

SUIVI DES RECOMMANDATIONS

Démolition et remplacement du 7501-7509, boulevard Saint-Laurent

AC22-VSTMPE-01

Fiche adressée au demandeur de l'avis

Ce tableau a pour but d'informer le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) et le conseil municipal (ou le conseil d'arrondissement) des mesures entreprises par le demandeur suite aux recommandations du présent avis. Veillez remplir le tableau ici-bas et l'inclure au dossier qui sera transmis au conseil municipal (ou au conseil d'arrondissement). Veuillez également le transmettre par courriel à la permanence du CPM/CJV. Veillez aussi noter que ce tableau demeure un outil de travail afin de favoriser les échanges et de faciliter la compréhension de l'évolution du projet.

	Recommandations	Suivi effectué
À l'intention de l'Arrondissement :		
1.	Accentuer les efforts visant à assurer l'entretien et la conservation à long terme de l'ensemble des immeubles d'intérêt patrimonial répertoriés sur son territoire.	<p>Les règlements encadrant l'entretien et la salubrité des bâtiments relèvent du Conseil municipal, mais leur application est déléguée aux arrondissements. Cela limite le pouvoir direct de l'arrondissement en matière de réglementation visant l'entretien des bâtiments, qu'ils soient patrimoniaux ou non.</p> <p>De plus, l'application des deux règlements principaux (le Règlement 03-096 sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements et le Règlement 07-034 sur l'entretien des bâtiments) est complexifiée par des libellés d'articles exigeant la présentation de preuves difficiles à obtenir et par des amendes peu dissuasives. Cela a mené à certaines dérives dans l'entretien des bâtiments au fil des ans, et ce, malgré les efforts de sensibilisation et les mesures punitives de l'arrondissement. Le bâtiment du 7501, boulevard Saint-Laurent en est un exemple éloquent.</p> <p>Malgré cela, VSP émet des constats d'infraction en vertu du Règlement 07-034, qui permet de sévir contre des propriétaires de bâtiments résidentiels et non résidentiels en mauvais état sans qu'il soit nécessaire de prouver l'existence d'une condition dangereuse. Cette approche permet d'agir de façon plus proactive contre la dégradation des bâtiments. C'est dans cette optique que l'arrondissement a amorcé, à l'été 2022, une démarche d'inspection préventive des lieux de culte patrimoniaux sur son territoire. Précisons que cette opération est complémentaire à la réalisation d'une étude de caractérisation du patrimoine religieux de l'arrondissement. Bien que l'arrondissement souhaite étendre cette démarche d'inspection préventive à tous les bâtiments patrimoniaux, les</p>

		<p>effectifs en inspection sont limités et les besoins sont grands pour l'ensemble du territoire.</p> <p>Notons également que la Division de la planification urbaine du Service de l'urbanisme et de la mobilité a mené, à la fin de l'année 2021, un diagnostic visant à faciliter l'application du Règlement 07-034, et ce, en réponse au Projet de loi 69 modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives. Une démarche similaire a été effectuée récemment pour le Règlement 03-096. Ainsi, l'application et l'efficacité des règlements visant l'entretien des bâtiments devraient être bonifiées prochainement.</p>
À l'intention des concepteurs :		
2.	Poursuivre le travail d'intégration du bâtiment dans son contexte et marquer davantage l'entrée principale au coin de Saint-Laurent et Faillon.	<p>L'intégration au contexte sur la rue Faillon fait partie de nos considérations également. Le recul actuel permet de dégager le bâtiment voisin d'un peu plus d'un mètre, lui offrant un juste équilibre d'intimité et d'ouverture en direction du boulevard Saint-Laurent. Un travail sur les niveaux, la fenestration, la matérialité, le jointage et les détails d'alignement de notre proposition est en cours également afin de s'accorder avec l'échelle plus réduite de ce bâtiment voisin.</p> <p>D'autre part, l'emplacement privilégié à l'entrée du Parc Jarry nous permet de marquer non seulement le coin par le recul de 2.5 m de l'entrée principale mais de considérer dans une première échelle, le bâtiment dans son ensemble comme signalétique du secteur. À une échelle plus humaine, le traitement du soffite du porte-à-faux, son éclairage ainsi le traitement du sol permettent deux surfaces horizontales pouvant mettre un accent significatif sur l'entrée principale. Notre stratégie vise donc la signalisation sur deux échelles. Celle du bâtiment et sa représentation au sein du quartier, de même qu'une entrée principale adressée à une échelle humaine.</p> <p>L'ajout d'un architecte paysagiste à l'équipe permettra d'évaluer des stratégies de propagation d'un aménagement et de mobilier jusqu'à l'espace publique voire à inclure et investir les trottoirs existants.</p>
3.	Réfléchir à la fenestration prévue dans le gymnase, face à une problématique d'éblouissement éventuelle.	<p>Nos intérêts sont alignés avec la recommandation dans l'optique d'offrir un espace intérieur confortable, fonctionnel et optimisé pour les usagers.</p> <p>La structure de bois proposée dans le bâtiment, juxtaposée à l'occupation d'un gymnase implique une composition d'enveloppe plus élaborée nous conférant une épaisseur totale d'environ 1m. Considérant cet</p>

		<p>aspect, les ouvertures peuvent être retravaillées de façon à ce que l'angle des rayons solaires ne frappent pratiquement jamais la surface de plancher intérieur. En ce sens, des études d'éclairage avec la course du soleil sont à parfaire pour nous guider dans une proposition optimale. D'autre part, d'autres stratégies sont possibles afin de palier à cette problématique, notamment des dispositifs mécaniques intérieurs pour contrôler les risques d'éblouissement et de surchauffe.</p>
4.	S'assurer du recyclage ou de la réutilisation des matériaux issus de la démolition de l'édifice.	<p>Cette avenue est déjà adressée dans l'option d'obtenir une subvention et accréditation des Bâtiments à Carbone Zéro. Les stratégies de démolition et de construction nous permettront de dépasser les standards et de s'aligner avec les objectifs du Plan Climat 2020-2030 de la Ville de Montréal.</p> <p>L'objectif en matière de gestion des déchets est de réduire le plus possible le flux total de déchets de construction/démolition vers des décharges en favorisant leur évacuation vers des centres de recyclage ou de réutilisation. Le tri à la source lors de la déconstruction nous permettra de séparer les différents types de produits et matériaux dès le moment où ils deviennent déchets pour ainsi faciliter leur acheminement et récupération.</p>
5.	Avoir recours à une expertise en architecture de paysage pour la proposition de murs végétalisés et établir le rapport coût-bénéfice de ce geste.	<p>Ayant entamé brièvement la phase préliminaire du projet, l'ajout d'un architecte paysagiste à l'équipe est imminent pour pouvoir adresser les objectifs de verdissement dans l'ensemble du projet.</p> <p>Son apport touchera tant l'agriculture urbaine que l'aménagement du site, la collaboration pour le projet de ruelle verte et les façades végétalisées. Une expertise dans ce dernier point sera d'ailleurs retenue comme critère de sélection des professionnels. L'expertise des fournisseurs pour l'élaboration de ce système permettra de compléter et d'assurer la pérennité de cet aspect majeur du projet qui fait déjà partie de beaucoup de projets locaux.</p>
6.	Considérer étendre la terrasse d'agriculture urbaine sur le toit du gymnase.	<p>Cette avenue sera évaluée en fonction du rapport coût-bénéfice d'une telle installation.</p> <p>Toutefois, il est nécessaire de noter que l'agriculture sur le toit du volume le plus élevé pose des défis et des contraintes techniques importantes mettant en doute sa faisabilité. La structure de bois proposée pour cadrer dans les objectifs de développement durable doit être adaptée de manière significative, tant pour l'occupation que pour la résistance au feu. La structure nécessiterait des modifications après études qui</p>

		<p>occasionneraient des coûts et délais significatifs sur le projet en plus d'ajouter une surépaisseur à la toiture proposée.</p> <p>D'autre part, l'accessibilité à ce toit requiert des issues et un ascenseur le desservant. Cela occasionne donc des appentis hors-toit qui dépasseraient la limite de hauteur imposée par le zonage en vigueur, de même que de modifier considérablement la morphologie, son impact et son intégration sur le contexte environnant.</p> <p>L'organisme possédant déjà une parcelle de terrain hors site pour une telle exploitation, le projet propose l'ajout d'aires d'agriculture urbaine sur le toit bas ainsi que dans l'aménagement prévu donnant sur la rue St-Dominique. Cette culture à échelle réduite à une vocation didactique prônant l'apprentissage et l'autonomie de sa clientèle et de la communauté plutôt qu'une production visant à combler les besoins des services alimentaires de l'organisme.</p>
7.	Minimiser les nuisances générées par la livraison et l'expédition de marchandises.	<p>L'aménagement proposé ne permet pas une utilisation intensive de l'aire de chargement et des espaces de stationnement. Aucun véhicule d'un format supérieur à 30 pieds de longueur ne pourra physiquement utiliser ces installations. Le client mentionne également que ses opérations ne nécessitent qu'une seule livraison par jour, généralement vers 8h30 le matin. Les autres espaces de stationnement aménagés sont réservés aux fourgonnettes de l'organisme pour desservir la communauté. Néanmoins, le travail de coordination entre le client, les architectes, les architectes paysagistes ainsi que le regroupement citoyen en charge de la ruelle verte devrait permettre d'arriver à une proposition optimale.</p>