lot.



Figure 1 : Localisation du site (source : doc. 5.1, p. 3)

Le Centre 7400 s'insère dans un milieu en reconversion. En effet, le secteur délimité par la voie ferrée, le parc Jarry, le boulevard St-Laurent et la rue Jean-Talon est identifié dans le Plan d'Urbanisme au chapitre des orientations pan-montréalaises comme « Secteur mixte-requalification des secteurs. Diversification et intensification des activités ». Des bâtiments résidentiels y sont présents depuis le début des années 2000.

Les autres propriétés qui composent l'îlot du Centre 7400 relèvent de typologies différentes. Les imprimeries Transcontinental occupent les bâtiments voisins sur De Castelnau Ouest, dont le bâtiment qui abritait autrefois les anciens ateliers des Clercs de Saint-Viateur. Côté Faillon Ouest se trouve un ensemble résidentiel en copropriété divisé composé de trois corps d'immeubles de quatre étages et demi disposés en « U ». Le reste de l'îlot accueille des activités industrielles légères et ce, jusqu'à la voie ferrée. Le boulevard Saint-Laurent à cet endroit comprend trois voies dans chaque sens, séparées par un terre-plein. Tout comme la rue Clark et la rue de Castelnau Ouest entre Saint-Laurent et Clark, il fait partie du réseau artériel de la Ville de Montréal.

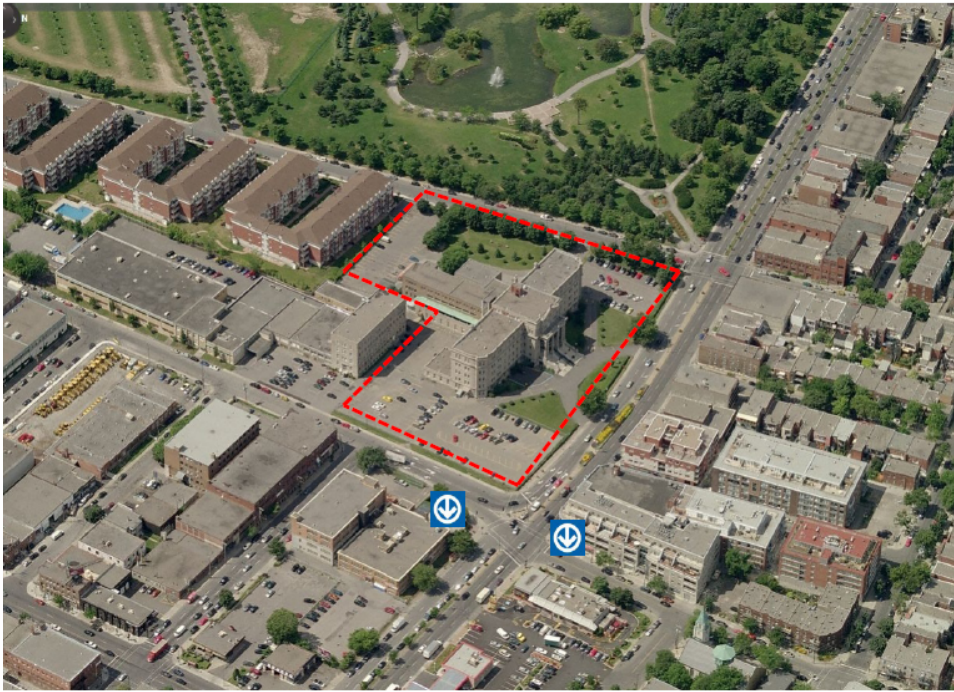


Figure 2 : Vue aérienne du site (source : doc .3.10, p. 7)

Le Centre 7400

La propriété, d'une superficie de 18 860m² (203 014 pi²), comprend actuellement un ensemble de bâtiments dont le bâtiment principal en tête d'îlot et plusieurs bâtiments annexes à l'arrière. Le terrain comprend également deux espaces gazonnés, soit le parvis et un alignement d'arbres en bordure de la rue Faillon Ouest, ainsi que des surfaces asphaltées utilisées à des fins de stationnement et totalisant quelque 260 places.

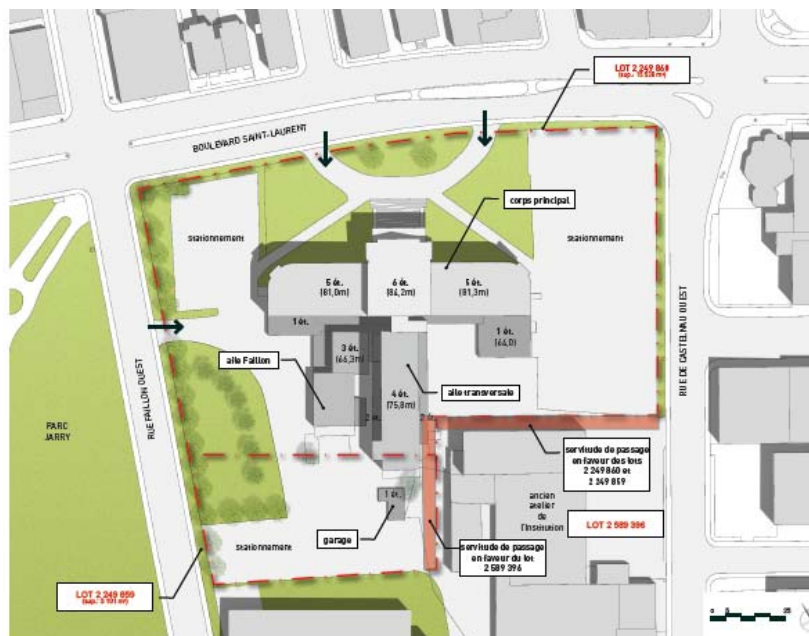


Figure 3 : Plan des bâtiments du Centre 7400 (source : doc. 3.1, p. 4)

Au chapitre du patrimoine bâti, la propriété est identifiée au Plan d'urbanisme comme « immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle » et comme « grande propriété à caractère institutionnel », désignation dont elle est l'unique détentrice dans l'arrondissement². Aucun statut patrimonial n'est consenti par ailleurs au niveau fédéral ou provincial.

1.1.2 Rappel historique

En 1913, les Clercs de Saint-Viateur acquièrent le terrain situé entre le boulevard Saint-Laurent, et les rues Faillon Ouest, Mile End et De Castellau Ouest en vue d'y bâtir l'Institution des Sourds-Muets. Des travaux d'extraction de la pierre présente sur le site débutent alors pour fournir le matériau de base à la construction du nouveau bâtiment. La carrière fermera définitivement en 1929.

La construction du bâtiment principal et des deux premiers étages de l'annexe transversale s'échelonne de 1916 à 1921. La conception du bâtiment est confiée aux architectes Gauthier & Daoust, également concepteurs de l'église Saint-Viateur d'Outremont. Au cours des années suivantes, le bâtiment accueillant les ateliers ainsi que l'annexe située dans la portion arrière du site voient le jour. L'ensemble a par la suite connu divers agrandissements successifs jusqu'en 1991. En 1954 notamment, une nouvelle chapelle contiguë au bâtiment principal est construite, complétant ainsi l'aile transversale. La portion résiduelle du terrain a été occupée par différentes fonctions dont des terrains de sport.

² Plan d'urbanisme de Montréal, partie II, chapitre 26 – Arrondissement de Villeray – St-Michel – Parc-Extension, Août 2010, p. 37-38 ; Énoncé d'intérêt patrimonial, doc. 1.1.1.2.

Les Clercs de Saint-Viateur vendent graduellement des sections de leur propriété, dont l'ancien bâtiment des ateliers en 1980 et, en 2000, une portion de terrain à l'ouest du site qui accueillera le projet résidentiel des Jardins du Parc Jarry.

L'établissement, d'abord nommé Institution des Sourds-Muets puis Institut des Sourds de Montréal a assuré un enseignement aux sourds-muets jusqu'en 1983. Par la suite, les Clercs ont continué d'occuper partiellement le bâtiment et de l'administrer. Renommé Centre 7400 en 1984, l'établissement offre depuis divers services à des organismes à vocation caritative, religieuse ou éducative. Il propose des locaux à location annuelle dont les loyers sont fixés en fonction du type d'activité du locataire, de sa capacité de payer et de l'étage du local. En 2010, une quarantaine d'organismes y logent, tels que le Centre Alpha Sourd, le Collège d'études ostéopathiques et diverses associations professionnelles du domaine de l'éducation³. Le Centre 7400 met également à la disposition des groupes communautaires des salles de réunion, ainsi qu'un service d'hébergement à prix abordables. Les Clercs de Saint-Viateur ont mis leur propriété en vente libre en janvier 2009.

1.2 Cheminement du projet

Lorsque le Centre 7400 a été mis en vente, l'arrondissement a établi quatre critères à respecter pour un redéveloppement du site dans une perspective de protection du patrimoine, à savoir : la non-construction en marge avant, une hauteur maximale n'excédant pas celle du bâtiment principal, un parvis paysagé, une aire de stationnement entièrement souterraine. Parmi les promoteurs intéressés, le groupe de promoteurs Thibault, Messier, Savard et Associés Inc. et Développements McGill, les porteurs du projet faisant l'objet de la présente consultation publique, ont convenu de collaborer au développement d'un projet rencontrant les critères énoncés.

Dès lors, s'est engagé un processus d'analyse de l'intérêt patrimonial de la propriété mené par l'arrondissement en collaboration avec le promoteur et la Ville-Centre. Cette démarche s'est déroulée en trois étapes. Tout d'abord un mandat de recherche préalable a été confié par le promoteur à une consultante en patrimoine afin de recueillir les informations nécessaires⁴. Par la suite, un groupe de travail composé de représentants de l'arrondissement, du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville de Montréal et de professionnels mandatés par le promoteur (architecte et consultante en patrimoine) a été formé pour évaluer la valeur patrimoniale du site. Cette étape a conduit à la rédaction d'un Énoncé d'intérêt patrimonial identifiant les valeurs paysagère, artistique, historique et sociale, assorti d'orientations de conservation visant à encadrer l'évolution du lieu⁵. Enfin une dernière analyse des valeurs patrimoniales effectuée en

³ La liste complète des locataires actuels du Centre 7400 se trouve annexée à la fin du présent chapitre.

⁴ Doc. 3.3.

⁵ Doc. 1.1.1.2 et doc. 1.1.1.3.

juillet 2010 par la même consultante en patrimoine est venue compléter l'information⁶. Les orientations qui ont résulté de cette démarche ont donné le cadre général de développement du projet.

1.3 Le projet du Groupe Thibault, Messier, Savard et Associés Inc. / Développements McGill

Le promoteur envisage la création de 302 unités de logements réparties entre quatre bâtiments dont le bâtiment principal d'origine. Le projet accueillerait un stationnement souterrain d'environ 300 places et permettrait l'aménagement d'espaces verts sur le reste du terrain.

1.3.1 Le concept d'aménagement



Figure 4 : Plan d'implantation (source : doc. 3.1. p. 21)

Le parti architectural

Le parti architectural repose sur la prédominance du bâtiment principal d'origine. Toutes les annexes sont démolies, ne représentant selon l'analyse patrimoniale qu'un faible intérêt architectural, de même qu'un faible potentiel de reconversion en raison de leur gabarit et de leur implantation sur le site, deux facteurs jugés contraignants. Trois nouveaux bâtiments sont construits, en respectant l'alignement de non construction en marge avant et la hauteur maximale déterminée par le bâtiment principal. Deux bâtiments en angle forment un écrin autour du bâtiment principal et un troisième immeuble s'inscrit

⁶ Doc. 3.4.

dans la continuité de l'implantation des immeubles résidentiels récents de la rue Faillon Ouest. Les caractéristiques architecturales de l'ancienne Institution sont conservées et les façades des nouvelles constructions qui l'encadrent se veulent sobres et de facture contemporaine. Le dégagement du parvis ainsi que la conservation du débarcadère en forme d'hémicycle ont été retenus dans le but de préserver le caractère institutionnel de la façade principale, en opposition avec la partie arrière davantage privative. Le débarcadère accueillera également huit espaces de stationnement pour les visiteurs et les livraisons.

Le cœur de l'îlot est situé à l'emplacement de l'ancienne chapelle dans l'aile transversale, directement à l'arrière du bâtiment principal. Il accueillera un bassin d'eau et est identifié comme le lieu de « commémoration par excellence ». Les pierres récupérées lors de la déconstruction de l'aile transversale serviront à la restauration du bâtiment principal conservé ainsi qu'à des aménagements commémoratifs extérieurs. Enfin, l'implantation des bâtiments a été établie pour permettre une circulation piétonnière nord-sud, depuis la rue De Castelnau Ouest jusqu'au parc Jarry bordant le site au nord.

L'offre résidentielle

Le projet prévoit la création, à terme, d'environ 302 logements répartis en quatre phases. Selon le promoteur, il repose sur deux objectifs⁷:

- un mode d'habitation et d'occupation adapté au quartier d'accueil,
- une grande diversité de l'offre résidentielle.

Le promoteur détaille l'offre de logements de la manière suivante : 36 % de studios et unités d'une chambre à coucher, 41 % d'unités de deux chambres à coucher, 22 % pour les trois chambres à coucher et 1 % de quatre chambres à coucher. Les prix s'échelonnent de 150 000 \$ à 650 000 \$ et 40 % des unités seraient sous la barre des 250 000 \$. Le niveau du rez-de-chaussée accueillerait des logements pour famille qui seraient munis d'une entrée privée. Les bâtiments construits se répartiraient en immeubles de type « plex » ainsi qu'en immeubles d'appartements détenus en copropriété divisée.

Par ailleurs, la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels* (« Stratégie d'inclusion ») de la Ville de Montréal peut s'appliquer à ce projet. Cette stratégie incitative vise à ce que 15 % de la production de logements soit abordable et 15 % sociale ou communautaire. Ce ratio est également encouragé pour les projets de plus de 200 unités qui requièrent des modifications règlementaires⁸. Dans ce contexte, comme il n'inclut pas de logements sociaux dans son projet, le promoteur a convenu avec la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal de verser une compensation financière

⁷ Doc. 3.1., p. 41.

⁸ *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, Ville de Montréal, 2005 et *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels : avancement de sa mise en œuvre*, Ville de Montréal, 2007.

de 300 000 \$ afin de financer la réalisation de logements sociaux et communautaires hors site. Il s'engage également à ce qu'au moins 15 % des logements du projet soient abordables et qu'au moins 20 % soient des logements pour familles (trois chambres à coucher et plus), le tout sous réserve de circonstances économiques favorables. Selon lui, ces engagements devront faire l'objet d'une entente de développement avant l'adoption des projets de règlement par le conseil municipal⁹.

1.3.2 Le concept paysager

Le concept de paysage a été élaboré selon trois orientations¹⁰ :

- la création d'un milieu de vie intégré,
- la diminution de l'empreinte écologique du projet,
- l'intégration d'éléments de commémoration.

Le projet prévoit, avec la création d'espaces extérieurs distincts comme le parvis en marge avant ou l'allée piétonnière nord-sud et la plantation d'une centaine d'arbres, l'augmentation du couvert végétal actuel pour atteindre une superficie d'espaces verts de quelque 70 % du site. La gestion écologique des eaux pluviales est prévue à travers l'augmentation de la superficie de sol perméable (37 % du terrain), l'aménagement de fossés drainants et d'un bassin de rétention.

L'aspect commémoratif de l'ancienne Institution des Sourds-Muets est intégré au concept de paysage. Il s'incarne dans plusieurs interventions : la réutilisation des pierres récupérées lors de la déconstruction de l'aile transversale pour les différents aménagements paysagers, l'insertion de textes informatifs sur l'histoire du lieu sur le site, l'adoption d'un langage classique en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal.

1.3.3 L'approche de développement durable

La stratégie de développement durable des promoteurs comprend trois engagements :

- économique : priorité donnée à la performance énergétique.
- social : préservation du patrimoine bâti et du caractère institutionnel de la façade donnant sur Saint-Laurent; volonté de proposer des logements en accession, notamment pour les familles, et à des prix abordables.
- écologique : décontamination des sols et désamiantage du bâtiment principal, réduction des surfaces asphaltées, revêtements de toitures réfléchissant ou pâle ou toits verts, gestion des déchets de construction/déconstruction, sélection de matériaux non polluants, plomberie à bas débit, récupération des eaux grises.

⁹ Doc. 1.1.8.1 et doc. 1.1.8.2.

¹⁰ Doc. 3.1, p. 42.

1.3.4 Les études d'impact

L'impact du projet a fait l'objet de quatre études réalisées par le promoteur. Ces études portent sur l'ensoleillement, la caractérisation environnementale, la ressource arbre et les déplacements. L'arrondissement n'a produit aucune étude d'impact, qu'il s'agisse des impacts sociaux ou économiques du projet.

L'étude d'ensoleillement¹¹ démontre que les nouvelles constructions ne projettent pas de zones d'ombre sur les constructions environnantes.

La caractérisation environnementale¹² comprend une analyse des sols et des matériaux composant les bâtiments existants. Une partie des sols devra faire l'objet de décontamination. L'étude a aussi révélé la présence de matériaux contenant de l'amiante dans le bâtiment principal.

Une étude qualitative des arbres¹³ présents sur le site a été menée afin d'évaluer leur valeur de conservation et l'impact des futurs aménagements. En plus de deux arbres non viables et dont l'abattage est recommandé par l'étude, les travaux de construction entraîneraient l'abattage de cinq arbres dont quatre ont une valeur de conservation *faible* et *moyenne* et un *très élevée*. Ce bilan suppose que des mesures d'atténuation soient appliquées.

L'étude sur les impacts locaux des déplacements¹⁴ conclut que les débits générés par le projet seront inférieurs aux débits reliés à l'usage existant. La rue De Gaspé pourrait cependant recevoir une faible augmentation de la circulation à l'heure de pointe du soir. L'étude suggère finalement des mesures pour rendre l'accès au stationnement souterrain (rue De Castelnau) plus sécuritaire.

1.4 L'avis des instances consultatives

Le projet a été présenté à divers services de la Ville de Montréal où il a reçu un accueil favorable. Il a également été discuté à deux reprises au Conseil du Patrimoine de Montréal (CPM) en juin et septembre 2010, ainsi qu'au Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) en mai et septembre 2010¹⁵. Les deux instances ont apprécié la démarche menée conjointement par l'arrondissement et le promoteur et l'opportunité qui leur a été offerte d'inclure leur avis respectif en amont du processus.

Le CPM, dans son avis du 24 septembre 2010, se dit très favorable au projet. Il apprécie la conservation des valeurs patrimoniales à travers la mise en valeur du bâtiment principal et

¹¹ Doc. 3.1.4.

¹² Doc. 3.6.

¹³ Doc. 3.7. p .8.

¹⁴ Doc. 3.8.

¹⁵ Doc. 1.1.4.1 et 1.1.4.2, doc. 1.1.7.

la commémoration de l'œuvre des Clercs. Il appuie également la densification du site et le changement d'usage à des fins d'habitation. Il émet une série de recommandations adressées au promoteur pour la poursuite du projet. Entre autres recommandations, il suggère, afin d'assurer l'intégrité du bâtiment principal, de maximiser la qualité des espaces extérieurs et de bonifier l'aspect commémoratif. Aux autorités de l'arrondissement, il recommande d'améliorer la place du piéton aux abords du site en sécurisant les traverses limitrophes et en réduisant le caractère quasi autoroutier du carrefour Saint-Laurent/De Castelnau.

Le CAU, quant à lui, dans ses deux avis transmis le 28 mai 2010 et le 3 septembre 2010, se dit favorable à la réalisation du projet et se réjouit de la mise en valeur de la propriété à travers une nouvelle vocation résidentielle. Il émet plusieurs commentaires et recommandations qu'il souhaite voir traduits en normes et critères. Il suggère entre autres de construire dans la partie sud de la marge avant, pour une meilleure insertion du projet dans le milieu. Pour la mise en valeur du bâtiment principal, il recommande de structurer davantage l'aménagement paysager de la cour avant, considéré plutôt champêtre, et de traiter de façon plus sobre les façades des nouveaux bâtiments qui l'encadreront.

1.5 Les outils d'encadrement

Le projet de reconversion du Centre 7400 déroge au Plan d'Urbanisme de la Ville de Montréal ainsi qu'au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension (01-283). L'encadrement réglementaire du projet de reconversion est constitué de deux projets de règlement, présentés ci-après. Les projets de règlements peuvent être accompagnés d'un accord de développement, document contractuel entériné par la Ville et le promoteur. Toutefois, en ce qui concerne le présent projet, aucun projet d'accord de développement n'a été établi.

Le conseil municipal a adopté, en octobre 2010, deux projets de règlement apportant les modifications pour la réalisation de ce projet, sur lesquels porte la consultation publique.

Le projet de règlement P-10-026 intitulé *Règlement autorisant la transformation à des fins résidentielles de l'Institution des Sourds-Muets*¹⁶, prévoit des dérogations à la réglementation de zonage de l'arrondissement. Il est présenté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, qui édicte que le conseil de la ville peut, par règlement et malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, permettre la réalisation d'un projet relatif à un établissement résidentiel, commercial ou industriel situé dans le centre des affaires ou, s'il est situé hors du centre des affaires, dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m² (L.R.Q., chapitre C-11.4). Dès lors, le projet de règlement n'est plus susceptible d'approbation référendaire mais doit faire l'objet d'une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal

¹⁶ Doc. 1.1.2.

Ce projet de règlement vise à autoriser l'usage résidentiel exclusivement pour la propriété située au 7400, Saint-Laurent, actuellement zonée « Équipements culturels et éducatifs ». Il inclut également des dispositions relatives entre autres à la hauteur, au taux d'implantation, à la densité, à l'alignement des constructions ainsi que des objectifs et critères d'aménagement, d'architecture et de design, applicables lors de l'émission du permis.

Le projet de règlement P-04-047-95 intitulé *Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*¹⁷ prévoit les ajustements requis au Plan d'Urbanisme concernant l'affectation du sol, passant de l'affectation « couvent, monastère ou lieu de culte » à l'affectation « résidentielle »; la densité, le coefficient d'occupation du sol passant de « 1 à 3 » à « 0,4 à 3 » et le patrimoine bâti, par le retrait du statut « grande propriété à caractère institutionnel ».

¹⁷ Doc. 1.2.2.

2. Les préoccupations, opinions et attentes des participants

La consultation publique sur le projet de reconversion du Centre 7400 a réuni plus de 300 personnes lors des séances d'information et d'audition des opinions, tenues respectivement le 15 novembre puis les 9 et 16 décembre 2010. La commission a reçu 25 mémoires dont 10 ont fait l'objet de présentations orales et entendu une présentation orale sans dépôt de mémoire.

La moitié des mémoires et présentations appuie le projet, mais avec modifications, tandis que l'autre moitié exprime son opposition. La majorité des intervenants sont des organismes à vocation sociale et communautaire dont la plupart agissent à l'échelle locale. On compte également deux locataires actuels du Centre 7400 et huit citoyens. Par ailleurs, il est à noter qu'un regroupement d'organismes communautaires pour le maintien de la vocation sociale et communautaire du Centre 7400, la Coalition des ami(e)s du 7400 St-Laurent : pour le maintien de la vocation sociale et communautaire du Centre, a vu le jour le 10 novembre 2010 et déposé un mémoire. Cette coalition compte 24 membres dont 6 ont aussi déposé un mémoire en leur nom personnel.

En parallèle du processus de consultation, un échange de lettres avec la direction de l'Office de consultation publique de Montréal a eu lieu à l'initiative du Collectif de la communauté sourde pour le maintien du Centre 7400, formé à cette occasion, et relayé par l'Association des locataires de Villeray (ALV), entre le 10 et le 16 décembre. On y dénonçait le manque d'information communiquée auprès de la communauté sourde quant à la vente et à la reconversion de l'ancienne Institution des Sourds-Muets et demandait une suspension du processus de consultation afin que cette communauté puisse se mobiliser. Cette prise de position a été appuyée par 10 citoyens et organismes.

Le présent chapitre propose une synthèse des opinions exprimées, regroupées en cinq thèmes.

2.1 La prise en compte du patrimoine dans le projet

La consultation a révélé différents aspects du patrimoine que pouvait représenter le Centre 7400 aux yeux des participants, en plus de la valeur architecturale du bâtiment.

2.1.1 Le patrimoine architectural

La préservation du patrimoine bâti est peu mentionnée, mais lorsqu'elle l'est, c'est pour souligner sa qualité. Ainsi, plusieurs intervenants saluent la restauration de l'édifice principal et sa mise en valeur par l'aménagement paysager¹⁸. Des citoyens et regroupements du quartier croient que le projet est une opportunité pour Villeray,

¹⁸ Collège d'études ostéopathiques, doc. 7.1.1.1, p. 4; Groupe CDH, doc. 7.3.14; M. Sophie Turcotte, doc. 7.3.7, p. 1.

puisqu'il participe à souligner le prestige des lieux et à accroître de cette façon l'attractivité du secteur¹⁹. Dans cet ordre d'idée, l'Association des commerçants et travailleurs autonomes de Villeray (ACTAV) suggère la mise en place d'un plan lumière²⁰. D'autres signalent leur appréciation de la conservation du patrimoine architectural dans le but de déplorer qu'autant de considération n'ait pas été portée aux autres valeurs patrimoniales de l'endroit, en particulier la valeur sociale²¹.

2.1.2 Le patrimoine immatériel

L'ancienne Institution des Sourds-Muets, malgré l'abandon de sa vocation première et un changement de nom, demeure, pour la collectivité de Villeray, entre autres, un marqueur important dans le quartier.

Communauté sourde

Plusieurs intervenants rappellent la présence historique de la communauté sourde dans Villeray depuis l'implantation de l'Institution des Sourds-Muets, actuel Centre 7400. Pour cette raison, le Centre 7400 revêt selon eux un rôle identitaire pour le quartier. Une citoyenne issue de la communauté sourde a retracé l'histoire de cette communauté, dont l'Institution des Sourds-Muets était un pilier, étant jusque dans les années 1980 le seul établissement de la province à offrir une éducation en Langue des Signes du Québec (LSQ) avec l'Institut des Sourdes-Muettes, réservé aux filles. Elle a aussi rendu compte de la concentration, encore aujourd'hui, de lieux importants pour la communauté sourde dans le quartier Villeray : établissements d'enseignement primaire et secondaire, centre de loisirs, Maison des Sourds de Montréal, ainsi que plusieurs OBNL locataires au Centre 7400²². Un organisme du quartier rappelle que l'arrondissement Villeray – St-Michel – Parc-Extension est le seul arrondissement à offrir un service d'interprétation en LSQ lors des séances régulières du conseil²³. Enfin, un participant précise que même si le Centre 7400 n'est plus dédié majoritairement à la communauté sourde, il reste une « valeur symbolique » qui ne devrait pas disparaître²⁴.

Patrimoine collectif

Plusieurs intervenants considèrent la vente du Centre 7400 à un promoteur comme une « privatisation » d'un patrimoine collectif²⁵. En effet pour un certain nombre de participants, si le Centre 7400 appartient aux Clercs de Saint-Viateur, par sa mission publique et par son financement – dons de la communauté – il s'apparente à un bâtiment

¹⁹ Mme Sophie Turcotte, doc. 7.3.7, p. 2; ACTAV, doc. 7.3.12, p. 2; Mme Isabelle Turcotte, doc. 7.1.1.2.

²⁰ ACTAV, doc. 7.3.12, p. 2.

²¹ Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 13.

²² Mme Lucie Brault, doc. 7.1.2.1.

²³ Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 11.

²⁴ Collège d'études ostéopathiques, doc. 7.1.1.1, p. 4.

²⁵ Conseil communautaire solidarité Villeray, doc. 7.3.15, p. 2; FOHM, doc. 7.3.8, p. 3; CFIA, doc. 7.3.6, p. 2.

public. Selon eux, les Clercs de Saint-Viateur ont alors une responsabilité, un devoir de conscience dans le choix de l'acheteur²⁶. L'un d'entre eux cite en exemple le cas du Monastère des Sœurs Grises, devenu un centre pour personnes âgées²⁷.

Néanmoins, une résidente de Villeray se réjouit qu'un projet d'envergure participe à mettre en valeur cet édifice phare de l'histoire du quartier²⁸.

Enfin, quelques participants ont-ils questionné de façon plus générale l'avenir des bâtiments appartenant aux communautés religieuses, qui sont et vont de plus en plus être mis en vente et donc sujets à des reconversions. Ils considèrent alors qu'une réflexion à l'échelle municipale devrait être engagée²⁹.

2.1.3 Le patrimoine social

La présence d'organismes à vocation sociale et communautaire dans le Centre 7400 fait dire à de nombreux participants que l'édifice a continué, tout en évoluant, de maintenir sa vocation d'origine.

Plusieurs organismes et citoyens identifient la mission sociale du Centre 7400 comme faisant partie intégrante de la valeur patrimoniale du site³⁰. Un participant a en outre noté que la valeur sociale de l'édifice a été relevée dans la présentation du projet par le promoteur³¹. Or, tous regrettent que les efforts de conservation du patrimoine, consentis en ce qui a trait au bâtiment principal d'origine, ne s'appliquent pas à sa valeur sociale et conduisent à éliminer l'usage et la fonction historiques de l'édifice. Le Collège d'études ostéopathiques, locataire du Centre 7400 depuis 17 ans, tout comme une citoyenne issue de la communauté sourde, regrettent que la mission historiquement sociale ne s'incarne que dans des rappels symboliques. Un citoyen quant à lui estime que l'on réfute l'intérêt patrimonial en n'incluant pas l'usage communautaire dans le projet³².

Il est mentionné à plusieurs reprises que la mission des Clercs de Saint-Viateur relève des vocations sociale et d'enseignement et qu'elle perdure dans l'édifice depuis sa construction jusqu'à nos jours, ce qui en fait un pilier du patrimoine social et communautaire du quartier Villeray³³. Ainsi pour ces intervenants, la préservation du patrimoine devrait également inclure la préservation du vécu du bâtiment et ne pas se limiter à son architecture.

²⁶ Table sur le logement social de Villeray, doc. 7.1.2.6, p. 3; FRAPRU, doc. 7.3.4, p. 2; CFIA, doc. 7.3.6, p. 2.

²⁷ Table sur le logement social de Villeray, doc. 7.1.2.6, p. 3.

²⁸ Mme. Sophie Turcotte, doc. 7.3.7, p. 1.

²⁹ Conseil communautaire solidarité Villeray, doc. 7.3.15, p. 1; CDEC Centre-Nord, doc. 7.3.13, p. 10.

³⁰ Collège d'études ostéopathiques, doc. 7.1.1.1, p. 4 et doc. 6.2, p. 21, l. 576; Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM), doc. 7.3.8, p. 2; Conseil communautaire solidarité Villeray, doc. 7.3.15, p. 2; Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 11.

³¹ Collège d'études ostéopathiques, doc. 7.1.1.1, p. 4.

³² M. Robert Cloutier, doc. 7.1.1.3, p. 1.

³³ Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 11-13; Mme Geneviève Beaudet et M. Blaise Rémillard, doc. 7.1.2.7, p. 1-4; ACEF du Nord de Montréal, doc. 7.3.10, p. 2.

2.2 L'abandon de la fonction sociocommunautaire

La majorité des participants suggère d'assurer la continuité de la fonction sociocommunautaire dans le Centre 7400.

Les opinions défavorables, soit la moitié des opinions exprimées, souhaitent un arrêt du processus de développement du projet afin de planifier l'intégration de cette fonction dans le projet de transformation du Centre. De ces intervenants, plusieurs penchent pour l'élaboration d'un projet permettant aux services et locataires actuels – ou une partie d'entre eux – de rester sur le site. D'autres suggèrent que la Ville protège cet acquis en refusant tout projet qui supprimerait l'offre de services communautaires du Centre 7400³⁴.

Des participants avancent que le caractère social du site pourrait s'affirmer dans l'offre de logements sociaux, auquel cas le changement d'usage du site serait acceptable³⁵. Sans faire référence spécifiquement au Centre 7400, d'autres intervenants incitent les instances municipales à n'accepter qu'un changement d'usage permettant un projet résidentiel seulement dans le cas où celui-ci répondrait aux besoins en logement des ménages les plus démunis³⁶.

Une mixité des fonctions sur le site est évoquée à plusieurs reprises. Ainsi, à la fonction résidentielle qui comprendrait du logement social, s'ajouteraient des activités communautaires ou encore un établissement d'enseignement³⁷.

2.2.1 Impact sur la vie communautaire

La spécificité du Centre 7400 a été rappelée par plusieurs intervenants. L'établissement est considéré par des groupes et citoyens de l'arrondissement comme une structure d'accueil unique de par les services bon marché qu'il offre aux groupes communautaires : location de salles de réunion de grandes dimensions, nombreux locaux pour OBNL, possibilités d'hébergement³⁸. En raison de la rareté de cette offre de services, ces intervenants considèrent qu'il s'agit d'une perte pour la vie communautaire locale mais aussi nationale, précise le Comité d'action de Parc-Extension (CAPE), car le Centre 7400 accueille des regroupements nationaux qui éprouveront de la difficulté à se relocaliser.

³⁴ Coalition des ami(e)s du 7400 St-Laurent, doc. 7.3.1, p. 5 ; CFIA, doc. 7.3.6, p. 3; ALV, doc. 7.3.2, p. 12; Comité d'action de Parc Extension, doc. 7.3.3, p. 6; FOHM, doc. 7.3.8, p. 5.

³⁵ GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1.2.4, p. 4; FECHIMM, doc. 7.3.5, p. 6; Regroupement pour le développement de Villieray, doc. 6.2, l. 1040-1084.

³⁶ CFIA, doc. 7.3.6, p. 4.

³⁷ Collège d'études ostéopathiques, doc. 7.1.1.1; FOHM, doc. 7.3.8, p. 5; M. Robert Cloutier, doc. 7.1.1.3, p. 2; Mme Lucie Brault, doc. 7.1.2.1, p. 2; Syndicat de copropriété Les Jardins du parc Jarry Phase 3B, doc. 7.1.2.5, p. 1; Association locale d'arrondissement Projet Montréal, doc. 7.3.9, p. 5.

³⁸ Comité d'action de Parc Extension, doc. 7.3.3, p. 3; Coalition des ami(e)s du 7400 St-Laurent, doc. 7.3.1, p. 2-3; Mme Geneviève Beaudet et M. Blaise Rémillard, doc. 7.1.2.7, p. 1; CFIA, doc. 7.3.6, p. 2; ACQC, doc. 7.1.2.3, p. 2; ACEF du Nord de Montréal, doc. 7.3.10, p. 2.

D'autres intervenants regrettent que l'on n'ait pas étudié l'impact social d'un tel projet³⁹. Ils évoquent, à l'instar de l'ALV, un « effet déstructurant » de la fermeture du Centre 7400 sur la vie communautaire du quartier. Sur un plan général, les intervenants désapprouvant le projet dans son état actuel souhaitent que des analyses d'impact soient effectuées en cas de projet de fermeture d'un immeuble à vocation sociale et communautaire en activité, de la même façon que lors de la fermeture d'un hôpital ou d'une école, précise l'ALV.

À l'opposé, un citoyen estime que la fermeture du Centre 7400 n'aura pas d'impact sur le quartier du fait qu'une majorité des organismes locataires œuvre à une échelle régionale, voire nationale⁴⁰.

2.2.2 Relocalisation des locataires actuels du Centre 7400

Plusieurs OBNL relayés entre autres par la CDEC Centre-Nord et l'association locale d'arrondissement de Projet Montréal ont évoqué les conséquences de la fermeture du Centre 7400 pour les actuels locataires. Ces intervenants, dont un groupe locataire du Centre 7400, l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC), mentionnent les difficultés pour les groupes communautaires à trouver des locaux à prix modéré et bien situés, dans un contexte de pénurie d'espaces et de sous-financement des groupes communautaires⁴¹. Certains considèrent que ces groupes risquent de ne trouver que des locaux plus chers et peut-être hors de l'arrondissement, d'autres émettent des craintes quant à la possibilité que ces groupes disparaissent face une impossibilité de se relocaliser⁴². C'est ainsi qu'un certain nombre de participants souhaitent qu'un plan d'aide à la relocalisation soit prévu⁴³.

La CDEC Centre-Nord, quant à elle, dit s'engager à apporter son soutien en services-conseils pour la relocalisation des locataires dans l'arrondissement⁴⁴.

³⁹ Coalition des ami(e)s du 7400 St-Laurent, doc. 7.3.1, p. 2-3; Mme Geneviève Beudet et M. Blaise Rémillard, doc. 7.1.2.7, p. 1; FECHIMM, doc. 7.3.5; Conseil communautaire solidarité Villeray, doc. 7.3.15, p. 2.

⁴⁰ M. Patrick Burle, doc. 7.3.11, p. 2.

⁴¹ CDEC Centre Nord, doc. 7.3.13, p. 9; ALV, doc. 7.3.2, p. 12; ACEF du Nord de Montréal, doc. 7.3.10; Projet Montréal, doc. 7.3.9, p. 5; Coalition des ami(e)s du 7400 St-Laurent, doc. 7.3.1, p. 2-3; ACQC, doc. 7.1.2.3, p. 2.

⁴² FOHM, doc. 7.3.8, p. 3.

⁴³ Coalition des ami(e)s du 7400, doc. 7.3.1, p. 2-3; Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 12; Association locale d'arrondissement Projet Montréal, doc. 7.3.9, p. 5; FECHIMM, doc. 7.3.5, p. 8.

⁴⁴ CDEC Centre-Nord, doc. 7.3.13, p. 10.

2.3 Offre résidentielle

Plusieurs groupes ou citoyens considèrent que la construction d'habitations sur le site du Centre 7400 est avantageuse en raison de l'emplacement du site⁴⁵. Cependant, la composition de l'offre a souvent été abordée.

2.3.1 Mixité de l'offre

Des intervenants émettent des doutes quant à la réalisation d'une mixité sociale dans ce projet, tout d'abord parce qu'il n'offre que des propriétés et ensuite, parce que les prix ne sont pas « abordables » selon la définition de la Stratégie d'inclusion et les barèmes de la SCHL⁴⁶. Ainsi, l'ACEF du Nord de Montréal détaille un calcul selon lequel seuls les ménages aux revenus supérieurs à 60 000 \$ pourront acheter un logement dans le projet. Pour assurer une réelle mixité, un autre groupe soumet la possibilité de mettre en place un programme d'accession pour familles à faibles revenus⁴⁷.

Pour la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM), la Ville devrait insister sur l'inclusion de logements sociaux et communautaires dans les projets mêmes et non hors site, en vue d'atteindre son objectif de mixité sociale⁴⁸.

En contrepartie, une association estime que le projet suscitera l'arrivée d'une clientèle variée composée de jeunes professionnels et de familles, ce qui contribuera bel et bien à la mixité sociale du quartier⁴⁹.

De l'avis de quelques-uns, l'offre résidentielle du projet répond à une demande de certains segments de la population. Un résident du quartier se réjouit que les premiers acheteurs soient pris en compte⁵⁰. Dans d'autres mémoires, c'est la variété de la typologie résidentielle, notamment l'offre de logements familiaux qui est accueillie favorablement⁵¹. Parmi ces participants, la CDEC Centre-Nord émet toutefois des réserves quant à la dimension des logements familiaux et suggère d'en augmenter la superficie. D'autres intervenants se demandent quant à eux si les logements pour familles feront partie des logements abordables⁵².

⁴⁵ Mme Isabelle Turcotte, doc. 7.1.1.2; Syndicat de copropriété des Jardins du parc Jarry Phase 3B, doc. 7.1.2.5, p. 1; M. Patrick Burle, doc. 7.3.11, p. 1.

⁴⁶ ACEF du Nord de Montréal, doc. 7.3.10, p. 3-4; CDEC Centre-Nord, doc. 7.3.13, p. 9.

⁴⁷ CDEC Centre-Nord, doc. 7.3.13, p. 9-10.

⁴⁸ FECHIMM, doc. 7.3.5, p. 7.

⁴⁹ ACTAV, doc. 7.3.12, p. 1.

⁵⁰ M. Patrick Burle, doc. 7.3.11, p. 1.

⁵¹ Mme Isabelle Turcotte, doc. 7.1.1.2, p. 1; CDEC Centre-Nord, doc. 7.3.13, p. 8; Groupe CDH, doc. 7.3.14, p. 1.

⁵² Mme Geneviève Beaudet, doc. 6.1, l. 1924-2012; FOHM, doc. 7.3.8, p. 4.

2.3.2 Logement social

Une grande majorité des intervenants, qu'ils soient favorables ou défavorables au projet, désapprouve la manière dont la Stratégie d'inclusion est appliquée dans son volet *Logement social*, qui donne l'objectif de 15 % de logements sociaux ou communautaires dans un projet résidentiel de plus de 200 unités. Le GRT Bâtir son quartier et l'ALV notamment, déplorent que le choix dans l'application des stratégies municipales n'ait pas favorisé les ménages en situation précaire⁵³.

Plusieurs organismes font état des besoins en logements sociaux dans le secteur⁵⁴. Dans son mémoire, Bâtir son quartier cite les chiffres de 15 000 noms sur les listes d'attente des comités logements et des quatre groupes de ressources techniques de Montréal et de 22 000 noms sur celles de l'Office municipal d'habitation de Montréal, pour l'obtention de logements subventionnés ou d'aide au loyer. De son côté, la Table sur le logement social Villeray insiste sur le fait que 75 % des ménages de Villeray sont locataires, dont 37 % ont un taux d'effort de plus de 30 %, et 17 % de plus de 50 %. Plusieurs mentionnent aussi les problèmes de taille ou d'insalubrité des logements. Or, ces groupes soulignent que c'est le logement social qui répond le mieux à ce besoin. Un autre groupe s'appuie également sur ces données dans le but de démontrer que ce ne seront pas les résidents de l'arrondissement qui pourront acheter un logement dans ce projet⁵⁵.

Pour plusieurs, les difficultés rencontrées pour la réalisation de logements sociaux participent aussi à la problématique. Parmi elles sont cités la pénurie de terrains vacants dans l'arrondissement ou leur localisation inadéquate (aux abords de l'autoroute ou de la voie ferrée) ainsi que le processus d'achat-rénovation, qui n'augmente guère le parc de logements⁵⁶. Selon un autre groupe, les organismes communautaires ne peuvent rivaliser avec les promoteurs privés pour développer des terrains, ce qui restreint les possibilités de construction de logements sociaux⁵⁷. Compte tenu de ce contexte, plusieurs intervenants regrettent que la priorité ne soit pas accordée à l'inclusion de logement social, dans le projet de reconversion du Centre 7400 mais aussi, plus généralement, dans tout projet résidentiel dans Villeray⁵⁸. Certains organismes estiment alors que toute demande de modification de la réglementation qui ne sert pas à l'insertion de logements sociaux devrait être refusée⁵⁹.

⁵³ GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1.2.4, p. 2; Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 9.

⁵⁴ GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1.2.4, p. 6; Table sur le logement social de Villeray, doc. 7.1.2.6, p. 1-2; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 6.2, l. 1050-1067; Mme Geneviève Beaudet et M. Blaise Rémillard, doc. 7.1.2.7, p. 2-3; Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 5-6; Comité d'action de Parc Extension, doc. 7.3.3, p. 3; FECHIMM, doc. 7.3.5, p. 7; CFIA, doc. 7.3.6, p. 3.

⁵⁵ ACEF du Nord de Montréal, doc. 7.3.10, p. 4.

⁵⁶ Table sur le logement social de Villeray, doc. 7.1.2.6, p. 1-2; Conseil communautaire solidarité Villeray, doc. 7.3.15, p. 1-2.

⁵⁷ FOHM, doc. 7.3.8, p. 3.

⁵⁸ GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1.2.4, p. 1-3; Table sur le logement social de Villeray, doc. 7.1.2.6, p. 2; Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 7.

⁵⁹ Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 18, CFIA, doc. 7.3.6, p. 4.

Compensation

La compensation accordée par le promoteur pour la construction de logement social hors site est jugée presque unanimement insuffisante, voire dérisoire pour certains⁶⁰. Une citoyenne accueille cependant le geste favorablement⁶¹.

Le recours même à la compensation dans ce cas-ci est questionné par plusieurs intervenants. Si plusieurs organismes précisent qu'ils ne s'opposent pas au principe de compensation, ils considèrent, à l'instar du Regroupement pour le développement de Villeray, qu'elle devrait être le dernier recours face à une impossibilité d'inclusion. D'autres organismes considèrent que le site est propice à l'inclusion de logements sociaux de par sa localisation proche d'un parc, d'une station de métro et des services de proximité⁶². Certains proposent des solutions telles l'adjonction de deux étages sur le bâtiment C, ou encore la réduction des coûts du projet, notamment par la réduction du stationnement souterrain, jugé coûteux⁶³.

De plus, le calcul de la compensation recueille une forte désapprobation. Les deux groupes de ressources techniques en habitation qui ont exprimé leur opinion sur le projet, Bâtir son quartier et Groupe CDH s'opposent au calcul de la compensation à partir d'une partie des unités du projet et non de la totalité⁶⁴. Des participants s'inquiètent de l'utilisation de l'argument selon lequel les efforts consentis en matière de patrimoine puissent intervenir pour abaisser le montant de la compensation. Ils craignent la généralisation de l'absence de logements sociaux dans les projets de reconversion d'immeubles patrimoniaux dans un contexte où ceux-ci, notamment issus du patrimoine religieux, vont être de plus en plus mis en vente⁶⁵. Pour eux comme pour un certain nombre de participants, la somme demandée comme compensation constitue un échec de la Stratégie d'inclusion et risque de la rendre « inopérante » si ce précédent se répétait⁶⁶.

Ainsi, une partie des intervenants émettent des recommandations à l'égard d'une réévaluation de la compensation en fonction de la totalité des unités du projet et de façon à pouvoir financer la construction d'autant de logements sociaux que la Stratégie d'inclusion l'encourage⁶⁷. Un intervenant propose son calcul de 25 000 \$ de compensation

⁶⁰ Syndicat de copropriété Les Jardins du parc Jarry Phase 3B, doc. 7.1.2.5, p. 1; Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 9; Coalition des ami(e)s du 7400, doc. 7.3.1, p. 2-3; FRAPRU, doc. 7.3.4, p. 2; FECHIMM, doc. 7.3.5, p. 7; CFIA, doc. 7.3.6, p. 3; FOHM, doc. 7.3.8, p. 3; ACEF du Nord de Montréal, doc. 7.3.10, p. 2; Groupe CDH, doc. 7.3.14, p. 3.

⁶¹ Mme Isabelle Turcotte, doc. 7.1.1.2, p. 1.

⁶² GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1.2.4, p. 1-3; FOHM, doc. 7.3.8, p. 4.

⁶³ GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1.2.4, p. 4-5; ACEF du Nord de Montréal, doc. 7.3.10, p. 5.

⁶⁴ Groupe CDH, doc. 7.3.14, p. 3; GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1.2.4, p. 4-5.

⁶⁵ Mme Geneviève Beaudet et M. Blaise Rémillard, doc. 7.1.2.7, p. 2; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 6.2, l. 1092-1098.

⁶⁶ Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 6.2, l. 1103-1110.

⁶⁷ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.3.3, p. 4; Groupe CDH, doc. 7.3.14, p. 4; CDEC Centre-Nord, doc. 7.3.13, p. 9.

par logement social non construit, ce qui élèverait le montant total de la compensation à 1 125 000 \$⁶⁸.

Enfin, le groupe CDH insiste pour que la compensation soit affectée à un projet situé dans Villeray et propose, pour ce faire, la création d'une fiducie. Étant donnée l'importance du site pour la communauté sourde, il suggère également que cette communauté soit ciblée par les projets de logements communautaires⁶⁹.

2.4 Insertion dans le quartier

Les propos recueillis en matière d'insertion du projet dans son milieu, un sujet sensible, révèlent divers aspects. Ils sont ici regroupés selon six thématiques.

2.4.1 Gentrification

L'offre résidentielle proposée dans le projet est vue par un certain nombre d'organismes comme un facteur de gentrification du quartier Villeray. Ils redoutent, en conséquence, un accroissement des disparités économiques et sociales et une hausse des loyers. Cette tendance est déjà en cours selon eux dans les secteurs situés à l'ouest du boulevard Saint-Laurent, notamment dans le secteur situé au sud de Jean-Talon, nommé Marconi-Alexandra. Ces intervenants pensent que les futurs acheteurs des unités offertes ne proviendront pas de l'arrondissement. Plusieurs qualifient même le projet de « condos de luxe » et craignent, aux vues des dernières constructions ou reconversions de bâtiments industriels dans le secteur, que le quartier devienne un quartier résidentiel de luxe sans aucune mixité⁷⁰.

2.4.2 Emplois et commerces

La CDEC Centre-Nord et le Comité d'action de Parc-Extension indiquent que le Centre 7400 s'insère dans une zone industrielle légère en revitalisation – qu'ils délimitent par les rues Faillon Ouest, De Castelnau Ouest, la voie ferrée et le boulevard Saint-Laurent – et qui est une des principales concentrations d'emplois du quartier (total de 1 500 postes)⁷¹. Le premier interlocuteur craint que le changement d'usage vers le résidentiel n'exerce une pression sur le reste du secteur, à l'instar du quartier Marconi-Alexandra. De même, le CAPE considère que ce site est intéressant pour la création d'emploi. Ainsi la CDEC encourage la Ville à entamer une réflexion pour assurer la pérennité de cette zone d'emploi. À cette fin, le CAPE propose que les fonds pour l'acquisition d'une réserve

⁶⁸ Association locale d'arrondissement Projet Montréal, doc. 7.3.9, p. 6.

⁶⁹ Groupe CDH, doc. 7.3.14, p. 3.

⁷⁰ Conseil communautaire solidarité Villeray, doc. 7.3.15, p. 3; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 6.2, l. 1151-1170; Table sur le logement social de Villeray, doc. 7.1.2.6, p. 3; FRAPRU, doc. 7.3.4, p. 2; ACEF du Nord de Montréal, doc. 7.3.10, p. 5.

⁷¹ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.3.3, p. 1,3; CDEC Centre-Nord, doc. 7.3.13, p. 8-9.

foncière soient étendus aux zones d'emploi subissant des pressions quant à leur possible reconversion.

En ce qui concerne le commerce, la CDEC tout comme l'ACTAV, voient d'un bon œil l'arrivée de nouveaux résidents pour la vitalité des commerces du quartier.

2.4.3 Stationnement et déplacements

Le ratio de stationnement proposé par le promoteur a été l'objet de plusieurs remarques. Pour certains, il est trop élevé pour réduire l'utilisation de l'automobile et encourager celle des transports alternatifs, objectif que s'est pourtant fixé le promoteur et qui est inscrit au *Plan de transport* de la Ville de Montréal⁷². Selon d'autres participants, le nombre de places de stationnement offert va entraîner une augmentation du parc automobile, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la mobilité locale et les commerces des environs⁷³.

Plusieurs soulignent qu'un ratio aussi important n'est pas justifié étant donné la proximité du transport en commun (station de métro et arrêts d'autobus) et des services. Un groupe de citoyens constate que le transport collectif est très utilisé dans l'arrondissement et se réfère aux données de *l'Enquête Origine-Destination 2008*, dont il ressort que 49 % des déplacements réalisés par les résidents de l'arrondissement à l'heure de pointe du matin sont faits par ce mode de transport. Ces mêmes citoyens notent par ailleurs que pour les futurs résidents du projet, la possession d'une voiture ne sera pas indispensable puisqu'ils seront en majorité des ménages sans enfant, 74 % des logements possédant une ou deux chambres⁷⁴.

Une baisse du ratio est donc souhaitée dans différents mémoires : certains citoyens proposent un ratio de 0,50 à 0,66, en référence à d'autres projets résidentiels aux abords d'une station de métro comme le Quartier 54 implanté à la station de métro Rosemont, d'autres suggèrent une baisse du ratio pour une éventuelle partie communautaire qui se rajouterait⁷⁵. Un partenariat avec un organisme d'autopartage est aussi suggéré à quelques reprises⁷⁶.

Par ailleurs, le nombre de places de stationnement pour les visiteurs est jugé préoccupant par les résidents du voisinage qui estiment que ce nombre est insuffisant et que les rues du secteur, en premier lieu la rue Faillon Ouest, vont voir le taux d'occupation de leurs places de stationnement augmenter. Ils demandent ainsi que 15 places de stationnement

⁷² Mme Roxane Fafard, M. Étienne Lyrette, M. Benoît Tissier, doc. 7.1.2.2, p. 1-2.

⁷³ M. Robert Cloutier, doc. 7.1.1.3, p. 1; FECHIMM, doc. 7.3.5, p. 8; Association locale d'arrondissement Projet Montréal, doc. 7.3.9, p. 5.

⁷⁴ Mme Roxane Fafard, M. Étienne Lyrette, M. Benoît Tissier, doc. 7.1.2.2, p. 2.

⁷⁵ Mme Roxane Fafard, M. Étienne Lyrette, M. Benoît Tissier, doc. 7.1.2.2, p. 1-2; GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1.2.4, p. 5.

⁷⁶ GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1.2.4, p. 5; Mme Roxane Fafard, M. Étienne Lyrette, M. Benoît Tissier, doc. 7.1.2.2, p. 1-2; FECHIMM, doc. 7.3.5, p. 8.

souterrain soient réservées aux visiteurs et que le stationnement extérieur soit agrandi de huit à quinze places. Ils suggèrent aussi la mise en place d'une nouvelle zone de stationnement avec vignette, réservée aux futurs résidents du projet.

En revanche, pour l'ACTAV, le ratio proposé est adéquat compte tenu de la rareté des places de stationnement dans le quartier.

Des résidents du secteur s'inquiètent de l'impact sur le volume de circulation dans le quartier, notamment en termes de sécurité⁷⁷. Pour les voisins du Centre 7400, le cas de la rue Faillon Ouest sera problématique, tout comme la rue de Gaspé qui accueille l'école Sainte-Cécile, rues fréquentées par les enfants et dans lesquelles le volume automobile risque d'augmenter. Des mesures d'apaisement de la circulation sont mentionnées comme des solutions attendues. Par ailleurs, la CDEC relève que l'étude d'impact sur la circulation ne prend pas en compte la fin de semaine alors que selon eux, c'est à ce moment qu'il y aura augmentation de la circulation par rapport à la situation actuelle.

2.4.4 Intersection Saint-Laurent/De Castelnau

Cette intersection est mentionnée dans cinq interventions comme étant dangereuse dans sa configuration actuelle. Le boulevard Saint-Laurent y est décrit comme une artère majeure accueillant une circulation rapide et dense et dont les traverses piétonnes sont peu sécuritaires. Ces interventions ajoutent que la présence de la station de métro rend l'intersection Saint-Laurent/De Castelnau achalandée et que des améliorations sont souhaitées à l'occasion du développement du projet⁷⁸.

Afin d'apaiser la circulation à cette intersection, l'association locale d'arrondissement de Projet Montréal émet l'idée de transformer le tronçon du boulevard Saint-Laurent entre Jean-Talon et De Castelnau en allée piétonne, estimant que cette portion de rue est utilisée principalement à des fins de stationnement⁷⁹.

2.4.5 Environnement paysager et cadre de vie

Les mesures annoncées en matière de développement durable ainsi que la place faite aux espaces verts sont perçues par plusieurs intervenants comme des facteurs d'amélioration du milieu de vie, notamment en comparaison avec la situation actuelle où prévalent de larges superficies d'asphalte affectées au stationnement⁸⁰. La densification du site et l'aménagement paysager projetés sont également appréciés.

⁷⁷ Syndicat de copropriété Les Jardins du Parc Jarry Phase 3B; M. André Trépanier, doc. 6.1, l. 1575-1585.

⁷⁸ Syndicat de copropriété Les Jardins du Parc Jarry Phase 3B, doc. 7.1.2.5, p. 4-6; CDEC Centre-Nord, doc. 7.3.13, p. 9; ACTAV, doc. 7.3.12, p. 2; Mme Isabelle Turcotte, doc. 7.1.1.2; Association locale d'arrondissement Projet Montréal, doc. 7.3.9, p. 5.

⁷⁹ Association locale d'arrondissement Projet Montréal, doc. 7.3.9, p. 5.

⁸⁰ CDEC Centre-Nord, doc. 7.3.13, p. 8; Mme Isabelle Turcotte, doc. 7.1.1.2; Mme Sophie Turcotte, doc. 7.3.7, p. 1; M. Patrick Burle, doc. 7.3.11, p. 1; FECHIMM, doc. 7.3.5, p. 6; Groupe CDH, doc. 7.3.14, p. 1.

Toutefois, un citoyen juge l'apparence du projet « hétéroclite et disharmonieux », notamment à cause du mélange d'époques des bâtiments⁸¹.

2.4.6 Voisinage

Le syndicat de copropriété d'une partie du développement immobilier adjacent au Centre 7400 sur la rue Faillon Ouest a émis des inquiétudes quant à l'interface entre un de leurs immeubles et le bâtiment D du projet. En outre, la hauteur de six étages est questionnée en raison de son manque d'homogénéité avec le reste des immeubles. Ainsi, ils demandent d'abaisser le bâtiment à cinq étages et d'instaurer cette norme pour les développements à venir. La distance entre le bâtiment D et la ligne de lot est aussi critiquée. Pour le groupe de résidents, la norme de quatre mètres exigée par l'arrondissement est insuffisante étant donnée la hauteur des bâtiments; ils suggèrent plutôt une marge latérale d'au moins sept mètres ainsi que la plantation d'une rangée d'arbres et d'une haie⁸².

Pour la période des travaux, ce même groupe demande à ce que la gestion des nuisances soit assurée, de même que l'échéancier et l'information sur le désamiantage du bâtiment principal d'origine.

2.5 Encadrement public du projet

Nombreux ont été ceux et celles à questionner l'encadrement public du projet, tout autant en amont de son développement qu'en aval, soit au moment de la consultation publique.

2.5.1 Planification

Un certain nombre de groupes communautaires, dont les membres de la Coalition des ami(e)s du 7400 St-Laurent, reviennent sur les possibilités de modification du Plan d'urbanisme. Ils soutiennent qu'une modification réglementaire qui a pour conséquence le retrait de la fonction institutionnelle d'un immeuble et de la dénomination patrimoniale *grande propriété à caractère institutionnel*, devrait se faire après une étude de l'offre de bâtiments institutionnels du quartier et des besoins de la population. De même, un intervenant souhaite que la Ville et l'arrondissement se dotent d'une politique de protection des immeubles à vocation sociale et communautaire⁸³.

Par ailleurs, ces mêmes groupes déplorent que de tels changements puissent se faire au cas par cas, hors d'un exercice de planification générale et concertée, cela contrevenant

⁸¹ M. Robert Cloutier, doc. 7.1.1.3, p. 1.

⁸² Syndicat de copropriété Les Jardins du Parc Jarry Phase 3B, doc. 7.1.2.5, p. 2-3.

⁸³ FECHIMM, doc. 7.3.5, p. 8.

selon eux à la cohérence même du Plan d'Urbanisme. Ils proposent donc que ce type de modification se fasse dans le cadre de la révision du Plan d'Urbanisme⁸⁴.

Le CAPE précise qu'une vision devrait être adoptée pour toute la zone dans laquelle se situe le Centre 7400, basée sur une analyse des besoins et des possibilités du secteur, avant de procéder à des reconversions isolées. Il fait notamment référence aux questions du maintien ou non des activités industrielles et commerciales, des ressources communautaires et des besoins spécifiques en habitation⁸⁵. Sur ce dernier point, deux intervenants demandent la mise en place d'un comité de travail dont le mandat serait la planification du développement résidentiel de ce secteur, dans l'optique d'y assurer une mixité sociale adéquate⁸⁶. En ce sens, la création d'une réserve foncière à des fins de logement social est évoquée⁸⁷.

2.5.2 Concertation avec le milieu

Plusieurs groupes déplorent qu'il n'y ait pas eu de véritable concertation, ni avec le milieu communautaire, ni avec la population locale au cours de l'élaboration du projet⁸⁸. Pour un certain nombre de ces groupes, cette absence de consultation évoque un « manque de transparence » de la part des propriétaires actuels, les Clercs de Saint-Viateur, de l'arrondissement et du promoteur⁸⁹.

Dès lors, la plupart des groupes souhaitant l'adoption d'un moratoire pour ce projet, réclament la mise en place d'une concertation, incluant différents acteurs, dont les Clercs de Saint-Viateur, les locataires actuels du Centre 7400 et des représentants du milieu communautaire du quartier Villeray⁹⁰. Deux citoyens proposent que cette structure de concertation soit récurrente pour toutes les reconversions de bâtiments institutionnels ou religieux⁹¹.

Ces mêmes groupes recommandent qu'à l'avenir, tout projet concernant le Centre 7400 qui nécessiterait des modifications au Plan d'urbanisme ou au règlement de zonage soit précédé d'une consultation de la population. D'autres généralisent cette demande à tout projet qui impliquerait le retrait de la vocation sociale, communautaire ou institutionnelle d'un bâtiment, à l'instar du GRT Bâtir son quartier qui recommande d'impliquer le milieu le plus en amont possible afin de pouvoir répondre aux enjeux révélés et aux populations

⁸⁴ Association des locataires de Villeray, doc. 7.3.2, p. 14-15; Coalition des ami(e)s du 7400 St-Laurent, doc. 7.3.1, p. 3-4; ACQC, doc. 7.1.2.3, p. 3.

⁸⁵ Comité d'action de Parc-Extension, doc. 7.3.3, p. 5.

⁸⁶ Conseil communautaire Solidarités Villeray, doc. 7.3.15, p. 4; Regroupement pour le développement de Villeray, doc. 6.2, l. 1175-1184.

⁸⁷ Comité d'action de Parc Extension, doc. 7.3.3, p. 6.

⁸⁸ CFIA, doc. 7.3.6, p. 4; Coalition des ami(e)s du 7400 St-Laurent, doc. 7.3.1, p. 5; FRAPRU, doc. 7.3.4, p. 3.

⁸⁹ ACEF du Nord de Montréal, doc. 7.3.10, p. 1; FRAPRU, doc. 7.3.4, p. 2; Coalition des ami(e)s du 7400 St-Laurent, doc. 7.3.1, p. 4; ACQC, doc. 7.1.2.3, p. 3.

⁹⁰ FRAPRU, doc. 7.3.4, p. 3; Table sur le logement social Villeray, doc. 7.1.2.6, p. 3-4; ACQC, doc. 7.1.2.3, p. 3; Conseil communautaire Solidarité Villeray, doc. 7.3.15, p. 3; CFIA, doc. 7.3.6, p. 4.

⁹¹ Mme Geneviève Beaudet et M. Blaise Rémillard, doc. 7.1.2.7, p. 4.

visées, citant en exemple la méthode de consultation lors du redéveloppement des Ateliers du CN dans Pointe-Saint-Charles⁹².

2.5.3 Processus de consultation

Lors de la séance d'information, le recours à la consultation publique en opposition à la tenue d'un referendum a été questionné par deux citoyens⁹³. Ces derniers voulaient savoir si l'approbation référendaire aurait pu être possible pour ce projet.

Une intervenante dont l'association est locataire du Centre 7400, lors de cette même soirée, a souhaité savoir dans quelle mesure les recommandations faites par la commission étaient suivies par l'administration municipale⁹⁴.

Enfin, le déroulement du processus de la consultation publique a été remis en cause dans les prises de position exprimées dans des lettres adressées à la direction de l'OCPM par le Collectif de la communauté sourde pour le maintien du Centre 7400 et l'ALV⁹⁵. Ces derniers arguaient que l'échéancier ainsi que l'information sur le processus lui-même n'avaient pas favorisé la participation de la communauté sourde.

Cette prise de position a eu lieu au lendemain de la première séance d'audition des mémoires, le 8 décembre 2010, à laquelle l'interprète en langue des signes n'a pu se présenter. Lors de cette séance, après discussion entre la commission, les représentants de l'OCPM et les personnes présentes dans la salle, il a été convenu que la séance serait reportée à une date ultérieure qui fut le 16 décembre 2010. Un interprète en langue des signes fut présent lors de cette séance ainsi qu'à celle du 9 décembre 2010.

En réponses à ces prises de position, la direction de l'OCPM a indiqué que l'accès à l'information concernant la consultation avait été équitable. Elle a détaillé les démarches de l'Office pour la diffusion de l'information, à savoir la distribution de dépliants dans le secteur du Centre 7400 et auprès des locataires du Centre ainsi que l'envoi de ces dépliants auprès de groupes-cibles dont des organismes de la communauté sourde, la diffusion de publicités dans différents quotidiens et dans le journal local. Elle a rappelé qu'un interprète en langue des signes avait été prévu dès le début de la consultation, ainsi qu'ont pu le constater les membres de la communauté sourde présents lors de la séance d'information du 15 novembre 2010. Elle a signifié que l'absence de l'interprète lors de la séance du 8 décembre avait été hors de son contrôle. La Direction a par la suite rappelé que, lors de la séance du 8 décembre 2010, la commission en charge du dossier avait accordé un délai supplémentaire pour les membres de la communauté sourde qui souhaitait déposer un mémoire. Une personne s'est prévalu de cette extension de délai.

⁹² GRT Bâtir son quartier, doc. 7.1.2.4, p. 5.

⁹³ M. André Trépanier, doc. 6.1, l. 1754-1800; M. François Touchette, doc. 6.1, l. 2238-2260.

⁹⁴ Mme Albanie Morin, doc. 6.1, l. 2586-2596.

⁹⁵ Doc. 4.5 à 4.5.5; doc. 7.4.1 à 7.4.10.

La Direction de l'OCPM a finalement fait savoir que le processus de consultation se déroulerait tel que prévu.

3. Les constats et l'analyse de la commission

Dans le présent chapitre, la commission mettra en évidence certains constats qui lui sont apparus comme autant d'enjeux soulevés par les participants ayant assisté à la séance d'information tenue le 15 novembre 2010, ainsi qu'aux séances d'audition des mémoires et présentations tenues les 9 et 16 décembre 2010. Ces enjeux sont repris comme des sections du présent chapitre. La première section précise le cadre de référence de la consultation publique. Il y est indiqué l'ensemble des documents et références que la commission a utilisés dans l'analyse du projet afin de développer son opinion et les recommandations d'usage. La seconde section porte sur le changement de vocation de l'édifice, un élément considéré comme l'enjeu majeur du projet. La troisième section met en contexte le projet quant à son insertion dans un milieu en requalification. La quatrième section porte sur les aspects patrimoniaux du projet. La cinquième section traite de la typologie résidentielle proposée, en regard notamment de la Stratégie d'inclusion du logement social et abordable. La sixième section fait état des principes de développement durable et de la sécurité autour du site. La septième et dernière section s'attarde d'abord au processus de développement du projet en signifiant l'intérêt de l'accompagnement effectué par la Ville et l'arrondissement auprès du promoteur, mais aussi certaines lacunes. Elle comporte ensuite les éléments pour un Accord de développement qu'il serait approprié de convenir entre la Ville et le promoteur.

La commission a procédé à l'analyse du projet de transformation du Centre 7400 en tenant compte des préoccupations transmises par le Comité exécutif dans le cadre du mandat donné à la commission, de celles des citoyens qui se sont exprimés, des différents avis qui accompagnent la documentation, ainsi que de divers documents et références jugés utiles. Elle a également tenu compte de la démarche de concertation ayant présidé à un Énoncé d'intérêt patrimonial, ce dernier ayant été formulé pour fournir au promoteur et aux experts qui l'ont assisté des balises conceptuelles en vue du développement du projet.

3.1 Le cadre de référence

La consultation publique porte sur deux projets de règlements qui rendent possible et encadrent le projet de transformation du site du Centre 7400. Le premier règlement P-10-026 intitulé *Règlement autorisant la transformation à des fins résidentielles de l'Institution des Sourds-Muets* vise à autoriser l'usage résidentiel à cet emplacement, tout en affirmant les trois objectifs de préserver le caractère monumental du bâtiment principal, d'en protéger les caractéristiques architecturales et de concevoir des aménagements paysagers et un aménagement du site de qualité supérieure. Le second règlement P-04-047-95 intitulé *Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal*, prévoit les divers ajustements requis au Plan d'urbanisme pour permettre la réalisation et l'encadrement du projet.

Le projet de transformation du Centre 7400 dépasse, de l'avis de la commission, le cadre strict d'un changement d'usage et de paramètres règlementaires conséquents. À notre avis, les enjeux que le projet soulève méritent d'être considérés selon un cadre de référence large, à l'image des incidences que le projet suscitera sur le voisinage immédiat.

Pour en faire l'étude, la commission s'appuiera sur la *Stratégie d'inclusion du logement social et abordable*, la *Politique du patrimoine* de 2005 de même que sur certains éléments du *Plan d'urbanisme*. La commission a également tenu compte du *Plan de développement durable*, lequel interpelle différentes problématiques. De plus, la commission a pris connaissance avec intérêt des travaux du Groupe de travail mandaté par la Ville de Québec en 2009 pour analyser l'avenir des propriétés des communautés religieuses situées sur son territoire⁹⁶. À maints égards, les principes énoncés, les considérations invoquées, l'examen qui en a résulté et les recommandations émises, s'apparentent au contexte montréalais et ce, malgré des échelles de référence différentes.

3.2 Le changement de vocation

Avant d'aborder l'analyse proprement dite du projet proposé, la commission se doit d'examiner la question du changement de vocation du site, plus précisément celle de la transformation d'un ensemble de bâtiments institutionnels à des fins résidentielles. La recevabilité de la modification proposée au Plan d'urbanisme, en vertu de laquelle cette grande propriété institutionnelle aurait dorénavant une vocation résidentielle, est au cœur du débat soulevé par les participants.

À ce propos, la consultation a permis de constater que la plupart des citoyens et organismes entendus considèrent que les changements à la réglementation visant une propriété à grande valeur patrimoniale telle que reconnue par la Ville de Montréal, sont d'intérêt public en ce que ces changements risquent de toucher, d'amoindrir ou de ruiner cette valeur patrimoniale. La commission a ainsi été à même d'observer que beaucoup de citoyens se sont mobilisés en rappelant que la collectivité s'identifie à l'édifice. Ce faisant, la destination même de ces propriétés exceptionnelles devrait, selon eux, être débattue sur la place publique. Ainsi, transformer un ensemble institutionnel en complexe résidentiel est inacceptable à leurs yeux parce que cela a pour effet de convertir un bien à vocation publique en un bien à vocation privée.

La commission note au passage que l'usage d'un bâtiment n'est habituellement pas considéré comme une composante de la valeur historique ou patrimoniale qu'il peut avoir par ailleurs. Aussi nous a-t-on signifié que l'absence de prise en compte du patrimoine social dans le projet de transformation, à l'exception de la commémoration, était inacceptable, d'autant plus que la valeur sociale du lieu fut reconnue parmi les quatre valeurs inscrites à l'Énoncé d'intérêt patrimonial. Pour certains, le déficit dû à l'abandon

⁹⁶ Groupe de travail, *Le patrimoine des communautés religieuses à Québec*, rapport final, décembre 2010, 29 pages.

de ce patrimoine social pourrait être comblé par la nécessité d'inclure des logements sociaux et communautaires, ou encore par une forme de cohabitation entre le logement coopératif et privé, afin de mieux couvrir les besoins du secteur ou de favoriser davantage la mixité sociale. Pour la plupart, cela constituerait un compromis acceptable pour compenser la perte de la vocation institutionnelle et rendre légitime l'usage privé d'un bien institutionnel perçu comme public.

Ces propos sur l'acceptabilité du changement de vocation font d'ailleurs écho à la *Politique du patrimoine* (2005) où, en matière de bâtiments religieux et de bâtiments institutionnels, il est énoncé ceci :

« *Privilégier des vocations publiques et collectives lors du recyclage des lieux de culte* ».

« *Développer des mécanismes réglementaires appropriés pour la conservation des caractéristiques architecturales et paysagères d'importance patrimoniale, de même que pour le maintien des usages compatibles, de nature institutionnelle ou communautaire, assortis de formules novatrices de conservation et de mise en valeur.*

En attendant l'établissement de ces mécanismes réglementaires adaptés, concevoir des mesures réglementaires intérimaires assurant une gestion éclairée et prudente des demandes de permis à court terme afin de protéger le patrimoine institutionnel »⁹⁷.

Cela corrobore également les propos tenus dans le rapport du comité Heenan⁹⁸ qui s'est penché sur l'avenir des édifices qui seront libérés par le déménagement du Centre universitaire de santé de McGill, où l'on observe que la préférence des intervenants va nettement dans le sens du maintien de ce type d'édifice dans le giron public. En clair, l'éventuelle reconversion résidentielle n'est pas exclue, mais seulement lorsqu'il n'y a pas moyen de faire autrement.

Pour sa part, la commission aurait souhaité, à l'instar des intervenants qui se sont exprimés en ce sens, que le site conserve un usage institutionnel, de manière à préserver la vocation sociale et sociocommunautaire de l'endroit. Toutefois, l'absence d'intérêt de la part d'institutions publiques ou encore de la part de la Ville de Montréal face à l'édifice fait en sorte que la commission considère logique et acceptable la nouvelle vocation résidentielle et la vente à des intérêts privés. L'usage résidentiel pourrait d'ailleurs s'avérer pertinent du point de vue de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti. À cet égard, la commission reconnaît les efforts importants consentis par

⁹⁷ Politique du patrimoine, 2005, *La conservation et la mise en valeur du patrimoine religieux comme enjeu prioritaire*, p. 70 et *La conservation et la mise en valeur des propriétés institutionnelles d'intérêt patrimonial* p. 71.

⁹⁸ Commission Heenan. *Consultative committee on the reuse of existing buildings of the McGill University Health Center*, Report 2001. Ce rapport a été demandé par le Centre universitaire de Santé McGill en vue d'amorcer une réflexion sur l'avenir des bâtiments hospitaliers appelés à être délaissés par suite de la construction du CUSM sur le site de la cour Glen. Il a été produit à la suite d'une consultation publique tenue entre novembre 2000 et février 2001.

le promoteur pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de l'endroit.

Recommandation 1

La commission considère acceptable, dans les circonstances, le changement de vocation proposé du Centre 7400, lequel permettrait dorénavant un usage résidentiel.

Cependant, lors de la consultation, la commission a remarqué que si divers organismes conviennent du caractère inévitable de certaines transformations et de changements de vocation, ils demandent avec insistance que les autorités municipales cessent de traiter les cas à la pièce, sans vision d'ensemble. Ils souhaitent aussi l'adoption d'une démarche qui favoriserait une meilleure concertation avec la population en général et avec les résidents du voisinage en particulier. À ce sujet, la commission fait sienne la vision du Groupe de travail de Québec lorsque celui-ci campe le contexte d'intervention :

« La meilleure façon d'aider les communautés religieuses et de rassurer la plupart des citoyens consiste pour la Ville à faire connaître le plus rapidement possible ses orientations quant aux possibilités de redéveloppement qu'elle entend permettre et aux limites qu'elle entend fixer compte tenu de ses responsabilités en matière patrimoniale »⁹⁹.

La commission partage également l'opinion du Groupe de travail lorsque celui-ci conclut :

« [...] le Groupe de travail est aussi d'avis qu'il est possible de réconcilier les exigences du développement urbain avec une saine gestion du patrimoine des propriétés religieuses qui en permet une prudente réaffectation et un développement judicieux soigneusement planifié et exécuté »¹⁰⁰.

Le changement de vocation proposé du Centre 7400 a fait l'objet du traitement habituel par les instances appropriées. La commission tient à refléter les remarques et souhaits exprimés en consultation concernant les changements d'affectation des propriétés institutionnelles et patrimoniales. La commission est d'avis qu'une vision d'ensemble sur ces matières servirait mieux la collectivité montréalaise qu'une approche au cas par cas.

En référence à la première préoccupation du comité exécutif portant sur le scénario de conversion proposé d'un bâtiment patrimonial d'importance, la commission aurait apprécié que le projet de transformation du Centre 7400 soit analysé dans un cadre plus large comportant des orientations claires en matière de possibilités et de limites au redéveloppement de ces grandes propriétés.

⁹⁹ Groupe de travail, *Le patrimoine des communautés religieuses à Québec*, rapport final, décembre 2010, 29 pages, p. 21.

¹⁰⁰ *Idem*, p. 25.

Recommandation 2

Dans le but de disposer, à terme, d'orientations précises en matière de redéveloppement des propriétés institutionnelles, que la Ville évalue la pertinence de créer un organe permanent de concertation et de collaboration avec les différents grands propriétaires, afin de poursuivre la réflexion sur la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine et ce, au-delà du traitement habituel des dossiers spécifiques par les instances appropriées.

3.3 L'insertion du projet

L'insertion du projet dans le milieu d'accueil est analysée sous deux angles. Le premier porte sur la mixité sociale, en référant à la contribution du projet en terme de logements social et abordable de même que locatifs, tandis que le second porte sur la mixité des fonctions dans le secteur avoisinant.

3.3.1 La mixité sociale

Le promoteur a énoncé son intention de proposer un projet dont le « *mode d'habitation et d'occupation adapté au quartier d'accueil* » et « *une grande diversité de l'offre résidentielle* »¹⁰¹ sont les deux objectifs fondamentaux. Il s'est engagé, sous toutes réserves, à offrir 15 % de logements abordables dans son projet. Il ne prévoit pas inclure de logement social et à ce titre, a convenu avec la Ville d'une compensation monétaire de 300 000 \$.

Dans plusieurs mémoires déposés, il est fait état des besoins en matière de logement dans l'arrondissement Villera y – Saint-Michel – Parc-Extension. Des organismes œuvrant dans le domaine de l'habitation, à l'échelle locale ou municipale, ont mentionné le manque de logements sociaux mais aussi les problèmes de taille et d'insalubrité des logements, de même que l'effort important des ménages de l'arrondissement au titre du paiement du loyer. Dans ce contexte, nombreux ont été ceux et celles à déplorer l'absence de logements sociaux dans le projet en faisant référence à la Stratégie d'inclusion en vigueur.

Par ailleurs, plusieurs intervenants ont émis des doutes sur la contribution réelle du projet à la mixité sociale du quartier, que ce soit en raison de l'absence d'inclusion de logements sociaux et de logements locatifs, ou encore de l'imprécision concernant l'abordabilité d'une partie des unités. Ils ont aussi été plusieurs à inscrire ce projet dans un processus de gentrification, peu souhaitable selon eux, du quartier Villera y.

Le GRT Bâtir son quartier ainsi que la Fédération des OSBL de Montréal considèrent, quant à eux, que la proximité d'une station de métro, d'un parc d'envergure et de nombreux services rend le site du Centre 7400 propice à l'implantation de logement social. D'autres

¹⁰¹ Doc. 3.1, p.41

participants ont ajouté à cela le manque de terrains disponibles dans l'arrondissement ou de leur localisation peu adéquate pour le logement social.

La commission reconnaît que les besoins en logement social et abordable ainsi qu'en logement locatif sont importants dans l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension et que, selon toutes vraisemblances, ces besoins continueront d'être importants. En effet, en ce qui a trait au revenu annuel des ménages, l'arrondissement comportait en 2005, 41,8 % de ménages sous le seuil de faible revenu contre 34,2 % pour toute la Ville de Montréal, les revenus médians respectifs étant de 32 811 \$ et de 38 201 \$¹⁰². Ainsi, l'arrondissement se classe au 5^e rang des 19 arrondissements montréalais, avec 45,7 % de ménages locataires sous le seuil de revenu de besoins impérieux. Quant aux logements sociaux et communautaires disponibles dans l'arrondissement, ils comptaient pour 5,4 % de tous les logements occupés en 2006 et 7,3 % des logements locatifs. Cette proportion est moindre que celle observée pour l'ensemble de la Ville de Montréal, à savoir 7,1 % et 10,8 % respectivement.

Concernant les tendances de développement du quartier, la commission note que dans le Plan d'urbanisme, le principal objectif pour les secteurs situés à l'est du parc Jarry et au sud jusqu'à la rue Jean-Talon est la « *réhabilitation potentielle des secteurs industriels par l'ajout de nouveaux usages résidentiels et commerciaux* »¹⁰³. Toujours dans le Plan, ces secteurs sont également les principaux secteurs de l'arrondissement visés par les tendances de développement résidentiel et commercial. Comme il l'a été signalé lors de l'audition des opinions, cette tendance se vérifie également au-delà des limites de l'arrondissement, dans le secteur Marconi-Alexandra, au sud de la rue Jean-Talon. Le milieu a accueilli, ces dernières années, divers projets de construction et de reconversion de bâtiments industriels en lofts et condominiums, dont la plupart offrent des unités de petites superficies. De la même façon, les secteurs avoisinant le site du projet ne comprennent pas de terrains vacants de bonne dimension et la plupart des bâtiments à reconverter sont de petite taille. Dès lors, il est à prévoir que peu de projets de plus de 200 unités y verront le jour et que l'arrondissement aura donc peu d'occasions de faire appliquer la Stratégie d'inclusion dans le voisinage. La commission est donc d'avis que la Ville devrait maintenir une position ferme sur la mixité dans le secteur en adéquation avec ce que promeut sa Stratégie d'inclusion et qu'elle devrait profiter des occasions lui permettant de l'appliquer.

De plus, considérant que le quartier de référence Parc-Jarry, délimité par les rues Jean-Talon, Saint-Denis, Crémazie et par la voie ferrée à l'ouest, se démarque par le revenu médian de ses ménages supérieur à la moyenne montréalaise, il n'en demeure pas moins que tous les autres quartiers de l'arrondissement se trouvent sous cette moyenne. À l'exception du quartier Parc-Jarry, tous les quartiers de l'arrondissement comptent plus de

¹⁰² Ces données et les suivantes sont issues du *Profil statistique en habitation de l'arrondissement Villeray – St-Michel – Parc-Extension*, Mai 2009.

¹⁰³ Chapitre d'arrondissement de Villeray – St-Michel – Parc-Extension, Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, p. 17

40 % de ménages locataires ayant un revenu annuel sous le seuil de revenu de besoins impérieux parmi l'ensemble des ménages locataires. Dans ce contexte l'objectif de mixité apparaît d'autant plus légitime.

La compensation convenue a été l'objet de nombreuses critiques par les participants. Plusieurs ont dit qu'ils ne s'opposaient pas à l'idée d'une compensation, mais seulement lorsque le promoteur a démontré l'impossibilité d'inclure du logement social dans son projet. La commission partage ce point de vue et estime que la solution d'une compensation ne devrait intervenir qu'en dernier recours. Or dans le cas présent, la commission considère que le promoteur n'a pas fait cette démonstration.

Par ailleurs, la commission est préoccupée du choix des balises pour le calcul de cette compensation¹⁰⁴. Ainsi, pour calculer le nombre d'unités que représenteraient les 15 % du projet dédiés au logement social, tel que l'énonce la Stratégie d'inclusion, a-t-on exclu du nombre total d'unités prévues (302) les quelques 84 unités offertes dans le bâtiment principal à restaurer (le bâtiment A). Cette décision est justifiée comme suit par la Direction de l'habitation: « *cette approche prend en considération les contraintes importantes de restauration du bâtiment existant* »¹⁰⁵. À notre connaissance, rien dans la Stratégie d'inclusion ne suggère une telle disposition de révision à la baisse en invoquant le patrimoine comme une contrainte. Au contraire, il est probable que ce soit justement la qualité patrimoniale de l'endroit qui générera une plus-value de l'ensemble immobilier.

De plus, le montant de 300 000 \$ convenu entre la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal et le promoteur est perçu par la majorité des intervenants comme une compensation insuffisante. La commission partage cette opinion, et considère à ce titre que la plus-value marchande du projet devrait être prise en considération. La commission considère également que les projets financés avec la compensation devraient se faire à proximité du projet, dans un but de mixité sociale mais aussi afin de faire profiter tous les publics d'une localisation favorable.

Recommandation 3

En lien avec la mixité sociale souhaitée, que le logement social financé grâce à la compensation soit préférentiellement construit dans le voisinage du projet.

De manière à rencontrer les objectifs municipaux en matière de logement social et abordable, qu'il soit demandé au promoteur de bonifier son offre au titre de la compensation monétaire convenue en tenant compte du nombre total d'unités.

¹⁰⁴ Doc. 5.3

¹⁰⁵ *Idem*

3.3.2 La mixité des fonctions

Dans la présentation de son projet, le promoteur a fait valoir la contribution de ce dernier à la revitalisation du secteur, notamment par l'amélioration de l'environnement physique (bâtiments et espaces extérieurs) et par l'arrivée de nouveaux résidents.

De nombreux intervenants se sont dits satisfaits de l'amélioration du cadre de vie, que ce soit par les aménagements paysagers ou les nouvelles constructions et ont souligné la localisation avantageuse du projet. Par ailleurs, l'Association des commerçants et travailleurs autonomes de Villeray, tout comme la CDEC Centre-Nord, considèrent que l'arrivée de nouveaux résidents aura un impact positif sur la vitalité des commerces du quartier.

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme estime, quant à lui, que le projet jouit d'une localisation privilégiée et participera à la revalorisation en cours des abords du parc Jarry.

La commission est favorable à la densification du site du Centre 7400, dans la mesure où cela répond aux préoccupations de la Ville, qui souhaite ramener des résidents dans les quartiers centraux. Cela est également conforme au Plan d'Urbanisme qui encourage une intensification du développement résidentiel et des activités dans des sites propices qu'il identifie comme les secteurs industriels anciens ainsi que les abords de certaines stations de métro. La commission pense que les futurs résidents pourront jouir de la proximité des différentes infrastructures entourant le projet (transport, loisirs, parc) et des concentrations commerciales environnantes.

La commission a noté qu'une tendance au développement résidentiel a déjà débuté dans ce secteur en requalification, entre autres avec le développement immobilier sur la rue Faillon Ouest, qui jouxte le projet à l'étude. Le reste du secteur est identifié, dans les études présentées par la CDEC Centre-Nord, comme la « *zone industrielle De Castelnau* »¹⁰⁶ dont les limites sont la voie ferrée, la rue Faillon Ouest, le boulevard Saint-Laurent et la rue Jean-Talon. Les principaux secteurs d'emploi y sont l'industrie du vêtement et du textile, l'imprimerie et les services de nettoyage. Aux abords directs du projet on retrouve, outre les immeubles résidentiels des Jardins du Parc Jarry, une imprimerie (qui occupe entre autre le bâtiment de l'ancien atelier des Clercs de Saint-Viateur) et des immeubles de lofts industriels du côté de la rue De Castelnau.

Ainsi, en réponse à la troisième préoccupation du comité exécutif faisant référence à l'interface entre les unités résidentielles et les activités de nature industrielle environnantes, la commission estime, de par la nature des activités actuelles, que la cohabitation avec la fonction résidentielle est possible.

¹⁰⁶ CDEC- Centre Nord, doc. 7.3.13

Par ailleurs, des inquiétudes quant à l'avenir de la zone d'emploi que représente la zone industrielle De Castelnau dans laquelle s'inscrit le projet, ont été formulées par deux organismes locaux, la CDEC Centre-Nord et le Comité d'action de Parc-Extension. Selon les données de la CDEC, la zone comprend 1 500 emplois et le taux d'occupation est de 64 %. La zone est identifiée dans leurs rapports annuels comme l'un des trois secteurs industriels dynamiques et d'envergure de l'arrondissement. Ainsi, les deux organismes s'inquiètent-ils de la disparition éventuelle de cette zone d'emploi qui pourrait, au contraire, être redynamisée. Partageant cette préoccupation, la commission tient à souligner qu'elle se préoccupe de l'avenir, à plus ou moins court terme, des emplois existants dans la zone industrielle limitrophe au projet.

Gardant à l'esprit la notion de milieu de vie où diverses fonctions devraient cohabiter harmonieusement, la commission déplore la perte des locaux du Centre 7400. En effet, elle croit que les activités sociales et communautaires qui s'y déroulent constituent un volet non négligeable de la qualité des milieux de vie à l'échelle locale. Aussi, considère-t-elle intéressant la mixité des fonctions évoquée par plusieurs intervenants qui souhaitaient voir conjugués offre résidentielle et services communautaires, tout comme la possibilité d'intégrer un CPE dans le bâtiment principal énoncée par le promoteur. Toutefois, aucun engagement n'a été pris à cet effet.

La commission retient qu'aucune information précise sur la nature des fonctions urbaines existantes dans le secteur ne fait partie de la documentation disponible, et qu'aucune étude d'impact n'a été conduite quant à la perte éventuelle des emplois. À l'instar de la CDEC – Centre Nord, la commission est d'avis qu'il aurait été préférable de documenter adéquatement les incidences au plan économique de la réalisation du projet, notamment sous l'angle des impacts appréhendés sur les emplois existants dans le voisinage.

3.4 Les aspects patrimoniaux

Le projet comporte une charge importante au plan patrimonial, dépassant en cela le strict bâti. La commission en traitera donc selon trois aspects : le patrimoine architectural, le patrimoine immatériel et la commémoration et enfin, le patrimoine social.

3.4.1 Le patrimoine architectural

Le patrimoine architectural est l'élément fort du projet. Celui-ci a d'ailleurs été le plus finement travaillé tout au long du processus d'accompagnement ayant permis la formulation d'un Énoncé d'intérêt patrimonial assorti d'orientations¹⁰⁷. Ainsi ont pu être élaborées des balises conceptuelles en ce qui a trait aux valeurs paysagères, artistiques, historiques et sociales. Ces balises ont été par la suite traduites en objectifs et critères d'aménagement et d'architecture :

¹⁰⁷ Doc. 1.1.1.2 et doc. 1.1.1.3.

- préserver le caractère monumental du bâtiment principal d'origine;
- protéger les caractéristiques architecturales du bâtiment principal d'origine;
- concevoir des aménagements paysagers et un aménagement du site de qualité supérieure.

C'est en gardant à l'esprit ces éléments d'encadrement et d'autres que la commission a procédé à l'analyse du projet.

Le bâtiment principal d'origine et les nouvelles constructions

Les orientations qui ont présidé à la conception du projet reposent sur la conservation de l'immeuble principal d'origine, de son caractère institutionnel et de ses caractéristiques architecturales, sans agrandissement ou modification qui auraient pour conséquence d'altérer les volumétrie et monumentalité actuelles, à l'exception d'une construction hors toit peu perceptible à l'échelle du piéton.

Les inscriptions actuelles du nom de l'immeuble – Institution des Sourds-Muets – ainsi que les dates de construction inscrites dans l'entablement et la pierre angulaire sont préservées. Les interventions sur les façades et les murs latéraux sont mineures, de façon à respecter la composition actuelle, le tout étant mis en valeur par un éclairage approprié.

La prédominance volumétrique et architecturale du corps principal est maintenue, aucun nouvel immeuble n'étant construit dans sa partie avant (correspondant au parvis et au parterre) et aucune nouvelle construction n'ayant une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal. Deux ailes légèrement en retrait forment un écrin autour du corps principal, se prolongeant vers l'arrière, perpendiculairement au corps principal. Un troisième immeuble est implanté à l'arrière, parallèlement aux immeubles résidentiels situés à l'ouest.

Le promoteur indique son intention de rendre compatibles les caractéristiques de l'architecture d'origine et celles des nouveaux bâtiments, notamment dans le choix d'un revêtement extérieur qualifié de sobre, cela dans le but de faire ressortir la pierre de couleur gris pâle du bâtiment principal d'origine.

Lors de la consultation publique, les quelques participants à s'être prononcés sur le parti architectural du projet ont noté, d'une part, que ce dernier rehausserait l'attractivité du secteur par sa qualité et sa visibilité, et d'autre part, améliorerait le cadre de vie du quartier par l'ajout d'espaces verts et de nouveaux bâtiments de facture contemporaine.

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) évalue positivement les choix du promoteur qui, selon lui, confirment la prédominance du bâtiment principal, notamment l'implantation de nouvelles constructions alignées sur la façade avant du bâtiment principal, la conservation du dégagement (le parvis et le parterre) donnant sur le boulevard Saint-Laurent, ainsi que la limitation des hauteurs des nouvelles constructions à

celle du bâtiment principal. Le CPM note toutefois que la mezzanine surplombant le corps principal devrait être implantée davantage en retrait de manière à être imperceptible de la rue, et s'inquiète de l'absence de représentation des appentis mécaniques dans les plans soumis par le promoteur.

Le Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal (CAU) a tout autant accueilli favorablement le parti de mise en valeur de la propriété, notamment « *le compromis proposé de recyclage d'éléments existants et l'ajout d'éléments nouveaux qui répondent à la fois aux caractéristiques du site et à celles de la trame environnante* »¹⁰⁸. Parmi ses recommandations, le CAU a indiqué que la construction hors toit du bâtiment principal devrait être traitée en maçonnerie plutôt qu'en verre comme le propose le promoteur, afin d'en affirmer l'appartenance par une continuité et une parenté de matériau.

Le CPM et le CAU ont également recommandé que la forme, la composition et les matériaux des nouvelles constructions ne viennent pas atténuer la prédominance du corps principal. Tout en étant plus contemporaines, elles doivent s'y agencer discrètement.

Ces deux organismes ont aussi signalé que la façade de l'immeuble donnant sur la rue Faillon mériterait d'être considérée comme une façade principale afin d'établir une relation plus forte avec le parc Jarry qui la jouxte. La commission partage cette préoccupation et considère qu'un traitement plus marqué de cette façade, par exemple, par un retrait moins important, viendrait aussi s'harmoniser avec les façades des immeubles construits plus à l'ouest.

La commission reçoit positivement le projet et en appuie globalement les orientations et les choix architecturaux. Ainsi, en réponse à la cinquième préoccupation du comité exécutif concernant le concept architectural, les interventions proposées et l'implantation des nouvelles constructions, elle souscrit à la mise en valeur du bâtiment principal d'origine qui s'exprime entre autres dans la symétrie des nouvelles constructions et par leur facture d'expression contemporaine. La commission est cependant d'avis que des modifications devraient être apportées au projet tel que soumis, pour en améliorer certains aspects et le rendre davantage conforme aux intentions de départ, partageant ainsi les avis du CPM et du CAU.

¹⁰⁸ Doc. 1.1.4.2, Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme - Avis donné lors de la réunion du 3 septembre 2010, p. 2.

Recommandation 4

Que la Ville révisé le projet de Règlement autorisant la transformation à des fins résidentielles de l'Institution des sourds-muets, à l'article 28 du chapitre V sur les critères d'aménagement, d'architecture et de design :

- **en précisant à l'alinéa 6 de cet article que la construction hors toit du bâtiment principal doit être réalisée en maçonnerie, de façon à en confirmer son rattachement à celui-ci et à la rendre moins visible comme le prévoit le projet;**
- **en spécifiant à l'alinéa 7 de cet article que, dans le choix et l'emploi des matériaux de parement extérieur, les façades des nouvelles constructions doivent être traitées avec la plus grande sobriété afin de valoriser l'immeuble principal;**
- **en ajoutant à cet article un alinéa indiquant que les appentis mécaniques doivent être dissimulés de manière à ce qu'ils soient rendus imperceptibles ou habilement camouflés.**

Que la façade donnant sur la rue Faillon soit affirmée davantage, par exemple par un retrait moins important, de manière à former un écriin au parc Jarry.

Les aménagements paysagers et la perméabilité du site

Trois orientations ont présidé à l'approche paysagère, soit la création d'un milieu de vie intégré, la diminution de l'empreinte écologique et l'intégration des éléments de commémoration. Comme les deux derniers enjeux seront discutés subséquemment, la présente section se centrera sur la création d'un milieu de vie intégré.

Tel que décrite au chapitre 1, l'approche paysagère retenue préconise des espaces extérieurs d'accueil, de recueillement, de rencontre et de jeu. Les espaces extérieurs sont répartis en cinq éléments : un parvis défini comme l'espace non construit en marge avant; un parterre situé dans l'axe de la travée centrale et qui en constitue l'entrée formelle; une cour centrale — avec plan d'eau — située à l'arrière du bâtiment principal d'origine et cintrée par les façades des bâtiments; une allée piétonnière nord-sud reliant les rues De Castelnau et Faillon et qui assure la perméabilité du site; un jardin en interface principale avec le parc Jarry. Le réaménagement paysager proposé de l'espace avant (parvis et parterre) réconcilie le caractère institutionnel du bâtiment d'origine et sa nouvelle vocation de propriété à caractère privé.

Les quelques personnes ou regroupements à s'être intéressés à l'aménagement paysager proposé ont fait ressortir la qualité de la proposition soumise, ses effets positifs sur la mise en valeur du site et la nette amélioration de la situation existante, notamment par le remplacement de surfaces asphaltées par des aires paysagées.

Le CAU apprécie la diversité des espaces paysagers présentés, rappelant que l'aménagement paysager réclame autant de soin que l'architecture. Il suggère toutefois une actualisation de l'usage de l'hémicycle, tout comme de l'escalier monumental, pour qu'ils traduisent davantage la nouvelle vocation de l'immeuble. Dans la même perspective, il questionne la pertinence d'utiliser l'hémicycle à des fins de stationnement pour visiteurs plutôt que de lui consacrer une fonction à l'usage des résidents. Le CAU suggère aussi d'affirmer de façon plus importante le jardin de l'aile centrale arrière qui est agrémenté d'un plan d'eau.

Le CPM mentionne en regard de l'aménagement paysager : « *En ce qui a trait à la partie avant, il s'agit de viser, d'une part, à conserver le caractère institutionnel du bâtiment principal et d'autre part, à conférer à la propriété un caractère davantage privé, tout en intégrant celle-ci au contexte du boulevard Saint-Laurent.* »¹⁰⁹. Dans cette foulée, tout en appuyant la plantation de nombreux arbres, il considère que leur localisation devra s'inscrire suivant un plan visuel qui accorde une prédominance à l'immeuble principal, à l'hémicycle et à l'entrée monumentale.

La commission, tout en reconnaissant la qualité du projet, considère toutefois qu'il est opportun de revoir l'aménagement du parvis et du parterre pour mieux traduire le double caractère – privé et institutionnel – de l'espace extérieur situé à l'avant du site. Elle est donc d'avis que les besoins de mise en valeur et de visibilité du bâtiment principal à partir de la rue Saint-Laurent, ainsi que de rigueur de sa composition, seraient mieux servis par un aménagement plus structuré que le paysage champêtre suggéré par le promoteur.

Par ailleurs, l'aménagement des espaces extérieurs du site prévoit une allée piétonnière qui permettrait une circulation entre les rues De Castelnau et le parc Jarry. La conception de cette allée autoriserait aussi le passage d'un véhicule d'urgence. La commission croit opportun qu'une servitude perpétuelle soit consentie entre la Ville et le promoteur, de manière à garantir la pérennité du droit de passage.

En référence au premier élément de la deuxième préoccupation du comité exécutif portant sur le concept d'aménagement paysager proposé, la commission est d'avis que certaines améliorations pourraient être apportées.

Recommandation 5

Que le promoteur aménage l'espace paysager donnant sur le boulevard Saint-Laurent – le parvis et le parterre – de façon plus structurée afin de mieux concilier le caractère à la fois institutionnel et privé du site et ce, aussi bien au titre des éléments végétaux que des éléments minéraux proposés.

¹⁰⁹ Doc. 1.1.7, Avis du Conseil du patrimoine de Montréal, p. 4.

Que la Ville et le promoteur signent une servitude perpétuelle permettant, tel que proposé, un passage public à l'intérieur de la propriété dans l'axe nord-sud reliant les rues De Castelnau et Faillon.

3.4.2 Le patrimoine immatériel et la commémoration

La proposition du promoteur contient quelques éléments faisant appel à la dimension immatérielle du patrimoine. Selon sa proposition, on y préserve l'empreinte de l'axe perpendiculaire de l'aile transversale, remplacée par un jardin et une cour centrale cintrée par les façades des nouvelles constructions. Dans la documentation déposée, il est suggéré que le volume intérieur de l'ancienne chapelle soit rappelé par ce jardin qui devient ainsi le cœur de l'îlot résidentiel et le lieu de commémoration par excellence. Pour les concepteurs du projet, les notions de rassemblement et de recueillement associées à cette intervention perpétueraient la tradition de l'ancien bâtiment et garantiraient autant la sauvegarde des dimensions du patrimoine bâti que celles du patrimoine immatériel.

Le promoteur a aussi annoncé que d'autres aspects de commémoration seraient intégrés à travers certains des éléments d'aménagement paysager, ceux-ci devant évoquer le passé de l'endroit. Pour ce faire, l'utilisation de la pierre récupérée, de même que l'insertion d'un élément de commémoration plus spécifique à définir ultérieurement avec les Clercs de Saint-Viateur, seraient considérées.

En réponse à cette proposition de valorisation du patrimoine immatériel, plusieurs participants à la consultation ont exprimé le peu de place que le projet accordait à la dimension immatérielle du patrimoine associée à ce site. Plusieurs ont rappelé à la commission que l'ancienne Institution des Sourds-Muets occupe une place importante dans le paysage urbain de Villeray, voire irremplaçable, tant au plan physique qu'aux plans historique et affectif. L'édifice constitue le gardien de la mémoire d'un pan important d'un certain passé de la société québécoise, en témoignant de la contribution des Clercs de Saint-Viateur à l'histoire de la communauté sourde du Québec.

Pour bon nombre d'interlocuteurs, la conversion de l'édifice en ensemble résidentiel privé équivaldrait à effacer la mémoire du lieu et à rompre définitivement son lien affectif avec les Montréalais et en particulier avec les membres de la communauté sourde. Pour eux, trouver une vocation à l'édifice qui soit dans la continuité de sa vocation première (sociale) serait une façon de maintenir la dimension immatérielle du patrimoine. Ainsi, cette forme de préservation de la valeur mémorielle du lieu en tant que repère important de la communauté sourde, forgerait autant sa valeur patrimoniale que l'architecture même des bâtiments. La plupart s'appuient sur cette valeur sociale d'ailleurs évoquée dans l'Énoncé d'intérêt patrimonial pour justifier le maintien du caractère institutionnel et la nécessité de rehausser les aspects commémoratifs du projet.

Si la commission reconnaît les efforts importants du promoteur et des professionnels qui l'ont assisté dans la protection du patrimoine architectural du projet, elle considère

cependant que la protection du patrimoine immatériel, notamment quant à la perpétuation des valeurs historique et sociale, ne trouve pas le même niveau d'effort ni la même correspondance dans les interventions envisagées.

Ainsi, à l'instar de plusieurs intervenants et du promoteur lui-même qui l'annonçait d'entrée de jeu, la commission considère inachevé l'effort souhaité quant à la prise en compte de la charge historique et sociale de l'édifice dans les solutions avancées. La faible expression du projet de commémoration gagnera donc à être enrichie par l'ajout de divers éléments qu'il conviendrait de traiter comme des témoins expressifs de l'esprit du lieu, en assurant d'autres formes de commémoration suffisamment explicites pour préserver et mettre en valeur un passé pourtant riche, unique et distinctif.

La commission a été sensible au lien affectif que l'immeuble suscite toujours dans la population locale et par l'émotion exprimée par des membres de la communauté sourde notamment, quant à la nécessité d'en préserver la mémoire. Pour ces derniers, le Centre 7400 est un lieu de mémoire vivante où s'est écrite l'histoire de plusieurs générations de sourds. Ce faisant, la commission estime qu'un projet de commémoration d'envergure a bel et bien sa place. Les éléments à commémorer et les formes que prendrait ce rappel des traces du passé de l'édifice, de même que la meilleure façon de les mettre en valeur, pourraient être définis par un comité de commémoration au sein duquel serait représentée la communauté sourde.

Par ailleurs, la commission considère que le lieu privilégié de la commémoration ne devrait pas être le jardin et la cour centrale de l'îlot résidentiel, une partie davantage privée, selon elle, et plutôt imperceptible pour la population en général. La commission suggère plutôt l'espace avant du site – parvis et parterre – et donnant sur le boulevard Saint-Laurent, étant donné sa grande visibilité et son double caractère privé et institutionnel.

En référence au second élément de la deuxième préoccupation du comité exécutif portant sur le scénario d'aménagements commémoratifs, la commission considère qu'il est opportun, préalablement à sa demande de permis de construction, que le promoteur dépose à la Ville un complément de projet tenant compte des recommandations du comité de commémoration. Les interventions et les obligations du promoteur devraient être inscrites dans un accord de développement à convenir.

Recommandation 6

Qu'un comité de commémoration, incluant une représentation de la communauté sourde, du propriétaire, du promoteur, de la Ville, du Conseil du patrimoine et/ou du Comité ad hoc en urbanisme définisse les différents éléments patrimoniaux, historiques et sociaux à commémorer, ainsi que les formes et la meilleure façon de mettre en valeur ce rappel des traces du passé de l'édifice;

Que le parvis et le parterre soient l'endroit privilégié de cette commémoration en raison de la visibilité de ces espaces depuis le domaine public;

Que les interventions et obligations du promoteur en matière de commémoration soient inscrites dans un accord de développement à convenir.

3.4.3 Le patrimoine social

Le patrimoine social et la vocation de l'édifice ont été largement mis de l'avant par bon nombre de participants et sont à la base de la plupart des réserves exprimées par eux à l'égard du projet. La commission a entendu plusieurs d'entre eux déplorer la perte de la valeur sociale de l'endroit et la disparition d'un pôle important de la vie communautaire dans l'arrondissement. Plus spécifiquement, la communauté sourde a exprimé son désarroi de perdre définitivement un lieu emblématique auquel elle s'est historiquement identifiée. À cela s'ajoutent les difficultés éventuelles de relocalisation d'une trentaine d'organismes communautaires qui pourraient être de surcroît dispersés sur le territoire. En bref, on s'est dit déçu de constater tout le travail accompli sans qu'aient été impliqués les principaux intéressés, à savoir les locataires actuels du Centre 7400 ainsi que les groupes et organismes sociocommunautaires œuvrant dans le quartier et qui utilisent occasionnellement ou régulièrement les locaux du Centre.

Si la reconnaissance de la valeur sociale est bien inscrite dans l'Énoncé d'intérêt patrimonial au même titre que les valeurs paysagère, artistique et historique, elle devient « valeur symbolique » dans les orientations issues de l'Énoncé¹¹⁰, se traduisant alors dans les éléments de commémoration proposés et à convenir. La commission souligne l'intérêt de requérir la collaboration d'organismes porteurs de cette valeur au développement de projets de reconversion d'édifices dont la vocation est perçue comme publique, tel le Centre 7400.

La commission est consciente que la vocation institutionnelle du Centre 7400 a marqué sa présence dans Villeray et témoigné de son rayonnement et de son appartenance dans le milieu. Il ne fait pas de doute que la disparition de cette vocation constitue une perte pour une partie de la collectivité, notamment en raison d'une dispersion probable des organismes locataires et de la disparition de services subsidiaires partagés entre les usagers comme les salles de réunion, les services de reprographie et autres. Les organismes locataires auraient sûrement apprécié que soient prises en compte, dès l'amorce du projet de transformation du Centre 7400, les incidences sociales et économiques de leur déménagement. Une documentation adéquate aurait pu être mise à leur disposition pour les accompagner dans le processus de relocalisation de leurs activités.

¹¹⁰ Doc. 1.1.1.3

Recommandation 7

Lorsqu'un projet de reconversion affecte un édifice institutionnel dont le patrimoine social demeure actif et significatif, qu'une étude de l'impact social et communautaire soit incluse aux études préalables.

Que l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension offre un accompagnement visant à faciliter la relocalisation des organismes sociocommunautaires logeant au Centre 7400.

3.5 La typologie résidentielle

La proposition du promoteur vise la réalisation d'un projet résidentiel comportant au total 302 logements à être construits en quatre phases. Le projet offre des logements de typologies différentes, allant du studio jusqu'à des logements de quatre chambres à coucher. Les clientèles visées sont donc autant les personnes seules que les ménages avec ou sans enfants. Le promoteur s'est ainsi engagé à doter le projet d'au moins 20 % de logements familiaux qu'il définit comme ayant trois chambres à coucher et plus¹¹¹.

La variété de la typologie résidentielle a été saluée par plusieurs groupes et citoyens, qui ont en outre apprécié l'offre de logements pour familles.

En réponse à la quatrième préoccupation du comité exécutif portant sur les typologies résidentielles déployées dans le cadre du projet, la commission salue la volonté du promoteur de répondre à une clientèle variée, y compris les familles, en émettant toutefois quelques réserves.

Elle a ainsi porté une attention particulière aux logements du projet dits familiaux. La répartition de ces logements est la suivante (d'après les *Plans des étages*, doc. 3.1, p. 22-27) :

	Nombre de logements familiaux dans le projet (3 c. à c. et plus)
RDC	16
Étage 2	10
Étage 3	10
Étage 4	10
Étage 5	7
Étage 6	16
TOTAL	69
% du projet	22,8 %

¹¹¹ Doc. 1.1.8.1, Lettre des promoteurs à la Direction de l'Habitation, 8 octobre 2010

En analysant la disposition de ces logements, la commission observe qu'un certain nombre de ceux-ci se trouvent aussi aux étages supérieurs, ce qui n'est guère propice aux ménages familiaux, qui préfèrent habituellement les étages inférieurs¹¹². La commission questionne à cet égard la pertinence de consacrer presque entièrement le sixième étage des bâtiments aux logements de trois chambres et plus (16 unités sur 21).

De plus, la commission note que le promoteur, dans ses communications avec la Ville, inclut une réserve à ce sujet: « *si, après avoir été offerts sur le marché, on constatait que lesdits logements familiaux ne trouvaient pas preneurs, ledit engagement pourrait être revu.* »¹¹³.

En ce qui concerne les prix, le projet prévoit que « *40 % des logements devraient être offerts à des prix sous la barre des 250 000 \$* » et que le « *prix des logements variera de 150 000 \$ à 650 000 \$* »¹¹⁴. Dans son engagement en matière d'habitation, le promoteur a également indiqué qu'il comptait offrir 15 % des logements à un prix abordable. Toutefois, il faisait la mise en garde suivante : « *le tout sous réserve que le projet ne subisse pas les effets d'une augmentation significative des coûts de construction* »¹¹⁵.

En audience publique, on a questionné l'abordabilité des logements proposés et certains participants ont notamment fait état de la difficulté d'arrimer les logements familiaux aux logements abordables, affirmant que ce sont surtout les familles qui sont à la recherche de grands logements abordables. Plusieurs intervenants ont indiqué qu'autant la typologie proposée que la difficulté de faire la correspondance entre les logements familiaux et abordables sont loin de combler les besoins de l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension. C'est pourquoi plusieurs organismes ont réclamé d'inclure dans le projet une composante de logement social ou communautaire ou de logements véritablement abordables.

La typologie résidentielle offerte est la suivante (d'après le *Tableau des typologies de logements*, doc. 3.1, p. 41):

¹¹² Ainsi, le programme *Habitations urbaines pour familles* de la Ville de Montréal (2008) considère que les logements pour familles doivent être situés sous le cinquième étage.

¹¹³ Doc. 1.1.8.1, Lettre des promoteurs à la Direction de l'Habitation, 8 octobre 2010.

¹¹⁴ Doc. 3.1

¹¹⁵ *Idem.*

Typologie	Part dans le projet (en %)	% cumulatif
studio	7 %	7 %
1 c. à c.	22 %	29 %
1 c. à c. +	7 %	36 %
2 c. à c.	28 %	64 %
2 c. à c. +	13 %	77 %
3 c. à c.	17 %	94 %
3 c. à c. +	5 %	99 %
4 c. à c.	1 %	100 %

D'après le tableau ci-dessus, étant donné que 36 % des logements du projet sont des logements de type studio et des unités comportant 1 c. à c. et 1 c. à c. +, il apparaît probable que ces logements de petites dimensions seront ceux mis en vente sous la barre souhaitée des 250 000 \$, et que les 4 % restants seront les unités comportant 2 c. à c.

D'autre part, tel que le rappelle la Direction de l'habitation, un logement abordable privé est un logement « dont le prix de vente, taxes incluses, permet à l'acheteur de bénéficier de l'aide financière de la Ville de Montréal octroyée par le programme d'accession à la propriété »¹¹⁶. Ainsi ce programme prévoit que le prix maximal admissible pour « un logement pour famille »¹¹⁷ est de 310 000 \$. Or rien n'indique pour l'instant que le prix de certaines unités de 3 c. à c. et plus dans le projet se situera sous ce seuil. Dans ce cadre, la commission partage les craintes exprimées en audience relativement à l'abordabilité des logements familiaux.

Dans ce contexte, la commission s'inquiète de la capacité de la Ville à faire respecter l'ensemble des engagements consentis par le promoteur au titre du logement abordable et familial. À ce sujet, la commission questionne l'absence de projet d'accord de développement entre la Ville et le promoteur. Ce dernier le suggérerait pourtant dans sa lettre adressée au directeur de la Direction de l'habitation à la Ville de Montréal :

« Évidemment, les engagements prévus dans la présente lettre sont conditionnels à (i) ce que les autorités municipales autorisent la réalisation du projet décrit dans le document cité ci-dessus et (ii) à la signature d'une entente de développement à intervenir entre le promoteur et les autorités municipales »¹¹⁸.

¹¹⁶ Doc. 5.3

¹¹⁷ Selon le Programme d'accession à la propriété de la Ville de Montréal, un « logement pour famille » est défini comme une unité résidentielle neuve comprenant au moins 5 pièces, dont au moins 3 chambres à coucher, et une superficie minimale de 96 m² (1 033 pi²).

¹¹⁸ Doc. 1.1.8.1.

Recommandation 8

Dans l'esprit de la Stratégie d'inclusion, que la Ville s'assure d'une proportion suffisante de logements abordables à même le pourcentage de logements familiaux proposé par le promoteur, et que ces logements abordables puissent être admissibles au Programme d'accession à la propriété;

Que ces engagements soient enchâssés dans un accord de développement à convenir.

3.6 Les principes de développement durable et la sécurité autour du site

Dans sa documentation et dans sa présentation à la soirée d'information publique, le promoteur annonce que plusieurs stratégies de développement durable seront appliquées à son projet. Il propose de s'inspirer d'autres projets de type « bâtiments verts » qu'il a déjà réalisés pour obtenir les accréditations Novoclimat et LEED Silver.

La décontamination des sols et le désamiantage du bâtiment principal, la gestion écologique des eaux de pluie – fossés drainants, bassin de rétention et augmentation des surfaces perméables – ainsi que la plomberie à bas débit et la récupération des eaux grises pour l'arrosage, sont autant de solutions inscrites à l'aune des principes du développement durable.

Le promoteur propose également un aménagement paysager restauré et amélioré par : une plantation d'arbres significative; une maximisation du couvert végétal; l'aménagement de stationnements souterrains; une réduction considérable des surfaces asphaltées; la récupération d'une partie des pierres provenant des démolitions; les revêtements de toiture pâles ou réfléchissants.

Les participants à la consultation qui se sont exprimés sur le sujet n'ont pas questionné le bien-fondé de la plupart de ces engagements, reconnaissant les efforts louables du promoteur à cet égard. Nombreux ont toutefois été ceux et celles à questionner l'offre de stationnement. Pour eux, il ne fait pas de doute que le ratio d'environ une case par unité d'habitation est contraire au Plan de transport de Montréal et à l'objectif de diminuer l'utilisation de la voiture en milieu urbain. D'autres ont jugé insuffisantes les mesures visant à réduire la dépendance à l'automobile et à encourager l'auto partage et l'utilisation des vélos. Par ailleurs, des voisins se sont inquiétés du nombre réduit de places de stationnement prévu pour les livraisons et les visiteurs et du risque conséquent de débordement sur les rues avoisinantes. À ce sujet, il a été relevé l'absence de considérations de la circulation durant les fins de semaine dans l'étude d'impact réalisé par le promoteur.

Outre les objectifs du Plan de transport qu'elle partage, la commission s'est demandée dans quelle mesure le projet, tel que proposé, répond au *Plan de développement durable de la communauté montréalaise 2010-2015*. Ce plan, rappelons-le, tient notamment

compte des intentions et prescriptions de la *Politique de l'arbre*, du *Plan de transport*, du *Plan d'urbanisme* et du *Plan directeur de la gestion des matières résiduelles de l'agglomération de Montréal*. Parmi les actions prévues dans le Plan de développement durable, la commission a relevé les suivantes : réduction de la dépendance à l'automobile, réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) des bâtiments, soutien au développement résidentiel adapté aux besoins des familles et qui soit abordable, sain et écologique, contribution au verdissement et à la réduction des îlots de chaleur, amélioration de l'efficacité de l'eau potable ainsi que d'autres actions favorisant le captage, la rétention et l'infiltration des eaux de pluie.

Au Plan de transport, on met l'accent sur les transports collectifs et les déplacements actifs dont le vélo et la marche.

Dans le Plan d'urbanisme, la commission a aussi relevé plusieurs mesures tenant résolument compte des principes de développement durable. Parmi celles-ci, le verdissement des secteurs résidentiels, la mise en valeur du territoire ainsi que l'utilisation du transport collectif et du transport actif, dont le vélo, en agissant sur l'offre de stationnement, sont autant de solutions à implanter. Le Plan mentionne aussi l'intégration de normes d'efficacité énergétique, la réduction des aires de stationnement hors rue, tout en appliquant des mesures d'aménagement paysager et de plantation d'îlots de verdure.

Quant au Plan directeur de la gestion des matières résiduelles de l'agglomération de Montréal, il fait surtout référence aux mesures visant à encourager toutes formes de compostage domestique et d'herbicyclage.

La commission salue les efforts du promoteur et les différentes mesures contenues dans ses engagements qui contribuent, selon elle, à enrichir le milieu écologique et qui sont dans la ligne d'application des principes de développement durable. Ces mesures, bien que remarquables, pourraient notamment être complétées par des mesures visant à encourager toutes formes de compostage domestique et d'herbicyclage. Mais là n'est pas le principal enjeu selon la commission. Ainsi, les principales faiblesses du projet, d'un point de vue du développement durable, tiennent surtout au peu d'accent mis dans la réduction de la dépendance à l'automobile, à l'insuffisance des encouragements visant l'utilisation du transport collectif et du transport actif, et enfin, à l'absence d'incitatifs visant à favoriser l'auto partage. Pour la commission, cela est d'autant plus déplorable que le projet sera implanté vis-à-vis d'une station de métro et à proximité de deux lignes d'autobus à fréquence élevée sur le boulevard Saint-Laurent et la rue Jean-Talon.

Pour atteindre les objectifs du Plan de développement durable de la communauté montréalaise 2010-2015 et notamment pour se conformer au Plan de transport de la Ville de Montréal qui propose de plafonner le nombre de places de stationnement dans les secteurs fortement desservis par le transport en commun, la commission estime qu'il y aurait lieu de revoir significativement à la baisse l'offre de stationnement. De plus, afin de

favoriser les modes actifs de déplacement, de diminuer l'utilisation de la voiture en milieu urbain et d'éviter le débordement de véhicules sur les rues avoisinantes, la commission est d'avis que des cases de stationnement devraient être réservées pour des véhicules d'autopartage et que les cases de stationnement pour les visiteurs et les véhicules de livraison devraient être augmentées, tout en en dissimulant la présence et en les aménageant de façon écologique.

Finalement, la commission estime que l'on aurait intérêt à s'inspirer de certains projets récents ou en cours qui proposent des approches novatrices, prenant même les devants pour réduire le nombre de stationnements pour les projets localisés à moins de 500 mètres d'une station de métro.

Recommandation 9

Que soit revue à la baisse l'offre de stationnement intérieur, en harmonie avec le Plan de transport de la Ville de Montréal où il est suggéré de plafonner le nombre de cases dans les secteurs bien desservis par le transport en commun.

Afin d'éviter le débordement sur les rues avoisinantes, que soit augmenté le nombre des cases du stationnement extérieur réservé aux visiteurs et véhicules de livraison, que cette aire dédiée soit le plus possible dissimulée et que des critères de développement durable, telle une surface percolante, soient appliqués.

Faisant écho aux intentions du Plan de transport en regard de l'utilisation de la voiture en milieu urbain, que soient prévues des cases de stationnement pour l'autopartage.

En ce qui a trait à la sécurité aux alentours du site, deux questions importantes ont été soulevées à l'audience en rapport avec la circulation, l'une concernant les véhicules, l'autre les piétons. D'une part, il existe déjà un important volume de circulation automobile autour du site dû au caractère quasi autoroutier du carrefour Saint-Laurent/De Castelnau. Ce volume s'accroîtra avec les entrées et sorties du stationnement souterrain qui débouchera sur la rue De Castelnau. Par ailleurs, on a indiqué la complexité, pour les véhicules provenant de l'ouest de la ville, de l'accès aux immeubles situés dans le quadrilatère formé des rues De Castelnau, Mile End, Faillon et Saint-Laurent. D'autre part, les traverses piétonnes qui donnent accès au métro à l'angle des rues De Castelnau et Saint-Laurent ont été décrites comme peu sécuritaires et il a été demandé de les améliorer. De plus, le CPM a proposé que l'on s'assure de « *la sécurité des traverses aux intersections limitrophes au site pour les piétons et les cyclistes.* »¹¹⁹ (Avis du 24 septembre 2010, p. 7).

¹¹⁹ Doc. 1.1.7, Avis du Conseil du patrimoine de Montréal, p. 7.

Faisant écho à la sixième préoccupation du comité exécutif au sujet de la configuration et l'aménagement de l'intersection Saint-Laurent/De Castelnau aux abords de la station de métro, la commission partage les inquiétudes des résidents et usagers de l'endroit.

Recommandation 10

Que la Ville prenne les mesures nécessaires pour :

- **assurer la sécurité des piétons et des cyclistes aux traverses donnant accès au métro à l'intersection des rues Saint-Laurent et De Castelnau, de même que sur les rues délimitant le site;**
- **améliorer l'accès véhiculaire au site et à son voisinage depuis les grands axes de circulation situés à proximité;**
- **apaiser la circulation sur la rue Faillon.**

3.7 Le processus de développement du projet et les éléments pour un accord de développement

Le projet de transformation du Centre 7400, rappelons-le, a fait l'objet d'un accompagnement du promoteur par les autorités responsables de l'arrondissement et de la Ville et ce, tout au long de son développement. La commission salue cette initiative du fait qu'ainsi encadré, le projet présente diverses caractéristiques répondant aux intentions municipales en matière notamment de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti, d'amélioration au plan environnemental et d'augmentation d'un parc immobilier de qualité. Elle émet toutefois quelques réserves. Ainsi, au cours de cette démarche d'accompagnement du promoteur, divers engagements ont été pris. Or, le projet n'a pas fait l'objet, tel qu'indiqué antérieurement, d'un projet d'accord de développement entre la Ville et le promoteur. La commission questionne ce parti de n'utiliser que la voie règlementaire habituelle pour établir les responsabilités respectives des parties envers certains engagements puisque la nature même de ceux-ci induit l'utilisation d'un cadre extraréglementaire.

Dans ce contexte, la commission est préoccupée d'un certain nombre d'éléments qui ne pourront pas être enchâssés dans la nouvelle réglementation. Ainsi en est-il du nombre d'unités devant correspondre à du logement abordable et familial, de la perméabilité du site assurée par un accès public depuis la station de métro De Castelnau vers le parc Jarry et des éléments de commémoration proposés et qui sont à compléter.

Recommandation 11

En raison du caractère extraréglementaire de certains engagements pris par les parties, que la Ville et le promoteur conviennent d'un projet d'accord de développement et ce, conditionnellement à l'entrée en vigueur des règlements permettant la réalisation du projet.

En outre, que ce projet d'accord comporte, sans toutefois s'y limiter, les éléments suivants :

- 1. Une servitude réelle et perpétuelle afin de garantir un passage public entre les rues De Castelnau et Faillon.**
- 2. Un comité de commémoration composé de représentants du propriétaire, du promoteur, de la Ville, du Conseil du patrimoine de Montréal et/ou du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme (CAU) et de la communauté sourde. Les interventions et obligations en matière de commémoration, privilégiées à l'avant du site donnant sur le boulevard Saint-Laurent.**
- 3. Les engagements pris en matière de logement social, abordable et familial (document 1.1.8.1).**
- 4. Les engagements relatifs au développement durable (document 3.1, p. 48 et 49).**
- 5. Le réaménagement de l'intersection Saint-Laurent/De Castelnau par les autorités municipales et ce, à l'intérieur d'un délai approprié.**
- 6. La participation du promoteur au processus de révision architecturale (réglementation PIIA - Plan d'implantation et d'intégration architecturale).**
- 7. Les garanties bancaires requises et autres clauses usuelles.**

Conclusion

Le projet de transformation du Centre 7400, autrefois connu comme l'Institution des Sourds-Muets fondée par les Clercs de Saint-Viateur, survient alors que la Ville de Montréal ne dispose pas encore d'un énoncé faisant état de ses orientations en matière de redéveloppement de grandes propriétés institutionnelles. Il est difficile, dans ce contexte, d'estimer les possibilités autant que les limites de telles transformations. Si pour l'heure, les projets de cette nature sont traités dans le cadre habituel de l'étude de projet de redéveloppement par les instances appropriées, il n'en demeure pas moins qu'un cadre de référence précis serait fort utile. Le traitement à la pièce par amendement réglementaire a inquiété les participants à la consultation. Ils ont insisté sur l'absence de planification d'ensemble fondée sur une vision globale du développement relié à la transformation des propriétés patrimoniales perçues comme publiques.

Le changement de vocation du Centre 7400 a primé, dans les prises de position, sur les autres préoccupations. La commission a, pour sa part, salué le traitement de grande qualité apporté au bâtiment principal d'origine dans le projet proposé de même qu'aux nouvelles constructions, formant un écrin le mettant en valeur. La commission a toutefois pris acte de certaines incidences négatives sur le voisinage immédiat d'une telle transformation. Au-delà de la perte d'un pôle d'emploi pour ce secteur de l'arrondissement et de la relocalisation nécessaire des locataires actuels du Centre, c'est surtout la perte d'un patrimoine collectif, notamment pour la communauté sourde qui y est très attachée, qui a été mentionné.

L'absence d'inclusion de logement social sur le site, l'insuffisance du montant accordé en compensation et la difficulté d'identifier clairement le nombre et le type de logements qui pourraient être accessibles aux familles à un prix abordable ont également soulevé plusieurs inquiétudes, reprises par la commission dans son analyse. Ces questions auraient avantage à être traitées dans un accord de développement entre la Ville et le promoteur. La commission en fait d'ailleurs la recommandation formelle pour qu'apparaissent clairement les engagements auxquels souscrivent la Ville et le promoteur. La sécurité des piétons et des cyclistes aux traverses donnant accès au métro font aussi l'objet de recommandations.

Malgré les réserves énoncées précédemment et dans les circonstances, la commission est favorable à l'adoption du projet et des deux projets de règlements soumis à la consultation publique, sous réserve des recommandations émises concernant divers aspects du projet. Le projet de reconversion du Centre 7400, comme plusieurs l'ont reconnu, contribuera à revitaliser le secteur, conformément à la vision portée par le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme de l'arrondissement. Il n'en demeure pas moins que, dans des cas semblables de reconversion d'édifice patrimonial à usage public, une étude d'impact social s'avère essentielle du point de vue de la commission.

En terminant, la commission tient à souligner le bénéfice qu'elle a tiré de la présentation de la Ville et de l'arrondissement ainsi que celle du promoteur, des questions et réponses diligentes qui ont suivi ces présentations et des opinions exprimées dans les mémoires soumis et les présentations faites en cours d'audience. Les commissaires souhaitent que le projet préliminaire de commémoration puisse être complété de manière à être à la hauteur de l'appréciation que la communauté sourde a témoignée à l'égard d'un lieu emblématique auquel elle se réfère, et qui le demeurera.

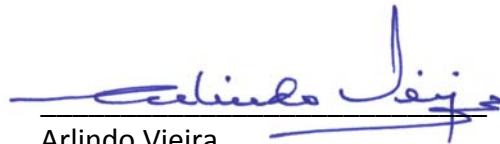
Fait à Montréal, le 22 février 2011.



Hélène Laperrière
Présidente de la commission



Nicole Brodeur
Commissaire



Arlindo Vieira
Commissaire

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique de Montréal a reçu du Conseil municipal de la Ville de Montréal le mandat de consulter les citoyens sur les projets de règlement autorisant la reconversion de l'ancienne Institution des Sourds-Muets à des fins résidentielles, conformément aux résolutions CM10 0804 et CM10 0803 du 25 octobre 2010. Les projets de règlements portent les numéros P-10-026 et P-04-047-95. Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation publique a été publié dans le journal Métro le 29 octobre 2010. Au même moment, l'Office rendait disponible sur son site Internet, la documentation relative au projet. Entre le 3 et le 10 novembre 2010, des annonces sont parues dans les quotidiens Métro et 24H ainsi que dans le journal local le Progrès de Villeray.

Près de 8 500 dépliants ont été distribués dans les secteurs riverains du site. Aussi, des courriels informant de la tenue de la consultation ont été envoyés à près de cent institutions, organismes communautaires et citoyens inscrits à la liste de diffusion de l'OCPM.

Une rencontre préparatoire s'est tenue le 11 novembre 2010 avec les représentants du projet de l'arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc Extension. Une autre rencontre préparatoire a eu lieu avec les représentants du groupe Développements McGill et Thibault, Messier, Savard et Associés Inc. le 12 novembre 2010. Ces rencontres se sont tenues dans les locaux de l'OCPM.

La commission a tenu une séance d'information le 15 novembre 2010. Cette séance s'est déroulée dans une salle de l'Église orthodoxe Saint-Nicholas, située au 80, rue De Castelnau Est. Elle a également tenu deux séances d'audition des mémoires les 9 et 16 décembre 2010, au même endroit.

La documentation de référence a été rendue disponible au bureau de l'OCPM et sur son site Internet, ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Montréal.

La commission et son équipe

Mme Hélène Laperrière, présidente de la commission

Mme Nicole Brodeur, commissaire

M. Arlindo Vieira, commissaire

Mme Charlotte Horny, analyste

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

M. Jimmy Paquet-Cormier, responsable de la logistique

M. Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Mme Gabrielle Tremblay, Mme Catherine Côté, M. Mathieu Fournier, Mme Geneviève Liboiron, M. Félix Hébert, Mme Claire Tousignant, responsables de l'accueil

Les porte-parole et les personnes-ressources

Pour la Ville de Montréal

Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension

M. Benoit Lacroix, directeur – Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

Mme Marie-Claude Besner, chef de division - Urbanisme et services aux entreprises

M. Marc-André Hernandez, conseiller en aménagement

Ville - Centre

M. Gilles Benoit, conseiller en habitation - Direction de l'habitation

M. Sylvain Felton, ingénieur, préposé en planification - Direction des transports

Mme Jennifer Ouellet, conseillère en aménagement - Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise

Pour le Groupe Développements McGill et Thibault, Messier, Savard et Associés Inc.

M. Martin Galarneau, vice président - Thibault, Messier, Savard et Associés Inc.

M. Stéphane Côté, président - Développements McGill

M. Roch Cayouette, architecte et partenaire – Groupe Cardinal Hardy

M. Aurèle Cardinal, architecte-urbaniste et partenaire principal – Groupe Cardinal Hardy

M. Aristomèn Anézézi, ingénieur senior, Circulation et transport, Trafix

Mme Isabelle Bouchard, conseillère en patrimoine et en aménagement, Patrimoine + Architecture + Culture

Les participants à la séance d'information (par ordre d'inscription)

M. Eric Daoust

M. Pierre Dubreuil

M. Charles Rainville

M. Aurèl Leduc

M. André Trépanier

Mme Geneviève Beaudet

Mme Nicole Dupras

M. Marc Langlois

M. François Touchette

M. Blaise Rémillard

Mme Hélène Painchaud

Mme Albanie Morin

M. Frédérick Bove

M. Gael Morin
Mme Vanessa Vigois
Mme Sylvie Laliberté
M. Mario Tardif
Mme Isabelle Turcot
Mme Sophie Turcotte
Mme Louise Riendeau
M. René Poirier
M. Andres Fontecilla
M. Robert Cloutier
M. Jean-Pierre Bonhomme
Mme Karine Barrette
M. Bernard Philie

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis un mémoire avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 7.

Annexe 2- La documentation

1. Procédure et objet du mandat

1.1. Projet de règlement visant notamment à autoriser l'usage résidentiel et une hauteur de bâtiment de quatre à six étages, pour la propriété située au 7400 boulevard Saint-Laurent, anciennement l'Institution des sourds-muets

1.1.1. Sommaire décisionnel

1.1.1.1. Carte 1 : Parties du bâtiment – Site d'étude

1.1.1.2. Énoncé d'intérêt patrimonial – Site de l'ancienne Institution des sourds-muets

1.1.1.3. Orientations – Site de l'ancienne Institution des sourds-muets

1.1.1.4. Bâtiments proposés – Plans du projet

1.1.2. Règlement P-10-026

1.1.2.1. Annexe A – Territoire d'application

1.1.2.2. Annexe B – Périmètre d'implantation

1.1.3. Intervention – Développement et des opérations – Culture et Patrimoine

1.1.4. Intervention – Développement et des opérations – Direction du développement économique et urbain

1.1.4.1. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – Avis donné lors de la réunion du 28 mai 2010

1.1.4.2. Avis du Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme – Avis donné lors de la réunion du 3 septembre 2010

1.1.5. Intervention – Développement et des opérations – Direction des transports

1.1.6. Intervention – Affaires juridiques et évaluation foncière, Direction principale

1.1.7. Avis du Conseil du Patrimoine de Montréal

1.1.8. Pièces jointes – Addenda

1.1.8.1. Lettre des promoteurs à la Direction de l'Habitation – 8 octobre 2010

1.1.8.2. Développement et des opérations – Direction de l'Habitation

1.1.9. Recommandation

1.1.10. Résolutions

- 1.1.10.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – séance ordinaire du mardi 5 octobre 2010 – résolution CA10 14 0321
- 1.1.10.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – séance ordinaire du mercredi 13 octobre 2010 – résolution CE10 1631
- 1.1.10.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du 25 octobre 2010 – séance tenue le 26 octobre 2010 – résolution CM10 0804

1.2. Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) visant l'affectation du sol, la densité et le patrimoine bâti pour la propriété située au 7400 boulevard Saint-Laurent

1.2.1. Sommaire décisionnel

1.2.2. Règlement P-04-047-95

- 1.2.2.1. Annexe A – Carte 2.6.1 « Le patrimoine bâti »
- 1.2.2.2. Annexe B – Carte 3.1.1 « L'affectation du sol »
- 1.2.2.3. Annexe C – Carte 3.1.2 « La densité de construction »
- 1.2.2.4. Annexe D – « La densité de construction »

1.2.3. Intervention – Développement et des opérations – Direction du développement économique et urbain

1.2.4. Intervention – Développement et des opérations – Directions des transports

1.2.5. Intervention – Développement et des opérations – Culture et patrimoine

1.2.6. Intervention – Affaires juridiques et évaluation foncière – Direction principale

1.2.7. Recommandation

1.2.8. Résolutions

- 1.2.8.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement – Séance ordinaire du mardi 5 octobre 2010 – Résolution CA10 14 0320
- 1.2.8.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 13 octobre 2010 – Résolution CE10 1630
- 1.2.8.3. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du 25 octobre 2010 – séance tenue le 26 octobre 2010 – Résolution CM10 0803

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant
- 2.3. Inscription et mémoire – formulaire (version anglaise)

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Reconversion Institution des Sourds-Muets – version finale – 16 juillet 2010
 - 3.1.1. Annexe 1 : Lettres des Clercs de Saint-Viateur
 - 3.1.2. Annexe 2 : Énoncé d'intérêt patrimonial, site de l'ancienne Institution des Sourds-Muets
 - 3.1.3. Annexe 3 : Analyse des différentes Politiques, Stratégies et Plan d'action municipaux
 - 3.1.4. Annexe 4 : Étude d'ensoleillement
 - 3.1.5. Annexe 5 : Note technique sur la capacité des infrastructures
 - 3.1.6. Annexe 6 : Note sur l'organisation juridique du projet
- 3.2. Avis technique : Le parti architectural et urbain et autres facteurs ayant menées à la décision de démolir les ailes et ajouts au corps principal du bâtiment.
- 3.3. Recherche patrimoniale préalable – septembre 2009
 - 3.3.1. Annexe 1 : Plans de propriété
 - 3.3.2. Annexe 2 : Plans urbains
 - 3.3.3. Annexe 3 : Photos anciennes
 - 3.3.4. Annexe 4 : Photos actuelles
 - 3.3.5. Annexe 5 : Dessins architecturaux
- 3.4. Analyse des valeurs patrimoniales – juillet 2010
- 3.5. Synthèse des valeurs patrimoniales – août 2010
- 3.6. Caractérisation environnementale – novembre 2009

- 3.7. Étude qualitative des arbres, des impacts du projet sur la ressource arbre et mesures de préservation – Mars 2010 – précédé d'un amendement daté de juin 2010
- 3.8. Avis technique, qualification des impacts locaux sur les déplacements – juin 2010
- 3.9. Fiche sur les créneaux disponibles – Intersection De Castelnau/Clark
- 3.10. Présentation faite par le promoteur lors de la séance d'information du 15 novembre 2010
- 3.11. Rectifications suite aux séances d'audition des opinions – 20 décembre 2010

4. Documentation déposée par la commission

- 4.1. Compte rendu de la rencontre préparatoire du 11 novembre 2010 avec les représentants de l'arrondissement Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension
- 4.2. Compte rendu de la rencontre préparatoire du 12 novembre 2010 avec les représentants du promoteur
- 4.3. Questions complémentaires de la commission à la Ville de Montréal – 30 novembre 2010
 - 4.3.1. Réponses de la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal – 5 décembre 2010
- 4.4. Questions complémentaires de la commission à la direction du Centre 7400 – 2 décembre 2010
 - 4.4.1. Réponses de la direction du Centre 7400 – 2 décembre 2010
- 4.5. Collectif de la communauté sourde pour le maintien du Centre 7400 – 10 décembre 2010
 - 4.5.1. Réponse de l'Office de consultation publique de Montréal – 14 décembre 2010
 - 4.5.2. Réplique du Collectif de la communauté sourde pour le maintien du Centre 7400 à la réponse de l'OCPM – 15 décembre 2010
 - 4.5.3. Réplique de l'Association des locataires de Villeray à la réponse de l'OCPM – 15 décembre 2010
 - 4.5.4. Réponse de l'Office de consultation publique de Montréal à la réplique du Collectif de la communauté sourde pour le maintien du Centre 7400 – 16 décembre 2010

- 4.5.5. Réponse de l'Office de consultation publique de Montréal à la réplique de l'Association des locataires de Villeray – 16 décembre 2010

5. Documentation déposée par la Ville de Montréal et l'arrondissement

- 5.1. Présentation faite par l'arrondissement lors de la séance d'information du 15 novembre 2010
- 5.2. Logements sociaux réalisés entre 2002 et le 30 septembre 2010
- 5.3. Contribution financière pour le soutien au développement de projet de logements sociaux et communautaires – méthode de calcul, Direction de l'Habitation, Ville de Montréal

6. Transcriptions

- 6.1. Transcription de la séance d'information du 15 novembre 2010
- 6.2. Transcription de la séance d'audition du 9 décembre 2010
- 6.3. Transcription de la séance d'audition du 8 décembre 2010
- 6.4. Transcription de la séance d'audition du 16 décembre 2010

7. Mémoires

- 7.1. Mémoires avec présentation orale
- 7.1.1. Séance du jeudi 9 décembre 2010
- 7.1.1.1. Collège d'étude ostéopathique
- 7.1.1.2. Mme Isabelle Turcotte
- 7.1.1.3. M. Robert Cloutier
- 7.1.1.4. Document déposé
- 7.1.2. Séance du jeudi 16 décembre 2010
- 7.1.2.1. Mme Lucie Brault
- 7.1.2.2. Mme Roxanne Fafard, M. Étienne Lyrette et M. Benoît Tessier
- 7.1.2.3. Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC)
- 7.1.2.4. GRT Bâtir son quartier
- 7.1.2.5. Syndicat de copropriété Les Jardins du Parc Jarry Phase 3 B
- 7.1.2.6. Table sur le logement social Villeray
- 7.1.2.7. Mme Geneviève Beaudet et M. Blaise Rémillard
- 7.2. Présentations orales sans dépôt de mémoire
- 7.2.1. Séance du jeudi 9 décembre 2010

7.2.1.1. Regroupement pour le développement de Villeray (voir transcription en 6.2)

7.3. Mémoires sans présentation orale

7.3.1. Coalition des amis du 7400 St-Laurent

7.3.2. Association des locataires de Villeray

7.3.3. Comité d'action de Parc-Extension

7.3.4. FRAPRU

7.3.5. Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain

7.3.6. Centre des femmes d'ici et d'ailleurs

7.3.7. Mme Sophie Turcotte

7.3.8. Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)

7.3.9. Association locale d'arrondissement de Projet Montréal dans Villeray – St-Michel – Parc-Extension

7.3.10. ACEF du Nord de Montréal

7.3.11. M. Patrick Burle

7.3.12. ACTAV – Association des commerçants et travailleurs autonomes de Villeray

7.3.13. CDEC Centre-Nord

7.3.14. Groupe CDH (Conseil en développement de l'habitation)

7.3.15. Conseil communautaire solidarité Villeray

7.4. Prise de position

7.4.1. M. Alain Cuerrier

7.4.2. M. Guillaume Poitras

7.4.3. M. Vincent Coraini

7.4.4. M. Mario S.

7.4.4.1. Document annexé

7.4.5. Centre des femmes d'ici et d'ailleurs

7.4.6. FRAPRU

7.4.7. CAPE (Comité d'action de Parc Extension)

7.4.8. M. Charles Rainville

7.4.9. Mme Mélissa Leblanc

Annexe 3- Le projet de règlement P-04-047-95

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1);

À l'assemblée du _____ 2011, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (10-047) est modifiée par :

1° le remplacement de la carte 2.6.1 intitulée « Le patrimoine bâti » par le document joint en annexe A au présent règlement;

2° le remplacement de la carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » par le document joint en annexe B au présent règlement;

3° le remplacement de la carte 3.1.2 intitulé « La densité de construction » par le document joint en annexe C au présent règlement.

2. Le chapitre 26 de la partie II de ce Plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Villeray — Saint-Michel — Parc-Extension est modifié par :

1° le remplacement de la carte intitulé « La densité de construction » par le document joint en annexe D au présent règlement.

2° l'ajout, à la liste des secteurs à transformer ou à construire de la page 32, du secteur 26-T15 dont les caractéristiques sont les suivantes :

- bâti de quatre à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation faible ou moyen;
- C.O.S. minimal : 0,4
- C.O.S. maximal : 3,0

ANNEXE A

CARTE 2.6.1 « LE PATRIMOINE BÂTI »

ANNEXE B

CARTE 3.1.1 « L'AFFECTATION DU SOL »

ANNEXE C

CARTE 3.1.2 « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

ANNEXE D

Carte « LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION »

DD 1104992005

Annexe 4 - Le projet de règlement P-10-026

VILLE DE MONTRÉAL

RÈGLEMENT

XX-XXX

RÈGLEMENT AUTORISANT LA TRANSFORMATION À DES FINS RÉSIDEN- TIELLES DE L'INSTITUT DES SOURDS-MUETS

Vu le paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C.11-4);

À l'assemblée du _____ 2010, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan de l'annexe A.

CHAPITRE II

TERMINOLOGIE

2. Dans le présent règlement, l'expression « bâtiment principal d'origine » réfère à toute partie du bâtiment identifiée comme secteur A au plan de l'annexe A.

CHAPITRE III

AUTORISATION

3. Malgré le règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–ParcExtension (01-283) applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation et l'occupation d'un bâtiment à des fins résidentielles sont autorisées aux conditions prévues au présent règlement.

4. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9, 10, 24, 25, 26, 27, 34, 40, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 81, 84, 87, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 116, 119, 566, 567, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601 et 602 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283).

5. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

6. Sur le territoire prévu à l'article 1, toute disposition visée au présent règlement peut faire l'objet d'une dérogation mineure conformément au Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA02-14006).

CHAPITRE IV

CONDITIONS

SECTION I

CONSTRUCTION

7. La construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant sont interdits dans le secteur B identifié au plan de l'annexe A.

8. Tout permis de transformation doit être accompagné par un plan d'aménagement paysager du secteur identifié au plan de l'annexe A pour lequel le permis de transformation est demandé. Dans le cas d'un permis de transformation visant le secteur A du plan de l'annexe A, un plan d'aménagement paysager du secteur B doit, en plus, être produit.

SECTION II

DÉMOLITION

9. La démolition de parties de bâtiment comprises dans les secteurs C et D identifiés au plan de l'annexe A est autorisée. Toutefois, l'autorisation de démolir est conditionnelle à l'obtention d'un permis de transformation pour un projet de remplacement conforme au présent règlement, situé dans le secteur A, C ou D identifiés au plan de l'annexe A.

10. Toute demande de permis de démolition ou de permis de transformation relative aux parties de bâtiment mentionnés au précédent paragraphe doit, en plus de toute autre exigence prévue, être accompagnée d'un devis technique décrivant les mesures de protection prises au moment de la démolition, et celles de conservation qui doivent être maintenues jusqu'à la fin de la période de construction.

SECTION III

USAGES

11. Seuls sont autorisés les bâtiments de plus de 36 logements de la catégorie d'usages H.7, telle qu'elle est décrite au Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283).

SECTION IV

DENSITÉ

12. La densité d'un terrain doit être comprise entre 0,4 et 3.

SECTION V

TAUX D'IMPLANTATION

13. Le taux d'implantation d'un terrain doit être compris entre 5 % et 50 %.

SECTION VI

ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION ET IMPLANTATION

14. La section I du chapitre VI du titre II du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) ne s'applique pas.

15. L'implantation d'un bâtiment doit respecter le périmètre d'implantation identifié au plan de l'annexe B.

SECTION VII

HAUTEUR

16. La section IV du chapitre II du titre II du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) ne s'applique pas.

17. Dans le secteur A identifié au plan de l'annexe A, un bâtiment doit :

- 1° être d'une hauteur maximale de 24,5 m;
- 2° être d'une hauteur maximale de 6 étages;

18. Dans les secteurs C et D identifié au plan de l'annexe A, un bâtiment doit :

- 1° être d'une hauteur minimale de 12 m et d'une hauteur maximale de 22 m;
- 2° être d'une hauteur minimale de 4 étages et d'une hauteur maximale de 6 étages.

SECTION VIII

MAÇONNERIE

19. Une façade doit être revêtue de maçonnerie dans une proportion d'au moins 70 % de la surface excluant les ouvertures.

SECTION IX

SAILLIES

20. Un escalier en saillie, qui s'élève à un niveau supérieur au rez-de-chaussée, est autorisé sur une façade parallèle au boulevard Saint-Laurent, à la condition qu'il soit situé à l'arrière du bâtiment principal d'origine.

SECTION X

OUVERTURE

21. La superficie des ouvertures d'une façade doit être égale ou supérieure à 10 %, sans excéder 50 % de la superficie de cette façade.

SECTION XI

STATIONNEMENT

22. La sous-section 2 de la section V du chapitre II du titre II du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) ne s'applique pas.

23. L'ensemble des unités de stationnement desservant les unités résidentielles doit être prévue à l'intérieur d'un bâtiment.

Malgré le premier alinéa, l'aménagement d'une aire de stationnement pour visiteurs et livraisons d'au plus 8 cases en cour avant, à même le débarcadère existant adjacent au boulevard Saint-Laurent, est autorisée.

SECTION XII

SECTEURS ET IMMEUBLES PATRIMONIAUX

24. La section I et II du chapitre VIII du titre II du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (01-283) ne s'applique pas.

CHAPITRE V

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

SECTION I

AUTORISATION

25. Préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (R.R.V.M., chapitre C-9.2), l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, conformément au Règlement sur les plans

d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA06-14001), est requise.

SECTION II

OBJECTIFS ET CRITÈRES

26. En plus des objectifs et critères applicables en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA06-14001), les objectifs et critères énoncés à la présente section s'appliquent aux fins de l'approbation visée au présent chapitre.

27. Aux fins de l'article 25, l'objectif 1 suivant doit être rencontré : Préserver le caractère monumental du bâtiment principal d'origine.

Dans l'atteinte de l'objectif 1, les critères d'évaluation énoncés ci-après s'appliquent :

- 1° dans le cadre d'une intervention sur une façade ou de tout aménagement à proximité d'une façade, assurer le maintien ou l'amélioration du corps central et de sa projection devant le plan de façade principal;
- 2° dans le cadre d'une intervention sur une façade ou de tout aménagement à proximité d'une façade, assurer le maintien et la mise en valeur de l'escalier central et de la colonnade ionique;
- 3° dans le cadre d'une intervention sur une façade, assurer le maintien ou l'amélioration du fronton au centre et au sommet, de même que le parapet à balustre et la croix installés au sommet des façades;
- 4° assurer la visibilité des angles arrondis des extrémités de la façade principale depuis le boulevard Saint-Laurent, entre les rues Faillon et de Castelnau;
- 5° préserver la visibilité du plan de façade principal du bâtiment et son dégagement depuis le boulevard Saint-Laurent, entre les rues Faillon et de Castelnau.

28. Aux fins de l'article 25, l'objectif 2 suivant doit être rencontré : Protéger les caractéristiques architecturales du bâtiment principal d'origine.

Dans l'atteinte de l'objectif 2, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- 1° maintenir les caractéristiques architecturales existantes de la façade et des murs latéraux;
- 2° maintenir la prédominance du volume du bâtiment principal d'origine;

- 3° maintenir les inscriptions du nom de l'immeuble, de sa date de construction ainsi que de celle de la construction du deuxième étage, inscrits dans l'entablement et la pierre angulaire;
- 4° toute démolition d'une partie de bâtiment située dans les secteurs C et D identifiés au plan de l'annexe A doit être réalisée de manière à minimiser les impacts sur le bâtiment principal d'origine;
- 5° l'ajout d'une construction hors-toit sur le bâtiment principal d'origine doit être réalisé de manière à en limiter l'impact visuel depuis le boulevard Saint-Laurent.
- 6° l'ajout d'une construction hors-toit sur le bâtiment principal d'origine doit être réalisé avec des matériaux s'harmonisant avec le bâtiment existant;
- 7° tout agrandissement du bâtiment principal d'origine qui ne lui est pas adossé au-delà du niveau du sol doit être d'expression contemporaine et se distinguer au niveau des matériaux de revêtement extérieur, tout en intégrant des éléments de maçonnerie;

29. Aux fins de l'article 25, l'objectif 3 suivant doit être rencontré : Concevoir des aménagements paysagers et un aménagement du site de qualité supérieure.

Dans l'atteinte de l'objectif 3, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- 1° l'aménagement paysager permet une bonification du couvert végétal présent sur le site;
- 2° l'aménagement paysager permet de maintenir la perception visuelle de la monumentalité du bâtiment principal d'origine, dans l'axe central du bâtiment principal d'origine;
- 3° l'aménagement paysager permet de requalifier le débarcadère en hémicycle présent devant le boulevard Saint-Laurent;
- 4° le maintien et la création de perspectives d'intérêt sur le site et ses bâtiments sont favorisés;
- 5° la façade principale du bâtiment principal d'origine donnant sur le boulevard Saint-Laurent et les aménagements devant cette façade sont mis en valeur par un éclairage direct ou indirect, sans créer de pollution lumineuse;
- 6° tout revêtement minéral intégré à l'aménagement paysager doit tendre à offrir un indice élevé de réflexion de la lumière et de la chaleur;

- 7° l'aménagement paysager proposé intègre des propositions commémoratives de l'oeuvre et de l'immeuble des clercs de Saint-Viateur;
- 8° l'aménagement paysager proposé tend à intégrer la réutilisation des revêtements de pierre provenant des parties de bâtiments démolies.

CHAPITRE VI

DISPOSITION PÉNALE

30. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 674 du Règlement de zonage de l'arrondissement Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (O1-283).

ANNEXE A

TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B

PÉRIMÈTRE D'IMPLANTATION

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXXXX.

GDD 1104992006

Annexe 5 – Liste des locataires du Centre 7400 (données de 2010)

Locataires du Centre 7400
Association des consommateurs pour la qualité dans la construction
Association de bénévoles Qualifiés aux services des jeunes
Association des Devenus Sourds et Malentendants du Québec
Association des groupes de Vie Mariales
Association des intervenant(e)s en soins spirituels du Québec
Association de Médiation Familiale du Québec
Association Mathématiques du Québec
Association des Orthopédagogues du Québec
Association des Parents Catholiques
Association des Professeurs de Sciences du Québec
Association Québécoise des Enseignants du Français Langue seconde
Association Québécoise des utilisateurs de l'ordinateur au Primaire-Secondaire
Association des sexologues du Québec
Gestion Masosa Inc.
Centre Alpha Sourds
Collège d'Études Ostéopathiques
Atelier la Girelle
Archives des Clercs de St-Viateur
Entraide Missionnaire
Ensemble instrumental Appassionata
Création d'art et de Recherche
Université Laval
Médiation Chrétienne
Présence religieuse intercommunautaire
Maurice Royer, psychologue
Regroupement des Organismes Canadiens en Aide aux Haïtiens
Regroupement Québécois avec Problèmes Acouphènes
SACO
Gilles Sirois
S P pour Enseignement de l'Anglais
Tao-Chi. Int.
Fondation Telos Mondiale
L'Aujourd'hui
SOS Diction
Madeleine Houle