



Projet de réaffectation
Bâtiment des Soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie



1420, boulevard Mont-Royal
Arrondissement d'Outremont
Ville de Montréal

DOCUMENT RÉVISÉ



Réaffectation du bâtiment des Soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie

1420, boulevard Mont-Royal - arrondissement d'Outremont - Ville de Montréal

Document de présentation révisé
21 janvier 2009



Projet GGBB: 303-P020678-0909-UM-0001-04

Liste des figures	5	paysage	71
Liste des tableaux	6	Contexte, enjeu, principe & argument	71
		Conditions existantes	78
mise en contexte	7	Stratégie de conservation et de mise en valeur	79
		Concept d'aménagement	80
présentation du projet	11	Détail d'aménagement	81
Localisation du projet	12	Coupe transversale	82
Stratégie de conservation	13	Simulations d'aménagement	83
		Détail d'aménagement	85
histoire & patrimoine	17	Coupe transversale	86
Contexte, enjeu, principe & argument	17	Coupe longitudinale	87
		Coupes - élévations	88
archéologie	23	planification & réglementation	93
Contexte, enjeu, principe & argument	23	Contexte, enjeu & argument	93
		Plan de zonage	94
architecture	27	Catégories d'affectation du sol	95
Contexte, enjeu, principe & argument	27		
Contexte existant	28	conclusion	99
Phasage et usages temporaires	34		
Plans des étages	35	annexes	103
Zones d'intervention	45	Relevé de la végétation arborescente	103
Modulation de la structure et des ouvertures	46	Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal - extrait	106
Zonage des façades extérieures	47	Certificats de localisation	108
Façades extérieures - détails d'élévations	48		
Élévations	51		
Détails d'aménagement	58		
Plan d'aménagement	63		
circulation & stationnement	67		
Contexte, enjeu, principe & argument	67		

liste des figures

Figure 1 - Carte de localisation du projet sur le territoire	12	Figure 46 - Relation entre cours intérieures et bâtiment	60
Figure 2 - La maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie vers 1930	17	Figure 47 - Détail de la fenestration des belvédères	61
Figure 3 - Vues de l'intérieur de la chapelle	17	Figure 48 - Entrées des stationnements	62
Figure 4 - La maison mère, vue à vol d'oiseau	18	Figure 49 - Plan d'une unité typique	63
Figure 5 - Cave à légumes	23	Figure 50 - Secteur et intersections à l'étude	67
Figure 6 - Traces de bâtiments détruits	23	Figure 51 - Simulation des déplacements prévus - niveau de service, heure de pointe du matin	67
Figure 7 - Brèche découverte	23	Figure 52 - Vue de l'interface avec le secteur résidentiel du boulevard Mont-Royal	71
Figure 8 - Zone de sols présumément intacts	23	Figure 53 - Photographie aérienne du mont Royal	71
Figure 9 - Localisation des interventions archéologiques	24	Figure 54 - Caractérisation arrondissement historique et naturel du Mont-Royal	71
Figure 10 - Chemins tracés dans la montagne	24	Figure 55 - Artéfact paysager d'intérêt: escalier	73
Figure 11 - Plan clé - contexte existant	28	Figure 56 - Artéfact paysager d'intérêt: muret	73
Figure 12 - Photographies - contexte existant	28	Figure 57 - Artéfact paysager d'intérêt: monument	73
Figure 13 - Photographies - contexte existant	29	Figure 58 - Artéfact paysager d'intérêt: terrasse	73
Figure 14 - Plan clé - contexte existant	30	Figure 59 - Plan d'aménagement initial de 1925	74
Figure 15 - Photographies - contexte existant	30	Figure 60 - Végétalisation de l'interface avec le bâtiment	74
Figure 16 - Photographies - contexte existant	31	Figure 61 - Exemple de matériau noble: métal ouvré	74
Figure 17 - Plan clé - contexte existant	32	Figure 62 - Exemple de matériau noble: pierre naturelle	74
Figure 18 - Photographies - contexte existant	32	Figure 63 - Exemple de clôture architecturale	74
Figure 19 - Photographies - contexte existant	33	Figure 64 - Vue d'intérêt depuis le mont Royal: Axe Vincent-D'Indy	76
Figure 20 - Plan de phasage et usages temporaires	34	Figure 65 - Vue d'intérêt vers le mont Royal: Mountain View (cimetière Mont-Royal)	76
Figure 21 - Plan du niveau 0	35	Figure 66 - Vue d'intérêt vers le mont Royal: Vincent-D'Indy	76
Figure 22 - Plan du niveau 1	36	Figure 67 - Vue d'intérêt vers le mont Royal: parc Beaubien	76
Figure 23 - Plan du niveau 2	37	Figure 68 - Vue intérieure: cimetière Notre-Dame-des-Neiges	76
Figure 24 - Plan du niveau 3	38	Figure 69 - Point d'entrée au mont Royal: le bois Saint-Jean-Baptiste	76
Figure 25 - Plan du niveau 4	39	Figure 70 - Sentier du bois Saint-Jean-Baptiste	76
Figure 26 - Plan du niveau 5	40	Figure 71 - Sentier du bois Saint-Jean-Baptiste: butte plantée	76
Figure 27 - Plan du niveau 6	41	Figure 72 - Sentier du bois Saint-Jean-Baptiste: butte plantée	76
Figure 28 - Plan du niveau 7	42	Figure 73 - Plan des conditions existantes sur le site	78
Figure 29 - Plan du niveau 8	43	Figure 74 - Plan de la proposition d'aménagement	80
Figure 30 - Plan de stationnement	44	Figure 75 - Détail cour avant avec terrasses	81
Figure 31 - Zones d'intervention - façades existantes	45	Figure 76 - Coupe transversale AA' - terrasse avant	82
Figure 32 - Modulation de la structure et des ouvertures pour la façade Sud	46	Figure 77 - Vue depuis la rue Maplewood existant (A)	83
Figure 33 - Zonage des façades extérieures	47	Figure 78 - Vue depuis la rue Maplewood - projeté (A)	83
Figure 34 - Détails d'élévation, façades sud extérieures	48	Figure 79 - Plan-clé des vues simulées	83
Figure 35 - Détails d'élévation, façades sud extérieures	49	Figure 80 - Vue depuis la rue Beloeil - existant (B)	84
Figure 36 - Détails d'élévation, façade intérieure	50	Figure 81 - Vue depuis la rue Beloeil - projeté (B)	84
Figure 37 - Élévation 1 - existant / proposée	51	Figure 82 - Plan-clé des vues simulées	84
Figure 38 - Élévation 2 - existant / proposée	52	Figure 83 - Détail du secteur du stationnement arrière	85
Figure 39 - Élévations 3 et 4 - existant / proposée	53	Figure 84 - Coupe transversale BB' - Vue du Mont-Royal	86
Figure 40 - Élévation 5 - existant / proposée	54	Figure 85 - Coupe Longitudinale CC' - Stationnements extérieurs, souterrains et terrasses	87
Figure 41 - Élévation 6 - existant / proposée	55	Figure 86 - Coupe - élévation transversale DD' - Tours d'eau	88
Figure 42 - Élévations 7 et 8 - existant / proposée	56	Figure 87 - Coupe - élévation longitudinale EE' - Tours d'eau	89
Figure 43 - Élévations 9 et 10 - existant / proposée	57	Figure 88 - Plan de zonage de l'arrondissement d'Outremont	94
Figure 44 - Édicule au toit	58	Figure 89 - Plan d'affectation du sol	95
Figure 45 - Édicule au toit - coupe	59		

liste des tableaux

Tableau 1 - Principales dates et historique du bâtiment	17
Tableau 2 - Énoncés de valeurs et rayonnement	18
Tableau 3 - Caractéristiques et interventions proposées	20
Tableau 4 - Niveaux de service en fonction des retards*, carrefours contrôlés par des feux de circulation	67
Tableau 5 - Transformation des surfaces pavées	74

Contexte de planification

Démarche en cours

Le Groupe immobilier F. Catania & associés inc. soumet un document de présentation révisé du projet de réaffectation du bâtiment des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie aux différentes instances associées à l'évaluation du projet. Ce document fait suite aux avis émis par les comités de suivi affectés au dossier, à savoir :

- Le conseil du patrimoine de la Ville de Montréal;
- Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement d'Outremont;
- Le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- Le comité technique Ville de Montréal – Arrondissement d'Outremont – Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine ;
- La Commission des biens culturels du Québec.

Dans le cadre de ce processus de concertation, les intervenants ont énoncés sept (7) grands enjeux d'aménagement. Ces derniers sont rappelés ci-après :

- La conservation de la chapelle;
- L'intégrité des espaces verts et la mise en valeur du bois Saint-Jean-Baptiste;
- Le traitement des façades;
- Le traitement des cours intérieures;
- La volumétrie;
- Les corridors et escaliers associés aux entrées en façade;
- La stratégie de conservation du complexe.

Des précisions ou modifications ont été apportées au projet afin de répondre aux différentes préoccupations soulevées. Le projet révisé est donc soumis à nouveau aux autorités compétentes afin d'obtenir les appuis favorables à sa réalisation.

Synthèse des modifications

Une mise à jour complète du document de présentation a été réalisée. Pour guider le lecteur, les principales modifications structurantes sont apportées aux sections suivantes :

Stratégie de conservation: texte inséré à l'intérieur de la section «Présentation du projet». Ce nouveau texte précise et synthétise les principes privilégiés pour assurer la préservation des éléments identitaires du site et du bâtiment d'intérêt patrimonial. À cet égard, le texte synthétise les principales interventions et différentes illustrations sont ajoutées à l'intérieur des expertises «Architecture» et «Paysage» afin de clarifier la stratégie de conservation des éléments identitaires.

Architecture: volet maintenu à l'intérieur de la section «Architecture». En plus de la mise à jour des divers plans déjà soumis, cette section présente près de 15 nouvelles illustrations afin de préciser les principes de conservation et le parti architectural présenté. Mentionnons, à titre indicatif, les plans et illustrations suivants :

- plan des phases d'aménagement;
- modulation de la structure et des ouvertures pour la façade sud;
- zonage des façades extérieures et intérieures;
- agrandissement des façades extérieures et intérieures;
- aménagement des édifices sur le toit;
- relation entre les cours intérieures et le bâtiment;
- détail de la fenestration des belvédères;
- détail des entrées des stationnements souterrains;
- plan d'une unité typique.

Paysage: volet maintenu à l'intérieur de la section «Paysage». Le concept d'aménagement est mis à jour et accompagné de différentes nouvelles illustrations de façon à mieux refléter les aménagements privilégiés et les principes de conservation du site :

- texte révisé;
- concept d'aménagement mis à jour;
- nouveau plan illustrant la stratégie de conservation et de

- mise en valeur;
- détails et coupes d'aménagement :
 - détail du secteur avant (avec terrasses);
 - détail du secteur du stationnement arrière;
 - coupe et élévation des tours d'eau;
- notes techniques professionnelles relatives à :
 - hydrographie (capacité des bassins de rétention);
 - bruit (aménagement de tours d'eau pour la climatisation du bâtiment);
 - arbres (impact des travaux de réaménagement / protection de la qualité du bois Saint-Jean-Baptiste et des arbres présents sur le site).

Objet de la demande

Le bâtiment abritant anciennement la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, localisé au 1420, boulevard Mont-Royal à Outremont, a été construit entre 1924 et 1925, sur le côté nord du mont Royal. Depuis 2005, le bâtiment se situe également à l'intérieur de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal. Témoin du développement institutionnel des années 20, ce magnifique établissement a occupé plusieurs fonctions au fil du temps, telles un noviciat, une infirmerie, une résidence pour près de 500 religieuses ainsi qu'une école primaire (Mont Jésus-Marie) de 1925 à 2006.

Confrontées à une gestion complexe, les Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie ont vendu l'établissement à l'Université de Montréal en 2003. L'Université souhaitait y aménager des locaux à des fins administratives et académiques. Bien que quelques locaux ont dès lors été aménagés, l'Université de Montréal se voit dans l'obligation de mettre fin aux travaux. En effet, en raison des investissements importants devant être consentis pour la restauration et l'adaptation du bâtiment, des locaux ne répondant pas aux besoins d'espace et des exigences architecturales reliées à l'ancienneté du bâtiment, l'Université de Montréal a opté pour la mise en vente de l'édifice en décembre 2006.

En 2008, le Groupe immobilier F. Catania & associés inc. se porte acquéreur de l'ancien couvent. L'entreprise montréalaise y voit l'opportunité de réaliser un projet prestigieux d'appartements en copropriété. Prévu en quatre phases, le projet de F. Catania & associés inc. s'inscrit dans une vision intégrée au contexte de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal, tout en respectant les caractéristiques patrimoniales de l'ancien couvent.

Cependant, le projet de réaffectation résidentielle ne peut être réalisé à l'heure actuelle étant donné l'affectation «grand équipement institutionnel» et le zonage «communautaire» stipulés dans le chapitre d'arrondissement du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et le règlement de zonage de l'arrondissement d'Outremont. Pour la modification réglementaire, l'immeuble étant situé dans l'arrondissement historique et naturel du mont Royal, l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal et sa procédure afférente est privilégié:

«Le conseil de la ville peut, par règlement, permettre, malgré tout règlement adopté par un conseil d'arrondissement, la réalisation d'un projet relatif: [...] à un bien

culturel reconnu ou classé ou à un monument historique cité conformément à la Loi sur les biens culturels [...] ou dont le site envisagé est situé dans un arrondissement historique ou naturel ou dans un site du patrimoine au sens de cette loi.»

La modification du plan d'urbanisme devra être réalisée de façon simultanée à l'adoption du règlement relatif à l'article 89. De plus, le projet sera soumis à une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal.

Le Groupe immobilier F. Catania et associés inc. est donc heureux de soumettre aux autorités compétentes son projet de réaffectation du bâtiment des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie à des fins résidentielles et formule, à cet effet, une demande officielle afin que les procédures réglementaires exigées pour sa réalisation soient initiées dans les meilleurs délais.

Structure du document

Le présent document s'établit de la façon suivante. La première section, présentation du projet, énumère les informations et données techniques pertinentes pour la compréhension générale du projet. La deuxième section du document présente l'ensemble des expertises professionnelles qui soutiennent le concept d'aménagement soumis, à savoir :

- Histoire & patrimoine;
- Archéologie;
- Architecture;
- Circulation & stationnement;
- Paysage;
- Planification & réglementation.

Pour chacune de ces expertises, une mise en contexte est effectuée de manière à caractériser le secteur d'étude. Les enjeux relatifs au champ d'intervention sont détaillés par la suite afin de comprendre les différents défis liés à la réaffectation de l'ancien couvent. Les orientations et principes d'aménagement définis par l'équipe multidisciplinaire sont décrits et supportés par différentes illustrations et, finalement, des recommandations sont formulées.

En guise de conclusion, la dernière section du document synthétise les arguments favorables à la réalisation du projet.



Par ailleurs, le document réunit l'ensemble des informations et documents exigés au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement d'Outremont, soit :

- Certificat de localisation;
- Photographies pertinentes;
- Acte de servitude requis ou entente écrite touchant la négociation de telle servitude;
- Document expliquant comment le bâtiment prévu s'intègre à son environnement;
- Caractéristiques du bâtiment et les matériaux utilisés pour la construction;
- Étude du potentiel archéologique du site et analyse de l'impact du projet sur ce potentiel;
- Impact du projet sur le réseau hydrographique existant;
- Impact du projet sur les vues depuis et vers le mont Royal;
- Impact du projet sur les aménagements et les paysages existants.

De plus, les rapports d'expertise supportant la planification du projet sont énumérés ci-après et disponibles en complément au présent document :

- ARCHÉOTEC. *Bâtiment des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, 1420, boulevard Mont-Royal, Arrondissement Outremont. Mise à jour de l'étude du potentiel archéologique.* Septembre 2008;
- DESSAU. *Étude d'impact sur la circulation et le stationnement du projet de développement résidentiel, 1420, boulevard Mont-Royal.* Septembre 2008;
- DESSAU. *Étude préliminaire de gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées.* Septembre 2008;
- DESSAU. *Note de services, Réaffectation du Mont-Jésus-de-Marie - Système de rétention.* 29 octobre 2008;
- DESSAU. *Note technique, Étude de bruit - Tour d'eau du Pensionnat Mont-Jésus-de-Marie.* 27 novembre 2008;
- GROUPE GAUTHIER BIANCAMANO BOLDOC. *Fiche d'analyse réglementaire de projet, 1420, boulevard Mont-Royal, arrondissement Outremont.* Septembre 2008;
- JEAN GOBEIL & ASSOCIÉS. *Projet Mont Jésus-Marie, Note technique génie forestier,* Novembre 2008.

¹ Source: Codification à la suite des modifications apportées à la Charte de la Ville de Montréal, par le projet de loi 82, article 89



présentation du projet

Données relatives au projet

Bâtiment	Bâtiment des Soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie 1420, boulevard Mont-Royal arrondissement d'Outremont Ville de Montréal
Nom du propriétaire et coordonnées	Robert Couvrette Université de Montréal C.P. 6128, succursale Centre-ville Montréal, Québec H3C 3J7 Tél. : (514) 343-6242 Courriel : robert.couvrette@umontreal.ca
Nom du requérant et coordonnées	Paolo Catania Développements immobiliers F. Catania & associés inc. 9975, avenue de Catania, local B Brossard, Québec J4Z 3V6 Tél. : (450) 676-7734 Courriel : pcatania@fc Catania.com
Zone visée	PB-6
Numéros de lots	1 349 860 et 3 617 667
Superficie totale du terrain	25 966 mètres carrés
Superficie d'implantation au sol du bâtiment	± 6 968 mètres carrés
Superficie de plancher brute	39 914 mètres carrés
Rapport espace bâti / terrain	26,8%
Rapport plancher / terrain	1,54
Nombre d'unités prévu	123 unités de logement
Nombre d'étages (actuel et projeté)	Nombre d'étages actuel : 9, incluant le rez-de-chaussée et le sous-sol Nombre d'étages projeté : 9, incluant le rez-de-chaussée et le sous-sol
Hauteur du bâtiment (m)	38,87 mètres du point le plus bas au point le plus haut
Nombre de cases de stationnement actuel	Approximativement 64 cases de stationnement marquées au sol en cour avant Approximativement 34 cases de stationnement marquées au sol en cour arrière
Nombre de cases de stationnement projeté	246 de stationnement au total 222 de stationnement souterrain : <ul style="list-style-type: none"> • Avant : 20 cases • Arrière : 202 cases 18 de stationnement extérieur en cour arrière 6 de stationnement extérieur en cour avant (débarcadère)
Clientèle visée	Clientèle aisée

Approche préconisée

Une approche de concertation avec le milieu

Lors de l'annonce officielle de l'Université de Montréal de la vente du 1420, boulevard du Mont-Royal au Groupe immobilier F. Catania & associés inc., en juillet 2008, le promoteur avait déjà initié une démarche consultative avec les principaux partenaires et groupes d'intérêt, à savoir l'arrondissement d'Outremont, les amis de la Montagne et Héritage Montréal.

Cette approche illustre déjà la grande transparence privilégiée par le promoteur et la volonté d'établir une approche évolutive de planification tenant compte des préoccupations du milieu. À la fin du processus, différents comités et organismes auront été impliqués et de nombreuses rencontres de concertation auront été tenues. Mentionnons, à titre indicatif :

- Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont;
- Le comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- Le conseil du patrimoine de la Ville de Montréal;
- Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine;
- Les citoyens de l'arrondissement.

Outre ces différents groupes, le projet sera soumis à la population via la consultation qui sera tenue par l'Office de consultation publique de Montréal.

Une approche multidisciplinaire

Considérant les enjeux de planification, de conception et économiques, le Groupe F. Catania & associés inc. a fait appel à des professionnels qualifiés dans les champs d'expertise suivants : l'urbanisme, l'archéologie, le patrimoine, l'architecture, l'ingénierie, l'architecture du paysage et la circulation. Cette approche vise à assurer l'établissement d'un projet de grande qualité parfaitement intégré à l'environnement du mont Royal et aux composantes qualitatives et historiques du site et de l'ancien couvent.

Une approche qualitative, novatrice et responsable

Le Groupe immobilier F. Catania & associés inc., soucieux d'offrir un projet de grande qualité et respectueux du caractère d'origine du bâtiment a établi une approche de concep-

tion pour la réaffectation de l'ancien couvent qui s'appuie sur les énoncés patrimoniaux formulés par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville de Montréal ainsi que sur les principes de développement durable, entre autres

Énoncés patrimoniaux :

- Des interventions architecturales et d'aménagement paysager respectueuses des éléments caractéristiques dans lesquels s'incarnent les valeurs urbaines, historiques, artistiques, d'usage, symboliques, archéologiques et paysagères.

Un aménagement écologique du site :

- Respect de la topographie existante;
- Reverdissement de la propriété et aménagement de toits verts;
- Réduction des îlots de chaleur (75 %);
- Gestion efficace de l'eau :
 - augmentation de la percolation des eaux de ruissellement;
 - récupération des eaux de pluies pour l'irrigation des plantations;
 - création de bassins de rétention.

La réutilisation des matériaux et ressources :

- Réutilisation et recyclage des matériaux en place;
- Utilisation de matériaux régionaux.

La qualité de l'environnement intérieur du bâtiment :

- Préservation du caractère d'origine du bâtiment (façades extérieures, chapelle, orgue, œuvres d'art, etc.);
- Utilisation de matériaux non toxiques (faible émission COV – composé organique volatil);
- Mise à niveau des équipements mécaniques;
- Fenestration à haute capacité thermique.

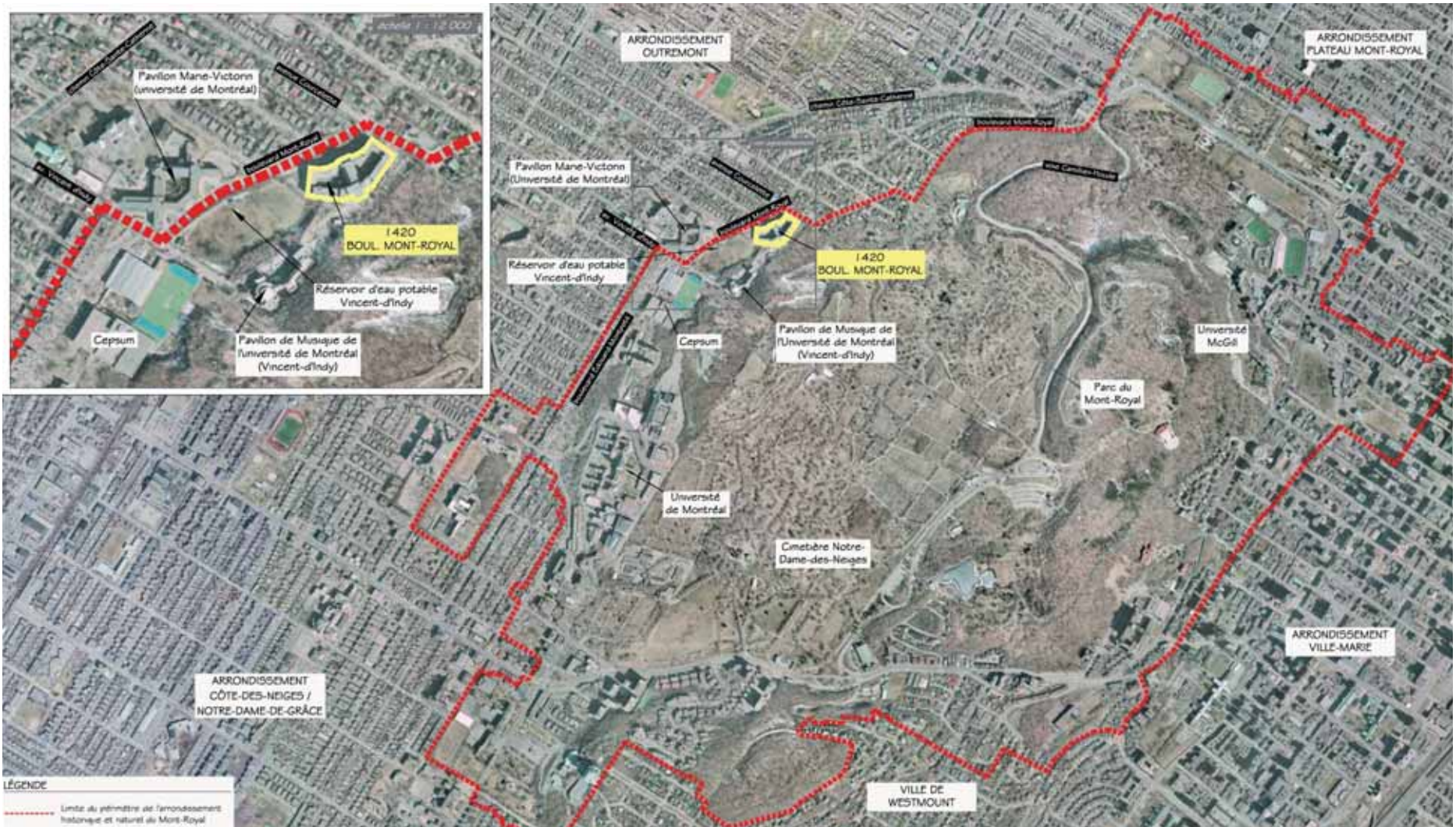


Figure 1 - Carte de localisation du projet sur le territoire

STRATÉGIE DE CONSERVATION

La stratégie de conservation privilégiée pour la réaffectation et la mise en valeur du bâtiment et du site des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie s'appuie sur un exercice de concertation consciencieux effectué entre le promoteur, les autorités municipales et les divers partenaires associés au projet.

Stratégie de conservation de la chapelle

Dans le cadre des présentations faites auprès des différents comités consultatifs (CCU, CAU, Conseil du patrimoine), il a été démontré que le projet respecte dans son ensemble les éléments caractéristiques patrimoniaux de la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie. Un énoncé de valeur patrimoniale de même que des orientations de conservation et de mise en valeur ont été proposés ce qui a donné lieu à la bonification du projet afin de les respecter dans la mesure du possible. Or, le projet propose depuis le début de la démarche de recyclage la **conservation intégrale de la chapelle**. Les stratégies de conservation se résument de la façon suivante :

Usage

La chapelle demeurera la propriété des futurs copropriétaires et sera utilisée à des fins privées. En respect avec son caractère d'origine et ses composantes patrimoniales, elle deviendra une salle communautaire pour les résidents du bâtiment. Cependant, pour favoriser un accès public et une animation du lieu, le syndicat des copropriétaires pourra établir une programmation d'activités tout en tenant compte de la quiétude des résidents de l'immeuble ainsi que du quartier. Parmi les activités possibles, mentionnons des visites organisées (scolaires et autres), des expositions d'art et de culture, des conférences, etc. Ces activités feront bien sûr l'objet d'une autorisation de la part de l'arrondissement d'Outremont.

Conservation de la chapelle et du mobilier

Pour assurer la pérennité du cœur principal du bâtiment et de ses qualités historiques et patrimoniales, deux stratégies complémentaires sont mises en œuvre dans le cadre du processus légal d'acceptation du projet. Il s'agit :

- D'enchâsser certaines dispositions de conservation du bâtiment et de la chapelle ainsi que certaines balises d'encadrement pour l'architecture et l'aménagement du site à l'intérieur du règlement de la Ville de Montréal autorisant la transformation et l'occupation du bâtiment situé au 1420, boulevard Mont-Royal à des fins d'habitation (règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville);

- De convenir d'un accord de développement entre la Ville de Montréal et le promoteur relatif au projet de transformation et d'occupation à des fins d'habitation du bâtiment.

Particulièrement pour la préservation de la chapelle, le règlement de la Ville de Montréal détermine des balises d'encadrement, entre autres :

- Interdire l'aménagement d'un logement dans les parties du bâtiment identifiées « Chapelle » et « Circulation chapelle » aux niveaux de plancher visés;
- Interdire la démolition de ces parties;
- Maintenir les composantes de la chapelle telles que les autels latéraux, les gradins, la balustrade, la claustra en bois découpé du chœur, les lustres suspendus et les autres éléments de décor de la chapelle, à l'exception des tableaux ainsi que de l'orgue opus 1150 de Casavant;
- Etc.

Quant à l'accord de développement, ce dernier vise les principaux éléments suivants :

- L'intégration au projet de déclaration de copropriété de certaines obligations telles que :
 - L'établissement d'une destination de « chapelle communautaire accessible aux occupants du bâtiments »;
 - La conservation et, si nécessaire, la restauration de la chapelle et de son mobilier comprenant les autels latéraux, les gradins, la balustrade, la claustra en bois du chœur, les lustres suspendus, les finis des plafonds, des murs et des planchers, les portes et les fenêtres de la nef, des bas-côtés, des jubés et du chœur ainsi que les autres éléments de décor de la chapelle, à l'exception des tableaux ainsi que l'orgue opus 1150 de Casavant;
 - La création et le maintien d'un fonds de prévoyance spécifique à la chapelle;
- L'établissement d'une servitude de conservation de la chapelle en faveur de la Ville de Montréal afin d'assurer la pérennité de la chapelle;
- Un projet de commémoration de la congrégation des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie.

Pour de plus amples informations sur les détails ci-avant, le lecteur devra consulter les documents officiels élaborés par la Ville de Montréal.

Autre stratégie

Par ailleurs, le projet pourrait être admissible à des programmes de subvention pour favoriser la restauration de la chapelle. Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF) offre actuellement dans le cadre du Fonds du patrimoine culturel québécois volet 2 des subventions pour contribuer à la conservation et à la mise en valeur de biens culturels et de territoires qui possèdent une valeur patrimoniale significative. Un énoncé décrivant et présentant la valeur patrimoniale et les éléments caractéristiques des biens est exigé de même qu'un carnet de santé faisant état des besoins des travaux à effectuer. Le dépôt d'une demande par le promoteur sera évalué ultérieurement.

Stratégie de conservation du bâtiment

Les caractéristiques du bâtiment, telles que décrites dans les discussions avec les différents comités dédiés à l'étude patrimoniale de l'ensemble architectural, se divisent en deux parties : les éléments distinctifs extérieurs et les particularités intérieures.

Caractéristiques extérieures et solutions architecturales

Une caractéristique importante est la volumétrie du bâtiment fait en terrasse et son empreinte au sol. Ces deux éléments sont particuliers au site car ils sont bien adaptés à la pente du flanc de montagne et à l'exiguïté du site. Afin de préserver ces deux aspects distinctifs, nous avons choisi de ne pas ajouter de volumes au bâtiment afin de ne pas affecter sa lecture. Des appentis fonctionnels aux toits doivent toutefois être ajoutés. Ces ajouts volumétriques se feront hors des lignes de vue afin de minimiser leur impact sur la lecture volumétrique du bâtiment.

Le traitement des façades donnant sur rue est aussi un aspect marquant du bâtiment. L'équilibre plein-vidé, les détails architecturaux, les portes de bois des entrées principales, les matériaux de parement (pierre calcaire surmontée de brique rouge) donnent au bâtiment son langage institutionnel. Nous avons décidé de préserver, avec un minimum d'intervention au niveau du sol, les façades nord, est et ouest. Les façades est et nord donnent directement sur le boulevard du Mont-Royal. Sur ces élévations, les fenêtres seront changées pour des fenêtres à guillotine d'une couleur se rapprochant de la couleur originale. Quelques fenêtres au rez-de-chaussée seront transformées en porte pour donner accès à des terrasses. D'autres, toujours à l'étage le plus bas, seront agrandies verticalement pour atteindre la dimension de celles situées directement au-dessus. Tout percement se fera dans le plus grand respect de la trame actuelle afin de respecter l'équilibre plein-vidé du bâtiment original.

présentation du projet

En ce qui a trait à la façade sud (faisant face au mont Royal), nous avons pris la décision d'agrandir certaines ouvertures, au centre et sur les deux ailes, dans le respect de la trame structurale originale et du rythme des ouvertures.

Les grandes galeries servant de déambulateurs, typiques aux ensembles conventuels, sont aussi présentes sur la façade sud. Nous avons choisi de les conserver, tout en les recouvrant pour qu'elles deviennent des espaces intérieurs. La méthode de recouvrement privilégiée permet la transparence et laisse deviner la forme des galeries originales. Nous avons choisi une approche similaire pour fermer les belvédères du dernier étage en utilisant du verre en retrait des ouvertures originales.

La qualité et la quantité de détails architecturaux des façades des cours intérieures sont nettement moins élaborés que sur les façades donnant sur rue. C'est pourquoi nous avons pris le parti d'augmenter la dimension des ouvertures de façon significative pour permettre l'ensoleillement des unités d'habitation selon les standards contemporains. Ces ouvertures permettent aussi l'ajout de balcons. Les modifications sont concentrées aux niveaux bas, là où la brique jaune a originalement été utilisée. Dans un souci de respect du bâtiment original, plutôt que d'enlever complètement la brique jaune, une nouvelle couche de matériau vient s'ajouter sur celle-ci. Cette couche sera composée de pierre naturelle, semblable à celle utilisée pour la base des façades sur rue, afin de conserver une palette de couleur réduite, à l'image du bâtiment original.

Caractéristiques intérieures et solutions architecturales

Les aspects marquants des espaces intérieurs se déclinent en quatre temps : sobriété du traitement des aménagements, traitement décoratif de la chapelle de l'entrée et de l'escalier monumental, rappel, à certains endroits, des corridors longs et voûtés et utilisation de moules de bois.

L'ensemble de la chapelle, l'orgue, l'entrée principale et son escalier monumental sont préservés. L'esprit des longs corridors voûtés est conservé dans l'aménagement des espaces de circulation. Les halls d'ascenseur de chaque niveau ont un plafond voûté qui se prolonge, dans la majorité des cas, à l'intérieur des unités de part et d'autres du hall. Les aménagements des espaces communs et de services seront de facture sobre, dans l'esprit conventuel. Les moules existantes récupérables sont utilisées dans les espaces communs.

¹ voir site web <http://www.mcccf.gouv.qc.ca/index.php?id=3343>

Stratégie de conservation du paysage

La stratégie de conservation du paysage du projet Mont-Jésus-Marie s'appuie en premier lieu sur les recommandations formulées dans l'analyse paysagère de Version & Vlan paysages à l'égard de l'intérêt de maintenir les principales caractéristiques paysagères qui constituent l'esprit du lieu, à savoir:

- La reconnaissance des composantes paysagères telles que les arbres matures, les terrasses en bordure de la montagne, les artéfacts construits tels que les escaliers et murets en moellons de pierre ainsi que les perspectives visuelles offertes sur le site permettant de saisir un ensemble de valeur;
- La reconnaissance de la proximité de la montagne et de son cadre visuel unique jouxtant un bâti institutionnel d'intérêt, ces deux entités agissant comme un lieu d'interface entre la montagne et la ville, une expérience qui témoigne de la spécificité de Montréal.

En ce sens, les propositions incluses au projet rencontrent une large part des recommandations émises par l'étude antérieure (stratégie de conservation), alors que d'autres sont mises de l'avant afin de bonifier le paysage en place (stratégie de mise en valeur) dans la mesure où l'on peut constater que plusieurs aspects du site comportent un caractère fonctionnaliste et ce, notamment à l'égard des grandes surfaces pavées dédiées à la circulation et au stationnement tant à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment.

De façon non limitative, les mesures répondant à la **stratégie de conservation** se présentent comme suit :

La conservation de presque la totalité des soixante-dix (70) arbres présents sur le site, à l'exception de huit (8) arbres dont l'abattage est requis pour la mise en place des stationnements souterrains et des accès (certains de ces arbres sont dans un état précaire);

- Les huit (8) arbres abattus seront remplacés par environ une douzaine de nouveaux arbres de gabarit moyen à élevé en fonction, notamment, de l'épaisseur de sol disponible sur la structure du garage. Nous évitons la plantation d'une profusion d'arbres afin de conserver les perspectives existantes sur la montagne et le bâtiment;

- Les arbres projetés comporteront des essences indigènes compatibles avec les essences présentes dans la frange du bois Saint-Jean-Baptiste, laquelle est composée d'une érablière;
- La conservation du talus avant, une composante dominante du paysage, dans son état actuel est privilégiée;
- La mise en place du stationnement souterrain arrière ne génère aucun impact significatif sur les arbres du bois à proximité comme en témoigne le rapport de l'expert joint au document de présentation;
- Les terrasses existantes seront conservées dans leur quasi intégralité considérant le fait qu'elles témoignent des occupations passées et de la symbolique d'une topographie évocatrice;
- Les escaliers en pierre sont conservés alors que la pierre des murets sera récupérée dans le but de constituer d'autres murets là où requis. Le monument à Saint-Joseph est restauré. La clôture architecturale de l'Université de Montréal est maintenue;
- Les tours d'eau sont positionnées et enfouies dans le but de générer le moindre impact visuel et sonore. Les bassins de rétention sont également enfouis afin d'apaiser leur présence.

De façon non limitative, les mesures répondant à la **stratégie de mise en valeur** se présentent comme suit :

- La rationalisation des surfaces de pavage des accès en marge avant, incluant un verdissement des espaces récupérés;
- La conservation des perspectives actuelles sur le bâtiment depuis le boulevard Mont-Royal et l'atténuation des entrées de stationnements souterrains projetés;
- La réalisation d'un escalier monumental dans l'axe avant principal du bâtiment, reprenant ainsi certaines des intentions initiales du projet institutionnel;
- La diminution drastique des surfaces de pavage en cour arrière et l'apport de nouvelles surfaces de pelouse et de plantations favorisant l'expression d'un jardin attenant à la montagne. Les arbres projetés sont de type indigène,

de bon calibre et dont la quantité ne vient pas interférer avec les perspectives actuellement offertes;

- Une intégration massive de végétaux en cours intérieures afin de mettre en valeur cette composante dominante du concept architectural;
- La mise en place d'une clôture architecturale au périmètre du site en remplacement de la maille de chaîne existante dans un état délabré;
- L'intégration de composantes d'éclairage de type sans éblouissement et dont la source lumineuse n'est pas apparente;
- L'intégration de toits verts;
- Cession d'une parcelle de la propriété afin d'assurer le maintien et la prolongation du sentier informel existant.



histoire & patrimoine

Contexte

Localisé dans l'arrondissement historique et naturel du mont Royal, le projet de reconversion de la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie nécessite l'approbation de la Ville de Montréal et du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine.

En effet, adopté en mars 2005, le décret de nomination de l'arrondissement historique et naturel du mont Royal précise que chaque nouvelle construction, rénovation ou démolition doit être approuvée par le Ministère et par la Ville et que les arrondissements responsables de l'émission des permis de construction ont la responsabilité d'obtenir des propriétaires un dossier détaillé en appui à la demande des permis.

Cette partie du rapport a pour but de présenter le volet patrimonial du projet en appui à la demande de permis. Il présente dans un premier temps un rappel historique du bâtiment et son insertion dans la trame outremontaise. Il énonce ensuite les désignations du bâtiment et du secteur dans lequel il s'inscrit. La seconde section présente les enjeux liés à la conservation et à la reconversion de l'immeuble. La troisième section énonce les principes devant être respectés dans la nouvelle utilisation du bâtiment. Enfin, la dernière partie compare le projet avec l'ensemble des enjeux et principes énoncés précédemment et présente les arguments en faveur du projet en respect avec ces derniers.

Rappel historique

Implantée sur le flanc nord du mont Royal, la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie est remarquable tant par sa taille impressionnante que par sa localisation sur un promontoire (figure 2). Conçue par les architectes

Viau et Venne, elle possède des qualités architecturales indéniables notamment par l'ordonnance de ses façades, le déploiement de ses ailes, la pierre de taille du premier étage, l'agencement de brique aux étages supérieurs, l'élégance et la sobriété du design, les portes d'entrée, etc. La chapelle (figure 3) localisée au cœur du bâtiment constitue l'élément architectural le plus remarquable. Le dôme du chœur de la chapelle a été peint par le peintre décorateur Guido Nincheri



Figure 2 - La maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie vers 1930

Figure 3 - Vues de l'intérieur de la chapelle

et l'artisan Casavant a réalisé l'orgue. Le tableau suivant présente les principales dates évolutives du bâtiment et de son histoire.

Tableau 1 - Principales dates et historique du bâtiment

Année	Événement
1844	Fondation de la communauté des religieuses des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie à Longueuil
1889	Acquisition des terres à Outremont par les Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie
1903-1905	Construction du couvent des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie sur la Côte Sainte-Catherine
1924-1925	Construction de la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie
1945	Voûte, garage et caveau à légumes
1959	Construction du pavillon Vincent-d'Indy et de la salle Claude-Champagne par les Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie
1972	Installation de cabinets d'incendie
1974	Installation du chauffage au gaz
1984	Changement de la fenestration
1998	Constitution du site du patrimoine du Mont-Royal
2003	Annnonce de la ministre Diane Lemieux pour la création d'un site naturel, culturel et historique du Québec
2005	Décret de nomination de l'arrondissement historique et naturel

Pour en connaître davantage sur l'histoire liée à l'établissement des religieuses à Outremont, l'historique et l'évolution de l'immeuble depuis sa construction jusqu'à aujourd'hui, les antécédents et les immeubles comparables, les architectes et artistes ayant réalisé la maison mère, l'évaluation de la valeur patrimoniale du bâtiment, etc., une étude patrimoniale a été réalisée en août 2005 par Beaupré et Michaud, architectes¹. D'autre part, Pierre-Richard Bisson a réalisé une fiche technique du bâtiment dans le cadre de l'inventaire patrimonial d'Outremont. Ces documents ont déjà été déposés à la Ville de Montréal, au Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise ainsi qu'au ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine.

Désignation

Actuellement, le bâtiment en lui-même ne détient aucun statut de protection en vertu de la *Loi sur les biens culturels du Québec*. Par contre, il est localisé à l'intérieur de l'arrondissement

historique et naturel du mont Royal et requiert des autorisations spécifiques à cet égard. Dans le cas de modifications apportées à un bâtiment compris dans un arrondissement, ce sont les changements extérieurs qui sont sujets à une approbation. Tout ce qui pourrait modifier le caractère d'ensemble du bâtiment et son insertion dans le paysage doit être analysé. L'intérieur du bâtiment n'est pas assujéti à cette approbation.

D'autre part, le bâtiment est situé dans un secteur de planification détaillée et de grande propriété à caractère institutionnel au sein du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Cette désignation signifie que des études détaillées doivent appuyées les demandes de permis dans ce secteur, requête qui est respectée par ce document et les études connexes qui y sont associées.

Le bâtiment est également localisé à l'intérieur d'un secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle au sein du document sur l'évaluation du patrimoine urbain de la Ville de Montréal, document réalisé en parallèle au plan d'urbanisme. Les secteurs de valeur patrimoniale exceptionnelle se traduisent comme suit :

« [...] secteurs ayant conservé leurs qualités au chapitre des aménagements urbains, des implantations de bâtiments, de la géographie et des paysages et qui regroupent des suites architecturales, des alignements de bâtiments d'intérêt patrimonial, des zones unifiées par une fonction ou une typologie architecturale. Les ensembles de cette catégorie ont subi relativement peu de perturbations et présentent un caractère d'harmonie formelle et fonctionnelle. De plus, ils sont souvent reconnus comme des témoins historiques importants. Dans les secteurs d'intérêt patrimonial exceptionnel, il est recommandé de protéger les caractéristiques architecturales et paysagères, de veiller à l'intégration des nouveaux bâtiments à leur environnement et de s'assurer que les modifications aux bâtiments existants se fassent en tenant compte du contexte. La réglementation devra prévoir que les interventions dans ces secteurs soient encadrées par des critères – plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – mais aussi par des règles si la situation le justifie² ».

¹ Étude patrimoniale sur la maison mère et la chapelle des Sœurs des Saints Noms de Jésus et de Marie, 1420 boulevard Mont-Royal, Outremont, Montréal, Présentée à la Direction des immeubles de l'Université de Montréal par Beaupré et Michaud, architectes, Août 2005.

² À noter que l'échelle de comparaison pour ces désignations est l'arrondissement.

Au sein de ce même document (l'évaluation du patrimoine urbain de la Ville de Montréal), le bâtiment est désigné de valeur exceptionnelle se traduisant comme suit :

« le bâtiment est ancien par rapport aux autres bâtiments de l'arrondissement construits aux mêmes fins et (ou) qui affiche des caractéristiques inhabituelles ou remarquables quant à son architecture (par rapport à des bâtiments comparables) et qui n'a pas subi de modifications extérieures importantes. De plus, il sert souvent de point de repère ou est reconnu comme un témoin historique important. En ce qui a trait aux bâtiments d'intérêt patrimonial exceptionnel et intéressant, il est recommandé de protéger leurs caractéristiques architecturales en s'assurant que les modifications aux bâtiments énumérés dans les listes soient encadrées, dans la réglementation, par des critères (PIIA) mais aussi par des règles si la situation le justifie ».

Enfin, la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie figure dans plusieurs ouvrages et articles sur l'architecture et dans plusieurs inventaires (réf. étude réalisée par Beaupré et Michaud, p. 54).

Enjeu

La désaffectation de la maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie (figure 4) et sa taille imposante posent un grand défi de recyclage. En effet, la vocation communautaire du lieu est difficile à maintenir et toute nouvelle vocation aura forcément une conséquence sur l'aménagement du bâtiment et de ses espaces extérieurs. L'enjeu majeur consiste ainsi à **assurer la pérennité de ce bâtiment en lui conférant un usage lequel devra se faire en respect des caractéristiques d'intérêt du bâtiment d'origine.**



Figure 4 - La maison mère, vue à vol d'oiseau

L'adaptation du bâtiment avec ses nouvelles fonctions devra ainsi se faire de manière à sauvegarder la valeur patrimoniale de ce dernier.

Principe

Dans le cadre de la demande de permis et de la réalisation des documents à l'appui de cette dernière, diverses démarches ont été entreprises afin de respecter l'enjeu patrimonial du recyclage du bâtiment. Le processus retenu a été celui proposé par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville de Montréal³.

Ce processus a été mis sur pied pour analyser la valeur patrimoniale d'un lieu dans le cadre d'une citation, de la constitution d'un site du patrimoine, pour un projet de transformation ou de démolition ou tout projet recourant à l'article 89 de la Charte de la Ville. Il permet entre autre d'asseoir à une même table et de rallier autour d'une vision commune les intervenants clés liés au processus d'approbation d'un projet. C'est ainsi que la déclaration de valeur patrimoniale décrit ci-dessous a été rédigée en collaboration avec des représentants de l'arrondissement, du Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine et des consultants. Elle est basée sur une approche reconnue de gestion basée sur les valeurs.

Déclaration d'intérêt patrimonial

L'intérêt patrimonial de la Maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie se fonde principalement sur sa valeur urbaine pour son emplacement dans l'arrondissement historique et naturel du mont Royal, sa présence remarquable dans le paysage du flanc nord de la montagne et sa volumétrie qui s'accorde avec la topographie du terrain, sur sa valeur historique pour l'importance des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie les premières d'origine canadienne et les plus importantes dans l'enseignement professionnel de la musique, sur sa valeur artistique pour les qualités architecturales de son bâtiment, la particularité de ses aménagements paysagers en terrasses, le décor de sa chapelle et la notoriété des architectes Viau et Venne et du peintre décorateur Guido Nincheri ainsi que sur sa valeur d'usage pour les qualités communautaires de ce complexe et des services éducatifs importants pour plusieurs générations d'Outremontais (tableau 2).

Tableau 2 - Énoncés de valeurs et rayonnement

Énoncés de valeurs	Rayonnement
<p>Urbaine La valeur urbaine de la Maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie repose sur son emplacement dans l'arrondissement historique et naturel du mont Royal et sa présence remarquable dans le paysage de son flanc nord. Elle repose aussi sur sa volumétrie qui s'accorde avec la topographie du terrain ainsi que sur le contraste entre sa monumentalité extérieure et la discrétion des aménagements de ses cours arrières et intérieures.</p>	Pan-Montréalais
<p>Historique La valeur historique de la Maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie repose sur l'importance majeure de cette communauté parmi les premières d'origine canadienne et parmi les plus importantes dans l'enseignement, notamment dans l'éducation musicale professionnelle au pays. Elle repose aussi sur la place majeure de l'institution dans le réseau national des sœurs des Saints-Noms de Jésus et de Marie à Montréal, au Canada et à l'étranger.</p>	Pan-Montréalais
<p>Artistique La valeur artistique de la maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie repose sur les qualités architecturales de son bâtiment, sur la particularité de ses aménagements paysagers en terrasses, sur le décor de sa chapelle et sur la notoriété des architectes Viau et Venne qui ont conçu le bâtiment, du peintre décorateur Guido Nincheri qui a peint le dôme du chœur de la chapelle et de l'artisan Casavant qui a réalisé l'orgue de celle-ci.</p>	Pan-Montréalais
<p>Usage La valeur d'usage de la Maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie repose sur la qualité communautaire de ce complexe par sa typologie d'habitation en communauté et ses services éducatifs fortement présents dans l'éducation de plusieurs générations d'Outremontais.</p>	Pan-Montréalais
<p>Symbolique La valeur symbolique de la Maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie repose sur l'importance de cette communauté dans le développement urbain d'Outremont et de son identité, sur son évocation d'un passé religieux révolu.</p>	Local
<p>Archéologique La valeur archéologique de la Maison mère des sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie repose sur son potentiel documentaire pour comprendre les fréquentations préhistoriques du mont Royal et l'usage de certaines anciennes dépendances autrefois utilisées par les sœurs.</p>	Local

³ Processus d'analyse de l'intérêt patrimonial d'un lieu, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, version préliminaire, septembre 2008.

Éléments caractéristiques dans lesquels s'incarnent les valeurs:

Valeur urbaine :

- L'emplacement du lieu à flanc de montagne;
- La discrétion du bâtiment malgré l'ampleur de sa masse;
- Les volumes du bâtiment s'accordant à la topographie du terrain;
- La prestance du bâtiment malgré son horizontalité;
- Le talus en avant du bâtiment.

Valeur historique :

- L'emplacement du bâtiment;
- Sa proximité avec le pensionnat et l'école de musique Vincent-d'Indy;
- Le plan au sol en forme de trapèzes juxtaposés;
- L'organisation spatiale;
- L'expression de la chapelle inspirée d'églises locales et étrangère;
- Participation à un réseau institutionnel (éducation, santé, etc.);
- Importance dans l'arrondissement d'Outremont.

Valeur artistique :

Extérieurs

- Le plan au sol particulier;
- Les volumes du bâtiment et leur hiérarchie;
- Le traitement des façades, particulièrement celles dominant sur les rues publiques;
- L'équilibre pleins/vides des façades extérieures;
- Les détails extérieurs des façades;
- Les quelques portes et fenêtres de bois restantes;
- La sobriété du traitement des aménagements extérieurs;
- La configuration et l'aménagement de la cour avant;
- Les proportions des cours intérieures;
- Les matériaux de parement (pierre et brique);
- Les galeries en porte-à-faux;
- Les portes cochères.

Intérieurs⁴

- La sobriété du traitement des aménagements intérieurs ;
- L'intérieur du vestibule de l'entrée principale;
- L'escalier central;

- Les corridors longs, larges et voûtés et les perspectives qu'ils procurent;
- Les moulures de bois;
- Les planchers de bois, de terrazzo et de marbre;
- Les belvédères du bâtiment et les vues à partir de ceux-ci;
- La chapelle et tout son décor intérieur :
 - Le mobilier;
 - La fresque les peintures;
 - Le chœur et la nef;
 - L'orgue Casavant.

Valeur d'usage :

- Le souvenir de la fonction résidentielle communautaire et des locaux d'enseignement;
- Les qualités semi-publiques du lieu.

Valeur symbolique :

- L'emplacement du lieu sur un promontoire dominant l'arrondissement d'Outremont;
- Les symboles religieux (croix, statues).

Valeur archéologique :

- Les vestiges connus des anciennes dépendances;
- Les artefacts potentiels dans les quelques parties non remuées du site.

Valeur paysagère :

- Les aménagements en terrasse de la cour arrière;
- Le talus en avant du bâtiment;
- Le flanc nord du mont Royal;
- Le boisé Saint-Jean-Baptiste.

Argument

À la lumière des éléments caractéristiques incarnant les valeurs identifiées, en collaboration avec le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville de Montréal, les sections suivantes présentent les principes et les orientations d'aménagement relatifs au projet.

Pour démontrer le respect des différents énoncés patrimoniaux, le tableau 3, à la page suivante, reprend l'ensemble des caractéristiques des énoncés et présente la concordance des orientations avec les interventions proposées dans le cadre du projet de recyclage.

En dehors des éléments caractéristiques décrits au tableau 3, trois autres éléments ont été soulevés par le comité à savoir:

- De prêter une attention aux espaces de stationnement et d'éviter leur prolifération et d'assurer leur intégration dans le paysage du mont Royal et du boisé Saint-Jean-Baptiste;
- De prêter une attention particulière aux équipements mécaniques qui devront être ajoutés à l'extérieur du bâtiment afin de minimiser leur impact visuel à partir des différents points de vue (voies publiques, Vincent-d'Indy, mont Royal, etc.);
- D'assurer la conservation et la mise en valeur de la chapelle et d'identifier les moyens qui permettront d'atteindre cet objectif.

⁴ Les valeurs touchant l'intérieur sont présentées à titre indicatif mais le respect de leurs caractéristiques n'est pas une obligation en vertu de la Loi.

Tableau 3 - Caractéristiques et interventions proposées

Valeurs/caractéristiques	Projet
Valeur urbaine	
L'emplacement du lieu à flanc de montagne	Respecté par le projet (pas de déplacement)
La discrétion du bâtiment malgré l'ampleur de sa masse	Respecté par le projet (pas de changement à la forme)
Les volumes du bâtiment s'accordant à la topographie du terrain	Respecté par le projet (pas de changement)
La prestance du bâtiment malgré son horizontalité	Respecté par le projet (pas de changement à la forme)
Le talus en avant du bâtiment	Respecté par le projet (talus maintenu)
Valeur historique	
L'emplacement du bâtiment	Respecté par le projet (pas de déplacement)
Sa proximité avec le pensionnat et l'école de musique Vincent-d'Indy	Respecté par le projet (pas de déplacement)
Le plan au sol en forme de trapèzes juxtaposés	Respecté par le projet (pas de changement à la forme)
L'organisation spatiale	Seule l'organisation spatiale intérieure sera modifiée pour répondre aux nouveaux besoins du bâtiment
L'expression de la chapelle inspirée d'églises locales et étrangères	Respecté par le projet (restauration de la chapelle)
Participation à un réseau institutionnel (éducation, santé, etc.)	Changement d'usage
Importance dans l'arrondissement d'Outremont	Respecté par le projet (témoïn bâti historique)
Valeur artistique	
Extérieurs	
Le plan au sol particulier	Description : Le plan de l'édifice est adapté à l'exiguïté du site et se distingue des plans institutionnels typiques de l'époque. Stratégie : Conserver le plan tel quel.
Les volumes du bâtiment et leur hiérarchie	Description : La volumétrie du bâtiment s'articule en escalier suivant la pente naturelle du site, la partie arrière étant plus élevée que l'avant. Stratégie : La stratégie se résume à minimiser l'ajout de nouveaux volumes à des appentis mécaniques et d'accès au toit et de les dissimuler, dans la mesure du possible, à la vue du public. Les balcons seront également localisés seulement dans les cours intérieures, invisibles du public.
Le traitement des façades, particulièrement celles donnant sur les rues publiques	Respecté par le projet (changement des façades des cours intérieures)
L'équilibre pleins/vides des façades extérieures	Description : Les façades dites "extérieures" sont celles qui sont visibles des voies publiques. Les autres façades sont les élévations des cours intérieures. Stratégie : Pour conserver la relation plein/ vide existante, trois types d'intervention ont été développés, soit : transformer une fenêtre en porte de la même largeur que la fenêtre originale; allonger la fenêtre en abaissant son allège; élargir l'ouverture de part et d'autre de la fenêtre dans la même proportion que celle-ci. Pour les élévations des cours intérieures, la stratégie consiste à conserver l'esprit de l'architecture originale institutionnelle en créant un équilibre des ouvertures par le rythme et l'uniformité de celles-ci. Les ouvertures sont alignées horizontalement et verticalement dans l'esprit du style beaux-arts. Les nouveaux pleins, comme les nouvelles ouvertures, se démarqueront de l'existant telle une nouvelle peau par-dessus l'existant.
Les détails extérieurs des façades	Description : Les façades extérieures comportent plusieurs détails architecturaux significatifs. Stratégie : Conserver l'ensemble des détails des façades extérieures.
Les quelques portes et fenêtres de bois restantes	Description : Les portes de bois des entrées principales situées sur le boulevard Mont-Royal ont un intérêt patrimonial certain. Stratégie : Les gestes privilégiés se résument aux suivants : restaurer les portes monumentales et significatives du bâtiment; restaurer les fenêtres de l'escalier monumental menant à la chapelle; conserver les ouvertures de type fenêtre à guillotine sur les façades extérieures.
La sobriété du traitement des aménagements extérieurs	Voir stratégie d'aménagement paysager.
La configuration et l'aménagement de la cour avant	La cour avant est maintenue mais la voie pavée est réduite pour favoriser des aménagements paysagers. L'escalier dans le talus sera rétabli.

Les proportions des cours intérieures	Maintien des cours intérieures et plantations
Les matériaux de parement (pierre et brique)	Maintien de l'ensemble du parement des façades visibles des voies publiques. Modification du parement des façades des cours intérieures.
Les galeries en porte-à-faux	Description : Les galeries en porte-à-faux sont situées sur la façade sud, du côté ouest, et servaient de déambulateur pour les résidentes. Stratégie : Pour conserver l'aspect d'horizontalité des longues galeries en soulignant la ligne continue formée par celles-ci, une paroi transparente pour fermer les galeries sera utilisée afin de préserver la lecture des formes originales.
Les portes cochères	Description : Deux portes cochères donnent accès aux cours intérieures à partir de la façade sud. Stratégie : Conserver les portes cochères comme accès tel que l'existant.
Intérieurs	
La sobriété du traitement des aménagements intérieurs	Description : Les principaux éléments significatifs des aménagements intérieurs sont les suivants: l'escalier central et son vestibule, les longs corridors larges et voûtés donnant une perspective au visiteur, les moulures de bois, les planchers de bois, de « terrazo » et de marbre de la chapelle, la chapelle et son décor intérieur. Stratégie : Parmi les stratégies, mentionnons : la conservation et la restauration de la chapelle, de l'orgue, de l'escalier monumental et du vestibule de l'entrée principale; la réutilisation d'un maximum de matériaux existants pour les lobby d'ascenseur des unités d'habitation; l'aménagement des espaces communs servant aux services dans un esprit de sobriété; la réinterprétation de corridor voûté dans les lobby d'ascenseur.
L'intérieur du vestibule de l'entrée principale	Non applicable (mais conservé dans le cadre du projet)
Valeurs/caractéristiques	
L'escalier central	Non applicable (mais conservé dans le cadre du projet)
Les corridors longs, larges et voûtés et les perspectives qu'ils procurent	Non applicable
Les moulures de bois	Récupérées
Les planchers de bois, de terrazo et de marbre	Conservés dans la chapelle et à certains endroits dans le bâtiment
Les belvédères du bâtiment et vues à partir de ceux-ci	Préservés mais fermeture par des matériaux transparents
La chapelle et tout son décor intérieur	Conservée et restaurée
Valeur d'usage	
Le souvenir de la fonction résidentielle communautaire et des locaux d'enseignement	Non applicable (éléments de commémoration)
Les qualités semi-publiques du lieu	Maintenu dans le cadre du projet (cour avant)
Valeur symbolique	
L'emplacement du lieu sur un promontoire dominant l'arrondissement d'Outremont	Respecté par le projet
Les symboles religieux (croix, statues)	Respecté par le projet (conservation)
Valeur archéologique	
Les vestiges connus des anciennes dépendances	Respecté par le projet
Les artefacts potentiels dans les quelques parties non remuées du site	Respecté par le projet
Valeur paysagère	
Les aménagements en terrasse de la cour arrière	Respecté par le projet
Le talus en avant du bâtiment	Respecté par le projet
Le flanc nord du mont Royal	Respecté par le projet
Le boisé Saint-Jean-Baptiste	Respecté par le projet



archéologie

Contexte

Le site du 1420, boulevard Mont-Royal a fait l'objet de diverses recherches archéologiques au cours des dernières années. Ces dernières visaient principalement à améliorer les connaissances sur l'évolution du site, à le caractériser et à établir les aires à potentiel afin d'intervenir, le cas échéant, et d'effectuer la recherche appropriée avant toute intervention. En effet, ce site, situé sur le flanc de montagne, concédé dès le 17^e siècle, pouvait représenter un potentiel archéologique d'intérêt préhistorique autant qu'historique. Le texte ci-après synthétise les recherches archéologiques effectuées pour le secteur d'étude.

Recherche I - 2005

Une première intervention s'est déroulée en 2005 à l'arrière de l'édifice. Archéotec inc. a expertisé ce site pour l'emplacement d'installations reliées à l'électricité. Les résultats de cette intervention sont compilés à l'intérieur du document intitulé *Inventaire Université de Montréal, Projet Centre-Ouest Outremont Montréal MTL05-15-1, Mise en place d'une entrée électrique de 27 kV*. Ces résultats sont à l'effet que l'espace expertisé ne présente aucune trace ancienne, à l'exception d'une conduite d'huile dont son contenu est encore visible en sous-sol. En effet, les activités engendrées par la construction de l'édifice ont bouleversé les sols en place au pourtour du bâtiment. Aucune couche de terre naturelle ne recouvrait la roche-mère qui elle-même avait déjà été entamée par les travaux de nivellement du sol.

Recherche II - 2006

En avril 2006, l'Université de Montréal mandate la firme Archéotec afin de réaliser une étude de potentiel archéologique du secteur à l'étude (*Étude de potentiel archéologique du site de l'ancienne maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal*). Bien que les résultats de l'étude de 2005 aient été peu concluants, tous les documents disponibles ont été consultés et analysés en fonction de la recherche couvrant la préhistoire jusqu'à la période historique. Cet exercice aura permis de caractériser le site.

Tout d'abord, l'étude démontre que **le pourtour de l'établissement ne contient sans doute plus de sols archéologiques**. La construction et les terrassements, le dynamitage nécessaire à la construction de ce bâtiment, qu'était la mai-

son mère, ont probablement effacé ces traces, si présentes à l'origine. Aussi, constate-t-on la présence d'une **cave à légumes** (figure 5), au sud-ouest du terrain, aménagée par les sœurs pendant la première moitié du 20^e siècle. Or, ce témoin, encore partiellement en place, a été **largement altéré et plus ou moins nivelé**. De plus, une photo aérienne (figure 6) analysée illustre des traits disposés perpendiculairement. Ce tracé pourrait indiquer la présence d'un bâtiment détruit, dont les fondations ou les murs seraient encore en place.

Finalement, un emplacement situé au point culminant du site d'étude semble préservé jusqu'à présent des activités anthropiques (figure 8). Cette partie se situe à **flanc d'une butte** dont le sommet est hors du secteur d'étude. Au cours de la préhistoire, les autochtones privilégiaient des buttes pour y aménager des cimetières. Ainsi, ce serait **le seul emplacement qui pourrait receler des témoins préhistoriques**.

Recherche III - 2006

Cette troisième recherche visait à effectuer douze sondages à l'intérieur de la butte qui pouvait représenter un potentiel archéologique préhistorique. Les résultats sont regroupés au sein d'un rapport nommé *Inventaire archéologique du site de l'ancienne maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, réalisé en août 2006*. L'examen mi-

nutieux du paysage, dans la partie sud du secteur d'étude, fait ressortir l'évidente volonté des premiers propriétaires, les Sœurs des Saints-Noms de-Jésus-et-de-Marie, d'aménager une montée à flanc de montagne. Un chemin, tracé dans la montagne au sud-ouest de l'aire expertisée, devait autrefois prendre naissance sur le terrain des Sœurs des Saints-Noms de-Jésus-et-de-Marie. C'est sans doute pour cette raison que cette montée a été réalisée. Une **faille a également été mise à jour** lors de cette recherche archéologique (figure 7). Elle a été dégagée de son sable naturel afin de découvrir, le cas échéant, une sépulture préhistorique. Devant **l'absence de sépulture, et de témoins importants de cette période**, l'archéologie considère que **l'aire expertisée est libre de sols archéologiques et que des travaux d'aménagement, même ceux qui ont un impact majeur sur cette portion de la montagne peuvent être entrepris sans restrictions**.

Recherche IV - 2008

La mise à jour de l'étude d'avril 2006, effectuée par Archéotec et déposée avec le présent document, s'inscrit dans le contexte de l'acquisition, par le Groupe immobilier F. Catania & associés inc., du terrain et du bâtiment du 1420, boulevard Mont-Royal. Cette mise à jour amène de nouvelles connaissances archéologiques sur le secteur d'étude. Des interventions archéologiques ont été réalisées afin de vérifier la présence possible d'un bâtiment identifié, après analyse d'une

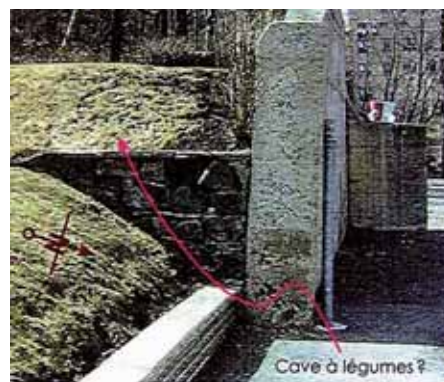


Figure 5 - Cave à légumes

(source : Étude de potentiel archéologique du site de l'ancienne maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, avril 2006)



Figure 6 - Traces de bâtiments détruits

(source : Étude de potentiel archéologique du site de l'ancienne maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, avril 2006)



Figure 7 - Brèche découverte

(source : Bâtiment des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, 1420, boulevard Mont-Royal, Arrondissement Outremont. Mise à jour de l'étude du potentiel archéologique, septembre 2008.)



Figure 8 - Zone de sols présument intacts

(Plan réalisé par Provencher Roy et associés architectes et le Groupe Arcoo architectes) (source : Étude de potentiel archéologique du site de l'ancienne maison mère des Sœurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, avril 2006)

photo aérienne, lors de l'étude de potentiel d'août 2006 (figure 9). Les résultats de l'intervention archéologique ont été constructifs. Les résultats démontrent qu'il y avait bel et bien un bâtiment et qu'il aurait été enlevé entre 1914 et 1924.

De plus, une photographie aérienne vient soutenir l'existence de chemins tracés dans la montagne, sans doute avant la construction du bâtiment du 1420, boulevard Mont-Royal (figure 10).

Les conclusions des rapports de terrain de 2005 et de 2006 étaient à l'effet que **les sols en place sont modernes et que, pour cette raison, il n'est pas nécessaire d'expertiser davantage ce terrain en raison surtout, des travaux de remblais, de nivellement et de terrassement qui ont enlevé ou perturbé les sols en place.**

La butte, située à l'extérieure du secteur d'étude, sur le terrain du cimetière Notre-Dame-des-Neiges, contient cependant des sols en place et devrait conséquemment être inventoriée si des travaux devaient toucher cette parcelle du terrain.

Enjeu

Tout d'abord, voici deux constats dégagés des études effectuées :

- Les sols intacts pouvant receler des traces d'occupation des périodes préhistoriques et historiques ont été expertisés (12 sondages).
- Une faille a été mise à jour, ne comportant aucune sé-culture.

Voici l'enjeu qui en découle :

- Le site pouvant présenter un potentiel archéologique se situe hors du secteur d'étude, soit sur le terrain du cimetière Notre-Dame-des-Neiges.

Argument

L'étude d'Archéotec réalisée dans le contexte du projet du Groupe immobilier F.Catania & associés inc. vient confirmer que les diverses interventions et recherches démontrent que le site expertisé et analysé ne présente **aucune trace ancienne et aucun potentiel historique**. Le bâtiment au 1420 boulevard Mont-Royal se trouve sur des sols modernes. Il n'est donc pas prescrit d'expertiser davantage ce terrain pour toute intervention liée à la réalisation du projet d'appartements en copropriété du Groupe immobilier F. Catania & associés inc.



Figure 9 - Localisation des interventions archéologiques

(source: Bâtiment des Soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, 1420, boulevard Mont-Royal, Arrondissement Outremont. Mise à jour de l'étude du potentiel archéologique, septembre 2008)

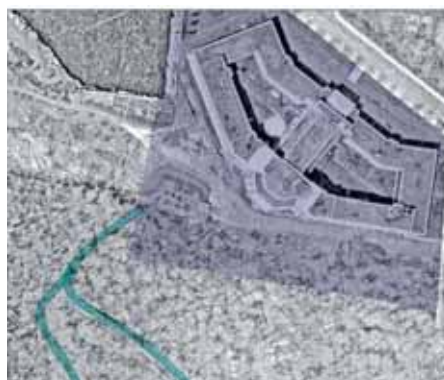


Figure 10 - Chemins tracés dans la montagne *

* sans doute avant la construction du bâtiment.
(source - Bâtiment des Soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, 1420, boulevard Mont-Royal, Arrondissement Outremont. Mise à jour de l'étude du potentiel archéologique, septembre 2008.)



architecture

Contexte

Contexte urbain

Le bâtiment des Soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie structure son environnement par sa situation géographique au pied du mont Royal, juché sur un promontoire limitrophe à l'urbanisation d'Outremont.

Malgré sa taille, le bâtiment s'intègre au voisinage par sa dimension faisant écho à l'échelle de la montagne et son plan, adapté à l'exigüité du site.

Style architectural et structure du bâtiment

Les façades nord, est et ouest (visibles du boulevard Mont-Royal), se composent d'une base en pierre de taille sur laquelle repose les étages supérieurs en brique. Des détails typiques de l'architecture classique ponctuent ces élévations. Pour les autres façades, incluant les façades des deux cours intérieures, le traitement sobre se résume à de la brique sans grande ornementation. Seuls les étages supérieurs, du côté sud du bâtiment, arborent un revêtement de brique plus élaboré. Le percement régulier des fenêtres met en valeur l'horizontalité de l'édifice, malgré la hauteur imposante de ce dernier.

La structure du bâtiment est composée de poutres et colonnes d'acier recouvertes de béton supportant des dalles de béton coulées sur place. Tous les toits sont plats. L'aménagement intérieur est sobre (mouleurs de bois et plâtre) à l'exception de la chapelle où se trouvent des éléments décoratifs.

Enjeu

L'enjeu principal en architecture réside dans :

- La transformation du bâtiment pour répondre aux exigences du nouvel usage, notamment au niveau de l'éclairage naturel et de la circulation interne, tout en conservant le caractère original du bâtiment;
- La mise en valeur des éléments patrimoniaux significatifs, tels la chapelle et les façades extérieures;
- La réalisation de la mise aux normes du bâtiment tout en ayant un impact minimal sur les éléments conservés.

Principe

Le premier principe du projet consiste à minimiser l'intervention architecturale sur les façades extérieures du bâtiment (façades visibles du public). Ce principe se caractérise par des gestes tels :

- Le percement discret de quelques portes sur la façade nord, là où se trouvent des fenêtres, pour accommoder les nouvelles sorties de secours et l'accès aux terrasses;
- L'encloisonnement des coursives situées sur la façade sud à l'aide de parements de verre laissant transparaître la forme originale du bâtiment;
- La transformation des toits en toitures vertes avec terrasses sur l'ensemble du bâtiment réduisant ainsi les îlots de chaleur tout en améliorant l'esthétique du bâtiment, vu depuis le mont Royal;
- Le positionnement des nouveaux appentis mécaniques sur le toit et des accès aux terrasses du côté de la cour intérieure afin qu'ils ne soient pas visibles de la rue;
- Le changement des fenêtres existantes (en aluminium blanc) pour de nouvelles fenêtres en aluminium dont la couleur se rapprochera de celle à l'origine;
- La conservation et la restauration des portes d'entrée en bois sur les façades visibles au public;
- La valorisation de l'architecture décorative au niveau de l'entrée centrale sud à l'aide d'un éclairage discret;
- L'aménagement en sous-sol du stationnement requis pour les résidents. Seul le stationnement des visiteurs sera aménagé en surface.

Le principe d'intervention pour l'intérieur du bâtiment se base sur la conservation et la réutilisation, dans la mesure du possible, des espaces et matériaux existants. Ce principe d'intervention se caractérise par des gestes tels :

- La conservation de la chapelle tel quel, avec une restauration des parties abîmées et la rénovation du système d'éclairage;
- La conservation et la restauration de l'escalier monumental menant à la chapelle;
- Le démontage et la réutilisation des boiseries existantes dans l'ensemble des nouveaux aménagements;
- La réinterprétation des corridors voûtés dans certains espaces communs et à l'entrée de certaines unités;

Le principe directeur de l'intervention architecturale sur l'intérieur du bâtiment se résume par l'utilisation de nouveaux

éléments architecturaux de facture contemporaine appliqués tels une nouvelle couche sur le bâtiment existant dans le respect du caractère de l'édifice. Ce principe d'intervention est appliqué aux façades non visibles par le public seulement et se caractérise dans les gestes tels :

- La création, côté cour, de jardins d'hiver permettant un apport plus grand de lumière naturelle à l'intérieur des logements, tout en évitant de créer des balcons en projection;
- Le réagencement de la fenestration dans les cours intérieures pour augmenter l'apport de lumière naturelle;
- L'utilisation de matériaux nobles, agencés au bâtiment existant, comme nouveau parement, aux endroits requis.

Les trois principes énumérés plus haut s'inscrivent à l'intérieur du principe plus général de développement durable. Les interventions suivantes sont en respect d'une telle démarche :

- Conservation de la majorité des murs extérieurs et planchers;
- Réutilisation des boiseries existantes;
- Utilisation de matériaux à faible émission de COV;
- Contrôles sophistiqués des systèmes mécaniques dans un but de conservation d'énergie;
- Amélioration de la performance de l'enveloppe du bâtiment (toitures vertes et nouvelles fenêtres);
- Collecte et entreposage des matériaux recyclables;
- Généreux apport de lumière naturelle pour toutes les unités.

Il y aura trois phases au projet. La première phase comprendra la partie est du bâtiment sur toute sa hauteur. La seconde phase concernera les unités du centre et les espaces communs (piscine et autre). La troisième phase impliquera l'aile ouest où se trouvent les locaux de l'université. Chaque phase comprendra entre 30 et 40 unités. La première phase sera prête pour occupation idéalement à l'automne 2010. Les phases subséquentes au début 2012 et à l'automne 2012.

À titre indicatif, l'école de musique occupant des locaux à l'intérieur du bâtiment pourra y résider pour une période de 5 ans maximum, suite à la vente du bâtiment au Groupe immobilier F.Catania & associés inc.

Argument

À ce jour, le recyclage de bâtiments institutionnels en résidences privées s'est avéré un choix éclairé dans plusieurs cas sur l'île de Montréal. Pour le présent projet, la maison mère des Soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, dont une partie seulement servait d'école, sera transformée en résidences privées.

Les **éléments patrimoniaux significatifs** (chapelle, façades) seront conservés et mis en valeur lors de la transformation.

L'**intervention architecturale proposée sur le bâtiment est minimale** sur les façades publiques. Les gestes sont ciblés et s'ajoutent au bâtiment, tels une deuxième peau, sans jamais renier les attributs de l'architecture existante.

Le projet dans son ensemble est un **exemple de développement durable**, autant pour l'aménagement du site que dans le cadre du recyclage du bâtiment.

Plan clé



Figure 11 - Plan clé - contexte existant

Photographies



01



02



03



04



05



06

Figure 12 - Photographies - contexte existant

Photographies



Figure 13 - Photographies - contexte existant

Plan clé

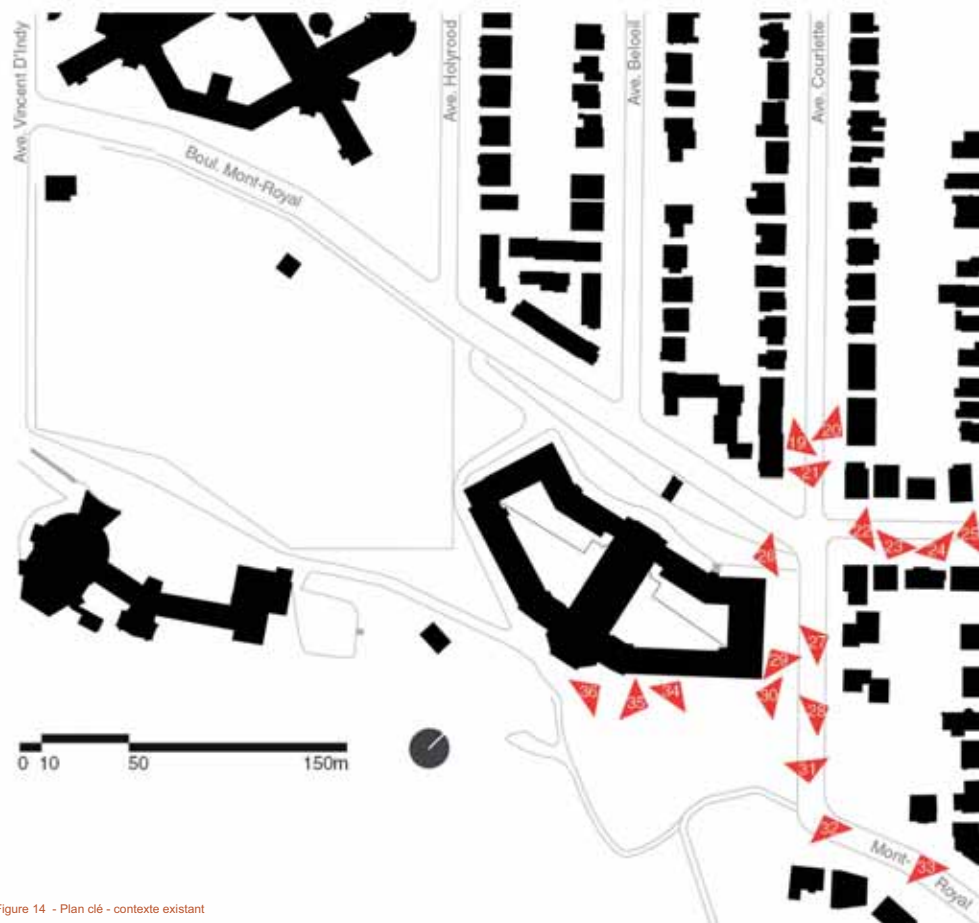


Figure 14 - Plan clé - contexte existant

Photographies

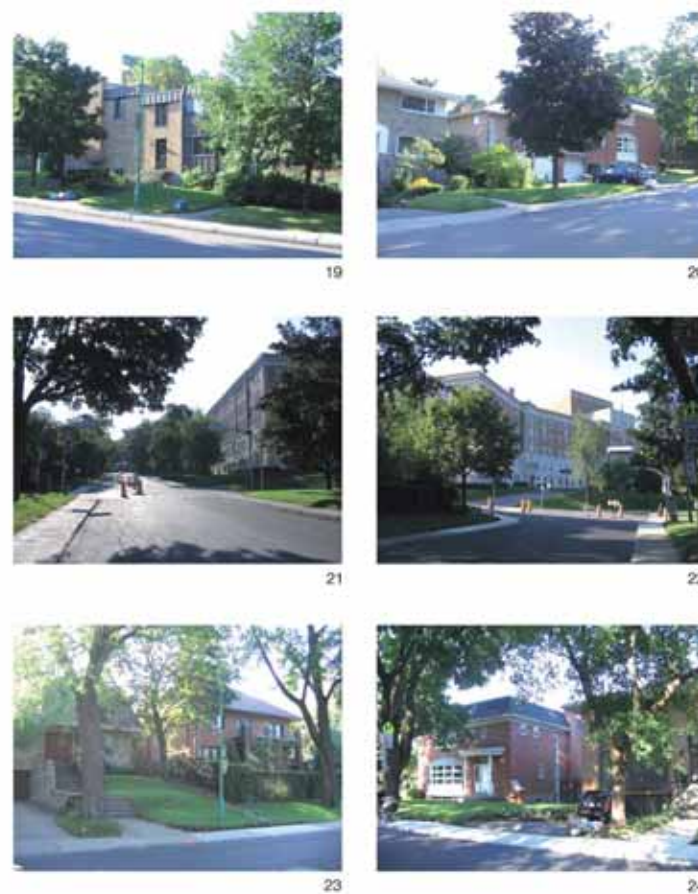


Figure 15 - Photographies - contexte existant

Photographies



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36

Figure 16 - Photographies - contexte existant

Plan clé



Figure 17 - Plan clé - contexte existant

Photographies



37



38



39



40



41



42

Figure 18 - Photographies - contexte existant

Plan photographies



43

44

45



46



47



48



49



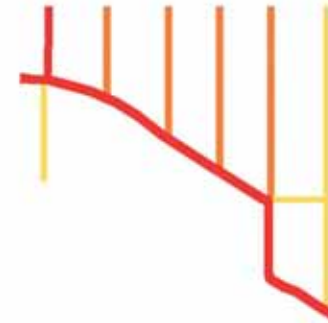
50



51



BÂTI / ESPACE VIDE



RÉSEAU VIAIRE



TOPOGRAPHIE



ESPACE VERT

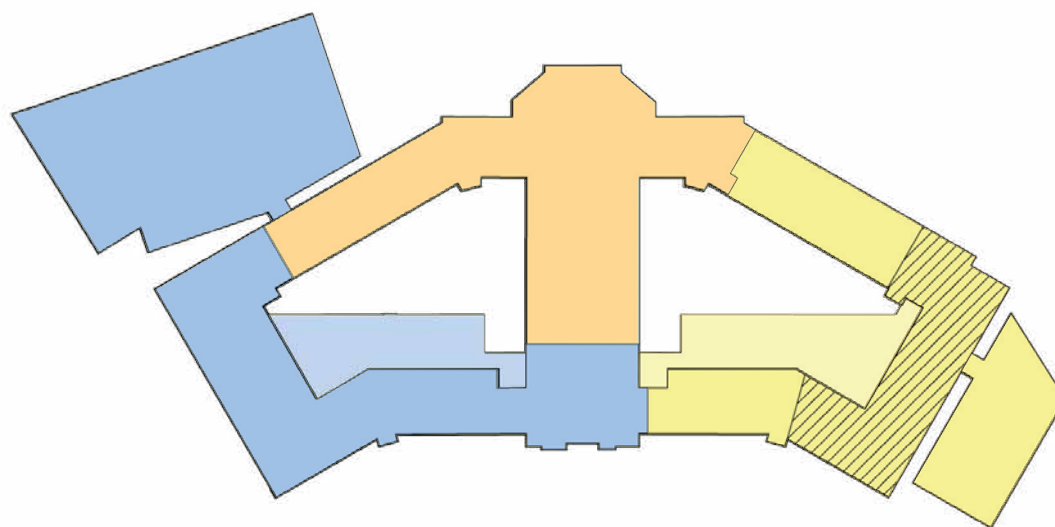
Figure 19 - Photographies - contexte existant

PLAN DE PHASAGE

- PHASE 1 ET STATIONNEMENT
OCCUPATION AUTOMNE 2010
- PHASE 2
OCCUPATION DÉBUT 2012
- PHASE 3 ET STATIONNEMENT
OCCUPATION AUTOMNE 2012

Note :

La convention d'achat stipule que l'université de Montréal peut utiliser une superficie approximative de 100 m² pour une période maximale de 5 ans tandis que l'école Brams-Peretz peut continuer d'utiliser ses locaux d'une superficie approximative de 150 m² pour une durée de 5 ans.



PARTIE UTILISÉE PAR L'ÉCOLE
BRAMS-PERETZ, NIVEAU 0

PARTIE UTILISÉE PAR L'UNIVERSITÉ
DE MONTRÉAL, NIVEAUX 1 À 3

Figure 20 - Plan de phasage et usages temporaires

PLAN DE STATIONNEMENT

NIVEAUX DE PLANCHER: 120 ET MOINS
 TOTAL DES STATIONNEMENTS INTÉRIEURS: 218 PLACES

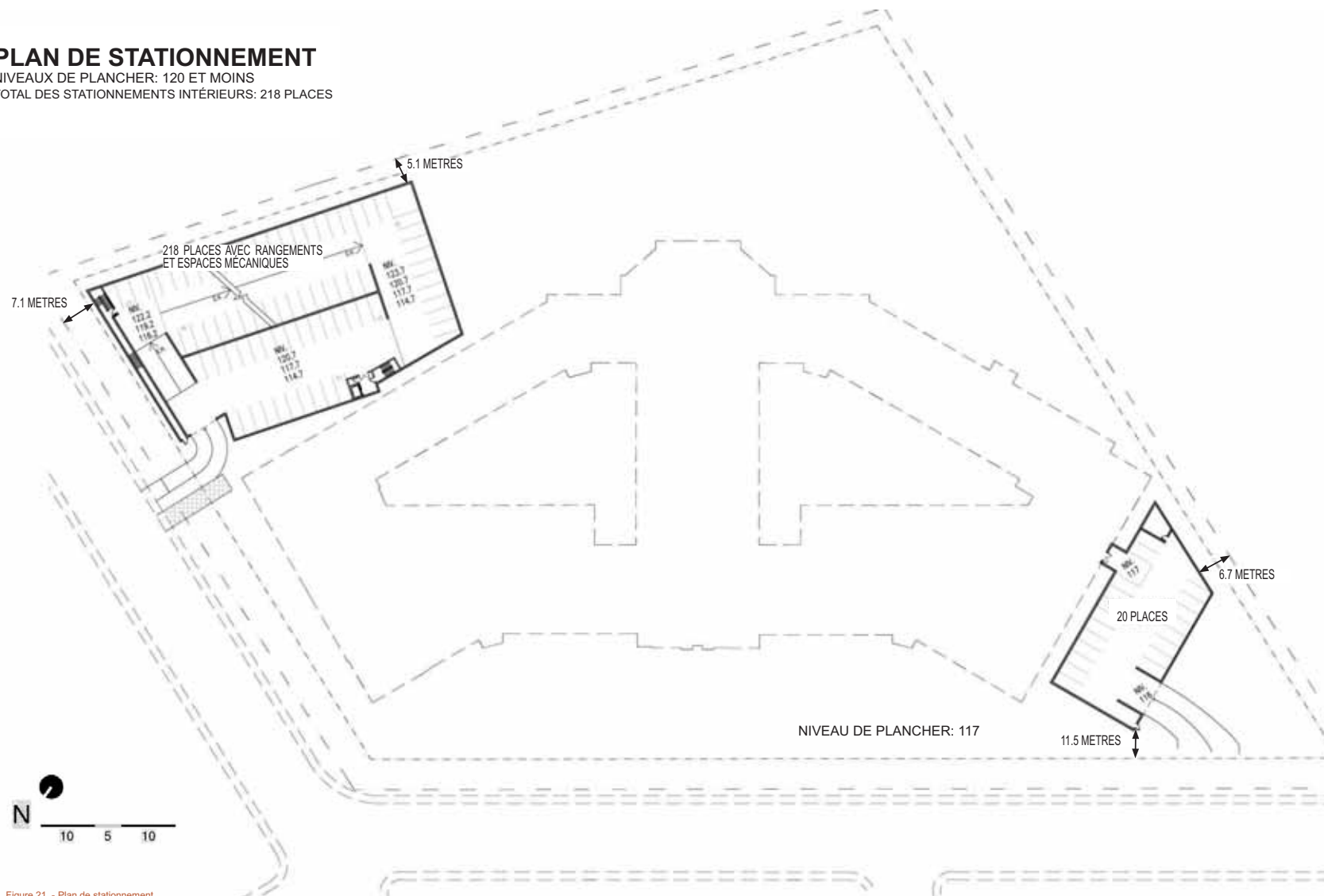


Figure 21 - Plan de stationnement

PLAN DU NIVEAU 0

NIVEAU DE PLANCHER 120
 NOMBRE D'UNITÉS : 15 UNITÉS

TOTAL D'UNITÉS : 123 UNITÉS

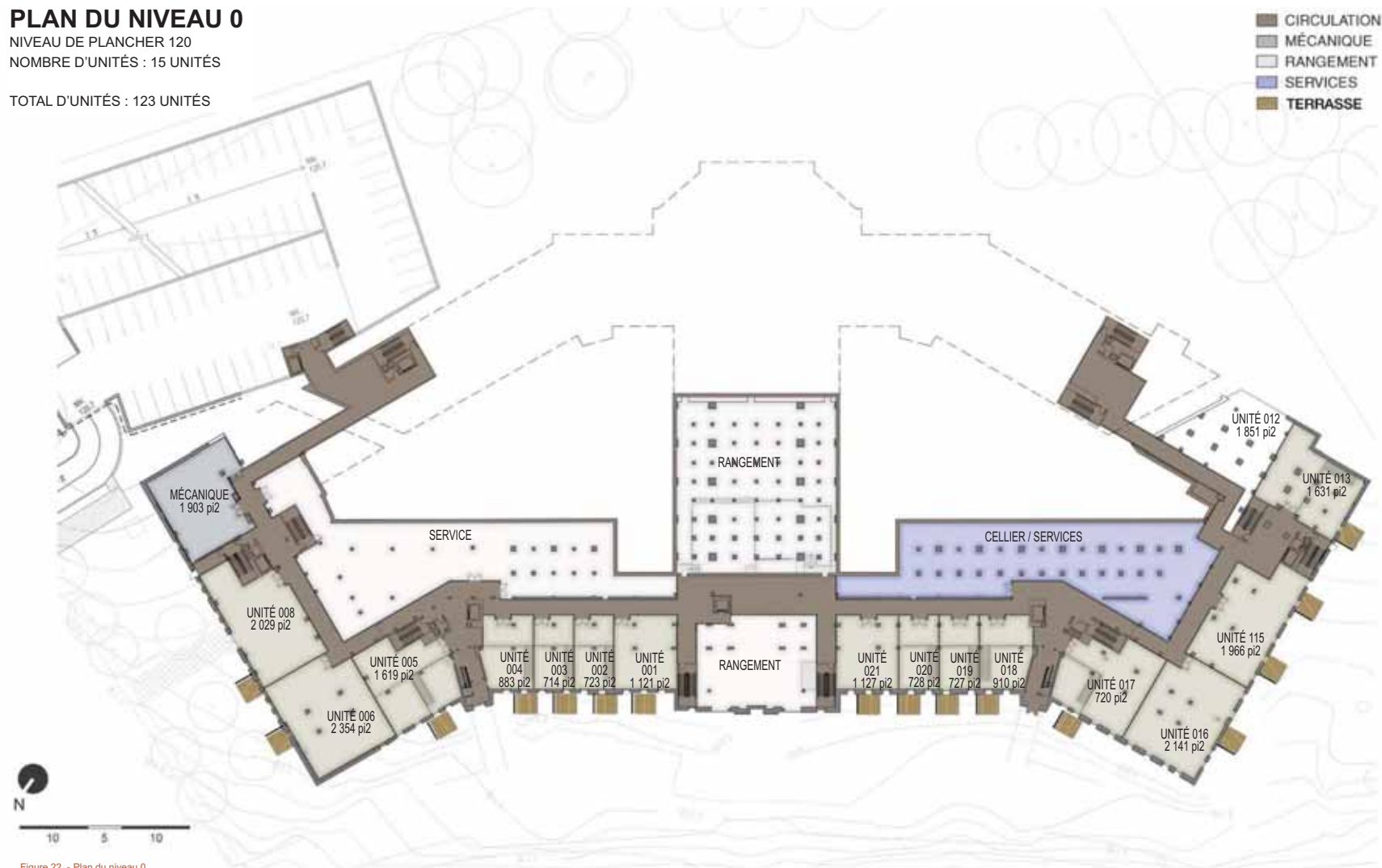


Figure 22 - Plan du niveau 0

PLAN DU NIVEAU 1

NIVEAU DE PLANCHER 124
 NOMBRE D'UNITÉS : 12 UNITÉS

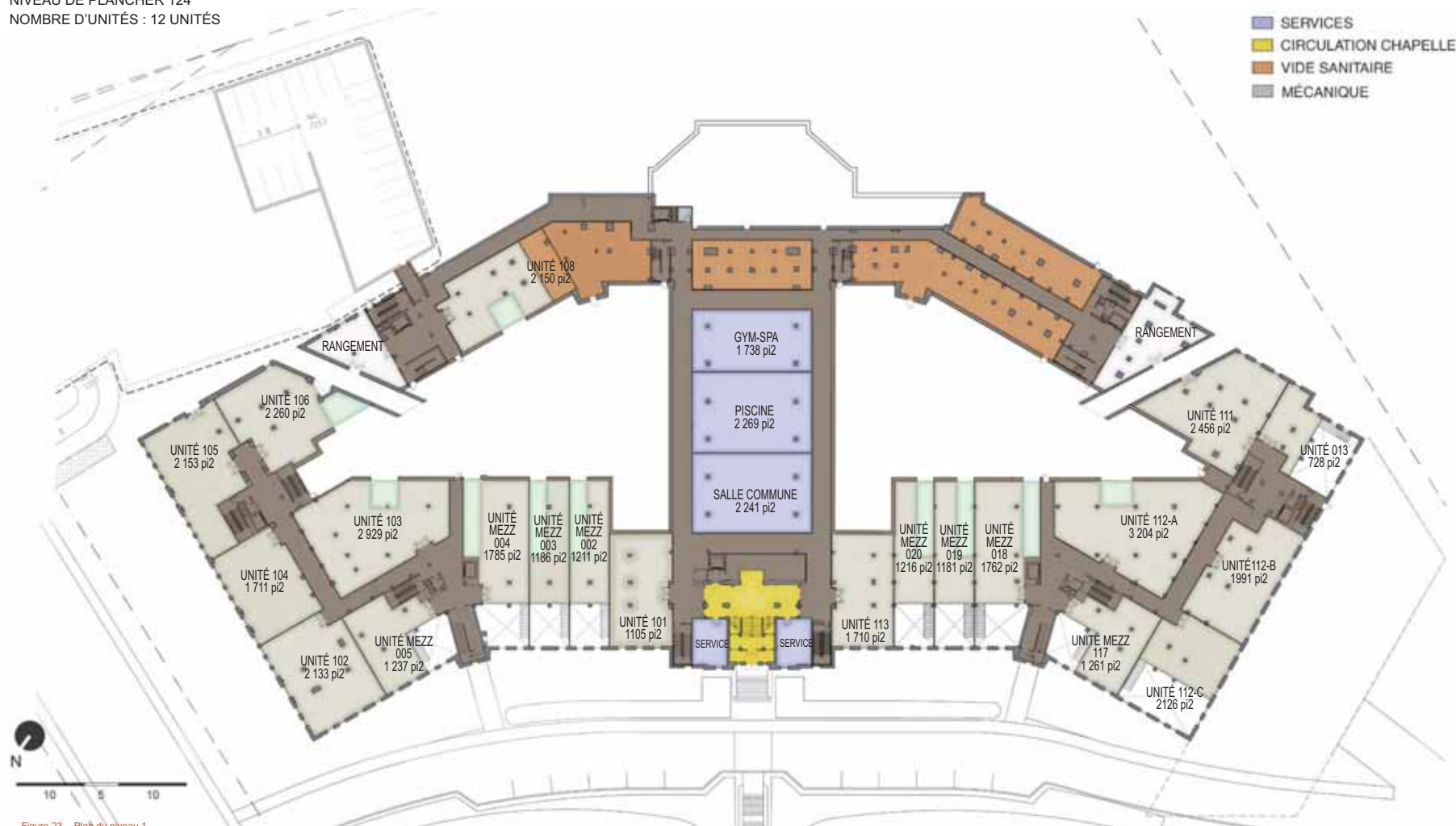


Figure 23 - Plan du niveau 1

PLAN DU NIVEAU 2

NIVEAU DE PLANCHER: 128
 NOMBRE D'UNITÉS : 28 UNITÉS

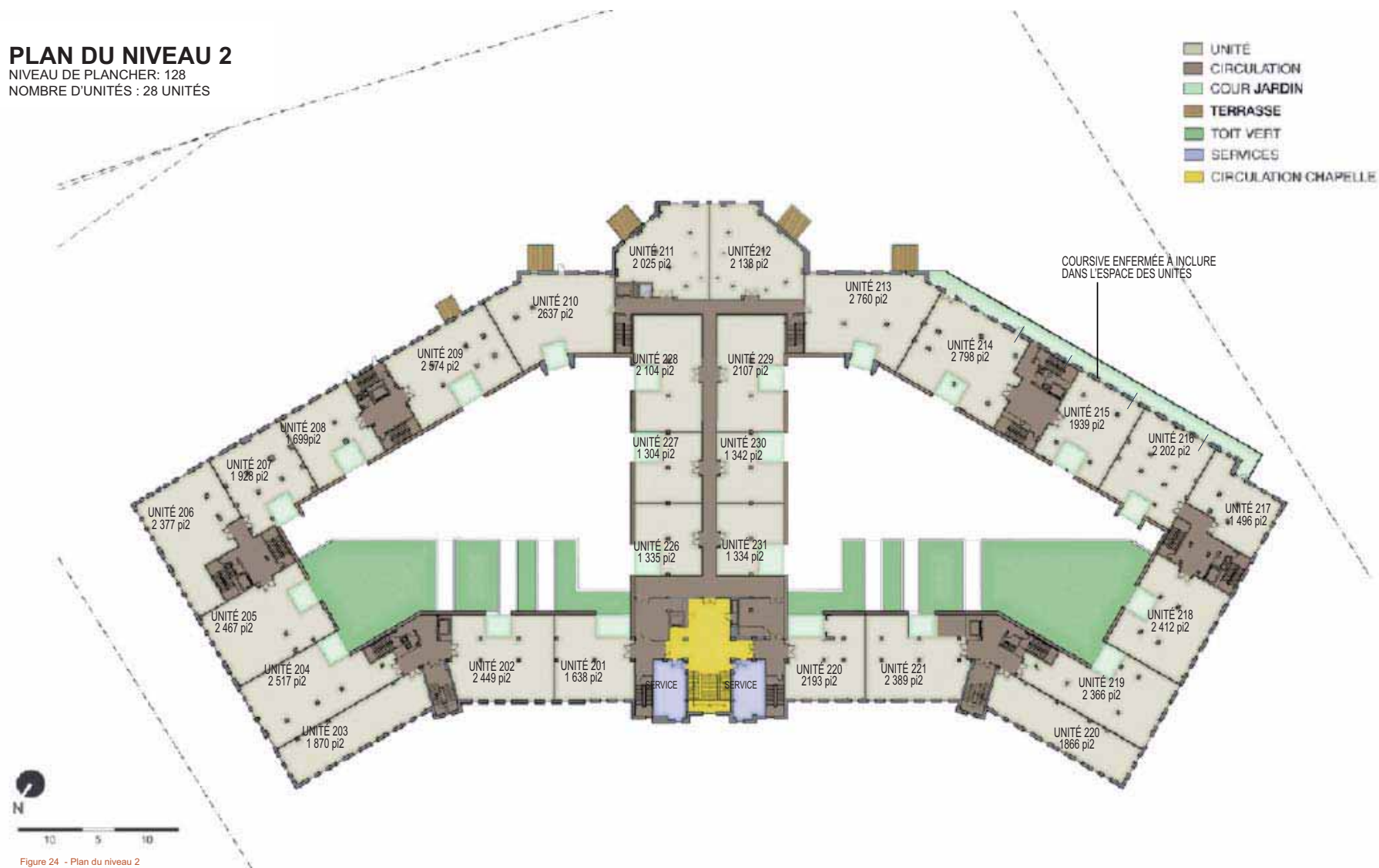


Figure 24 - Plan du niveau 2

PLAN DU NIVEAU 3

NIVEAU DE PLANCHER: 132
 NOMBRE D'UNITÉS : 21 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- SERVICES
- CHAPELLE
- CIRCULATION CHAPELLE
- MÉCANIQUE

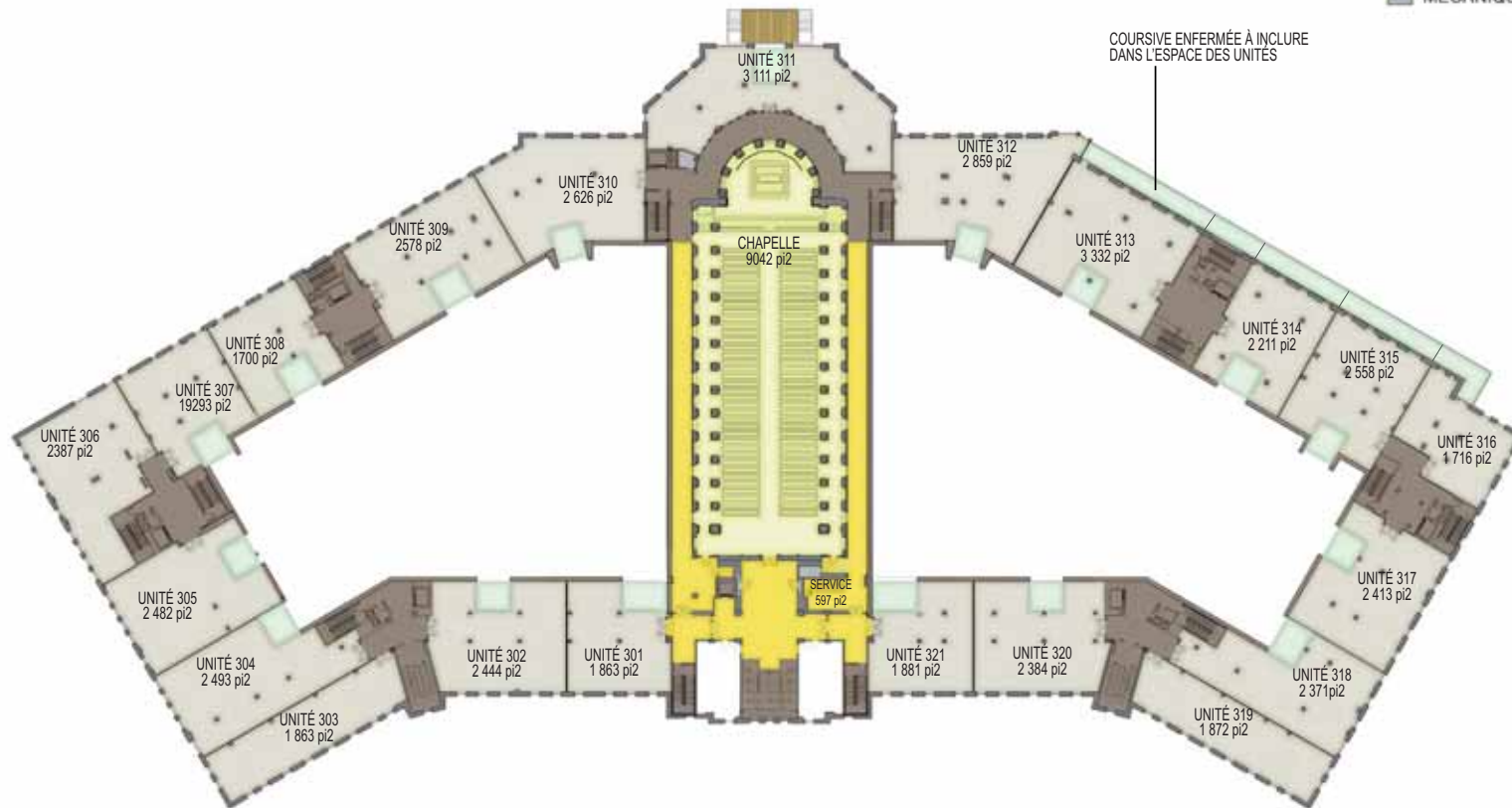


Figure 25 - Plan du niveau 3

PLAN DU NIVEAU 4

NIVEAU DE PLANCHER: 136
 NOMBRE D'UNITÉS : 22 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- MÉCANIQUE

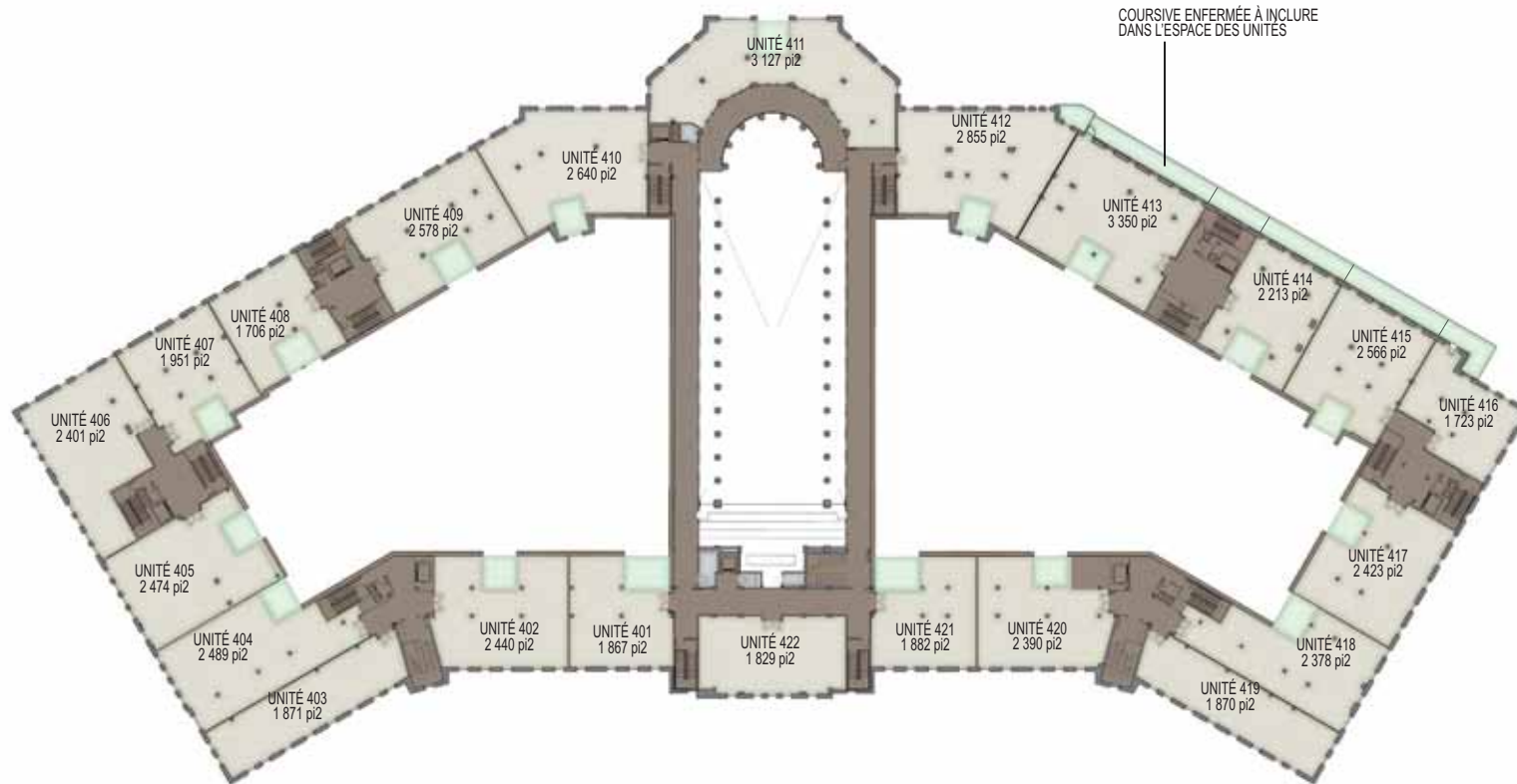


Figure 26 - Plan du niveau 4

PLAN DU NIVEAU 5

NIVEAU DU PLANCHER: 140
 NOMBRE D'UNITÉS : 10 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- TOIT VERT
- MÉCANIQUE
- CHAPELLE

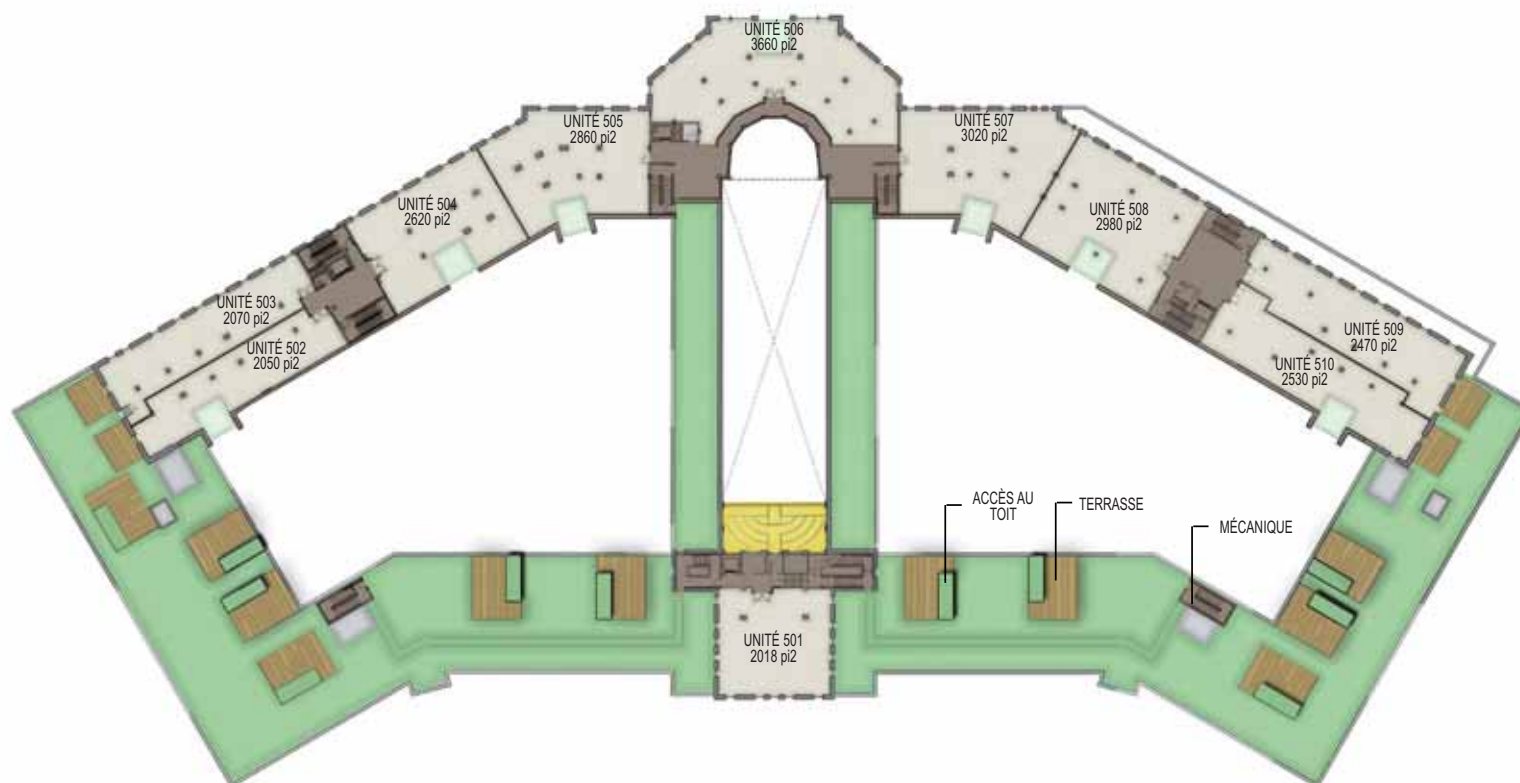


Figure 27 - Plan du niveau 5

PLAN DU NIVEAU 6

NIVEAU DU PLANCHER: 144
 NOMBRE D'UNITÉS : 9 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- TOIT VERT
- MÉCANIQUE
- CHAPELLE

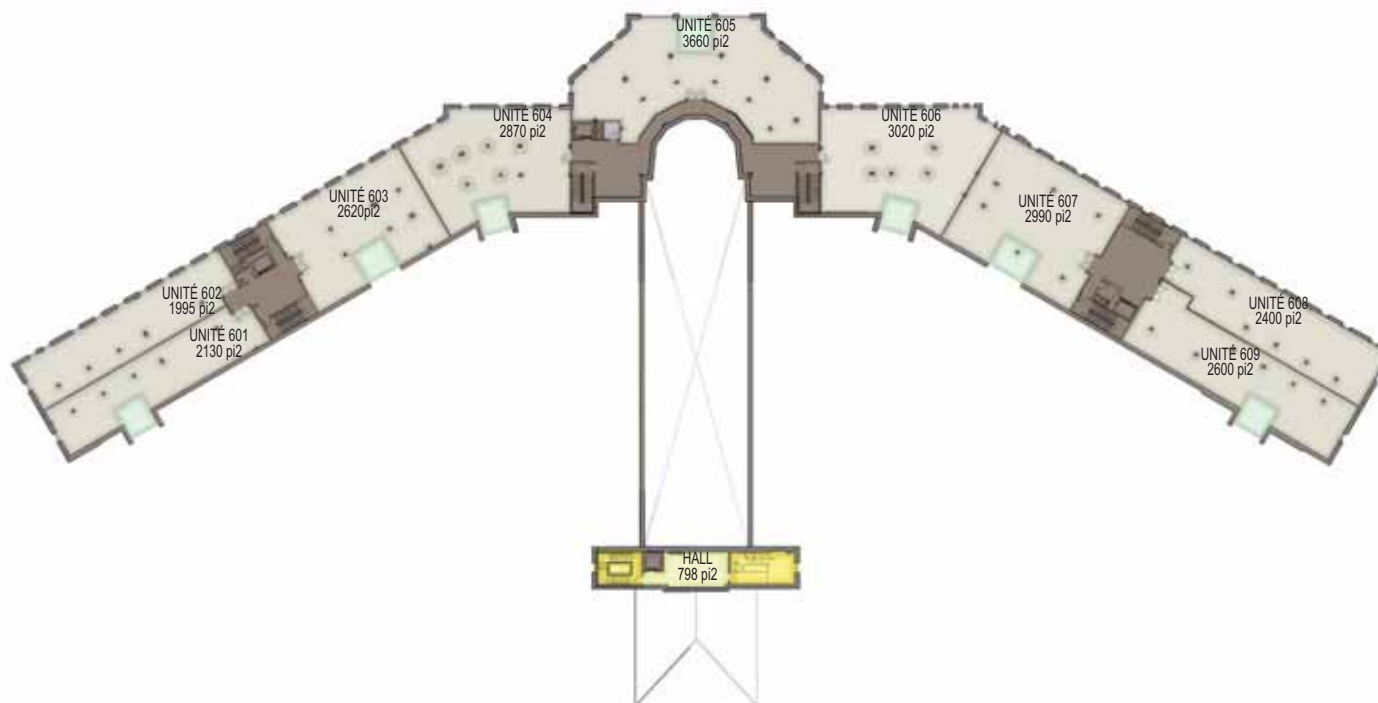


Figure 28 - Plan du niveau 6

PLAN DU NIVEAU 7

NIVEAU DU PLANCHER: 148
 NOMBRE D'UNITÉS : 5 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- TERRASSE
- TOIT VERT
- MÉCANIQUE

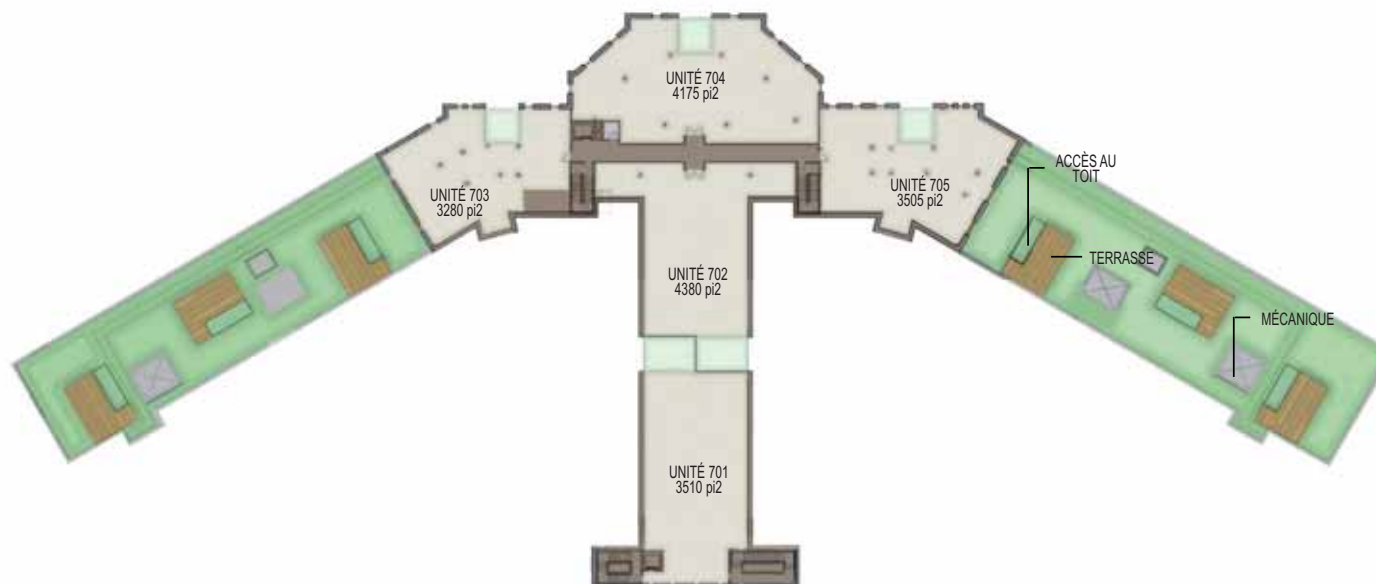


Figure 29 - Plan du niveau 7

PLAN DU NIVEAU 8

NIVEAU DU PLANCHER: 152
NOMBRE D'UNITÉS : 1 UNITÉ

- UNITÉ
- CIRCULATION
- TERRASSE
- TOIT VERT

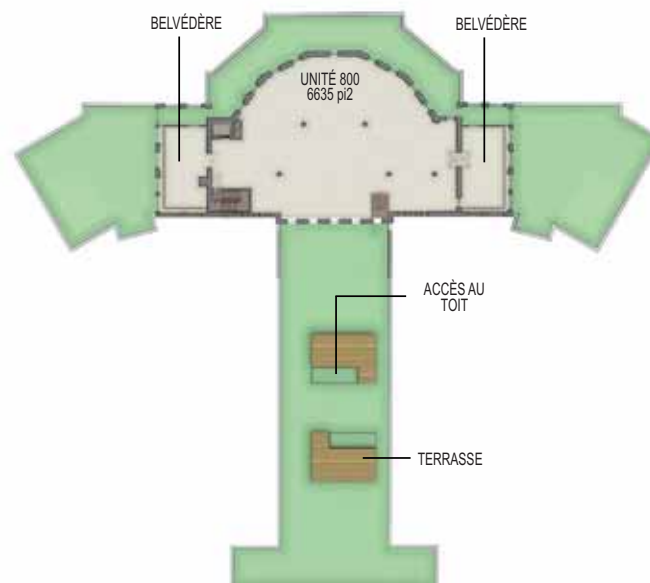


Figure 30 - Plan duniveau 8

ZONES D'INTERVENTION

FAÇADES EXISTANTES

■ INTERVENTIONS SUR L'ENSEMBLE DE LA FAÇADE

■ INTERVENTIONS PONCTUELLES

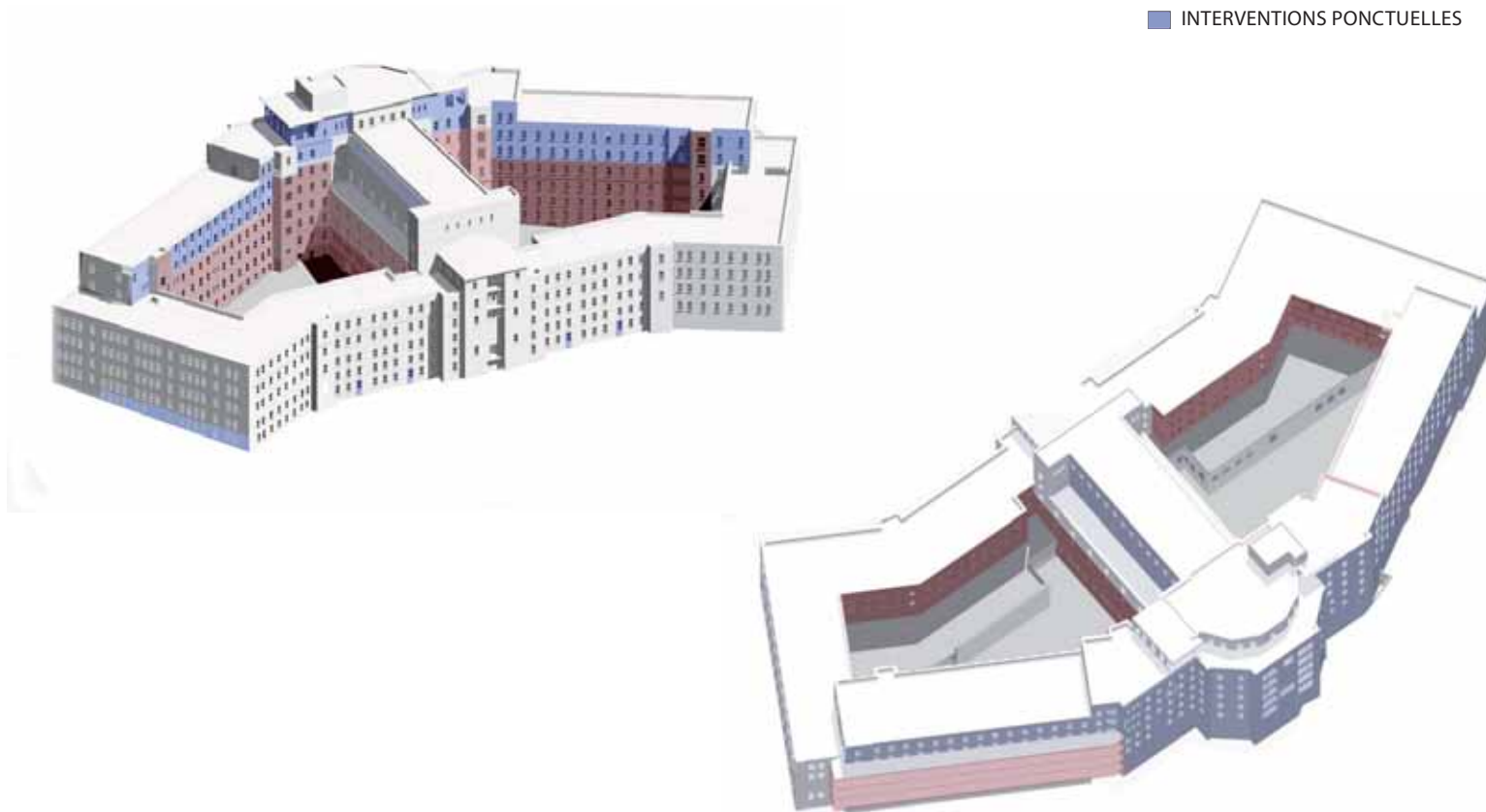
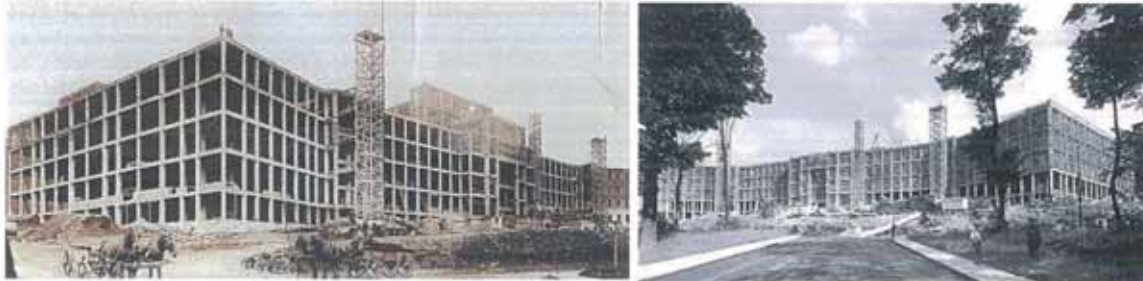


Figure 31 - Zones d'intervention - façades existantes

MODULATION DE LA STRUCTURE ET DES OUVERTURES

ÉLEVATION SUD

ORGANISATION DE LA TRAME STRUCTURALE EXISTANTE



OUVERTURE PONCTUELLE POUR CHAQUE TRAME STRUCTURALE



RELATION ENTRE LA TRAME STRUCTURALE ET LA COMPOSITION DES OUVERTURES

Figure 32 - Modulation de la structure et des ouvertures pour la façade Sud

ZONAGE DES FAÇADES EXTÉRIURES

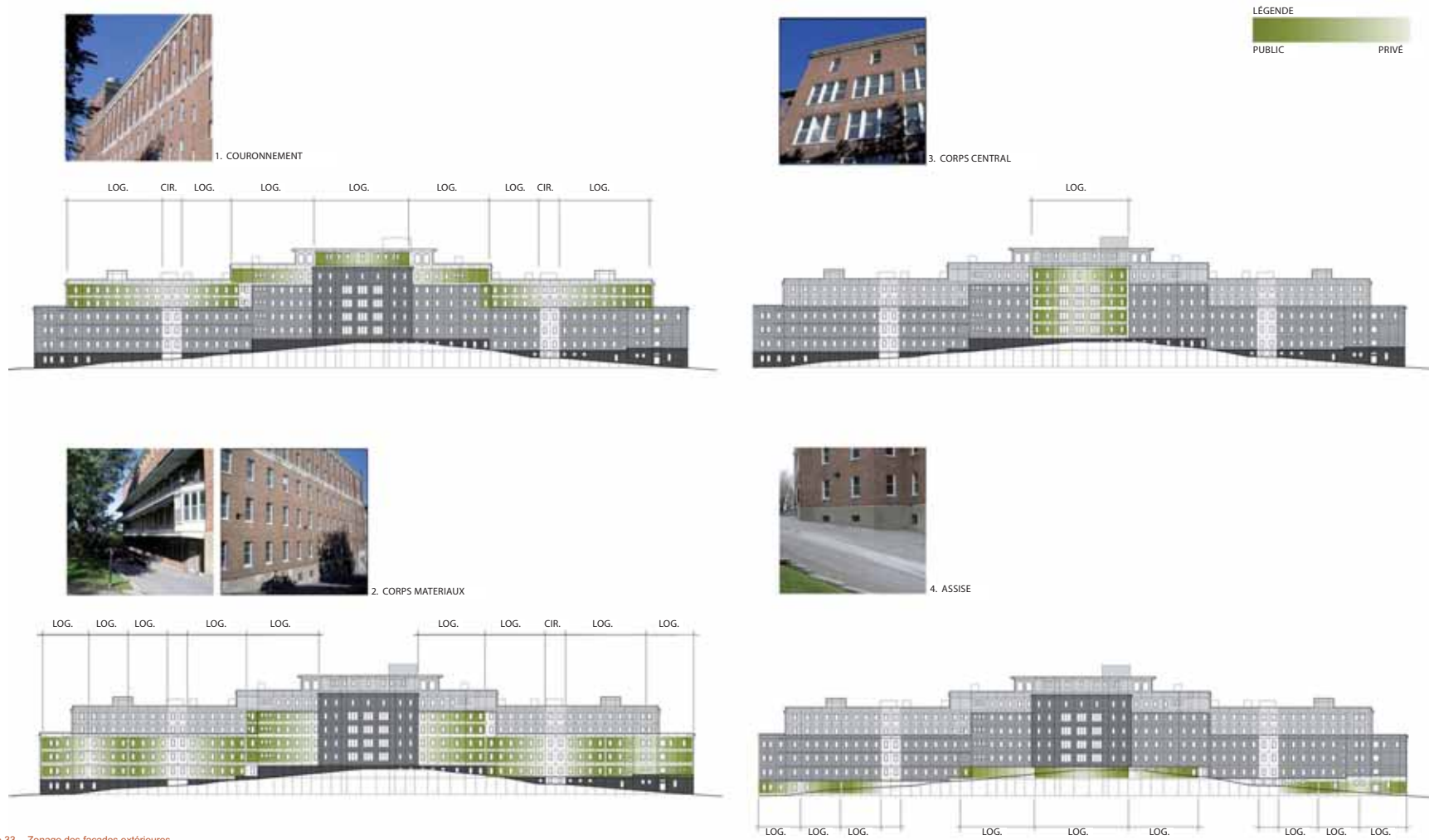


Figure 33 - Zonage des façades extérieures

DÉTAIL D'ÉLÉVATION - FAÇADE SUD EXTÉRIURE CÔTÉ MONT-ROYAL

INTENTIONS & OBJECTIFS DE DESIGN

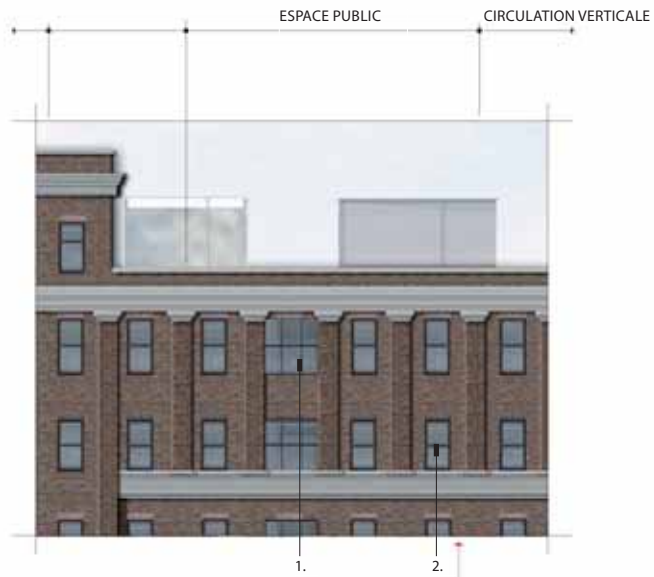
- 1 - VUES (PRÉSENCE DU MONT-ROYAL); TRAVAIL SUR LA FENÊTRE (DIMENSIONS, POSITION)
- 2 - ENSOLEILEMENT & LUMIÈRE NATURELLE; TRAVAIL SUR UN ACCESSOIRE DE LA FENÊTRE (DISPOSITIFS D'OCCULTATION, TABLETTE RÉFLÉCHISSANTE) ET CONTEXTE
- 3 - RESPECT DU PATRIMOINE & IDENTIFICATION DE LA NOUVELLE FONCTION; COMPRÉHENSION DES LIGNES D'INTERVENTIONS PUBLICS VERSUS PRIVÉS



Figure 34 - Détails d'élévation, façades sud extérieures

DÉTAIL D'ÉLÉVATION - FAÇADE SUD EXTÉRIURE
CÔTÉ MONT-ROYAL (SUITE)

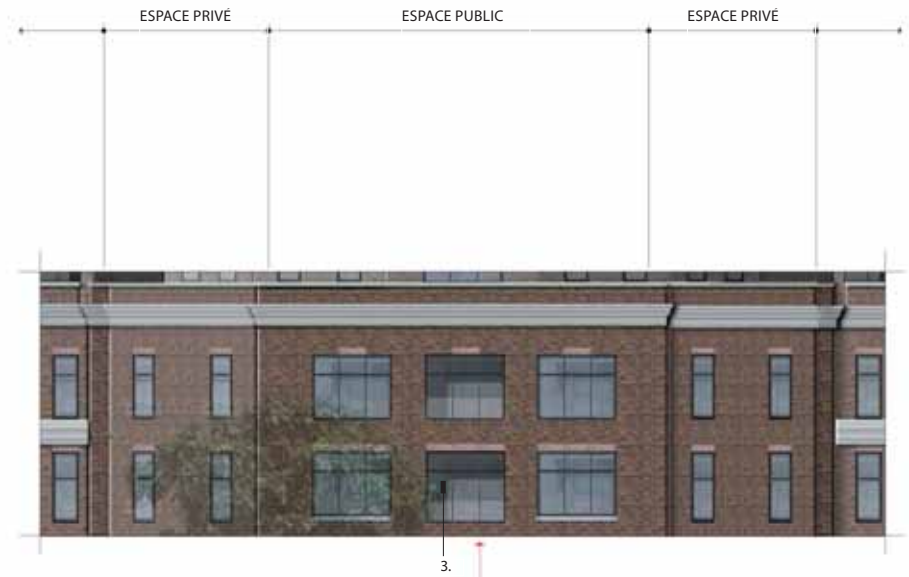
D - LOGEMENT TYPE - PORTION DU COURONNEMENT



- 1. VITRINE INSTALLÉE SUR LE MÊME PLAN QUE LA MAÇONNERIE
- 2. DIMENSION FENÊTRE CONSERVÉE



E - LOGEMENT TYPE - CORPS CENTRAL



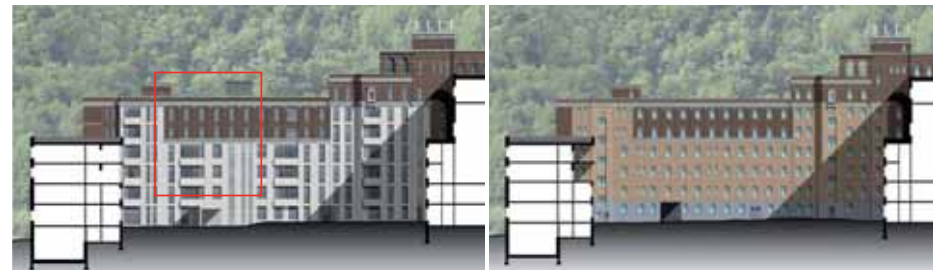
- 3. JARDIN D'HIVER SUIVANT LES DIMENSIONS DES OUVERTURES ACTUELLES



Figure 35 - Détails d'élévation, façades sud extérieures

DÉTAIL D'ÉLÉVATION - FAÇADE INTÉRIEURE

CÔTÉ COUR INTÉRIEURE



ÉLÉVATION 5 - PROPOSÉE

ÉLÉVATION 5 - EXISTANT

1. AVANCER LA LIMITE DE LA FAÇADE ET PERMETTRE UNE OUVERTURE VERS LE CIEL - GARDE-CORPS EN PROJECTION, DU MÊME MATÉRIEL QUE LA FAÇADE
2. FACTURE EXTÉRIEURE À L'ESPACE COUR JARDIN - PORTES VITRÉES S'OUVRANT COMPLÈTEMENT (CADRE DISSIMULÉ)
3. PANNEAUX TRANSLUCIDES EN VERRE MOULÉ
4. RECOUVREMENT DE LA MAÇONNERIE JAUNE EXISTANTE - REVÊTEMENT EN PANNEAUX DE MAÇONNERIE DE TYPE PIERRE NATURELLE SUR SYSTÈME ULTRA-LÉGER «ROCASTONE» OU ÉQUIVALENT
5. NOUVELLES FENÊTRES EN ALUMINIUM COULEUR ANTHRACITE
6. LECTURE DE LA CIRCULATION VERTICALE EN FAÇADE - VERRE TRANSLUCIDE CONTINU
7. PANNEAU TYMPAN
8. OUVERTURE PLUS FRANCHE, ÉLÉMENT EN SOUSTRACTION - CADRES DE FENÊTRE NON AFFIRMÉS EN FAÇADE

Figure 36 - Détails d'élévation, façade intérieure

ÉLÉVATION 1
FAÇADE AVANT



EXISTANT



PROPOSÉE

Figure 37 - Élévation 1 - existant / proposée



ÉLÉVATION 2
FAÇADE ARRIÈRE



EXISTANT



PROPOSÉE

— NIVEAU DU SOL

Figure 38 - Élévation 2 - existant / proposée

ÉLÉVATIONS 3 ET 4
FAÇADES LATÉRALES



ÉLÉVATION 3 - EXISTANT



ÉLÉVATION 4 - EXISTANT



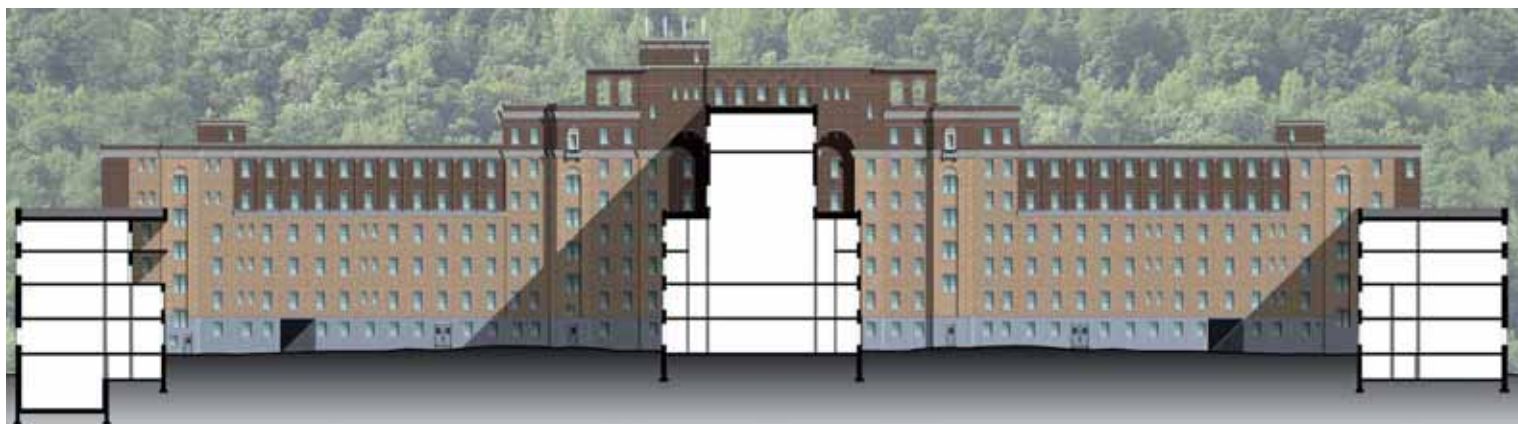
ÉLÉVATION 3 - PROPOSÉE



ÉLÉVATION 4 - PROPOSÉE

Figure 39 - Élévations 3 et 4 - existant / proposée

ÉLÉVATION 5
COUR INTÉRIEURE



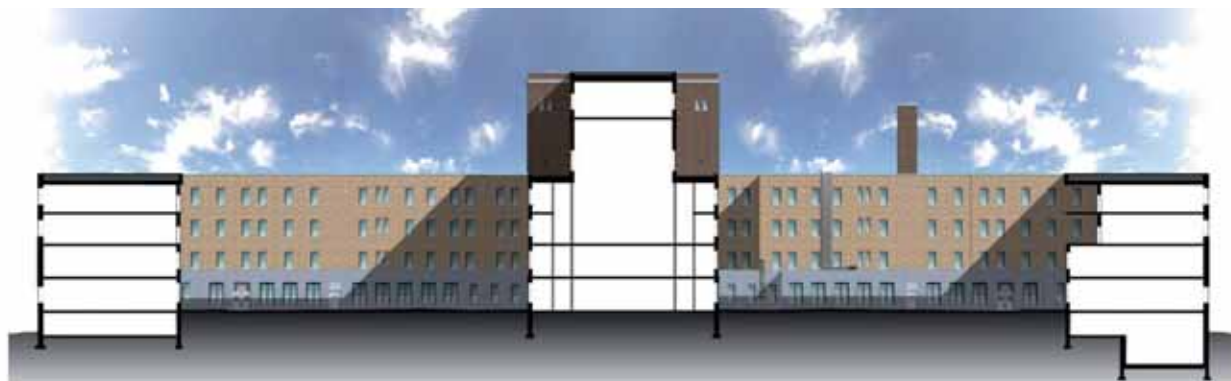
EXISTANT



PROPOSÉE

Figure 40 - Élévation 5 - existant / proposée

ÉLÉVATION 6
COUR INTÉRIEURE



EXISTANT

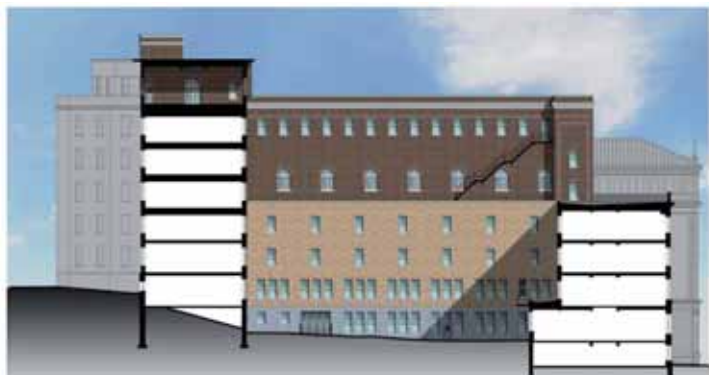


PROPOSEE

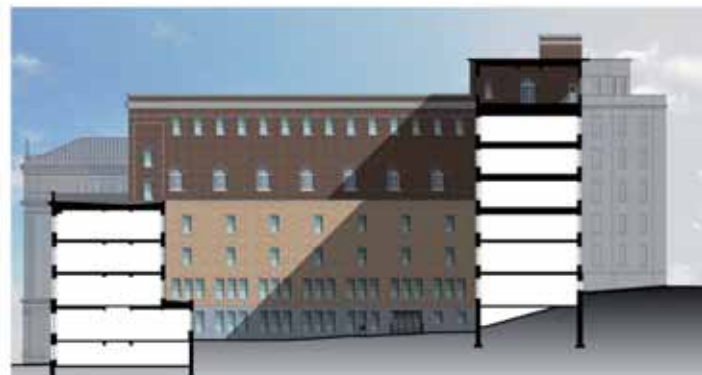
Figure 41 - Élévation 6 - existant / proposée

ÉLÉVATIONS 7 ET 8

COUR INTÉRIURE - VUES LATÉRALES



ÉLÉVATION 7 - EXISTANT



ÉLÉVATION 8 - EXISTANT



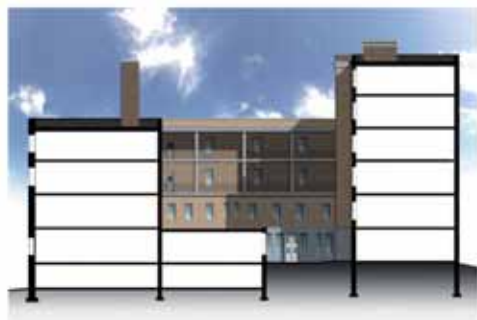
ÉLÉVATION 7 - PROPOSÉE



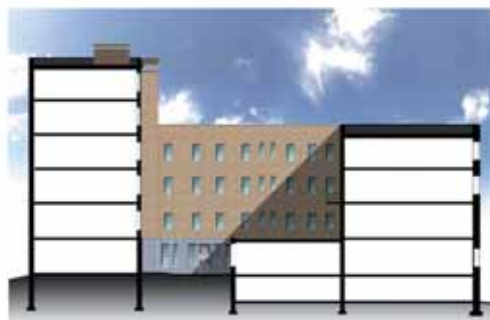
ÉLÉVATION 8 - PROPOSÉE

Figure 42 - Élévations 7 et 8 - existant / proposée

ÉLÉVATIONS 9 ET 10 COUR INTÉRIEURE - VUES LATÉRALES



ÉLÉVATION 9 - EXISTANT



ÉLÉVATION 10 - EXISTANT



ÉLÉVATION 9 - PROPOSÉE



ÉLÉVATION 10 - PROPOSÉE

Figure 43 - Élévations 9 et 10 - existant / proposée

ÉDICULE AU TOIT
PROPOSITION ARCHITECTURALE



1. NOUVEAU GARDE-CORPS INSTALLÉ AU PARAPET EXISTANT
2. GARDE-CORPS ASSURÉ PAR LE NOUVEAU PAREMENT
3. TOIT VERT
4. TERRASSES EN BOIS
5. ACCÈS AU TOIT À PARTIR DES ÉDICULES EN VERRE
6. MOBILIER INTÉGRÉ EN BOIS
7. GARDE-CORPS LATÉRAL EN VERRE
8. GARDE-CORPS FRONTAL EN MAÇONNERIE

Figure 44 - Édicule au toit

ÉDICULE AU TOIT
PROPOSITION ARCHITECTURALE

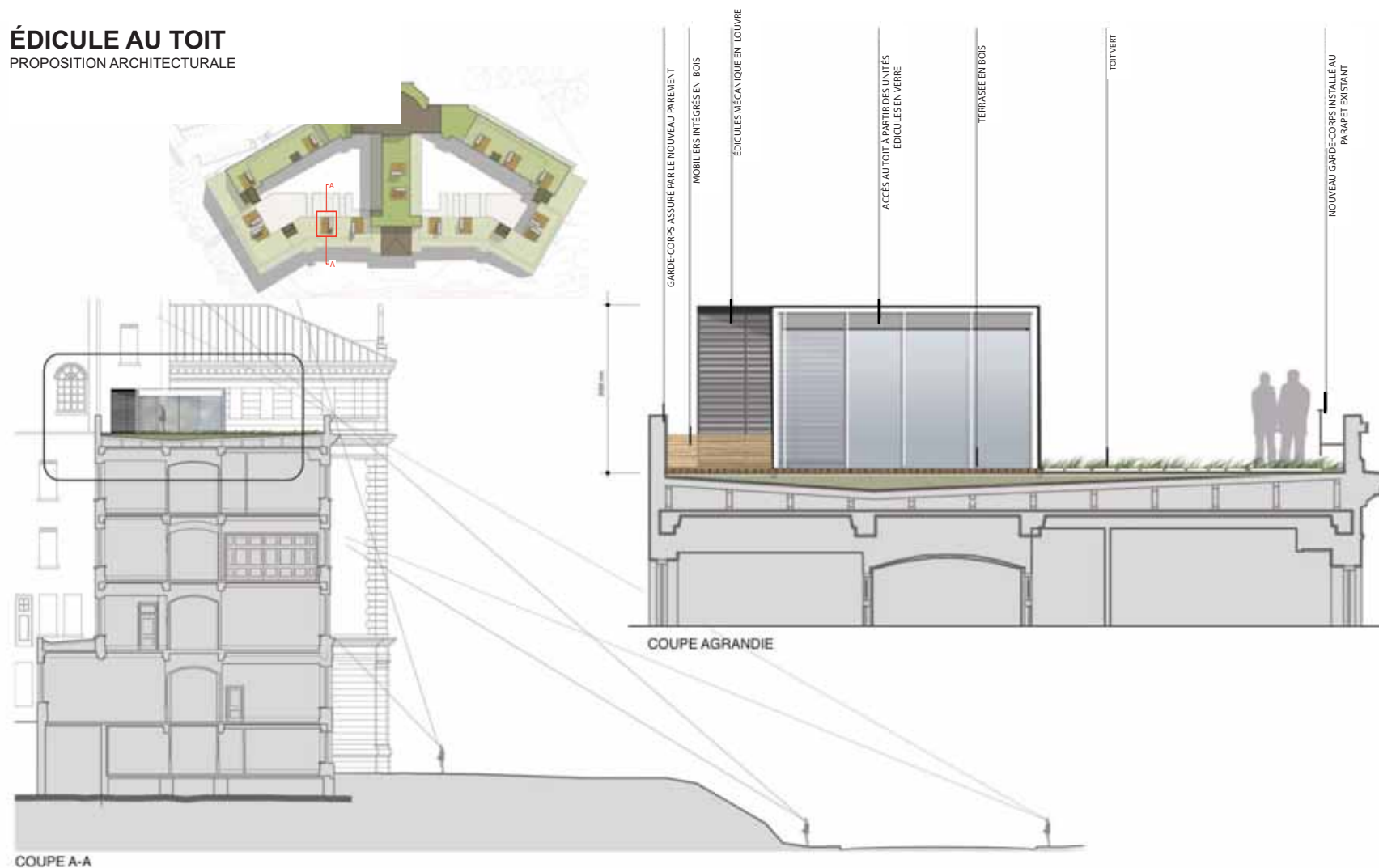


Figure 45 - Édicule au toit - coupe

RELATION ENTRE COUR INTÉRIEURE ET BÂTIMENT

PROPOSITION ARCHITECTURALE



1. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ESPACE INTÉRIEUR, RAPPEL DE LA LIMITE DU BÂTIMENT INITIAL - OUVRIR LES GARAGES JUSQU'À LA LIMITE DU MUR SUPÉRIEUR (EN TRANCHES)
2. ENTRÉE DE L'UNITÉ AU NIVEAU BAS
3. VUES LATÉRALES SUR LA COUR INTÉRIEURE (APPROPRIATION DE L'ESPACE EXTÉRIEUR) - PANNEAUX DE VERRE COULISSANTS S'OUVRANT COMPLÈTEMENT
4. APPORT DE LUMIÈRE ET EXPRESSION DISSIMULÉE DE LA STRUCTURE - PANNEAUX TRANSLUCIDES EN VERRE MOULÉ
5. BARRIÈRE VÉGÉTALE
6. PRIVAUTÉ DE L'ESPACE TERRASSE EN-DESSOUS - MOBILIER INTÉGRÉ EN BOIS ET FILTRE VÉGÉTAL
7. ÉTIRER LA LIMITE DE L'ESPACE INTÉRIEUR/EXTÉRIEUR - TERRASSE EN BOIS, CONTINUITÉ DE L'ESPACE INTÉRIEUR
8. AVANCER LA LIMITE DE LA FAÇADE ET PERMETTRE UNE OUVERTURE VERS LE CIEL - GARDE-CORPS EN PROJECTION, DU MÊME MATÉRIAU QUE LA FAÇADE, DISPOSITION EN QUINCONCE
9. TOIT VERT

Figure 46 - Relation entre cours intérieures et bâtiment

DÉTAIL DE LA FENESTRATION DES BELVÈDÈRES

PROPOSITION ARCHITECTURALE

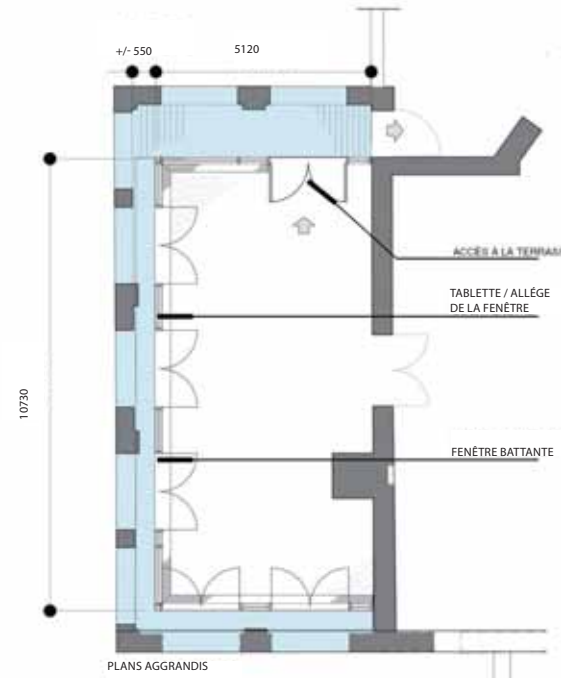
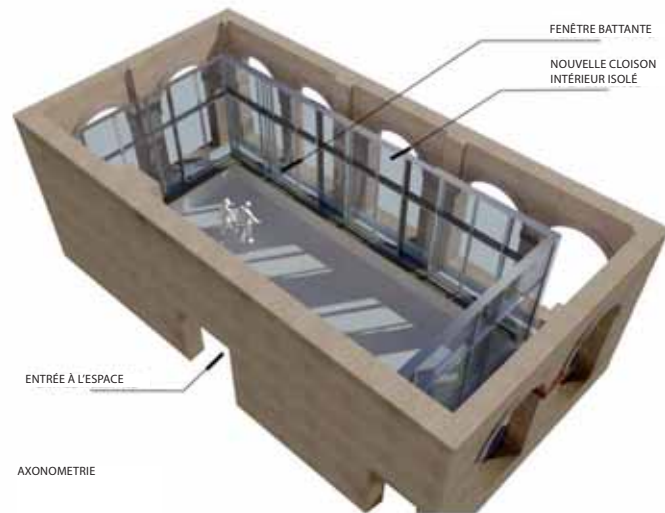
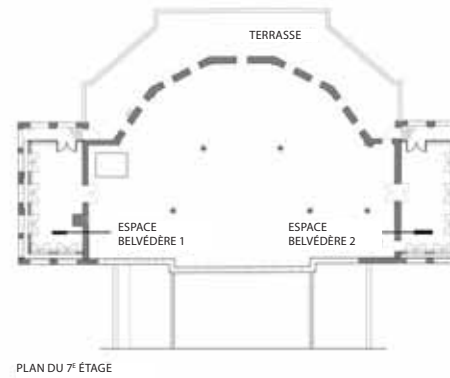
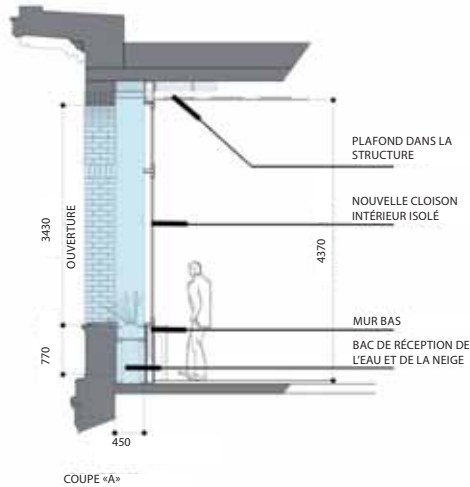


Figure 47 - Détail de la fenestration des belvédères

ENTRÉES DES STATIONNEMENTS

PROPOSITION ARCHITECTURALE



ENTRÉE DU GARAGE DE STATIONNEMENT CÔTÉ OUEST
(VUE DU BOUL. MONT-ROYAL)



ENTRÉE DU GARAGE DE STATIONNEMENT CÔTÉ EST
(VUE DU BOUL. MONT-ROYAL)

Figure 48 - Entrées des stationnements

1. MUR DE GARAGE EN MAÇONNERIE DE PIERRE GRIS
2. PAVÉ DU STATIONNEMENT POUR CAMION DE DÉMÉNAGEMENT EN BLOCS DE BÉTON PERMÉABLE (EMPLACEMENT DE DÉCHARGEMENT)

NOTE: CES SIMULATIONS ONT POUR BUT DE MONTRER LES ENTRÉES DES GARAGES SOUTERRAINS SEULEMENT. LE RESTE DU BÂTIMENT N'A PAS ÉTÉ MODIFIÉ POUR REPRÉSENTER LE PROJET PROPOSÉ.

PLAN D'UNE UNITÉ TYPIQUE
CONSERVATION ET RAPPELS DU BÂTIMENT ORIGINAL



Figure 49 - Plan d'une unité typique



circulation & stationnement

Contexte

Dans le but de répondre aux critères du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement d'Outremont et aux exigences en matière d'études d'impacts sur la circulation de la Ville de Montréal, le projet nécessitait une expertise en matière de circulation et de stationnement. L'Étude d'impact sur la circulation et le stationnement du projet de développement résidentiel est déposée avec le présent document et vise les objectifs suivants :

- Évaluer les impacts du projet immobilier sur la circulation et le stationnement;
- Au besoin, proposer des mesures pour atténuer les impacts.

Méthodologie

Pour ce faire, des relevés de circulation (comptages véhiculaires, occupation du stationnement sur rue) ont été effectués mardi le 9 septembre 2008. Les comptages ont été effectués entre 7h00 et 9h00 le matin et entre 15h30 et 18h00 l'après-midi. Les intersections ciblées sont les suivantes (figure 50):

- Boul. Mont-Royal / av.Courcellette / av. Maplewood, contrôlée par des feux de circulation;
- Boul.Mont-Royal / av. Beloeil, contrôlée par des panneaux d'arrêt seulement à l'approche de l'avenue Beloeil;
- Boul. Mont-Royal / av. Claude-Champagne, contrôlée par des panneaux d'arrêt à toutes les approches;
- Boul.Mont-Royal / av. Vincent-d'Indy, contrôlée par des panneaux d'arrêt à toutes les approches, sauf à l'approche Nord.



Figure 50 - Secteur et intersections à l'étude

Situation actuelle - circulation

Les volumes de circulation comptés sur le boulevard Mont-Royal aux heures de pointe du matin (entre 08h00 et 09h00) et de l'après-midi (entre 16h00 et 17h00) se situent respectivement à environ 600 et 750 véhicules / heure. Par ailleurs, l'analyse des conditions actuelles de circulation, à l'aide du logiciel SimTraffic 6, démontre qu'il n'existe pas de problèmes quant à la capacité actuelle du réseau à l'étude aux heures de pointe du matin et de l'après-midi.

Situation actuelle - stationnement

Les relevés de stationnement démontrent quant à eux que le taux d'occupation moyen des places de stationnement sur rue est d'environ 21% (28 cases / 133) le matin et d'environ 37% (49 cases / 133) l'après-midi. Ce faible taux d'occupation s'explique par la réglementation du stationnement sur rue (courte durée, places réservées pour les résidents) qui rend contraignante l'utilisation de ces cases.

Enjeu

La capacité du réseau de circulation et de stationnement actuel à absorber l'aménagement de près de 125 unités de logement.

Principe

Les données statistiques issues de la 7^e édition du manuel Trip Generation de l'Institute of Transportation Engineers (ITE) servent de référence pour effectuer les prévisions de déplacements dans un horizon ultime de planification.

Prévisions - circulation

Dans le cas présent, en supposant que 117' unités d'habitation seront construites, on estime que le volume généré par le projet de développement sera de 64 véhicules / heure (15 attirés et 49 produits) à l'heure de pointe du matin, tandis qu'il sera de 66 véhicules / heure (42 attirés et 24 produits) à l'heure de pointe de l'après-midi.

L'analyse des conditions futures de circulation, c'est-à-dire en tenant compte des nouveaux débits générés par le projet de développement, démontre que le réseau actuel offre suffisamment de capacité pour desservir la demande véhiculaire projetée. Par ailleurs, le service de valet offert aux résidents de l'immeuble aura un impact mineur sur la circulation du ré-

seau local. En effet, ce service implique des déplacements restreints dans l'environnement immédiat du site.

Prévisions - stationnement

Pour ce qui est du stationnement, aucun problème n'est anticipé puisque le promoteur offrira un grand nombre de stationnements sur le site (hors-rue). En considérant l'offre à deux places de stationnement par unité d'habitation, celle-ci diminuera de façon significative les impacts sur le stationnement sur rue.

D'autre part, les contraintes géographiques nécessitent l'aménagement de différents accès au site. Bien qu'il soit souhaitable de réduire au minimum le nombre d'accès, les faibles débits de circulation sur le boulevard Mont-Royal (~600 et ~750 véhicules / heure aux heures de pointe du matin et de l'après-midi respectivement) rendent plus facile l'intégration des accès sur le réseau routier adjacent.

Il est aussi important de noter que la configuration proposée des accès dans le plan d'aménagement respecte les recommandations du Guide canadien de conception géométrique des routes.

Argument

À la lumière des résultats et prévisions, aucune intervention n'est recommandée sur le réseau routier adjacent au projet de développement. En effet, aucun impact significatif sur la circulation n'est à anticiper et ce, malgré l'ajout des volumes de circulation générés par le projet. Il est d'ailleurs important

de noter que, selon les exigences en matière d'études d'impacts sur la circulation de la Ville de Montréal, le projet de développement dans le cadre de cette étude est de **catégorie A**, soit la catégorie générant le moins d'impacts sur la circulation et le stationnement (tableau 4) (figure 51).

Par ailleurs, compte tenu que le projet immobilier offrira des cases de stationnement aux propriétaires des unités d'habitation (2 places), **aucun problème de stationnement sur rue n'est escompté**. De plus, la capacité résiduelle suffisante en stationnement sur rue dans le secteur permettrait aisément de combler les besoins en cas de circonstances exceptionnelles.

Tableau 4 - Niveaux de service en fonction des retards*, carrefours contrôlés par des feux de circulation

Niveau de service	Retard moyen (sec. / véhicule)
A	< 10
B	>= 10 et < 20
C	>= 20 et < 35
D	>= 35 et < 55
E	>= 55 et < 80
F	>= 80

* selon le HCM 2000

1 L'étude de circulation ayant été effectuée en cours de planification du projet, le nombre d'unités est moindre que celui présenté.

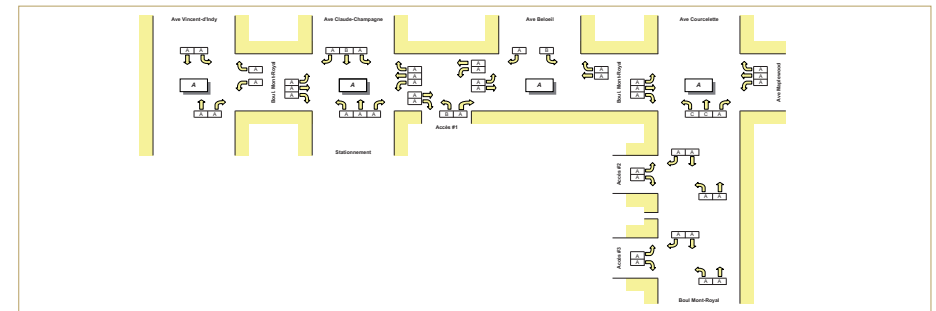


Figure 51 - Simulation des déplacements prévus - niveau de service, heure de pointe du matin



paysage

Contexte

Contexte général du site

Situé dans l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, le site s'inscrit dans la ceinture institutionnelle. Construit à flanc de montagne, le bâtiment éloquent à fort caractère patrimonial du Mont-Jésus-Marie est situé sur une butte en surplomb du boulevard Mont-Royal (figure 52). À cet égard, le site revêt une importance tant au niveau historique que naturel.

Au nord et à l'est, le site est bordé par le boulevard Mont-Royal et un quartier résidentiel végétalisé, à l'ouest, le pavillon de musique de l'Université de Montréal et le réservoir Vincent-d'Indy en sont voisins tandis que le bois Saint-Jean-Baptiste et le cimetière Mont-Royal bordent la portion sud.

Le bois Saint-Jean-Baptiste à l'arrière crée un fond de scène végétal qui encadre le bâtiment et donne de la valeur à l'ensemble du site. En ce sens, nous pouvons observer sur la photo aérienne ci-contre (figure 53) l'importante présence du massif boisé à l'arrière du site. Il est également intéressant de noter que le caractère naturel de ce massif boisé contraste avec l'aménagement à caractère plus anthropique des cimetières. Le bois Saint-Jean-Baptiste, qui est constitué d'une forêt de chênes rouges de haute valeur écologique et représentative des communautés végétales montréalaises, est actuellement fortement dégradé notamment par les activités de vélo de montagne. Du boulevard Mont-Royal, un sentier qui rejoindra éventuellement le chemin de ceinture projeté donne accès au mont Royal.

D'un point de vue des composantes écologiques (annexe II), l'arrière du site est identifié comme faisant partie de la zone tampon du mont Royal, tandis que la frange qui longe le boulevard Mont-Royal fait partie de l'espace végétal hors du réseau écologique (figure 54).



Figure 52 - Vue de l'interface avec le secteur résidentiel du boulevard Mont-Royal



Figure 53 - Photographie aérienne du mont Royal

Source: Microsoft VirtualEarth 2008

Constats

- À l'extérieur des zones d'activités intensives.
- Site à proximité du chemin de ceinture projeté.
- Entrée (sentier piéton et cyclable) vers le mont Royal à proximité du site.

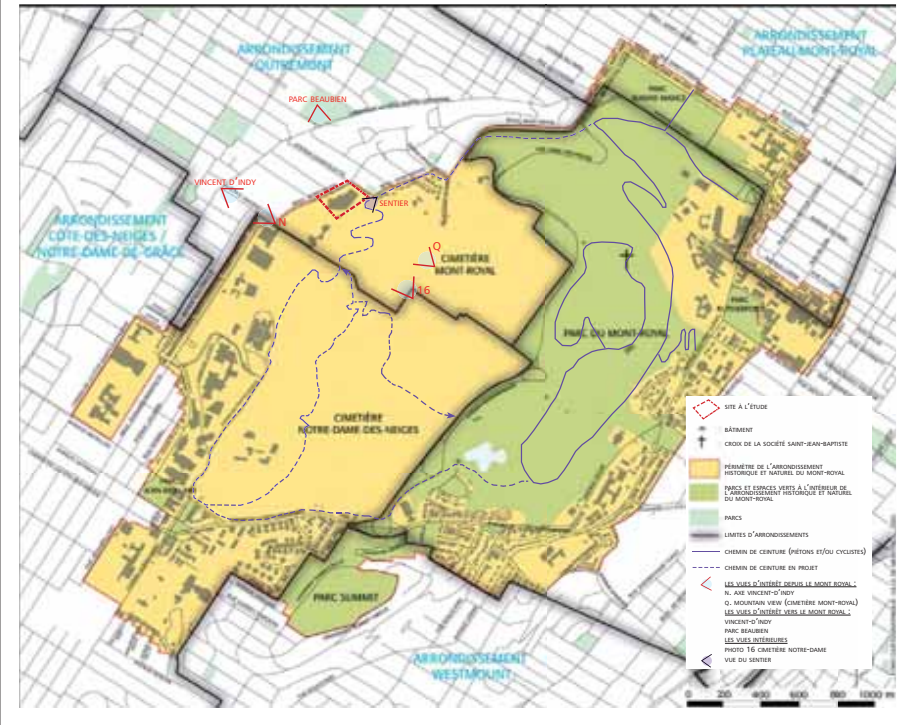


Figure 54 - Caractérisation arrondissement historique et naturel du Mont-Royal

Source: Groupe Cardinal-Hardy, 2005

Analyse du site

Pour soutenir la planification du projet du Groupe immobilier F. Catania & associés inc., l'analyse paysagère élaborée par la firme-conseil Version & Vlan paysages a été prise en compte. Les principales conclusions de cette étude s'appuient sur la conservation des éléments de valeur. En somme, l'étude reconnaît l'intérêt patrimonial des éléments naturels suivants :

- La présence d'arbres remarquables;
- La proximité du mont Royal et du bois St-Jean-Baptiste;
- Les composantes construites (ex. escaliers, murets de pierre, présence de terrasses et topographie du site, etc.);
- La lecture de l'interface entre le paysage naturel du mont Royal et celui de la ville, point charnière entre la montagne et le cadre bâti.

Cette analyse a été complétée par différents exercices réalisés dans le cadre du projet du groupe immobilier F. Catania & associés inc. Ces exercices consistaient principalement à renchérir la lecture du milieu. Parmi les exercices, mentionnons une revue photographique de l'ensemble du secteur et plusieurs visites du site avec différents experts (architecte, architecte paysagiste, ingénieur forestier, ingénieur en hydrographie, etc.). Bien que plusieurs éléments contribuent à la qualité paysagère du site, l'analyse terrain aura permis de constater le caractère fonctionnaliste des aménagements existants et d'identifier certains éléments discordants à améliorer, tels que les voies de circulation, les surfaces pavées, les clôtures en mail de chaîne, certains murets et escaliers réalisés avec des matériaux de faible qualité, etc.

Le projet présenté s'inscrit ainsi à l'intérieur de cette lecture et caractérisation du site. Le concept d'aménagement proposé favorise la préservation et la mise en valeur des composantes structurantes du paysage relatives à la montagne, la végétation et le bâtiment.

Synthèse des éléments d'intérêt

- La relation privilégiée du site avec la montagne, interface du bâtiment avec le mont Royal;
- La topographie existante du site et du mont Royal à proximité;
- La présence d'un fort dénivelé particulièrement en façade aux abords du boulevard Mont-Royal;
- La présence d'aménagement en terrasses en arrière cour;

- La présence de nombreux arbres matures;
- La présence d'artéfacts patrimoniaux et paysagers;
- La présence d'un bois de haute valeur écologique à proximité (boisé Saint-Jean-Baptiste);
- La proximité d'un quartier résidentiel et d'une forêt urbaine bien nantie (forte présence de l'aspect végétal en bordure du site).

Synthèse des éléments à considérer et/ou à améliorer

- La conservation et la mise en valeur des éléments d'intérêt;
- La gestion des eaux de ruissellement et de l'érosion du sol;
- L'augmentation des surfaces perméables;
- L'augmentation de la biodiversité du site;
- L'augmentation de la strate arbustive;
- L'amélioration de la composante jardin.

Concept d'aménagement

Le concept d'aménagement s'appuie sur une approche de conservation et de mise en valeur des éléments identitaires selon trois grandes orientations d'aménagement.

- **Orientation 1 – La conservation des éléments de valeur**
- **Orientation 2 – L'amélioration de la qualité des aménagements et la mise en valeur du paysage**
- **Orientation 3 – La mise en valeur du mont Royal et de son interface**

De ces orientations découlent une série de principes d'aménagement décrits ci-après et illustrés aux plans joints au présent document.

Orientation 1 - La conservation des éléments de valeur

Les éléments de valeur considérés dans cette orientation sont les arbres, les artéfacts paysagers de valeur et les éléments marquants du paysage. Le concept d'aménagement proposé privilégie la préservation de ces éléments de différentes façons.

Les arbres

Le concept d'aménagement s'inscrit globalement dans une approche de conservation des spécimens existants. Les interventions se préoccupent également du maintien des ambiances paysagères actuelles qui constituent le cadre de référence et l'intérêt du milieu. En ce sens et, dans la mesure du possible, les arbres actuels sont conservés et ceux abattus sont remplacés.

Ainsi, le site comporte 70 arbres à l'heure actuelle. Une attention particulière a été portée à la préservation d'un maximum d'arbres. Les travaux de mise en valeur ou de réaménagement du projet, tels que la mise en place des stationnements souterrains, l'aménagement de l'entrée du stationnement extérieur arrière et la mise en valeur du bâtiment occasionneront la perte de 9 arbres. Selon le relevé de la végétation arborescente de Version & Vlan paysages, nous comptons un arbre de valeur (no. 17), 4 arbres détenant moins de valeur (no. 18, 20, 63 et 66), 2 arbres dont l'élagage est requis (no. 19 et 25) et deux arbres malades (nos. 64-65). Le relevé de la végétation arborescente ayant été effectué en juin 2005, il est possible que la condition actuelle des arbres diffère de cette évaluation. Effectivement, l'ingénieur forestier affecté au présent projet (Jean Gobeil et associés) recommande que soit abattu l'arbre de valeur (no. 21) puisqu'il présente certaines problématiques (ex. plusieurs cavités dans le tronc, pourriture très avancée et risque de cassure pendant les périodes de vents forts).

Par ailleurs, les arbres localisés à la limite de la propriété et en bordure du boisé d'intérêt Saint-Jean-Baptiste sont conservés. Il est à noter que l'aménagement des stationnements souterrain et extérieur n'aura pas d'incidence sur la préservation de l'intégrité de ce boisé. Des mesures de mitigation lors des travaux, telles que recommandées par l'ingénieur forestier, devront toutefois être mises en place.

Synthèse des principes de conservation

- Préservation d'un maximum d'arbres sur l'ensemble du site;
- Préservation des arbres d'alignement sur rue, à l'exception d'un arbre (boulevard Mont-Royal);
- Conservation de la totalité des arbres à l'interface du bois Saint-Jean-Baptiste;
- Établissement de mesures de mitigation lors des travaux d'aménagement.

Les artéfacts paysagers de valeur (statue, escaliers et murets)

L'inventaire de Version & Vlan paysages relève la présence de 10 artéfacts paysagers de valeur sur le site dont 6 escaliers (E3, E4, E5, E8, E14 et E15) et 4 murets (M1, M4, M9 et M14), tels qu'illustrés au plan de la stratégie de conservation et de mise en valeur. Les escaliers et les murets seront dans la mesure du possible préservés et conservés en place. Lorsque la conservation intégrale n'est pas possible (M1, M4 et M9), les ouvrages seront démantelés afin d'être réutilisés pour de futurs aménagements.

De plus, l'escalier monumental de l'entrée principale (E14) sera bonifié par le remplacement des 6 premières marches en béton coulé par des marches en pierre naturelle. Également, l'escalier latéral (E13), actuellement en béton coulé, sera refait en pierre naturelle.

Pour les autres artéfacts paysagers, la statue dédiée à Saint-Joseph sera relocalisée à proximité de son emplacement actuel, alors que le caveau à légumes demeurera intact. Aucune excavation n'est prévue dans le secteur du caveau.

Synthèse des principes de conservation

- Conservation des escaliers d'intérêt (figure 55);
- Bonification de deux escaliers;
- Conservation ou relocalisation des murets d'intérêt (figure 56);
- Relocalisation du monument à Saint-Joseph (figure 57);
- Préservation du caveau à légumes.

Les éléments marquants du paysage

Dans les éléments marquants du paysage, nous retrouvons principalement le glacis gazonné en cour avant, les terras-

ses en cour arrière et les percées visuelles principalement dans l'axe nord-ouest/sud-est du site (ouverture visuelle entre le bâtiment et la montagne). Le concept d'aménagement paysager favorise la préservation et l'amélioration de ces trois éléments. Le glacis gazonné à l'avant sera conservé et bonifié par la plantation d'une bande d'arbustes qui viendra l'encadrer. En cour arrière, toutes les terrasses existantes seront conservées à leur niveau actuel et une terrasse supplémentaire sera aménagée dans la continuité des terrasses existantes. L'ouverture et les percées visuelles seront conservées de sorte à préserver la lecture de la montagne et de sa topographie.

Synthèse des principes de conservation

- Respect de la sobriété actuelle des lieux;
- Conservation du talus et du glacis gazonné à l'avant;
- Préservation de l'aménagement en terrasse qui rappelle la topographie du milieu montagneux (figure 58);
- Préservation des percées visuelles et des jeux de volume (interface entre le bâtiment et la montagne) qui permettent une lecture paysagère du mont Royal.

paysage



Figure 55 - Artéfact paysager d'intérêt: escalier



Figure 56 - Artéfact paysager d'intérêt: muret



Figure 57 - Artéfact paysager d'intérêt: monument



Figure 58 - Artéfact paysager d'intérêt: terrasse

Orientation 2 - L'amélioration de la qualité des aménagements et la mise en valeur du paysage

Cette orientation précise les interventions qui favoriseront une amélioration des aménagements existants et qui contribueront ainsi à une meilleure mise en valeur du paysage (plus value du projet).

La réinterprétation des principes d'aménagement d'origine

Le plan d'aménagement initial de 1925 nous indique historiquement la présence de certains éléments d'aménagement qui n'ont pas été réalisés au cours du temps. Le concept d'aménagement proposé réinterprète et réintègre ces grands principes d'aménagement (figure 59).

Synthèse des principes d'aménagement et de mise en valeur

- Mise en valeur de l'entrée principale par l'aménagement d'un escalier monumental le long du boulevard Mont-Royal;
- Diminution et emplacement stratégique de la voirie afin de libérer des espaces verts substantiels;
- Utilisation des aménagements en terrasses pour rappeler la topographie du milieu montagneux (aménagement de chambres vertes ou jardins).

La transformation d'un maximum de surfaces pavées en surfaces végétales

Les aménagements prévoient la transformation d'une importante superficie de surfaces imperméables en surfaces perméables (tableau 5). En plus d'apporter des bénéfices considérables pour l'environnement, cette transformation contribuera à une importante amélioration de la qualité paysagère de la cour arrière (figure 60).

Tableau 5 - Transformation des surfaces pavées

	Existant	Proposé
Surfaces imperméables	8 374 m ²	3 090 m ²
Surfaces perméables	6 675 m ²	11959 m ²

Note : Les surfaces imperméables sont constituées de béton bitumineux, de béton et de pavé tandis que les surfaces perméables sont composées de gazon, arbuste et de poussière de pierre.

Synthèse des principes d'aménagement et de mise en valeur

- Réduction de la largeur du croissant d'accès en marge avant et des stalles de stationnement (6 stalles conservées pour stationnement court terme et livraison);
- Enlèvement des surfaces de béton bitumineux à l'arrière et renforcement des surfaces gazonnées et végétales à l'interface du bâtiment (figure 60).

L'amélioration de la qualité des matériaux

Tel que mentionné précédemment, certains éléments paysagers (clôture en maille de chaîne, muret et escaliers en pavés de béton préfabriqué et en bois traité) requièrent une amélioration certaine en raison de leur mauvaise qualité ou de leur détérioration.

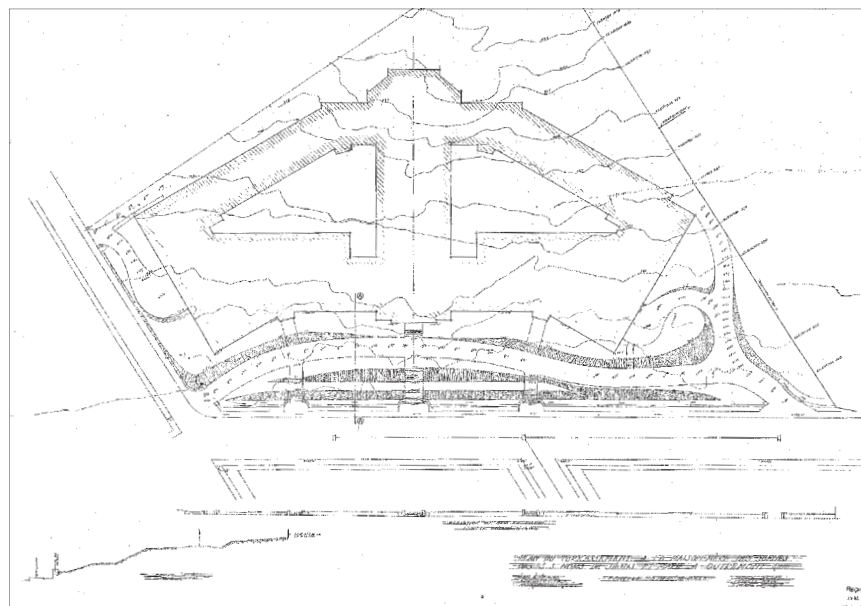


Figure 59 - Plan d'aménagement initial de 1925

Synthèse des principes d'aménagement et de mise en valeur

- Enlèvement et remplacement des matériaux de moindre qualité par des matériaux nobles (pierre naturelle et métaux ouvrés);
- Utilisation de matériaux nobles dans les futurs aménagements (figures 61 et 62);
- Installation d'une clôture architecturale de 1,8 mètre de hauteur au périmètre arrière du site (figure 63);
- Installation de bordure de granit en remplacement des bordures de béton;
- Remplacement des six premières marches de béton coulé de l'escalier de l'entrée principale (E14) par de la pierre naturelle.

paysage



Figure 60 - Végétalisation de l'interface avec le bâtiment



Figure 61 - Exemple de matériau noble : métal ouvré



Figure 62 - Exemple de matériau noble : pierre naturelle



Figure 63 - Exemple de clôture architecturale

L'augmentation et l'amélioration du couvert végétal

Le concept d'aménagement privilégie la préservation des ambiances paysagères actuelles. La mise en place d'une profusion d'arbres qui aurait pour effet de fermer certaines perspectives visuelles qui mettent en valeur le bâtiment ou le patrimoine naturel de la montagne sera évitée. C'est pourquoi le nouvel aménagement proposé prévoit l'ajout d'un maximum de 50 arbres et d'une strate arbustive. De façon générale, les travaux de plantations projetés se définissent comme suit :

Plantations en façades avant et latérale

Les plantations projetées en façade avant et latérale sont minimalistes puisque le but recherché est de maintenir les perspectives visuelles sur le talus en avant plan ainsi que sur la monumentalité du bâtiment depuis le boulevard Mont-Royal. Par conséquent, nous n'envisageons que des plantations basses (vivaces et arbustes bas) en bordure du chemin d'accès et de l'escalier projeté dans l'axe central du talus face à l'entrée principale. De plus, une haie arbustive basse (environ 1 mètre) encadre les terrasses attenantes au bâtiment afin d'assurer une certaine privauté chez les résidents. Ces plantations basses mettent en valeur le projet résidentiel tout en conservant le caractère institutionnel du site. Aucune plantation d'arbres n'est prévue qui pourrait faire écran aux perspectives offertes sur le bâtiment.

Plantations en façade arrière

Les plantations projetées en façade arrière sont peu nombreuses afin de conserver les ouvertures visuelles vers le bâtiment et vers la montagne, mais suffisantes pour remplacer les quelques arbres qui seront abattus pour la mise en place du stationnement souterrain. Globalement, les plantations sur les terrasses existantes seront maintenues dans leur état d'origine. À proximité du bâtiment, les surfaces de pavage existantes seront remplacées par une pelouse. Cette nouvelle surface comportera quelques unités d'arbustes et de petits arbres afin de bonifier le cadre paysager actuel. Nous pensons notamment à l'introduction d'essences indigènes, telles que la viorne, le sureau, etc. et dont la nature s'inscrit en continuité avec le sous bois à proximité.

Sur la surface comprise dans le périmètre du stationnement souterrain, nous considérons la plantation de quelques arbustes, arbrisseaux et d'arbres de gabarit petit à moyen. Le po-

sitionnement et le gabarit de ces plantations doivent prendre en considération la structure du stationnement et sa capacité de charge qui guidera l'épaisseur de la terre végétale permise sur la dalle de béton. Bien que le design de la structure reste à faire, il est permis de penser à une couche de sol d'environ 600 mm sur la surface du stationnement avec des surépaisseurs ponctuelles, notamment associées à l'emplacement des colonnes, afin de mettre en place quelques arbres de grand gabarit en remplacement des arbres existants. Les gabarits envisagés sont de 80 à 100 mm de diamètre à la plantation, ce qui correspond à un calibre plus grand que la moyenne (60 mm). Le positionnement précis de ces arbres reste toutefois à finaliser.

Plantations en cours intérieures

Actuellement, les cours intérieures ne comportent aucune plantation. Cette situation sera modifiée de façon appréciable puisque cet espace est transformé en un jardin domestique à caractère privé. Nous comptons réaliser l'aménagement de plusieurs îlots de plantations aux dimensions variables. Ces îlots seront entièrement végétalisés par des arbres, arbustes et vivaces offrant une canopée importante et capables de créer des ambiances et des expériences paysagères diversifiées pour le bénéfice des résidents. Des espèces horticoles seront introduites, favorisant une richesse des couleurs et des textures végétales.

Toits verts

Pour favoriser la réduction des espaces imperméables et pour favoriser la rétention des eaux de surface, le concept d'aménagement prévoit le verdissement des toits du bâtiment par l'aménagement de toits verts. Ces toits sont aménagés comme des espaces de contemplation puisque les résidents n'y auront pas accès.

Synthèse des principes d'aménagement et de mise en valeur

- Intervention minimale en cour avant et plantations basses de sorte à maintenir les percées visuelles sur le bâtiment;
- Réalisation de nouvelles plantations à l'arrière du site avec des espèces indigènes;
- Verdissement des deux cours intérieures et création d'une canopée dense (jardins domestiques à caractère privé);

- Aménagement de surfaces végétales sur l'ensemble de la toiture (toit vert), excluant les terrasses de bois dédiées aux résidents.

L'aménagement d'espaces sensibles à la qualité paysagère du lieu

Certaines nouvelles interventions requièrent une planification particulière afin de s'insérer harmonieusement à la qualité paysagère du site. Ces aménagements concernent les espaces de vie pour les futurs résidents, l'éclairage du site et l'installation de tours d'eau pour la climatisation du bâtiment.

Les espaces de vie correspondent aux aires de jeux pour enfant et aux aires de détente. Ces espaces sont aménagés sur les terrasses existantes tout en préservant la topographie et les ambiances naturelles du lieu.

L'utilisation d'éclairage ambiant de moindre impact, tels que des bollards et de l'éclairage bas, est privilégiée afin de porter une attention particulière à la pollution lumineuse.

Le positionnement des tours d'eau a fait l'objet d'une réflexion approfondie afin d'identifier l'option d'aménagement optimale. Différentes mesures ont été favorisées, soit le groupement des tours d'eau afin de réduire l'empreinte au sol et l'enfouissement de ces dernières, en partie, pour diminuer l'impact visuel. Ces tours d'eau ont une hauteur totale de 6 mètres et seront enfouies d'une hauteur de 4 mètres. Les murs d'enceinte de 1,5 mètre à 2 mètres seront végétalisés (ex. plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et de plantes grimpan-tes, etc.) afin d'assurer leur intégration dans le paysage.

Cette option d'aménagement pour les tours d'eau est donc de moindre impact visuel en raison de la localisation en arrière cour, de la topographie existante en terrasse à proximité et de la préservation des arbres existants (aucun abattage requis).

Synthèse des principes d'aménagement et de mise en valeur

- Aménagement d'espaces de vie paysagers pour les résidents;
- Utilisation d'équipements d'éclairage de moindre impact;
- Localisation optimale des tours d'eau et intégration dans le paysage.

L'amélioration de la gestion des eaux de ruissellement

Tel que mentionné à l'étude hydrographique réalisée dans le cadre de ce projet, l'aménagement de deux bassins de rétention souterrains est requis afin d'assurer une gestion adéquate des eaux de surface. Comparativement au bassin de rétention à ciel ouvert, l'aménagement d'un bassin de rétention souterrain a un impact visuel moins important. De plus, ce type d'aménagement offre une plus grande capacité de rétention et permet l'aménagement des espaces extérieurs de façon plus conviviale et plus adaptée à l'usage des résidents.

Ainsi, considérant les débits estimés, ces bassins de rétention auront un volume de 100 mètres cubes (5 m/10 m/2 m). Le premier desservira la zone ouest et sera situé à proximité du stationnement souterrain. Le deuxième desservant la zone est sera, quant à lui, localisé à proximité du bâtiment dans un secteur où l'abattage d'arbres n'est pas requis.

Des bassins de captation souterrains des eaux de ruissellement sont également aménagés au sein des cours intérieures pour fin d'irrigation des plantations.

Synthèse des principes d'aménagement et de mise en valeur:

- Aménagement de deux bassins souterrains de rétention des eaux à l'arrière et à l'avant du bâtiment;
- Aménagement de bassins de captation des eaux de pluie dans les cours intérieures.

Orientation 3 - Mise en valeur du mont Royal et de son interface

Cette dernière orientation traite de la zone tampon identifiée au Plan de protection et de mise en valeur du Mont Royal.

La conservation des vues depuis et vers le mont Royal

Tel que mentionné au plan de protection, les attributs et les qualités paysagères du mont Royal reposent sur un jeu d'équilibres complexes entre ses composantes naturelles (végétales et minérales) et culturelles (construites ou aménagées), ses divers lieux (points de vues et perspectives) et échelle de perception (ville, quartiers limitrophes, fragments de montagne) et ses changements quotidiens ou saisonniers. Le site avec son bâtiment patrimonial et sa relation à la montagne participe à cette dynamique.

Afin de conserver les attributs et les qualités paysagères du mont Royal, il importe que la perception du mont Royal par la population ne soit pas altérée par les nouveaux aménagements. C'est pourquoi une étude des impacts visuels a été réalisée dans le cadre du projet présenté. Pour ce faire, nous avons identifié, selon les vues stratégiques déjà inscrites au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, les vues à partir desquelles le projet pourrait avoir un impact visuel. Ces vues sont les suivantes :

Les vues d'intérêt depuis le mont Royal

- Axe Vincent-D'Indy (figure 64);
- Mountain View (Cimetière Mont-Royal) (figure 65).

Les vues d'intérêt vers le mont Royal

- Vincent-D'Indy (figure 66);
- Parc Beaubien (figure 67).

Les vues intérieures

- Cimetière Notre-Dame-des-Neiges (figure 68).

Suite à l'identification des vues, nous avons vérifié l'impact du projet sur celles-ci. Une visite de site nous a permis de constater que la perception du projet à partir des vues identifiées est nulle. Le site n'est donc pas visible de ces différents points de vue. Par conséquent, nous n'envisageons aucun impact sur la perception depuis et vers le mont Royal.

En plus des vues stratégiques identifiées, nous avons analysé le point d'entrée au mont Royal situé en bordure du bou-

levard Mont-Royal et dans le bois Saint-Jean-Baptiste qui ira rejoindre éventuellement le chemin de ceinture. Nous en concluons qu'au point d'entrée, la vue du site est légèrement filtrée par la frange d'arbres présente (figure 69). Le filtre devient de plus en plus dense et opaque à mesure que nous progressons dans le sentier. Il est également à noter que le sentier existant est aménagé entre deux buttes plantées (figures 70, 71 et 72), ce qui contribue à diminuer davantage la perception du site.

Par ailleurs, le projet favorise le maintien des rapports de proportion entre la masse végétale et la masse architecturale ainsi que les ouvertures visuelles sur le mont Royal, ce qui contribue à la préservation de la perception de la montagne à partir du site.

Synthèse des principes de mise en valeur

- Aucun enjeu relatif aux vues stratégiques identifiées au Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal depuis et vers le mont Royal;
- Conservation des ouvertures, des volumes existants et de la masse végétale permettant une lecture paysagère du mont Royal à partir du site.

L'amélioration de la qualité paysagère de l'interface avec le mont Royal

L'interface entre le site et le bois Saint-Jean-Baptiste a fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la planification du projet. Le bois Saint-Jean-Baptiste fait partie d'un ensemble naturel de grande valeur. Il est fortement emprunté en raison de la présence d'un accès à partir du boulevard Mont-Royal, d'un sentier permettant de parcourir le mont Royal et d'un sentier informel donnant accès au mont Royal au sud-ouest de la propriété. Conscient de la valeur des milieux naturels et de leur intérêt pour la population, le Groupe immobilier F. Catania & associés inc. cédera une parcelle de sa propriété afin d'assurer le maintien et la prolongation du sentier informel.

L'aménagement du site tient compte également de la proximité de ce milieu naturel. Bien qu'une partie du site nécessite des travaux d'excavation en cour arrière pour l'aménagement du stationnement souterrain, le projet maintient une bande de protection d'un minimum de 7 mètres aux abords de la limite de la propriété et du bois Saint-Jean-Baptiste. Tel que déjà mentionné à l'étude de l'ingénieur forestier (Jean Gobeil & associés inc.), les mesures de protection prises lors des



Figure 64 - Vue d'intérêt depuis le mont Royal: Axe Vincent-D'Indy



Figure 65 - Vue d'intérêt vers le mont Royal: Mountain View (cimetière Mont-Royal)



Figure 66 - Vue d'intérêt vers le mont Royal: Vincent-D'Indy



Figure 67 - Vue d'intérêt vers le mont Royal: parc Beaubien



Figure 68 - Vue intérieure: cimetière Notre-Dame-des-Neiges

paysage



Figure 69 - Point d'entrée au mont Royal: le bois Saint-Jean-Baptiste



Figure 70 - Sentier du bois Saint-Jean-Baptiste



Figure 71 - Sentier du bois Saint-Jean-Baptiste: butte plantée



Figure 72 - Sentier du bois Saint-Jean-Baptiste: butte plantée

travaux permettront de conserver intact le boisé. Par ailleurs, cette bande de protection sera densifiée par des plantations arborescentes et arbustives indigènes de manière à mettre en valeur l'ensemble naturel.

Synthèse des principes de mise en valeur

- Préservation d'une zone tampon de 7 mètres en cour arrière à partir de la limite de la propriété;
- Densification des plantations à l'intérieur de la zone tampon et aux abords du bois Saint-Jean-Baptiste, réduisant la vue vers le projet et, plus particulièrement, vers le stationnement extérieur pour visiteurs;
- Cession d'une parcelle de la propriété afin d'assurer le maintien et la prolongation du sentier informel existant.

Argument

À la lumière des orientations et principes d'aménagement présentés ci-avants, le projet de F. Catania & associés inc. s'inscrit à l'intérieur des principes d'aménagement de l'analyse paysagère élaborée par Version & Vlan paysages. Comme toute, ces principes sont les suivants :

- Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel;
- Conservation et intensification de la relation avec le milieu naturel;
- Protection et renforcement de la ceinture végétale par une densification des arbres;
- Conservation et restauration des artefacts paysagers afin de les rendre homogènes et de redonner une matérialité propre au lieu;
- Conservation de l'aspect général de la géométrie successive des talus et des escaliers de pierre naturelle qui témoignent d'une présence topographique importante propre au flanc du mont Royal;
- Intégration des zones de services à la structure spatiale du paysage;
- Maximisation de l'usage des espaces pavés et minimisation de leur étendu;
- Préservation de l'ouverture visuelle à proximité du bâtiment à l'arrière qui accentue l'effet de la présence de la montagne et permet des percées visuelles et un rapport de proportion entre la masse végétale et la masse architecturale;
- Amélioration de l'expression des seuils;
- Conservation de la prédominance du bâtiment du haut de son plateau par un traitement végétal bas;
- Création d'espaces communs qui reprennent des fragments du contexte dans les cours intérieures;
- Préservation et mise en valeur du glacis gazonné;
- Conservation d'un maximum de niveaux.

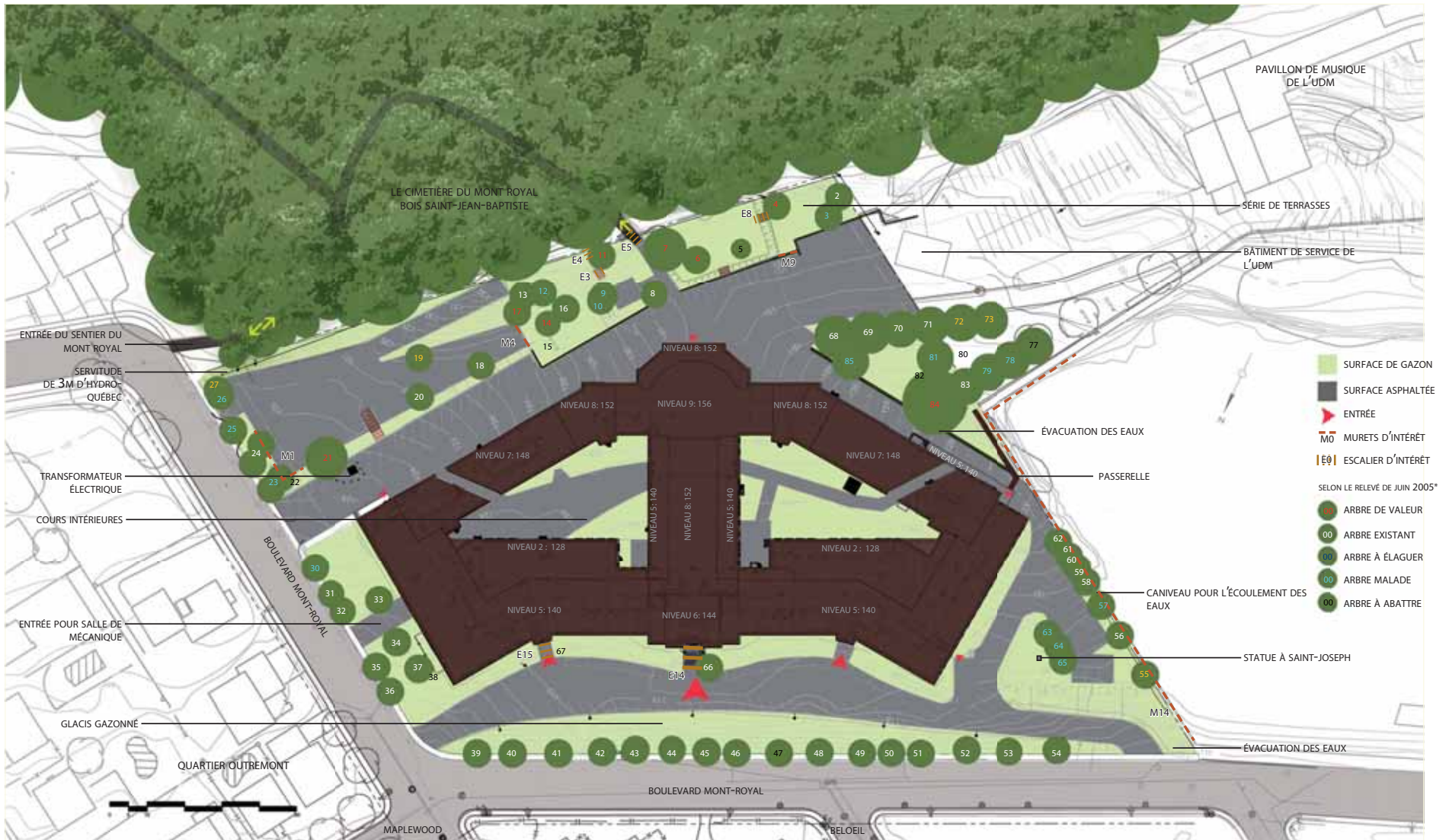


Figure 73 - Plan des conditions existantes sur le site

* Relevé effectué par Michel Gagné, ing. forestier assisté de Jean-Jacques Binoux, architecte paysagiste tiré de VERSION & VLAN, PAYSAGES, Analyse paysagère, Réaménagement du 1420 boul. Mont-Royal, Université de Montréal, Août 2005

- A** CESSION D'UNE PARCELLE DE LA PROPRIÉTÉ
- B** MAINTIEN ET PROLONGEMENT DU SENTIER PIÉTONNIER
- C** CONSERVATION DES AMÉNAGEMENTS EN TERRASSE ET AMÉNAGEMENT D'ESPACES JARDIN
PRÉSERVATION DES ARBRES ET DES ESCALIERS D'INTÉRÊT
CONSERVATION ET RÉUTILISATION DE LA PIERRE DES MURETS
- D** DENSIFICATION VÉGÉTALE DE LA ZONE TAMPON DE 7 M
- E** POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DU STATIONNEMENT EXTÉRIEUR PERMETTANT DE DIMINUER SON IMPACT VISUEL ET DE CRÉER DES ESPACES DE VIES
CONSERVATION DES NIVEAUX EXISTANTS
PLANTATION D'ARBRES
CONSERVATION ET RÉUTILISATION DE LA PIERRE DES MURETS
- F** CONSERVATION DES VUES OUVERTES PERMETTANT LA LECTURE DU LIEN ET DE L'INTERFACE ENTRE LA MONTAGNE ET LE BÂTIMENT
- G** VÉGÉTALISATION DE L'INTERFACE AVEC LE BÂTIMENT
- H** POSITIONNEMENT DE MOINDRE IMPACT DES TOURS D'EAU (ENFOUSSEMENT PARTIEL ET DENSIFICATION VÉGÉTALE AUX POUTOURS)
- I** AMÉNAGEMENT DE CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS
- J** POSITIONNEMENT DE MOINDRE IMPACT POUR LA VÉGÉTATION EXISTANTE DES BASSINS DE RÉTENTION SOUTERRAINS
- K** MISE EN VALEUR DES COURS INTÉRIEURES ET PLANTATION MASSIVES D'ARBRES, D'ARBUSTES ET DE VIVACES
- L** BONIFICATION DES MATÉRIEAUX PAR LE REMPLACEMENT DE LA CLÔTURE DE MAILLE DE CHAÎNE PAR DE LA CLÔTURE ARCHITECTURALE EN PÉRIPHÉRIE DU SITE
- M** BONIFICATION DE LA MARGE LATÉRALE PAR L'ENLÈVEMENT ET RENATURALISATION DE L'ACCÈS DE SERVICE
- N** BONIFICATION DES ESCALIERS CENTRAL ET LATÉRAL ET CONSERVATION DES TALUS PRINCIPAL ET SECONDAIRE AINSI QUE DE LEUR GLACIS GAZONNÉ
BONIFICATION ET CONSOLIDATION DES HAIES EXISTANTES AFIN D'APAIER LA PRÉSENCE DES TERRASSES ET D'ASSURER UNE PRIVAUTÉ POUR LES RÉSIDANTS
- O** MISE EN VALEUR DE L'AXIALITÉ ET DE LA MONUMENTALITÉ DU BÂTIMENT PAR L'AMÉNAGEMENT D'UN ESCALIER CENTRAL
- P** RÉDUCTION DES SURFACES PAVÉES
- Q** AMÉNAGEMENT HORS RUE DE L'ENTRÉE DU STATIONNEMENT SOUTERRAIN AFIN D'APAIER SA PRÉSENCE DANS LA PERSPECTIVE DU BOULEVARD MONT-ROYAL
- R** PRÉSERVATION DES VUES DEPUIS LE BOULEVARD MONT-ROYAL
- S** AMÉNAGEMENT D'UN LÉGER ÉCRAN VISUEL (HAIE BASSE) POUR ASSURER LA PRIVAUTÉ DES RÉSIDANTS
- T** AMÉNAGEMENT DE TOITS TERRASSES



Figure 74 - Stratégie de conservation et de mise en valeur

- Tiré de VERSION & VLAN, PAYSAGES, Analyse paysagère, Réaménagement du 1420 boul. Mont-Royal, Université de Montréal, Août 2005

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

paysage



Figure 75 - Plan de la proposition d'aménagement



Figure 76 - Détail cour avant avec terrasses



Figure 77 - Coupe transversale AA' - terrasse avant



Figure 78 - Vue depuis la rue Maplewood existant (A)



Figure 79 - Vue depuis la rue Maplewood - projeté (A)

Vue depuis la rue Maplewood

- Aménagement d'un trottoir en bordure du chemin d'accès;
- Bonification des matériaux : Remplacement des bordures de béton par des bordures de granit;
- Aménagements de terrasses privées;
- Plantation d'une haie d'arbustes de 1m de hauteur près du bâtiment et des terrasses.



Figure 80 - Plan-clé des vues simulées



Figure 81 - Vue depuis la rue Beloeil - existant (B)



Figure 82 - Vue depuis la rue Beloeil - projeté (B)

Vue depuis la rue Beloeil

- Aménagement d'un escalier central en pierre naturelle;
- Conservation du glacis gazonné;
- Encadrement du talus et du glacis gazonné par une plantation arbustive;
- Plantation arbustive en bordure du chemin d'accès;
- Conservation de l'alignement d'arbres en bordure du boulevard Mont-Royal.



Figure 83 - Plan-clé des vues simulées



Figure 84 - Détail du secteur du stationnement arrière



Figure 85 - Coupe transversale BB - Vue du Mont-Royal

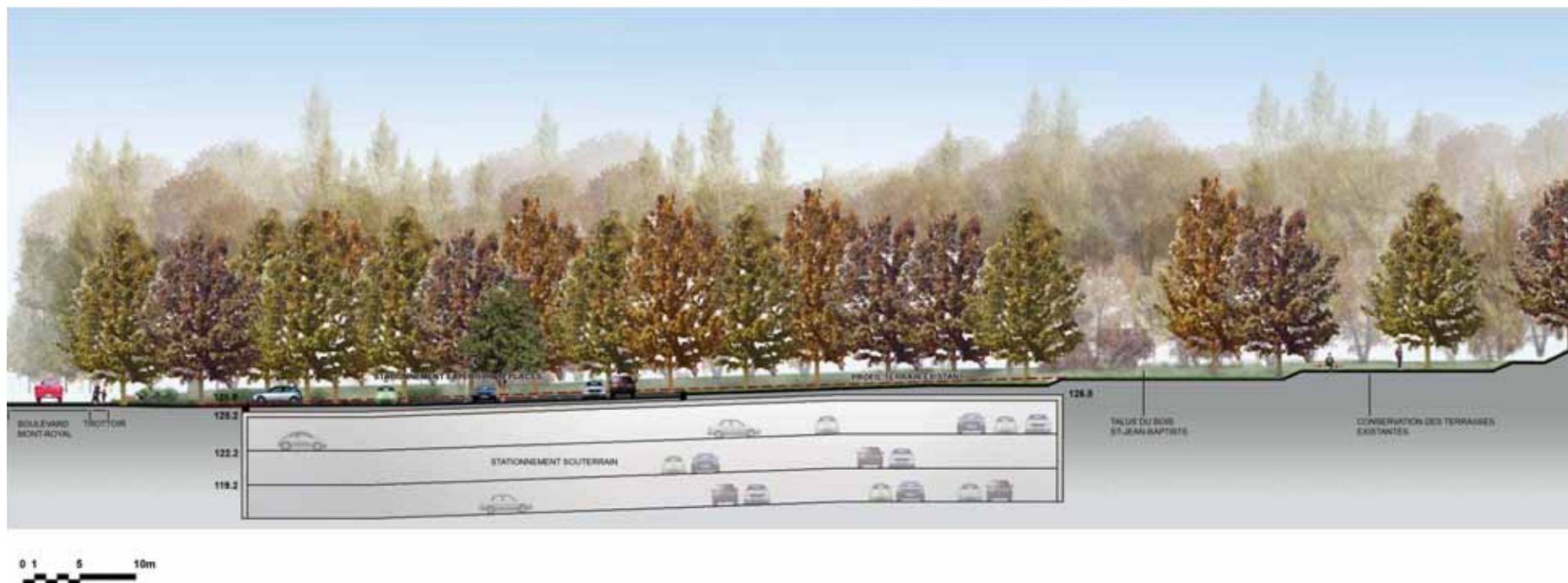


Figure 86 - Coupe Longitudinale CC - Stationnements extérieurs, souterrains et terrasses

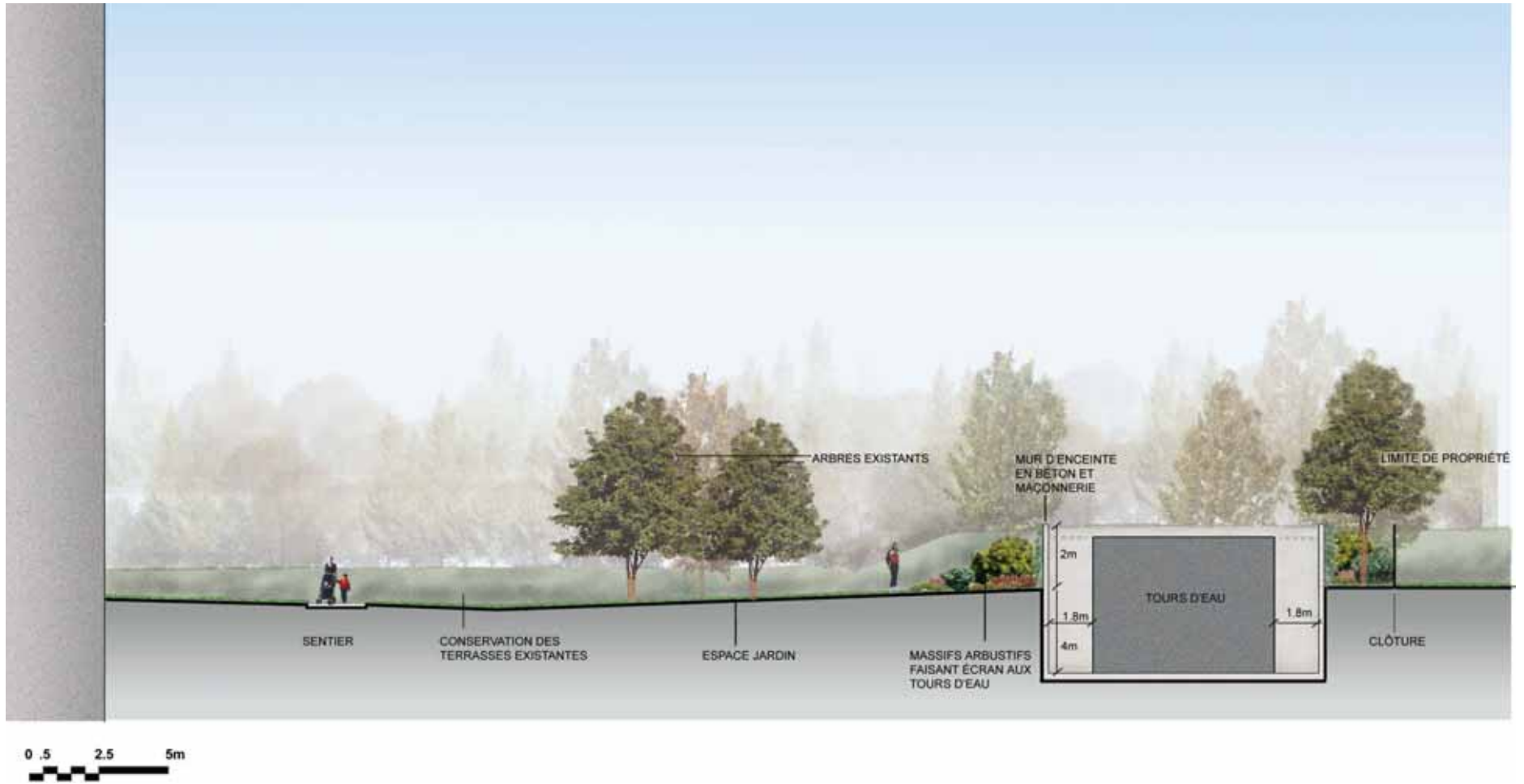


Figure 87 - Coupe - élévation transversale DD' - Tours d'eau

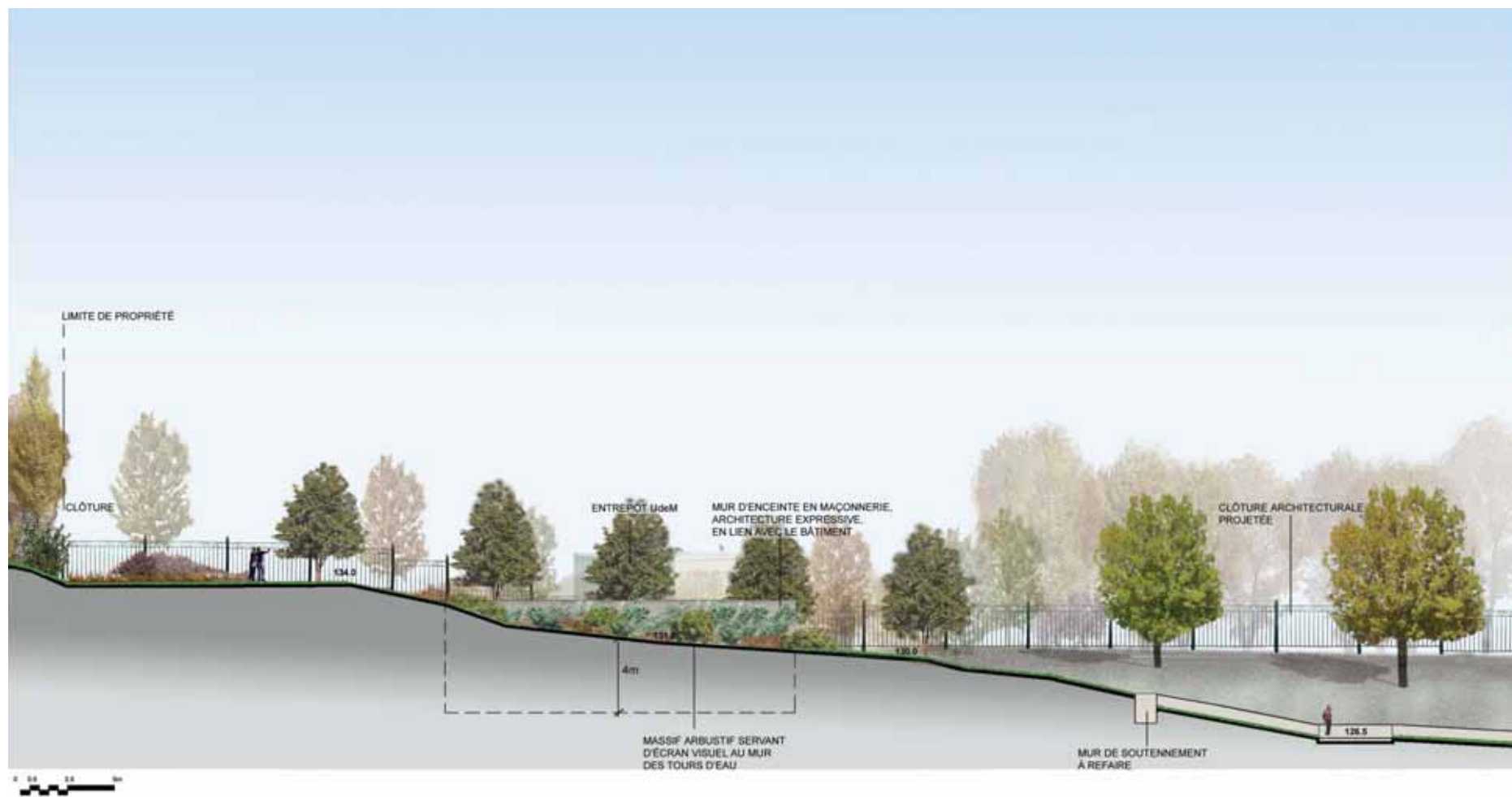


Figure 88 - Coupe - élévation longitudinale EE' - Tours d'eau



planification & réglementation

Contexte

Une analyse de la réglementation d'urbanisme en vigueur a été effectuée afin d'orienter la planification du projet, de cerner les obstacles réglementaires à la réalisation de ce dernier et d'identifier les mécanismes d'ajustements à privilégier. Cet exercice aura permis d'ajuster le projet tout au long de sa conception de manière à respecter le cadre réglementaire en vigueur, dans la mesure du possible.

Cette analyse préliminaire est donc soumise aux intervenants municipaux pour validation et afin de faciliter l'examen de conformité du projet.

Les documents suivants ont été consultés:

- Plans préparés par Lemay, architectes, en date du 21 novembre 2008.
- Certificats de localisation (annexe III):
 1. *Rapport de certificat de localisation*
Arpenteur-géomètre : Claude Simard
Émis : le 2 juin 1994
Dossier : 27885, Minute : 6241
 2. *Plan de certificat de localisation*
Arpenteur-géomètre : Claude Simard
Émis : le 15 février 2001
Dossier : 27885, Minute : 9099
- Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- Règlement R.R.V.M. c.O-1 sur les opérations cadastrales;
- Règlement 02-065 de la Ville de Montréal relatif à la dévance de certains permis de construction;
- Règlements d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont:
 - Règlement de zonage numéro 1177, à jour au 12 juillet 2007 (figure 88);
 - Règlement de construction numéro 1178, à jour au 12 mars 2005;
 - Règlement concernant les PIIA numéro 1189, à jour au 15 mars 2005;
 - Règlement concernant l'enlèvement et la disposition des déchets numéro 1104-14, à jour au 1er mai 2007.
- L'analyse réglementaire jointe au présent document, intitulée *Fiche d'analyse réglementaire de projet. 1420, boulevard Mont-Royal, arrondissement Outremont. 21 novembre 2008.*

Enjeu

Le projet tient compte de l'ensemble des normes réglementaires applicables et s'y conforme pour la majorité des dispositions. À la lumière de cette revue de la réglementation, les principaux ajustements qui seront requis sont relatifs à l'usage.

Usage

L'usage résidentiel n'est pas conforme au plan d'urbanisme et au règlement de zonage.

Plan d'urbanisme de Montréal

- A. L'affectation actuelle du terrain, soit «Grand équipement institutionnel», laquelle autorise les commerces et l'habitation seulement s'ils sont complémentaires (figure 89);
- B. L'orientation pan-montréalaise relative au site, soit «secteur d'emploi institutionnel à consolider».

Règlement de zonage

- A. Le règlement autorise des classes d'usages communautaires pour la zone PB-6. Ces classes n'incluent pas l'usage habitation, principal usage du projet présenté.

Au terme de l'analyse, deux éléments apparaissent dérogatoires, mais protégés par droits acquis :

- L'une des deux marges latérales ne respectent pas la marge minimale établie à une demie-fois la hauteur du bâtiment;
- La distance d'un accès au stationnement qui doit être situé à un minimum de 15 mètres d'un carrefour de rues.

Outre ces éléments, certains autres aspects de l'immeuble devront être précisés par l'arrondissement: les tours d'eau, les équipements de jeu, la localisation des portes de garage et la nécessité d'un espace de chargement / déchargement.

Règlement de construction

Une opération cadastrale est requise afin de regrouper les deux lots formant la propriété, de manière à ce que le stationnement sous-terrain planifié soit érigé sur un seul lot distinct pour que le permis de construction soit émis.

Argument

Les représentants de la Ville de Montréal ont indiqué qu'ils privilégiaient la modification du plan d'urbanisme ainsi que l'adoption d'un règlement, par le conseil municipal, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Cette procédure aura pour effet de permettre la réalisation du projet suivant les plans qui y seront annexés.

De plus, le projet sera soumis à l'Office de consultation publique de Montréal et, puisqu'il est situé dans l'arrondissement historique et naturel du mont Royal, il sera assujéti également à l'approbation des personnes habiles à voter.

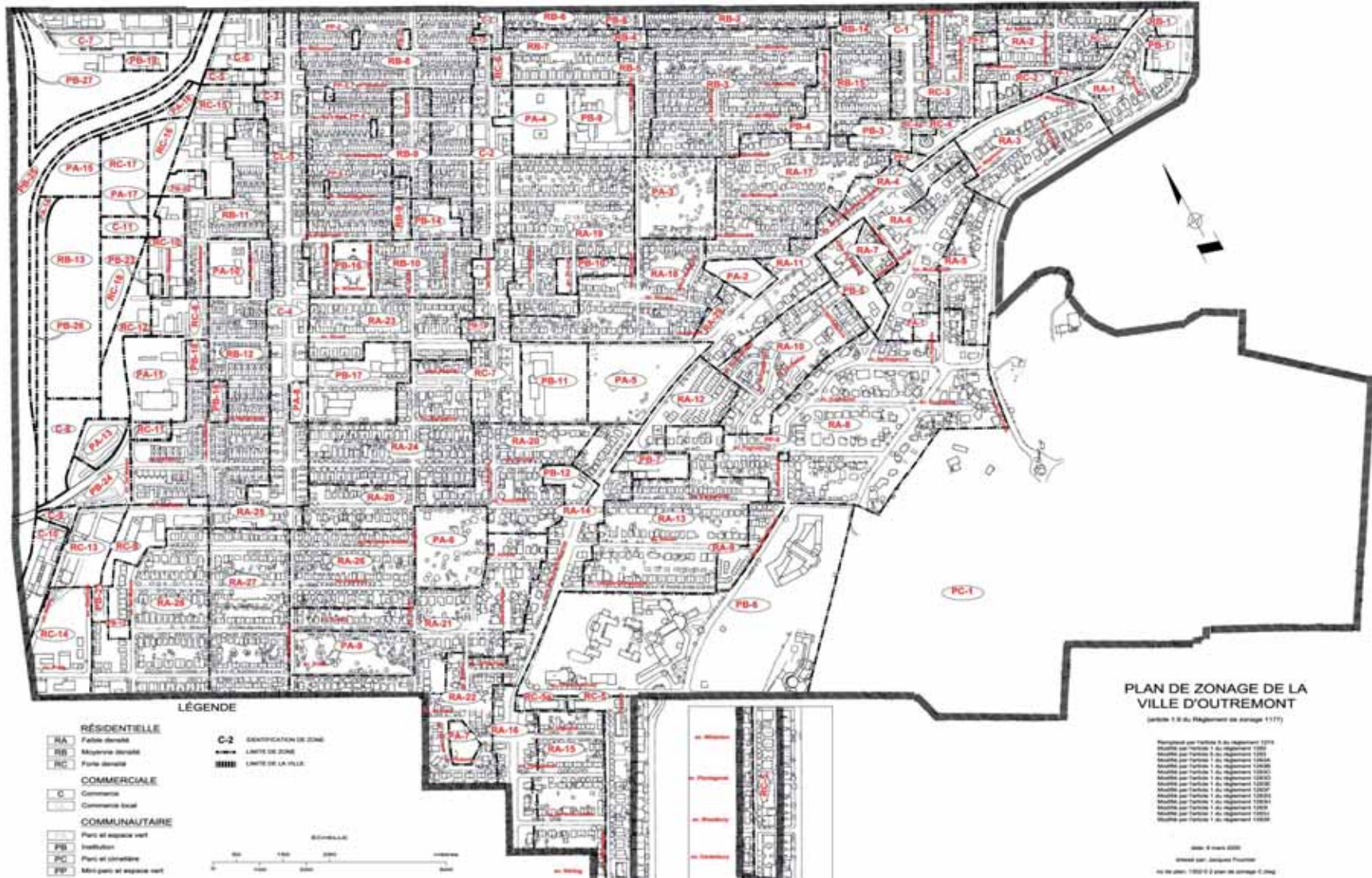
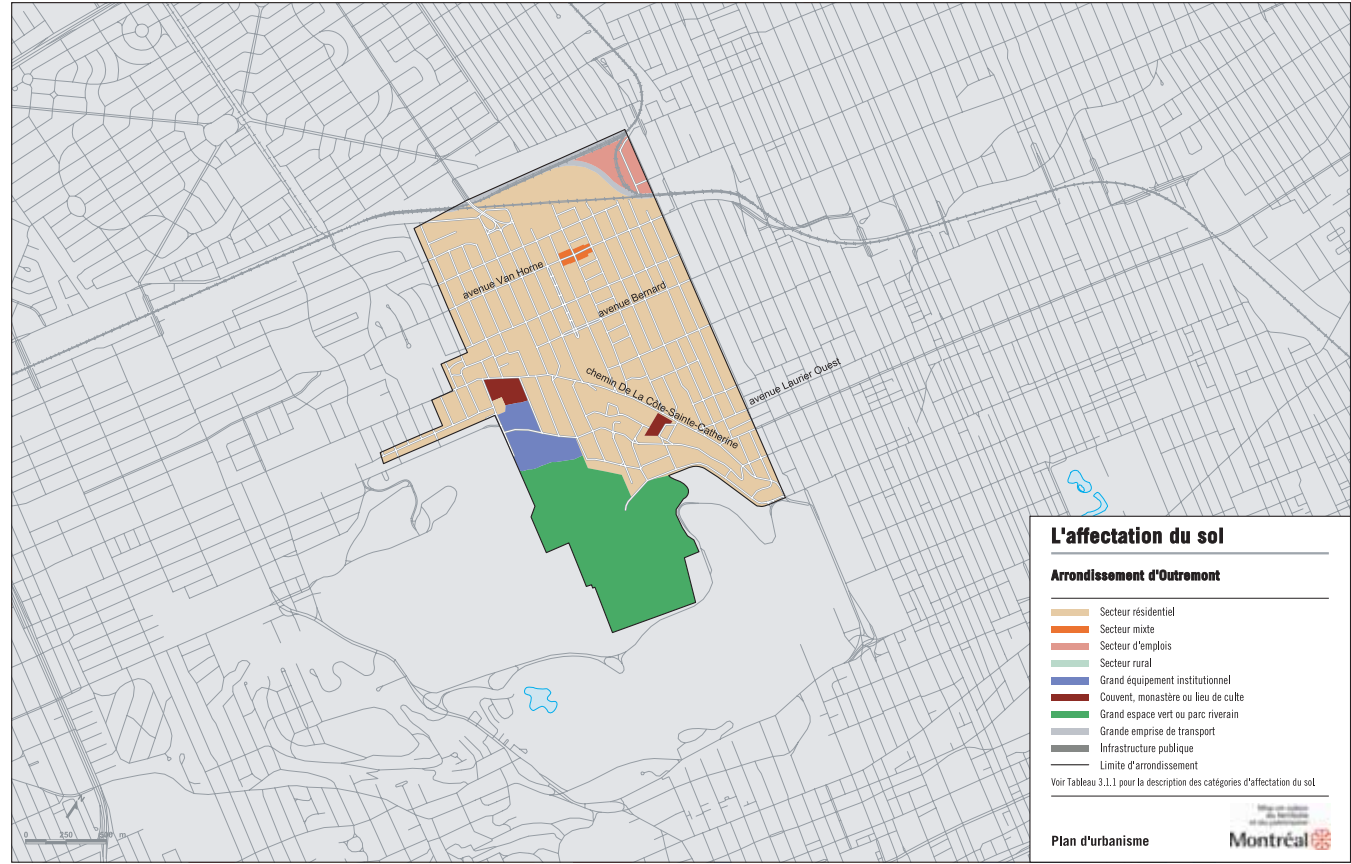


Figure 89 -Plan de zonage de l'arrondissement d'Outremont

Catégorie et description	Composantes	Notes
<p>Secteur résidentiel Aires à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Logements Commerces Équipements collectifs ou institutionnels 	<p>La réglementation assure le découpage en zones distinctes des secteurs essentiellement résidentiels, des secteurs à caractère commercial et des ensembles occupés par des équipements collectifs ou institutionnels.</p> <p>Elle détermine les catégories d'usages selon la nature des milieux et le caractère de l'arrondissement. Elle assure, par les modes de gestion des usages, l'insertion harmonieuse des activités non résidentielles : les types d'usages autorisés de plein droit, les usages conditionnés, les limites de superficie, l'obligation de continuité commerciale, le contingentement de certains usages, etc.</p> <p>Dans le respect de la cohérence des milieux et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation reconnaît ponctuellement certaines occupations à caractère industriel présentes lors de l'adoption du Plan d'urbanisme.</p>
<p>Secteur mixte Aires diversifiées comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Logements Commerces Immeubles à bureaux Immeubles commerciaux Immeubles comportant de l'industrie légère Équipements collectifs ou institutionnels 	<p>La réglementation définit les zones et détermine les usages autorisés dans chacune selon la nature des milieux, notamment de manière à assurer l'interface entre les ensembles à dominance résidentielle et les zones d'activités plus intensives.</p>
<p>Secteur d'emplois Aires à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondant à des aires où l'habitation est exclue.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Immeubles industriels Immeubles à bureaux Immeubles commerciaux Équipements collectifs ou institutionnels 	<p>La réglementation assure la traduction des vocations prévues au Schéma des secteurs d'emplois (voir section 2.4 de la partie I du Plan d'urbanisme).</p> <p>La réglementation définit les zones et détermine les types d'usages autorisés selon la nature des milieux, notamment de manière à limiter aux secteurs d'emplois à caractère industriel les types d'usages générateurs de nuisances majeures.</p>
<p>Secteur rural Aires à caractère champêtre comportant de l'habitation et des activités agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Logements Agriculture et activités industrielles complémentaires Équipements collectifs ou institutionnels 	
<p>Grand équipement institutionnel Aires comportant des constructions et des terrains réservés à des activités institutionnelles qui jouent un important rôle de service dans la communauté montrealaise.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Grands équipements institutionnels (enseignement, soins de santé, sport et culture) Équipements collectifs ou institutionnels Commerces et logements complémentaires 	



L'affectation du sol

Arrondissement d'Outremont

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'emplois
- Secteur rural
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise de transport
- Infrastructure publique
- Limite d'arrondissement

Voir Tableau 3.1.1 pour la description des catégories d'affectation du sol

Plan d'urbanisme **Montréal**

source: Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

Figure 90 - Plan d'affectation du sol



conclusion

À la lumière de l'ensemble des expertises mises à jour, le projet s'inscrit dans un ensemble de conditions gagnantes :

Vocation proposée

- L'usage résidentiel proposé respectueux de la vocation originale du bâtiment, soit une résidence collective à caractère religieux, la tenure étant modifiée et adaptée au besoin du projet (appartements en copropriété);
- L'usage résidentiel convenant parfaitement à la réutilisation du bâtiment et du site;
- L'usage résidentiel s'harmonisant au caractère paisible du quartier environnant;
- L'apport positif de nouveaux ménages et de vitalité au secteur;
- La prise en charge des investissements importants requis pour la conservation, la réutilisation et la mise en valeur de l'immeuble.

Histoire & patrimoine

- Une approche de conception respectueuse de la déclaration d'intérêt patrimonial et des énoncés de valeurs (urbaine, historique, artistique, usage, symbolique et archéologique);
- Une préservation de l'intérêt patrimonial, notamment par :
 - Le maintien de la présence remarquable du bâtiment dans le paysage et de sa volumétrie qui s'accorde avec la topographie du terrain;
 - La conservation et la mise en valeur des qualités d'origine du bâtiment et du site (préservation des témoins historiques);
 - La préservation intégrale de la chapelle et des composantes de valeur;
 - La protection des qualités architecturales du bâtiment, des particularités des aménagements paysagers en terrasses, du décor de la chapelle et des éléments d'arts et ornementaux.

Archéologie

- Aucune trace ancienne et aucun potentiel historique.

Architecture

- Les volumes du bâtiment et leur hiérarchie respectés;
- La conservation des façades donnant sur les rues publiques;
- La préservation des portes extérieures et des ouvertures des fenêtres dans leur forme originale pour les façades donnant sur les rues publiques;
- Les matériaux de parement originaux préservés sur l'ensemble des façades visibles des voies publiques;
- La préservation des portes cochères;
- Une mise à niveau des équipements et infrastructures selon des principes novateurs et actuels.

Circulation & stationnement

- Une gestion des déplacements ne générant aucun impact sur la circulation du réseau local;
- Une gestion des stationnements ne générant aucun impact sur les stationnements sur rue dans l'environnement immédiat.

Paysage

- La mise en valeur du paysage en respect avec les principes du développement durable;
- Un projet n'ayant aucun impact sur les vues depuis et vers le mont Royal;
- La préservation des caractéristiques d'origine du site :
 - la conservation et la mise en valeur du talus avant du bâtiment;
 - le maintien des aménagements en terrasse de la cour arrière;
 - la conservation du flanc nord du mont Royal et du bois Saint-Jean-Baptiste.

- L'amélioration des composantes paysagères sur l'ensemble du site;
- L'amélioration des conditions hydrographiques sur le terrain.

Planification & réglementation *

- Un projet élaboré et tenant compte des dispositions réglementaires en vigueur.

À cet égard, le Groupe immobilier F. Catania & associés inc. s'engage à réaliser un projet de grande qualité et à la hauteur des conclusions émanant de ce rapport. Dans ce contexte, le support des autorités compétentes est vivement souhaité afin de favoriser la mise en oeuvre de ce projet structurant pour le milieu.

* Ce volet vise davantage à supporter les instances municipales dans leur examen du projet quant à sa conformité à la réglementation d'urbanisme.



annexes

RELEVÉ DE LA VÉGÉTATION ARBORESCENTE

annexe I

# de l'arbre	Essence	Ø du tronc	Rayon ** de la couronne (m)	Condition Générale (%)	Remarques
1	Noyer noir	39	4 (as)	40	Ramure déformée par un élagage sévère en raison de la proximité du réseau de distribution Hydro Québec.
2	Frêne blanc	43	4 (as)	40	Ramure déformée par un élagage sévère en raison de la proximité du réseau de distribution Hydro Québec.
3	Frêne blanc	42	4 (as)	50	Signes importants de dépérissement.
4	Noyer	46	5 (as)	85	Arbre de valeur déformé par la proximité du réseau de distribution de Hydro Québec.
5	Amélanchier	30	3 (as)	25	Dépérissement avancé.
6	Tilleul d'Amérique	65	6 (as)	70	Beau spécimen de grande taille.
7	Érable à sucre	138	10 (as)	80	Arbre de valeur. Ramure déformée par la proximité du réseau de distribution de Hydro Québec.
8	Érable argenté	45	7 (as)	75	Rien de particulier.
9	Mélèze	53	6 (as)	45	Signes de dépérissement.
10	Mélèze	25	3 (as)	45	Signes de dépérissement.
11	Marronnier	50	5 (as)	70	Beau spécimen.
12	Érable à sucre	50	5 (as)	60	Présence d'une fourmière dans le tronc.
13	Noyer	25	3 (as)	70	Arbre écimé.
14	Marronnier	51	6	65	Beau spécimen. Présence de carie sur plusieurs blanches primaires.
15	Érable de Norvège	48	6 (as)	30	Présence de carie sur les branches et au tronc. Risque élevé de bris des branches primaires. Abattage suggéré. Très asymétrique.
16	Cerisier	6,5	2,5	75	Durée de vie limitée.
17	Érable à sucre	57	5	75	Arbre de valeur.
18	Érable de Norvège	50	8	80	Rien de particulier.
19	Érable à sucre	70	9	65	Branche dangereuse cassée et suspendue dans l'arbre au-dessus d'une aire de jeu et beaucoup de branches mortes. Élagage requis sans délais.
20	Érable argenté	72	13	80	Taille importante.
21	Tilleul d'Amérique	68	7	90	Arbre de valeur de grandes dimensions.
22	Érable à sucre	46	5	30	Dépérissement avancé et carie sur branches primaires. Beaucoup de branches mortes de plus de 7 centimètres de diamètre. Plaque d'écorce manquante et absence de cambium sur une hauteur de ± 50 centimètres sur plus de 50 % de la circonférence totale. Abattage recommandé.
23	Frêne blanc	50	5	35	Signes de dépérissement. Beaucoup de branches mortes dans la ramure. Plaque d'écorce manquante et absence de cambium sur une hauteur de ± 250 centimètres sur plus de 50 % de la circonférence totale. Élagage requis.
24	Frêne blanc	58	6	70	Essence indigène.
25	Érable à sucre	78	10 (as)	65	Présence de branches mortes. Élagage requis.
26	Érable de Norvège	55	8	50	Dépérissement à environ 40 % et branches mortes. Élagage requis.
27	Érable de Norvège	34	8 (as)	70	Présence de bois mort, élagage requis.
28	Érable de Norvège	54	6 (as)	55	Présence de bois mort. Élagage requis.
29	Lilas japonais	10	2	50	Durée de vie limitée.
30	Érable de Norvège	14	2	40	Signes de dépérissement.
31	Érable de Norvège	20	2,5	80	Bonne condition.
32	Érable de Norvège	18	2	70	Bonne condition.
33	Érable argenté	51	7	65	Rien de particulier.
34	Érable argenté	52	7	65	Rien de particulier.
35	Érable de Norvège	14	2	60	Rien de particulier.
36	Érable de Norvège	57	5 (as)	40	Ramure d'un seul côté.

RELEVÉ DE LA VÉGÉTATION ARBORESCENTE (SUITE)

annexe I

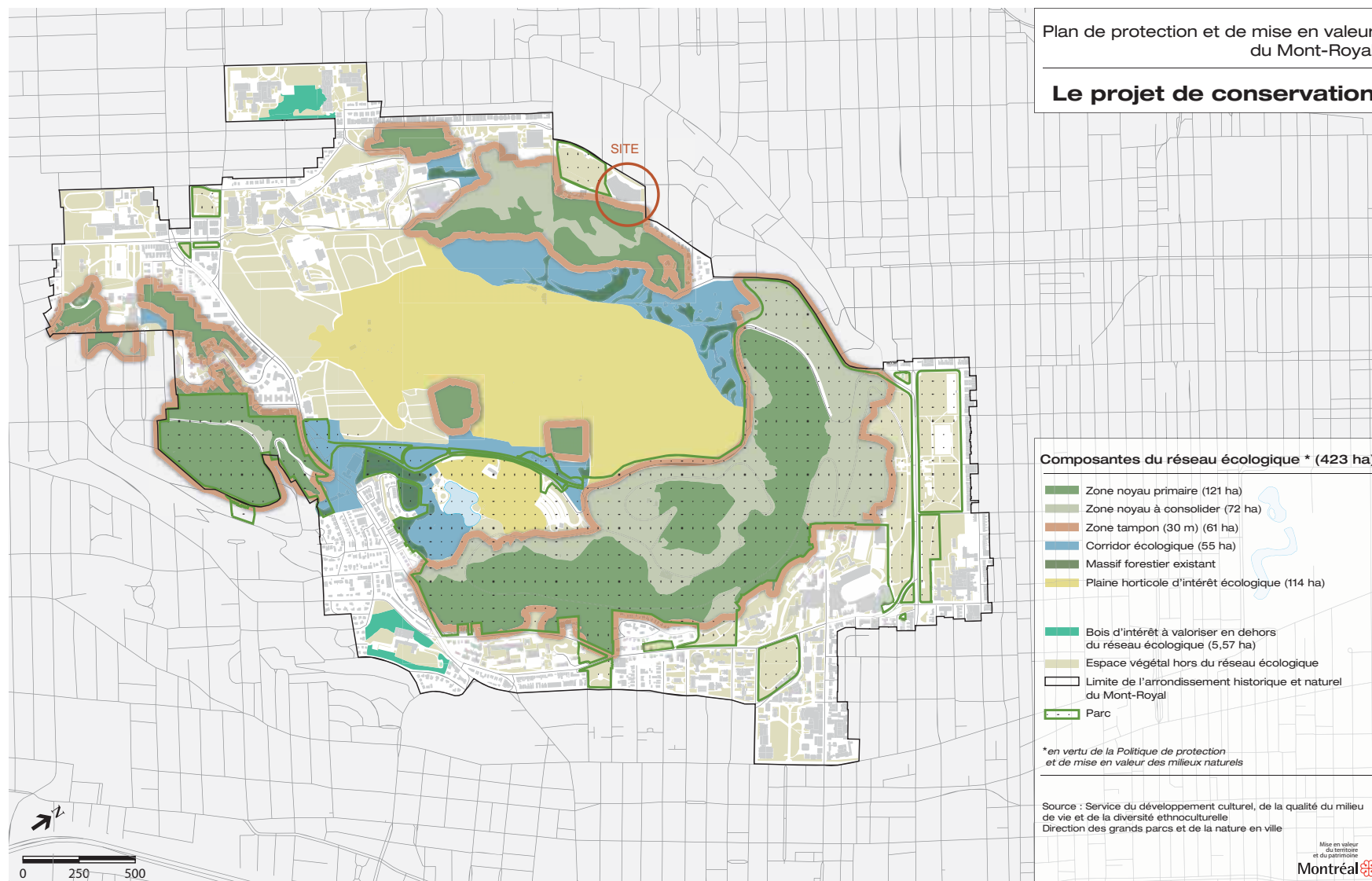
# de l'arbre	Essence	Ø du tronc	Rayon ** de la couronne (m)	Condition Générale (%)	Remarques
37	Sorbier	20	3	75	Troncs multiples (2).
38	Sorbier	26	3	75	Troncs multiples (2).
39	Orme de Sibérie	34	3,5	70	
40	Frêne rouge	18	4	70	Essence indigène.
41	Érable de Norvège	32	5	80	Rien de particulier.
42	Érable de Norvège	38	6	75	Rien de particulier.
43	Érable de Norvège	16	2,5	80	Rien de particulier.
44	Érable de Norvège	20	2,5	80	Rien de particulier.
45	Érable de Norvège	22	3,5	80	Rien de particulier.
46	Érable de Norvège	11	2	60	Jeune arbre.
47	Érable de Norvège	48	9	30	Arbre dangereux avec de nombreuses faiblesses structurales. Abattage recommandé.
48	Érable de Norvège	12	2	80	Jeune arbre.
49	Érable de Norvège	70	1	80	Beau spécimen.
50	Érable de Norvège	13	1,5	90	Jeune arbre.
51	Érable de Norvège	20	2,5	90	Rien de particulier.
52	Érable de Norvège	14	2 (as)	50	Présence d'un chancre important sur le tronc.
53	Érable de Norvège	21	2,5	75	Rien de particulier.
54	Frêne rouge	23	3	60	Essence indigène.
55	Frêne blanc	56	7	80	Présence de mois morts, élagage requis.
56	Érable argenté	32	7	70	Rien de particulier.
57	Épinette	35	2,5	50	Signes de dépérissement.
58	Érable argenté	38	3	70	Rien de particulier.
59	Érable argenté	27	3	70	Rien de particulier.
60	Érable argenté	34	3	70	Rien de particulier.
61	Érable argenté	30	3	70	Rien de particulier.
62	Érable argenté	32	3,5	70	Rien de particulier.
63	Cerisier à grappe « shubert »	11	2	80	Durée de vie limitée.
64	Cerisier à grappe « shuber »	9	2	50	Présence du nodulier noir du cerisier.
65	Cerisier à grappe « shubert »	11	2	65	Présence de la brûlure bactérienne sur le feuillage.
66	Orme de Sibérie	15	2	80	Sujet à la maladie de l'orme.
67	Orme de Sibérie	24	2	80	Sujet à la maladie de l'orme.
68	Érable argenté	44	6	50	Rien de particulier.
69	Érable argenté	64	6	50	Rien de particulier.
70	Érable argenté	53	6	50	Rien de particulier.
71	Érable argenté	60	6	50	Rien de particulier.
72	Érable argenté	65	6	50	Branche cassée suspendue dans l'arbre. Élagage requis.
73	Érable argenté	48	6	50	Présences de branches mortes. Élagage requis.

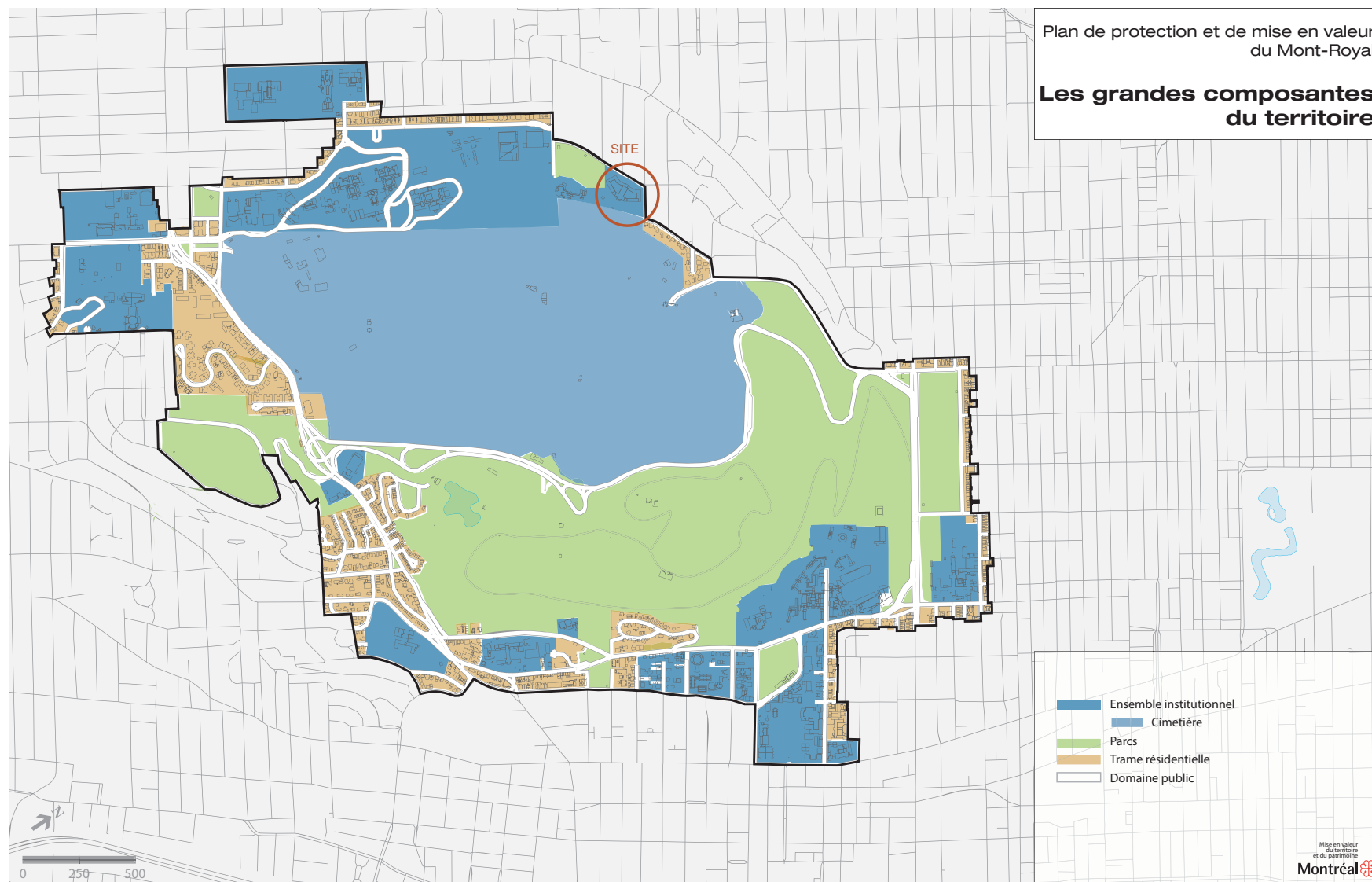
RELEVÉ DE LA VÉGÉTATION ARBORESCENTE (SUITE)

annexe I

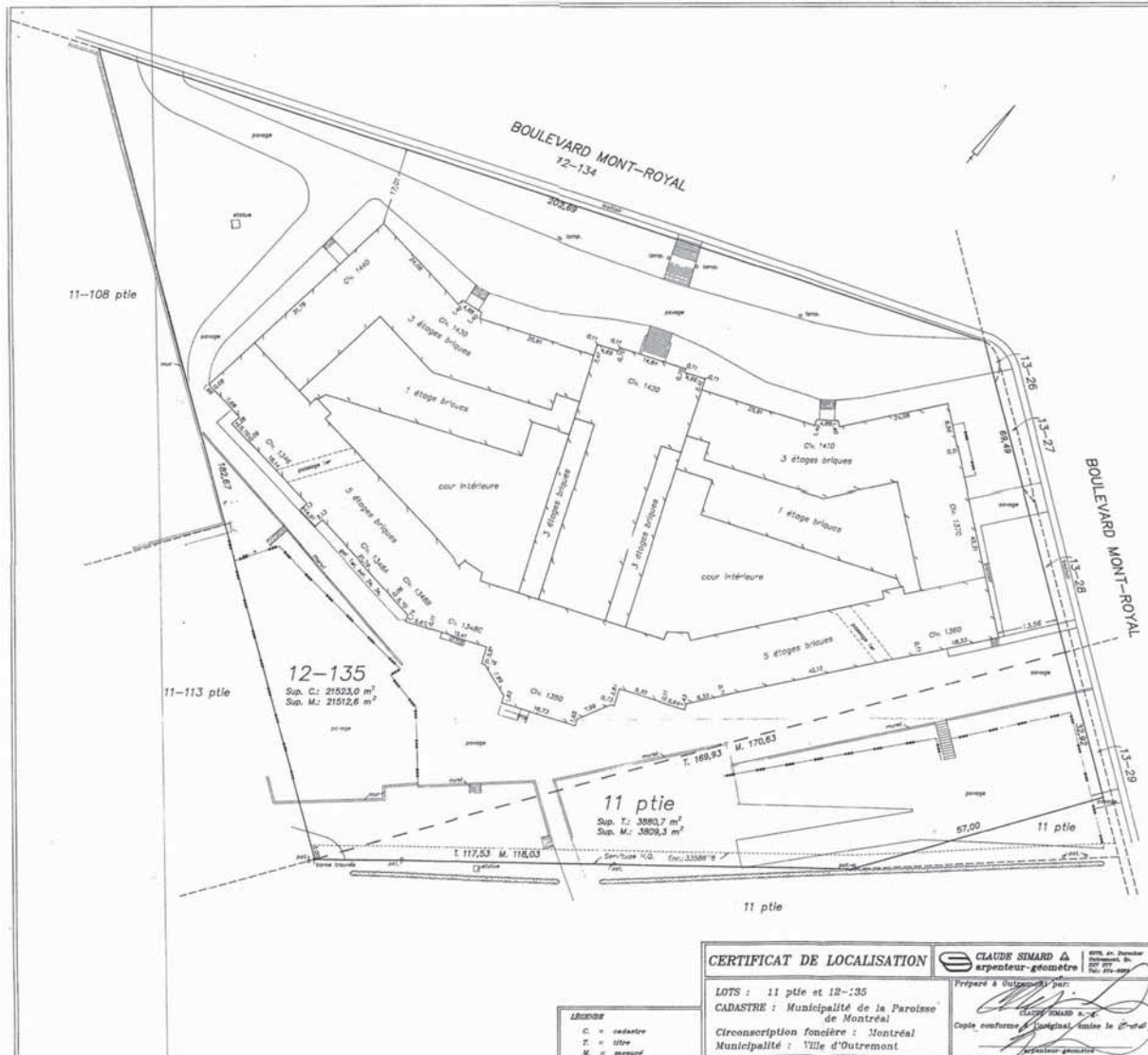
# de l'arbre	Essence	Ø du tronc	Rayon ** de la couronne (m)	Condition Générale (%)	Remarques
74	Érable de Norvège	42	7	40	Dépérissement à plus de 50 % et beaucoup de branches mortes. Élagage requis.
75	Érable argenté	60	7	30	Carie sur les branches primaires avec nombreuses fructifications de champignon. Abattage requis.
76	Érable de Norvège	45	7	65	
77	Érable argenté	77	7	50	Carie les branches primaires avec nombreuses fructifications de champignon. Abattage requis.
78	Érable de Norvège	42	7	65	Chancres, carie et beaucoup de bois mort. Élagage requis.
79	Érable argenté	81	10	60	Signes de dépérissement et bois mort. Élagage requis.
80	Épinette du Colorado	34	4	70	Signes de dépérissement en raison du manque de lumière.
81	Mélèze	22	3	30	Signes de dépérissement en raison du manque de lumière.
82	Mélèze	14	2	10	Arbre écimé et presque mort. Abattage suggéré.
83	Érable de Norvège	36	7	70	Rien de particulier.
84	Peuplier liard	121	9	80	Belle dimension.
85	Cerisier à grappe « shubert »	14	3	70	Durée de vie limitée.

Source: Relevé de la végétation arborescente effectué le 6 juin 2005 par M. Michel Gagné, ing. forestier assisté de M. Jean-Jacques Binoux, architecte paysagiste tiré de VERSION & VLAN, PAYSAGES, Analyse paysagère, Réaménagement du 1420 boul. Mont-Royal, Université de Montréal, Août 2005.





Certificat de localisation
1994

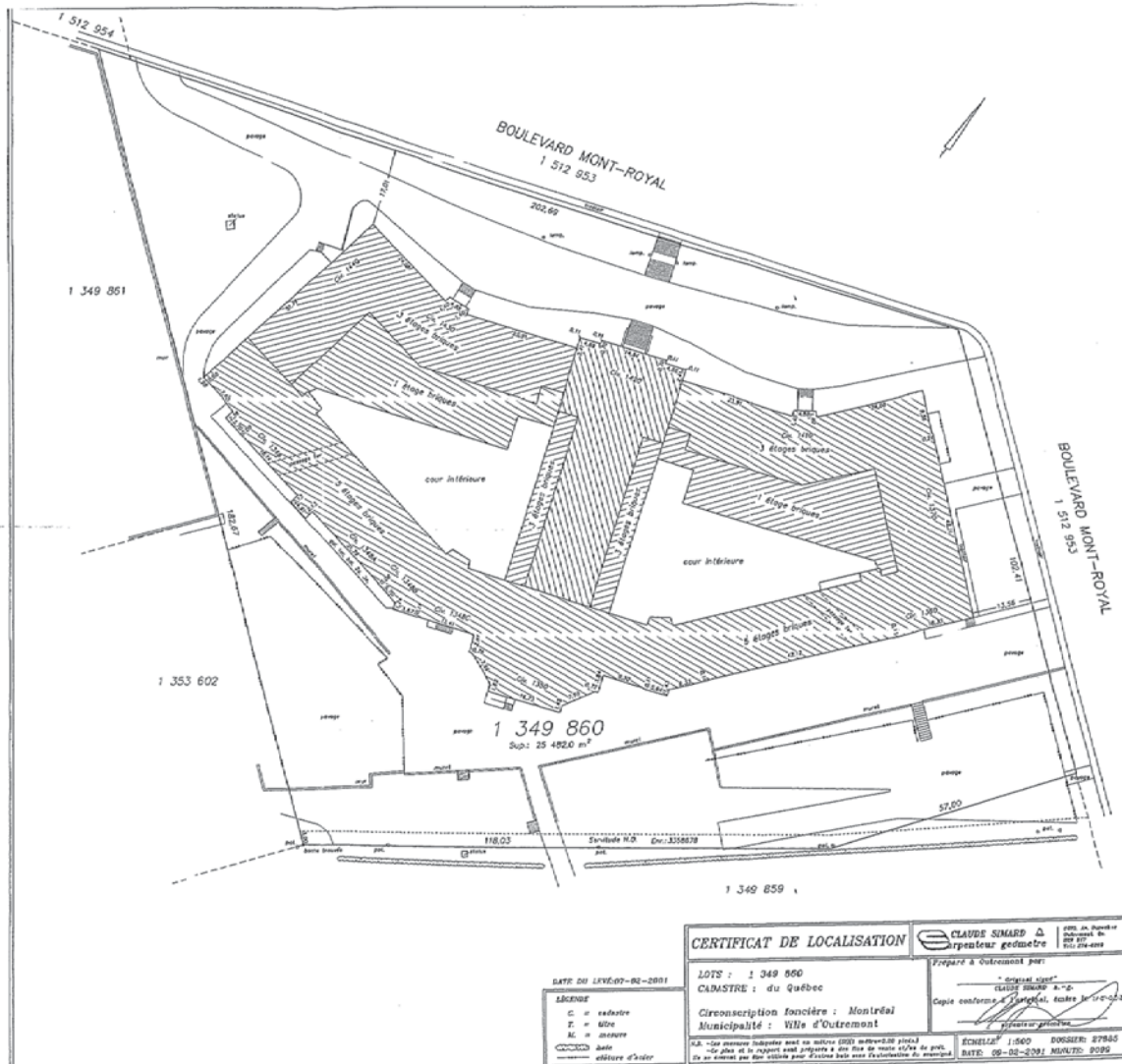


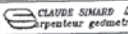
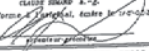
source: Université de Montréal

CERTIFICAT DE LOCALISATION		 8075, av. Du Parc Montréal, Qc H3P 2P7 Tél. 514-393-8888
LOTS : 11 ptie et 12-135 CADASTRE : Municipalité de la Paroisse de Montréal Circonscription foncière : Montréal Municipalité : Ville d'Outremont		
Préparé & Outremont par:  Claude Simard, arpenteur-géomètre Copie conforme à l'original, faite le 25-04-94		

ABRÉVIÉS
 C. = cadastre
 P. = autre
 M. = mesuré

Certificat de localisation
2001



CERTIFICAT DE LOCALISATION		 CLAUDE SIMARD Géomètre	
DATE DU LEVÉ: 07-06-2001 LÉGENDE: C = cadastre E = église M = mur S = sans D = dalle A = allée d'accès		Préparé & Outremont par: "Claude Simard" (Géomètre A.-G.) Copie conforme à l'original, faite le 07-06-2001 Signature: 	
LOTS : 1 349 860 CADASTRE : du Québec Circonscription foncière : Montréal Municipalité : Ville d'Outremont		ÉCHELLE: 1:500 DOSSIER: 27845 DATE: 09-02-2001 NUMÉRO: 0095	

source: Université de Montréal

