



DOMAINE DES FRANCISCAINS

PROJET SOUMIS DANS LE CADRE DE L'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT EN VERTU DE L'ARTICLE 89
50383 | ÉMIS LE 22 JANVIER 2016 (MISE À JOUR LE 20 AVRIL 2016)

PRÉVEL // LEMAY + CHA

GROUPE PRÉVEL

JONATHAN SIGLER, CO-PRÉSIDENT

JACQUES VINCENT, CO-PRÉSIDENT

ANDRÉ BACHAND, VP DÉVELOPPEMENT

LEMAY + CHA

MICHEL HARDY, CHARGÉ DE L'ARCHITECTURE, ARCHITECTE

MARIE-ÈVE PARENT, ARCHITECTE PAYSAGISTE

AUDREY GIRARD, URBANISTE / DESIGNER DE L'ENVIRONNEMENT

ROSALIE HUBERT, URBANISTE

SOPHIE LACOSTE, ARCHITECTE PAYSAGISTE JUNIOR

MARIE-ÈVE BISSONNETTE C., GRAPHISTE

Note : Les sources des images sont indiquées uniquement quand ce n'est pas Lemay + CHA ou Prével



INTRODUCTION, p.2

1. ANALYSE URBAINE, p.4

1.1 Le Domaine des Franciscains, p.4

1.1.1 Historique d'occupation et intérêt patrimonial, p.7

1.2 Contexte urbain, p.9

1.2.1 Paysage urbain actuel, p.11

1.2.2 Espaces publics et semi-publics du quartier, p.14

1.2.3 Usages et activités, p.15

1.2.4 Accessibilité et réseaux de déplacements, p.16

1.3 Orientations municipales et cadre réglementaire, p.17

2. INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE, p.20

2.1 Implantation et volumétrie, p.20

2.2 Accessibilité des espaces public et semi-public, p.26

2.3 Programmation, p.27

2.4 Parti architectural, p.35

3. PAYSAGE, PATRIMOINE ET VESTIGES, p.42

3.1 Aménagement paysager, p.42

3.1.1. Concept paysager et intérêt patrimonial, p.44

3.1.2. Les espaces extérieurs, p.46

3.2 Mise en valeur des vestiges et protection des végétaux, p.54

3.2.1. Vestiges du Domaine des Franciscains, p.54

3.2.2. Vestiges des maisons bourgeoises, p.56

3.2.3. Arbres existants, p.58

3.2.4. Falaise St-Jacques, p.58

4. CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE, p.59

CONCLUSION, p.61

ANNEXES, p.63

Étude d'ensoleillement, p.64

Plan d'arpentage, p.66

Relevés des vestiges et des aménagements paysagers anciens (2012), p.67

Diagnostic condition de santé de certains frênes sur le site (2015), p.81

Énoncé d'intérêt patrimonial, ensemble monastique des Franciscains, p.84

Stationnement extérieur, p.85

Étude des conditions environnementales et des vents (2012), p.86

Étude des vents (2015), p.90

Note technique - niveau de vibration ferroviaire projeté (2016), p.91

Étude d'impact sur la circulation (2016), p.93

DOCUMENT DISTINCT

Étude de climat sonore (2016)

MJM Conseillers en acoustique Inc., *Domaine des Franciscains - Étude de climat sonore visant le contrôle du bruit extérieur irradié en façade et transmis à l'intérieur des logements*, février 2016.

INTRODUCTION

SOMMAIRE DU PROJET

Le projet de développement du Domaine des Franciscains s'inscrit dans une vision concertée, qui favorise la consolidation du Quartier des grands jardins par le redéveloppement des ensembles institutionnels vacants ou sous-utilisés et l'accessibilité aux espaces verts.

Le concept d'aménagement du site a été élaboré en prenant en compte les conclusions de diverses études urbaines, et de démarches de concertation avec les résidents et acteurs du quartier. Il conjugue ainsi les défis et les opportunités du site et du milieu d'insertion en matière d'accessibilité, de patrimoine, de paysage, d'ensoleillement et d'environnement. La mémoire du quartier et du lieu est évoquée par la mise en valeur du patrimoine bâti et l'intégration de différents éléments paysagers. Les deux tours d'une vingtaine d'étages s'inscrivent avec raffinement dans le profil urbain montréalais et libèrent le sol pour exprimer et rendre accessible les grands jardins.

Le souci de faire un projet répondant aux standards du développement durable s'impose. De surcroît, la proximité du projet avec les stations de métro Georges-Vanier, Atwater et Guy-Concordia favorise l'usage de modes de transports alternatifs à la voiture, réduisant ainsi l'impact écologique des futurs résidents. D'autres stratégies sont également mises de l'avant afin de promouvoir un développement soucieux de l'environnement. Au rez-de-chaussée, certaines fonctions commerciales d'appoint pourraient permettre d'offrir une desserte de proximité pour les résidents actuels et futurs.

Le présent rapport inclus les conclusions de l'analyse urbaine et décrit plus en détail le concept d'aménagement retenu pour le projet. Le développement du Domaine des Franciscains nécessite des modifications au Plan d'urbanisme de Montréal, ainsi qu'à la réglementation en vigueur dans l'arrondissement Ville-Marie (hauteurs et usages) via l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

Révisé en fonction des commentaires des citoyens recueillis dans le cadre des consultations publiques à l'égard du projet (1), et des avis du conseil du patrimoine de Montréal et du comité Jacques-Viger. (2) (3) le redéveloppement proposé du domaine des Franciscains favorise à la fois la conservation, la mise en valeur et la bonification des jardins institutionnels et leur accessibilité. La proposition prévoit notamment la commémoration de l'histoire du lieu, la restauration de plusieurs ouvrages paysagers et le don de deux nouveaux espaces verts à la Ville de Montréal, afin qu'ils soient transformés en jardin et parc publics.

(1) consultation publique organisée au printemps 2011 tenue par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

(2) avis sur le développement de la propriété des Franciscains AC 13-VM-02 le 27 février 2013 par le conseil patrimoine de montréal et du comité Jacques-Viger (CJV) et le conseil du patrimoine de Montréal (CPM)

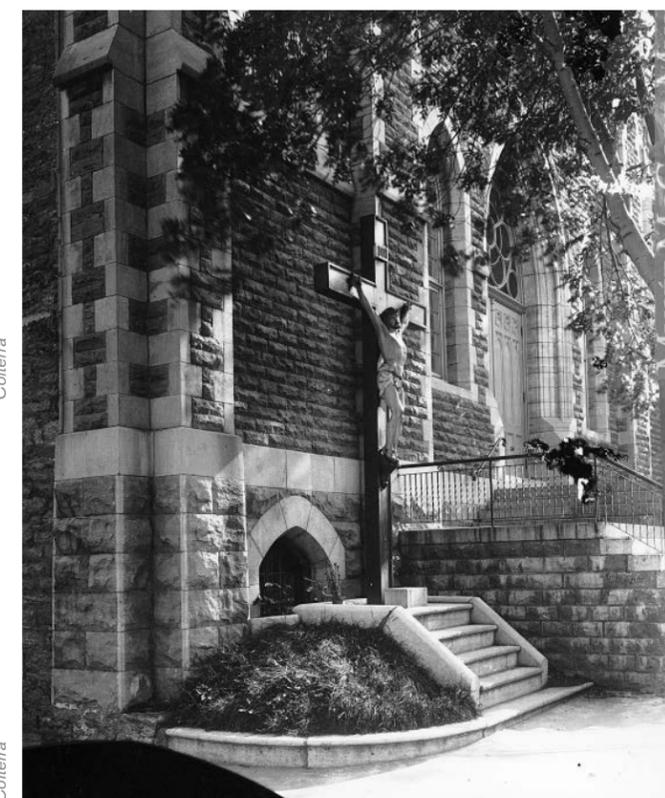
(3) avis sur le développement de la propriété des Franciscains AC 13-VM-03 le 14 juin 2013 par le conseil patrimoine de montréal et du comité Jacques-Viger



MAISON MASSON



MAISON JUDAH



CRUCIFIX, CHAPELLE DES FRANCISCAINS, VERS 1900

LE PROMOTEUR

Le Groupe Prével est un promoteur et gestionnaire qui œuvre dans le domaine de l'immobilier depuis 1978. L'entreprise propose un large éventail de produits immobiliers et possède aujourd'hui un nombre important de réalisations en collaboration avec Lemay+CHA, au centre de Montréal, dont : Le Seville, les Bassins du Havre, les Quais de la Commune et le Lowney. Un souci du détail, une recherche perpétuelle d'innovation en matière de design, un effort constant afin de repousser ses propres standards de qualité et une approche clientèle attentive ont contribué à forger la bonne réputation du Groupe Prével. Grâce à son esprit d'avant-garde, le Groupe Prével est reconnu comme un leader dans l'industrie. Offrant bien plus que des logements, les produits résidentiels proposés par Prével offrent un mode de vie urbain actuel reposant sur l'accessibilité, la mixité et incluant de nombreux espaces communs. Grâce à une expertise reconnue, Prével réussit à créer de véritables milieux de vie en développant des concepts innovateurs qui s'intègrent harmonieusement à leur environnement urbain.

LES PROFESSIONNELS

Le mandat confié à Lemay+CHA vise à concevoir et à réaliser un projet de développement pour le Domaine des Franciscains dans une perspective de densification résidentielle, de mise en valeur des espaces naturels et de consolidation du cadre urbain du Quartier des grands jardins. Le mandat comporte des prérogatives quant à un haut niveau de qualité d'ensemble favorisant la création d'un milieu de vie convivial et durable. Lemay+CHA possède une solide expérience en matière d'analyse et de compréhension de problématiques urbaines et recherche les meilleures solutions d'aménagement en regard du milieu d'insertion. Les projets réalisés par l'équipe reposent sur l'intégration transdisciplinaire des compétences : urbanisme, architecture, paysage. Lemay+CHA définit ainsi un nouvel art de vivre en ville. Au fil de ses réalisations, Lemay+CHA a développé un grand nombre de typologies de logements, renouvelant les formes traditionnelles de l'habitat urbain. Systématiquement, l'architecture du paysage contribue directement à la qualité des ensembles résidentiels réalisés, pour une insertion dynamique et soucieuse de l'environnement.

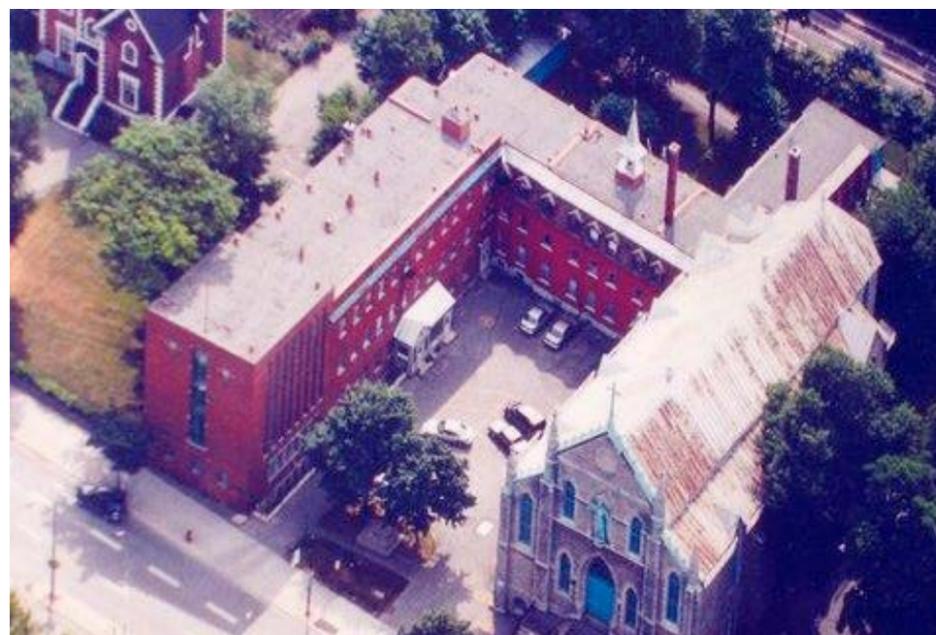


VUE AÉRIENNE DU SITE VERS LE SUD-OUEST

1. ANALYSE URBAINE

1.1 LE DOMAINE DES FRANCISCAINS

À la limite sud du Quartier des grands jardins, correspondant aussi au Village Shaughnessy, le Domaine des Franciscains est bordé au nord par le boulevard René-Lévesque Ouest, au sud par l'autoroute Ville-Marie (ainsi que la voie ferrée du CP) et s'inscrit entre le prolongement des rues du Fort et Sussex. La propriété des Franciscains est constituée de cinq lots (#1639-80 Ptie, #1638-1, #1637-43, #1636-50 Ptie, #1637-44 Ptie) totalisant plus de 18 000 mètres carrés. Deux servitudes de passage définissent l'accès au site à travers l'espace dédié au stationnement derrière l'immeuble du Collège des Médecins du Québec, depuis la rue du Souvenir. La portion centrale du site est vacante depuis l'incendie qui a détruit en totalité la chapelle et le couvent Saint-Joseph. On retrouve les maisons Masson et Judah, respectivement sur les parties ouest et est du site, qui sont aujourd'hui occupées par des bureaux de professionnels. L'ensemble immobilier présente un couvert végétal mature imposant, surtout le long de la falaise Saint-Jacques, contribuant à l'aspect pittoresque des lieux.



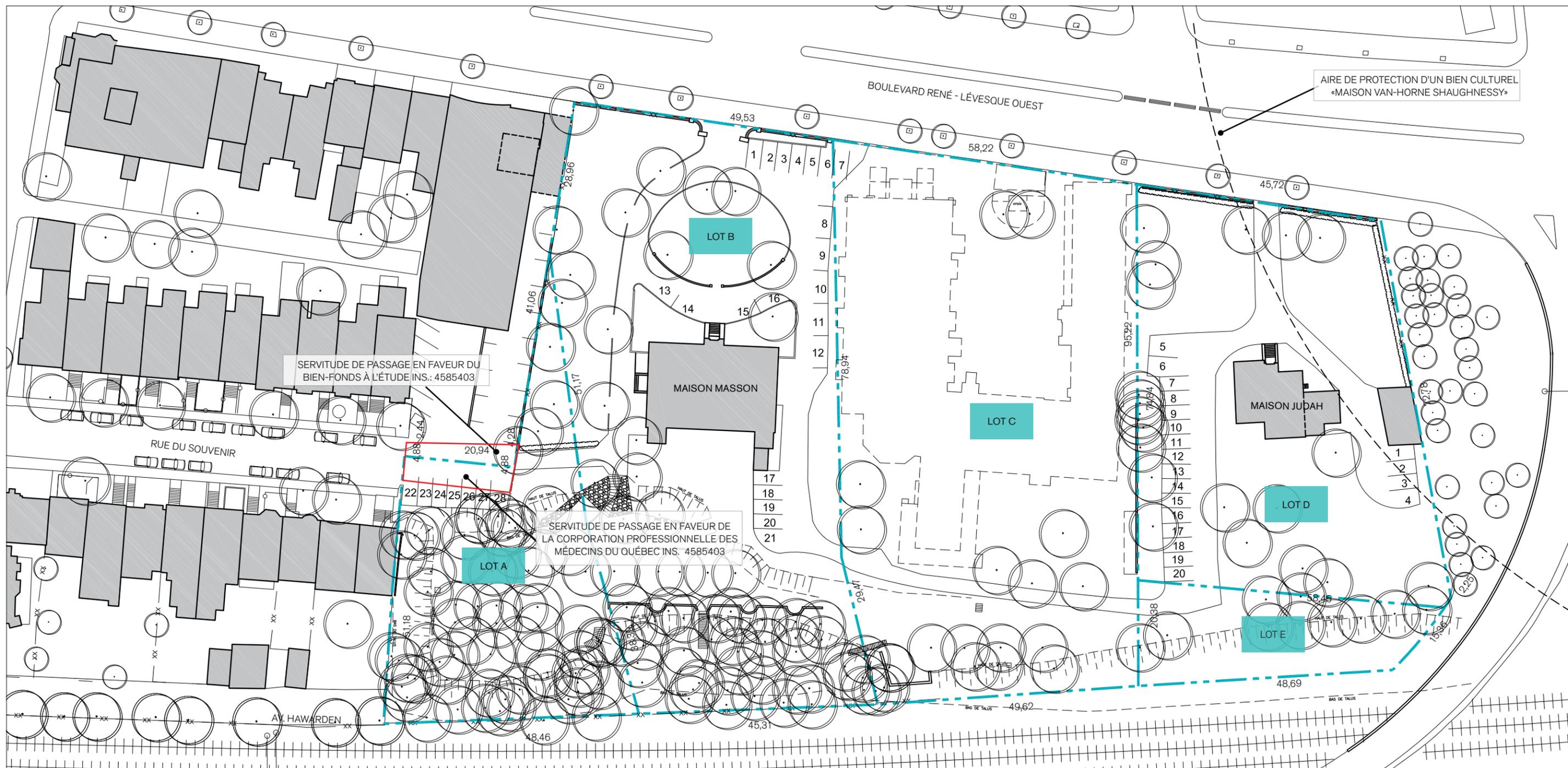
CHAPELLE ET MONASTÈRE DES FRANCISCAINS, DATE INCONNUE



PHOTO AÉRIENNE DU SITE, 2011



CHAPELLE DES FRANCISCAINS, DATE INCONNUE



- - - - - Limite de propriété
- - - - - Implantation des bâtiments démolis du Domaine des Franciscains
- arbres existants

	LOT A (4 967 186)	LOT B (4 967 185)	LOT C (4 142 438)	LOT D (4 967 183)	LOT E (4 967 184)	TOTAL
Superficie du lot (m²) ⁽¹⁾	2 197,40	5 543,60	5 621,10	3 883,50	853,80	18 099,4
Superficie du lot (pi²)	23 652,59	59 670,76	60 504,96	41 801,61	9 190,22	194 820,1

⁽¹⁾ Superficies basées sur le plan produit par Vital Roy, arpenteurs-géomètres, minute : 38 725, 25 septembre 2012 (voir annexe 2).

Maison Masson

Sise au 2080, boulevard René-Lévesque Ouest, cette résidence bourgeoise construite entre 1850 et 1851 pour le seigneur de Terrebonne, Joseph Masson (premier millionnaire francophone au Québec), serait la plus vieille résidence toujours existante sur le boulevard René-Lévesque à l'ouest du «Mille carré doré». D'influence néo-classique à l'origine, le bâtiment est tout d'abord l'œuvre de l'architecte français Pierre-Louis Morin. D'importantes modifications ont été apportées à la construction au cours du XIX^e siècle, notamment l'ajout d'un deuxième étage sous un toit mansardé de style Second Empire. Le jardin avant comprend à l'époque une large fontaine circulaire, dont on ne peut lire la trace aujourd'hui. Une bordure de pierre ceinture partiellement le parterre gazonné central. À l'arrière, la présence de murets et d'escaliers de pierres naturelles, rappellent l'aménagement paysager d'importance de la propriété surplombant la falaise Saint-Jacques. Endommagé lors de l'incendie du couvent Saint-Joseph, le bâtiment fut rénové par la congrégation au coût de trois millions de dollars. La maison Masson, inscrite à l'inventaire patrimonial de la Ville de Montréal, est aujourd'hui louée pour les bureaux de DNA Capital.

Maison Judah

Située au 1980 boulevard René-Lévesque Ouest, cette maison fut érigée en 1874 pour la famille de l'homme d'affaires Frederick Thomas Judah. Cette résidence au style architectural éclectique est l'un des rares édifices rescapés des démolitions massives de l'époque de la modernisation du centre-ville. Unique, le bâtiment présente de nombreux détails architecturaux en dentelle de bois d'inspiration néo-gothique, des fenêtres en arcs ogivaux et une toiture comportant de nombreux pignons à pente prononcée. L'originalité de la composition est appuyée par le plan en «L», la tour de trois étages et le chaînage d'angle en pierre blanche tout en contraste avec la brique couleur grenat des façades. L'esthétique particulière de l'endroit est mise en valeur par le jardin aménagé qui compte de nombreux arbres matures. Ce bâtiment est cité au registre du patrimoine de la Ville de Montréal comme un immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle, en plus d'être situé à l'intérieur de l'aire de protection de la maison Shaughnessy. La maison Judah est actuellement louée par la Société Financière Bourgie inc.

Source : Registre du patrimoine ville de Montréal, 2006
Louis Brillant, Étude patrimoniale en vue de l'évaluation patrimoniale des bâtiments situés au 1980-2080 du boulevard René-Levesque Ouest à Montréal, 11 juillet 2005



PHOTOS MAISON MASSON, 2011



PHOTO MAISON JUDAH, 2011



1920



VERS 1925



1910

1.1.1 Historique d'occupation du site et intérêt patrimonial

Depuis la fondation de Montréal (1642), le quartier aux abords du site fut occupé par diverses institutions religieuses, dont les Religieuses hospitalières de Saint-Joseph (1660) et les Sulpiciens (1675). Hormis les propriétés religieuses, on retrouvait dans le secteur des fermes, des vergers et quelques carrières. Le développement du secteur s'accéléra durant la seconde moitié du XIX^e siècle, avec la construction de plusieurs résidences bourgeoises et de la plupart des ensembles immobiliers religieux.

Les Franciscains, aussi appelés Récollets, occupent une place importante dans le développement du pays, et ce dès 1615. Leur contribution au développement de la colonie est majeure de 1670 jusqu'à la conquête de 1759, année où ils furent interdits de recrutement, ce qui mena à leur disparition complète autour de 1848. En 1890, la communauté effectue un retour à Montréal en s'établissant dans une résidence de la rue Dorchester (devenue boulevard René-Lévesque). Les Franciscains procèdent à l'érection d'une chapelle en 1893, et la résidence sera remplacée par un couvent dans les années subséquentes. L'ensemble conventuel portera le nom de couvent Saint-Joseph et regroupera un noviciat, un collège séraphique, un studium de philosophie et de théologie, une imprimerie et une bibliothèque. La congrégation acquiert la maison Judah et la maison Masson au début des années 1940. Les Franciscains quittèrent le site en 2007. La chapelle, ainsi que le couvent, furent détruits par les flammes à l'hiver 2010.



MAISON MASSON INITIALE, 1866



COUVENT DES PÈRES FRANCISCAINS, LE JARDIN, DATE INCONNUE



VUE VERS LA MONTAGNE DEPUIS LA MONTREAL STREET RAILWAY, 1896



CHAPELLE SAINT-FRANÇOIS, DATE INCONNUE

L'examen des différentes cartes historiques illustre l'évolution de l'occupation du site. Déjà en 1881, la carte de Goad représente des lots de très grande superficie, parallèles à la rue Dorchester, occupés par des maisons bourgeoises. La chapelle Saint-François ainsi que les premiers bâtiments du couvent apparaissent sur la carte de Pinsonneault (1907). Les grands lots voisins ont été subdivisés pour accueillir des maisons en rangée. De plus, un chemin de fer est apparu au sud du site. L'ensemble institutionnel des Franciscains se consolide dans les années subséquentes, comme en témoigne le plan de 1957. La photo aérienne datant d'avant l'incendie (2008), illustre l'autoroute Ville-Marie construite dans les années 70 et révèle le couvert végétal du site. L'examen cartographique met en évidence les éléments de permanence du site qui malgré le développement de l'environnement immédiat, conserve son lotissement d'origine, les maisons bourgeoises construites au milieu du XIX^e siècle ainsi que leurs arbres et leurs jardins.

Outre la présence des maisons Judah et Masson, le site porte toujours les traces de son occupation par certaines familles bourgeoises de Montréal, ainsi que par les Franciscains, notamment par la présence de vestiges aux abords de la falaise Saint-Jacques. Le relevé de ces éléments est détaillé en annexe du présent document. L'existence de murets et d'embranchements de pierres naturelles suggère l'appropriation de l'espace paysager par les anciens occupants. On retrouve deux socles de statue derrière la maison Masson et l'ancien couvent, ainsi qu'une grotte de pierres naturelles meublées d'un autel, pouvant

servir pour la messe durant la belle saison. Cette grotte en l'honneur de la Vierge et de Sainte-Bernadette Soubirous date probablement des années 50. Certains éléments sont toutefois disparus, notamment la croix visible depuis la rue René-Levesque avant l'incendie ayant conduit à la destruction du monastère et de la chapelle. D'ailleurs, aucune trace visible ne demeure de cet ensemble institutionnel.

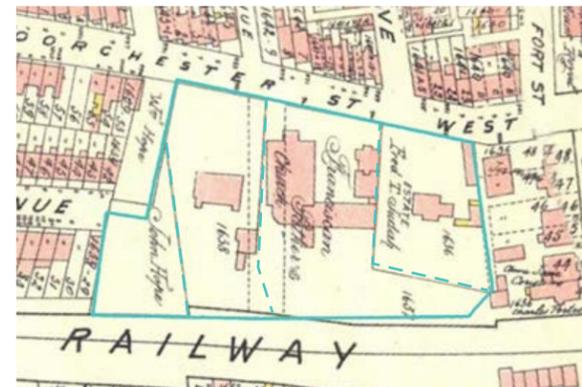
Les arbres matures du site confèrent à celui-ci un cachet paysager à préserver. La valeur contextuelle de l'ensemble repose également sur les aménagements paysagers des jardins. Ceux-ci sont principalement associés à la maison Masson, bénéficiant d'une localisation enviable au sommet de la falaise Saint-Jacques. Une analyse réalisée par Lemay+CHA sur la base des relevés de Luc Nadeau, ingénieur forestier, identifie les arbres selon leurs âges. En façade, sur le boulevard René-Lévesque, le site est délimité par différentes clôtures ou enceintes, qui respectent plus ou moins les limites de propriété existantes. L'état de ces ouvrages, comme celles des différents vestiges du site, varie de passable à détérioré.

L'énoncé d'intérêt patrimonial, réalisé par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise (BPTÉ) en 2010 à la demande de l'arrondissement Ville-Marie, a établi des orientations et des critères d'encadrement des futurs projets sur le site de l'ensemble monastique des Franciscains. Ceux-ci se traduisent par des énoncés de valeurs ainsi que les éléments caractéristiques dans lesquels ils s'incarnent et sont reproduits à l'annexe 5.

Sources :
Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, 2006
Répertoire du patrimoine culturel du Québec, [En ligne], juillet 2012
Louis Brillant, Étude patrimoniale en vue de l'évaluation patrimoniale des bâtiments situés au 1980-2080 du boulevard René-Levesque Ouest à Montréal, 11 juillet 2005



1881 | GOAD, CHASS E. (1881) ATLAS OF THE CITY OF MONTREAL.



1907 | PINSONNEAULT, A.R. (1907) ATLAS OF THE ISLAND AND CITY OF MONTREAL AND ILE BIZARD.



1957 | SURVEY'S BUREAU (1957) INSURANCE PLAN OF THE CITY OF MONTREAL.



2008 | IMAGE SATELLITE TIRÉE DE BING.

1.2 CONTEXTE URBAIN

Quartier identitaire en raison de sa grande richesse patrimoniale et paysagère, le centre-ville ouest compte de nombreuses institutions montréalaises dont l'Université Concordia, le Domaine des Sœurs-Grises, le Centre Canadien d'architecture, l'Hôpital de Montréal pour enfants, le Cégep Dawson, le Collège LaSalle et le Collège de Montréal (Domaine des Sulpiciens). Conscrit à l'intérieur du quadrilatère formé par la rue Bishop à l'est, la rue Atwater à l'ouest, la rue Sherbrooke au nord et l'autoroute Ville-Marie au sud, le secteur compte plusieurs cours institutionnelles agrémentées d'une végétation mature et abondante, d'où son appellation Quartier des grands jardins. À mi-chemin entre le mont Royal et le canal de Lachine, ce quartier présente des opportunités majeures en termes de développement résidentiel dans une perspective de densification de l'occupation du centre-ville. La revitalisation du secteur est amorcée par certains grands projets en cours :

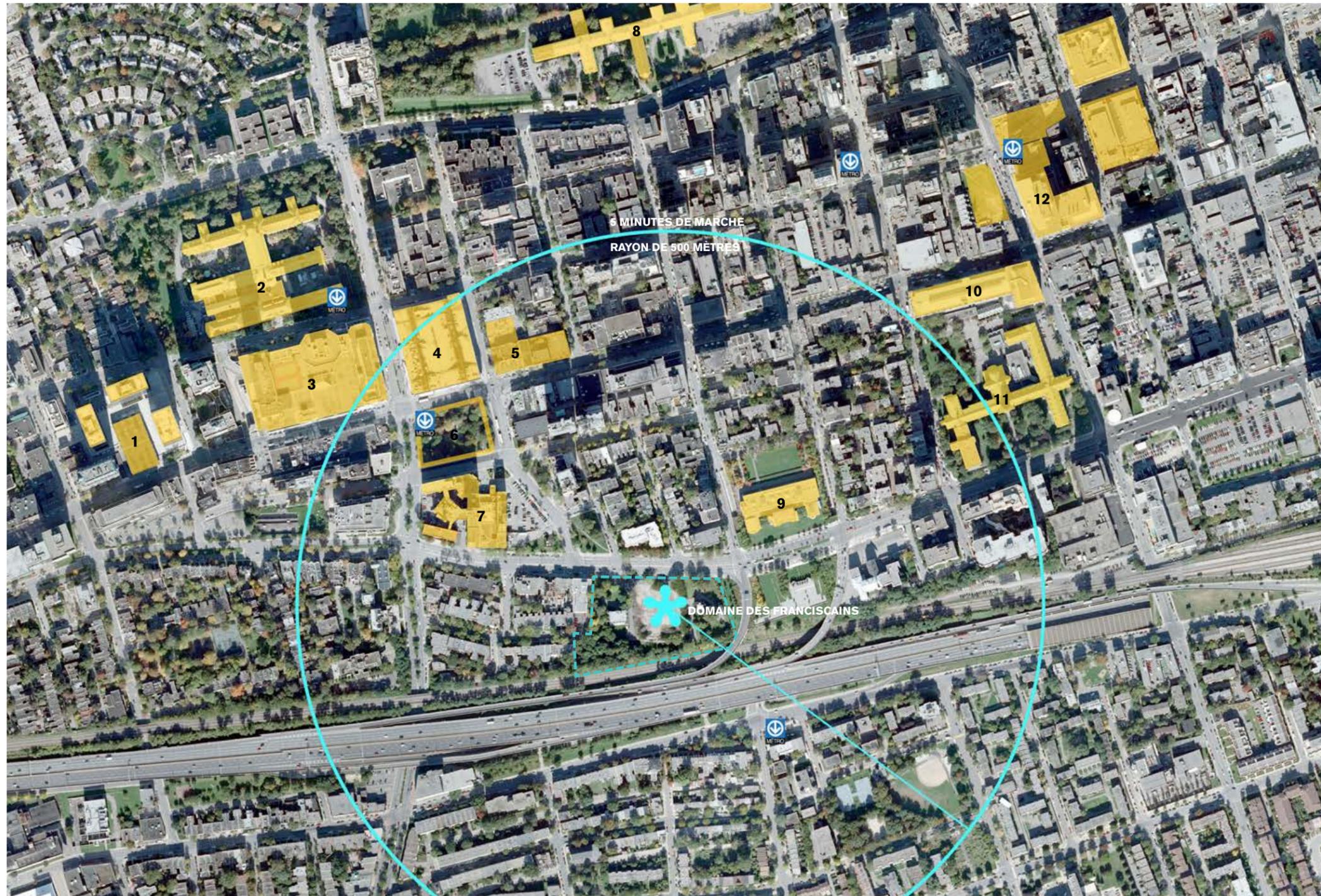
- Le redéveloppement de l'îlot du théâtre Seville à des fins mixtes (commerces et résidences);
- La consolidation du campus de l'Université Concordia avec la construction de nouveaux bâtiments et l'achat de l'ensemble immobilier des Sœurs-Grises;
- Le réaménagement de la place Norman-Bethune et la revitalisation des abords du square Cabot précisent les efforts de la Ville quant à la bonification du domaine public.

Ces projets donnent un second souffle au quartier et contribuent à valoriser ses qualités urbaines.



VUE AÉRIENNE DU SITE, VERS LE MONT-ROYAL, 2011

Colterra



1. Westmount Square
2. Collège Dawson
3. Place Alexis-Nihon
4. Forum Amc
5. Le Seville
6. Square Cabot
7. Hôpital de Montréal pour enfants
8. Grand Séminaire – Collège de Montréal
9. Centre Canadien d'architecture
10. Faubourg Sainte-Catherine
11. Couvent des Sœurs Grises
12. Université Concordia

VUE AÉRIENNE DU SECTEUR URBAIN

1.2.1 Paysage urbain actuel

Bien que le Quartier des grands jardins soit assez dense, il offre néanmoins un potentiel de développement substantiel en regard de nombreux ensembles immobiliers en quête d'une nouvelle vocation. Le secteur compte peu d'espaces publics, mais offre une large part d'espaces verts sur le domaine privé. La présence de l'autoroute Ville-Marie et des voies ferrées du CP apportent toutefois certaines nuisances aux résidants, travailleurs et visiteurs du quartier, notamment à l'égard du bruit et des détours imposés. Les paysages urbains demeurent attrayants par l'offre de grands panoramas vers la montagne et vers le fleuve, ainsi que par l'omniprésence de la végétation.

Hauteurs

Le plan des hauteurs existantes traduit le tissu urbain relativement varié du secteur. Des groupes homogènes de bâtiments datant de l'époque victorienne côtoient des édifices de grandes hauteurs et des complexes immobiliers contemporains. Au sud de la rue Sainte-Catherine, une importante concentration de bâtiments de plus faible gabarit côtoie un certain nombre de tours. Au nord de la rue Saint-Catherine, on retrouve plutôt en alternance, des conciergeries et des constructions en hauteur.



PLAN DES HAUTEURS | ÉCHELLE 1:7500

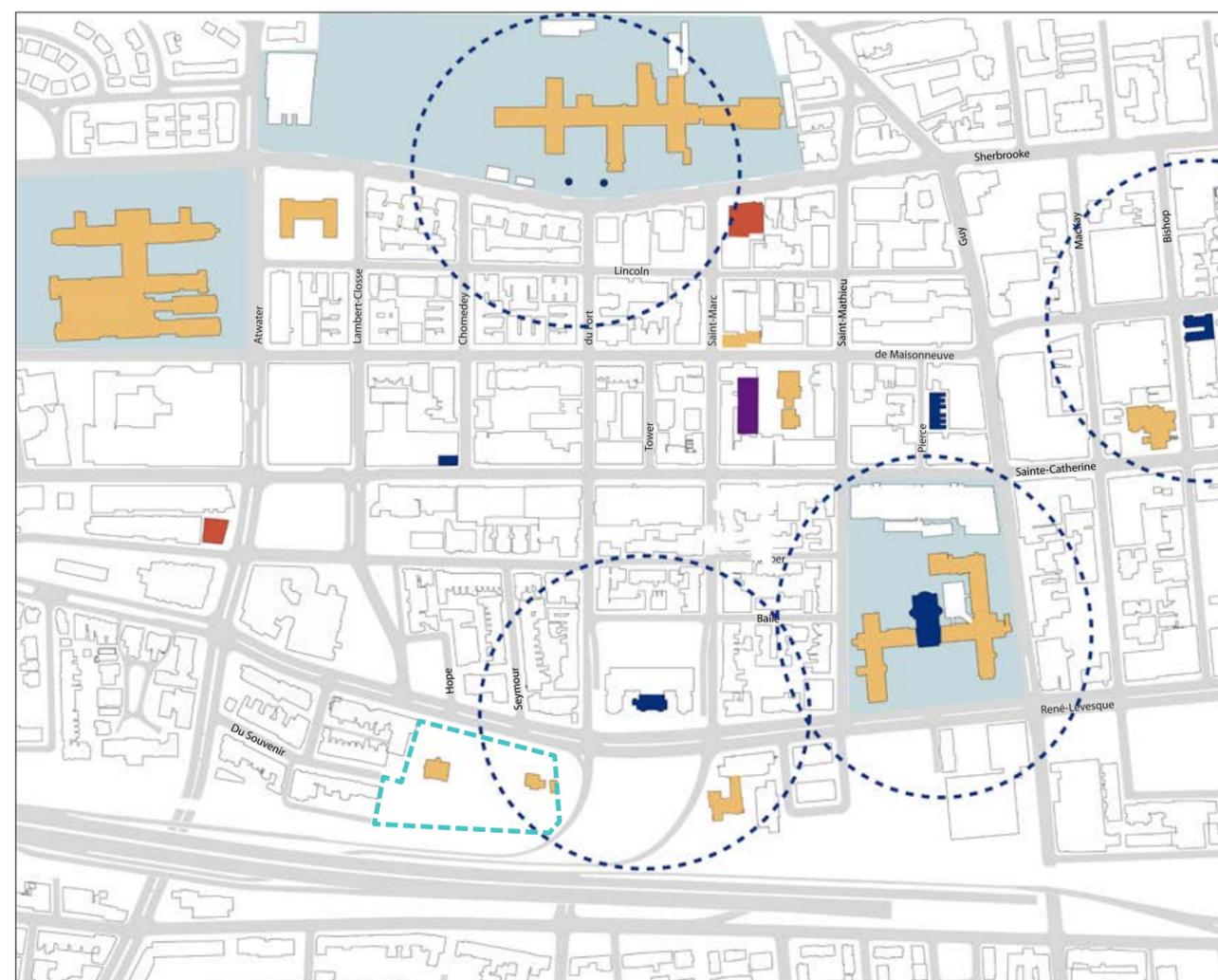
- Bâtiment de 1 à 3 étages
- Bâtiment de 4 à 6 étages
- Bâtiment de 7 à 9 étages
- Bâtiment de 10 à 15 étages
- Bâtiment de 16 étages et +
- Site à l'étude

Patrimoine bâti

Le Village Shaughnessy compris entre le «centre des affaires» à l'est et Westmount à l'ouest, est un témoin précieux de l'évolution de Montréal. Le riche patrimoine bâti du secteur compte plusieurs strates restituant les diverses étapes de développement de la ville. Les Tours du fort des Messieurs de Saint-Sulpice (les Sulpiciens) construites autour de 1684-1686, constituent sans doute les traces les plus anciennes de l'occupation de cette portion de la ville lors de la colonisation. Jusqu'en 1800, le Domaine des Sulpiciens est entouré par des champs, des vergers et des bois.

Au XIX^e siècle, la croissance de la ville rejoint le secteur et une portion des terres au sud du Domaine des Sulpiciens est lotie selon le plan directeur de John Ostell. De nombreux bourgeois construisent leur résidence à l'ouest du fameux «Mille carré doré», dans ce que l'on appelle le «Shaughnessy Village». Sur les rues Sherbrooke et Dorchester (aujourd'hui René-Lévesque), on retrouve plusieurs villas, alors que les rues nord-sud comprennent plutôt des maisons en rangée, duplex et triplex. Parmi les bâtiments construits à l'époque, notons la maison Shaughnessy construite en 1874-1875. Œuvre de l'architecte William T. Thomas, cette maison était constituée de deux résidences bourgeoises jumelées de style second empire, fort prisé à l'époque de leur construction. La majestueuse composition des façades identiques de part et d'autre du mur mitoyen rend l'ensemble unique. Plusieurs personnages qui marquèrent le développement de Montréal ont habité la maison, notamment Robert Brown, Duncan McIntyre, sir William Cornelius Van Horne, Thomas George Shaughnessy (lord Shaughnessy, 1853-1923) et Donald Alexander Smith (lord Strathcona and Mount Royal, 1820-1914). La résidence échappa aux pics des démolisseurs au tournant des années 1970 et fait aujourd'hui partie de l'ensemble muséal du Centre Canadien d'Architecture, avec l'ajout d'un bâtiment formant un écrin autour de la résidence patrimoniale. Complètement restaurée et accessible au public, la maison Shaughnessy est classée comme monument historique en vertu de la Loi sur les biens culturels et compte une aire de protection, incluant en partie le Domaine des Franciscains.

Le quartier compte toujours plusieurs institutions; les Sœurs Grises (établie dès 1871), les Franciscains (1890), les Petites sœurs des pauvres (1892), la Congrégation Notre-Dame (1908) et l'Hôpital de Montréal pour enfants (1928). Ces institutions attirées, à l'époque, par le cadre champêtre des lieux, s'ajoute au Domaine des Sulpiciens, qui accueille le Collège de Montréal depuis 1840. Le secteur est également marqué par l'arrivée de l'équipe de hockey des Canadiens de Montréal, qui s'établit aux abords du square Cabot dans le mythique Forum en 1924.



PLAN DES AIRES DE PROTECTION, BÂTIMENTS PATRIMONIAUX ET SITE DU PATRIMOINE | ÉCHELLE 1:7500

- Lieu historique national du Canada
- Site historique classé (Québec)
- Monument historique classé (Québec)
- Aire de protection (Québec)
- Décret royal
- Site à l'étude
- Immeuble de valeur exceptionnelle (Montréal)



MAISON SHAUGHNESSY, CENTRE CANADIEN D'ARCHITECTURE (CCA) BOUL. RENÉ-LÉVESQUE



ANCIEN COUVEN DES SOEURS GRISDES DE MONTRÉAL, BOUL. RENÉ-LÉVESQUE

La rénovation urbaine d'après-guerre apporte son lot de transformations dans le secteur avec la construction de plusieurs tours à bureaux et d'habitations. Notons aussi l'élargissement des rues Sherbrooke et Dorchester, ainsi que le percement du boulevard de Maisonneuve qui ont mené à la démolition de plusieurs bâtiments. La construction du métro et de l'autoroute Ville-Marie est venue compléter cette série de grands changements à la fin des années 1960. Parmi le patrimoine bâti de cette époque dite moderne, notons le Westmount Square, œuvre de Mies Van Der Rohe, qui se trouve à l'ouest de l'avenue Atwater.

La fin du XX^e siècle est marquée par une ère de restauration du patrimoine bâti. La consolidation du secteur se fait maintenant dans un souci de protection et de mise en valeur de l'héritage bâti. L'expansion du campus de l'Université Concordia démontre bien ceci, avec l'intégration de nouvelles constructions en hauteur à proximité de l'institution Domaine des Sœurs-Grises (acquise par l'Université Concordia). Notons aussi le réaménagement du Forum, ainsi que le redéveloppement de l'îlot du théâtre Seville.

Le domaine des Franciscains est également situé dans le secteur patrimonial de valeur exceptionnelle «Haut de la falaise» (René-Lévesque Ouest et Guy) de juridiction municipale.

*Sources : Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal, 2006
Répertoire du patrimoine culturel du Québec, [Enligne], juillet 2012
PPU des grands jardins, 2012*

1.2.2 Espaces public et semi-public du quartier

À proximité d'espaces verts d'envergure régionale, tels que le mont Royal et le parc linéaire du canal de Lachine, le secteur bénéficie d'un petit nombre d'espaces récréatifs et de détente. On y retrouve deux places publiques d'envergures, dont la place Norman-Bethune et le square Cabot réaménagées récemment. Ces espaces urbains sont les lieux privilégiés de l'animation urbaine du domaine public. Les jardins du CCA, accessibles à la population, complètent l'offre relativement restreinte de parcs et de lieux publics.

La majorité des espaces verts du secteur sont des propriétés privées, dont le Domaine des Franciscains, le Domaine des Sœurs-Grises et le Collège de Montréal, donc formellement inaccessibles pour la majorité des résidants du quartier. Notons aussi l'écosystème de la falaise Saint-Jacques, qui gagne à être protégé et mis en valeur. Ces lieux pourraient être accessibles au public via les ententes de redéveloppement, à mettre en place avec la Ville, afin de bonifier l'expérience urbaine (objectifs du PPU, voir section 1.3).



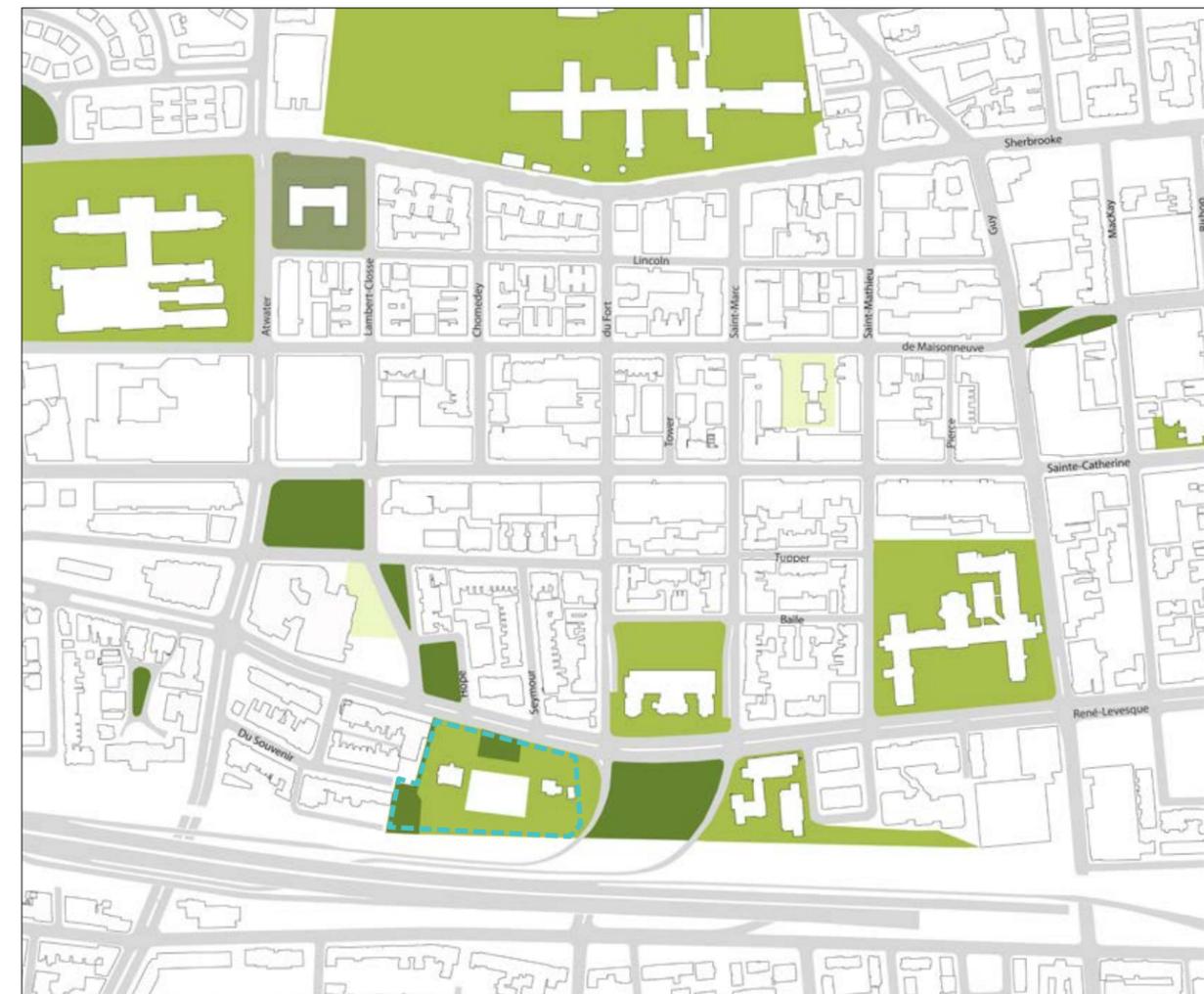
SQUARE CABOT



PLACE NORMAN-BETHUNE



JARDIN DU CCA



PLAN DES ESPACES PUBLICS | ÉCHELLE 1:7500

- Espace public
- Espace institutionnel privé
- Espace public projeté
- Site à l'étude



1.2.3 Usages et activités

Le Quartier des grands jardins présente une grande mixité d'usages où cohabitent commerces, bureaux, résidences et institutions. L'ensemble du secteur bénéficie d'une multitude de lieux d'emplois, de services et de commerces : restaurants, pharmacies, cafés, studios d'entraînement, etc., particulièrement sur la rue Sainte-Catherine, le boulevard de Maisonneuve, ainsi que sur la rue Sherbrooke. Quelques terrains demeurent non-construits et sont utilisés à des fins de stationnement alors qu'une large portion des ensembles institutionnels sont occupés par des espaces verts. La redéfinition des activités autour du forum, ainsi que le redéveloppement anticipé de plusieurs grandes institutions permettent d'entrevoir l'intensification des activités urbaines dans le quartier.

Le voisinage de l'ensemble résidentiel proposé comporte plusieurs aménités et services à distance de marche, dans un environnement de grande qualité. De plus, la requalification des abords du square Cabot contribue grandement à bonifier les environs.



PROJET LE SEVILLE



RESTAURANT KAZU



UNIVERSITÉ CONCORDIA



PLAN D'USAGE | ÉCHELLE 1:7500

- Résidentiel
- Commercial
- Mixte
- Institutionnel | équipement collectif
- Site à l'étude
- Parc

1.2.4 Accessibilité et réseaux de déplacements

Localisé à environ cinq minutes de marche de la station de métro Atwater, le site bénéficie d'une excellente accessibilité au transport en commun. Plusieurs parcours d'autobus (15, 63, 66, 90, 104, 108, 138, 144, 150, 165, 166, 350, 355, 358, 364, 369) sillonnent le secteur. Leurs arrêts sont facilement atteignables à partir du site.

Malgré certaines contraintes physiques (infrastructures autoroutières et ferroviaires au sud), les possibilités de déplacements actifs vers les pôles d'emplois et commerciaux sont nombreuses. La piste cyclable du boulevard de Maisonneuve un peu plus au nord, permet aux cyclistes de se déplacer rapidement d'est en ouest, entre le centre-ville et les quartiers à l'ouest (Westmount, Notre-Dame-De-Grâce, etc.). Les déplacements nord-sud sont plus difficiles, notamment par le manque de liens conviviaux de part et d'autre de la voie ferrée et de l'autoroute Ville-Marie. Il est toutefois possible d'emprunter le tunnel de la rue du Fort. De plus, on compte de nombreuses bornes de vélo en libre-service (Bixi) dans les environs, la plus près étant au coin des rues Lambert-Close et Tupper. Ce service est entièrement accessible de mai à novembre et contribue au transport actif des gens.

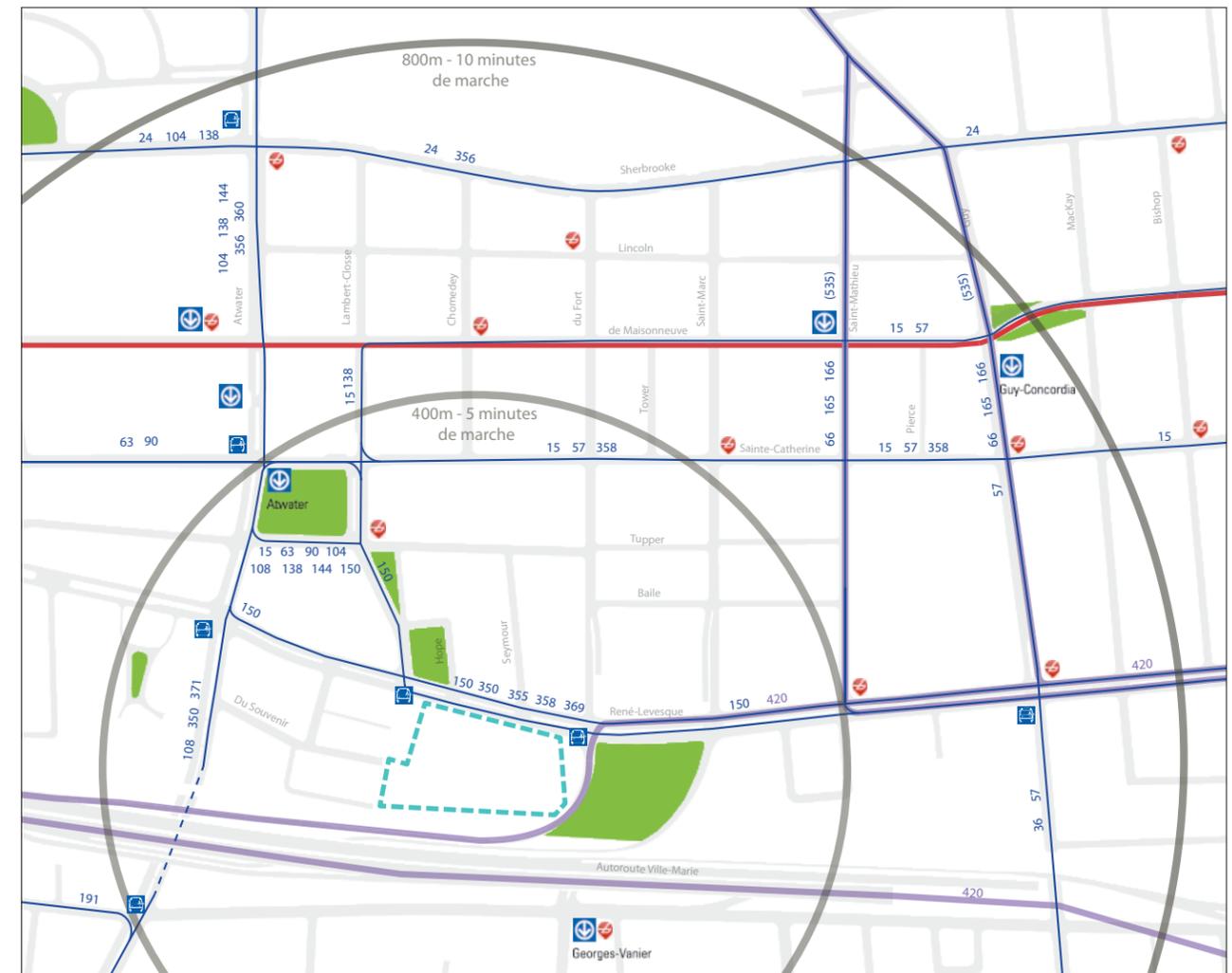
Compte tenu de l'importance de certaines voies de circulation et de la proximité de voie rapide dans le secteur (autoroute Ville-Marie, boulevard René-Lévesque, rues Sainte-Catherine, Sherbrooke, de Maisonneuve, Guy et Atwater), l'achalandage véhiculaire est important, notamment aux heures de pointe.



VÉLO EN LIBRE SERVICE BIXI



MÉTRO ATWATER



PLAN D'ACCESSIBILITÉ | ÉCHELLE 1:7500

- | | | |
|--------------------|---|----------------|
| Station de métro | 107 Service régulier (7 jours sur 7) | Piste cyclable |
| Parcours d'autobus | (75) Service régulier (heure de pointe) | Station bixi |
| Arrêts d'autobus | 420 Service rapide | Site à l'étude |

1.3 ORIENTATIONS MUNICIPALES ET CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le développement du Domaine des Franciscains est assujéti aux orientations d'aménagement issues du Plan d'urbanisme de Montréal (2004) comprenant le PPU du Quartier des grands jardins (2012), desquelles découlent les paramètres du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie modifié (projet de règlement omnibus, actualisation du règlement d'urbanisme). Les orientations municipales et le cadre réglementaire abondent dans le même sens, soit le renforcement d'un développement urbain durable.

Un milieu exceptionnel

Montréal jouit d'un centre-ville animé, dynamique et habité, qui la distingue de la plupart des grandes villes nord-américaines. Cet atout de taille dans la poursuite d'un développement urbain durable au cœur de la ville est renforcé par un bon nombre d'orientations d'aménagement qui sont proposées au Plan d'urbanisme. Le projet de développement résidentiel s'inscrit en continuité avec l'objectif de développer l'habitation au centre-ville, favorisant sa convivialité, sa pérennité et son prestige (orientation 3). Le développement des friches urbaines du centre-ville favorise la consolidation de secteurs en transformation, dont le centre-ville ouest (Quartier des grands jardins). La dynamique urbaine particulière de ce secteur central est reconnue et a fait l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), partie intégrante du Plan d'urbanisme de Montréal.

Parmi les enjeux soulevés pour la pérennité du secteur, il y a le défi de «conjuguer la requalification des grandes institutions et le développement urbain avec la protection et la mise en valeur des composantes identitaires distinctives du quartier». Les composantes identitaires du quartier portent sur l'architecture variée des bâtiments datant de diverses périodes de développement, ainsi que les espaces verts caractéristiques des grandes propriétés qu'on y retrouve. Le développement d'un milieu de vie sain, diversifié et sécuritaire, «où la population a accès à des espaces verts» constitue un deuxième enjeu d'importance dans le contexte particulier du centre-ville. Un dernier enjeu porte plutôt sur la situation économique du quartier et sur les interventions à favoriser en appui à la croissance des institutions et à la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest. Les enjeux se reflétant dans les objectifs du PPU sont :

- La mise en valeur du patrimoine;
- La qualité des milieux de vie;
- Le dynamisme économique.

Le PPU met l'accent sur le développement d'une plus grande perméabilité entre le domaine public et les espaces verts privés des institutions. Afin d'atteindre les objectifs mis de l'avant, la Ville entend évaluer les demandes de changement d'affectation et de redéveloppement des propriétés institutionnelles sur la base de critères en lien avec la préservation et la valorisation des espaces verts, en plus de soutenir la signature d'accords de développement avec les divers acteurs du développement urbain. Le programme préconise le maintien et le renforcement du cadre de vie résidentiel du secteur via le développement d'une diversité de typologies résidentielles, ainsi que par l'augmentation du nombre de ménages propriétaires résidents. La mise en œuvre du PPU du Quartier des grands jardins met de l'avant un certain nombre d'actions autant par les instances publiques que privées. On y considère le Domaine des Franciscains comme un ensemble immobilier à recycler ou à réaménager en plus d'insister sur la mise en valeur des espaces verts de la propriété. Notons aussi la mise en valeur et le verdissement intensif de l'axe du boulevard René-Lévesque, ainsi que la requalification des abords du square Cabot dans l'esprit d'une coulée verte. En instaurant le PPU, l'arrondissement Ville-Marie et la Ville de Montréal réitèrent les orientations émises précédemment dans diverses politiques.

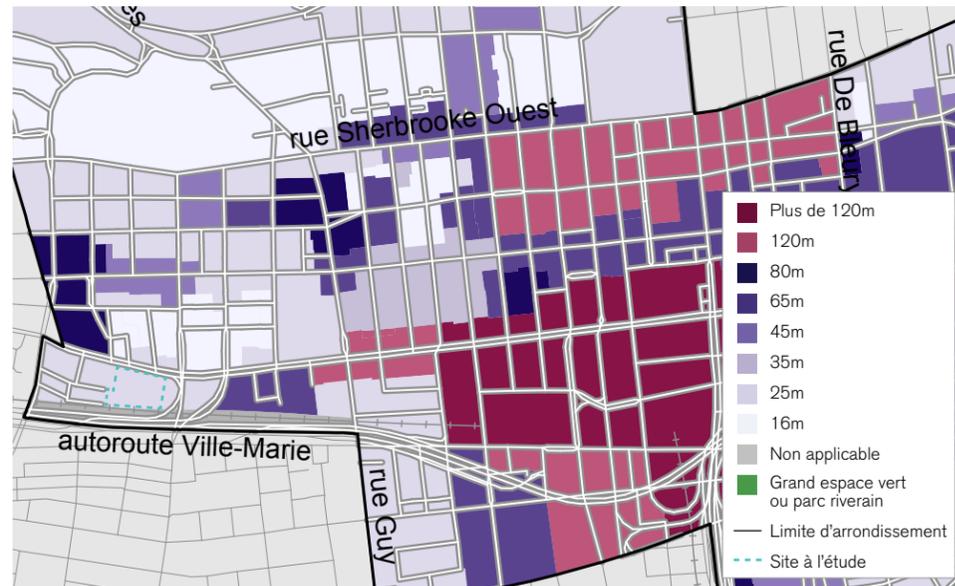
Patrimoine

Le Quartier des grands jardins compte de nombreux bâtiments ayant une valeur patrimoniale, dont la maison Shaughnessy, monument historique classé qui fut sauvée de la démolition dans les années 1970, ce bâtiment de style second empire est aujourd'hui intégré au Centre canadien d'architecture (CCA). Cette attribution par le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ) décrète une aire de protection de 150 mètres autour du monument, incluant une portion de la propriété des Franciscains. À l'intérieur de cette aire de protection, nul ne peut «diviser, subdiviser, rediviser ou morceler un terrain, ni modifier l'aménagement, l'implantation, la destination ou l'usage d'un immeuble, ni faire quelque construction, réparation ou modification relative à l'apparence extérieure d'un immeuble, ni démolir en tout ou en partie cet immeuble, ni ériger une nouvelle construction sans l'autorisation du ministre» (Loi sur les biens culturels, L.R.Q. B-4, article 48 alinéa 1).

Le Domaine est quant à lui reconnu au Plan d'urbanisme comme étant une grande propriété à caractère institutionnel dans un secteur de valeur exceptionnelle, alors que les maisons Judah et Masson figurent au répertoire du patrimoine bâti de Montréal pour leur valeur architecturale. De surcroît, le Plan d'urbanisme reconnaît la valeur environnementale et l'aspect patrimonial du bois de la falaise Saint-Jacques.

Hauteur

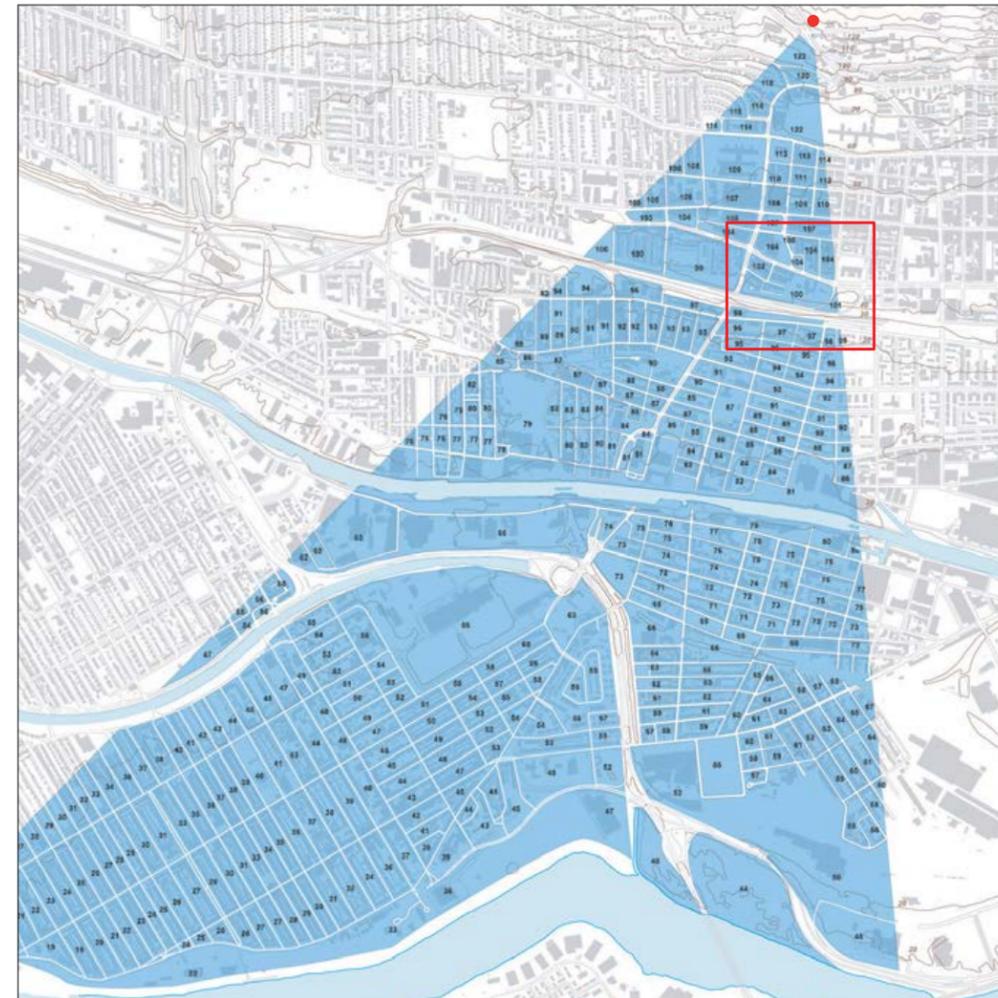
Tel qu'illustré sur la carte ci-dessous, le secteur adjacent au site des Franciscains présente des limites de hauteurs variant de 16 mètres (village Shaughnessy) à 80 mètres (avenue Atwater, entre René-Lévesque et De Maisonneuve). Le site des Franciscains est limité à 25 mètres. Vers l'est, le long du boulevard René-Lévesque, la limite de hauteur augmente graduellement à 65 mètres (ancienne propriété des Petites sœurs des pauvres), à 120 et 210 mètres.



EXTRAIT DE LA CARTE DES LIMITES DE HAUTEUR, PLAN D'URBANISME / SECTEUR CENTRE-VILLE OUEST

Protection des vues et des perspectives – mont Royal

Élément marquant du paysage montréalais, le mont Royal jouit du statut d'arrondissement historique et naturel décrété par le gouvernement provincial (MCCO). La Ville a adopté un certain nombre de mesures de protection et de mise en valeur du mont Royal, qui ont été incluses au document complémentaire du Plan d'urbanisme (no 08-007, adopté le 25 février 2008). Le site se trouve à l'intérieur du cône visuel identifié à partir de l'intersection de la rue Côte-des-Neiges et Cedar vers le fleuve (vue menacée). La cote altimétrique la plus basse pour ne pas obstruer le cône visuel dans la portion du Domaine des Franciscains est de 100 mètres au-dessus du niveau de la mer. Puisque le terrain est à environ 46 mètres au-dessus du niveau de la mer, cela signifie que toute construction au-dessus de 54 mètres nécessite une démonstration quant à l'impact du projet sur la vue menacée. Une étude de l'intégration du projet au profil urbain est présentée à la page 25.



COTES ALTIMÉTRIQUES DES VUES | VUE DEPUIS LE MONT-ROYAL, CEDAR / CÔTES-DES-NEIGES



VUE PROTÉGÉE DEPUIS LE MONT-ROYAL, INTERSECTION CEDAR / CÔTE-DES-NEIGES

Les paramètres de développement

Le Domaine des Franciscains est composé de plusieurs lots qui réfèrent tous à la même zone no. 0099 du plan des zones du règlement d'urbanisme en vigueur dans l'arrondissement Ville-Marie (01-282). Le taux d'implantation maximum permis sur le site est de 70% et la densité maximale autorisée est de 3 (ISP). La hauteur minimale prescrite est de 2 étages, alors que la hauteur maximale prescrite est de 23 mètres. L'usage principal prescrit pour le Domaine des Franciscains est : lieux de cultes patrimoniaux (E.5).

La révision de certains paramètres de développement au Plan d'urbanisme de la Ville, ainsi qu'au Règlement d'urbanisme (01-282) de l'Arrondissement est nécessaire afin d'assurer la mise en œuvre du projet. Au niveau du Plan d'urbanisme, la hauteur maximale, la densité et l'affectation du sol devront être révisées. Le projet s'avère également dérogatoire à la hauteur et à la densité maximale, ainsi qu'à l'usage prescrit au Règlement d'urbanisme. La démarche d'approbation en vertu via l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal permet de faire valoir les aspects positifs du projet avec plus de détails que le simple respect des paramètres normatifs prescrits. Cette démarche démontre la conformité des intentions avec la majorité des orientations et des politiques d'aménagement de l'arrondissement Ville-Marie et de la Ville de Montréal, dont la vision établie dans le PPU du Quartier des grands jardins. La modification au Plan d'urbanisme implique également une consultation publique à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), qui permettra à l'ensemble des citoyens et acteurs du milieu de s'informer et de s'exprimer sur la nature et les qualités du projet. De plus, par le Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et le processus de révision architecturale, l'arrondissement Ville-Marie s'assure de l'intégration harmonieuse des constructions au paysage urbain du centre-ville ouest. L'introduction d'unités de paysage dans la réglementation modifiée reprend le travail effectué lors de la révision des paramètres de PIIA pour le Quartier des grands jardins, qui avait identifié les typologies et les caractéristiques architecturales propres à chaque secteur. Le site des Franciscains est maintenant inclus dans l'unité de paysage Centre-ville(CV).

Le chapitre suivant énonce les principes d'implantation du projet favorisant son intégration au milieu, ainsi que le respect des orientations d'aménagement définies au Plan d'urbanisme et, plus spécifiquement, au PPU du Quartier des grands jardins.

	RÈGLEMENTS D'URBANISME (01-282)										PLAN D'URBANISME						
	Zone	Hauteur min. en étages	Hauteur max. en étages	Hauteur min. en mètres	Hauteur max. en mètres	Taux d'implantation (max)	Densité	Mode d'implantation	Unité de paysage	Immeuble d'intérêt	Usages prescrits	Affectation du sol	Hauteur max. en mètres	Taux d'implantation	Densité	Patrimoine bâti et/ou archéologique	Planification détaillée
DOMAINE DES FRANCISCAINS	0099	2	-	-	23	70%	3	RI ⁽¹⁾	CV ⁽²⁾	maisons Masson et Judah	E.5 ⁽³⁾	Couvent, monastère ou lieu de culte	25	moyen	3	GPI ⁽⁴⁾ Aire de protection de la maison Shaughnessy ⁽⁵⁾	Quartier des grands jardins

⁽¹⁾ RI : Règles d'insertion

⁽²⁾ CV : Centre-ville

⁽³⁾ E.5 : Lieux de cultes patrimoniaux

⁽⁴⁾ GPI : Grande propriété à caractère institutionnel

⁽⁵⁾ Site inclus dans l'aire de protection de la maison Shaughnessy, monument historique classé au registre des biens culturels par le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ)

Sources :

VILLE DE MONTRÉAL, 2004. Plan d'urbanisme de Montréal, pagination multiple, en ligne; www.ville.montreal.qc.ca

VILLE DE MONTRÉAL, 2009. Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal,

82 pages, en ligne; www.ville.montreal.qc.ca

VILLE DE MONTRÉAL, 2004. Plan d'urbanisme de Montréal, section III –

Document complémentaire, pagination multiple, en ligne; www.ville.montreal.qc.ca

RCA01-282, Règlement modifiant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (Projet de règlement

omnibus, actualisation du règlement d'urbanisme), en ligne; www.ville.montreal.qc.ca

Répertoire du patrimoine bâti de Montréal, en ligne; [http : //patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/index.php](http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/index.php)

Répertoire du patrimoine culturel du Québec, en ligne;

[http : //www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/RPCQ/recherche.do?methode=afficher](http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/RPCQ/recherche.do?methode=afficher)

2. INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE

2.1 IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Le projet de développement du Domaine des Franciscains s'inscrit dans une volonté de densification du centre-ville et de reconversion de l'ensemble conventuel. L'analyse urbaine démontre l'implantation plutôt variée des bâtiments dans le secteur, l'encadrement du domaine public étant assuré parfois par le couvert végétal, parfois par une implantation des bâtiments directement sur la rue. La volumétrie du cadre bâti varie également entre les immeubles historiques ou anciens, et ceux construits au cours des dernières décennies. Cette dualité est reprise ici afin de mettre en valeur la présence des maisons Masson et Judah, de figer la densité à l'échelle du site et d'inscrire l'intervention dans son époque actuelle. En effet, la poursuite du développement du centre-ville n'appelle pas la reconstitution de l'ancien village Shaughnessy. Le redéveloppement du site doit plutôt valoriser les éléments existants du paysage, tout en assurant la redéfinition morphologique du quartier.

Afin de bien s'intégrer et surtout de consolider le tissu urbain du secteur, le projet présente deux tours en remplacement du vide créé par la perte de l'ensemble institutionnel des Franciscains. Ce site pittoresque comprend un généreux couvert végétal à protéger et à mettre en valeur. Cette logique d'organisation du cadre bâti au cœur d'un jardin s'inscrit dans le contexte du centre-ville ouest, qui compte plusieurs institutions bénéficiant de larges espaces verts emblématiques. La préservation d'un large espace paysagé entre le boulevard René-Lévesque et les tours perpétue l'aspect prestigieux de cette portion du boulevard René-Levesque, tout en relevant la présence des maisons patrimoniales de part et d'autre des nouveaux bâtiments. Le retrait minimal de six mètres des tours par rapport à l'implantation des maisons Judah et Masson assure la présence des bâtiments patrimoniaux. Les tours s'inscrivent également dans un contexte d'entrée de ville depuis l'autoroute Ville-Marie. Le caractère signalétique de celles-ci, derrière le dense couvert végétal de la falaise Saint-Jacques, est d'autant plus important compte tenu de leur position, juste avant l'entrée au tunnel de l'autoroute.

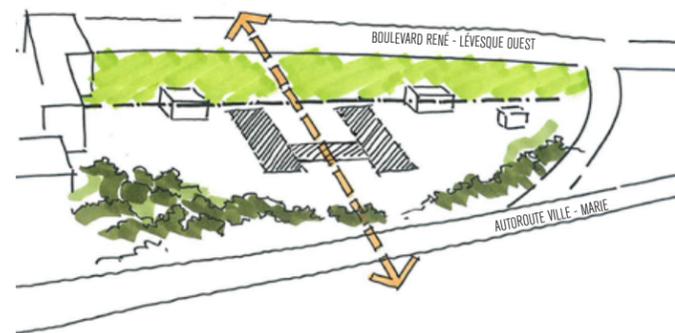


SCHÉMA 01 L'AXE DE SYMÉTRIE

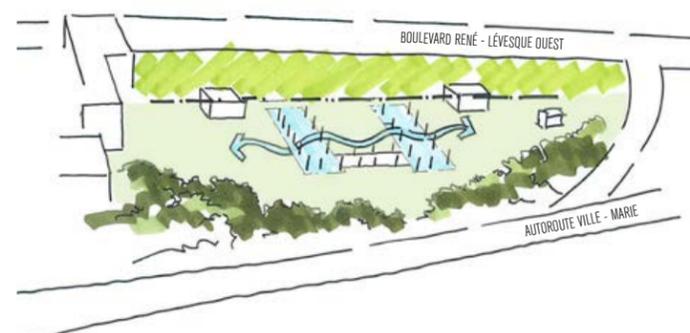


SCHÉMA 02 TRANSPARENCE DU REZ-DE-CHAUSSÉE

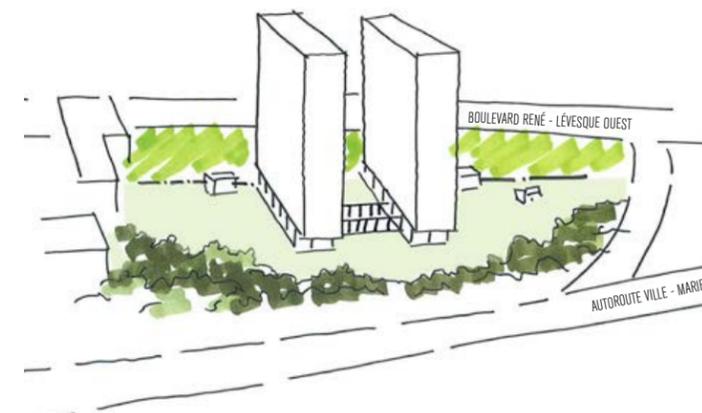


SCHÉMA 03 LES DEUX VOLUMES NOBLES

Schéma 01 Implantation symétrique

L'implantation soignée des deux tours favorise une orientation nord-sud, qui minimise l'impact sur l'ensoleillement et sur les vues protégées vers le fleuve à partir du mont Royal. Le jardin au cœur du complexe assure une ouverture visuelle maximale à partir du boulevard René-Lévesque. Un axe central définit l'alignement équidistant des deux tours par rapport aux maisons Judah et Masson.

La précision du jeu de symétrie de part et d'autre de cet axe détermine également la distance entre les tours, de façon à équilibrer les espaces libres de construction. L'axe central est renforcé par la présence du jardin et de la salle de gym largement fenêtré au fond du jardin, reliant les deux tours. L'implantation des nouveaux bâtiments en U reprend l'implantation de l'ensemble conventuel Saint-Joseph, décalée vers l'arrière de la parcelle. Ce recul dégage un large espace vert en bordure du boulevard René-Lévesque, facilitant la mise en valeur des vestiges de l'ensemble monastique et surtout ceux de la chapelle.

Schéma 02 Transparence du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée tout en transparence assure une mise en valeur maximale du paysage. Le rez-de-chaussée est occupé par un large hall d'entrée dans chacune des tours, des logements aménagés de plain-pied ou des locaux commerciaux, ainsi que des espaces communs à l'ensemble de la copropriété. L'accent est mis sur l'omniprésence de la végétation. À l'arrière, la falaise Saint-Jacques est mise en valeur, tout comme l'espace

jardin à l'avant, côté ville. Finalement, la cour intérieure est bonifiée par le passage couvert créé par le retrait du rez-de-chaussée en arrière des colonnes. Cette dynamique permet également une transition réfléchie entre les espaces semi-publics extérieurs et les espaces privés intérieurs.

Schéma 03 Les deux volumes nobles

Deux volumes blancs surplombent les socles de verres du rez-de-chaussée et proposent une architecture sobre et épurée. Ces volumes correspondent à l'échelle de la ville.

Schéma 04 Le fractionnement

Le fractionnement des volumes visible depuis les façades «étroites» exprime l'organisation interne de l'immeuble et procure une légèreté à l'ensemble. Il en résulte une fine rainure, à l'image d'une faille, qui offre un éclairage naturel aux corridors de chacun des niveaux et accentue la qualité de ces espaces communs.

Schéma 05 Animation des façades «larges»

Les loggias habillent les quatre façades «larges» des tours, les découpant habilement tels des lames, élançant le volume du bâtiment sur la ville et sur le jardin. Ces terrasses intégrées procurent un espace extérieur généreux pour chaque unité, ouvrant au maximum les logements sur les paysages environnants.

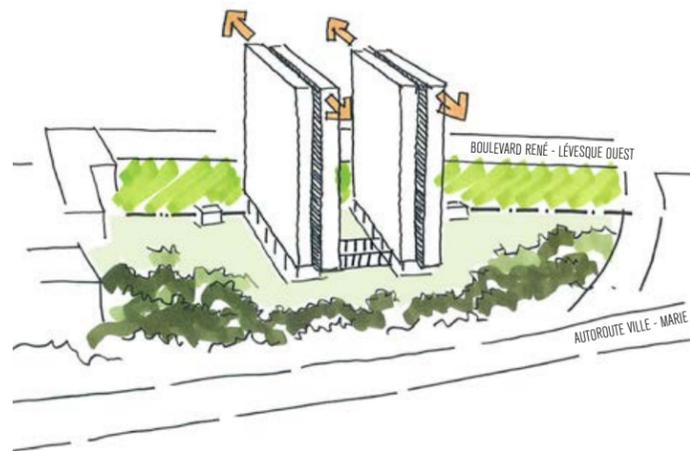


SCHÉMA 04 LE FRACTIONNEMENT



SCHÉMA 05 LE TRAITEMENT DES FAÇADES «LARGES»

Hauteur proposée

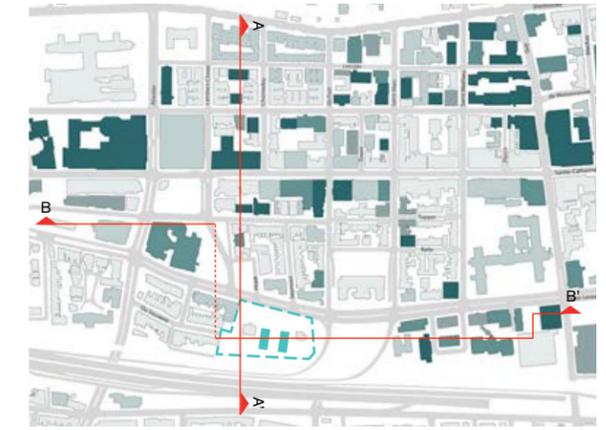
Les coupes schématiques réalisées entre les rues Green et Guy, ainsi que dans l'axe nord-sud entre les rues Sherbrooke et Saint-Antoine, illustrent l'intégration du projet au cadre urbain existant et projeté. En réponse à la vision d'aménagement énoncée par les documents municipaux de planification (PU, PPU...) qui mettent de l'avant le respect du couvert végétal existant et du profil urbain du Quartier des grands jardins ainsi que la densification du site (ISP maximum de 3), le développement du Domaine des Franciscains propose une densification verticale du site. Les deux coupes urbaines illustrent l'intégration du projet au profil urbain des environs. En effet, la hauteur proposée (60m) est semblable à celles de plusieurs bâtiments modernes ou contemporains du secteur.

La première coupe urbaine, selon un axe nord-sud, illustre la hauteur des tours à construire versus les bâtiments au nord du boulevard René-Lévesque. La hauteur proposée correspond à 60 mètres. Les nouvelles tours définissent la limite sud du quartier, qui prend fin avec le dénivelé de la falaise Saint-Jacques. La seconde coupe, suivant un axe est-ouest, transpose plutôt la relation du projet avec l'environnement immédiat du boulevard René-Lévesque et en arrière-plan, celui de la rue Saint-Catherine. Supportant une forte activité commerciale, cette rue située au cœur d'un secteur en restructuration présente, elle aussi, plusieurs bâtiments en hauteur. On constate également que certains bâtiments à l'ouest du site dépassent la hauteur de 60 mètres proposée (l'Hôpital de Montréal pour enfants et le Westmount Square). De plus, les constructions récentes ou en planification, tel que le Seville, certains pavillons de l'université Concordia et le projet résidentiel sur le site des Petites sœurs des pauvres, témoignent, par leur intégration, de la capacité du milieu à accueillir des projets de grande hauteur. Les tours du Domaine des Franciscains s'inscrivent, d'une certaine façon, en complémentarité avec leur environnement, proposant un milieu de vie mixte, à l'image du centre-ville ouest.

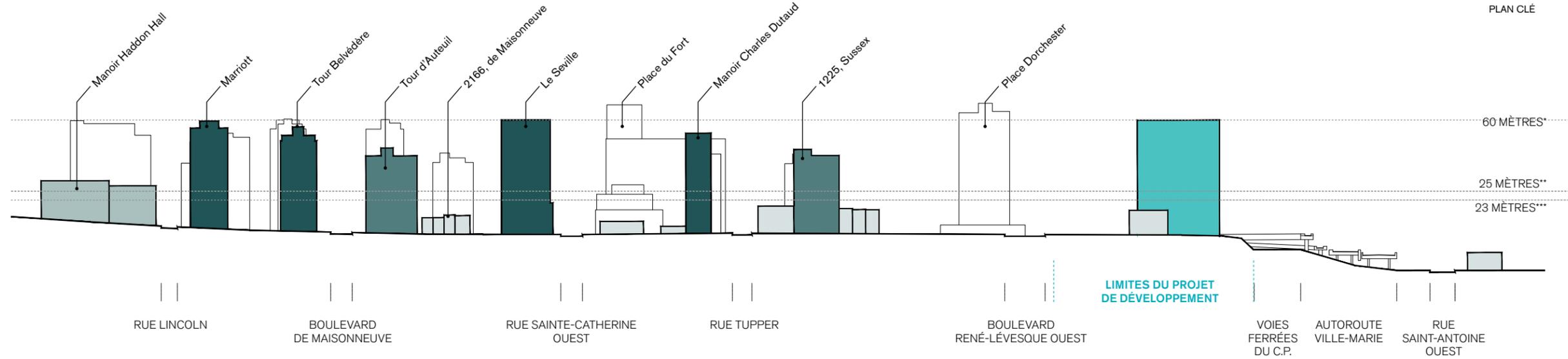


CONTEXTE URBAIN HAUTEURS

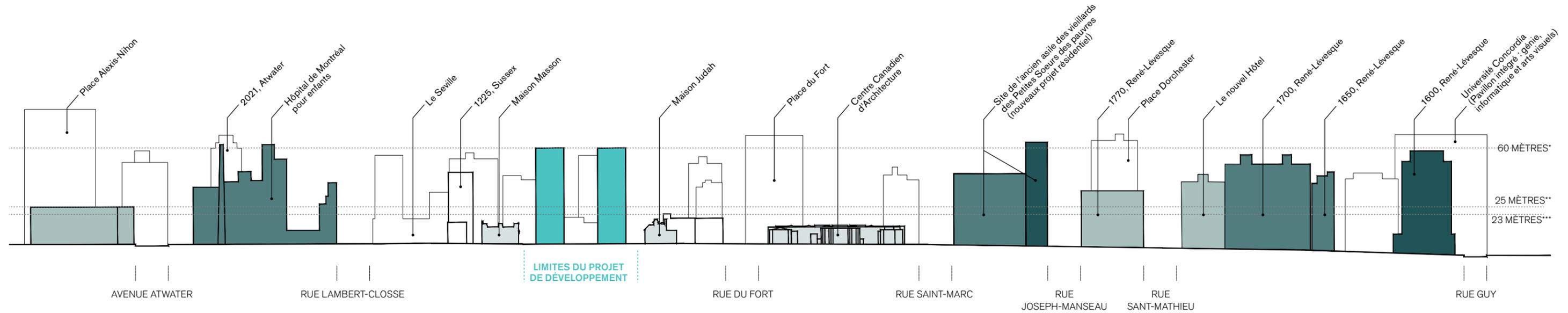
- Bâtiment de 1 à 3 étages
- Bâtiment de 4 à 6 étages
- Bâtiment de 7 à 9 étages
- Bâtiment de 10 à 15 étages
- Bâtiment de 16 étages et +
- Projet de développement



PLAN CLÉ



AA' COUPE URBAINE AXE NORD-SUD / PROFIL BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE



BB' COUPE URBAINE AXE EST-OUEST

- Bâtiment de 1 à 3 étages
- Bâtiment de 4 à 6 étages
- Bâtiment de 7 à 9 étages
- Bâtiment de 10 à 15 étages
- Bâtiment de 16 étages et +
- Projet de développement

- * hauteur proposée pour le site
- ** hauteur maximale permise au Plan d'urbanisme pour le site
- *** hauteur maximale permise au règlement d'urbanisme pour le site

Précédent : Westmount Square

Inauguré en 1967, le Westmount Square est un complexe comprenant deux tours d'habitation et une tour de bureaux de 20 étages chacune. La proposition du Domaine des Franciscains présente quelques similitudes avec le projet de Mies van der Rohe. D'abord, les tours sont implantées dans un milieu avoisinant un cadre bâti de plus faible hauteur (voir image 1). Ensuite, la distance entre les tours est similaire (voir plans et coupes schématiques). Finalement, le niveau rez-de-chaussée est en retrait par rapport au plan de façade principale, ce qui crée une promenade protégée, dont la transparence favorise l'animation des façades.



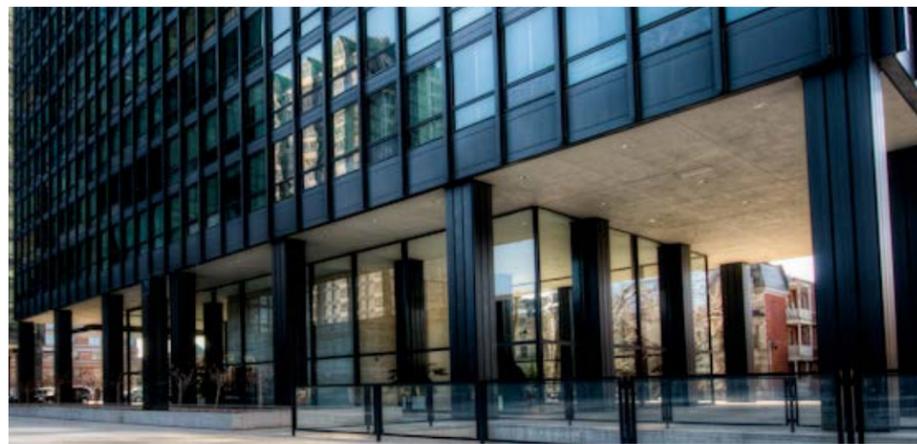
sources : www.officespacemontreal.net/
www.bing.com

1. CONTEXTE URBAIN ADJACENT



sources : www.officespacemontreal.net/

2. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION



sources : <http://montrealpictures.com>

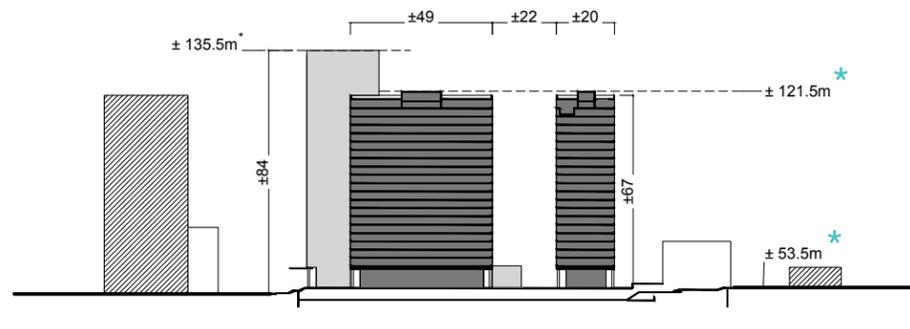
3. REZ-DE-CHAUSSÉE CONVIVAL



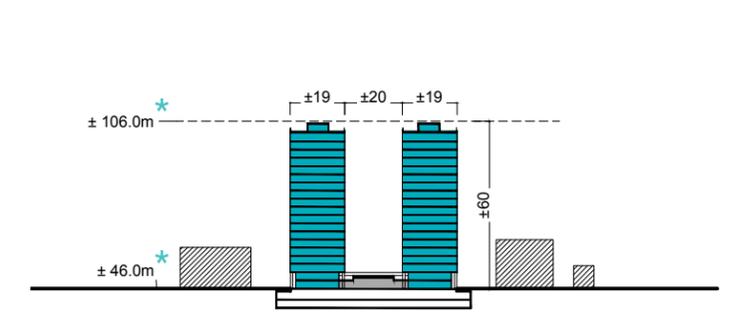
PLANS ET COUPES SHÉMATIQUES COMPARATIVES ÉCHELLE 1:2500



PLANS ET COUPES SHÉMATIQUES COMPARATIVES ÉCHELLE 1:2500



AA' WESTMOUNT SQUARE



BB' PROJET DE DÉVELOPPEMENT

* Côte altimétrique

Étude d'intégration du projet au profil urbain

Tel que présenté à la page 18, le site est situé à l'intérieur d'une vue d'intérêt identifiée au document complémentaire du Plan d'urbanisme. Puisque la proposition déroge aux paramètres fixés par ce document, ceci nécessite une démonstration de l'impact du projet. Les images ci-contre représentent la situation avant et après l'implantation du projet. Les derniers étages des deux bâtiments sont visibles, mais ne nuisent pas à la visibilité du paysage horizontal du fleuve. D'ailleurs, les immeubles n'excèdent que de quelques mètres la hauteur maximale prescrite (± 54 mètres). La proposition tend à maintenir la vue sur le fleuve, tel que formulé par le document complémentaire.



PHOTO INTERSECTION CEDAR, CÔTE-DES-NEIGES | SANS LE PROJET



PHOTOMONTAGE INTERSECTION CEDAR, CÔTE-DES-NEIGES | AVEC LE PROJET

2.2 ACCESSIBILITÉ, ESPACES PUBLIC ET SEMI-PUBLIC

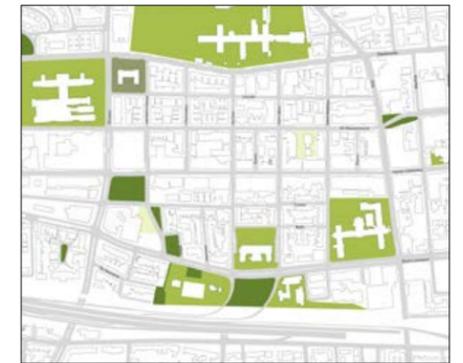
Le PPU du Quartier des grands jardins souligne la valeur paysagère de vastes propriétés institutionnelles. Deux enjeux en découlent : la protection du patrimoine paysager et l'accessibilité aux espaces verts. Le redéveloppement du domaine des Franciscains favorise à la fois la conservation et la mise en valeur des espaces verts et leur accessibilité. La proposition inclut le don de deux espaces verts à la Ville de Montréal, qui seront transformés en parc et jardin publics.

Le parc à l'ouest, d'une superficie de 1800m², comprend deux accès formels: un accès depuis le trottoir du boulevard René-Lévesque (corridor de 4 à 8 mètres) et un autre dans le prolongement du trottoir sud de la rue du Souvenir. Afin de répondre aux orientations du PPU, une ouverture assurera une accessibilité publique maximisée du jardin de la cour avant vers le parc, sans obstruer sur la lecture d'ensemble du jardin de la maison patrimoniale. Au cœur du domaine des Franciscains, un espace public totalisant une superficie de 1300 m² serait également cédé à la Ville de Montréal. La mise en valeur des vestiges et l'installation de certains éléments de commémoration sont envisagées dans les nouveaux espaces publics (voir section 3.2).

L'aménagement des cours avant, définies comme les jardins, mise sur la préservation du caractère de grande propriété de cet espace. Malgré le changement de vocation du lot central (institutionnel versus résidentiel), le site est vu, depuis le boulevard René-Lévesque, comme appartenant au paysage de la rue. Le nouvel espace public central et les accès formels assurent la perméabilité entre les espaces publics et privés. En contrepartie, les cours arrière offrent un lieu résolument privatif.

Le redéveloppement du domaine des Franciscains intervient minimalement sur les accès existants des maisons Judah et Masson. Une voie centrée sur la tour est permet l'accès aux résidences depuis le boulevard René-Lévesque. Une seule rampe de stationnement est dissimulée sur le côté est du nouvel immeuble. Un corridor dégagé et carrossable de six mètres est prévu au milieu du jardin public central afin de permettre aux véhicules d'urgence de sortir du site sans faire marche arrière. En devanture des résidences, l'aménagement permet l'implantation de mobiliers et de végétation qui définissent un parcours d'entrée convivial à l'échelle du piéton. Un alignement d'arbres permet de créer un écran entre le débarcadère et l'espace privé de la cour intérieure. Le traitement tout en transparence du rez-de-chaussée des tours traduit une relation privilégiée du projet avec le quartier et le paysage singulier du domaine des Franciscains.

Dans un souci d'animation et d'appropriation, la majorité de la superficie du rez-de-chaussée est occupée par des espaces communs ou commerciaux. Une grande transparence entre les des espaces extérieurs et intérieurs est privilégiée. Les logements ou commerces du rez-de-chaussée disposent d'accès privés extérieurs depuis les allées piétonnières couvertes, de part et d'autre des tours.



PLAN CLÉ

- Espace public
- Espace institutionnel privé
- Site à l'étude



SCHÉMA ACCESSIBILITÉ, ESPACES PUBLIC ET SEMI-PUBLIC

- ▲ Accès véhiculaire
- ▲ Accès aux halls d'entrée
- Limites de propriétés
- ▲ Accès au stationnement souterrain
- ▲ Accès privé aux logements ou aux commerces
- Espace public (parc)
- ▲ Accès piétonnier au parc
- ▲ Accès piétonnier
- Espace semi-public (jardins avant)
- 6
m Hauteur en étages
- 19
m Hauteur en mètre

2.3 PROGRAMMATION

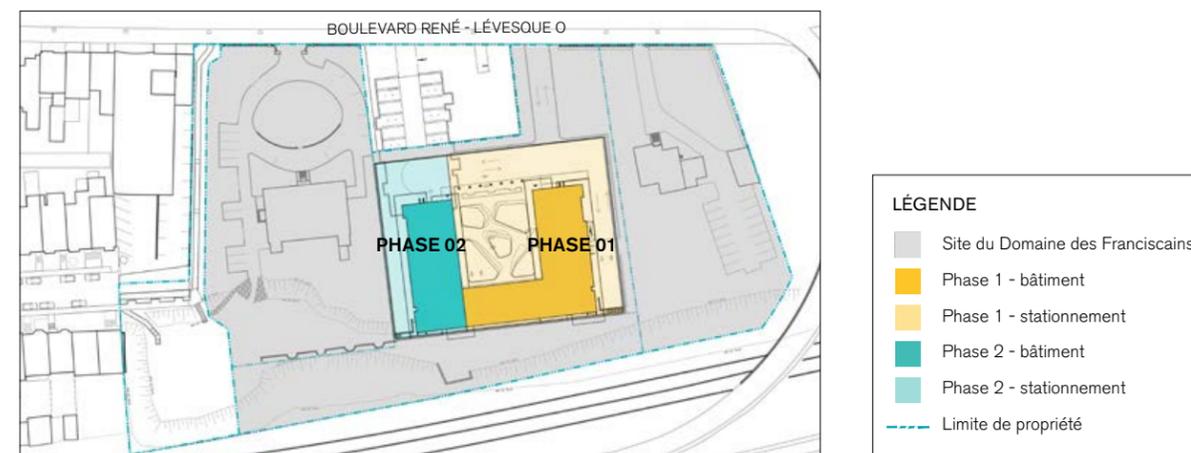
Le projet vise le développement du site à des fins résidentielles, incluant des logements ou de petits espaces commerciaux/bureaux au rez-de-chaussée et plusieurs espaces communautaires intérieurs et extérieurs. Les deux tours réunissent 360 unités d'habitation, qui seront réalisées en deux phases. La hauteur des bâtiments est de 19 étages, pour un maximum de 60 mètres, incluant les constructions hors toit. Le taux d'implantation sera d'environ 17% et la densité (COS) de 1,8. Ces paramètres sont calculés sur l'ensemble de la partie privée du site (terrains des maisons Masson et Judah, ainsi que le terrain du futur projet). Une opération cadastrale viendra éventuellement redéfinir les limites des trois terrains, ce qui augmentera la densité pour le projet de copropriété.*

La variété des logements proposés dans le projet du Domaine des Franciscains vise une clientèle qui recherche un mode de vie urbain au cœur d'un quartier riche en histoire. La proximité avec le Centre des affaires, ainsi que l'accessibilité aux services existants constitue des attraits pour les futurs résidents. La diversité des typologies et la gamme de prix offerte permettent autant aux premiers acheteurs qu'aux acheteurs d'expérience d'acquiescer une résidence au cœur du centre-ville.

Le logement type comprend une chambre à coucher, afin de favoriser l'accès à la propriété et de répondre aux besoins d'un grand nombre d'acheteurs potentiels. Les logements, majoritairement des unités de type studio ou des logements comprenant une ou deux chambres, ont de superficies qui varieront entre 35 m² (376 pi²) et 125 m² (1350 pi²). Suivant les dernières tendances en aménagement, des petits studios (entre 375 pi² et 599 pi²) sont aménagés aux fins d'une clientèle à la recherche d'un espace de vie abordable et compacte. Ce type peut aisément répondre aux attentes d'une clientèle d'affaires ayant besoin d'un pied à terre en ville. Les logements sont tous desservis par un corridor central, reliant chaque unité aux issues, aux stationnements ainsi qu'aux espaces communs (salle d'exercice, terrain de jeu et piscine, etc.). Les espaces communs constituent un atout afin d'accroître le confort et l'agrément des résidents du complexe résidentiel.

Le projet comprend trois étages de stationnement souterrain, dont les cases seront aménagées au fil des étapes de construction. La dernière phase permettra de compléter l'ensemble des cases de stationnement pour un atteindre un ratio d'environ 0,66 case par logement. Au total, 275 cases de stationnement sont prévues. De plus, au moins 360 supports pour vélo seront installés à l'extérieur et des crochets sécuritaires ou supports horizontaux sont prévus en sous-sol, dépassant largement le minimum de stationnement vélo exigé (minimum de 71).

*La densité hypothétique à terme, calculée sur la superficie du lot central privé, excluant les terrains des maisons Judah et Masson, est actuellement équivalente à 3,8.



PLAN DE PHASAGE

PRINCIPALES STATISTIQUES ⁽¹⁾	MAISONS JUDAH ET MASSON ⁽⁴⁾	PROJET PREVEL	TOTAL SITE	RÈGLEMENTATION ⁽²⁾
Superficie du terrain (m ²) ⁽³⁾	8 229	6 761	14 990	-
Hauteur en mètres (incluant construction hors-toit)	-	60	60	23 (max)
Nombre d'étages (incluant le RDC)	2	19	19	2 (min)
Emprise au sol (m ²)	635	1 843	2 478	-
Taux d'implantation	8%	27%	17%	70%
Superficie de plancher brute (m ²)	1 325	28 005	29 330	-
Superficie de plancher nette (m ²)	1 246	25 823	27 069	-
Nombre de logements	-	360	360	-
Nombre de stationnement	35	240	275	191(min) / 613(max)
Nombre de stationnement à vélo	-	360	360	71 (min)
Densité (ISP)	0,15	3,8	1,8	3

TABLEAU SYNTHÈSE DES STATISTIQUES DE DÉVELOPPEMENT PROPOSÉ

RÉPARTITIONS / TYPOLOGIES	TOTAL	POURCENTAGE
1 chambre	142	39%
2 chambres	212	59%
Logement ou local commercial (rdc)	6	2%
Total	360	100%

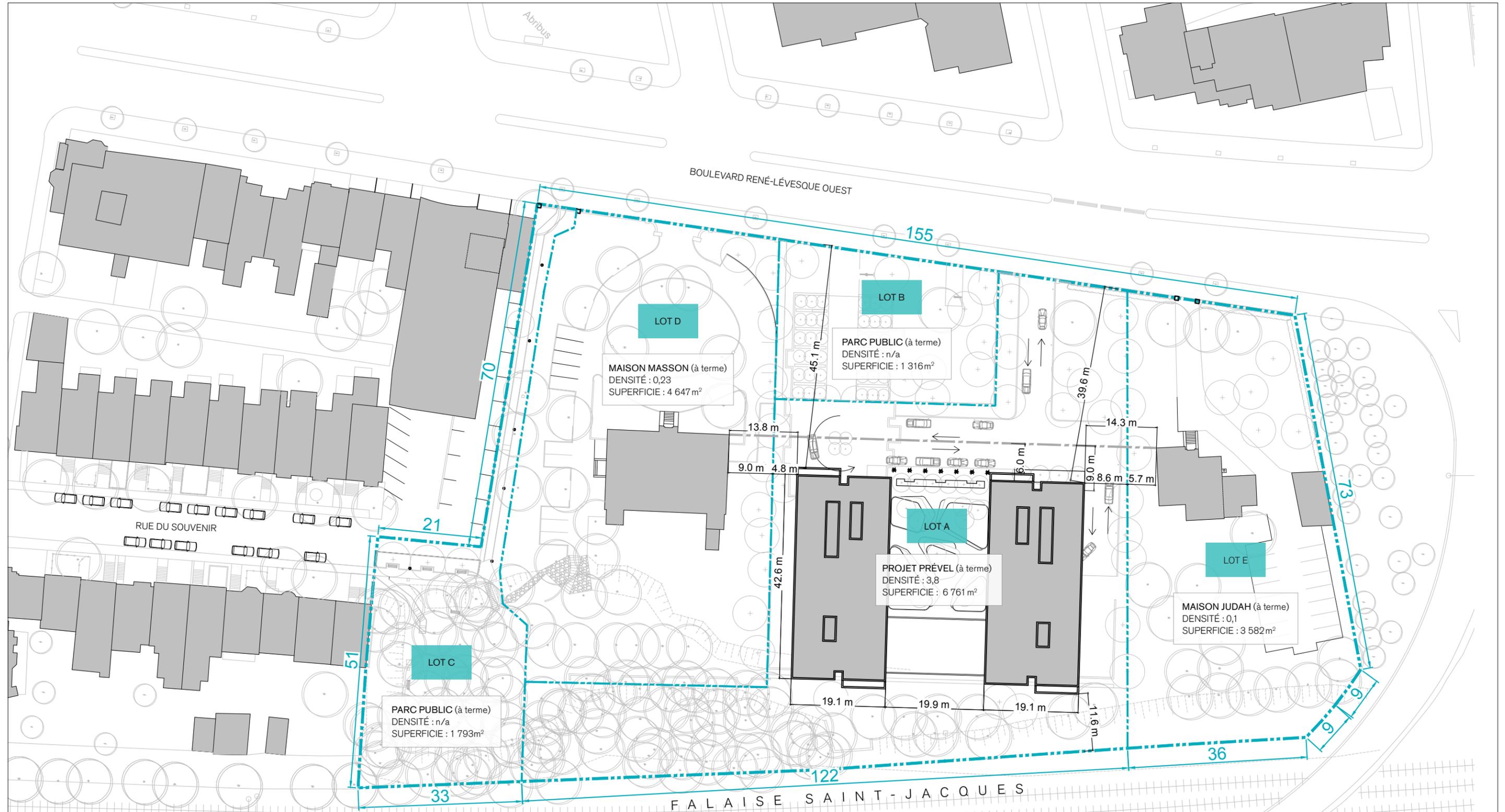
TABLEAU DES TYPOLOGIES

(1) Les statistiques présentées sont susceptibles de varier;

(2) Règlement modifiant le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie 01-282 (Projet de règlement omnibus, actualisation du règlement d'urbanisme);

(3) La superficie de terrain est celle figurant sur le plan d'arpentage en annexe moins la superficie des futurs parcs (18 099m²-(1 793m²+1 316m²));

(4) Superficies extraites du document «Demande d'expression d'intérêt», page 12.



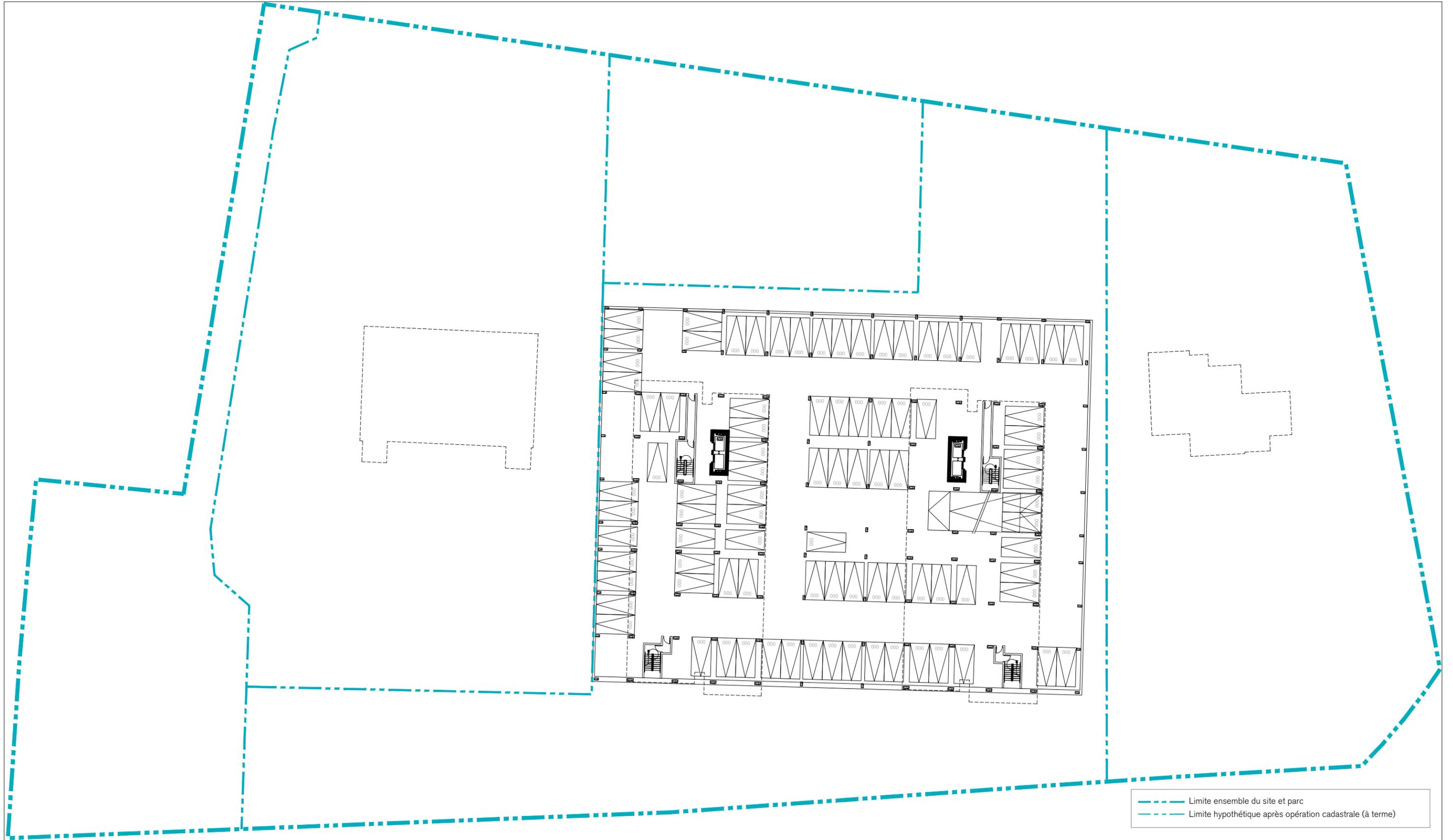
- Ligne d'implantation (maisons patrimoniales)
- Limite ensemble du site et parc
- Limite hypothétique après opération cadastrale (à terme)
- Emprise du sous-sol

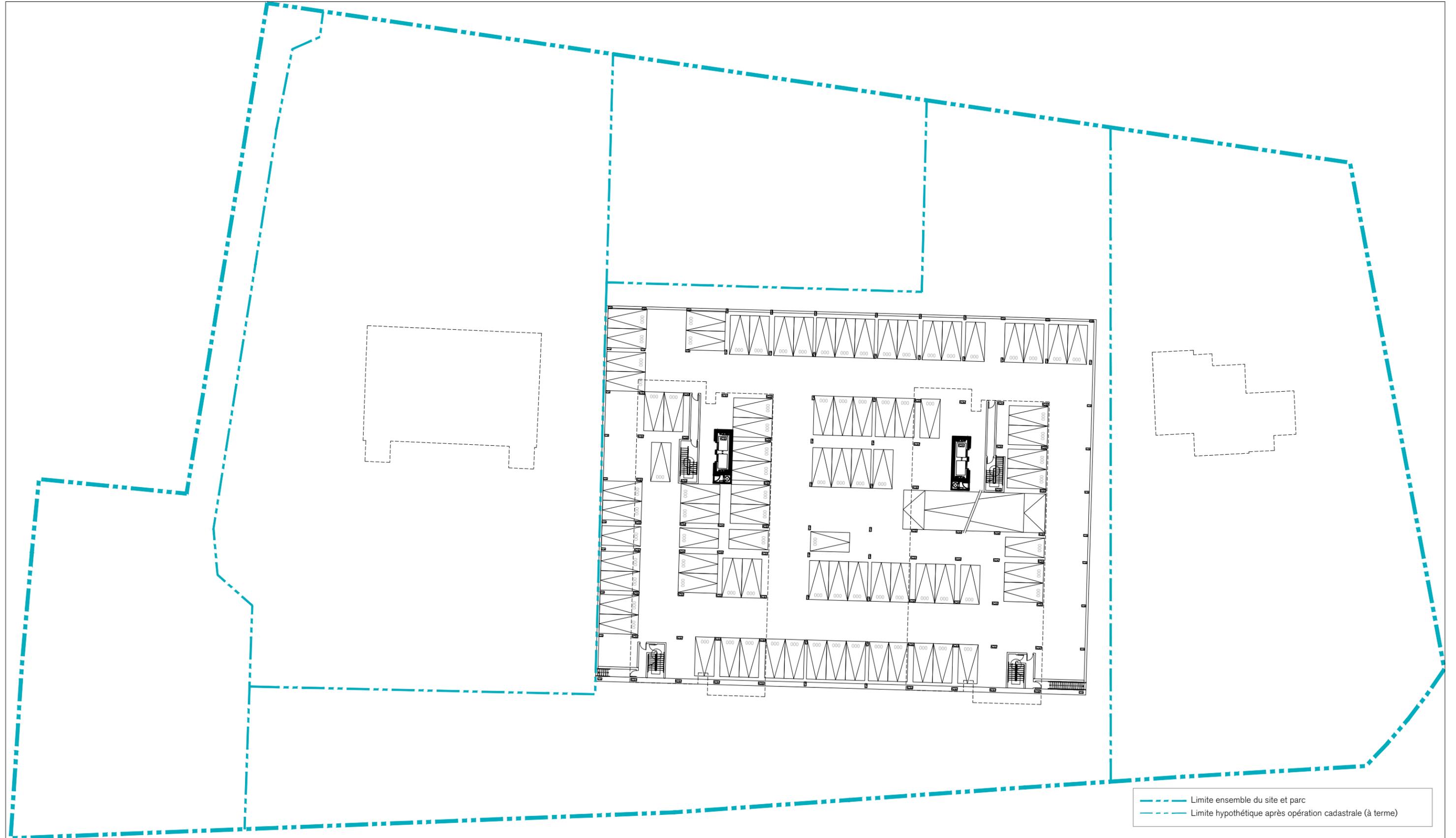


arbres existants



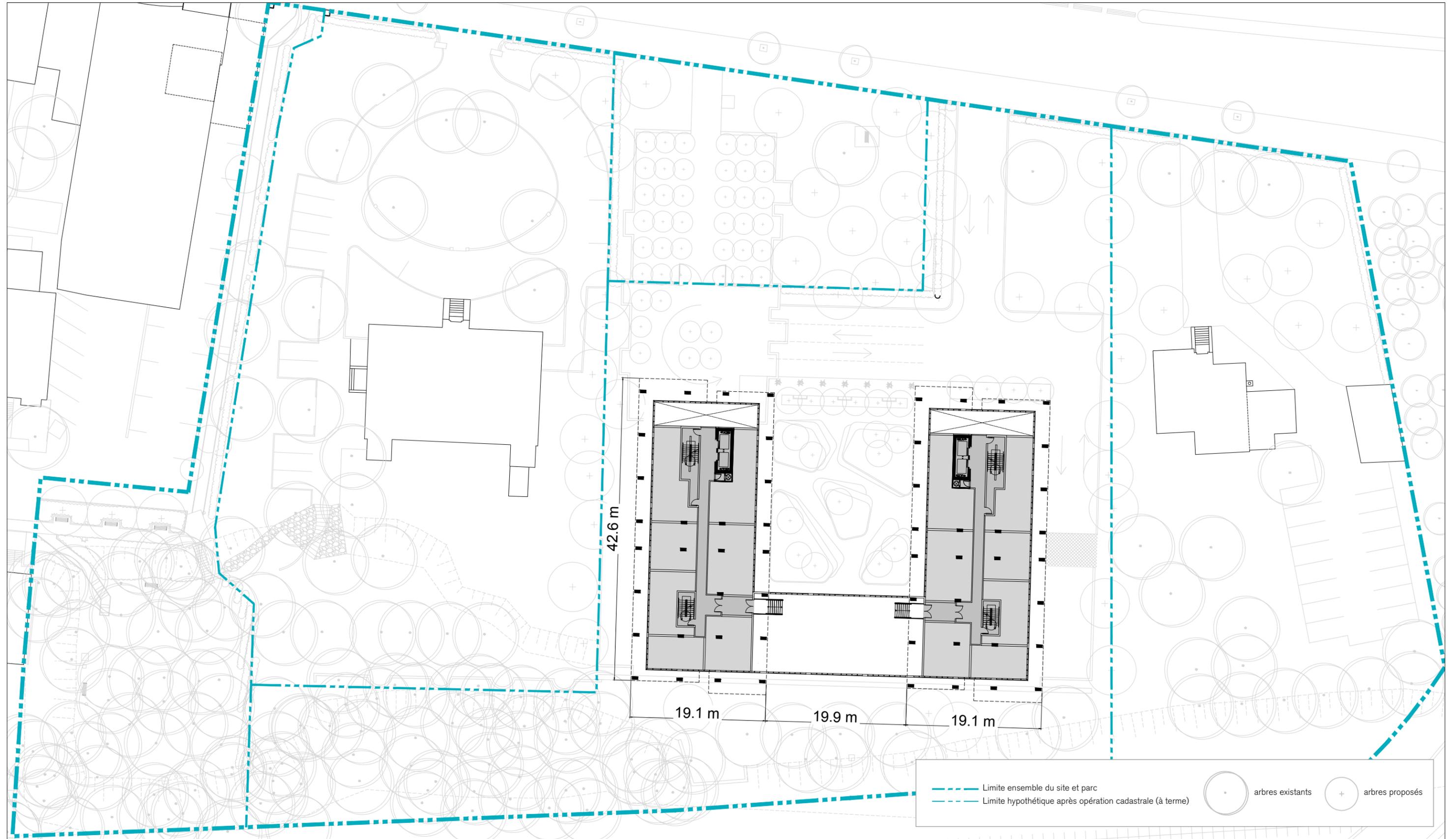
arbres proposés

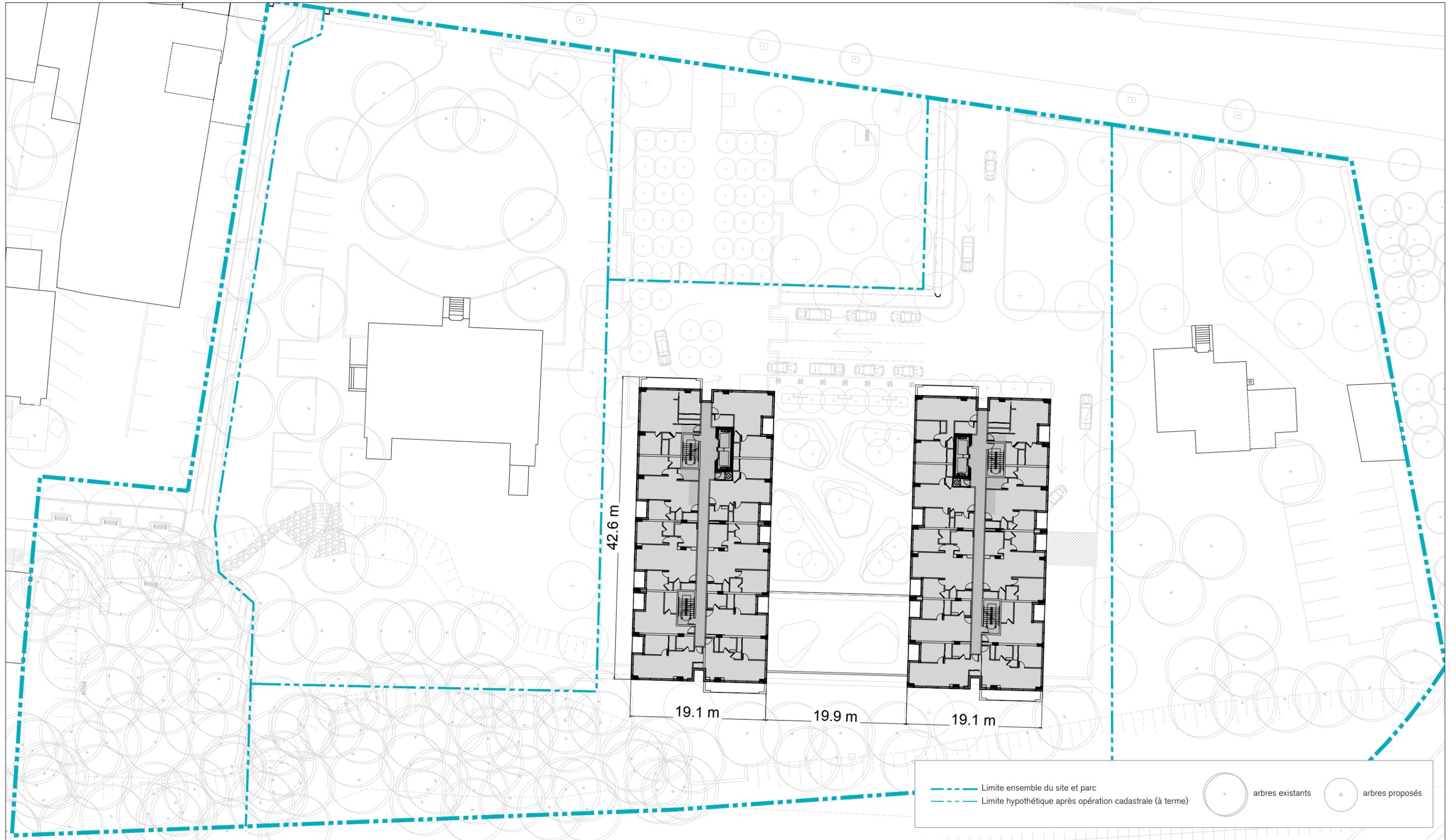


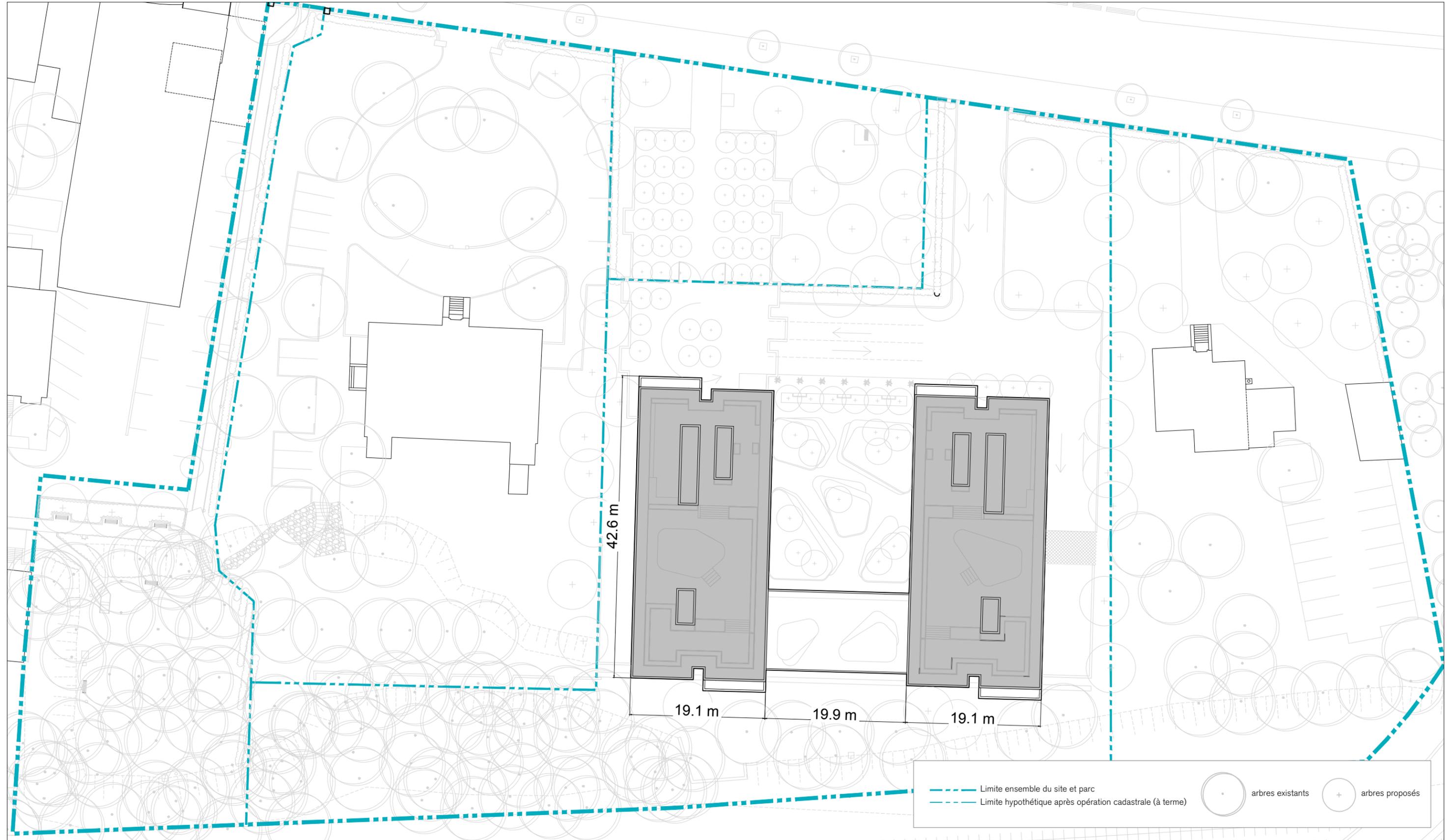




- Ligne d'implantation (maisons patrimoniales)
- Limite ensemble du site et parc
- · - Limite hypothétique après opération cadastrale (à terme)
- arbres existants
- + arbres proposés







2.4 PARTI ARCHITECTURAL

L'implantation, la volumétrie et le traitement architectural des tours reflètent à la fois la sensibilité du projet au contexte urbain et le caractère résolument contemporain qui le caractérise.

Intégration au paysage du quartier et du site

La continuité de l'interface paysagère avec le domaine public sur l'ensemble du site, ainsi que l'implantation des tours résolument en retrait par rapport au boulevard René-Levesque favorise l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions.

Le traitement du rez-de-chaussée traduit la relation du projet avec le quartier et le paysage singulier du domaine des Franciscains. Celui-ci, implanté en retrait des plans de façades principales, relie les tours par un corps de bâtiment de deux étages qui crée une enceinte transparente autour de la cour intérieure. Ce traitement maximise la perméabilité du site par des ouvertures entre le paysage naturel et construit. La structure apparente des tours au rez-de-chaussée crée une colonnade, qui rythme le parcours entre le boulevard et la falaise.

Les tours s'intègrent au profil urbain et marquent l'entrée au centre-ville depuis l'autoroute Ville-Marie. Les volumes simples et épurés présentent une architecture unifiée, en dialogue avec le langage moderne et contemporain du paysage de la métropole. Les deux tours sont implantées au cœur de l'espace vert, dans l'esprit du Quartier des grands jardins. Un retrait important par rapport à la rue et l'aménagement d'un parc met en valeur le cadre paysager exceptionnel du site et s'inscrit en continuité avec les jardins avant des maisons bourgeoises de part et d'autre. L'espace entre les tours crée un lien visuel entre le village Shaughnessy et la falaise Saint-Jacques.

Encadrement et mise en valeur des maisons bourgeoises et du cadre paysager

Le recul de six mètres du nouvel ensemble, par rapport à la ligne d'implantation des maisons Masson et Judah, assure la prédominance des bâtiments patrimoniaux. Depuis le boulevard René-Lévesque, la largeur des tours, similaire aux devantures des maisons Masson et Judah, ainsi que les marges entre les bâtiments produisent un rythme régulier fait de pleins et de vides. Le taux d'implantation sur l'ensemble du site est très faible (12%), ce qui minimise l'impact du cadre bâti sur le paysage existant.

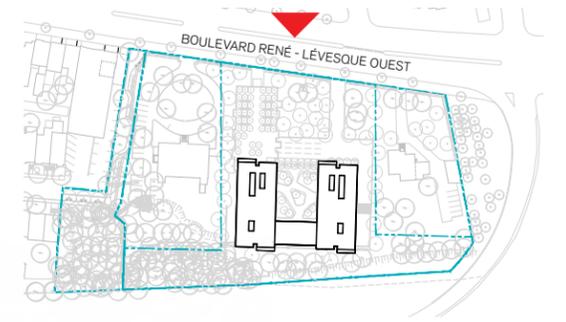
Expression architecturale contemporaine

Le traitement architectural de l'ensemble allie élégance et sobriété. Une composition épurée assure un contraste avec l'ornementation des maisons bourgeoises de façon à les mettre en valeur et d'inscrire l'intervention dans son époque.

Un effet d'allègement est créé par la transparence et le retrait du rez-de-chaussée (socle) sur lequel sont « déposées » les tours. La verticalité de ces dernières est accentuée par l'articulation des façades « étroites », caractérisées par le glissement de deux parois verticales créant une brèche centrale qui laisse apparaître le corridor intérieur. Des balcons en projection expriment la fonction résidentielle et donnent une texture distincte à l'une des moitiés de façade (côté cour). Malgré cette articulation plus rythmée, l'encadrement de l'ensemble des balcons unifie la composition et en simplifie ainsi la volumétrie. Les façades extérieures, comprenant des loggias, sont unies par un encadrement qui simplifie la volumétrie et accentue la perception des deux volumes principaux.

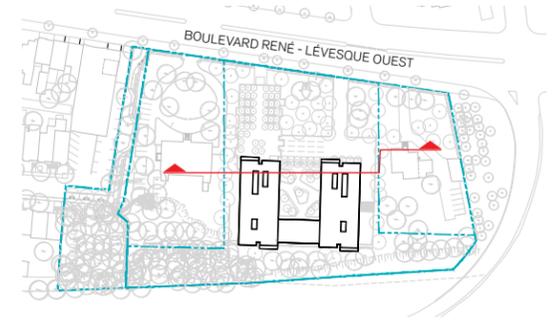
Une gamme réduite de matériaux et une palette de couleurs simple, adoptant des tons naturels et pâles (bloc de béton architectural clair, élément métallique, verre), sont adoptées en appui à l'élégance et à la sobriété de l'architecture.



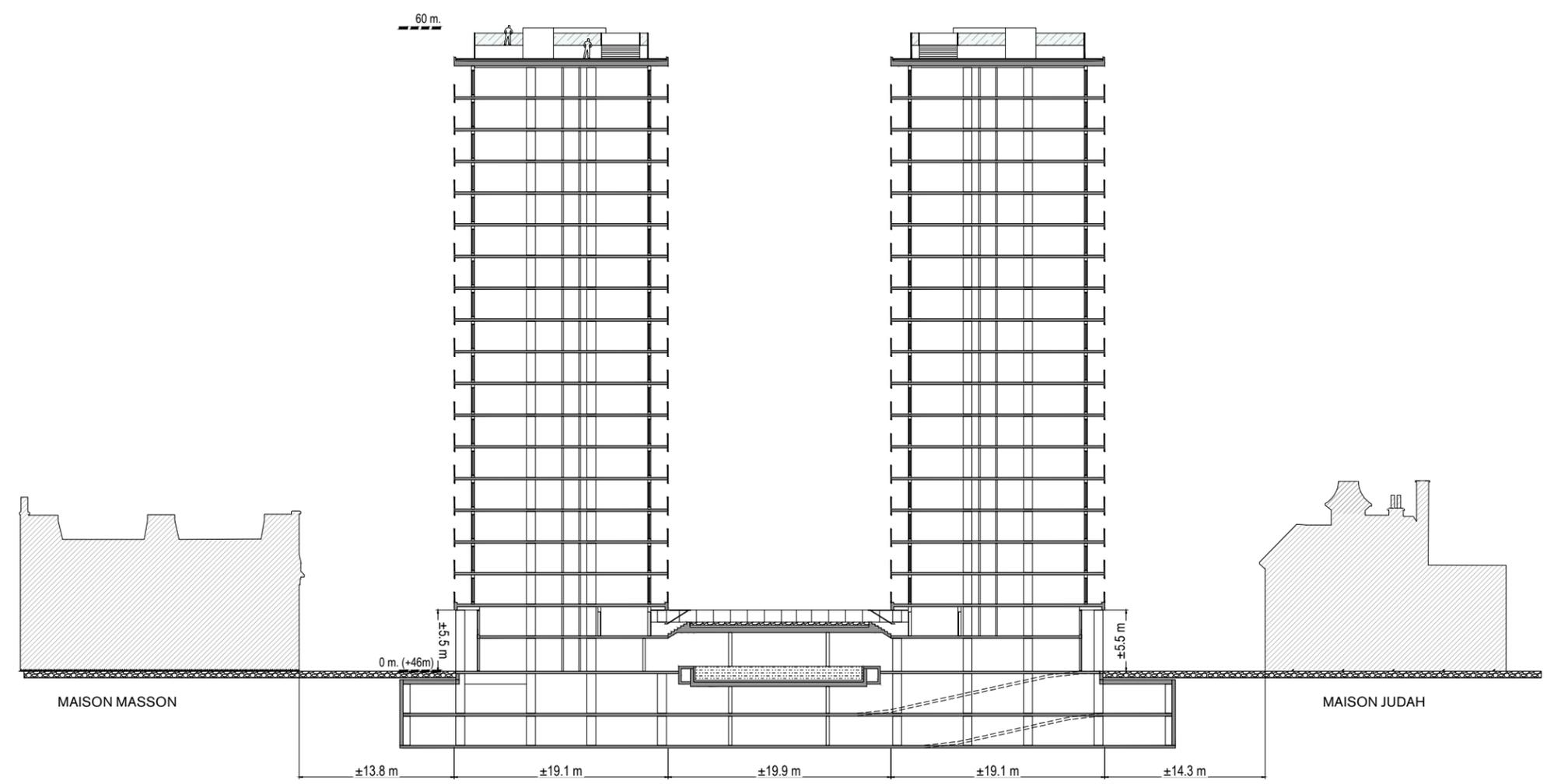


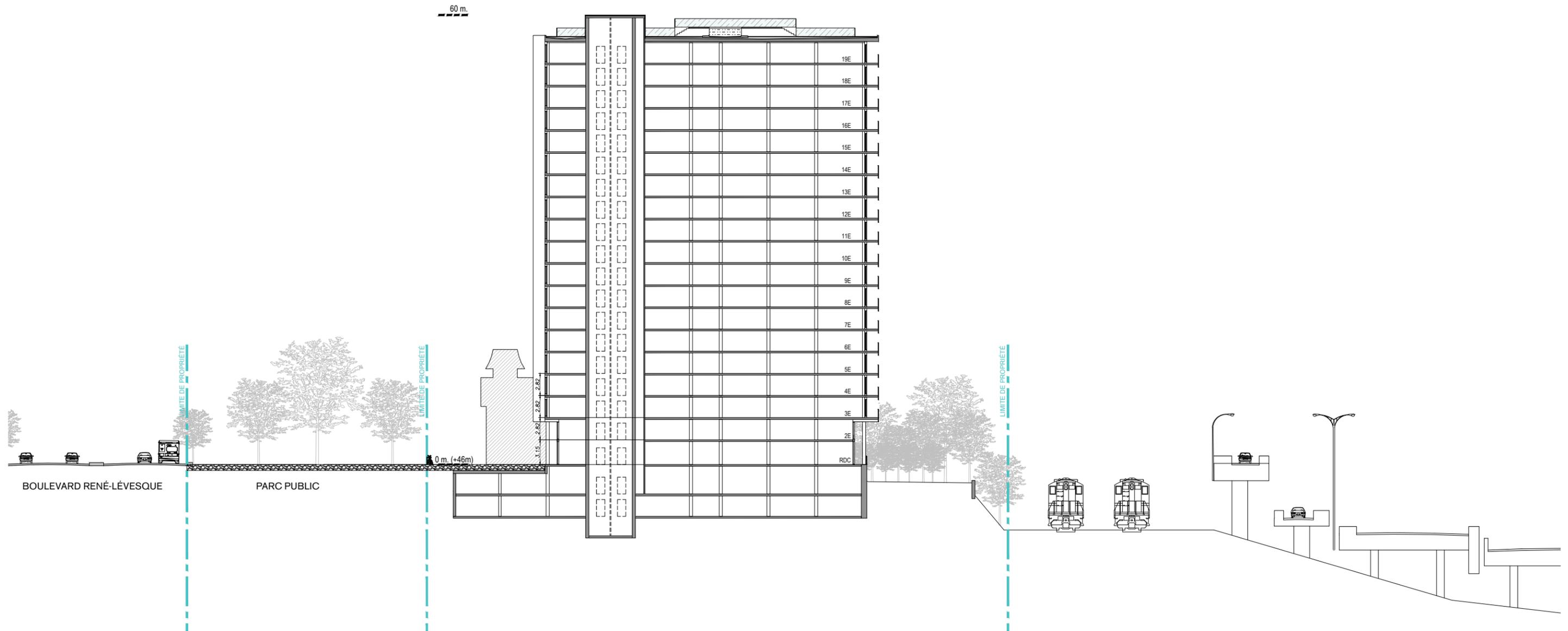
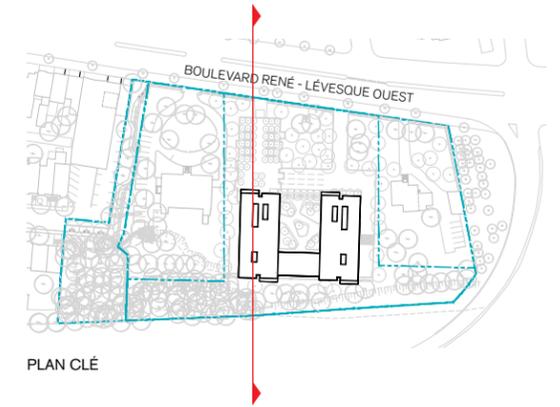
PLAN CLÉ





PLAN CLÉ







VUE DEPUIS LE BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE



VUE AÉRIENNE VERS LE SUD-OUEST



VUE VERS LA MONTAGNE

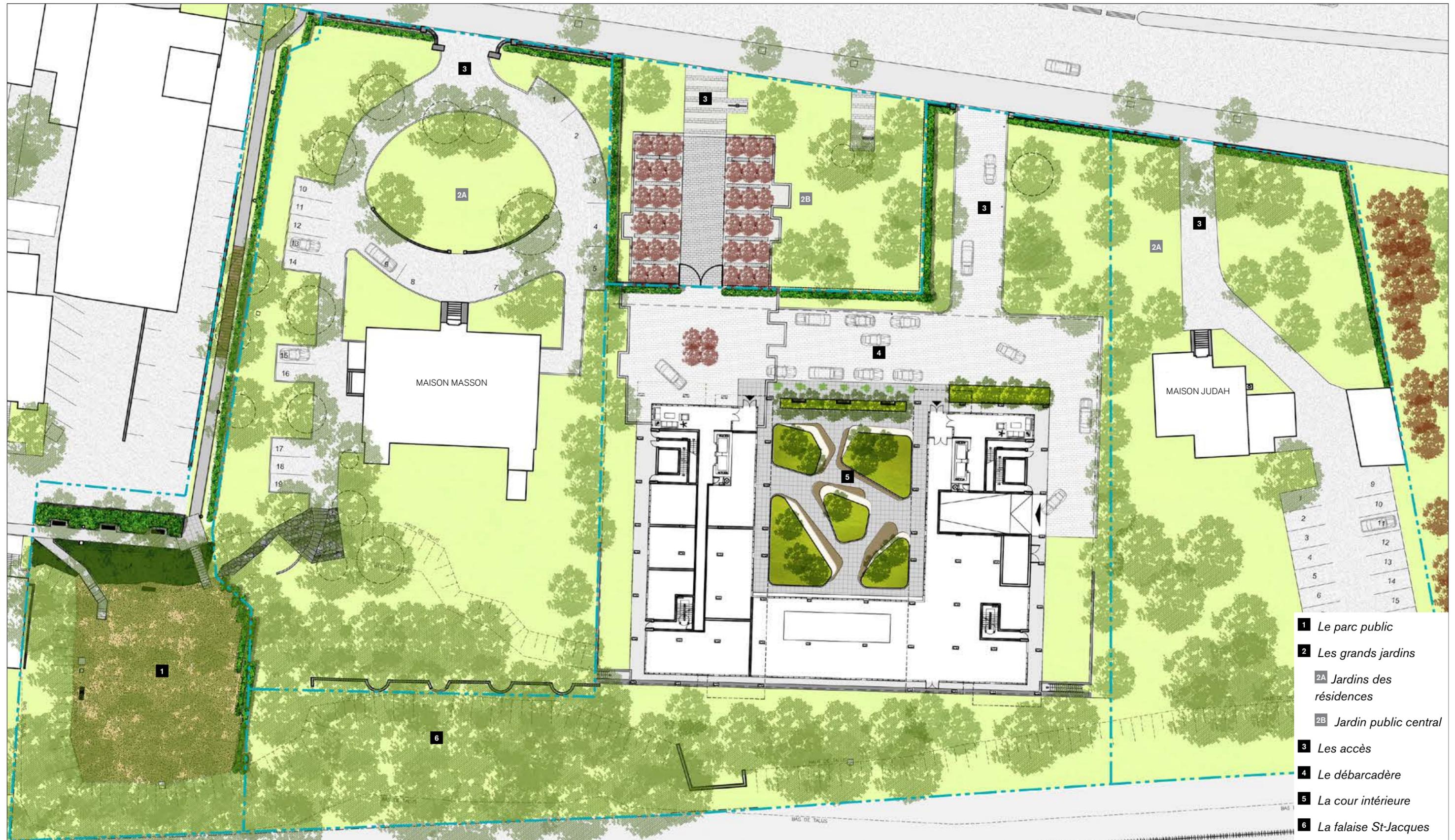
3. PAYSAGE, PATRIMOINE ET VESTIGES

3.1 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

L'approche paysagère préconise la préservation du couvert végétal et l'accès public à une partie du site des Franciscains. L'aménagement proposé s'inscrit en continuité avec les aménagements des jardins avant des deux maisons patrimoniales et dans l'esprit des parvis classiques des grands domaines institutionnels. Par ses qualités paysagères, le projet complète et bonifie le paysage de ce secteur urbain du boulevard René-Lévesque et est fidèle à la tradition des grands jardins.



PLAN D'INTÉGRATION



- 1 Le parc public
- 2 Les grands jardins
- 2A Jardins des résidences
- 2B Jardin public central
- 3 Les accès
- 4 Le débarcadère
- 5 La cour intérieure
- 6 La falaise St-Jacques

3.1.1 Concept paysager et intérêt patrimonial

Le redéveloppement du Domaine des Franciscains porte une attention particulière à la mise en valeur des éléments architecturaux et paysagers qui en définissent le caractère patrimonial. L'implantation de communautés religieuses depuis le début de la colonisation nous a légué un cadre bâti et paysager de grande qualité. Nombreux dans l'ouest du centre-ville, les grands espaces verts contribuent à la qualité de vie des résidents, travailleurs et usagers. Le nouvel aménagement paysager s'inscrit en continuité avec ceux des maisons bourgeoises Masson et Judah et de l'ancien Domaine des Franciscains, qui font partie intégrante d'ensemble architecturaux et paysagers à préserver.

Le plan d'ensemble prévoit un aménagement paysager contribuant à la commémoration contemporaine de l'histoire du lieu, tout en offrant un milieu verdoyant et invitant pour les résidents et les visiteurs. L'évolution du site s'exprime à travers diverses formes et matérialités, comme autant de couches historiques se superposent et s'imbriquent l'une à l'autre. L'expression commémorative privilégiée ne souhaite pas fixer dans le temps un moment particulier, mais plutôt partager la riche histoire par un paysage dynamique invitant à la découverte. Les schémas suivants illustrent les principes ayant guidé la conception.



SCHÉMA 01 CONSERVER L'ESPRIT DU LOTISSEMENT D'ORIGINE

La plupart des grandes propriétés datant du XIX^e siècle ont été subdivisées en plus petits lots. L'intégrité du parcelaire est ici un gage de pérennité.



SCHÉMA 02 PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES DES JARDINS FAISANT FACE AU BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE

Ce vaste parterre gazonné parsemé d'arbres matures aléatoirement plantés constitue le paysage typique des ensembles conventuels et des grandes propriétés bourgeoises du Quartier des grands jardins.

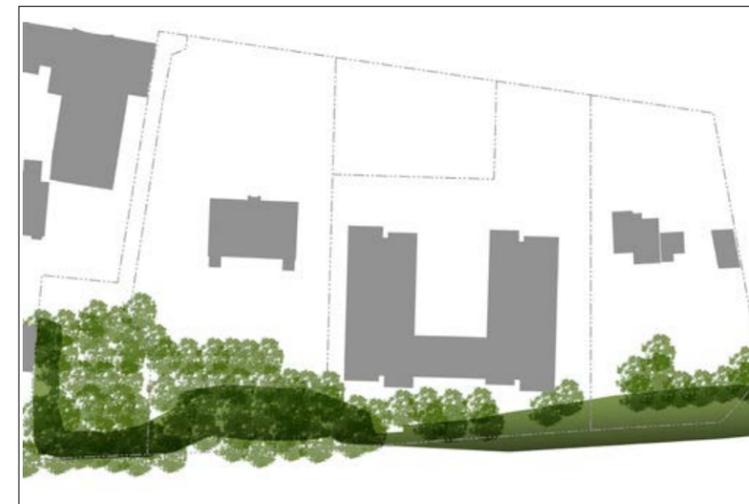


SCHÉMA 03 PRÉSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES DE LA FALAISE SAINT-JACQUES

Préservée grâce à la présence des grandes propriétés et par sa topographie, la falaise Saint-Jacques constitue un attrait naturel à protéger et à mettre en valeur.



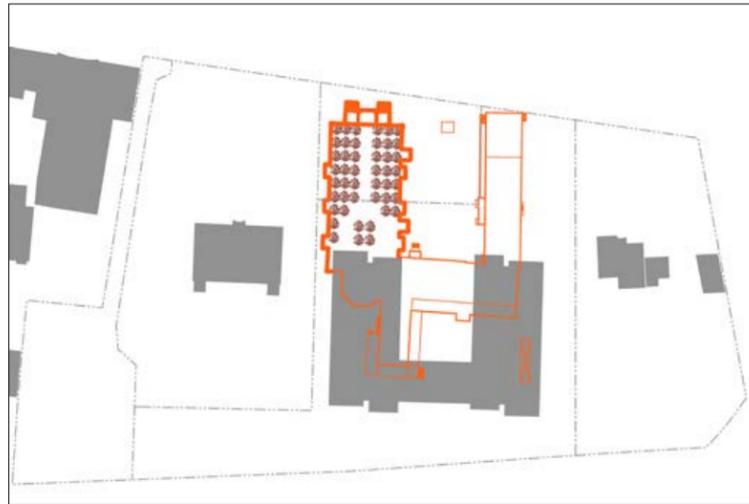


SCHÉMA 04 METTRE EN VALEUR LES VESTIGES DE LA CHAPELLE SAINT-FRANÇOIS

Construite avant le couvent Saint-Joseph, la chapelle fut pendant plus d'un siècle un repère significatif témoignant de la présence des Franciscains dans le paysage urbain du boulevard René-Lévesque.



Lors du premier découpage agricole sur l'île de Montréal, entre 1642 et 1842, les Sulpiciens se réservent un vaste domaine sur le flanc sud du mont Royal ceinturé de champs, de vergers et de boisés.



SCHÉMA 06 RESTAURER ET METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS CONSTRUITS

Des murets en pierre bordés de haies basses, des pilastres en pierre ainsi que des clôtures en fer forgé ceinturent les grandes propriétés et témoignent de la présence des anciens occupants.

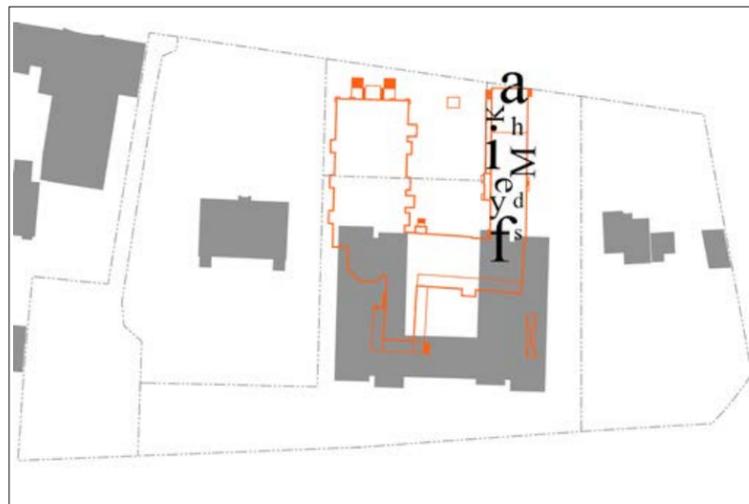


SCHÉMA 05 ÉVOQUER LA PRÉSENCE DE L'IMPRIMERIE

De 1890 à 2007, le couvent Saint-Joseph a abrité un noviciat, un collège séraphique, un studium de philosophie, un studium de théologie, une bibliothèque et une imprimerie.



SCHÉMA 07 RAPPELER L'AMÉNAGEMENT TYPIQUE DU JARDIN CLOÎTRÉ

La cour intérieure du projet résidentiel rappelle l'espace privé typique du monastère, le jardin cloîtré, qui se définit comme un lieu de recueillement et de détente.



3.1.2 Les espaces extérieurs

Tout en contribuant à la qualité de vie des résidents, le projet de redéveloppement du Domaine des Franciscains répond aux grandes orientations du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins. D'une part, les aménagements paysagers participent au projet « ceinture verte » et d'autre part, ils mettent en valeur le Domaine des Franciscains en préservant entièrement le caractère boisé du site, les abords de la falaise Saint-Jacques ainsi que les principaux alignements d'arbres qui renforcent le caractère civique du boulevard René-Lévesque.

1 Le parc public

Une des grandes orientations du PPU du Quartier des grands jardins est de faire du quartier un milieu de vie de grande qualité. Afin de guider la mise en œuvre de cette orientation, la bonification de l'offre en espaces verts du quartier mise notamment sur l'accès aux grands jardins institutionnels. À cet égard le nouveau plan d'aménagement propose le don par les Franciscains d'une portion de terrain à la Ville de Montréal totalisant une superficie de 1793m². Transformé en parc public, cet espace sera aménagé par le promoteur au profit de la collectivité. Un agencement de mobilier, d'éclairage, de végétation et de différents revêtements de sol rendront ce parc sécuritaire et convivial. Des éléments de commémoration pourront être installés sur les socles des statues disparues. La délimitation entre l'espace privé et le parc public se fera par la plantation d'une haie.



1 ULAP SQUARE, BERLIN, ALLEMAGNE

Rehvaldt Landscape Architects



PLAN PARC PUBLIC

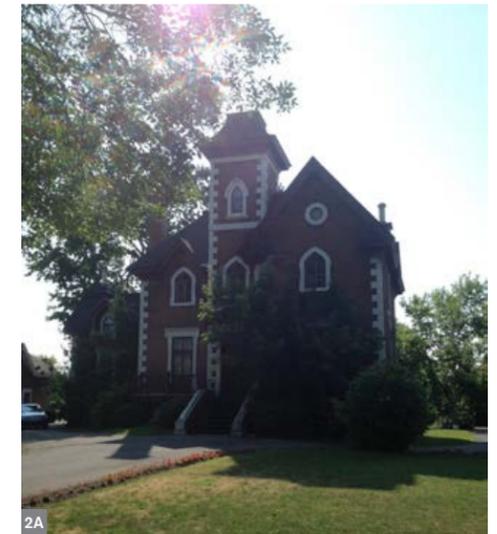
- 1 Sentier en poussière de pierre
- 2 Haie (hauteur ± 1m)
- 3 Gazonnement
- 4 Plantes grimpantes sur clôture à mailles de chaîne existante
- 5 Sentiersurélévés
- 6 Corbeille à rebuts
- 7 Pavés de béton préfabriqués
- 8 Emmarchement
- 9 Socle de statue existant avec plaque (élément didactique)
- 10 Falaise Saint-Jacques
- 11 Bordure de béton coulé en place
- 12 Massif arbusif
- 13 Massif de vivaces
- 14 Arbre feuillu proposé
- 15 Arbre feuillu existant
- 16 Prolongement du trottoir de béton existant
- 17 Banc
- 18 Pilastre en pierre naturelle proposé

2 Les grands jardins

Les aménagements extérieurs du projet affirment celui-ci sur le boulevard René-Lévesque par la poursuite d'aménagements dignes des grands domaines institutionnels et résidentiels du XIX^e siècle. La continuité de l'interface paysagère avec le domaine public favorise l'intégration des nouvelles constructions.

2A Jardins des résidences

L'aménagement des cours avant mise sur la préservation du caractère propre aux propriétés des résidences patrimoniales. De vastes parterres gazonnés, où des arbres à grand déploiement sont aléatoirement plantés, définissent une composition également commune aux jardins institutionnels. Malgré le changement de vocation du lot central, le site est vu, depuis le boulevard René-Lévesque, comme appartenant au paysage de la rue. Des accès formels à chacune des propriétés et une place publique au coeur du domaine assurent la perméabilité entre les espaces publics et privés. La consolidation du couvert végétal de ces jardins permettra d'affirmer le site comme écrin de verdure à l'entrée du centre-ville.



HARVARD YARD, BOSTON

Gezi-Yorum.net



MAISON SHAUGHNESSY, MONTRÉAL

Grand Québec



COUVENT DES SOEURS GRISES, MONTRÉAL

Guillaume Saint-Jean



CONVENT FENCE

Lynn Wilbur

2B Jardin public central

Au cœur du Domaine des Franciscains, un espace public serait également cédé à la Ville de Montréal. Totalisant une superficie de plus de 1316m², cet espace faisant front au boulevard René-Lévesque sera aménagé par le promoteur selon les règles de l'art quant à l'aménagement d'un espace public (mobilier, éclairage, etc.). Ravagée par les flammes en 2010, la chapelle de Saint-François-d'Assise fut le principal témoin de la présence des Franciscains dans le quartier. Dans la perspective de préserver des qualités paysagères, un espace circonscrit se distingue du parterre gazonné et offre un lieu d'appropriation aux résidents et aux citoyens. Au niveau du sol, une insertion de pierres naturelles récupérées des fondations existantes ou nouvelles, marque l'implantation de l'ancienne chapelle. Des éléments commémoratifs pourront y être installés et commémorés (cloche et plaque). Quoiqu'illustré de façon schématique sur le présent plan, il est envisagé que cet espace de repos présente un mobilier et des alignements d'arbres plus réguliers, rappelant l'ordonnancement du lieu de culte. Clin d'œil au premier découpage agricole de Montréal réalisé par les Sulpiciens, une plantation régulière de pommiers pourrait, notamment, tapisser l'empreinte de la chapelle et s'inscrire en continuité avec le verger du jardin du CCA.

- 1 Revêtement de poussière de pierre stabilisée
- 2 Pavés de béton préfabriqués
- 3 Pommier décoratif
- 4 Insertion de bandes de pavés de béton préfabriqués
- 5 Banc
- 6 Luminaire encastré
- 7 Insertion de pierres naturelles récupérées marquant l'implantation de l'ancienne chapelle
- 8 Arbre feuillu proposé
- 9 Arbre feuillu existant
- 10 Clôture en acier
- 11 Haie
- 12 Gazonnement
- 13 Élément commémoratif - cloche
- 14 Élément commémoratif / signalétique - emplacement de l'ancienne croix
- 15 Portes de clôture en acier



PLAN DU PARC PUBLIC CENTRAL



2B

CHERRY BLOSSOM TREES, JAPON

www.tumblr.com



2B

HIGH PARK, TORONTO

Derek Flack



2B

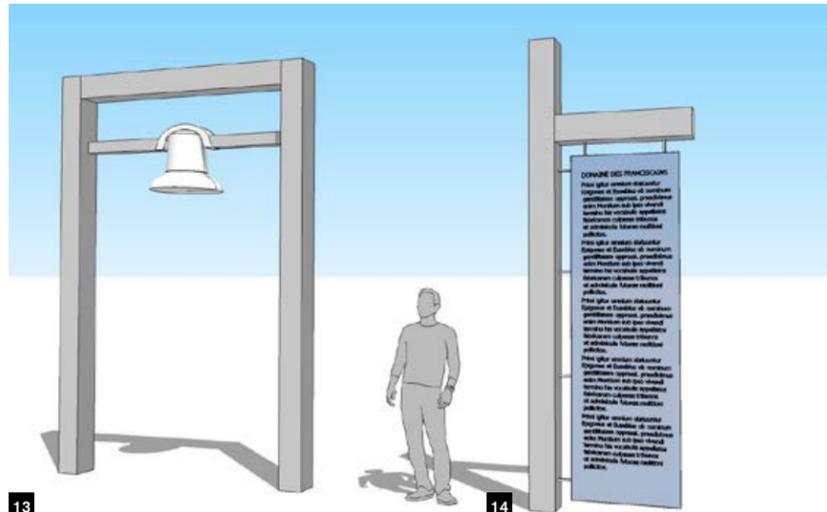
Shobeir Ansari



2B

PLAZA OF HUMAN RIGHTS, MUNICH

Valentien + Valentien



13

ÉLÉMENT COMMÉMORATIF DE L'ANCIENNE CLOCHE

14

ÉLÉMENT COMMÉMORATIF ET SIGNALÉTIQUE À L'EMPLACEMENT DE L'ANCIENNE CROIX

3 Les accès

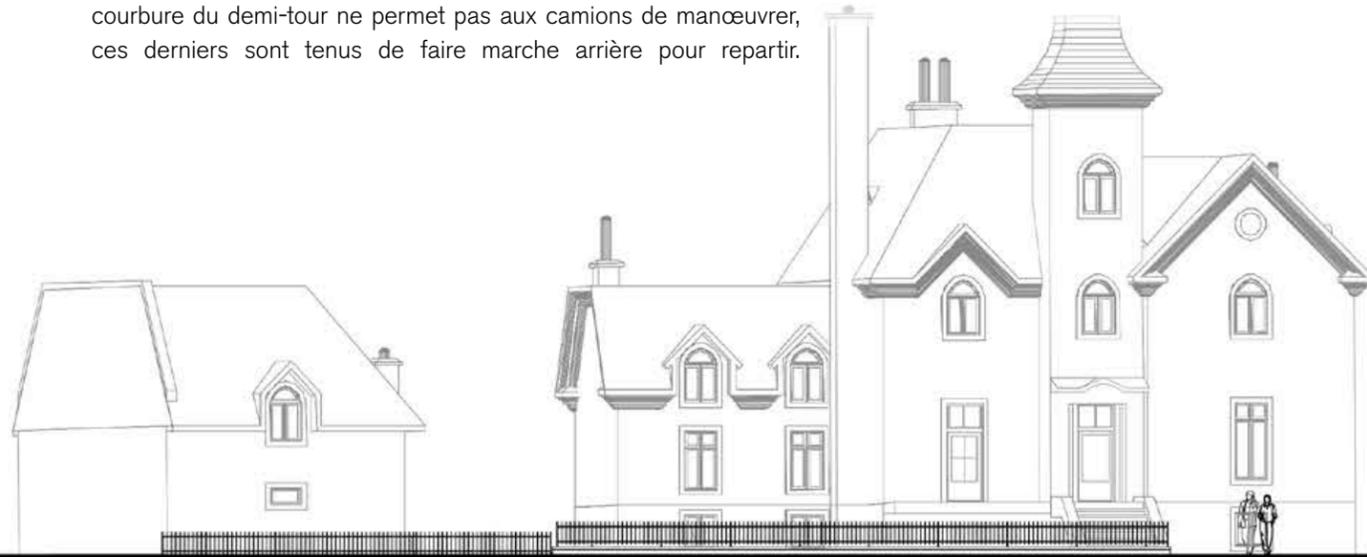
En continuité avec les entrées formelles des maisons Judah et Masson, l'adresse du projet s'inscrit dans un parcours paysager noble s'ouvrant sur la tour est. Un portail de part et d'autre d'une voie d'accès, aménagée au cœur d'un espace paysager, est ainsi proposé à l'est du nouveau jardin public. Le parcours se veut cérémonial et s'ouvre progressivement sur le hall de chacune des tours et la cour intérieure.

Le redéveloppement du domaine des Franciscains n'intervient pas sur les accès existants des maisons Judah et Masson. En ce qui concerne le futur projet, une voie d'une largeur de sept mètres permet à tout véhicule d'entrer et de sortir depuis le boulevard René-Lévesque. Les résidents automobilistes qui entrent sur le site sont invités à accéder directement à la rampe de stationnement souterrain située le long de la tour est ou encore de se diriger vers le débarcadère. Pour tous les automobilistes, il est possible d'accéder aux cases courtes durées ainsi qu'au débarcadère et de se diriger vers la sortie en faisant demi-tour vis-à-vis la façade de la tour ouest. Comme le rayon de courbure du demi-tour ne permet pas aux camions de manœuvrer, ces derniers sont tenus de faire marche arrière pour repartir.

Un corridor dégagé et carrossable de six mètres est prévu au milieu du jardin de la chapelle afin de permettre aux véhicules d'urgence de sortir du site sans faire marche arrière. Des bollards et un portail sont prévus à l'entrée et à la sortie de ce corridor pour éviter que d'autres véhicules y accèdent.

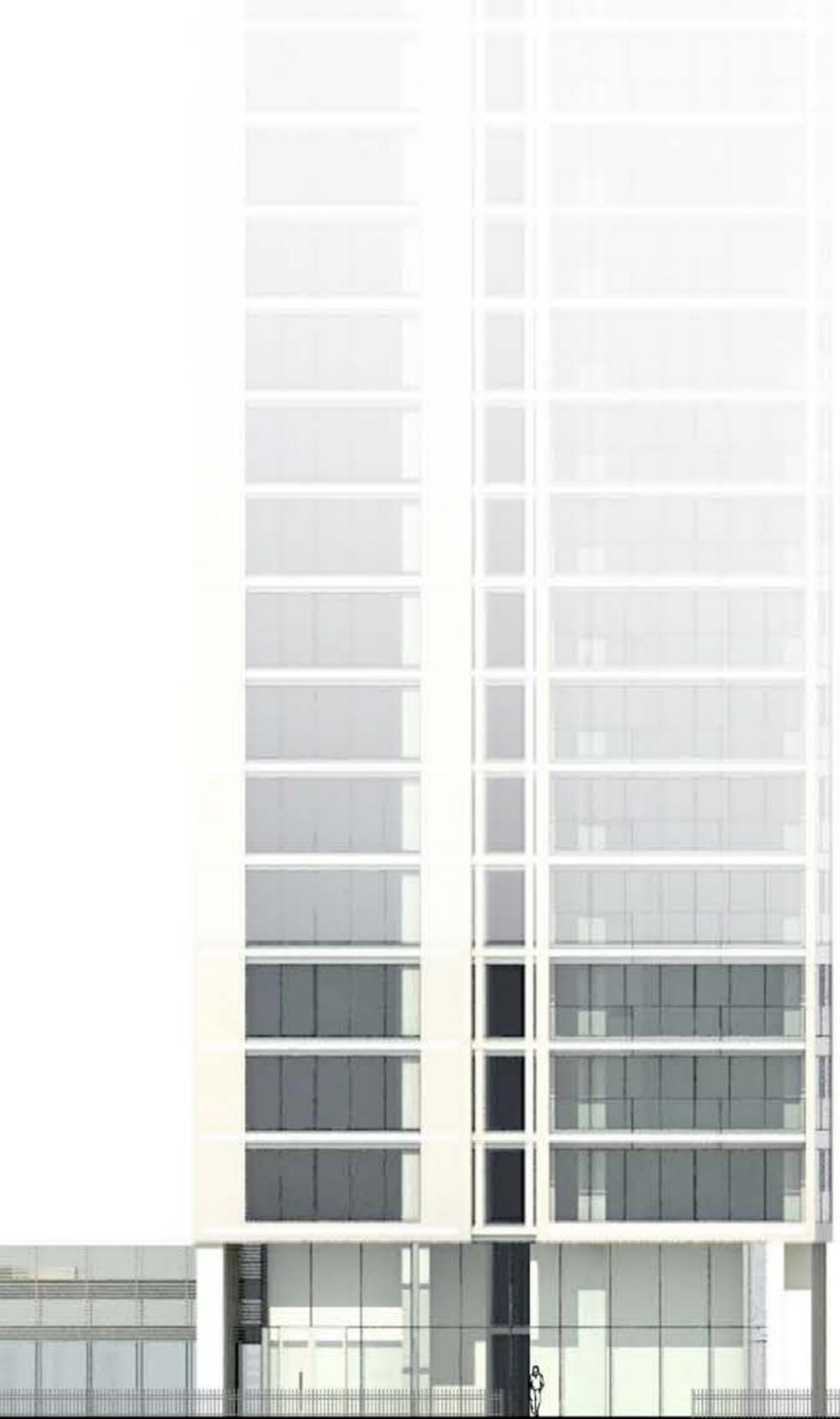
Chacune des voies d'accès aux maisons patrimoniales est alignée au centre de la façade principale. Cela contribue à la définition de parcours d'entrée cohérents et prestigieux. L'accès aux nouvelles résidences donnant sur le hall d'entrée, plutôt que fuyant sur des espaces latéraux de nature plus technique ou secondaire (accès au stationnement souterrain), s'inscrit donc en continuité avec cette composition classique. Une adresse claire et dégagée sur le boulevard est ainsi articulée.

Un plan détaillé des stationnements et de la circulation véhiculaire sur le site se trouve en annexe du présent document.



ENTRÉE/SORTIE
VÉHICULAIRE
7M

IDENTIFICATION DU PROJET
À L'ANCIEN EMPLACEMENT
DE LA CROIX

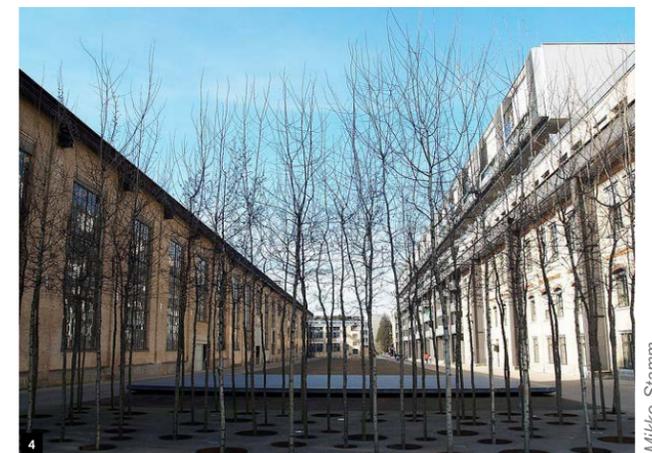


4 LONDON 2012 OLYMPICS AQUATIC CENTRE, LONDRES

Serralunga



4 BOOM POT XXL



4 KATHARINA-SULZER PLATZ, SUISSE

Mikko Stamm

4 Le débarcadère
 Contenu entre les deux tours et délimité par un alignement de pots d'annuelles avec éclairage intégré, le débarcadère est un espace minéral et ouvert permettant d'accueillir les résidents et les visiteurs en les dirigeant vers les halls d'entrée des deux tours. L'étendue du parvis permet l'implantation de mobilier et de végétation ce qui rend l'espace convivial à l'échelle du piéton. Un alignement d'arbres permet de créer un écran entre l'espace public du débarcadère et l'espace privé de la cour intérieure.

ACCÈS PIÉTONNIER AU JARDIN DE LA CHAPELLE
 (SORTIE POUR VÉHICULES D'URGENCE)
 6M

ENTRÉE DU PARC PUBLIC
 OUVERTURE
 8M

NOUVELLE CLÔTURE

MAISON MASSON
 RESTAURATION DE LA
 CLÔTURE EXISTANTE

5 *La cour intérieure*

Derrière le débarcadère une cour intérieure est encadrée par les deux tours et le pavillon qui relie ces dernières. Cet espace, réservé à la détente et au rassemblement des résidents, affiche une version contemporaine du jardin cloître. Des parcelles de gazon aux plans inclinés sont ceinturées par des rubans de béton pouvant servir de banc. Intégré à même ces bancs, un éclairage permettra d'assurer la sécurité des résidents tout en offrant une perspective intéressante de la cour vue des étages supérieurs. Une série de platelages de bois au sol complète le tableau en apportant une touche chaleureuse à cet espace privé. Finalement, le sol est estampé de bribes d'histoires des Franciscains rappelant ainsi l'imprimerie que l'on retrouvait jadis dans le couvent Saint-Joseph.

Un jardin cloître est un espace clos au cœur d'un monastère. Au pourtour, un passage couvert permet d'admirer l'espace paysager central. Des pelouses et des banquettes de verdure forment traditionnellement ces jardins, qui nourrissent le corps et l'esprit et apportent la quiétude nécessaire à la méditation.

6 *La falaise Saint-Jacques*

La frange sud du site à l'étude est marquée par la présence de la falaise Saint-Jacques. Cette portion du site constitue un attrait naturel à préserver. Son imposant couvert végétal contribue à diminuer les impacts visuels et sonores des voies ferrées et de l'autoroute Ville-Marie au sud. Nous préconisons son entretien, cependant nous ne recommandons pas son appropriation. À cet égard, aucun aménagement n'est prévu.



Samuel H. Williamson Associates

5 PIAZZA LORENZO BERZIERI, SALSOMAGGIORE TERME, ITALIE



Shma Company Limited 2012

5 LIFE@LADPRAO 18, BANGKOK, THAÏLANDE



Roland Halbe

5 LOGEMENT SOCIAL DE MIERES, ASTURIAS, ESPAGNE



Marie-Ève Parent

6 FALAISE SAINT-JACQUES



Marie-Ève Parent

6 FALAISE SAINT-JACQUES

7 Les toits-terrasses

Les deux tours sont munies de toits-terrasses aménagés pour l'usage des résidents avec certains espaces dédiés à la baignade, à la relaxation, aux jeux et aux repas. Chacune des tours est munie d'une piscine bordée de chaises longues, de cabanas, d'un coin repas et d'un coin lounge. À ceci s'ajoute des bacs de plantation et des pots pour annuelles. Ainsi, une généreuse superficie de l'ensemble des toits sera mise en valeur et répondra à des enjeux tant esthétiques, par le développement de concepts d'aménagement intégrant les éléments hors toit, que fonctionnels, par une programmation riche offerte aux résidents et écologiques, par l'utilisation de matériaux réfléchissants.



RESTAURANT SEVA, HONG KONG

www.seva.hk



ICONIC ROOFTOP BAR, BEIRUT, LEBANON

PSLAB



PENTHOUSE TWELVE | WEST PORTLAND, OREGON, SIMULATION 3D

ZGF Architects

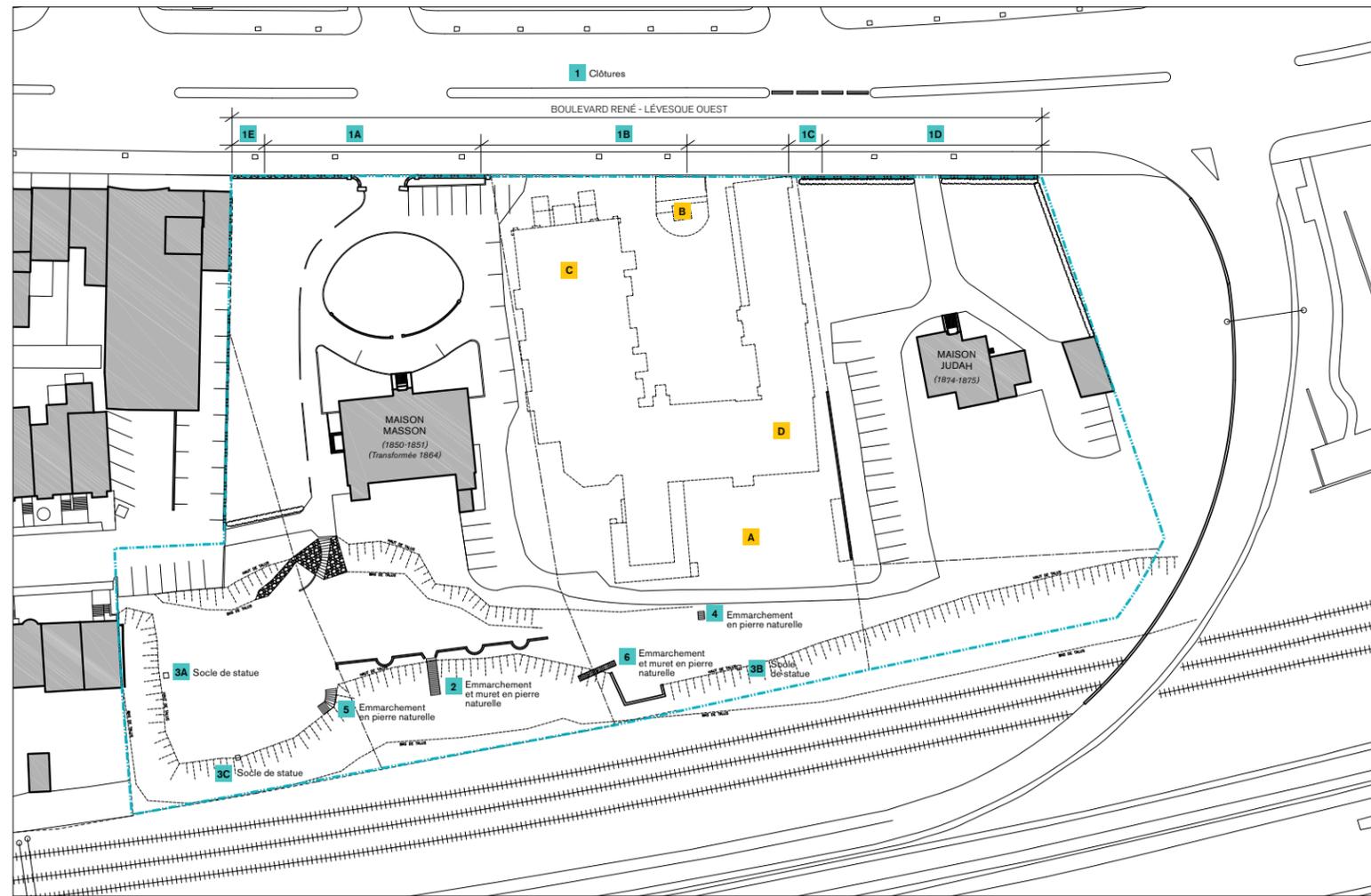


THE YORKVILLE CONDOMINIUMS TORONTO, ONTARIO

Simulation 3D par Wallman Architects/
Tomas Pearce Interior Design
Consulting Inc.

3.2 MISE EN VALEUR DES VESTIGES ET PROTECTION DES VÉGÉTAUX

Le projet du Domaine des Franciscains a comme objectif de mettre en valeur un paysage marquant les traces du passé. À cet égard, on retrouve en annexe du présent document un relevé précis des vestiges et des aménagements anciens encore présents sur le site. En réponse à cet analyse, nous reprenons ici chacun des éléments et définissons les interventions à prévoir.



RELEVÉ DES VESTIGES ET DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ANCIENS

LÉGENDE	
X	Élément relevé
A	Ancien emplacement d'un socle de statue
B	Ancien emplacement d'une croix sur socle
C	Ancien emplacement de la chapelle Saint-François (ravagée par le feu en 2010)
D	Ancien emplacement du couvent (ravagé par le feu en 2010)

3.2.1 Vestiges du Domaine des Franciscains

C Vestiges de la chapelle Saint-François

Construite avant le couvent Saint-Joseph, la chapelle fut pendant plus d'un siècle un repère significatif témoignant de la présence des Franciscains dans le paysage urbain du boulevard René-Lévesque. À ce jour, il ne reste aucun vestige apparent de la chapelle Saint-François-d'Assise ou de l'ouvrage architectural. Les fondations ont été démolies en grande partie, mais, si des pierres de fondation sont trouvées lors de l'excavation du stationnement souterrain ou de l'aménagement du site, elles pourront être récupérées afin d'en marquer l'empreinte dans le jardin évoquant celle-ci.

C Cloche de la chapelle

Conservée par les Franciscains, la cloche de la chapelle est un élément authentique pouvant contribuer à la commémoration de l'ensemble historique. Il est proposé de l'inclure dans le jardin public, devant la chapelle dont le marquage au sol et la composition seront soulignés par les aménagements. Un texte explicatif pourra également aider le visiteur à saisir la dimension historique de la chapelle.

B Socle et ancienne croix

Un socle en pierre naturelle, supportant jadis une croix, est aujourd'hui démolí. Un nouveau socle et support, illustré ici, est proposé au même endroit. À l'heure actuelle, des débris de pierre et un ancien appareil d'éclairage sont les seuls éléments permettant d'observer ledit ouvrage. Cela dit, le lieu central est possiblement l'occasion d'intégrer un texte commémoratif et des éléments didactiques (éducatifs) tels des images évoquant l'histoire du site et la présence des Franciscains.

1B Clôture de tubulaires en acier

Clôture qui se trouve devant l'ancien ensemble conventuel des Franciscains qui a été ravagé par les flammes en 2010. Comme en témoigne la photo historique, cette clôture aux lignes simples n'est pas originale, il n'est donc pas d'intérêt de la préserver ou de s'en inspirer dans les futurs aménagements. Une clôture basse doublée d'une haie est proposée afin de limiter le nouveau jardin public. Un nouveau portique d'entrée aux nouvelles résidences s'intégrera à cette composition paysagère signature du Domaine.

1C Clôture ornementale en fer forgé sur assise de pierre naturelle

Courte portion de clôture ornementale en fer forgé qui donne front sur le boulevard René-Lévesque. La photo historique confirme la présence de ce type de clôture devant l'ancien ensemble conventuel. Étant donné sa courte longueur, nous ne recommandons pas la préservation de ce vestige.

3A 3B 3C Socles de statue

Socles en pierre naturelle qui datent probablement de la même époque que celle de la grotte. Ces socles étaient anciennement surmontés de statues créant ainsi des lieux propices de pèlerinage pour les Pères Franciscains. Les socles, pour la plupart recouverts de tags, requièrent un rejointoiement, un décapage, un nettoyage et une protection anti-graffiti. Si certaines pièces présentent de l'instabilité, elles doivent être fixées. Une fois préservé ces socles pourraient devenir supports pour des éléments didactiques (éducatifs) tels des images évoquant l'histoire du site et surtout l'ancienne présence des Franciscains.

4 Emmarchement en pierre naturelle

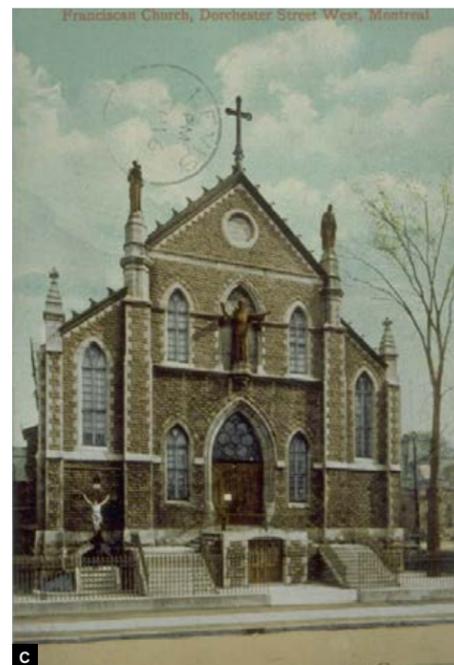
Petit emmarchement en pierre naturelle qui se trouve dans le périmètre de la nouvelle construction. Il sera démolé lors des travaux.

5 Emmarchement en pierre naturelle

Emmarchement en pierre naturelle menant vers le bas de la falaise Saint-Jacques. Comme nous prônons sa préservation, nous recommandons l'enlèvement de cet emmarchement.

6 Emmarchement et muret en pierre naturelle

Emmarchement en pierre naturelle menant vers le bas de la falaise Saint-Jacques. Comme nous prônons sa préservation, nous recommandons l'enlèvement de cet emmarchement. En ce qui concerne le muret nous proposons sa préservation; un rejointoiement, un décapage, un nettoyage et une protection anti-graffiti. Si certaines pièces présentent de l'instabilité, elles doivent être fixées.



3.2.2 Vestiges des maisons bourgeoises

1A Clôture ornementale en fer forgé, pilastres et assise en pierre naturelle

Comme en témoigne la photo historique, les éléments existants devant la maison Masson sont d'origine. Afin de protéger la valeur patrimoniale de ces vestiges, une restauration s'impose, tel que recommandé par le comité consultatif d'urbanisme (séance du 14 février 2013) :

- La clôture doit être désinstallée;
- Les sections de clôture doivent subir un dérouillage par bain électrolytique;
- Un nouveau moule de section de clôture doit être coulé afin de refaire les sections manquantes ou endommagées;
- Les sections de clôture réparées doivent être peintes en noir;
- Les pilastres et les sections de l'assise doivent être désinstallés et numérotés selon un plan de reconstruction.
- Les pilastres et les sections de l'assise doivent être décapés et nettoyés. Les sections trop abîmées doivent être remplacées;
- Les pilastres et les sections de l'assise doivent être réinstallés selon l'ordre du plan de reconstruction;
- Les sections de l'assise doivent être jointoyées et une protection anti-graffiti doit être ajoutée;
- Les sections de clôtures doivent être réinstallées.

1D Clôture en acier peint sur assise en pierre naturelle

Clôture basse en acier peint sans ornementation sur assise en pierre naturelle qui s'élève devant la maison Judah. La photo historique illustre que cette clôture ne faisait pas partie des aménagements originaux. Cependant, comme il y a un intérêt patrimonial pour la maison Judah, la restauration de cette clôture est recommandée par le comité consultatif d'urbanisme (séance du 14 février 2013) :

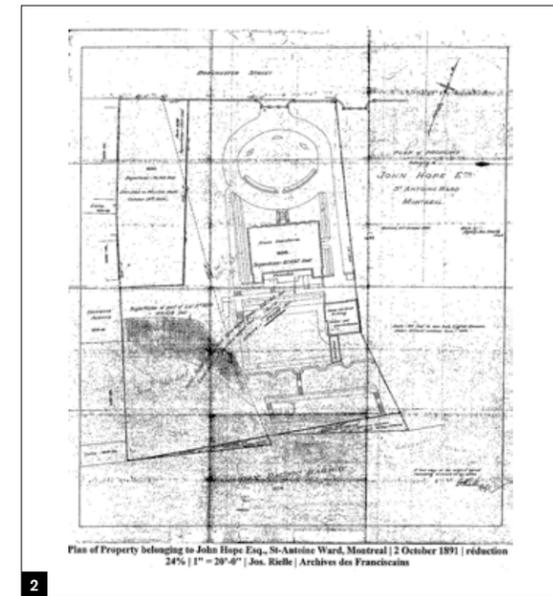
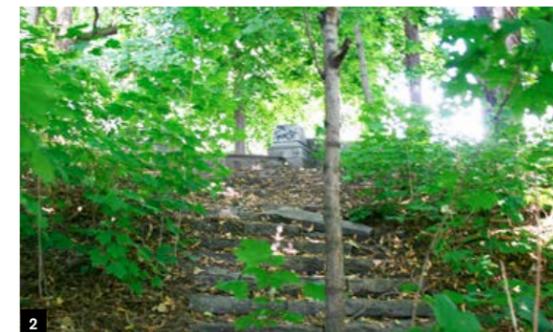
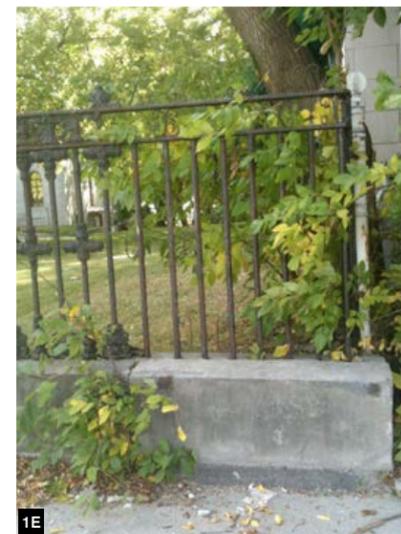
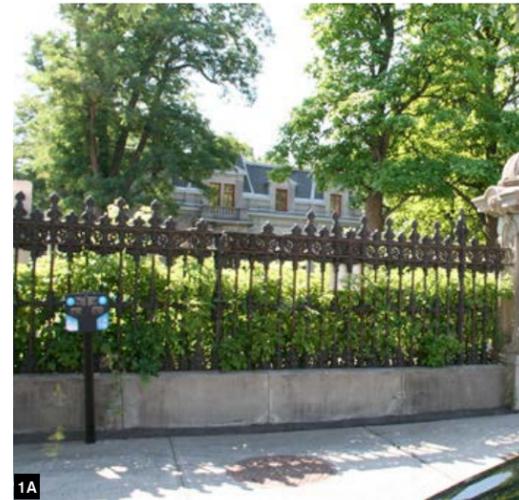
- La clôture doit être désinstallée;
- Les sections de clôture intactes doivent subir un dérouillage manuel à l'aide d'une meule à tête rotative;
- Les sections de clôture endommagées doivent être remplacées par des nouvelles sections usinées en atelier;
- Les sections de clôture réparées doivent être peintes en noir;
- Les sections de l'assise doivent être désinstallées et numérotées selon un plan de reconstruction;
- Les sections de l'assise doivent être décapées et nettoyées. Les sections trop abîmées doivent être remplacées;
- Les sections de l'assise doivent être réinstallées selon l'ordre du plan de reconstruction;
- Les sections de l'assise doivent être jointoyées et une protection anti-graffiti doit être ajoutée;
- Les sections de clôtures doivent être réinstallées.

1E Clôture ornementale en fer forgé sur assise en pierre naturelle

Petite section de clôture ornementale en fer forgé qui donne sur le boulevard René-Lévesque. Sa longueur nous amène à la conclusion qu'il s'agit ici probablement d'un remplacement ou d'un rajout à la clôture originale décrite en 1A. Comme cette section se trouve à l'endroit où un accès au parc public est prévu depuis le boulevard René-Lévesque, nous n'avons pas besoin de la préserver.

2 Emmarchement et muret en pierre naturelle

Tel que le démontre le plan ancien de la maison Masson (1891), le muret et l'emmarchement sont d'origine. À l'époque le muret avait été construit comme soutènement afin de créer une vaste terrasse au profit de la maison Masson. L'emmarchement conduisait vers un étroit belvédère à mi-chemin dans la falaise Saint-Jacques. Afin de conserver la valeur patrimoniale de ces éléments, des interventions sont à prévoir. L'assise en pierre naturelle requiert un rejointoiement, un décapage, un nettoyage et une protection anti-graffiti. Si certaines pièces présentent de l'instabilité, elles doivent être fixées. Comme nous prônons la préservation de la falaise Saint-Jacques, nous recommandons l'enlèvement de l'escalier attendant au muret.



3.2.3 Arbres existants

Arbres à conserver, transplanter ou abattre

L'implantation des deux nouvelles tours occasionnera une gestion des arbres existants. L'étude qualitative des arbres déposée, le 11 septembre 2012 ainsi qu'une mise à jour effectuée le 9 août 2015 par la firme Nadeau Foresterie Urbaine, nous ont permis d'analyser les travaux arboricoles qui seront à prévoir avant le début de la construction. Le plan ci-contre illustre les arbres à abattre en raison d'une maladie, les arbres d'un diamètre inférieur à 200mm à transplanter, les arbres d'un diamètre supérieur à 200mm à transplanter et les arbres à conserver.



ARBRES EXISTANTS

- Arbre à transplanter d'un diamètre inférieur à 200 mm (4 unités)
- Arbre à abattre en raison d'une maladie ou d'un dépérissement majeur (5 unités)
- Arbre à transplanter d'un diamètre supérieur à 200 mm (9 unités)
- Arbre à conserver

3.2.4 Falaise Saint-Jacques

Falaise

En 2004, un secteur de la falaise Saint-Jacques¹ est désigné comme l'un des dix écoterritoires par la Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels de Montréal et est reconnu par le Plan d'urbanisme. Cependant, le segment de la falaise faisant partie du Domaine des Franciscains n'est pas compris dans ce territoire protégé. Cependant, nous considérons que cette frange végétale constitue un site paysager naturel à préserver. Toutefois, la proximité du milieu urbain facilite son accès et conséquemment son appropriation, souvent illicite. Ce manque de contrôle fragilise ainsi sa stabilité. Nous recommandons donc la préservation de ce site :

- en limitant son accès;
 - en assurant le maintien du couvert végétal existant;
 - en prévoyant des plantations de type ligneuses capables de former des rejets;
 - en appliquant des mesures de mitigations lors de la construction du stationnement souterrain (utilisation de murs berlinois, rayon de protection...)
- selon les recommandations d'un ingénieur forestier.

¹ Secteur situé dans l'arrondissement Côte-des-neiges-Notre-Dame-de-Grâce.



4. CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le repeuplement et la densification du centre-ville de Montréal permettent de redynamiser les milieux de vie urbains par le redéveloppement de plusieurs espaces sous-utilisés ou déstructurés. La proximité des grandes institutions et du cœur économique de la métropole justifient la consolidation du cadre bâti, tout en mettant en valeur les grands espaces verts caractéristiques du Quartier des grands jardins.

Au-delà d'un simple complexe résidentiel, le projet souhaite contribuer au développement durable du quartier en matière de stratégie d'inclusion de logements abordables et sociaux, de promotion du transport actif et collectif, ainsi que des constructions écologiques. Ces thèmes correspondent aux principales orientations et politiques d'aménagement de l'arrondissement de Ville-Marie.

L'essence même du projet favorise le développement durable, par le redéveloppement du site abandonné des Franciscains en un ensemble résidentiel qui met en valeur le patrimoine et l'accessibilité aux espaces verts. Ce geste participe aux objectifs de densification mise de l'avant par l'ensemble des intervenants en développement urbain. Cette tendance a plusieurs retombées positives sur l'aménagement du territoire, l'environnement et la qualité de vie des résidents, travailleurs et visiteurs du quartier.

Stratégie d'inclusion de logements sociaux et abordables

Le projet prévoit offrir des logements rejoignant diverses catégories de ménage, mais particulièrement les jeunes professionnels, les premiers acheteurs et les retraités. En matière d'accessibilité aux logements, une proportion entre 15 et 30 % des unités d'habitation du projet sera offerte à coût abordable sur le marché privé. Cependant, l'introduction de logements sociaux et communautaires au sein d'un tel ensemble est difficile. Le coût de réalisation de tels logements, sur un site stratégiquement localisé et nécessitant des travaux de mise en valeur du patrimoine et du paysage, ne correspond pas aux barèmes actuels de la Société d'Habitation du Québec (SHQ).

Prével souhaite cependant répondre aux objectifs de la Stratégie d'inclusion en matière de logements sociaux et communautaires, en garantissant une contribution monétaire correspondant au nombre d'unités requis (20 % du total des unités réservées au marché privé).

Promotion du transport actif et collectif

Grâce à la proximité des stations de métro Atwater, Guy et Georges-Vanier, ainsi qu'à la bonne desserte d'autobus du secteur, la réalisation d'un ensemble résidentiel d'approximativement 360 unités d'habitation optimisera l'utilisation du transport en commun existant. Le projet peut ainsi participer à l'atteinte des ambitieux objectifs de la Société de Transport de Montréal, appuyée par le Conseil d'agglomération de Montréal et la Ville, visant une hausse de 40 % de l'achalandage du transport en commun d'ici 2020. (STM, Plan stratégique 2020, octobre 2011)

L'emplacement stratégique du projet encourage également le transport actif grâce à la présence du réseau cyclable et de stations Bixi, mais aussi par la densité et variété de destinations potentielles à proximité. D'importants pôles d'emplois, de services de proximité et de commerces se trouvent à moins de quinze minutes de marche du projet. Selon plusieurs experts en urbanisme et en santé publique, les gens ne prennent pas leur voiture lorsqu'ils résident à dix ou quinze minutes de marche des services quotidiens. Ces marches utilitaires contribuent non seulement à la réduction de la dépendance à l'automobile, mais également aux objectifs de santé publique en matière d'activité physique (Journal Métro, 2 décembre 2009)

Le projet contribuera également à la réduction de l'usage de l'automobile en offrant :

- un ratio minimal de stationnement (entre 0,6 et 0,7 case par logement, en deçà du maximum exigé par le Règlement d'urbanisme)
- des espaces de rangement sécuritaires pour vélos. Du total de ces rangements, des espaces de stationnement pour vélos extérieurs seront localisés à proximité des entrées menant aux tours.

Principes de construction écologique

Dans les limites du marché du logement abordable, Prével compte offrir un produit immobilier respectueux de l'environnement. L'objectif de réaliser près de 30 % de logements à coûts abordables rend difficile l'atteinte d'une certification LEED ou toute autre certification de bâtiment vert, particulièrement pour une construction en béton. De plus, le respect des critères exigés et les démarches d'accréditation peuvent accroître considérablement les coûts de construction. Malgré cette limite budgétaire, le projet présente une série de mesures écologiques facilement envisageables et éprouvées dans d'autres projets immobiliers réalisés.



Aménagement écologique du site

- Réhabilitation des sols contaminés;
- Augmentation de la densité d'occupation;
- Emplacement stratégique pour la promotion du transport actif et collectif;
- Capacité de stationnement minimale;
- Stationnement intérieur pour vélos;
- Réduction des îlots de chaleurs et gestion des eaux pluviales par une présence accrue de végétaux dans les cours et sur les toits;
- Une portion significative des toits sera paysagée et le reste profitera d'un revêtement réfléchissant.

Gestion efficace de l'eau

- Installation de toilettes à double chasse d'eau dans tous les logements;
- Récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins;
- Aménagement paysager des cours intérieures et des jardins sur les toits qui optimise la conservation de l'eau en incorporant des plantes indigènes adaptées à nos conditions climatiques.

Énergie et atmosphère

- Système d'ascenseurs à faible consommation énergétique;
- Installation de fenêtres Low-E Argon pour réduire la perte de chaleur dans les logements;
- Chauffage de la piscine assuré par des panneaux solaires;
- Présence de ventilateurs au plafond dans les logements, évitant l'usage abusif des climatiseurs et facilitant la répartition de chaleur en hiver;
- Installation de portes de garage à ouverture/fermeture rapide pour minimiser la perte de chaleur au sous-sol;
- Isolation thermique élevée et étanchéité maximale;
- Installation électrique permettant l'ajout de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Matériaux et ressources

- Récupération et réutilisation des déchets de construction, en les menant vers un centre de tri;
- Collecte et entreposage des matières recyclables domestiques avec une chambre de dépôt des matières au sous-sol.

CONCLUSION

Le projet de développement du Domaine des Franciscains contribuera positivement à l'atteinte des objectifs du Programme particulier d'urbanisme du Quartier des Grands jardins, poursuivant ainsi le développement d'une communauté montréalaise durable. L'offre d'une gamme de logements répondant aux besoins de divers ménages favorise l'établissement d'une nouvelle population dans ce secteur et participe à la vitalité socioéconomique du quartier. Le projet répond également à la demande importante de logements pour les travailleurs des différents pôles d'emplois à proximité. De plus, le don de deux espaces verts significatifs à l'ouest et au cœur du domaine contribue à l'appropriation et à l'accessibilité du lieu pour les résidents du quartier. À proximité du centre-ville, les critères écologiques retenus dans le projet encouragent principalement le transport actif et collectif, la densification de sites urbains, ainsi que la réduction de l'impact des îlots de chaleur.

Les revenus fiscaux générés par le projet peuvent contribuer à l'amélioration générale du domaine public, plus particulièrement aux abords du square Cabot et le long de l'axe du boulevard René-Lévesque. Ainsi, le projet assure la vitalité urbaine et la qualité de vie de ce quartier riche en histoire.

ANNEXES

ANNEXE 1 : ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

ANNEXE 2 : PLAN D'ARPENTAGE

ANNEXE 3 : RELEVÉ DES VESTIGES ET DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ANCIENS (2012)

ANNEXE 4 : DIAGNOSTIC CONDITION DE SANTÉ DE CERTAINS FRÊNES SUR LE SITE (2015)

ANNEXE 5 : ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, ENSEMBLE MONASTIQUE DES FRANCISCAINS

ANNEXE 6 : STATIONNEMENT EXTÉRIEUR

ANNEXE 7 : ÉTUDE DES CONDITIONS ENVIRONNEMENTALES ET DES VENTS (2012)

ANNEXE 8 : ÉTUDE DES VENTS (2015)

ANNEXE 9 : NOTE TECHNIQUE - NIVEAU DE VIBRATION FERROVIAIRE PROJETÉ (2016)

ANNEXE 10 : ÉTUDE D'IMPACT SUR LA CIRCULATION (2016)

ANNEXE 1. ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

RENDUS ACTUELS ENTRE 8H ET 18H ET PROJETÉS ENTRE 8H ET 17H

Paramètres d'évaluation

Le projet présenté ne comporte pas une surhauteur. Il n'est donc pas soumis aux critères d'évaluation sur l'ensoleillement comme prescrit aux articles 37 à 39 du Règlement d'urbanisme 01-282 de l'arrondissement. Ces exigences nous ont toutefois servi de paramètres d'évaluation pour mesurer l'impact du projet.

Ainsi, la période d'ensoleillement que nous avons considérée lors de l'évaluation de l'impact sur une voie publique correspond à la durée de la course du soleil, à l'équinoxe, d'un côté à

l'autre de l'emprise publique de telle sorte qu'au moins un trottoir est ensoleillé. La période d'ensoleillement que nous avons considérée lors de l'évaluation de l'impact sur le jardin cloîtré, le parvis, les cours avant du domaine et la terrasse de la falaise Saint-Jacques, vise à assurer une durée maximale d'ensoleillement consécutive sur au moins 50 % de leur superficie.

Voie publique

Boulevard René-Lévesque

Actuellement, le trottoir nord du boulevard René-Lévesque bénéficie d'un ensoleillement sur au moins un trottoir du matin jusqu'en fin après-midi (soit environ 16h00). Le nouveau complexe résidentiel changera les conditions d'ensoleillement, étant donné qu'il occupera

EXISTANT



8H00



9H00



10H00



11H00



12H00

PROPOSÉE



8H00



9H00



10H00



11H00



12H00

un espace présentement libre de construction au sud de cette rue. Cet impact sera toutefois limité, considérant l'important retrait des constructions par rapport au domaine public. Ainsi, le boulevard René-Levesque bénéficiera d'un ensoleillement consécutif sur les deux trottoirs à partir de 11h30 et sur au moins un trottoir à partir de 13h00.

Domaine des Franciscains

La cour intérieure

L'espace central du complexe résidentiel est majoritairement ensoleillé jusqu'à midi.

Les jardins avant

Aux équinoxes, les portions nord de l'îlot sont entièrement ensoleillées à partir 14h30. La cour avant de la maison Masson n'est pas affectée par les nouvelles constructions et demeure ensoleillée toute la journée. La maison Judah bénéficie également d'un ensoleillement sur au moins 50 % de sa cour avant le matin, jusqu'à 11h00.

La terrasse de la falaise Saint-Jacques

Située au sud-ouest des nouvelles constructions, la terrasse de la falaise Saint-Jacques n'est pas touchée par l'ombrage créé par les tours.



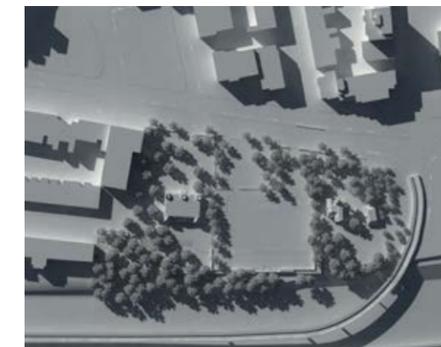
13H00



14H00



15H00



16H00



17H00



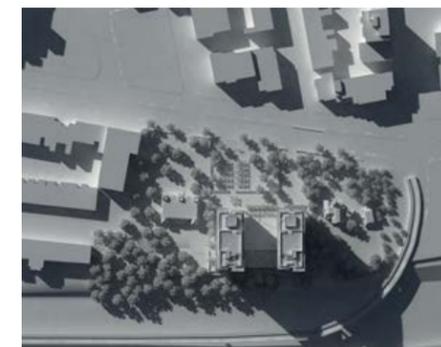
13H00



14H00



15H00

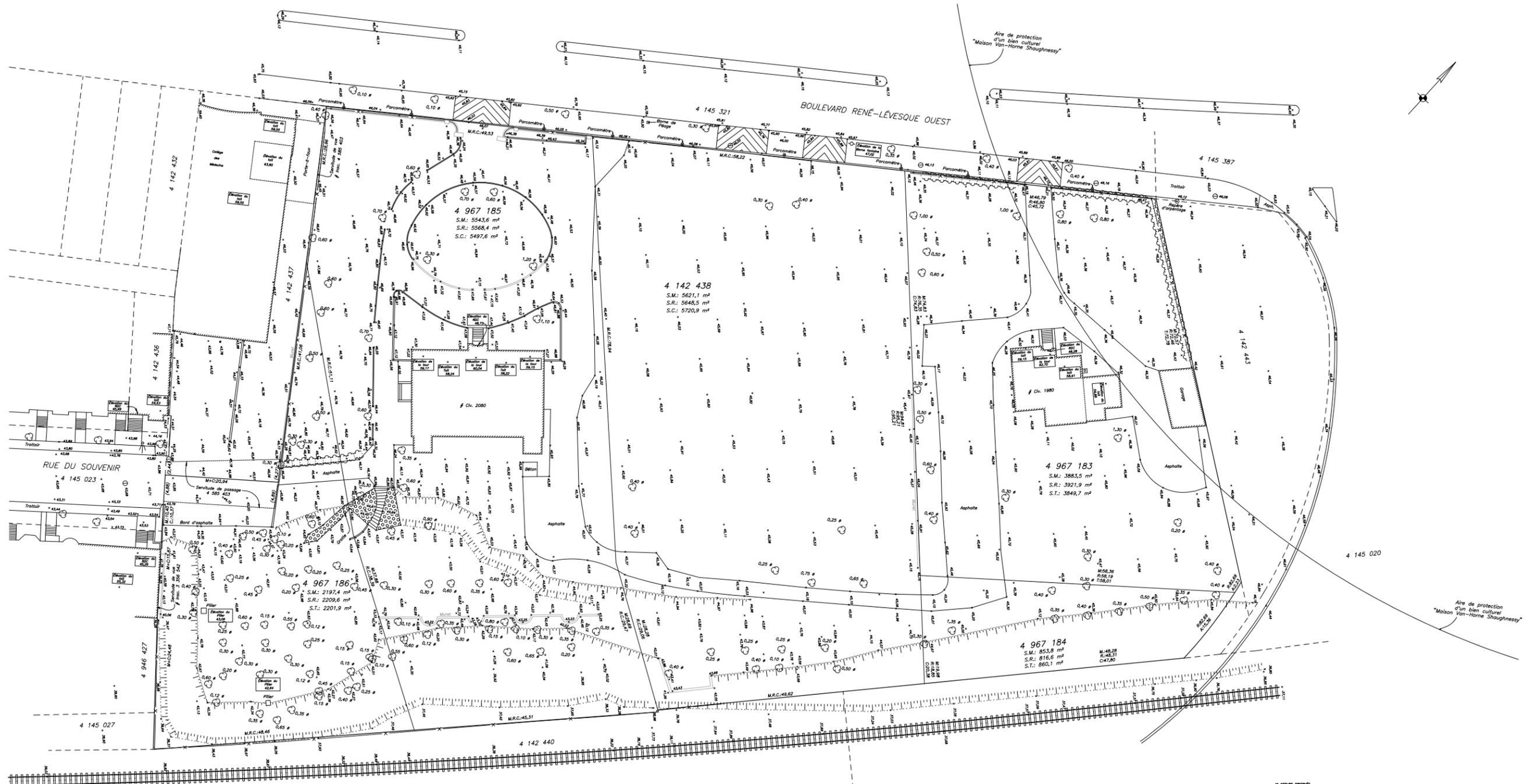


16H00



17H00

ANNEXE 2. PLAN D'ARPENTAGE



- LAMPADAIRE
- CLOTURE
- ARBRE
- TALUS-HAUT
- TALUS-BAS
- REGARD

PLAN TOPOGRAPHIQUE

Échelle : 1 : 250

Designé par : MC

VITAL ROY
Arpenteur - Géomètre Inc.

TEL: 450-467-9339 | FAX: 450-467-0283
www.vitalroy.com | 1-877-467-9339
email: vitalroy@arpenteurs.ca

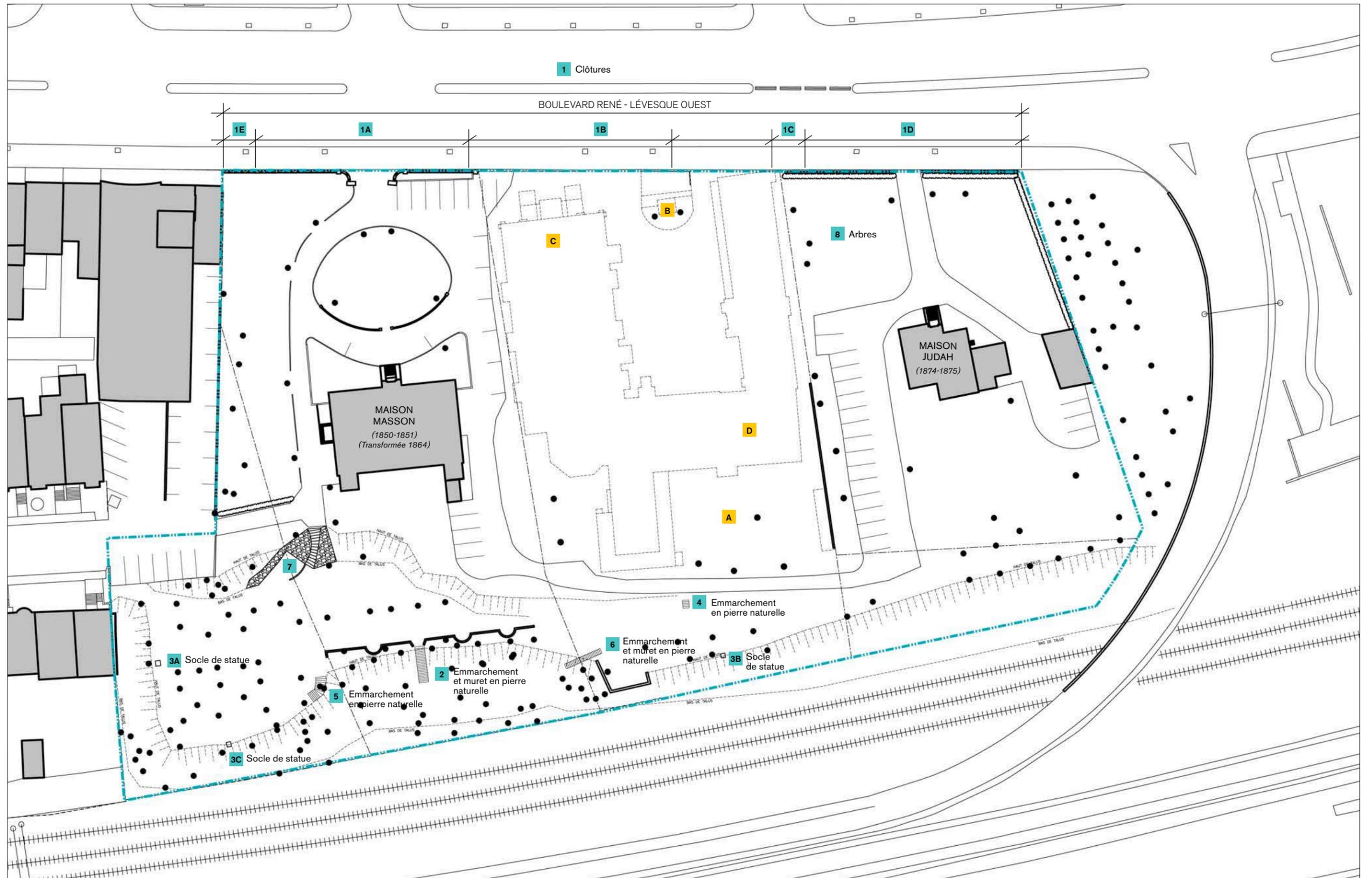
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL
CADASTRE DU QUÉBEC
MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL
LOTS: 4 142 438, 4 967 183
4 967 184 ET 4 967 185
Belœil, le 25 SEPTEMBRE 2012

Copie conforme
émise le :

Par **VITAL ROY**
Arpenteur - Géomètre

Dossier: 26464
Monsi: 3857
Minut: 38726

ANNEXE 3. RELEVÉ DES VESTIGES ET DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ANCIENS



LÉGENDE

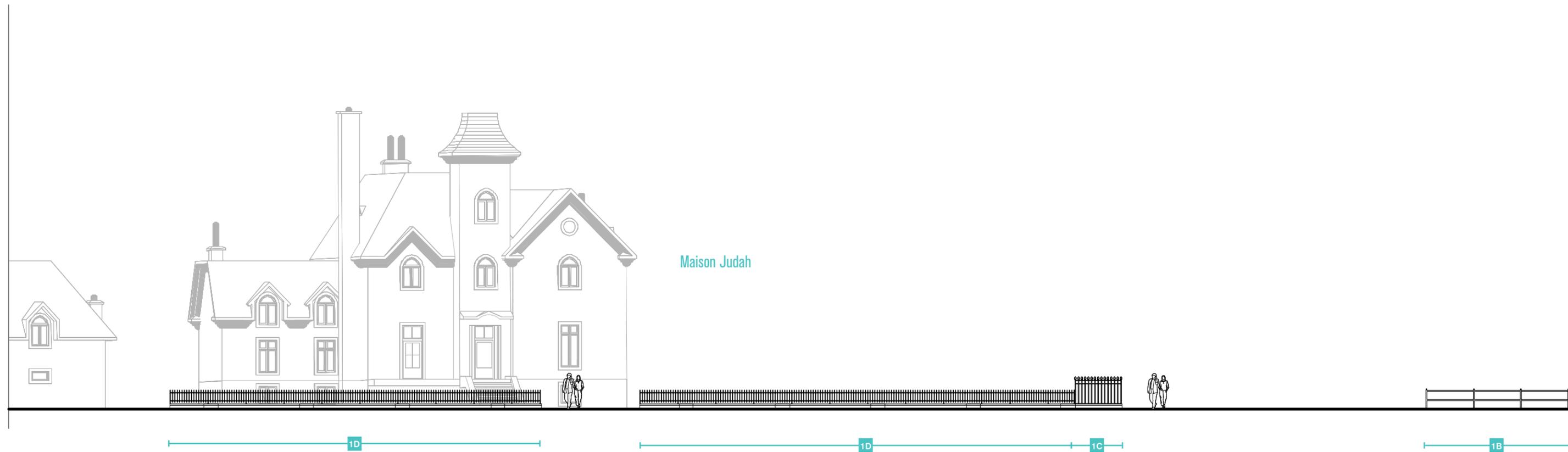
- X Élément relevé
- A Ancien emplacement d'un socle de statue
- B Ancien emplacement d'une croix sur socle
- C Ancien emplacement du couvent et de sa chapelle (ravagés par le feu en 2010)
- D Ancien emplacement du couvent (ravagé par le feu en 2010)

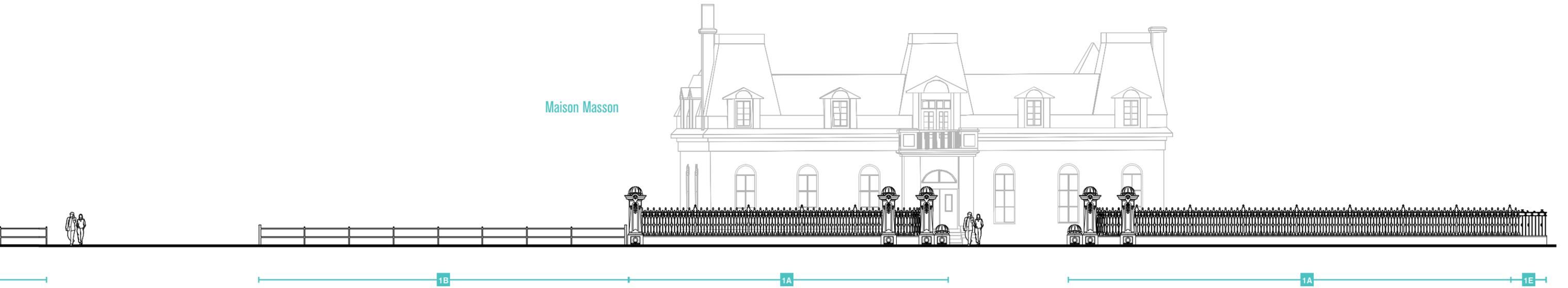
PLAN DU RELEVÉ DES VESTIGES ET DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS ANCIENS 1:750

1. ÉLÉVATION BOULEVARD RENÉ-LEVESQUE

ÉCHELLE 1:200

Clôtures, murets et portails partiels constituant des éléments de rappel de l'établissement de la bourgeoisie montréalaise dans le secteur à la fin du XIX^e siècle.





1A. DÉTAILS | ÉLÉVATION BOULEVARD RENÉ-LEVESQUE ÉCHELLE 1:50



MAISON MASSON 1895



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

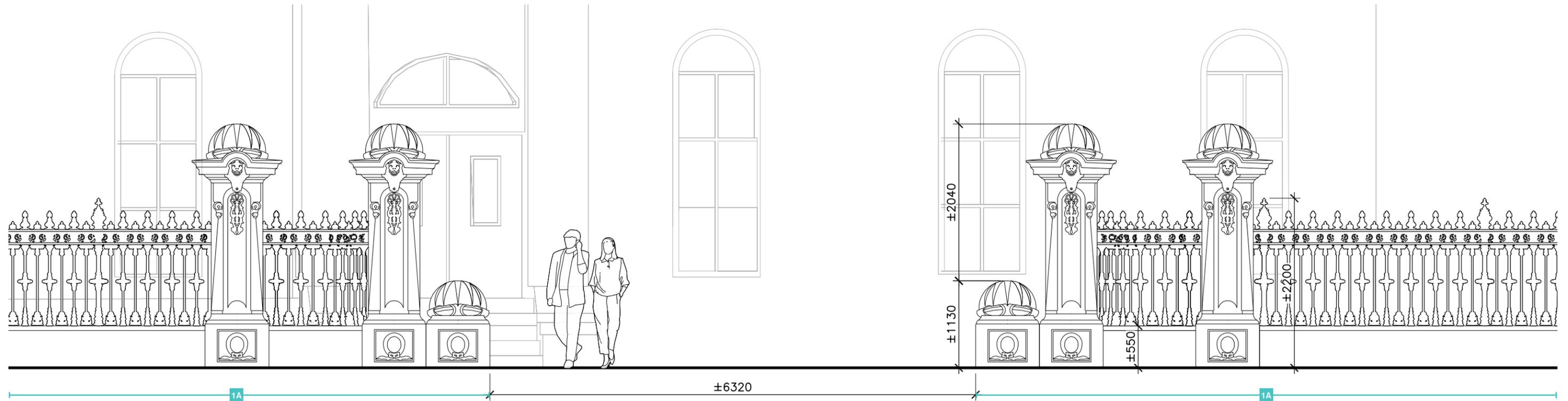


Description : Clôture ornementale en fer forgé sur socle en pierre naturelle. Six grands piliers en pierre marquent l'entrée, quatre ont conservés leur forme originale et deux ont perdu leur base.

Date de construction : Probablement d'origine (on aperçoit ces éléments sur la photo historique de 1895).

État : Le fer forgé présente un état de rouille avancé et s'effrite. Les éléments en pierre naturelle sont souillés et parfois instables mais leur état général est bon.

Autres commentaires : Le portail central a été modifié. Le pilier central et les portes en fer forgé sont manquants.





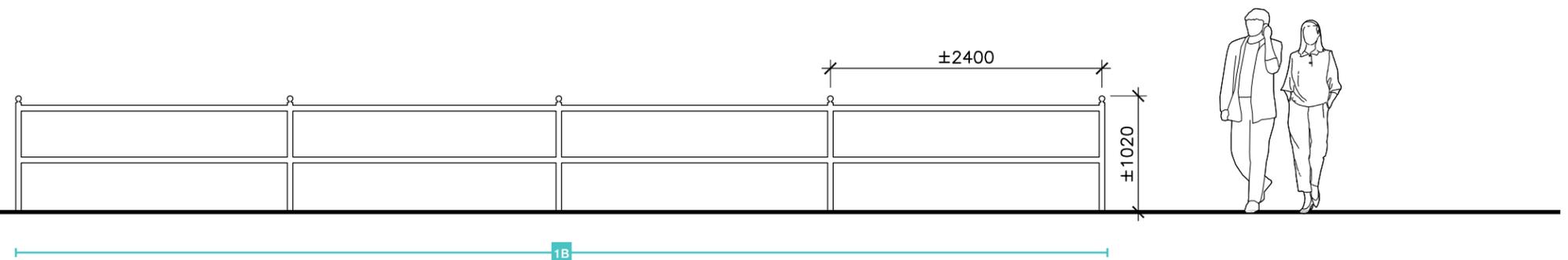
RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

Description : Clôture composée de tubulaires en acier peint soutenus par des poteaux en acier peint. Portion de clôture qui se trouve devant l'ancien ensemble conventuel des Franciscains qui a été arasé en 2010.

Date de construction : Inconnue. Les photos historiques démontrent qu'il ne s'agit pas de la clôture originale.

État : Dégradé.

Autres commentaires : n/a



1C. DÉTAILS | ÉLÉVATION BOULEVARD RENÉ-LEVESQUE

ÉCHELLE 1:50



CHAPELLE SAINT-FRANÇOIS,
DATE INCONNUE



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012



Description : Petite portion de clôture ornementale à fleurons en fer forgé sur assise en pierre naturelle (longueur moins de 2,5m).

Date de construction : Inconnue. Cependant l'image ancienne ci-contre démontre qu'il s'agit probablement du type de clôture qui se déployait devant le couvent et la chapelle originalement.

État : Le fer forgé présente un état de rouille avancé et s'effrite. L'assise en pierre naturelle est souillée mais son état général est bon. Quelques fleurons sont manquants.

Autres commentaires : n/a

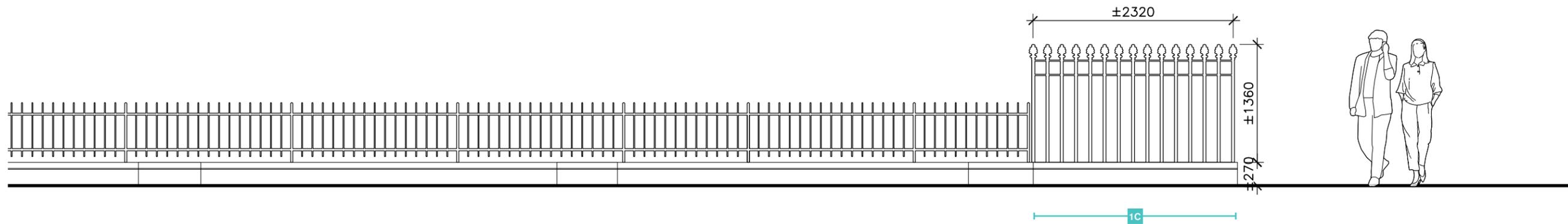




PHOTO HISTORIQUE - VERS 1925, MUSÉE MCCORD



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

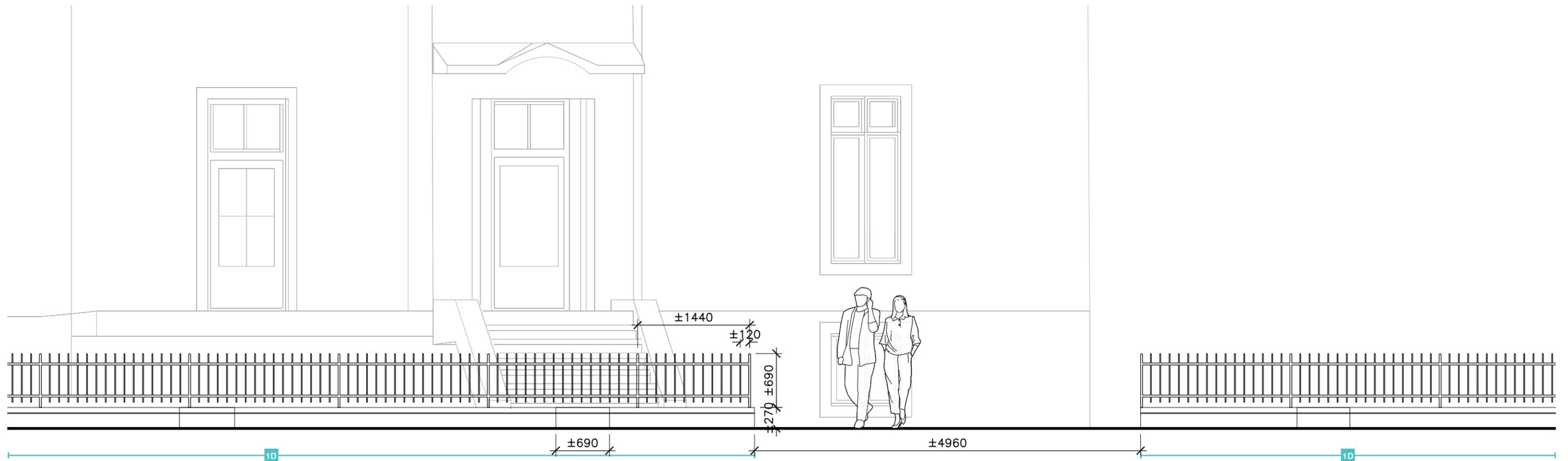


Description : Clôture en acier peint sans détails ni ornementation sur assise en pierre naturelle.

Date de construction : Assise en pierre naturelle datant fort probablement d'une période antérieure au XX^e siècle, comme en témoigne la photographie de 1925, alors que cette même base était surmontée d'une murale de briques dans les mêmes tonalités que la maison Judah. La date de construction de la clôture reste inconnue.

État : L'acier présente de la rouille mais ne s'effrite pas. Les éléments en pierre naturelle sont souillés et parfois instables mais leur état général est bon.

Autres commentaires : Les pilastres en pierre naturelle qui marquaient l'entrée sont manquants.





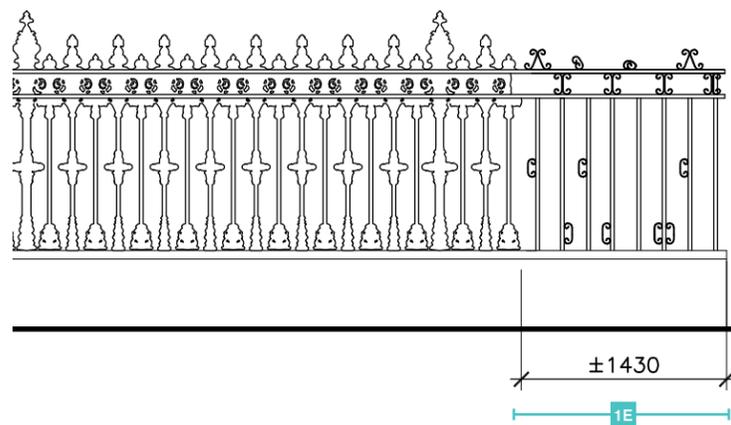
RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

Description : Petite section de clôture ornementale en fer forgé sur assise en pierre naturelle (longueur moins de 1,5m).

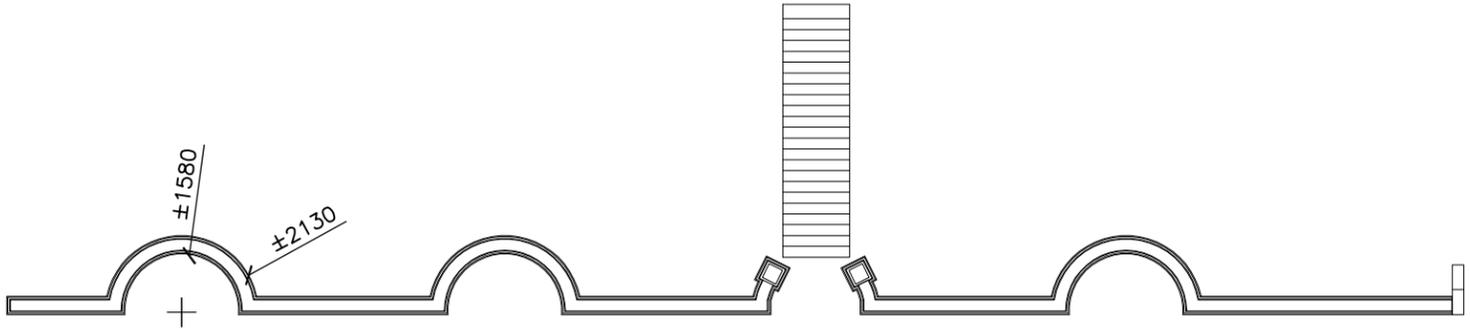
Date de construction : Inconnue. Les photos historiques démontrent qu'il ne s'agit pas de la clôture originale.

État : L'acier présente de la rouille mais ne s'effrite pas. Quelques éléments décoratifs sont déformés ou manquants. Les éléments en pierre naturelle sont souillés et parfois instables mais leur état général est bon.

Autres commentaires : Section de clôture en continuité avec le modèle décrit en 1A. Il s'agit d'un remplacement ou d'un rajout au fil du temps avec un budget qui n'était évidemment pas le même que celui de la clôture originale.

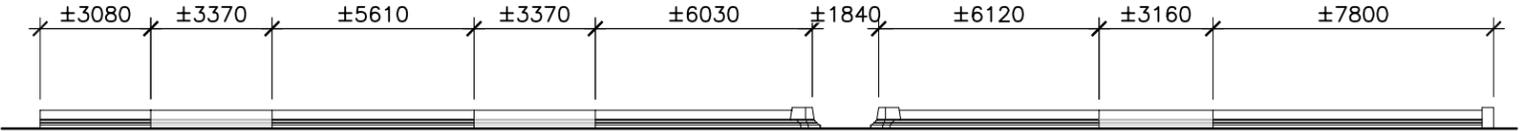


2. EMMARCHEMENT ET MURET DE PIERRE NATURELLE



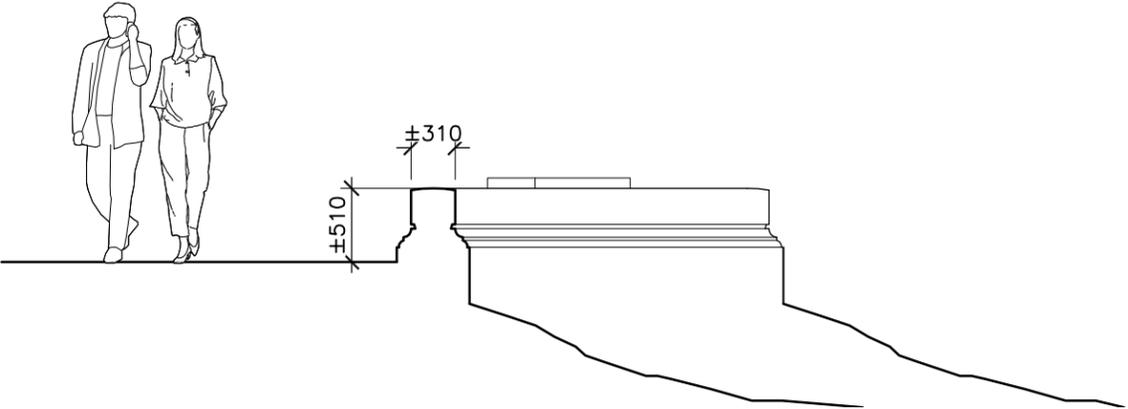
EN PLAN

ÉCHELLE 1:200



EN ÉLÉVATION

ÉCHELLE 1:200



EN COUPE

ÉCHELLE 1:50



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

Description : Emmarchement et muret en pierre naturelle.

Date de construction : Le muret et l'emmarchement datent du XIX^e siècle, comme en témoigne le plan de la propriété réalisé pour John Hope en 1891.

État : Le muret de soutènement en pierre naturelle est en assez bon état. Certaines pierres sont souillées entre autre par des graffitis et certaines semblent instables. L'escalier central conduisant vers le bas de la falaise est en état moyen.

Autres commentaires : Certaines pierres seraient d'origine alors que d'autres seraient recueillies à même certains aménagements paysagers ou constructions anciennes du site (réemploi).

3. SOCLES DE STATUE



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

- 3A.** *Description* : Socle de statue en pierre naturelle.
Date de construction : Inconnue. Peut-être autour de la même époque que celle de la grotte (années 50), moment où les Franciscains se sont créé un environnement propice au pèlerinage.
État : En bon état.
Autres commentaires : La statue est désormais manquante.



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

- 3B.** *Description* : Socle de statue en pierre naturelle.
Date de construction : Inconnue. Peut-être autour de la même époque que celle de la grotte (années 50), moment où les Franciscains se sont créé un environnement propice au pèlerinage.
État : État moyen. Certaines pierres sont souillées par des graffitis tandis que d'autres sont brisées.
Autres commentaires : La statue est désormais manquante.



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

- 3C.** *Description* : Socle de statue en pierre naturelle.
Date de construction : Inconnue. Peut-être autour de la même époque que celle de la grotte (années 50), moment où les Franciscains se sont créé un environnement propice au pèlerinage.
État : En bon état. Certaines pierres sont souillées par des graffitis.
Autres commentaires : La statue est désormais manquante.



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

-
4. *Description* : Petit emmarchement en pierre naturelle.
Date de construction : Inconnue.
État : En mauvais état.
Autres commentaires : n/a



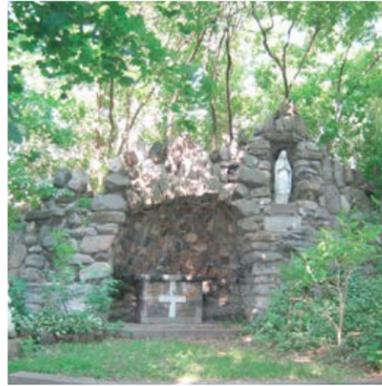
RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

-
5. *Description* : Emmarchement en pierre naturelle.
Date de construction : Inconnue.
État : En moyen état.
Autres commentaires : n/a



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

-
6. *Description* : Emmarchement et muret en pierre naturelle.
Date de construction : Inconnue.
État : L'emmarchement en pierre naturelle est en mauvais état. Le muret en pierre naturelle a des sections en bon état tandis que d'autres en moyen état.
Autres commentaires : n/a



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE 2005



RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE, 2012

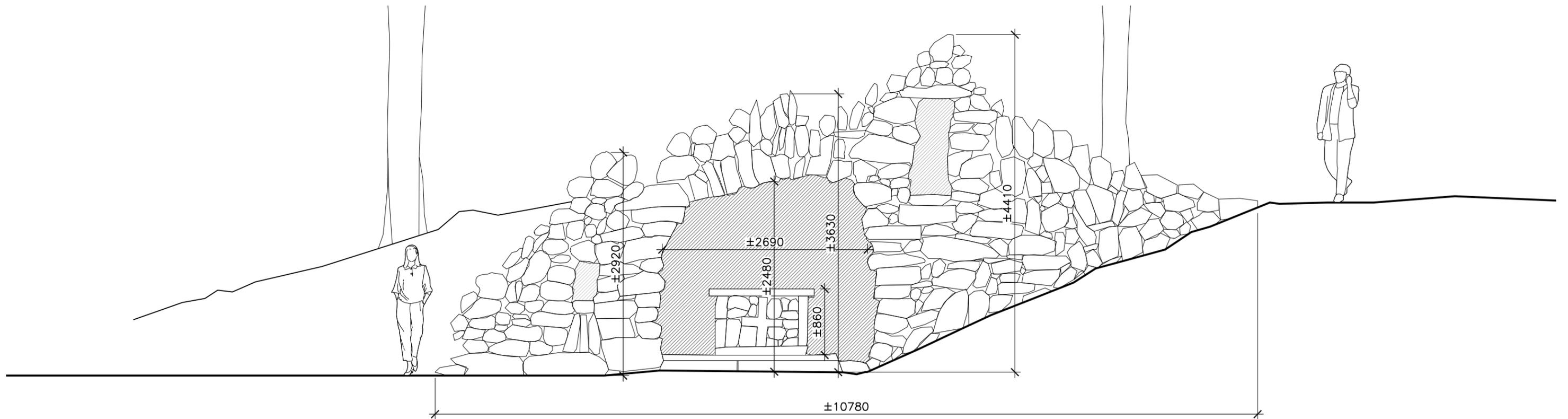


Description : Emmarchement et grotte en pierre naturelle.

Date de construction : Grotte en l'honneur de la Vierge et de Sainte-Bernadette Soubirous. Date probablement de l'époque de sa canonisation (1952). L'emmarchement date probablement de la même époque.

État : Les éléments en pierre naturelle sont souillés et parfois instables mais leur état général est bon.

Autres commentaires : Construction en pierres naturelles, certaines potentiellement recueillies à même certains aménagements paysagers ou constructions anciennes du site (réemploi).



8. PATRIMOINE VÉGÉTAL

Analyse réalisée par Lemay+CHA sur la base des relevés de Nadeau Foresterie Urbaine inc. (11 septembre 2012).¹



RELEVÉ ET ÂGE DES ARBRES | ÉCHELLE 1:750

- Arbre de 0 à 24 ans
- Arbre de 25 à 49 ans
- Arbre de 50 à 74 ans
- Arbre de 75 à 99 ans
- Arbre de plus de 100 ans

Sources :

1) Donnelly G. (2006) *Plant Science Gardens in Conservation, Field*, p39

2) Nix S. (page web) *Estimating a tree's Age*

[http : //forestry.about.com/od/silviculture/a/Estimating-A-Trees-Age.htm](http://forestry.about.com/od/silviculture/a/Estimating-A-Trees-Age.htm)

(1) Nadeau, L. (2012), Domaine des Franciscains, Étude qualitative des arbres, 11 septembre 2012.

ANNEXE 4. DIAGNOSTIC CONDITION DE SANTÉ DE CERTAINS FRÊNES SUR LE SITE (2015)



233, boul. Ste-Rose Bureau 420 Laval, QC H7L 1L7 Canada
Tél.: 450-628-1291 • Fax: 450-628-6196
nfv@nadeaforesterieurbaine.com
www.nadeaforesterieurbaine.com

Objet : Domaine des Pères Franciscains sur le boul. René-Lévesque O. à Montréal – Diagnostic de la condition de santé de certains des frênes sur le site

Date : 9 août 2015

Destinataire : M. André Bachand, Prével

Copie conforme : Mme Audrey Girard, Lemay + CHA

Monsieur,

À votre demande, nous avons effectué un diagnostic de la condition de santé de certains des frênes sur le site les 6 et 24 juillet derniers. Voici nos conclusions.

1. Frênes de Pennsylvanie #6 et 11 (partie nord de la propriété) :

- Arbre #6:
 - 58 cm de diamètre de tronc
 - 25% de la cime est morte et un autre 20% est dépérissant à un stade avancé
- Arbre #11:
 - 47 cm de diamètre de tronc
 - cime morte à 70%
- Ces deux frênes sont, selon toute vraisemblance, affectés par l'agrile du frêne. En raison de l'état d'avancement du dépérissement, tout traitement par injection d'insecticide s'avèrera inutile car inefficace.
- L'abattage de ces deux arbres pour des fins sanitaires est recommandé.

2. Frêne de Pennsylvanie #3 (partie nord de la propriété) :

- Environ 85 cm de diamètre de tronc.
- Fourche principale du tronc, soit entre les deux branches principales, ouverte. Présence de carie (i.e. pourriture du bois) au niveau de la fourche principale du tronc et qui affecte un peu moins de 50% de cette dernière actuellement. Risque de bris très élevé (arbre dangereux).
- Présence importante de perceurs du frêne (insecte perceur) au niveau de la section inférieure du tronc et des deux branches principales.
- Environ 15% de la cime est morte.
- Il est plausible de croire que le dépérissement soit au moins en partie le fait de l'agrile du frêne, mais que ce dépérissement est aussi imputable à la présence du perceur du frêne.
- L'abattage de cet arbre est recommandé à la fois pour des fins sanitaires, mais aussi des fins de sécurité.

Domaine des Pères Franciscains sur le boul. René-Lévesque O. à Montréal –
Diagnostic de la condition de santé de certains des frênes sur le site

2

3. Frênes de Pennsylvanie #211, 217 et 251 (partie ouest de la propriété, près de l'édifice du Collège des Médecins) :

- Environ 50 à 60 cm de diamètre de tronc.
 - Le sommet des cimes de chacun de ces arbres est légèrement défolié (i.e. moins dense ou un peu plus clairsemé) par comparaison à un frêne de Pennsylvanie en bonne condition de santé. En raison de la présence à proximité d'au moins deux, sinon trois, autres frênes affectés par l'agrile du frêne (arbres #3, 6 et 11), il est possible que les frênes #211, 217 et 251 soient eux aussi affectés par l'agrile du frêne au stade primaire, mais ce diagnostic ne peut être confirmé à ce stade-ci compte tenu de la "faiblesse" des symptômes et des signes ainsi que du dépérissement observés.
- La réalisation de tests d'écorçage sur chacun de ces arbres pourrait toutefois permettre de détecter une présence d'agrile du frêne sur chacun de ces arbres, même à un stade primaire, et ce avec une probabilité de succès de 80% à 90% en cas de présence réelle de l'agrile.

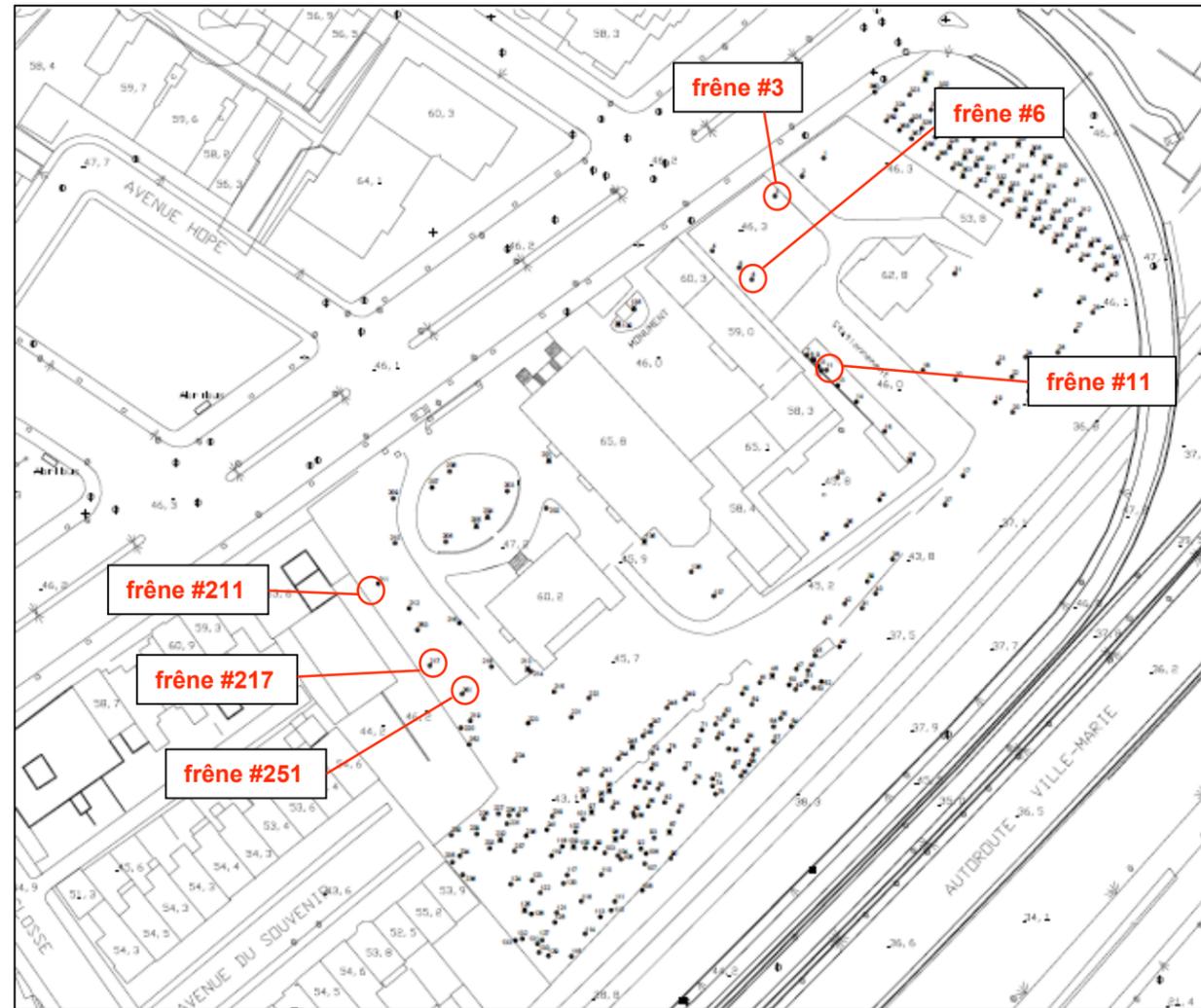
Avec l'expression de nos salutations les meilleures.

Luc Nadeau, ing.f.
Directeur de projets

p.j.

Domaine des Pères Franciscains sur le boul. René-Lévesque O. à Montréal –
Diagnostic de la condition de santé de certains des frênes sur le site

Plan de localisation des arbres (plan fait à l'année 2012)



*Domaine des Pères Franciscains sur le boul. René-Lévesque O. à Montréal –
Diagnostic de la condition de santé de certains des frênes sur le site*

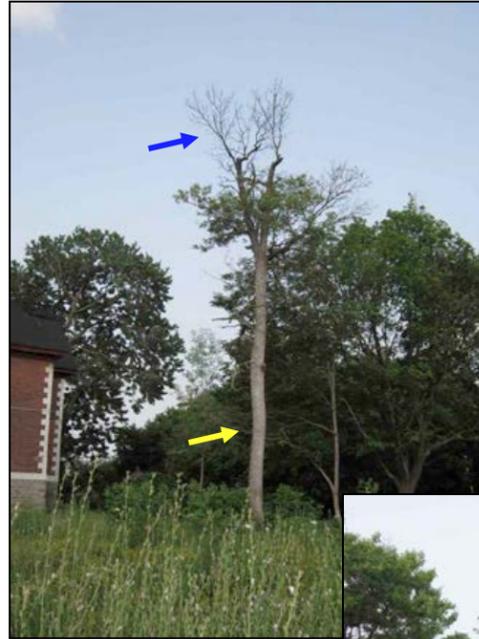


Photo 1
vue générale du frêne #11 dépérissant à un stade avancé



Photo 2
vue générale du frêne #6 dépérissant à un stade avancé

Domaine des Pères Franciscains sur le boul. René-Lévesque O. à Montréal –
Diagnostic de la condition de santé de certains des frênes sur le site



Photo 3
vue générale du frêne #3

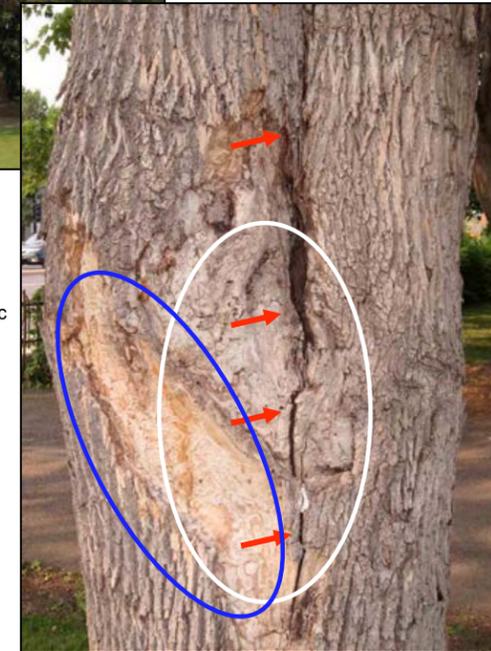


Photo 4
frêne #3 – fourche principale du tronc ouverte (flèches rouges) avec carie interne (cercle blanc) et exemple de galeries d'insectes perceurs (cercle bleu)

Domaine des Pères Franciscains sur le boul. René-Lévesque O. à Montréal –
Diagnostic de la condition de santé de certains des frênes sur le site

ANNEXE 5. ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, ENSEMBLE MONASTIQUE DES FRANCISCAINS

Synthèse de l'intérêt patrimonial

L'intérêt patrimonial de l'ensemble monastique des Franciscains repose sur son témoignage du retour de Franciscains au Canada en 1890, dont ce site fut le premier emplacement au pays. Ses aménagements paysagers interpellant la nature sont tout à fait en accord avec la philosophie franciscaine.

Le site témoigne par ailleurs du développement du boulevard René-Lévesque Ouest, sur lequel se sont construites de somptueuses villas au 19^e siècle, dont les maisons Judha et Masson, avec leurs aménagements paysagers, sont les seuls exemples qui en ont subsisté.

Éléments caractéristiques dans lesquels s'incarnent les valeurs

Valeur historique :

- La localisation de l'ensemble monastique;
- Les vestiges de la chapelle Saint-François-d'Assise;
- Le couvent Saint-Joseph;
- Les maisons bourgeoises Masson et Judha.

Valeur artistique :

- Les vestiges de la chapelle Saint-François-d'Assise;
- Les aménagements paysagers (murs, escaliers, arbres, grotte, etc.)
- La maison Judah;
- La maison Masson.

Valeur paysagère urbaine :

- Les vestiges de la chapelle Saint-François-d'Assise et sa proximité du boulevard René-Lévesque;
- Les arbres matures et les autres végétaux;
- Les éléments construits des aménagements paysagers (murets, escaliers, sentiers, murs d'enceinte, etc.);
- Les vestiges des aménagements paysagers anciens (alignements d'arbres, essences anciennes, etc.);
- La maison Judah;
- La maison Masson.

Valeur symbolique :

- Les vestiges de la chapelle Saint-François-d'Assise;
- La grotte, les croix et autres symboles religieux;
- Le couvent Saint-Joseph.

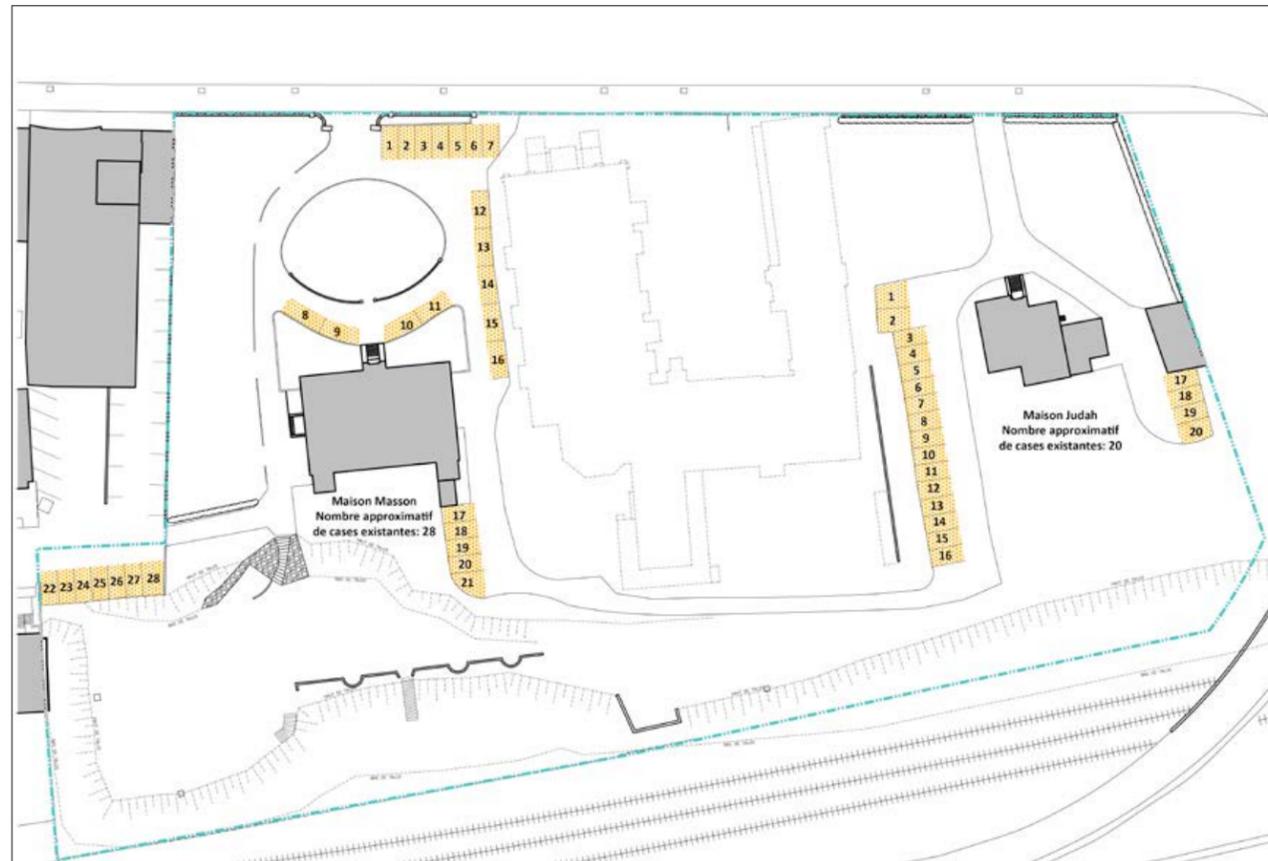
Rédaction : Jean Laberge, architecte, BPTÉ (19 janvier 2010, révisé le 15 février 2011)

ÉNONCÉS DE VALEURS	RAYONNEMENT
<p><i>Historique</i></p> <p>La valeur historique de l'ensemble monastique des Franciscains repose sur son témoignage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du retour des Franciscains au Canada en 1890 après l'extinction des Récollets (communauté incontournable de l'histoire montréalaise) subséquente à l'interdiction de 1760. Le seul rappel de leur première installation à Montréal se trouve dans la toponymie du Vieux-Montréal (rue des Récollets). • d'une période importante du développement de la partie ouest du boulevard René-Lévesque (autrefois Dorchester) au cours de la seconde moitié du XIX^e siècle, marqué par la construction de résidences bourgeoises (dont les maisons Masson et Judah sont les seuls exemples encore en place) suivi de l'établissement d'ensembles conventuels (notamment des ensembles conventuels des Sœurs Grises et des Petites Soeurs des Pauvres); • des propriétaires d'origine des maisons Masson et Judah, associés à l'élite montréalaise de la seconde moitié du XIX^e siècle. 	Canadien
<p><i>Artistique</i></p> <p>La valeur artistique de l'ensemble monastique des Franciscains repose sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements paysagers du jardin des Franciscains, au sommet de la falaise Saint-Jacques; • l'architecture bourgeoise de très grande qualité de la maison Masson (intérieur et extérieur), édifice d'influence Second Empire en pierre et de ses aménagements paysagers avant et arrière qui ont conservé en grande partie leurs éléments d'origine, malgré l'incendie du 6 février 2010 qui en a altéré partiellement l'intégrité; • l'architecture bourgeoise de très grande qualité de la maison Judah (intérieur et extérieur), édifice d'architecture éclectique (fenêtres d'inspiration néo-gothique, pignon d'influence pittoresque, tour carrée et autres éléments italianisants) en pierre et brique ainsi que de son bâtiment annexe (garage). 	Montréalais
<p><i>Paysagère urbaine</i></p> <p>La valeur paysagère urbaine de l'ensemble monastique des Franciscains repose sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la position des vestiges de la chapelle Saint-François, de l'aile séraphique et de la bibliothèque du couvent Saint-Joseph comme repères visuel dans le quartier du centre-ville ouest; • les arbres matures sur tout le site d'est en ouest, dont plusieurs ont été plantés par les Franciscains, et les aménagements paysagers de qualité faisant face à la falaise Saint-Jacques et au boulevard René-Lévesque; • l'intégrité de l'architecture et de l'aménagement extérieur d'origine de la maison Judah, visible du boulevard René-Lévesque et accentué par l'ouverture visuelle créée par l'aménagement de la bretelle d'autoroute à l'est de la propriété; • la présence imposante de la maison Masson et des aménagements paysagers de sa cour avant en front du boulevard René-Lévesque. 	Local
<p><i>Symbolique</i></p> <p>La valeur symbolique de l'ensemble monastique des Franciscains repose sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la signification de ce site pour les Franciscains à titre de premier siège canadien, en tant que communauté régulière, de cet ordre religieux dont l'architecture dépouillée du monastère est représentative de la simplicité de cet ordre. 	Communauté franciscaine

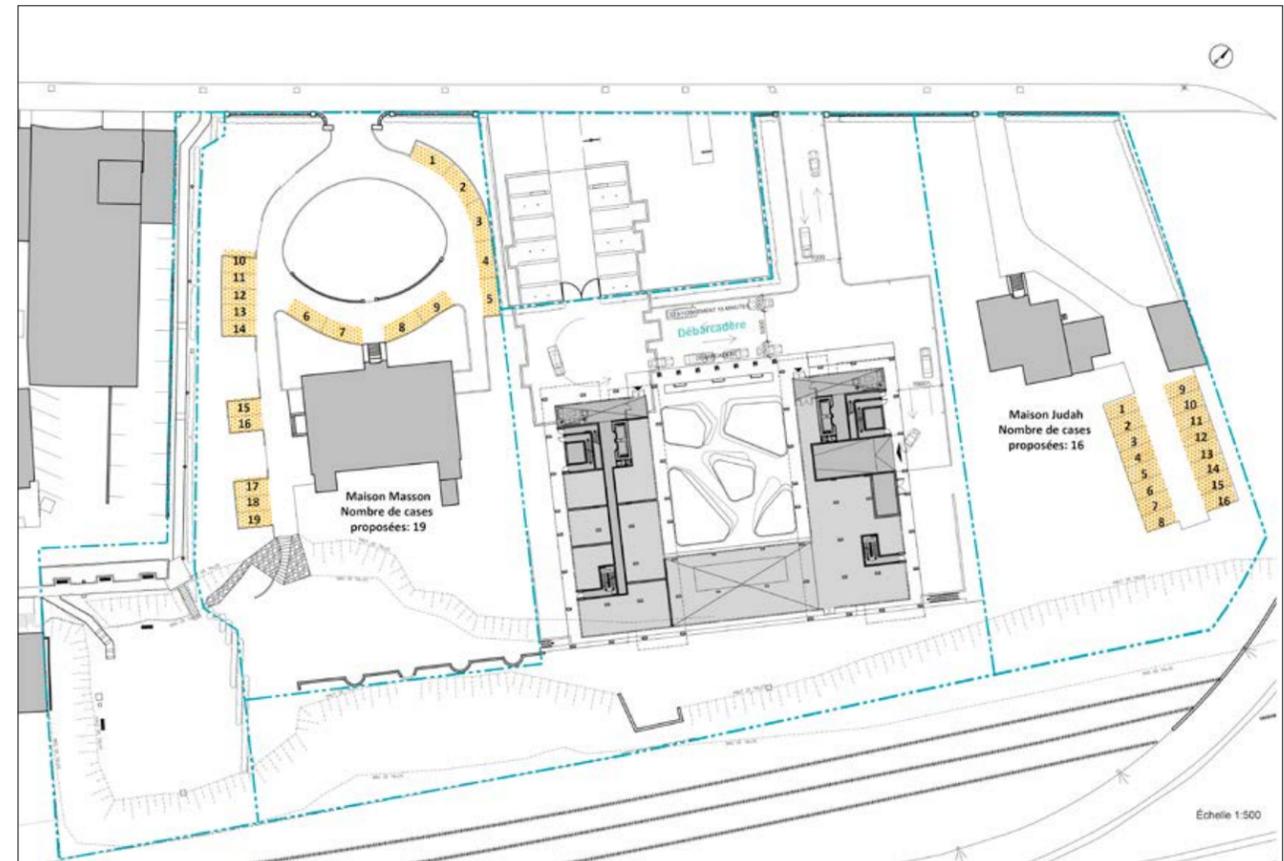
ANNEXE 6. STATIONNEMENT EXTÉRIEUR

Stationnement extérieur et circulation véhiculaire sur le site

Le projet de redéveloppement du Domaine des Franciscains empiète sur les ouvrages existants. Actuellement, les maisons Masson et Judah ont plus de 40 espaces de stationnements extérieurs aménagés sur le terrain. Selon l'arrondissement Ville-Marie, le droit acquis en matière de stationnement extérieur de ces maisons confèrent uniquement sept places de stationnement à la maison Masson et quatorze places à la maison Judah. Les droits acquis ne peuvent être maintenus si les places de stationnement sont déplacées ou réaménagées. Dans le cas d'aménagement de nouvelles places de stationnement extérieures, le maximum permis au règlement est nettement inférieur à la quantité permise par droit acquis. Le plan ci-dessous démontre la réorganisation proposée des stationnements. Cet aménagement réduit considérablement l'impact visuel des aires de stationnement devant les maisons.



STATIONNEMENT EXISTANT



STATIONNEMENT PROPOSÉ ET CIRCULATION VÉHICULAIRE SUR LE SITE



ANNEXE 7. ÉTUDE DES CONDITIONS ENVIRONNEMENTALES ET DES VENTS (2012)

WIND ENVIRONMENTAL CONDITIONS AROUND THE PROJECT “DOMAINE des FRANCISCAINS”

by

T. Stathopoulos, Ph.D, ing, F.ASCE, F.CAE
Centre for Building Studies
Concordia University
Montreal, Quebec, H3G 1M8

November 2012

At the request of Mr. André Bachand acting on behalf of Alliance / Prével, an assessment of the wind environmental conditions around the proposed project “DOMAINE des FRANCISCAINS” located on the south side of *Boulevard René Lévesque Ouest*, between Seymour and Hope streets in downtown Montreal has been carried out. The project consists of two 22-story towers, about 62 m high, which hardly exceeds the threshold of 60 meters applied by the *Ville de Montréal*, as far as the examination of wind environmental conditions at pedestrian level are concerned. The two towers are about 23 m apart and considering the particular building configuration of the proposed project and its surroundings, it was deemed appropriate to carry out initially, a wind impact analysis without a full experimental study on a model of the building and its surroundings in the wind tunnel.

The author of this report has discussed the proposed project with Mr. André Bachand, who has also provided the plans and explained the details of this project. Furthermore, the author of this report has considered the drawings of the project,

the surrounding areas and the topography; he has also visited the place to examine the environment of the new buildings in terms of surrounding buildings and their influence on the wind conditions around the location of the project. This report has been prepared in the English language to avoid translation difficulties of scientific and technical terms pertinent to the wind-engineering field, as established in the current literature.

The evaluation of likely wind conditions around any building configuration is not an easy task. A change in the geometry of the building of the project or, more frequently, in the arrangement of buildings in the neighborhood — for example, the construction of one or more new buildings in the area — may change the anticipated or current wind conditions drastically. In the present qualitative assessment, some general comments are made regarding likely wind conditions in the vicinity of the “DOMAINE des FRANCISCAINS” project on streets and public spaces at the pedestrian level by considering the wind climate of Montreal; the present conditions of the surroundings; and the proposed form, geometry and location of the planned building.

The approach recommended for this project is consistent with the provisions of the *Ville de Montréal* for buildings higher than 23 meters. Considering the height of the proposed building and its particular straightforward (mainly rectangular) configuration, it appears that a qualitative assessment should fully satisfy the requirements of the *Ville de Montréal*, as far as the wind impact of the proposed complex on the environment is concerned.

In general, buildings will only induce high wind speeds at lower levels if a significant part of them is exposed to direct wind flows. It is actually the direct exposure to wind rather than building height alone, which causes the problem. The basic wind environment of Montreal in terms of wind speeds and probabilities of exceedance from different directions is presented in Fig. 1. As clearly shown, westerly and southwesterly winds are dominant, while north and northeasterly winds may also be high. Note that these are upper level winds and significant changes may occur near the ground areas. In addition, differences exist between summer and winter wind data. Maximum summer winds are dominant from the west, while winter winds are certainly stronger and they blow primarily from southwest.

In accordance with the plans of the proposed project, the new buildings are mostly exposed to the strongest westerly / southwesterly winds. There is a small sheltering from the 3 to 4-storey high buildings south of René Lévesque Boulevard and the much taller Montréal children hospital. These buildings upstream along with many large trees in this upstream fetch, reduce the speed but also influence the turbulence of the oncoming wind. Particular attention should be paid to winds coming from south, southeast and east directions, which are not generally associated with strong winds; however, winds from these directions will be topographically enhanced considering the unique ground upstream topography, namely the well-known St. Jacques escarpment. In the first instance (winds mainly from west and southwest), the stagnation flow will occur on the west tower and the consequent downflow will impact on areas in the front (entrance) and the back of the project (towards the escarpment). The east tower will be fully emerged in the wake of the upwind tower, so wind speeds around it will be rather low with

enhanced fluctuations. Clearly, further to the landscaping and vegetation already planned for these areas, trees with dense broad foliage or other landscaping elements along René Lévesque (both sides) will be positive additions and would improve the wind climate at the pedestrian level. This will be also helpful for the case of the above-mentioned easterly winds, which will impinge on the easterly and southeasterly façades of the east tower and would generate corner stream flows on René Lévesque Boulevard.

Regarding strong north-northeasterly winds, the exposed height of the proposed buildings is significant, so the pressure differential along the building height will generate significant down-flow towards the sidewalks of René Lévesque and on the back of the project creating rather intense pedestrian-level wind conditions. Clearly the stagnation flow will now impact on the east tower, whereas the west tower will be immersed in its wake. Several tall buildings do exist at a larger distance and their impact on the wind regime around the proposed project will be effective in as far as the oncoming wind speed will be reduced and the turbulence intensity will be increased due to the roughness of upstream terrain. Pedestrian level wind conditions are expected to be fluctuating. Fortunately, the proposed new buildings have balconies and other façade elements, which are expected to mitigate the adverse wind conditions at the pedestrian level. It should be noted however, that northeasterly winds often bring large quantities of snow with them. In this case, snow would be expected to accumulate on the flat roofs of the proposed buildings, as well as on the roof of the connector section at the first floor of the two towers.

The architectural design of the proposed new project also includes a park / garden in between the two towers. This area is interrupted only by the one-storey high connector section, probably a gym, whose roof will be used only by residents as a terrace with a guardrail. This garden area and the terrace will be in the wake of either tower for the most critical wind directions, as already mentioned in this report. Mean wind speeds are expected to be rather low in these areas but the gustiness of the wind will be enhanced, restricting their use for at least some days of the year. For quasi-perpendicular to René Lévesque Boulevard wind directions, this area will become like a short tunnel with higher wind speeds than before. Depending on the final use of these areas, some intervention may be necessary in order to alleviate wind-induced nuances in the future. At any rate, such comments are relevant to the owners of the building rather than the *Ville de Montréal*.

It should be noted that all previous remarks made in this report have qualitative character and provide a general analysis of the anticipated wind conditions in the environment of the proposed new project "DOMAINE des FRANCISCAINS" for the main wind directions in Montreal assuming the present surroundings. As mentioned previously in this report, the construction of new buildings and development of other projects in the vicinity of the proposed project may change the wind regime drastically.

By considering the general project arrangement and features it appears that the likely wind conditions in the vicinity of the proposed project will be acceptable. Assuming the present surrounding configurations and general topography and based on fundamental wind engineering principles along with the

experience obtained from other projects, it is the author's expert opinion that the potential amplification of wind speeds and turbulence conditions around the project will not create dangerous or unacceptable pedestrian level winds in the area. **Winds will be high on certain days of the year but likely within the limits prescribed by the *Ville de Montréal*.** Of course, quantification of any risk and probability of occurrence of particular wind conditions anywhere in the area cannot be made without a detailed experimental study carried out in a boundary layer wind tunnel simulating the natural wind conditions around this particular building. However, it appears that such a study may not be necessary for the "DOMAINE des FRANCISCAINS" project by considering its absolute and relative height, as well as its surrounding buildings and topography, unless the *Ville de Montréal* specifically requests it. Finally, the recommendations made in this report regarding the plantation of trees and bushes should be respected.

Wind Climate of Montreal

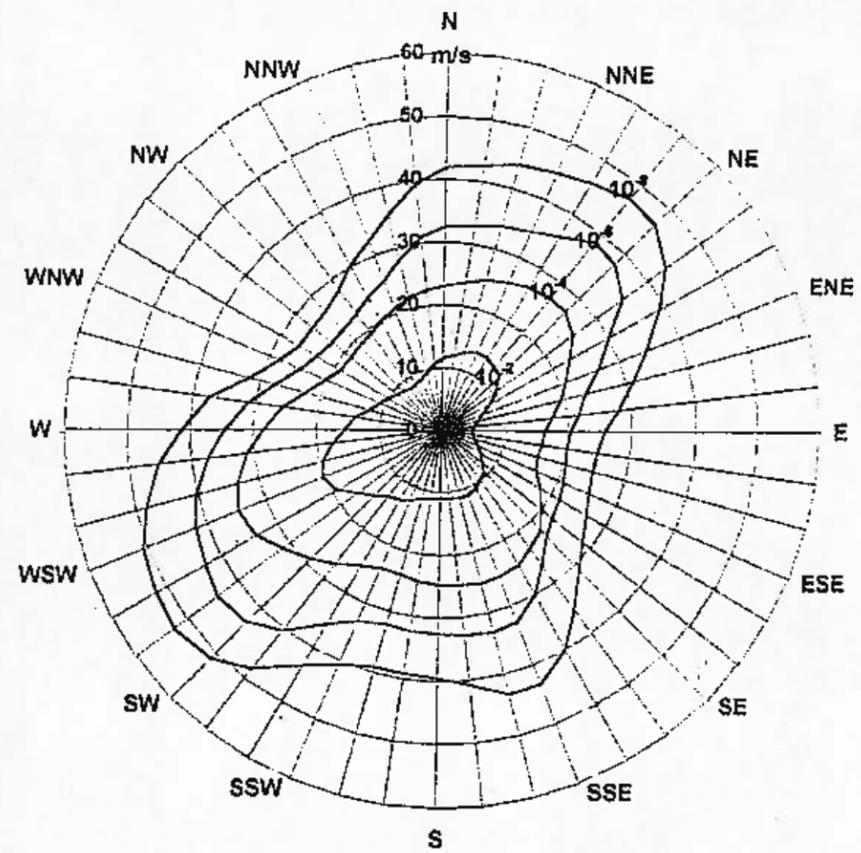


Figure 1

ANNEXE 8. ÉTUDE DES VENTS (2015)

T. Stathopoulos
402 Lakeshore Road
Beaconsfield, Québec
Canada H9W 4H9

Mr. André Bachand
Prével
1020 William
Montréal, Québec, H3C 0M2

December 30, 2015

Dear Mr. Bachand:

Re: Project *Domaine des Franciscains*: Wind Study

Further to our email communications earlier this month and the sent drawings of the updated Project *Domaine des Franciscains*, as finally approved to go forward with the zoning adjustment, please note that, as per your request,

1. I have examined the previous study of wind environmental conditions at the pedestrian level around the proposed new site located on the south side of *Boulevard René Levesque Ouest*, between Seymour and Hope streets in Montreal, as well as the report entitled "Wind Environmental Conditions around the Project *Domaine des Franciscains*" dated November 2012.
2. I have looked at the differences between the old proposal and the current one. These consist mainly of a decrease in the height of the two towers from 22 storeys to 19 storeys.
3. I have visited the site to check any major change in the surroundings not considered previously. In this regard, there appears to be new construction on the east/northeast side of the project site currently under way.

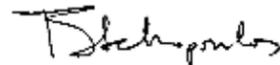
On the basis of this information, I have formulated the expert opinion that the conclusions and recommendations of the above-mentioned November 2012 report dealing with the anticipated wind conditions at public spaces around the new complex in relation with the wind criteria of the City of Montreal and on the effect of the various features of the project regarding the wind regime in its vicinity, are **still valid and effective**.

This conclusion was reached based on the following considerations:

1. Lowering the building height leads always to an improvement of pedestrian level wind conditions around the site of the project. This is because the wind-induced pressure difference between the top of the building and the ground level depends on the building height, so a reduced height leads to reduced pressure differences and, consequently, reduced speed down-flows in the vicinity of the project.
2. The new construction on the east/northeast side of the project will have zero influence on the pedestrian level wind conditions for the dominant westerly/southwesterly winds; and may actually cause a likely sheltering effect for secondary north/northeasterly winds, those known for bringing snow in Montreal.

I trust that the above is satisfactory. If you have any questions, please do not hesitate to contact me.

Yours very truly,



Ted Stathopoulos, Ph.D, Eng, F.CAE, F.ASCE, F.SEI
Professor, Building, Civil and Environmental Engineering
Concordia University

ANNEXE 9. NOTE TECHNIQUE - NIVEAU DE VIBRATION FERROVIAIRE PROJETÉ (2016)

DESTINATAIRE : M. André Bachand
Alliance / Prével Inc.

Date : Le 11 février 2016

c. c. :

EXPÉDITEUR : Claude Chamberland, ing.

Réf. : 635807

Objet : Domaine des Franciscains
Note technique 01 - Niveau de vibration ferroviaire projeté

1. MISE EN CONTEXTE

Le projet de développement à des fins résidentielles du Domaine des Franciscains prévoit la construction de deux tours de 19 étages. Le site est situé à moins de 75 m d'une ligne ferroviaire principale et l'agglomération exige que le niveau de vibration soit inférieur à 0,14 mm/s à l'intérieur du bâtiment dans lequel s'exerce un usage sensible, c.-à-d. un usage résidentiel dans le cas présent.

Des relevés de vibration seront effectués suite au dégel du sol pour vérifier si l'exigence de l'agglomération est satisfaite. Toutefois, une estimation des niveaux de vibration est requise afin d'évaluer si des mesures d'atténuation devraient être envisagées.

L'évaluation qui suit est basée sur la méthodologie générale de la FTA⁽¹⁾ qui est couramment utilisée lors de l'évaluation de l'impact vibratoire d'un projet de transit ferroviaire. Cette méthode simplifiée permet une évaluation du niveau de vibration en fonction de la distance et d'ajustements pour tenir compte de facteurs comme le type de train, la vitesse, le type de rails et des supports, la propagation dans le sol et le type de fondations du bâtiment.

2. LOCALISATION

Les deux tours (le bâtiment) seront situées à environ 30 m de trois vois ferroviaires se trouvant au sud du site (cf. figure 1). Ces voies sont utilisées par les trains de banlieue de l'AMT, entrant ou sortant de la gare Lucien-L'Allier.

1. General Vibration assessment, Federal Transit Administration (FTA), 2006, Transit Noise and Vibration Impact Assessment

Figure 1 : Localisation



Référence : PRÉVEL // IBI-CHBA - Présentation du 31 mars 2013

3. VIBRATION PROJETÉE

La limite de vibration exigée par l'agglomération est exprimée en mm/s. Dans le document de la FTA, l'unité de mesure de la vibration est le VdB. La limite de 0,14 mm/s correspond à un niveau de 75 VdB⁽²⁾, ce qui est à peine perceptible.

Selon l'évaluation réalisée avec la méthode générale de la FTA, le niveau de vibration projeté lors du passage d'un train est de 66 VdB (cf. tableau 1), soit 0,002 mm/s.

Tableau 1 : Niveau de vibration projeté du passage d'un train

#	Description	Niveau de vibration (VdB)	Hypothèse
1	Train	78	Niveau de référence à 80 km/h et 30 m d'un train de banlieue avec locomotive diesel ou électrique
2	Vitesse	+0	80 km/h
3	Véhicule	+0	Suspension souple et roues sans plats
4	Rail	+5	Surface non uniforme
5	Support de rail	+0	Dormant de bois sur gravier
6	Élévation	+0	Au niveau du sol
7	Propagation	+0	Normale, sans historique de plainte ⁽³⁾
8	Fondation du bâtiment	-13	Bâtiment lourd sur semelles réparties «spread footing» avec au moins 3 m de sol entre la fondation et le rock
9	Étage	-4	1 ^{er} étage au-dessus des espaces communs et commerces du rez-de-chaussée
10	Somme	66	Somme des niveaux de vibration des lignes 1 à 9

2. $20 \log(V/V_{ref})$ et $V_{ref} = 1 \times 10^{-6}$ po/s
3 Selon A. Bachand



SNC • LAVALIN

NOTE TECHNIQUE

Des conditions particulières pourraient faire augmenter le niveau de vibration projeté. Voici quelques exemples :

- Vitesse de 100 km/h (+2 VdB)
- Roues avec méplat ou rail avec usure ondulatoire (+10 VdB)
- Géologie facilitant la propagation des vibrations (+10 VdB)
- Amplification due au type de construction du bâtiment (+6 VdB)

3.1 MESURES D'ATTÉNUATION

Le niveau de vibration projeté du passage d'un train (66 VdB ou 0,002 mm/s) est inférieur à la limite de vibration (75 VdB ou 0,14 mm/s). À moins de conditions particulières qui pourraient faire augmenter le niveau de vibration, il n'est pas recommandé d'envisager de mesures d'atténuation. Toutefois, des relevés de vibration du passage des trains devront être effectués au site, lorsque le sol sera dégelé, afin de valider le niveau de vibration projeté par la méthode générale et d'ajuster la conception du bâtiment au besoin.

4. AVIS

Ce document a été préparé et les travaux qui y sont mentionnés ont été réalisés par SNC-Lavalin inc. (SNC-Lavalin), exclusivement à l'intention de Alliance/Prével Inc. (le Client), qui a été partie prenante à l'élaboration de l'énoncé des travaux et en comprend les limites. La méthodologie, les conclusions, les recommandations et les résultats cités au présent document sont fondés uniquement sur l'énoncé des travaux et assujettis aux exigences en matière de temps et de budget, telles que décrites dans l'offre de services et/ou dans le contrat en vertu duquel le présent document a été produit. L'utilisation de ce document, le recours à ce dernier ou toute décision fondée sur son contenu par un tiers est la responsabilité exclusive de ce dernier. SNC-Lavalin n'est aucunement responsable de tout dommage subi par un tiers du fait de l'utilisation de ce document ou de toute décision fondée sur son contenu.

Les conclusions, les recommandations et les résultats cités au présent document (i) ont été élaborés conformément au niveau de compétence normalement démontré par des professionnels exerçant des activités dans des conditions similaires de ce secteur, et (ii) sont déterminés selon le meilleur jugement de SNC-Lavalin en tenant compte de l'information disponible au moment de la préparation du présent document. Les services professionnels fournis au Client et les conclusions, les recommandations et les résultats cités au présent document ne font l'objet d'aucune autre garantie, explicite ou implicite. Les conclusions et les résultats cités au présent document sont valides uniquement à la date du document et peuvent être fondés, en partie, sur de l'information fournie par des tiers. En cas d'information inexacte, de la découverte de nouveaux renseignements ou de changements aux paramètres du projet, des modifications au présent document pourraient s'avérer nécessaires.

Le présent document doit être considéré dans son ensemble, et ses sections ou ses parties ne doivent pas être vues ou comprises hors contexte. Si des différences venaient à se glisser entre la version préliminaire (ébauche) et la version définitive de ce document, cette dernière prévaudrait. Rien dans ce document n'est mentionné avec l'intention de fournir ou de constituer un avis juridique.



SNC • LAVALIN

NOTE TECHNIQUE

Le contenu du présent document est de nature confidentielle et exclusive. Il est interdit à toute personne, autre que le Client, de reproduire ou de distribuer ce document, de l'utiliser ou de prendre une décision fondée sur son contenu, en tout ou en partie, sans la permission écrite expresse du Client et de SNC-Lavalin.

Par : 

Vérfié : 

Claude Chamberland, ing. (OIQ #38676)
Chargé de projets, Acoustique et vibrations

Martin Meunier, ing., M.Ing. (OIQ #44381)
Acoustique et vibrations

ANNEXE 10. ÉTUDE D'IMPACT SUR LA CIRCULATION (2016)



Stantec Experts-Conseils Ltée
1080, côte du Beaver Hall, bureau 300
Montréal (Québec) Canada H2Z 1S8
Téléphone : 514.281.1010
Télécopieur : 514.798.8790

NOTE

DATE : 2016-02-18

DESTINATAIRE(S) : André Bachand Alliance Prével

EXPÉDITEUR(TRICE) : Rémy Blanc
Fonction : Chargé de projet – Planification des transports et circulation

OBJET : Étude d'impact sur la circulation dans le cadre du projet de développement résidentiel Domaine des Franciscains

N/Réf. : 159400109-200-TC-N-0001-00

c.c. : David Herz Stantec

Alliance Prével prévoit la construction d'un projet de développement résidentiel sur le boulevard René-Lévesque Ouest entre la rue du Fort et l'avenue Atwater dans l'arrondissement de Ville-Marie. Environ 360 unités de logements réparties sur 19 étages sont prévues dans le développement appelé « Domaine des Franciscains ». Le projet comprend également du stationnement souterrain.

Dans ce contexte, Alliance Prével désire réaliser une étude d'impact sur les déplacements afin d'évaluer les impacts du projet sur le secteur adjacent. Cette note technique présente une synthèse des analyses et résultats de l'étude.



Stantec Experts-Conseils Ltée
1080, côte du Beaver Hall, bureau 300
Montréal (Québec) Canada H2Z 1S8
Téléphone : 514.281.1010
Télécopieur : 514.798.8790

1 Caractérisation de la situation actuelle

1.1 Description du réseau routier

La figure 1 présente une localisation du secteur d'étude.

Figure 1 Localisation du site de développement et du secteur d'étude



Le site du développement est situé à proximité de l'autoroute 720 qui permet de rejoindre les différents pôles à l'intérieur et à l'extérieur de l'île de Montréal.

Le site sera desservi par le boulevard de René-Levesque qui est une artère principale orientée dans le sens est-ouest reliant l'avenue Atwater et la rue Notre-Dame. Le boulevard René-Levesque comporte deux (2) voies de circulation et une (1) voie réservée pour bus et taxis par direction à l'ouest de la rue du Fort. Il comporte trois (3) voies de circulation et une (1) voie réservée pour bus et taxis à l'est de la rue du Fort. Les deux directions de circulation sur le boulevard René-Levesque sont séparées par un terre-plein central.

L'avenue Atwater est une artère secondaire comportant trois (3) voies de circulation par direction dans la zone d'étude, séparées par un terre-plein central. Elle relie les arrondissements Sud-Ouest, Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce, Ville-Marie, ainsi que la municipalité de Westmount.

La rue du Fort est une collectrice à sens unique comportant trois (3) voies de circulation en direction sud. Elle permet aux véhicules d'accéder à la bretelle d'entrée de l'A-720 Ouest ou de relier la rue Saint-Antoine Ouest en franchissant l'autoroute 720.

La rue Saint-Marc est une collectrice comportant deux (2) voies de circulation en direction nord dans la zone d'étude. Elle permet aux véhicules sortant de l'A-720 Est d'accéder au centre-ville de Montréal.

Le reste du réseau est constitué de rues locales.

La limite de vitesse dans la zone d'étude est 50 km/hr.

A l'intérieur du secteur d'étude, quatre carrefours sont contrôlés par des feux de circulation:

- + René-Levesque / Atwater;
- + René-Levesque / Du Sussex;
- + René-Levesque / Du Fort / Bretelle entrée A-720 Ouest;
- + René-Levesque / Saint-Marc / Bretelle sortie A-720 Est.

1.2 Description de l'offre de transport collectif et de transport actif

Étant donné sa localisation dans le centre-ville de Montréal, le site est bien desservi en transport en commun, tel que montré dans la figure 2.

Le site est situé à 500 m de marche de la station de métro Atwater sur la ligne verte (5 minutes de marche), et à 1 km des stations de métro Georges-Vanier et Lucien-Lallier sur la ligne orange (10 minutes de marche) ce qui lui confère un esprit « TOD » (*Transit Oriented Development*).

Le site est également desservi par la ligne d'autobus 150 qui circule sur le boulevard René-Levesque et relie les stations de Métro Atwater et Papineau avec une fréquence de 30 minutes en période de pointe. Des arrêts d'autobus de la ligne 150 sont localisés à proximité du site de développement au coin des rues René-Lévesque/Du Fort, René-Lévesque/Seymour et René-Lévesque/Atwater.

Les rues adjacentes au site comportent des trottoirs de chaque côté et les traversées piétonnes aux carrefours à feux sont signalées et bénéficient de feux piétons offrant des conditions de déplacements sécuritaires pour les piétons en lien avec le transport en commun et le site.

On notera également que le site est bien desservi pour les cyclistes avec :

- + la présence de plusieurs stations Bixi à proximité du site;
- + la présence de la piste cyclable bidirectionnelle en site propre sur le boulevard de Maisonneuve au nord de la zone d'étude.

Figure 2 Réseau de transport collectif et piste cyclable



1.3 Conditions actuelles de circulation

Des comptages ont été réalisés aux quatre (4) carrefours suivants durant les périodes de pointe du matin (7h00-9h00) et de l'après-midi (16h00-18h00) :

- + René-Levesque / Atwater (comptage réalisé le mardi 12 janvier 2016);
- + René-Levesque / Saint-Marc / Bretelle sortie A-720 Est (comptage réalisé le mardi 12 janvier 2016);
- + René-Levesque / Du Sussex (comptage réalisé le mardi 16 avril 2013);
- + René-Levesque / Du Fort / Bretelle entrée A-720 Ouest (comptage réalisé le mardi 16 avril 2013).

La Ville de Montréal a fourni les plans phasage-minutage à jour des feux de circulation pour les quatre carrefours à feux dans la zone d'étude.

Les analyses de capacité ont été réalisées avec le logiciel Synchro/Simtraffic 9. A titre de référence, le tableau 1 présente la relation entre le retard moyen et le niveau de service selon l'échelle proposée par le Highway Capacity Manual 2010 où un niveau de service D est considéré comme acceptable et où des niveaux de service E et F sont des indices d'une situation congestionnée.

Tableau 1 : Niveau de service en fonction des retards selon le HCM 2010

Niveau de service	Retard avec feux de circulation (sec/veh)	Retard avec panneau « Arrêt » (sec/veh)
A	< 10	< 10
B	>= 10 et < 20	>= 10 et < 15
C	>= 20 et < 35	>= 15 et < 25
D	>= 35 et < 55	>= 25 et < 35
E	>= 55 et < 80	>= 35 et < 50
F	> 80	> 50

Les figures 3 et 4 présentent les volumes de circulation et niveaux de service durant les heures de pointe du matin (HPAM : 8h00-9h00) et de l'après-midi (HPPM : 17h00-18h00) à chacune des intersections étudiées.

Durant l'heure de pointe du matin (HPAM), il est constaté que :

- + Au droit du site, la circulation sur le boulevard René-Lévesque est orientée en direction du centre-ville (700 véhicules par heure en direction est contre 500 véhicules par heure en direction ouest),
- + La bretelle de sortie de l'A720-Ouest de la rue Saint-Marc est en limite de capacité (1900 véhicules par heure),
- + Les conditions de circulation sont fluides avec des niveaux de service de « D » ou mieux sur le boulevard René-Lévesque. La seule exception est le mouvement de VAG (virage à gauche) à l'approche nord du carrefour Atwater / René-Levesque qui fonctionne avec un niveau de service « E ».

Figure 3 Situation actuelle - Volumes et niveaux de service durant l'heure de pointe du matin



Durant l'heure de pointe de l'après-midi (HPPM), il est constaté que :

- + La circulation sur le boulevard René-Lévesque est inversée par rapport au matin (800 véh/h en direction ouest contre 600 véh/h en direction est);
- + La bretelle de sortie de l'A720-Ouest de la rue Saint-Marc est très achalandée (1200 véh/h) ainsi que la bretelle d'entrée de l'A720-Est (1000 véh/h);
- + Comme le matin, les conditions dans le secteur sont très satisfaisantes à l'exception du virage à gauche à l'approche nord du carrefour Atwater / René-Levesque qui fonctionne avec un niveau de service « E ».

Figure 4 Situation actuelle - Volumes et niveaux de service durant l'heure de pointe de l'après-midi



2 Analyse de la situation future

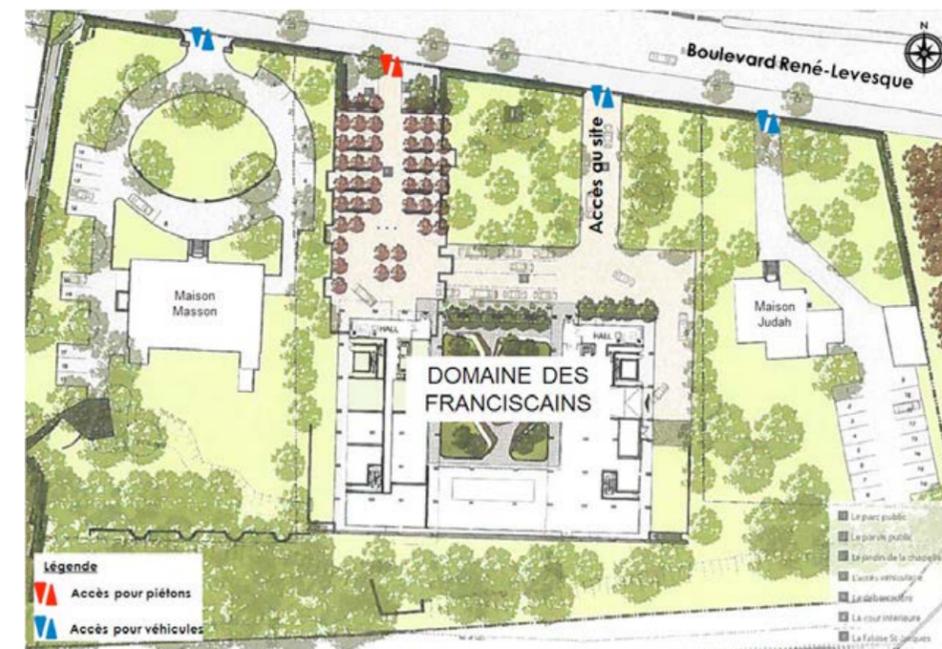
2.1 Prévisions de déplacement

2.1.1 Caractéristiques du projet

La figure 5 présente le plan d'aménagement du projet de développement résidentiel « Domaine des Franciscains ». D'une superficie de plancher brute de 29 330 m², le développement comporte 360 unités de logements, dont :

- + 142 unités de logement à une (1) chambre;
- + 212 unités de logement à deux (2) chambres;
- + 6 unités de logement ou local commercial.

Figure 5 Plan d'aménagement du projet Domaine des Franciscains (source : Alliance Prével)



2.1.2 Génération des déplacements

Les données statistiques de la 9^{ème} édition du « *Trip Generation Manual* » de l'ITE ont servi de référence pour déterminer les déplacements générés par le projet de développement. Les taux de génération pour l'utilisation du sol « *Residential Condominiums / Townhouse* » (code 230 de l'ITE) ont été utilisés pour calculer le nombre de déplacements générés prévus durant les heures de pointe du matin et de l'après-midi.

Pour la répartition modale des déplacements, l'enquête OD 2013 de l'AMT a servi de référence. De plus, compte tenu de la très bonne desserte du projet en transport en commun, il a été supposé que la part modale de l'automobile et du transport collectif pour le projet sera respectivement de 40% et 45%.

Le tableau 2 présente le nombre de déplacements véhiculaires générés par le projet de développement.

Tableau 2 : Débits véhiculaires générés par le projet de développement

Heure de pointe du matin			Heure de pointe de l'après-midi		
Attirés (véh/h)	Produits (véh/h)	Total (véh/h)	Attirés (véh/h)	Produits (véh/h)	Total (véh/h)
11	47	58	43	26	69

La distribution des débits attirés et produits par le projet de développement a été réalisée à partir de l'analyse de l'enquête OD 2013 de l'AMT. Celle-ci a permis d'établir que les véhicules générés par le site auront la répartition suivante :

- + 45% de/vers l'A-720 Ouest;
- + 15% de/vers l'A-720 Est;
- + 30% de/vers l'est sur le boulevard René-Levesque;
- + 5% de/vers l'ouest sur le boulevard René-Levesque;
- + 3% de/vers le nord sur l'avenue Atwater;
- + 2% de/vers le sud sur l'avenue Atwater.

2.1.3 Croissance du trafic de fond

La croissance du trafic de fond a également été considérée dans la prévision des débits futurs. Un taux de croissance annuel du trafic de fond de 1,5%/an a été calculé à partir des données dans les enquêtes OD 2003, 2008 et 2013 de l'AMT.

2.1.4 Accès au site

Le site sera desservi par un (1) accès véhiculaire (une voie d'entrée et une voie de sortie) aménagé sur le boulevard René-Levesque face à la rue Seymour. L'accès mènera au stationnement souterrain du développement résidentiel qui contiendra 240 cases de stationnement, ainsi que les espaces de stationnement extérieurs et l'accès principal au bâtiment (Figure 5).

L'accès au site offrira de bonnes conditions de sécurité car :

- + Il se fera uniquement selon des mouvements de type « right-in / right-out » étant donné que le terre-plein du boulevard René-Levesque a été fermée vis-à-vis de la rue Seymour pour des raisons de sécurité (figure 6);
- + L'accès sera contrôlé par un panneau « Arrêt » et l'écoulement de la circulation sera libre sur le boulevard René-Levesque;
- + L'accès au site est situé entre deux carrefours contrôlés par des feux de circulation ce qui offrira des créneaux aux véhicules du site pour s'insérer dans la circulation;
- + Le boulevard René-Levesque étant relativement plan et rectiligne, les véhicules bénéficieront de bonnes distances de visibilité;
- + Les accès adjacents sur le boulevard René-Levesque desservent des bâtiments de petite taille générant peu de circulation ce qui limite fortement les risques d'entrecroisements potentiels.

Il est important de préciser que la présence d'un terre-plein central sur le boulevard René-Levesque fait en sorte que l'accessibilité véhiculaire au site ne sera pas optimale, impliquant des trajets indirects en direction ouest et en provenance de l'autoroute et de l'est (figures 7 et 8).

Figure 6 Terre-plein central sur le boulevard René-Levesque vis à vis du futur accès (Source : Google Earth)



Figure 7 Sortie du site vers l'ouest

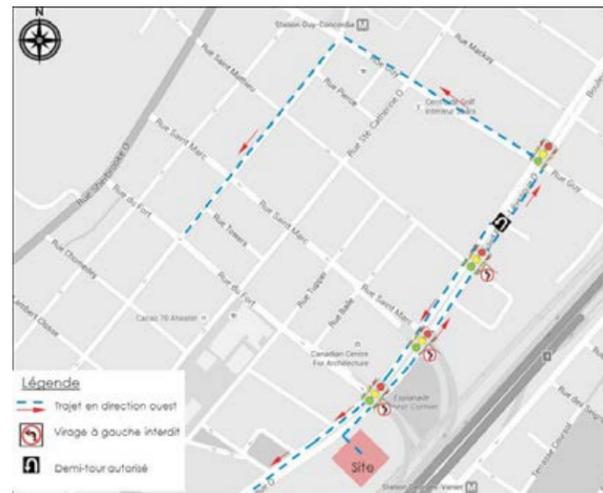


Figure 8 Entrée du site depuis l'autoroute et en provenance de l'est



2.2 Évaluation des impacts

Les figures 9 et 10 présentent les niveaux de service futurs prévisionnels dans le secteur d'étude durant l'HPAM et l'HPPM

Les résultats montrent que :

- + Les conditions de circulation seront généralement maintenues dans le secteur d'étude;
- + Le boulevard René-Lévesque bénéficie de réserves de capacité véhiculaire suffisantes pour absorber le trafic généré par le projet de développement;
- + L'accès au site bénéficiera de bonnes conditions de circulation.

Toutefois, il est constaté que :

- + La problématique du mouvement de VAG à l'approche nord du carrefour Atwater / René-Levesque est encore présente. Ce mouvement fonctionnera avec un niveau de service « F » durant les heures de pointe (contre « E » actuellement). La congestion n'atteindra pas le carrefour Atwater/Maisonneuve (files d'attente d'environ 100 mètres) et les véhicules franchiront le carrefour au 2^{ème} cycle de feux;
- + La problématique de capacité de la bretelle de sortie de l'A-720 Est va s'accroître durant l'HPAM (2200 véhicules par heure) avec un risque de congestion en sortie de l'autoroute.

Le projet de développement générant peu de déplacements véhiculaires (58 véh/hr durant l'heure de pointe du matin et 69 véh/hr durant l'heure de pointe de l'après-midi, soit moins de 5 % des débits actuels sur le boulevard René-Levesque), celui-ci aura peu d'impact sur les conditions de circulation et les problématiques de circulation identifiées ci-dessus sont majoritairement causées par la croissance du trafic de fond.

Figure 9 Situation future (2026) - Volumes et niveaux de service durant l'heure de pointe du matin



Figure 10 Situation future (2026) - Volumes et niveaux de service durant l'heure de pointe de l'après-midi



2.3 Stationnement

240 cases de stationnements intérieures sont prévues pour desservir les 360 unités d'habitation du projet de développement. Le tableau 3 montre le nombre de cases de stationnement exigé pour un développement urbain selon les règlements d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie. Le nombre de cases de stationnement prévu (240) est conforme aux exigences de l'arrondissement.

Tableau 3 : Exigences relatives au nombre de cases de stationnement pour un bâtiment de plus de 3 logements¹

Superficie de logements	Nombre de logements	Nombre minimal de cases/logement exigé	Nombre maximal de cases/logement autorisé	Nombre minimal de cases de stationnement exigé	Nombre maximal de cases de stationnement autorisé
=<50 m ²	74	0,25 cases par logement	1 case par logement	19 (arr.)	74
>50 m ²	286	0,5 cases par logement	1,5 cases par logement	143	429
Total	360	---	---	162	503

Le développement va aussi inclure un (1) unité de stationnement intérieur pour vélos par appartement, soit 360 unités de stationnement pour vélos. Cette offre de stationnement pour vélos (360 unités) est supérieure aux exigences de l'arrondissement.²

¹ Codification administrative du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie 01-282 (à jour au 26 novembre 2014), Article 605

² Codification administrative du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie 01-282 (à jour au 26 novembre 2014), Article 659

3 Conclusion et recommandations

L'étude des impacts sur les déplacements dans le cadre du projet de développement « Domaine des Franciscains » d'Alliance Prével démontre que les déplacements qui sont générés par le projet n'impliquent pas de dégradation des conditions de circulation dans le secteur d'étude.

Cela s'explique par la localisation du développement qui est situé dans un secteur qui bénéficie d'une desserte efficace en transport en commun et en transport actif ce qui tend à réduire les déplacements par mode motorisé.

L'analyse a également permis de mettre en évidence que :

- + L'aménagement d'un accès desservant le site sur le boulevard René-Lévesque est sécuritaire;
- + La présence du terre-plein sur le boulevard René-Levesque fait en sorte que l'accessibilité au site n'est pas optimale. L'ouverture du terre-plein face au site permettrait d'améliorer l'accessibilité. Si cette solution est retenue, elle devra être approfondie en collaboration avec l'arrondissement afin de s'assurer que cette mesure ne présente pas de risques de sécurité pour les usagers;
- + L'offre de stationnement sur site pour les véhicules et les vélos est supérieure aux exigences de l'arrondissement.