

Demande d'étude préliminaire
4 DÉCEMBRE 2020

**LE 4251 ST-URBAIN - NOUVELLE ÉCOLE SECONDAIRE
CSSDM**

Dossiers: CSSDM 089 001 440 | BGLA M19-2632 | DMA 2019-088

DMA  **BGLA**

CONTEXTE ET ANALYSES

1.1 INTRODUCTION ET PARTICULARITÉS

Détenu par le CSSDM, le bâtiment du 4251 St-Urbain est préconisé pour l'accueil des 580 élèves de l'école FACE durant la rénovation celle-ci. La relocalisation des étudiants devrait durer un peu plus de 7 ans. Toutefois, le bâtiment, construit en 1921, a accumulé un déficit d'entretien majeur. À titre d'exemple, l'intégralité de la toiture, des fenêtres et des systèmes mécaniques devra être remplacée en raison de leur vétusté. De plus, plusieurs contaminants ont été retrouvés tant sur le site qu'à l'intérieur du bâtiment. Un retrait complet des sols contaminés et un dégarnissage des finitions intérieures seront donc nécessaires. Plusieurs travaux sont également nécessaires afin de mettre le bâtiment aux normes; mise aux normes sismiques de la structure, ajout de gicleurs, ajout de sorties extérieures pour les issues, etc.

Outre les interventions requises pour réhabiliter le bâtiment, certaines améliorations doivent être apportées afin d'accommoder les besoins d'une école secondaire contemporaine. Le gymnase actuel, vétuste et petit, ne permet pas de répondre aux besoins scolaires ou communautaires. Il est donc proposé de le démolir afin de construire un gymnase sain aux dimensions adéquates pour la pratique de différents sports.

Bien que le bâtiment ne soit pas classé patrimonial, nous sommes d'avis que ce projet présente une opportunité unique de revenir à la vocation originale de l'édifice et d'enrichir la communauté. Afin d'y parvenir, certaines dérogations réglementaires sont requises. Le présent document vise à recevoir un avis préliminaire de la Ville dans le cadre d'une démarche de PPCMOI. Les documents présentés sont issus de l'étude préparatoire (démontrant l'approche conceptuelle et volumétrique) et sont sujets à modifications.

ÉCHÉANCIER SOMMAIRE

Le PPCMOI concerne le lot de construction, une demande de permis distincte est envisagée pour la phase de démolition.

Demande d'étude préliminaire	3 Décembre 2020
Début démolition sélective	Mai 2021
Début travaux de construction	Janvier 2022
Mise en service	Août 2023

ENJEUX SPÉCIFIQUES AU PROJET

Programme et échéancier

- Le bâtiment sera destiné à la relocalisation des 580 élèves du volet secondaire de l'école FACE.
- L'ensemble des travaux devront être réalisés pour la rentrée scolaire 2023. Le projet sera réalisé en deux lots (décontamination et démolition sélective intérieure puis construction) pour accélérer le processus.

Démolition

- Décontamination du site
- Décontamination composantes intérieures
- Démolition du gymnase existant (lors du lot construction)
- Mise aux normes sismiques

Agrandissement

- Ajout de ± 610 m² à l'emplacement de la cour intérieure asphaltée
- Ajout d'une chambre annexe adossée à la façade Sud

Modification aux façades existantes

- Réfection de la maçonnerie
- Remplacement des fenêtres
- Nouvelles ouvertures (entrées)

Dérogations proposées

- Usage E.4 non permis;**
- Taux d'occupation du sol plus élevé que maximum permis**



1.4 BÂTIMENT EXISTANT

Le bâtiment fait trois étages en hauteur et a été dessiné par l'architecte John Smith Archibald pour être une école secondaire. Il n'est pas classé patrimonial mais il représente tout de même des qualités architecturales telles que la maçonnerie avec ornementation en pierre: grandes . L'édifice s'ouvre sur une petite cour asphaltée servant de stationnement actuellement.¹

Le bâtiment principal se déploie en forme de U autour du gymnase qui donne sur la cour intérieure, accessible au nord de part et d'autre. Un passage dégage la façade latérale sud, présentant un potentiel de connexion entre la rue Clark et St-Urbain.

Une fresque murale a été mise en place sur l'ensemble du périmètre bas du bâtiment, permettant aux artistes d'exprimer librement leur art dans les rues. La façade latérale sud leur sert aussi de terrain de jeu. Cela confère à l'heure actuelle une véritable identité à la bâtisse, reconnaissable et connue de tous.

L'état général externe de la construction laisse à désirer, puisqu'il a subi les détériorations dues temps et un probable manque d'entretien. Plusieurs infiltrations d'eau ont abîmé l'enveloppe du bâtiment. L'intégralité de la toiture, des fenêtres et des systèmes mécaniques devra être remplacée. Un rejointement complet de la maçonnerie ainsi que des réparations ponctuelles sont également nécessaires. Notons également la présence de contaminants dans le sol et dans les matériaux de construction.



1_VUE EST_RUE CLARK



2_VUE OUEST_RUE SAINT-URBAIN



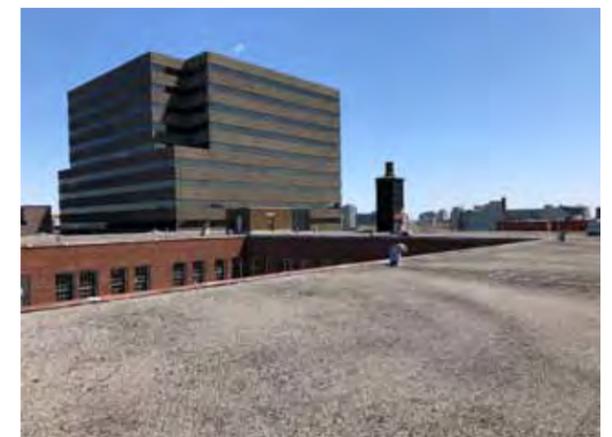
3_VUE DU TOIT_VERS LE MONT-ROYAL



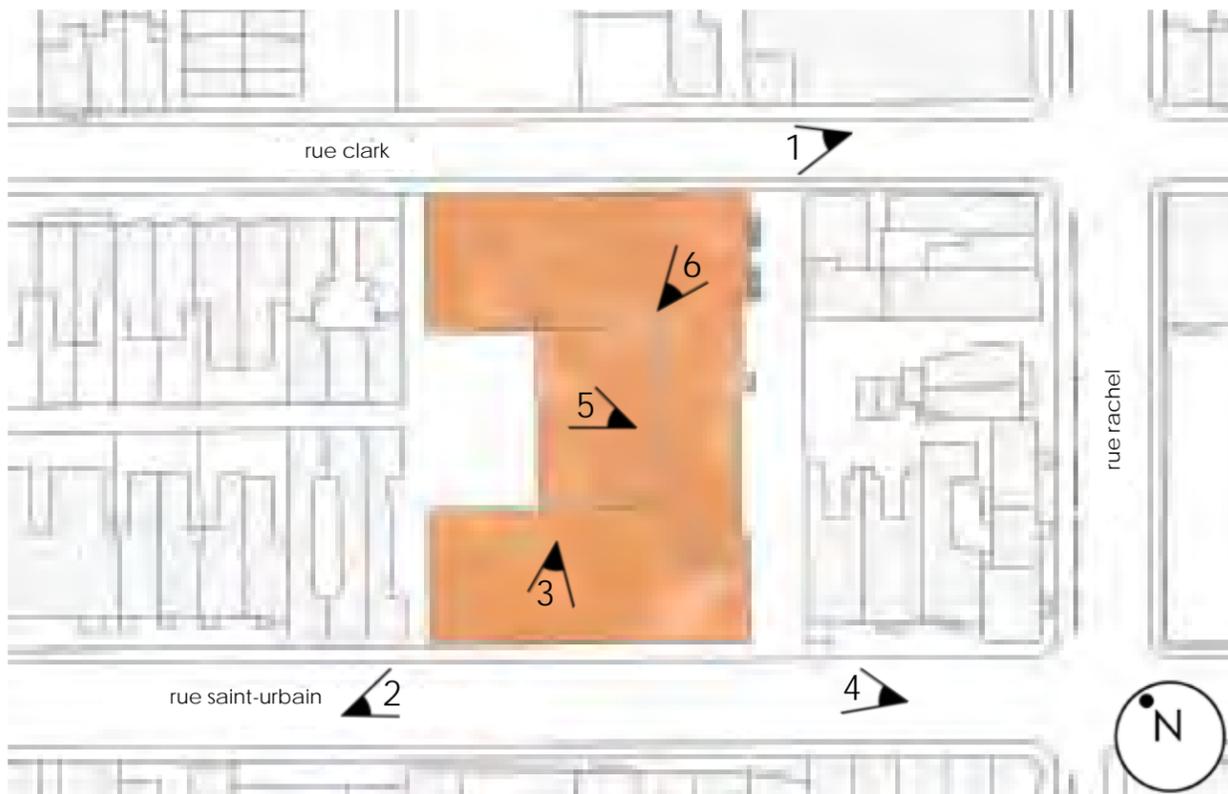
4_VUE OUEST_RUE SAINT-URBAIN



5_VUE DU TOIT DU GYMNASE_VERS LA COUR



6_VUE DU TOIT_IMMEUBLE DE BUREAUX VOISIN





1_VUE OUEST_FACADE PRINCIPALE SUR SAINT-URBAIN



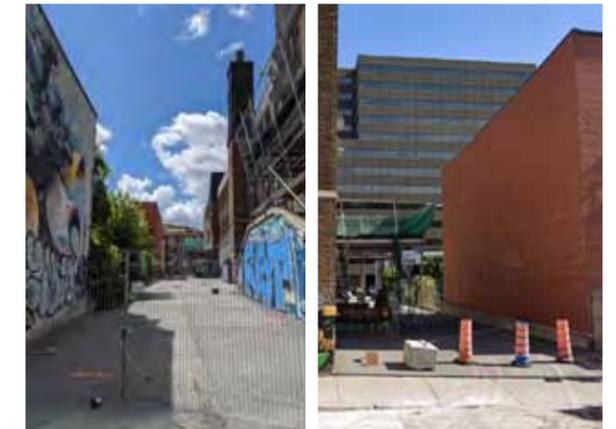
2_VUE DU TOIT DU GYMNASE_VERS LE BÂTI



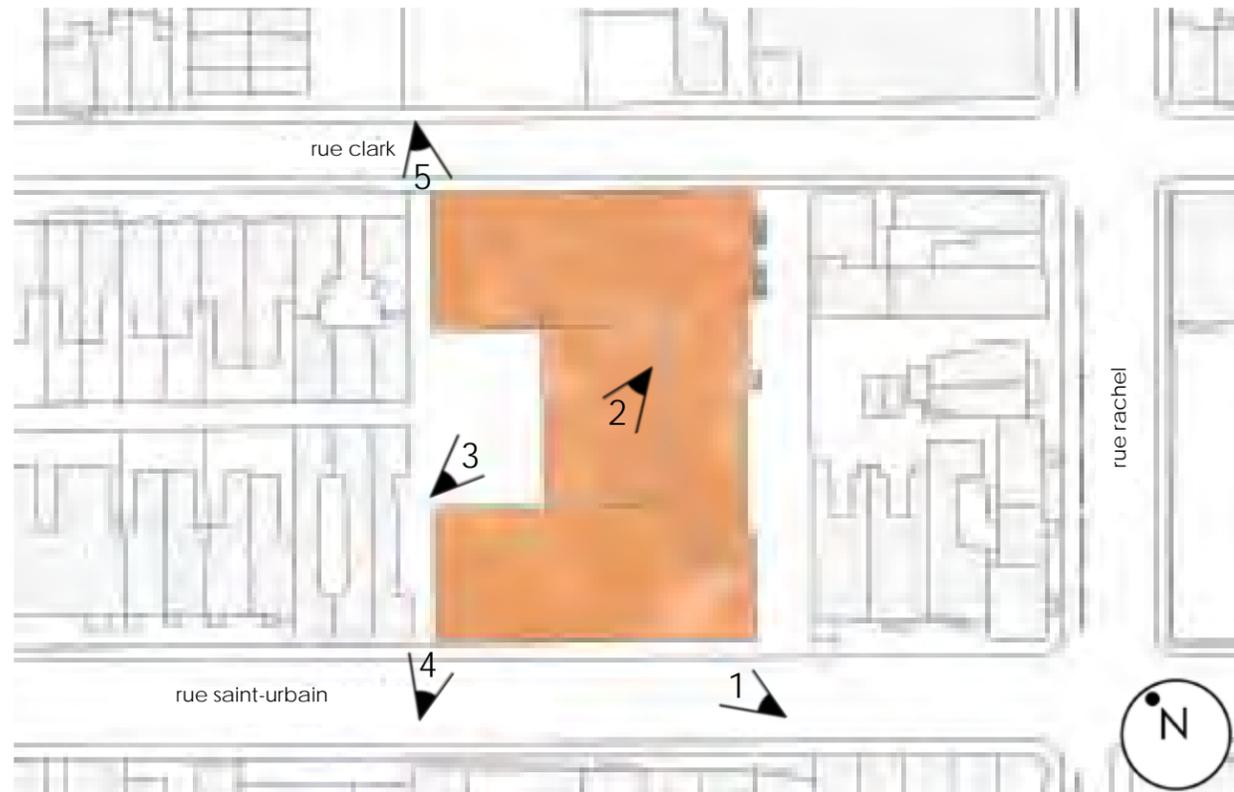
3_VUE CENTRALE_COUR INTÉRIEURE



4_EXTRÉMITÉS FAÇADES NORD



5_EXTRÉMITÉS FAÇADES SUD

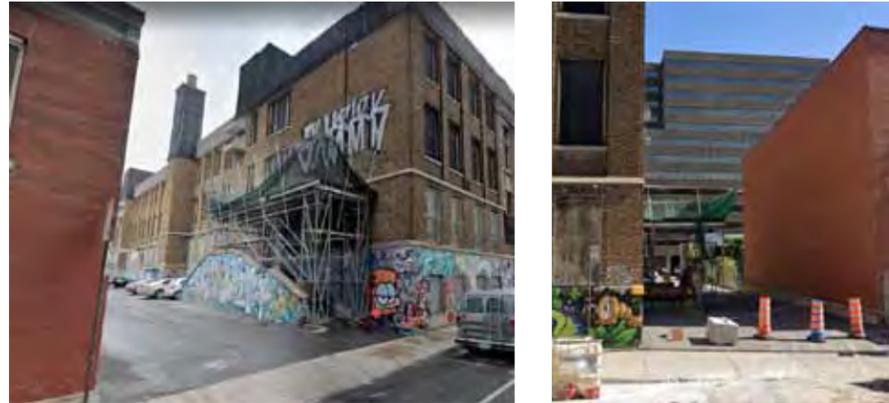


DÉTAIL DE FAÇADE EXISTANT



DÉTAIL DE FAÇADE EXISTANTE

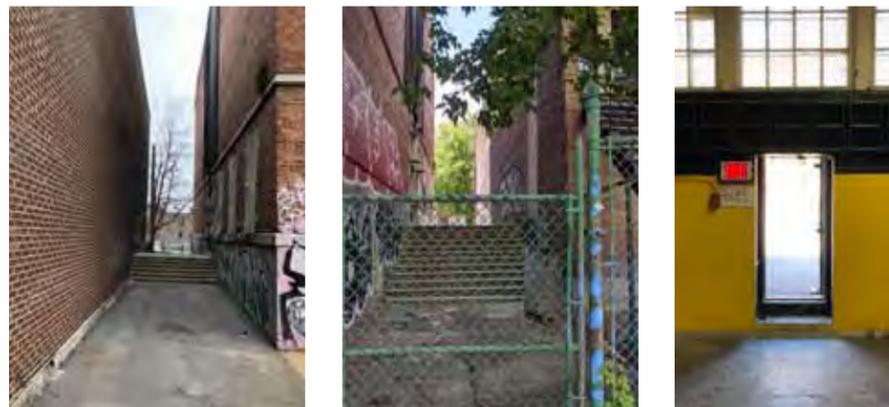
Ⓓ STATIONNEMENT PEU INTÉRESSANT



Ⓔ COUR MINÉRALISÉE PEU QUALIFIÉE QUI DONNE DANS LES COURS PRIVÉES VOISINES



Ⓕ ABSENCE D'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE



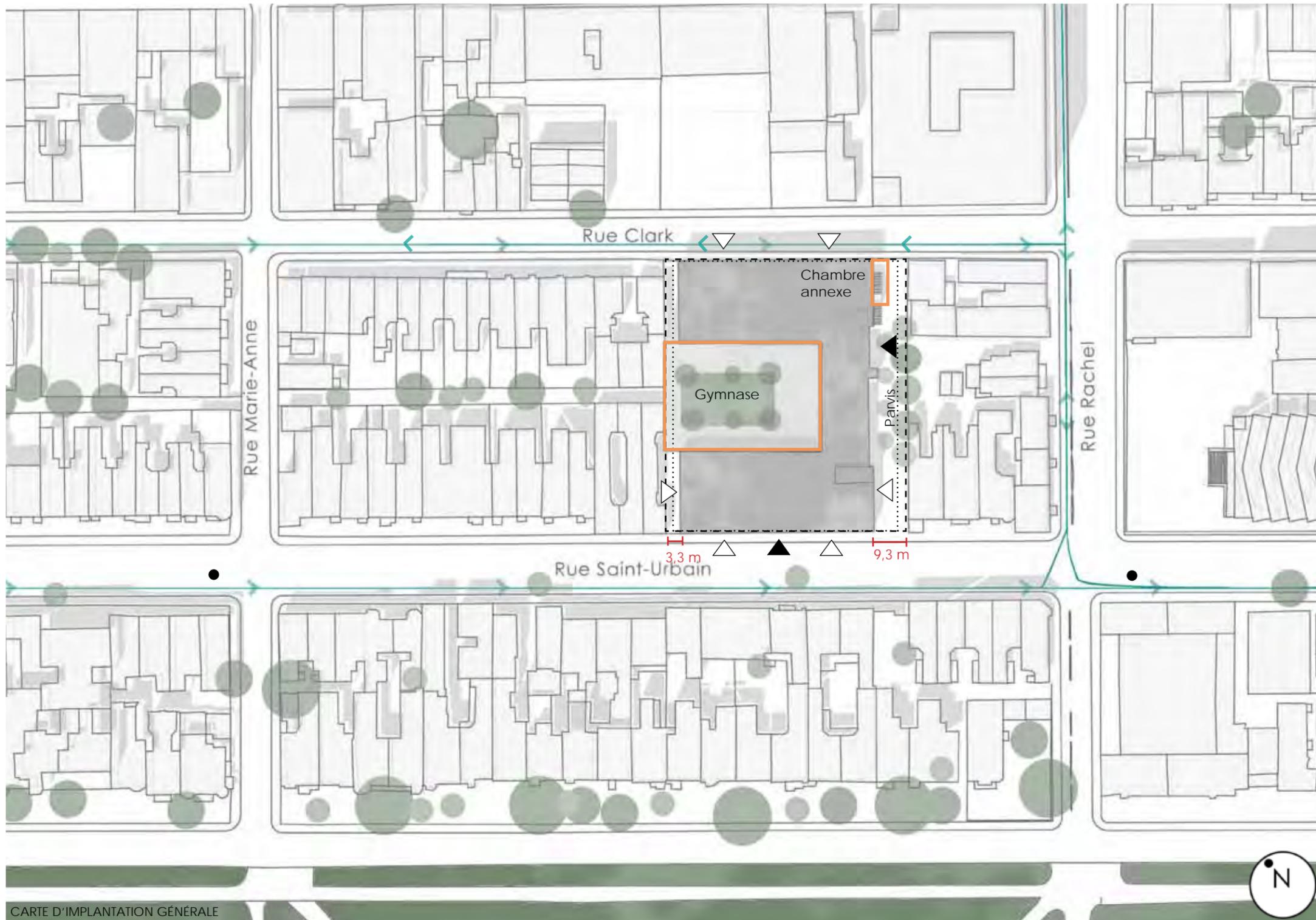
1.14 IMPLANTATION ET AMÉNAGEMENTS PROPOSÉS

Afin d'offrir un gymnase adéquat pour l'école, il est proposé d'implanter l'agrandissement à l'emplacement du gymnase actuel et de la cour arrière asphaltée. L'agrandissement se retrouverait en situation de mitoyenneté partielle avec les voisins (actuellement murs opaques). Un toit vert accessible au-dessus du gymnase réduirait les îlots de chaleur tout en offrant une aire contemplative aux classes (se trouvant majoritairement au 3e étage). Bien que l'agrandissement nécessite le retrait de deux arbres existants, jusqu'à 9 nouveaux arbres seraient plantés sur le parvis au sud.

L'entrée administrative serait toujours sur la rue St-Urbain alors que l'entrée principale des étudiants donnerait sur le passage sud. Celui-ci serait aménagé en parvis convivial (description aux pages suivantes). Quatre nouvelles entrées seraient ajoutées en façade pour fins de conformité des issues existantes avec le Code. Telle que la situation existante, une zone débarcadère sur rue seraient conservée sur St-Urbain. Plusieurs supports à vélos seraient installés sur le parvis. Aucun stationnement automobile ne serait prévu.

D'autre part, une nouvelle chambre annexe serait ajoutée sur la rue Clark. Les portes d'accès et les persiennes donneraient sur le parvis. Le positionnement tient compte des nombreuses exigences d'Hydro Québec et de la différence de niveau entre le trottoir et le RDC. Cette chambre annexe est requise afin de convertir tous les systèmes existants à l'électricité.

Finalement, bien que le taux d'implantation soit supérieur au 70% autorisé, il reste inférieur au 85 % adjacent à Rachel.



Catégorie d'usage projetée	(E,4) Equipement éducatif et culturel	
Mode d'implantation	Semi-détaché	
Superficie du terrain	4 603.1 m ²	
Aire de bâtiment	3 728 m ²	
	Exigé	Projeté
Taux d'implantation	30 à 70%	81 %
Marges latérales	0 ou min. 2,5m	0, 3,3 m et 9,3 m
Marge avant/arrière	min. 3m	n/a
Limite de hauteur	3 étages, 14m	3 étages, 15,3 m

- ▶ Entrée principale
- ▷ Entrées secondaires
- Pistes cyclables
- Marge de recul
- - - Limite du lot
- Arrêts de bus

1.15 CONCEPT AGRANDISSEMENT

PROGRAMME

Afin d'accueillir les élèves de FACE, l'ensemble du bâtiment existant sera réhabilité. Toutefois, les superficies d'enseignement actuelles sont insuffisantes pour répondre à la totalité des besoins de l'école. De plus, le gymnase existant (dimensions de 28 m x 18 m x 5,5 m de hauteur libre) ne possède pas les dimensions minimales requises pour répondre aux exigences actuelles pour la pratique sportive scolaire et communautaire. Notons également, la vétusté avancée de l'enveloppe et de la structure du volume du gymnase existant. Il est donc proposé de reconstruire sur la cour minérale actuelle un gymnase double (dimensions de 28 m x 24 m x 7,5 m de hauteur libre).

Adjacent au gymnase se trouvent les espaces de soutien (vestiaires, dépôts, etc) ainsi qu'un jardin permettant à l'école d'accueillir des compétitions ou des prestations artistiques. De l'autre côté, un atrium permet aux élèves de se rassembler au coeur du projet et d'échanger dans un espace de collaboration : le carrefour d'apprentissage.

Avantages de l'agrandissement:

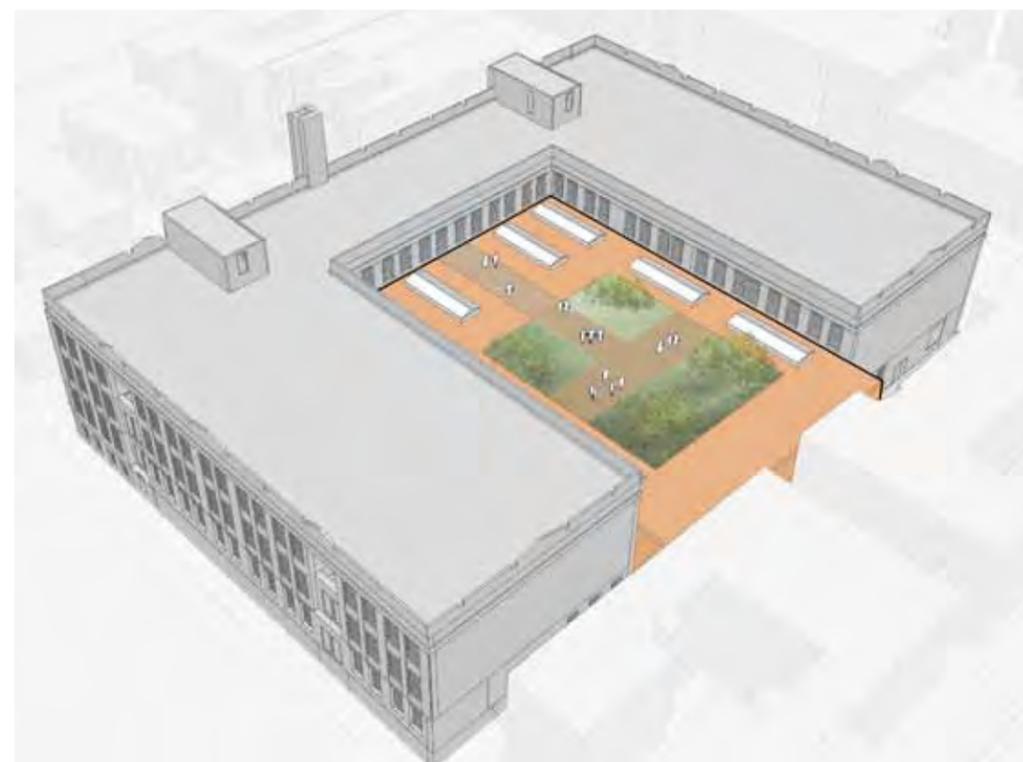
- Atrium quatre saisons
- Toit vert accessible
- Plateaux sportifs conformes
- Mise en valeur des façades intérieures
- Lanterneaux au toit procurant de la lumière naturelle
- Implantation sur une zone minéralisée
- Efficacité énergétique accrue

BESOINS EN SUPERFICIE

- Superficies nettes existante : $\pm 5\,199\text{ m}^2$
- Superficies nettes requises : $5\,709\text{ m}^2$
- Superficies brutes existantes : $\pm 9\,219\text{ m}^2$
- Superficies brutes après agrandissement : $\pm 10\,000\text{ m}^2$



COUPE SCHEMATIQUE DU NOUVEAU GYMNASE



VOLUMÉTRIE, TOIT VERT ET LANTERNEAUX



CONCEPT DE L'ATRIUM

1.16 BLOCAGE D'ESPACE

ORGANISATION GÉNÉRALE

SOUS-SOL

- Espace pour mécanique et rangement ;
- Casiers et WC ;
- Lien avec la nouvelle chambre annexe.

RDC

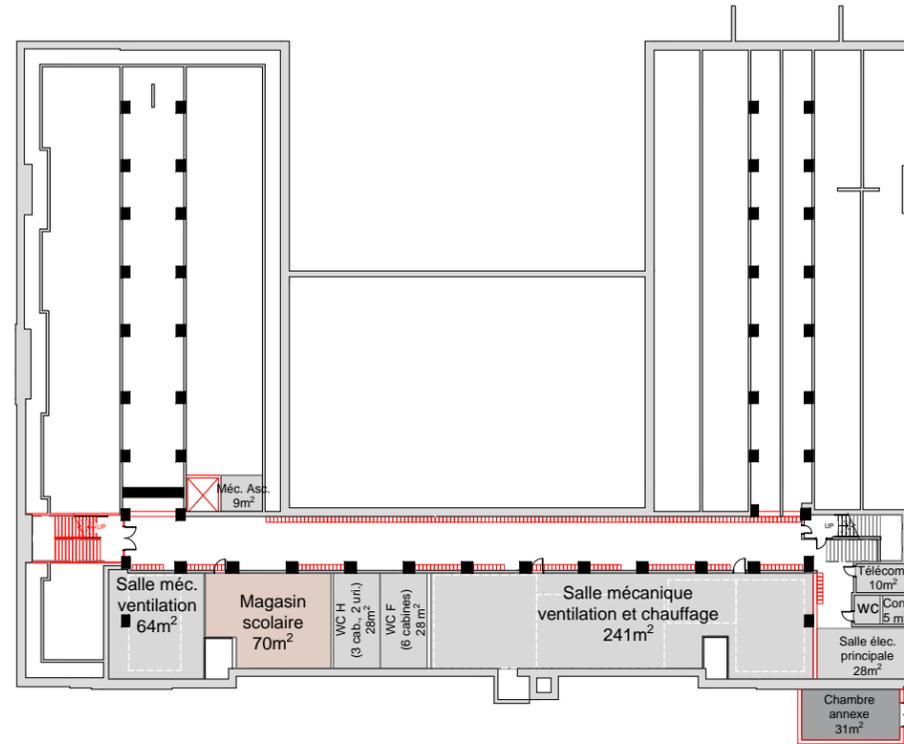
- Espaces administratifs donnant sur St-Urbain (en lien avec l'entrée principale du bâtiment) ;
- Services alimentaires à proximité du débarcadère ;
- Gymnase, atrium, cafétéria et entrée principale dans un même axe ;
- Carrefour d'apprentissage (atrium double hauteur) au coeur du projet ;
- Gymnase double pouvant recevoir des prestations ;
- Locaux de musique à l'entrée mettant en valeur la vocation artistique de l'école.

2E ÉTAGE

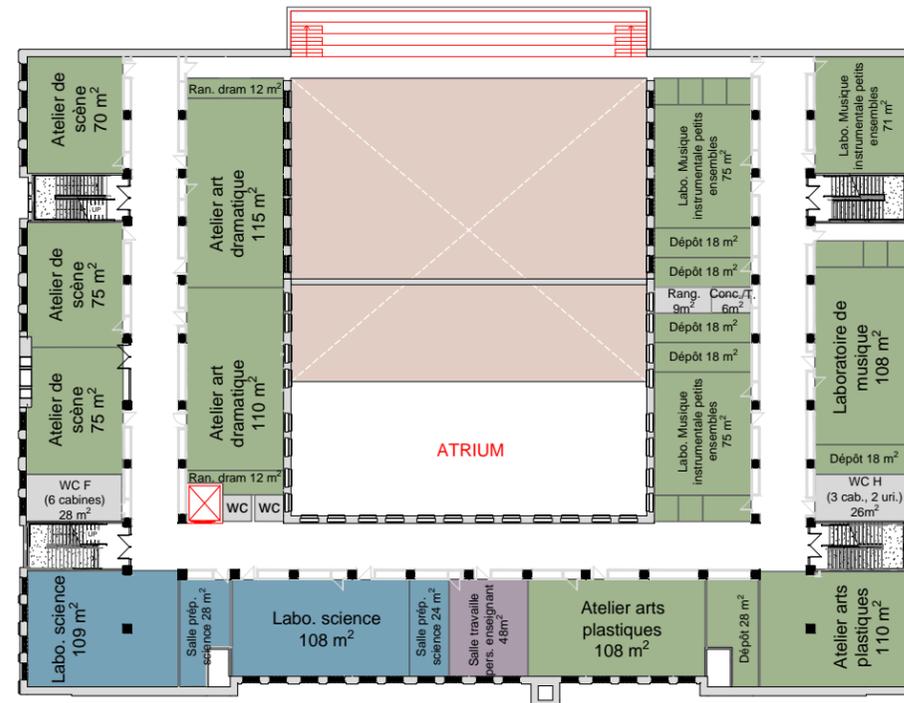
- Regroupement des classes spécialisées (gestion du bruit) sur un étage ;
- Regroupement par art
- Gradin (ou balcon) donnant sur le gymnase

3E ÉTAGE

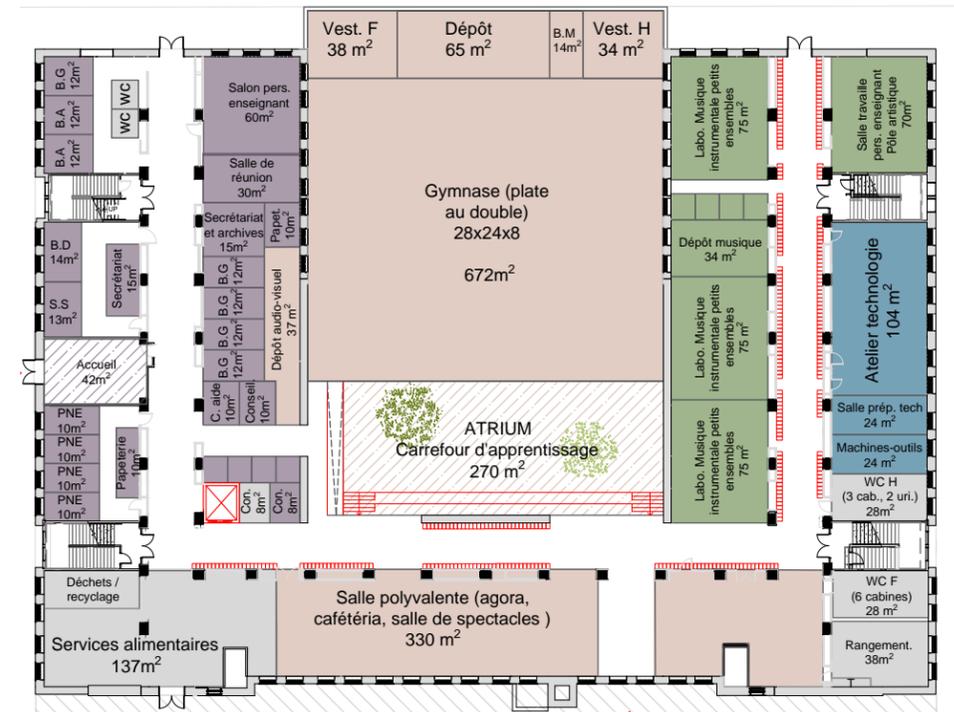
- Classes régulières donnant sur l'extérieur
- Salon du personnel
- Toit vert accessible



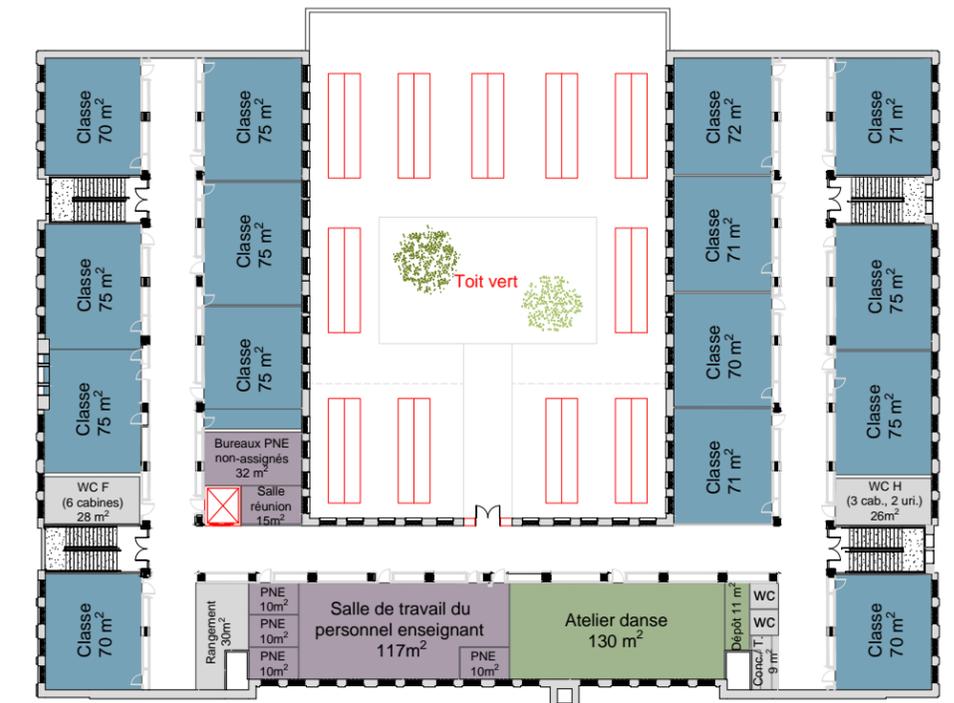
SOUS-SOL



2E ÉTAGE



RDC



3E ÉTAGE