



ANCIEN COUVENT DES FRANCISCAINS

Rapport de consultation publique

19 mars 2025



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL



Dossier ancien couvent des Franciscains

MANDAT

Le 16 septembre 2024, le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de tenir une consultation publique prévue par la loi sur deux projets de règlement encadrant le projet immobilier du Groupe Prével qui vise la requalification à des fins mixtes de l'ancien couvent des Franciscains :

- Le projet de règlement P-04-047-270 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au couvent de la Résurrection;
- Le projet de règlement P-24-031 autorisant « *le lotissement, la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs à des fins principalement résidentielles sur le site du couvent de la Résurrection (lot 1 361 698 du Cadastre du Québec)* ».

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
ocpm.qc.ca
info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2025
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2025

978-2-925161-53-0 (imprimé)
978-2-925161-54-7 (PDF)

Montréal, le 19 mars 2025

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Madame Émilie Thuillier
Présidente du comité exécutif
Ville de Montréal
Hôtel de ville
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C8

Objet : Rapport de consultation publique sur le dossier de l'ancien couvent des Franciscains

Mesdames,

J'ai le plaisir de vous transmettre le rapport de la consultation portant sur le projet immobilier du Groupe Prével qui vise la requalification à des fins mixtes de l'ancien couvent des Franciscains situé dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. Plus concrètement, la consultation portait sur deux projets de règlement encadrant le projet immobilier (P-04-047-270 et P-24-031).

La démarche de l'OCPM, qui s'est déroulée entre les mois de décembre 2024 et janvier 2025, a permis de constater un appui globalement favorable aux projets de règlement. Néanmoins, des craintes légitimes ont été formulées considérant qu'un tel projet de densification implique des hauteurs accrues et l'arrivée importante de nouveaux résidents dans le quartier. La démolition de la chapelle moderniste constitue également une perte pour le patrimoine architectural de Montréal.

Sur le plan collectif, la proposition comporte de nombreux attraits, que ce soit en matière de logements, de requalification ou encore de protection des milieux naturels. Par conséquent, sa réussite est importante, car elle constituerait, dans l'esprit du PUM 2050, la preuve tangible qu'il est possible de réaliser un projet novateur au bénéfice de toute une communauté. Les recommandations auxquelles en arrive la commission de l'OCPM dans ce rapport sont dirigées en ce sens.

La notion d'exemplarité ne se limite pas ici au projet lui-même, mais aussi à la démarche qui a été suivie jusqu'ici pour le faire évoluer. Je note d'abord les efforts qui ont été faits par le promoteur, en amont de la présentation du projet, afin d'atteindre une meilleure acceptabilité sociale et une évaluation plus fine des composantes patrimoniales de l'ensemble conventuel. De plus, je souligne également le passage de ce projet par la cellule facilitatrice, qui visait à en accélérer l'analyse et l'aboutissement. À cet effet, nous sommes satisfaits également du processus de consultation que nous avons réalisé en continuité avec cet objectif, en assurant une livraison rapide du rapport. Tous ces gestes doivent servir de modèle pour de futurs développements.

Je vous prie de recevoir, madame la mairesse, madame la présidente du comité exécutif, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le président,



Philippe Bourke

PB/II

c. c. Robert Beaudry, conseiller de ville et membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme, de l'OCPM et de l'itinérance
François Limoges, maire de l'arrondissement de Rosemont–La Petite Patrie

Table des matières

1. La démarche de consultation.....1

| | | |
|------|--|----|
| 1.1 | Le mandat | 1 |
| 1.2 | Le territoire et son contexte | 2 |
| 1.3 | Le cheminement du dossier | 4 |
| 1.4 | Le projet | 5 |
| 1.5 | L'accessibilité et les déplacements | 11 |
| 1.6 | Le cadre réglementaire | 13 |
| 1.7 | Les avis des instances consultatives | 15 |
| 1.8 | Les études | 16 |
| 1.9 | Le dossier de documentation et les étapes de la consultation | 18 |
| 1.10 | Le tableau synthèse de la participation | 19 |

2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants 21

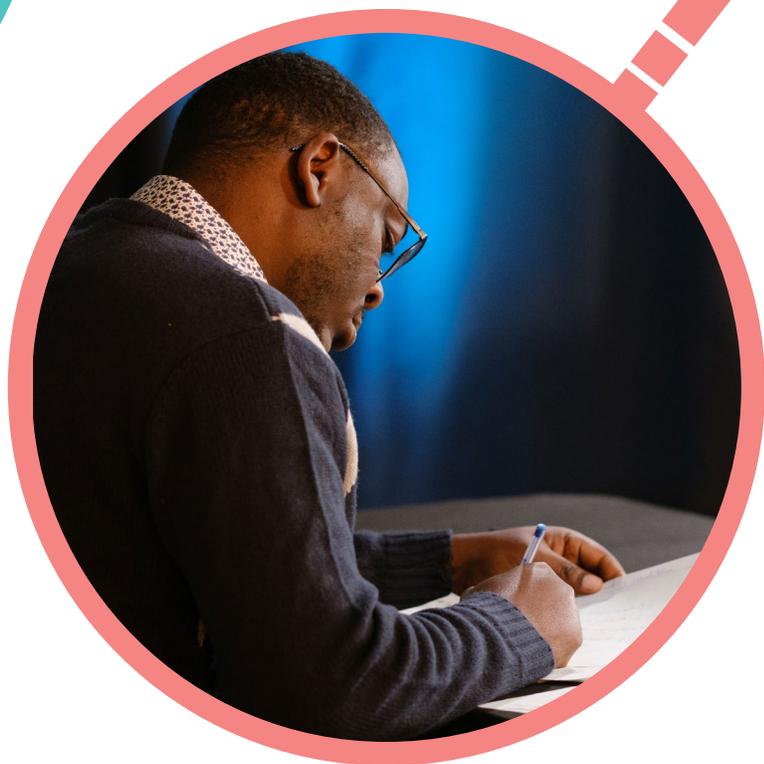
| | | |
|-----|---|----|
| 2.1 | Le contexte général | 21 |
| 2.2 | Le patrimoine | 22 |
| 2.3 | Les usages | 25 |
| 2.4 | Les hauteurs, le cadre bâti et l'insertion dans le milieu | 31 |
| 2.5 | Les aménagements et la protection de la biodiversité | 33 |
| 2.6 | La mobilité | 37 |
| 2.7 | La gouvernance du projet | 41 |

3. Les constats et l'analyse de la commission.....44

| | | |
|-----|--|----|
| 3.1 | Le contexte général | 44 |
| 3.2 | Le patrimoine | 46 |
| 3.3 | Les usages | 49 |
| 3.4 | Les hauteurs | 54 |
| 3.5 | La conservation des milieux naturels et les aménagements paysagers | 56 |
| 3.6 | La mobilité | 58 |
| 3.7 | La gouvernance du projet | 62 |

4. Conclusion.....65

| | | |
|--|---|----|
| | Annexe 1 - Les déclarations d'engagement des commissaires | 67 |
| | Annexe 2 - Les renseignements relatifs au mandat | 70 |
| | Annexe 3 - Les recommandations | 73 |





1 La démarche de consultation

1.1 Le mandat

Le 16 septembre 2024, le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de tenir une consultation publique prévue par la loi sur deux projets de règlement encadrant le projet immobilier du Groupe Prével qui vise la requalification à des fins mixtes de l'ancien couvent des Franciscains :

- Le projet de règlement P-04-047-270 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au couvent de la Résurrection¹;
- Le projet de règlement P-24-031 autorisant « *le lotissement, la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs à des fins principalement résidentielles sur le site du couvent de la Résurrection (lot 1 361 698 du Cadastre du Québec)* ».

Le projet de règlement P-24-031 serait adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4). Cette procédure vise l'autorisation

¹ Ville de Montréal, Conseil municipal CM24 1045, doc. 1.2.4.3, p. 1.

² *Idem.*

d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle dérogeant à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

La commission était composée de Danielle Casara, présidente, et des commissaires Nathalie Zinger et David Hanna, appuyés dans leurs travaux par l'analyste Joseph Tchinda Kenfo.

Le présent rapport est divisé en trois chapitres. Le premier décrit le projet de requalification ainsi que les transformations envisagées par le Groupe Prével sur le site de l'ancien couvent des Franciscains, les encadrements réglementaires proposés par l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie, ainsi que la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le deuxième chapitre rassemble les opinions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré aux constats et recommandations de la commission.

Toute la documentation reçue et produite dans le cadre de cette consultation est disponible sur le site Web de l'OCPM à l'adresse suivante :

<https://ocpm.qc.ca/fr/couvent-franciscains/documentation>.

1.2 Le territoire et son contexte

L'ancien Monastère de la Résurrection est sis au 5750, boulevard Rosemont. Ayant appartenu à l'ordre des Franciscains, il comprend l'ancien couvent de la Résurrection et se situe dans le pôle institutionnel de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont (HMR). Il est délimité au nord par le boulevard Rosemont, à l'est par la rue Dickson, à l'ouest par le Pavillon Claudine D'Amours de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont et au sud par le parc du Bois-des-Pères, désigné parc public en 2001³.

Le site est composé d'un bâtiment (ensemble conventuel qui comprend le cloître, l'infirmerie et la chapelle), d'espaces libres principalement gazonnés ou utilisés à des fins de stationnement ainsi que d'une superficie boisée adjacente au parc du Bois-des-Pères. Il est également localisé dans une aire TOD (Transit Oriented Development) au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)⁴. Aussi, bien qu'il soit identifié comme étant une grande propriété à caractère institutionnel au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal et au Plan d'urbanisme de Montréal (PU), il ne fait l'objet d'aucun statut de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec⁵.

³ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 1; Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 2.

⁴ *Idem*.

⁵ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 1-2.

La propriété est située en grande affectation « Dominante résidentielle » au Schéma d'aménagement et de développement (SAD) et en affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte » au PU. Cette affectation du sol ne permet pas le changement de vocation de l'ensemble du site en usage résidentiel. Le parc du Bois-des-Pères, adjacent à la propriété et désigné parc public en 2001, est inscrit au PU comme étant un milieu naturel d'intérêt⁶.



Figure 1 : Vue aérienne. Source : Groupe Prével, document 3.1, p. 11

⁶ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 1-2; Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 2.

1.3 Le cheminement du dossier

Selon le promoteur, une démarche participative auprès du milieu a été réalisée en parallèle à la conception du projet afin de soutenir la vocation collective du lieu et d'en assurer l'appropriation citoyenne. Ainsi, un mandat fut confié à la firme-conseil Credo dans le but d'accompagner le promoteur dans une démarche participative dans la communauté. Dans une première phase, des entrevues menées auprès d'acteurs clés du milieu ont été menées. Ensuite, une approche de Placemaking s'est déroulée lors de trois ateliers avec les citoyens et représentants d'organismes communautaires, les architectes et le promoteur. Elle a permis de réaliser un diagnostic du territoire et d'organiser une balade urbaine ainsi qu'un exercice de cocréation⁷.

À la suite de ce processus, une version préliminaire du projet a été déposée à l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et au service de l'urbanisme de la Ville de Montréal à l'automne 2023. Un avis préliminaire a ensuite été émis par le comité mixte (formé du Conseil du patrimoine et du Comité Jacques-Viger) le 27 octobre 2023⁸ ainsi que des commentaires de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal⁹.

Ces rétroactions ont permis une révision du projet afin de bonifier les liens physiques avec le parc du Bois-des-Pères et d'assurer une meilleure intégration du projet au site. Les modifications suivantes ont été apportées :

- Le morcellement du bloc résidentiel et l'élargissement de la cour;
- L'ajout d'un nouveau lien paysager reliant le couvent et le boisé;
- L'aménagement des voies d'accès en promenade partagée et conviviale;
- La création d'un nouveau jardin destiné à l'agriculture urbaine;
- La modulation des volumes le long de l'avenue Dickson;
- Le déplacement du sentier polyvalent à l'est du site¹⁰.

Finalement, l'avis favorable émis par le comité mixte le 9 janvier 2024 a fait l'objet de suivis.

⁷ Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 33.

⁸ Les recommandations et suggestions portaient principalement sur l'articulation historique et fonctionnelle de l'ensemble du site, la requalification des composantes existantes, la mise en valeur de la topographie et de la coulée verte, le phasage, les liens entre le cloître et le boisé. Pour plus de détails, voir Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 5.

⁹ Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 34-35.

¹⁰ Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 36-39.

1.4 Le projet

1.4.1 L'histoire

La présence des franciscains à Rosemont remonte à près de 110 ans, le domaine ayant été acquis autour de 1910. De 1921 à 1966, on y enseigne la théologie. Les frères se préparent dans l'étude et la prière à leur mission de prêtre, professeur ou évangéliste. En 1961, une nouvelle infirmerie accueille et soigne les franciscains malades ou âgés. En 1968, l'administration provinciale s'installe au troisième étage. Les franciscains quittent le monastère en 2022¹¹.

Le monastère a été érigé en plusieurs phases entre 1914 et 1961. Les constructions se déploient selon un plan monastique autour du jardin du cloître, sauf pour l'aile de l'infirmerie. Chacune des composantes est représentative des systèmes constructifs de l'époque qui l'a vu naître. Les premières ailes seront construites en pierre de taille, dans un appareillage massif terminé par un toit à deux versants. En 1961, l'aile de l'infirmerie et la chapelle complètent l'ensemble bâti selon un vocabulaire moderne plus épuré. À l'origine située en pleine campagne, la propriété subit les effets de l'urbanisation et de la venue de l'automobile. Le secteur sera occupé par des institutions comme le pensionnat Notre-Dame-des-Anges et l'hôpital Maisonneuve-Rosemont, et par des quartiers résidentiels. Le cadre urbain se transforme avec l'élargissement du boulevard Rosemont, la canalisation du ruisseau Molson, l'arrivée du Parc olympique et de la ligne verte du métro¹².

Aujourd'hui, l'ensemble conventuel, autour duquel ont été aménagés stationnements et débarcadères, occupe la partie nord du terrain. Le reste de la propriété se divise en pelouses délimitées par des allées jadis bordées de grands arbres, et en zone boisée faisant partie du massif du Bois des Pères où se situait le cimetière de la communauté¹³.

Le projet soumis à la présente consultation vise la requalification dudit site à des fins mixtes.

¹¹ Avis préliminaire du comité mixte, doc. 1.1.4.1, p. 1-2; Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.2, p. 1-2; Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 13-18.

¹² Avis préliminaire du comité mixte, doc. 1.1.4.1, p. 1-2; Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.2, p. 1-2; Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 13-18.

¹³ Avis préliminaire du comité mixte, doc. 1.1.4.1, p. 1-2; Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.2, p. 1-2; Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 13-18.

1.4.2 L'implantation et les hauteurs



Figure 2 : Implantation et accès. Source : Groupe Prével, document 3.1, p. 40

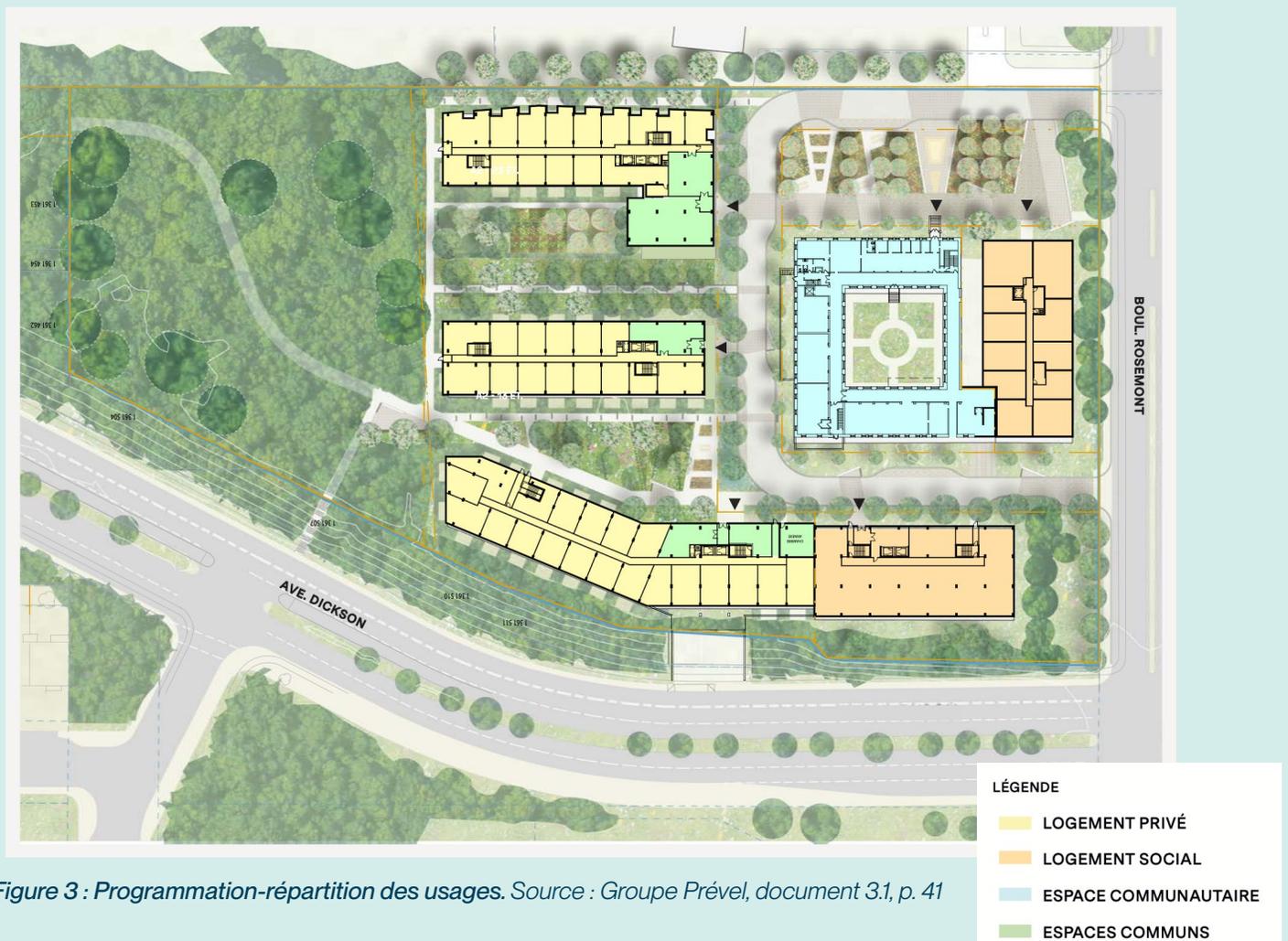
L'implantation du projet prévoit la création de plusieurs lots occupés par des blocs d'immeubles aux hauteurs variables :

- Un lot pour les blocs A1 (13 étages), A2 (6 et 23 étages) et B1 (4 et 8 étages);
- Un lot pour le bloc B2 (8 étages);
- Un lot pour le bloc C2 (5 étages);
- Un lot pour le bloc C1 (4 étages)¹⁴.

Le taux d'implantation total du site est de +/-28 % (incluant le boisé) et est plus élevé sur chacun des lots (entre 50 % et 65 %). Une gradation des hauteurs d'est en ouest est prévue.

¹⁴ Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 40.

1.4.3 La répartition des usages



L'objectif du promoteur est le redéveloppement du site de l'ancien couvent de la Résurrection par la construction de nouveaux bâtiments, la démolition d'une partie du bâtiment existant (l'infirmerie et la chapelle), la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Il est proposé d'autoriser les usages des familles habitation (sur l'ensemble du site), commerce et équipement collectif et institutionnel. Ceci permettrait :

- La construction d'environ 900 logements. Les typologies variées comprennent le logement privé, le logement familial, le logement abordable et le logement social. En ce qui concerne le logement social, le promoteur cède du terrain sur site en vue de la construction de deux immeubles, pour un total d'environ 100 à 150 unités;

- La transformation (réfection) et la mise en valeur du couvent ainsi que son jardin afin d'accueillir des usages principalement sociocommunautaires;
- La possibilité d'inclure certains usages commerciaux pour répondre aux besoins de proximité¹⁵.

1.4.4 La planification détaillée

L'intégration paysagère



Figure 4 : Plan d'aménagement projeté. Source : Groupe Prével, document 3.1, p. 77

Dans la proposition du promoteur, quatre blocs de bâtiments s'articulent autour d'allées paysagères et de jardins thématiques. Ces derniers rappellent les fonctions et ambiances ancestrales du domaine des Franciscains : Le Parvis; La Cour à l'orée du Boisé; Le Jardin à l'orée du Boisé; La Promenade d'accès sud; La Promenade d'accès est; Le Parcours Mémoire; Le Jardin du Cloître; La Chambre au cœur du Boisé¹⁶.

Le parvis de l'ancien monastère, encadré par la façade historique du couvent et celle de la tour contemporaine, devient un espace civique accueillant des activités de socialisation¹⁷.

L'intégration patrimoniale

Selon le promoteur, le projet déposé s'appuie sur la forte valeur du patrimoine naturel et bâti du site. Un de ses objectifs est la préservation, la protection et la mise en valeur des composantes les plus fortes que sont le couvent d'origine et le boisé.

Ainsi, les interventions suivantes sont prévues :

- Le maintien des composantes architecturales d'origine du couvent avec l'entretien ou la réfection de la maçonnerie de l'enveloppe du bâtiment, de la fenestration, de la toiture et des lucarnes;
- La démolition des composantes ajoutées au fil du temps (chapelle, infirmerie et les balcons du couvent);
- La mise aux normes du bâtiment afin d'assurer la fonctionnalité des futurs usages et la conformité aux normes en vigueur;
- La revitalisation de la cour intérieure dans l'esprit du jardin monastique;
- La démolition du soubassement de la chapelle et le réemploi des pierres par leur intégration dans un parcours historique et commémoratif. Ce parcours offrira une occasion de partager l'histoire du site des Franciscains, ainsi que celle de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont;
- L'agrandissement de l'aile est afin d'y aménager une issue, un ascenseur, et de relocaliser les équipements électromécaniques qui alimentent l'ensemble du couvent, actuellement localisés dans le soubassement et l'infirmerie¹⁸.

¹⁶ Groupe Prével, document principal, doc. 3.1, p. 44-45.

¹⁷ *Ibid.*, p. 47.

¹⁸ *Ibid.*, p. 57, 65-75.



Figure 5 : Plan d'aménagement projeté. Source : Groupe Prével, document 3.1, p. 77

COMPOSANTES D'ORIGINE À CONSOLIDER

1. Bandeau horizontal marquant le soubassement en pierres de taille issue des carrières de calcaire de Montréal et dressée au rustique.
2. Niveaux supérieurs en pierres de taille issue des carrières de calcaire de Montréal et finie à la boucharde fine.
3. Fenêtres du soubassement et des lucarnes à doubles vantaux (composante modifiée au fil du temps par les Franciscains).
4. Fenêtres des deux premiers niveaux (rdc et 2^{ème} étage) à guillotine dotées d'une allège en saillie et d'un linteau tous deux en pierre layée.
5. Fenêtres du premier niveau (rdc) avec tympan fixe en arc ogival.
6. Régularité des rapports plein-vide sur l'ensemble des façades.
7. Toiture à deux versants recouverte de tôle en cuivre à baguette et marquée par une série de lucarnes à fronton.
8. Corniche fine assurant la transition entre la toiture et les murs de maçonnerie.
9. Portique de l'entrée principale
10. Escalier extérieur de l'entrée principale



Photo de la façade ouest du couvent, 2018

Figure 6 : Photo de la façade ouest du couvent, 2018. Source : Groupe Prével, document 3.1, p. 67

1.5 L'accessibilité et les déplacements

Le site est présentement accessible par le boulevard Rosemont grâce à une entrée charretière partagée avec l'institut de recherche voisin. Une voie de circulation asphaltée permet de circuler en périphérie du couvent et de l'infirmerie afin de desservir ses multiples entrées utilitaires. Un important dénivelé qui longe la limite nord du site rend son accès impossible depuis la rue Dickson.

Le projet permettra de revoir l'aménagement du site de façon à favoriser les déplacements vers et à travers celui-ci.

À l'intérieur du site, on prévoit :

- L'aménagement des voies d'accès en promenade fortement végétalisée et conviviale : les promenades d'accès sud et est desservent les accès aux immeubles résidentiels et favorisent les déplacements à pied et à vélo;
- La création d'un lien paysager reliant le couvent et le boisé des Pères;
- La consolidation du sentier polyvalent en connexion avec la promenade partagée;
- La création d'une allée de circulation desservant le couvent et alignée dans l'axe du lobby de la tour A2. Il s'agit d'une voie de circulation qui sera rétrocédée à la Ville;
- La création d'une voie d'accès au stationnement intérieur depuis la rue Dickson;

- L'intégration d'un parcours commémoratif sur l'ensemble du site;
- Des accès réservés depuis le parvis public¹⁹.

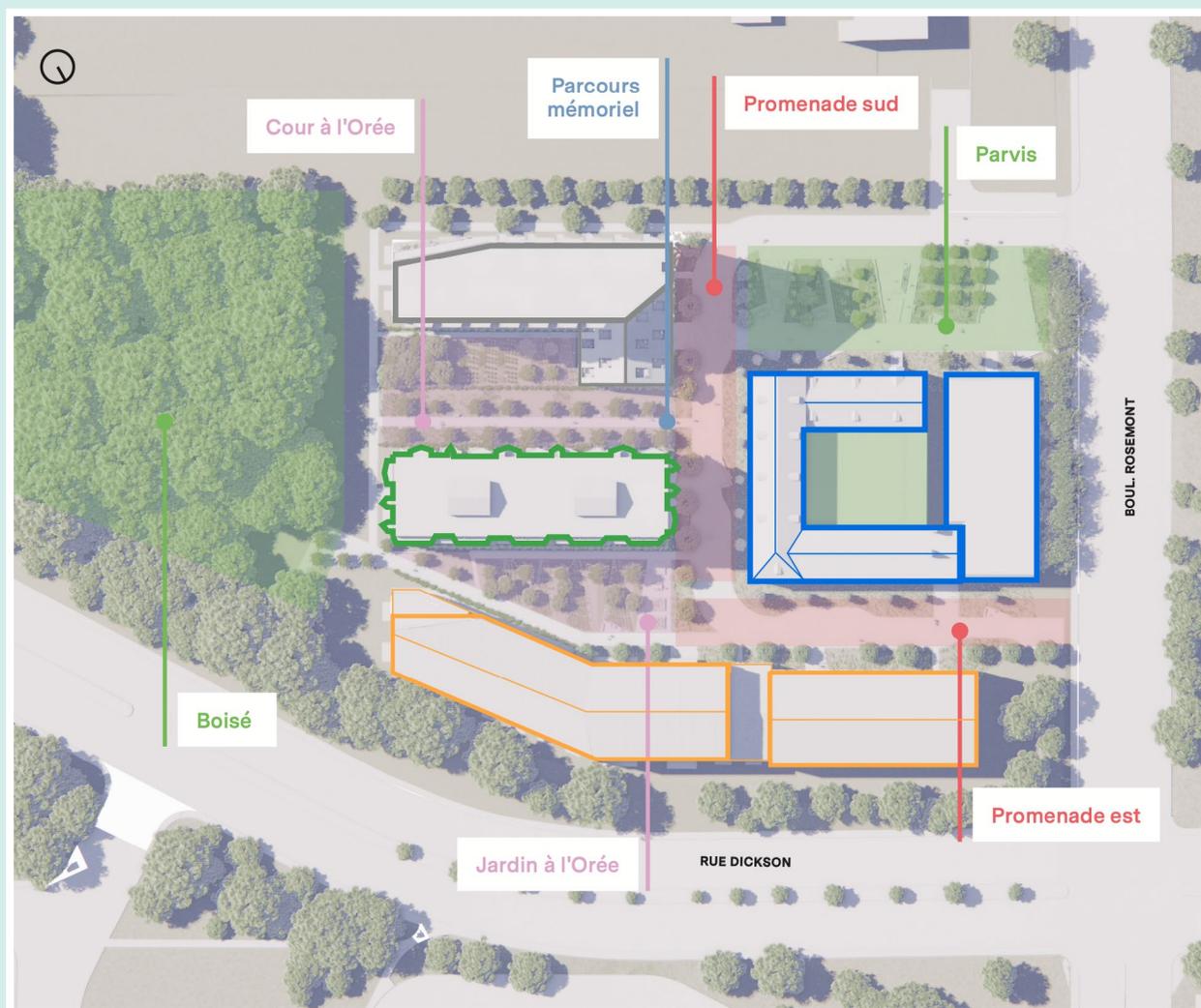


Figure 7 : Les composantes Accès. Source : Groupe Prével, document 3.1, p. 45

¹⁹ Groupe Prével, document principal, doc. 3.1, p. 11, 37, 51-56, 107-109.

1.6 Le cadre réglementaire

1.6.1 La justification

Documents de planification : Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et Schéma d'aménagement et de développement

Malgré la localisation du site dans une aire TOD (Transit Oriented Development) au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), les densités prescrites d'environ 110 logements/ha au Schéma d'aménagement et de développement (SAD) et au PU sont faibles et ne permettent pas les hauteurs envisagées pour les bâtiments à construire en raison de l'affectation conventuelle du site. Les modifications au Plan d'urbanisme permettront des usages appropriés sur le site, en augmentant la densité²⁰.

Le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050

Le site visé par le présent projet est identifié au PUM 2050 comme étant un secteur d'opportunité dont l'impact est d'échelle métropolitaine, avec accès au transport collectif structurant existant et projeté. En tant que pôle institutionnel et d'emploi, les opportunités identifiées pour cet îlot sont, entre autres, l'augmentation de l'offre résidentielle et la valorisation des milieux naturels. L'aménagement d'un segment du Réseau express vélo sur Lacordaire, le parcours projeté d'un tramway lié au Projet structurant de l'Est, l'inauguration à venir d'une nouvelle station de métro de la ligne bleue à l'intersection Lacordaire/Jean-Talon et la relative proximité de la station de métro Cadillac sont autant d'éléments qui justifient une densification s'appuyant sur la desserte en transport actif et collectif²¹.

Pour réaliser les intentions et objectifs d'aménagement, il est proposé une actualisation du Plan d'urbanisme, un encadrement réglementaire par un article 89 et la mise en place des critères liés au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), auxquels s'ajoutent différentes ententes.

1.6.2 Au Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme propose actuellement une affectation couvent-monastère, lieu de culte, une hauteur de deux à dix étages et une implantation isolée. Le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 à venir propose d'avoir une affectation mixte pour l'ensemble du secteur. Il définit la hauteur et le cadre bâti par une intensification urbaine de niveau élevé, et vise une densification minimale encore plus élevée qu'au Schéma d'aménagement, soit une moyenne de 200 logements à l'hectare²². En réalité, les modifications qui concernent l'affectation du sol ainsi que les paramètres de densité visent davantage une actualisation du

²⁰ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 2.

²¹ Transcription de la séance d'information et de questions et réponses du 10 décembre 2024, doc. 6.1.1, p. 10; Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 4; Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 4; Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 7-8.

²² Transcription de la séance d'information et de questions et réponses du 10 décembre 2024, doc. 6.1.1, p. 11-12.

Plan d'urbanisme. C'est pourquoi une affectation mixte est proposée, précisément pour le site du couvent de la Résurrection. L'intensification urbaine, quant à elle, est traduite en proposant de fortes densités, une hauteur de deux à vingt-trois étages hors sol et une implantation diversifiée (taux d'implantation de moyen à élevé, implantation isolée, jumelée ou contiguë)²³.

1.6.3 Le règlement de zonage et l'article 89

Des principes et intentions générales sont établis pour l'encadrement de l'article 89, qui visent à assurer la réhabilitation du couvent, sa mise en valeur, la préservation et la pérennité des milieux boisés, l'augmentation du verdissement et de la biodiversité, les aménagements résilients qui assurent la gestion des eaux pluviales, l'établissement d'un équipement culturel, l'augmentation de l'offre d'espaces publics et la densification afin d'avoir des milieux de vie complets et à proximité des transports en commun²⁴.

L'encadrement réglementaire de l'article 89 vient autoriser certaines dérogations :

- **Les usages** : les normes actuelles prévoient des équipements culturels, d'hébergement et de santé, des équipements civiques et administratifs. Le règlement P-24-031 restreint l'habitation dans le bâtiment existant, et l'autorise sur l'ensemble du site, ainsi que certains usages de la famille de commerce, entre autres, bureaux, épicerie;
Le règlement identifie aussi des espaces qui sont réservés à des fins publiques : la cession du boisé, l'aménagement d'un parvis en front du couvent, l'aménagement de la voie publique et l'intégration d'infrastructures vertes et drainantes;
- **Le taux d'implantation** : du fait du morcellement du site en différentes propriétés, un ajustement est opéré. Puisque le taux d'implantation se calcule sur la propriété, on passe d'un taux d'implantation de 35 % à 65 % selon les différents emplacements pour une moyenne de 28 % pour l'ensemble du site (incluant le boisé);
- **Les hauteurs** : les normes actuelles prévoient un maximum de deux étages et neuf mètres de hauteur. Le règlement P-24-031 propose d'aller jusqu'à 23 étages selon les emplacements, soit environ 70 mètres;
- **Le nombre d'unités de stationnement pour vélos** : le règlement prévoit deux unités par logement. On propose simplement une modulation en fonction du nombre de chambres dans les unités et, en contrepartie, des aménagements de mobilité active seront réalisés à l'intérieur du projet;
- **La plantation d'arbres pour les propriétés mixtes** : le règlement prévoyait un arbre par 150 m² de terrain non construit. Celui proposé vient déterminer un nombre d'arbres fixe selon les emplacements, ce qui représente environ un arbre par 100 m², soit plus que ce qui est exigé²⁵.

²³ Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 4; Transcription de la séance d'information et de questions et réponses du 10 décembre 2024, doc. 6.1.1, p. 11-12; Ville de Montréal, Règlement et annexes, doc. 1.2.3.1, p. 1-7.

²⁴ Transcription de la séance d'information et de questions et réponses du 10 décembre 2024, doc. 6.1.1, p. 13-14.

²⁵ Transcription de la séance d'information et de questions et réponses du 10 décembre 2024, doc. 6.1.1, p. 14-15; Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1, p. 3; Ville de Montréal, Règlement et annexes, doc. 1.1.3.1, p. 1-22.

Les encadrements et les ententes permettent à l'arrondissement d'obtenir les cobénéfices souhaités, soit la réhabilitation du patrimoine bâti, la mixité, la contribution au logement social sur le site (plus ou moins 150 unités), la préservation de la pérennité de l'espace boisé, la protection de la biodiversité et l'augmentation du verdissement²⁶.

Le règlement pour une métropole mixte

Le futur PUM prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle. Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le sommaire décisionnel, une modification du Règlement pour une métropole mixte (RMM) sera recommandée au conseil municipal, conjointement à l'adoption du règlement P-24-031. Cette modification du Règlement (20-041), qui fera l'objet d'une décision distincte, visera l'ajout de zones de logement abordable sur les lots où la modification au Plan d'urbanisme permet d'augmenter la superficie constructible résidentielle. Là où cette augmentation se situe dans un intervalle de 20 % à 40 %, les balises prévoient une zone de logement abordable 1 (exigence de 10 %); là où cette augmentation dépasse 40 % ou qu'un changement d'affectation du sol autorise une nouvelle composante résidentielle, les balises prévoient une zone de logement abordable 2 (exigence de 20 %)²⁷.

1.7 Les avis des instances consultatives

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger réunis en comité mixte le 29 septembre 2023 ont émis un avis préliminaire le 27 octobre 2023. Les recommandations s'adressaient à la fois à l'arrondissement et au promoteur. Elles portaient sur les impacts des autres projets dans le voisinage, la capacité d'accueil des services du secteur, une meilleure articulation du projet avec la logique historique et fonctionnelle, la clarification de l'approche commémorative des aménagements paysagers, ainsi que la conservation du lien de continuité entre le monastère et le boisé²⁸. Cet avis préliminaire a fait l'objet d'un suivi de la part de l'arrondissement qui a organisé des rencontres avec les responsables de la Société québécoise des infrastructures (SQI) et du promoteur. Ce dernier a, entre autres, rédigé un rapport complémentaire à l'évaluation de l'intérêt patrimonial, identifié les composantes d'origine qui feront l'objet d'une démarche de conservation et révisé l'implantation du projet avec l'ajout d'un nouveau lien paysager reliant le couvent et le boisé²⁹.

²⁶ Transcription de la séance d'information et de questions et réponses du 10 décembre 2024, doc. 6.1.1, p. 10-15.

²⁷ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1, p. 4.

²⁸ Avis préliminaire du comité mixte, doc. 1.1.4.1, p. 5-6.

²⁹ Groupe Prével, document principal, doc. 3.1, p. 36-39.

La nouvelle proposition a été présentée au comité mixte qui, dans son avis du 3 mai 2024, a donné un avis favorable assorti d'une série de recommandations portant notamment sur les points suivants : la garantie de la viabilité du projet dans son ensemble, incluant sa vocation sociocommunautaire ainsi que la préservation des composantes patrimoniales; un traitement architectural de qualité pour l'ensemble des nouvelles constructions, incluant les logements sociaux; l'accès à des commerces et services de proximité pour les nouveaux résidents; l'aménagement et la gestion des jardins nourriciers de façon à assurer leur pérennité; un couvert végétal quatre saisons; la documentation de l'impact du projet sur les bassins versants; la cohérence et l'harmonisation des plans et des travaux entre le site du projet et le pôle hospitalier Maisonneuve-Rosemont; etc.³⁰.

Ces recommandations ont fait l'objet de suivis³¹.

1.8 Les études

Le document du projet est accompagné de plusieurs rapports et études :

- **Le Rapport complémentaire à l'évaluation de l'intérêt patrimonial (février 2024)** qui conclut que l'analyse des monastères et des couvents comparables ne permet pas de dégager de constantes majeures en matière d'implantation et de plan au sol, tant au niveau des plans initiaux que de leur évolution. Il mentionne que la construction s'est effectuée en phases, au gré des besoins et des moyens disponibles³².
- **L'étude de potentiel archéologique (avril 2022)**, à la lumière des informations compilées, conclut que, malgré la circonscription d'une zone à potentiel archéologique reliée à la période préhistorique, il est impossible de confirmer une occupation du terrain à l'étude antérieure à la construction du couvent de la Résurrection, aucune zone de potentiel archéologique historique n'ayant été déterminée. Elle recommande qu'un inventaire archéologique soit effectué à l'intérieur des limites de la zone avant tout projet d'excavation³³.
- **La caractérisation des arbres et du boisé (22 avril 2022)** a permis de tracer un portrait composé de 91 arbres ornementaux/individuels, majoritairement d'érables de Norvège (environ le quart des arbres), en moyenne ou bonne condition de santé, et deux espèces exotiques envahissantes (le nerprun cathartique et le robinier faux-acacia).

³⁰ Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.2, p. 6.

³¹ Suivis des recommandations, doc. 1.1.4.2.1, p. 5.

³² Rapport complémentaire à l'évaluation de l'intérêt patrimonial (février 2024) doc. 3.3, p. 31.

³³ Étude de potentiel archéologique (Avril 2022), doc. 3.4, p. 25.

- **L'étude d'état du bâtiment de la chapelle et de son soubassement (17 mars 2024)** conclut que les deux parties présentent des qualités architecturales intéressantes. Toutefois les méthodes de construction et l'état du soubassement entraînent des défis importants au niveau de leur pérennité et de leur adaptabilité du fait d'infiltrations d'eau significatives³⁴.
- **Le rapport d'état de la structure - Chapelle de la Résurrection (28 mars 2024)** juge que l'état général du bâtiment est bon, y compris celui de la structure principale de la chapelle. Les fondations sont en apparence saine avec cependant des déficiences localisées au niveau du parvis, de la dalle du garage et à la base des arches en béton aux extrémités. Il recommande une exploration approfondie et une étude de vulnérabilité sismique du système structural³⁵.
- **L'étude d'état de l'infirmierie (17 mars 2024)** montre que des travaux de réparation ainsi que des interventions importantes au niveau des murs sont requis pour maintenir le bâtiment en bon état et assurer la sécurité au niveau des façades³⁶.
- **L'étude géotechnique (2024)** montre que les excavations nécessiteront une méthode de travail appropriée ainsi que des équipements adaptés aux matériaux en place afin de s'ajuster aux pentes, au niveau d'eau et à la profondeur du gel³⁷.
- **L'étude de circulation (2024)** recommande une optimisation du réseau afin de réduire le retard moyen de certains mouvements. Elle recommande aussi la relocalisation de l'accès central du pavillon Rosemont de l'HMR, l'amélioration de l'aménagement du site au moyen d'un accès partagé avec le pavillon Claudine D'Amours de l'HMR et un aménagement de la boucle sur le site³⁸.
- **L'étude sur modèle numérique 3D des impacts éoliens (25 juin 2024)** démontre que l'intégration des bâtiments du projet au quartier engendre des impacts sur le régime des vents d'OSO et du NNE avec des fréquences d'inconfort dépassant le critère de 10 %³⁹.
- **L'évaluation environnementale du site – phase I (10 mai 2022)** conclut que la présence de réservoirs, de charbon et d'un ancien cimetière présentent une préoccupation environnementale réelle ou potentielle pour le site⁴⁰.

³⁴ La chapelle et son soubassement - Étude d'état du bâtiment - 17 mars 2024, doc. 3.12, p. 42-43.

³⁵ Rapport d'état de la structure - Chapelle de la Résurrection - 28 mars 2024, doc. 3.13, p. 18.

³⁶ L'infirmierie - Étude d'état du bâtiment - 17 mars 2024, doc. 3.14, p. 34.

³⁷ Étude géotechnique pour un développement immobilier à Rosemont - Couvent de la Résurrection, 5750 boulevard Rosemont – octobre 2024, doc. 3.16, p. 16-17.

³⁸ Étude de circulation aux abords du 5750, boulevard Rosemont à Montréal - 17 juillet 2024, doc. 3.17, p. 28-30.

³⁹ Étude sur modèle numérique 3D des impacts éoliens - 25 juin 2024, doc. 3.9, p. 11-12.

⁴⁰ Évaluation environnementale de site – phase I (10 mai 2022), doc. 3.7, p. 18-19.

- **La planification de la gestion des matières résiduelles (10 avril 2024)** recommande de combiner les chutes à déchets et le compostage *in situ*⁴¹.
- **L'étude du potentiel du changement d'usage du couvent de la Résurrection – 21 octobre 2022** présente un scénario d'interventions essentielles pour la mise en conformité du couvent et du cloître ainsi que la démolition des balcons⁴².

1.9 Le dossier de documentation et les étapes de la consultation

1.9.1 Le dossier de documentation

L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et le promoteur ont déposé les projets de règlement et le document de présentation du projet de requalification ainsi que plusieurs documents complémentaires d'information aux fins de la présente consultation. Ils sont disponibles sur le site de l'Office à l'adresse suivante :

<https://ocpm.qc.ca/fr/couvent-franciscains/documentation>.

1.9.2 La démarche de consultation

Les consultations publiques de l'OCPM se déroulent en trois étapes : une période d'information, une période d'expression des opinions et une période réservée à l'analyse des opinions et de la documentation déposées. L'OCPM ne limite jamais la participation et favorise l'expression du plus grand nombre de personnes. Les rapports de l'Office sont remis aux élus municipaux et rendus publics.

L'avis public et le dépliant

L'OCPM a fait paraître l'avis public annonçant la consultation le 24 novembre 2024 dans le journal *Le Devoir*. Près de 7980 dépliantes annonçant la consultation publique ont ensuite été distribués dans le voisinage du site.

La soirée d'information et de questions et réponses, en salle, en ligne et par téléphone

Les personnes représentant le promoteur Groupe Prével et l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie ont présenté le projet de requalification du site de l'ancien couvent des Franciscains et l'encadrement réglementaire proposé lors d'une séance publique, laquelle s'est déroulée le 10 décembre 2024 au 6086, rue Sherbrooke Est. Les citoyens ont pu poser leurs questions aux représentants de l'arrondissement et du promoteur.

⁴¹ Planification de la gestion des matières résiduelles (10 avril 2024), doc. 3.6, p. 23.

⁴² Étude du potentiel du changement d'usage du Couvent de la Résurrection – 21 octobre 2022, doc. 3.18, p. 5.

L'expression des opinions

Du 11 décembre 2024 au 9 janvier 2025, les citoyens avaient la possibilité d'écrire un commentaire en ligne en répondant à des questions ouvertes. Les thématiques proposées étaient les suivantes : usages, implantation et hauteurs, accessibilité et déplacements, aménagements et espaces extérieurs, patrimoine. 35 questionnaires ont été remplis.

La démarche de consultation s'est clôturée le 14 janvier 2025 par la tenue d'une séance d'audition des opinions. Les personnes qui le désiraient ont pu présenter leur opinion devant les commissaires concernant le projet de requalification du site de l'ancien couvent des Franciscains et l'encadrement réglementaire. Cette séance a eu lieu au 6086, rue Sherbrooke Est. Il était également possible de transmettre un mémoire à la commission sans en faire la présentation, ainsi que de participer à distance.

Au terme de la démarche de consultation, les commissaires ont procédé à l'analyse de l'ensemble des opinions et formulé des recommandations qui sont présentées au chapitre 3 du présent document.

1.10 Le tableau synthèse de la participation

| Dates | Activités | Présences en salle | Contributions | Visionnements en direct et en différé |
|----------------------------------|--|--------------------|---------------|---------------------------------------|
| PHASE D'INFORMATION | | | | |
| 10 décembre 2024 | Soirée d'information et de questions et réponses | 30 | 15 questions | 371 |
| EXPRESSION DES OPINIONS | | | | |
| Du 11 décembre au 9 janvier 2025 | Questionnaire thématique | - | 35 réponses | - |
| Mémoires déposés | | - | 17 | - |
| 14 janvier 2025 | Présentations devant les commissaires | 13 | 6 | 148 |
| TOTAL | | 43 | 73 | 519 |





2 Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

2.1 Le contexte général

Dans leur grande majorité, les participants à la présente consultation reçoivent positivement et avec intérêt le projet de requalification du site du couvent de la Résurrection. Ils accueillent favorablement la volonté conjointe de la Ville de Montréal et du promoteur de mettre en valeur et de préserver le patrimoine bâti et paysager des Franciscains, tout en proposant une densification et un milieu de vie mixte⁴³. Saluant l'ajout de nouveaux logements sociaux, certains estiment que le projet représente une occasion d'adaptation du patrimoine urbain aux défis contemporains⁴⁴. La proposition de protéger la biodiversité du Bois des Pères et de réaliser un aménagement paysager écoresponsable ainsi que l'implication de citoyens dans la démarche sont également appréciées⁴⁵.

⁴³ Surcy, doc. 8.7, p. 2; Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 2; Patrimoine, doc. 9.5, p. 1; André Boisvert, doc. 8.1, p. 1.

⁴⁴ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 4; Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 5.

⁴⁵ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 4.

Tout en reconnaissant que la cession de 30 % du terrain à la Ville pour agrandir le parc du Bois-des-Pères est une initiative positive, certains restent préoccupés par les impacts potentiels du projet sur la conservation de cet espace naturel⁴⁶. Par ailleurs, certains participants expriment des craintes relatives au risque d'embourgeoisement que pourrait générer le projet. Ils craignent, entre autres, l'augmentation des coûts de loyer avec des logements sociaux affichant complet avant même leur construction, le risque accru de rénoviction, les impacts sur la mixité sociale et la qualité de vie des résidents, l'éclatement du tissu social et la relocalisation des organismes communautaires⁴⁷.

Plusieurs participants estiment que des ajustements au projet sont nécessaires pour assurer un développement durable, une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au tissu urbain du secteur, ainsi qu'une meilleure cohérence avec les besoins de la communauté. Une révision du projet, notamment par la réduction de la hauteur des bâtiments, une augmentation de la part du logement social ainsi qu'une meilleure intégration des préoccupations écologiques est, selon eux, essentielle pour garantir une croissance inclusive et respectueuse de l'environnement⁴⁸.

Face aux enjeux auxquels doit répondre la Ville en matière de logement et de développement durable, des participants proposent que le projet privilégie l'utilisation d'énergies renouvelables. Ils veulent que l'acceptabilité sociale et la mitigation des impacts négatifs priment dans la réalisation de nouveaux projets domiciliaires à Montréal⁴⁹.

Enfin, des participants soulignent la nécessité de faire appel aux conseils d'un spécialiste en conservation du patrimoine afin de concilier densification, préservation du patrimoine et respect des équilibres écologiques afin d'assurer à ce secteur un avenir prospère et harmonieux⁵⁰.

2.2 Le patrimoine

Pour Héritage Montréal, l'enjeu du patrimoine immobilier se présente à plusieurs échelles sur ce site monastique : le domaine dans son ensemble avec son boisé et certains aménagements ou tracés, le cloître d'origine, certaines ailes et annexes ajoutées et la chapelle dont l'architecture illustre la relation entre cet ordre millénaire et la modernité⁵¹. D'emblée, l'organisme salue la préservation du boisé qui sera intégré au parc du Bois-des-Pères par la voie d'accord avec la Ville de Montréal en vue de son intégration au réseau

⁴⁶ Aménagements et espaces extérieurs, doc. 9.4, p. 1.

⁴⁷ Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 1-2; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 1.

⁴⁸ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 4; André Boisvert, doc. 8.1, p. 1; Marc Coiteux, doc. 8.15, p. 2; Véronique Rousseau, doc. 8.16, p. 1.

⁴⁹ Alain Desnoyer, doc. 8.9, p. 2; Véronique Rousseau, doc. 8.16, p. 2.

⁵⁰ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 4; Patrimoine, doc. 9.5, p. 1.

⁵¹ Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 2.

des parcs. Cela apportera une solution pérenne au questionnement entourant l'avenir de ce bois ayant fait l'objet de nombreuses propositions infructueuses au fil des décennies. Aussi, son intégration au parc du Bois-des-Pères permettra de le rendre accessible à la population. Cela représente un réel progrès par rapport au sort réservé au boisé de l'ancien Séminaire de philosophie des Sulpiciens sur le mont Royal, dont le patrimoine naturel a été sauvegardé, mais qui est dorénavant clôturé et accessible exclusivement aux copropriétaires⁵².

La réfection et la mise en valeur du cloître afin d'accueillir des usages principalement sociocommunautaires sont bien accueillies par les participants⁵³. En effet, ils saluent l'entente entre la Ville de Montréal et le promoteur dans le cadre de l'article 89 où la préservation et la requalification du couvent sont conditionnelles à la modification du zonage permettant la complétion du projet. À cet effet, un citoyen estime que « *la collaboration entre Prével et Entremise permet d'imaginer des opportunités de pérennisation et de mise en valeur du caractère patrimonial et de l'occupation sociocommunautaire du couvent au sein du nouveau projet*⁵⁴ ». La volonté des architectes d'effectuer un rappel de la valeur patrimoniale notamment par la récupération des pierres du soubassement de la chapelle est bienvenue. Ces dernières seront réutilisées sous forme de bancs, alcôves et pierre de gué dans les aménagements extérieurs. Des rappels commémoratifs intégrés aux espaces verts et promenades sont également salués⁵⁵.

Par ailleurs, l'organisme Surcy souligne que « *la nature du site, des bâtiments présents, de l'accord entre les parties prenantes et les temporalités du projet représentent une occasion parfaite d'expérimenter et de réfléchir à l'élaboration de stratégies d'économie circulaire répliquables et alignées avec les objectifs de la Feuille de route montréalaise en économie circulaire*⁵⁶ ». Pour sa part, Héritage Montréal estime que « *le besoin de requalifier de façon économiquement viable et utile à la vie collective des sites institutionnels patrimoniaux désaffectés ou en voie de l'être se fait urgent*⁵⁷ ».

Des craintes et réserves sont néanmoins exprimées. En effet, Héritage Montréal regrette la conclusion des réflexions menées sur l'avenir de la chapelle moderniste, une construction remarquable par sa structure de panneaux de béton préfabriqués. Le projet propose qu'elle soit remplacée par un nouvel immeuble de logements sociaux, une composante importante du programme de requalification du site. Héritage Montréal partage le sentiment exprimé par le comité mixte face à cette éventuelle perte du patrimoine architectural⁵⁸.

⁵² Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 2.

⁵³ Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 2; Surcy, doc. 8.7, p. 2.

⁵⁴ Surcy, doc. 8.7, p. 2.

⁵⁵ *Idem*.

⁵⁶ *Idem*.

⁵⁷ Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 2.

⁵⁸ *Ibid.*, p. 3.

Ces derniers se rallient toutefois à regret à la démolition de la chapelle et de l'infirmerie⁵⁹. En effet, Héritage Montréal aurait souhaité que la Ville de Montréal s'investisse davantage dans la recherche de solutions pour la chapelle comme elle semble l'avoir fait avec le cas du boisé, car malgré certaines défaillances identifiées dans les rapports techniques fournis, l'organisme se demande si « *celles-ci mettent en cause le maintien de la chapelle ou, du moins, de certaines de ses composantes ou leur intégration, après déconstruction, aux nouvelles constructions ou aux aménagements prévus sur le site*⁶⁰ ».

Aussi, des participants trouvent inacceptable la démolition de la chapelle pour des « *motifs mercantiles de rentabilité* ». Ils rappellent qu'elle est inscrite au Répertoire du patrimoine culturel du Québec et constitue une œuvre architecturale à part entière, dans le courant brutaliste⁶¹, peu commune aux congrégations religieuses à Montréal⁶². Pour les uns, la démolition de la chapelle et de l'infirmerie, justifiée par leur statut d'ajouts ultérieurs et l'état physique de certaines composantes et structures, représente une perte patrimoniale importante dans la mesure où ces bâtiments font partie intégrante de l'histoire évolutive du site et mériteraient une réhabilitation plutôt qu'une destruction⁶³. De même, remplacer l'usage institutionnel initial par un projet résidentiel de grande envergure ne respecterait pas l'identité historique et sociale unique de ce site patrimonial⁶⁴.

Pour d'autres, le maintien et la réfection des éléments d'origine du couvent sont certes positifs, mais les interventions prévues, notamment l'agrandissement de l'aile Est et la démolition du soubassement de la chapelle, risquent d'altérer l'intégrité patrimoniale du site. De plus, le projet manque de précisions sur la revitalisation de la cour intérieure et le respect de son esprit monastique⁶⁵. Par ailleurs, bien qu'étant une initiative intéressante, l'intégration des pierres de la chapelle dans un parcours historique et commémoratif ne compense pas la perte irréversible de cette structure emblématique⁶⁶. Un citoyen s'inquiète de ce qu'il adviendra des meubles, bancs et autres objets qui se trouvent à l'intérieur de la chapelle⁶⁷. Enfin, un participant a mentionné que la hauteur de la tour de 23 étages risquerait d'écraser la présence de ce qu'il restera du couvent et de défigurer la mémoire des lieux⁶⁸.

⁵⁹ Avis du comité mixte, doc. 11.4.2, p. 4; Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 2-3.

⁶⁰ Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 3.

⁶¹ Il s'agit en réalité du style moderniste-fonctionnaliste.

⁶² Marc Coiteux, doc. 8.15, p. 1-2.

⁶³ Patrimoine, doc. 9.5, p. 1.

⁶⁴ Usages, doc. 9.1, p. 1.

⁶⁵ Patrimoine, doc. 9.5, p. 1; Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 2.

⁶⁶ Patrimoine, doc. 9.5, p. 1.

⁶⁷ Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 4.

⁶⁸ Patrimoine, doc. 9.5, p. 1.

Outre la stratégie d'occupation transitoire envisagée pour le couvent, les participants ont également fait plusieurs propositions : l'approfondissement de l'aspect historique et culturel du site, la création d'un espace d'exposition consacré à l'histoire du monastère⁶⁹, et le recours à des architectes créatifs pour célébrer et valoriser la chapelle⁷⁰.

Compte tenu de la valeur d'exemple de ce projet de requalification du site et au-delà des mesures et conditions propres aux projets de règlement associés à cette proposition, Héritage Montréal estime qu'il « sera important de mener un travail de documentation des différentes interventions et démarches, y compris la déconstruction de la chapelle et la revitalisation communautaire du cloître, pour en dégager des enseignements utiles pour d'autres projets semblables⁷¹ ». Dans la même perspective, il souhaite que la Ville de Montréal, l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et la communauté encouragent ou exigent que la démolition prévue de la chapelle et de l'infirmerie intègre un projet pilote de démontage, de déconstruction et de réemploi. Ainsi, comme le précise un organisme, « certains éléments et matériaux des bâtiments à démolir pourraient être réutilisés sur place, servir à approvisionner à moindre coût les rénovations du couvent et les nouveaux bâtiments prévus sur le site, ou encore être recirculés ailleurs comme matériaux secondaires; au lieu d'être dévalorisés comme résidus de construction⁷² ».

Finalement, Héritage Montréal souligne qu'il serait pertinent d'informer le public, tant les voisins que la population en général, de la valeur patrimoniale du site, de ses composantes naturelles, historiques ou architecturales, voire de l'inviter à des visites avant le lancement des travaux⁷³. L'organisme appuie aussi la recommandation du comité mixte quant à l'exigence d'une grande qualité architecturale pour l'immeuble de logement social qui remplacerait la chapelle existante, et ce, malgré le flou qui entoure trop souvent cette notion, ainsi que le processus permettant de l'atteindre. Cette éventuelle nouvelle construction devra contribuer à la valeur d'ensemble du site, à son histoire et à son esprit⁷⁴.

2.3 Les usages

En ce qui concerne les usages proposés, un citoyen exprime son inquiétude concernant le remplacement de l'affectation actuelle par un secteur mixte. Bien que l'idée de diversifier les usages soit justifiable, la densification envisagée, avec l'ajout de 650 à 750 logements privés et de 100 à 150 logements sociaux,

⁶⁹ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 2; Usages, doc. 9.1, p. 1; Patrimoine, doc. 9.5, p. 1.

⁷⁰ Marc Coiteux, doc. 8.15, p. 2.

⁷¹ Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 3.

⁷² Surcy, doc. 8.7, p. 2.

⁷³ Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 3.

⁷⁴ *Idem*.

risque de déséquilibrer le quartier⁷⁵. Une telle augmentation du nombre de résidents pourrait exercer une pression importante sur les infrastructures publiques, comme les écoles, les services de santé et les espaces communautaires, qui peinent déjà à répondre aux besoins actuels⁷⁶. Par ailleurs, tout en étant en faveur de la densification et des différents modes de logements proposés, des participants se sont opposés à l'ajout du volet commercial. Ils soutiennent que le quartier est résidentiel et constitue un gage de tranquillité et de sécurité⁷⁷. Tout en soulignant que les usages proposés soient justifiés, mais trop entassés, ils estiment que les commerces devraient se limiter aux services de base comme une pharmacie⁷⁸.

En revanche, d'autres participants estiment que pour créer un véritable milieu de vie, il faudrait favoriser l'implantation de commerces de proximité typiques de petits centres commerciaux de quartier comme un bistro, un salon de coiffure ou un restaurant. La mixité des usages serait également garantie en incorporant des services de proximité, tels que des garderies et des centres culturels, essentiels à la vie du quartier. La localisation de commerces dans l'édifice C2, entre le couvent et le boulevard Rosemont, leur permettrait d'être visibles depuis celui-ci⁷⁹.

2.3.1 Les logements

L'idée de développer des logements sociaux sur le site est accueillie favorablement par le Comité logement Rosemont qui estime cependant que l'inclusion à hauteur de 20-23 % représente une proportion largement insuffisante⁸⁰. Cet avis est partagé par d'autres participants pour qui la proportion de logements sociaux et communautaires ne pourrait garantir l'atteinte de l'objectif de 20 % de logements « hors marché » que la Ville s'est elle-même fixé⁸¹. Par ailleurs, le Comité logement Rosemont insiste sur les besoins impérieux en logements financièrement accessibles et donc réellement abordables pour les ménages locataires⁸². En remettant en question la possibilité de verser une contribution financière prévue au Règlement pour une métropole mixte (RMM), l'organisme revient sur le dilemme du logement abordable dont la définition varie selon les paliers de gouvernement et les programmes avec lesquels on les développe. Il insiste sur le fait que l'abordabilité limitée à une période donnée prévue par de nombreux programmes gouvernementaux ne garantit pas la pérennité d'un accès à du logement social⁸³. Un autre citoyen est loin d'être rassuré quant à la réalisation du volet logement social. Son expérience à titre d'ancien membre du conseil consultatif en

⁷⁵ Usages, doc. 9.1, p. 1-2.

⁷⁶ *Idem*.

⁷⁷ *Ibid.*, p. 2.

⁷⁸ *Idem*.

⁷⁹ André Boisvert, doc. 8.1, p. 1; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 1.

⁸⁰ Comité logement Rosemont, doc. 8.2, p. 4.

⁸¹ Ex aequo, doc. 8.5, p. 17; Usages, doc. 9.1, p. 1.

⁸² Comité logement Rosemont, doc. 8.2, p. 2.

⁸³ *Ibid.*, p. 4.

urbanisme (CCU) de son arrondissement lui fait affirmer que des promoteurs préfèrent nettement verser des pénalités plutôt que de se soumettre au règlement⁸⁴.

Le Comité logement Rosemont rappelle que le projet ne respecte pas l'esprit d'une motion adoptée en 2018 par les élus de l'arrondissement qui stipulait « *que l'arrondissement protège les lieux collectifs, communautaires et institutionnels, en refusant les changements de zonage et d'usages là où il y a des usages et un zonage institutionnel et des lieux de culte, sauf pour des projets collectifs, communautaires et institutionnels*⁸⁵ ». Pour sa part, un citoyen redoute que des hébergements touristiques prennent d'assaut les unités de logement avec les conséquences néfastes sur la quiétude et la qualité de vie des résidents dans un contexte où les autorités municipales peinent à faire respecter la réglementation en vigueur à cet effet⁸⁶.

Comme solutions, certains participants souhaitent que la proportion de logements sociaux, communautaires et « hors marché » dans ce projet soit considérablement augmentée à 30 %, soit plus que l'objectif de 20 % de logements « *hors marché*⁸⁷ » sur l'île d'ici 2050 que la Ville s'est fixé. Cette augmentation viendrait répondre aux besoins des populations à revenus modérés et contribuerait à une meilleure mixité sociale⁸⁸. Le Comité logement Rosemont va plus loin et souhaite que la partie résidentielle du projet soit composée à 100 % de logements sociaux, afin de respecter la motion de l'arrondissement et aussi de favoriser les besoins des ménages locataires⁸⁹.

2.3.2 L'accessibilité universelle

L'enjeu de l'accessibilité universelle (AU) préoccupe l'organisme Ex aequo qui doute que le projet contribue à atteindre les engagements en matière d'équité et d'AU, du moins pas de manière exhaustive⁹⁰. L'organisme souligne les contradictions dans la section ADS+⁹¹ de l'analyse du projet. En effet, l'analyse indique que le projet contribue aux engagements en matière d'équité et d'accessibilité universelle et, en même temps, dit que les actions en ADS+ n'ont pas été appliquées et que les engagements en matière d'inclusion sont « *sans objet*⁹² ».

⁸⁴ Marc Coiteux, doc. 8.15, p. 2.

⁸⁵ Comité logement Rosemont, doc. 8.2, p. 4.

⁸⁶ Jean Latraverse et al, doc. 8.4, p. 1.

⁸⁷ Projet de PUM, Partie I, Chapitre 2, La stratégie montréalaise, doc. 5.6, p. 64.

⁸⁸ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 1; Usages, doc. 9.1, p. 1; Ex aequo, doc. 8.5, p. 18.

⁸⁹ Comité logement Rosemont, doc. 8.2, p. 4.

⁹⁰ Ex aequo, doc. 8.5, p. 4.

⁹¹ Il s'agit de l'analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle.

⁹² Ex aequo, doc. 8.5, p. 3; Ville de Montréal, Grille d'analyse Montréal 2030, doc. 11.5, p. 3-4.

Le projet de règlement, aux articles 28 et 59, prévoit que la superficie de plancher d'un usage de la famille commerce ne doit pas excéder 200 m² par établissement. Or, précise Ex aequo, les établissements d'une superficie inférieure à 300 m² sont dispensés des normes de construction sans obstacle prévues au Code de construction du Québec (CCQ). Par conséquent, les nouveaux établissements qui seraient ouverts sur le site pourraient, en théorie, comporter des marches à l'entrée ou des toilettes trop étroites, donc être inaccessibles⁹³.

Par ailleurs, poursuit l'organisme, « *si les 600 à 750 logements construits sur le site ne sont pas plus performants que le minimum prévu dans le CCQ en matière d'AU, aucun d'eux ne pourra être habité par des personnes utilisant une aide à la mobilité*⁹⁴ ».

Tout en saluant la préservation des témoins du passé, Ex aequo s'inquiète qu'aucune mention n'ait été faite en lien avec la mise en accessibilité du couvent. Pourtant, une telle démarche a été mise en œuvre dans plusieurs bâtiments, notamment l'ancien entrepôt de la Brasserie Dawes dans l'arrondissement de Lachine, l'ancienne église Erskine and American (qui fait désormais partie du Musée des beaux-arts de Montréal), la rénovation et l'agrandissement de la bibliothèque Maisonneuve, et le pavillon d'accueil de l'Assemblée nationale du Québec⁹⁵.

Toujours pour l'organisme Ex aequo, la requalification du site de l'ancien couvent des Franciscains offre une excellente occasion de réaliser un projet innovant et exemplaire en matière d'accessibilité universelle et de design universel. Elle permet également de mettre en œuvre les engagements de la Ville à combattre le capacitisme dans divers documents de planification⁹⁶. Cela permettrait d'atteindre de plus hautes normes d'accessibilité et d'adaptabilité, et d'assurer ainsi de façon durable la même qualité de vie à l'ensemble des futurs résidents⁹⁷. À cet effet, Ex aequo prône l'application de l'ADS+, ainsi qu'une collaboration étroite de l'arrondissement et du promoteur avec les organisations spécialisées en AU et en défense des droits des personnes en situation de handicap à toutes les étapes ultérieures du projet. Il souhaite également une modification du RMM qui garantirait l'application du design universel dans tous les nouveaux projets⁹⁸. Il est également souhaité que la Ville, l'arrondissement et le promoteur s'assurent que tous les espaces commerciaux sur le site soient accessibles universellement, peu importe leur superficie⁹⁹.

⁹³ Ex aequo, doc. 8.5, p. 8.

⁹⁴ *Ibid.*, p. 15.

⁹⁵ *Ibid.*, p. 9-11.

⁹⁶ Il s'agit notamment du futur PUM 2050, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD 2030) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le Plan stratégique Montréal 2030 et le Plan municipal en accessibilité universelle 2024-2030. Pour plus de détails, voir Ex aequo, doc. 8.5, p. 2-7.

⁹⁷ Ex aequo, doc. 8.5, p. 2.

⁹⁸ *Ibid.*, p. 4 et 17.

⁹⁹ *Ibid.*, p. 9-11.

Le projet est situé dans un secteur TOD. En contrepartie des dérogations importantes dont il bénéficie et avec la collaboration du gouvernement du Québec, de la Ville de Montréal et de la Société de transport de Montréal (STM), le promoteur est invité à verser une contribution financière conséquente en vue de la modernisation et de la mise en accessibilité de la station de métro Cadillac, notamment par l'ajout d'ascenseurs, et ce, au plus tard à l'ouverture de la première phase de ce projet immobilier¹⁰⁰.

Enfin, l'intégration aux immeubles de la section « accessibilité » du programme APH Select¹⁰¹, permettant d'obtenir des avantages financiers lorsqu'un projet obtient une meilleure performance en AU, permettrait à la Ville de réduire la pression sur son Programme d'adaptation de domicile (PAD). Ainsi, ces logements devraient être conformes à la norme CSA B 652 - Logement accessible de Normes d'accessibilité Canada la plus à jour ou se conformer à l'option 2 du barème d'accessibilité du programme APH Select¹⁰².

2.3.3 La répartition des usages et la flexibilité

Un enjeu de flexibilité a été soulevé par Entremise, l'organisme partenaire qui pourrait exploiter le couvent réhabilité. L'organisme salue les outils et leviers mis en place par la Ville pour s'assurer de la réalisation du projet de requalification, mais estime essentiel d'insérer cet objectif de préservation du couvent dans l'enjeu plus large de la requalification patrimoniale au Québec, en particulier les ensembles conventuels¹⁰³.

Pour Entremise, en effet, le cadre réglementaire actuel, combiné à la dynamique du marché immobilier, rend la requalification des grands bâtiments patrimoniaux, tels que le couvent de la Résurrection, extrêmement difficile, voire impossible. La démarche de tout projet immobilier doit répondre à deux impératifs essentiels : un modèle économique viable et un montage financier permettant la réalisation des travaux de mise aux normes indispensables à l'accueil de nouveaux usages¹⁰⁴.

Dans le cas du couvent, l'organisme mentionne plusieurs défis et enjeux. D'une part, ceux entourant la réalisation du projet de requalification : l'adaptation des espaces, les coûts et la complexité des mises aux normes, le manque de main-d'œuvre spécialisée, la présence de contaminants et l'accès au financement. Concernant l'opération et la pérennisation du projet, Entremise insiste sur la proportion élevée d'espaces communs, la précarité économique des éventuels occupants, la surévaluation foncière et les coûts d'entretien du bâtiment¹⁰⁵.

¹⁰⁰ Ex aequo, doc. 8.5, p. 13.

¹⁰¹ APH Select est un produit d'assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs axé sur l'abordabilité, l'accessibilité universelle et la compatibilité climatique de la Société canadienne d'hypothèque et logement (SCHL). Il utilise un système de points pour offrir des incitatifs d'assurance fondés sur l'abordabilité, l'efficacité énergétique et l'accessibilité. Des incitatifs allant de primes réduites et de périodes d'amortissement plus longues sont offerts pour la construction, ou les propriétés existantes. Pour en savoir plus, visiter : www.cmhc-schl.gc.ca.

¹⁰² Ex aequo, doc. 8.5, p. 16-17.

¹⁰³ Entremise, doc. 8.6, p. 2.

¹⁰⁴ *Ibid.*, p. 4-5.

¹⁰⁵ *Ibid.*, p. 5-6.

D'autre part, deux enjeux majeurs compromettent la faisabilité technique et financière du volet requalification du couvent du projet. Entremise souligne que certaines contraintes d'usage prescrites par l'article 45 du projet de règlement ont des implications majeures sur la viabilité du projet :

- Le manque de flexibilité dans le choix des occupants par aire de plancher;
- Les contraintes techniques du bâtiment;
- Les contraintes et les surcoûts importants de mise aux normes liés à la cohabitation de certaines catégories d'usage au sein du bâtiment;
- La difficulté à accueillir des occupants en adéquation avec la philosophie et les objectifs du projet¹⁰⁶.

En ce qui concerne la question du fardeau fiscal anticipé pour la portion du projet relative à la requalification du couvent, et sachant que la taxe municipale est calculée sur la valeur au rôle d'évaluation foncière de l'immeuble, Entremise « *craind que le projet du couvent de la résurrection se voit très prochainement contraint de payer une taxe municipale très élevée, qui ne reflète pas les usages à but non lucratif et communautaire prévu dans le lieu*¹⁰⁷ ».

Comme solution, la Ville est appelée à adopter, dans la mesure de ses pouvoirs, une posture facilitatrice pour appuyer la réussite du volet Entremise du projet proposé. Elle pourrait, par exemple, accompagner et soutenir Entremise dans la recherche de solutions à la question du fardeau fiscal et alléger les contraintes prévues au projet de règlement, en permettant une plus grande flexibilité quant aux usages¹⁰⁸.

Considérant le rôle stratégique de ce projet de requalification, sachant qu'il a le potentiel d'ouvrir la voie à une stratégie répliquable d'usages collectifs pour des sites patrimoniaux, Entremise propose que les solutions non exhaustives suivantes soient explorées avec les autorités municipales compétentes :

- Reconnaître la fiducie d'utilité sociale comme entité juridique propriétaire pouvant bénéficier d'une exemption, d'un crédit ou d'une évaluation à la baisse de taxe foncière;
- Établir un taux de taxation moindre et spécifique pour les projets immobiliers collectifs occupés par des organismes d'économie sociale;
- Participer à la réflexion pour un mécanisme de captation de la plus-value foncière générée par le projet de requalification permettant d'appuyer la préservation et l'entretien des grands ensembles conventuels et d'autres ensembles religieux;
- Faire du projet de requalification du couvent de la Résurrection un banc d'essai pour la réflexion sur les incitatifs réglementaires et fiscaux;

¹⁰⁶ Entremise, doc. 8.6, p. 6, 9-10.

¹⁰⁷ *Ibid.*, p. 8.

¹⁰⁸ *Ibid.*, p. 2-3.

- Retirer des restrictions (article 45 du règlement) quant au pourcentage des familles d'usages permis par le règlement¹⁰⁹.

Pour Entremise, enfin, « *le meilleur levier dont dispose la Ville pour garantir la requalification du couvent et assurer sa vocation sociocommunautaire réside dans les clauses d'un accord de développement entre la Ville et le promoteur et plus spécifiquement les prescriptions relatives à la propriété du bâtiment par un OBNL à l'issue du projet de requalification*¹¹⁰ ».

2.4 Les hauteurs, le cadre bâti et l'insertion dans le milieu

Sans remettre en question l'ensemble du projet, plusieurs participants ont exprimé leurs inquiétudes en lien avec les hauteurs proposées, principalement pour la tour de 23 étages jugée trop élevée pour un secteur institutionnel côtoyant du résidentiel où les bâtiments sont majoritairement de faible hauteur. Il s'agit pour eux d'un milieu de vie à échelle humaine avec des habitations ne dépassant pas trois étages, loin des caractéristiques d'un secteur comme Griffintown¹¹¹. En effet, disent-ils, aucun bâtiment à proximité n'a autant d'étages, que ce soit le pavillon Maisonneuve-Rosemont, les tours Méritas, les tours Gazaille, Cité nature, le Lux, Elogia ou la future maison des aînés. Il n'y aurait que le Village Olympique qui a un sommet plus haut, mais son architecture et la grandeur du terrain le font paraître plus bas¹¹². La tour de 23 étages serait acceptable si elle était proche du Stade olympique ou sur une artère principale comme la rue Sherbrooke, car elle correspond plus à un projet pour le centre-ville¹¹³.

Ainsi, la tour de 23 étages sur le site serait en décalage complet avec le quartier. Elle compromettrait la qualité du cadre de vie des citoyens des quartiers environnants et l'harmonie architecturale du secteur. Elle constituerait un obstacle visuel important, défigurerait le paysage et réduirait la luminosité sur les espaces verts adjacents comme le parc du Bois-des-Pères¹¹⁴. Des participants trouvent que le taux d'implantation au sol paraît inapproprié pour un site voisin d'une zone naturelle sensible et pourrait aggraver la fragmentation de l'écosystème local¹¹⁵.

Un citoyen estime que les projections présentées par le promoteur sont trompeuses, car le terrain des Franciscains est au sommet d'une côte avec une dénivellation d'environ 15 à 20 mètres. En réalité, à l'est

¹⁰⁹ Entremise, doc. 8.6, p. 8-9.

¹¹⁰ *Ibid.*, p. 10.

¹¹¹ Implantation et hauteurs, doc. 9.2, p. 3; Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 4.

¹¹² Implantation et hauteurs, doc. 9.2, p. 2.

¹¹³ *Ibid.*, p. 1.

¹¹⁴ Marc Coiteux, doc. 8.15, p. 1; Implantation et hauteurs, doc. 9.2, p. 1-2; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 1.

¹¹⁵ Implantation et hauteurs, doc. 9.2, p. 1.

de Lacordaire et au sud de Rosemont, les quartiers résidentiels environnants, et ce, jusqu'au boulevard Langelier à l'est et à la rue Sherbrooke au sud, sont clairement plus bas. Ces résidents auront une vue nettement plus imposante de la tour de 23 étages¹¹⁶. Il n'est donc pas convaincu par l'argument selon lequel le bâtiment principal du futur hôpital Maisonneuve-Rosemont sera plus haut que la tour de 23 étages proposée après les travaux d'agrandissement. D'une part, ce bâtiment sera visiblement plus en retrait sur les terrains de l'hôpital Maisonneuve qui assure une fonction institutionnelle existante depuis les années 50 et à laquelle les résidents sont habitués. En revanche, la tour de 23 étages quant à elle « *se veut une cassure importante dans le tissu résidentiel et sera omniprésente dans l'horizon de milliers de résidents*¹¹⁷ ». Également, un autre estime que les réponses données par l'architecte sur les questions relatives aux études d'ensoleillement n'étaient pas convaincantes, car le soleil à son zénith (plein sud) viendra frapper sur la partie la plus large de la tour de 23 étages, jetant une ombre sur l'ensemble du site entre la tour et la rue Lacordaire, et ce, pendant une bonne partie de la journée¹¹⁸.

D'autres craignent qu'une densité trop élevée n'entraîne des impacts négatifs sur l'environnement urbain et sur les résidents. En effet, l'augmentation de la densité de population entraînera une hausse des flux automobiles et de la congestion. Aussi, estiment-ils, il y aura un impact sur les services du secteur, d'où les réserves formulées envers la capacité des écoles et garderies à absorber tous les nouveaux résidents¹¹⁹.

Des participants proposent que la planification du projet, tout en respectant les seuils de densité, assure une interface harmonieuse et respecte l'échelle humaine des bâtiments du quartier en maintenant une cohérence visuelle. Pour y arriver, il est suggéré de diminuer la hauteur de la tour de 23 étages et d'ajuster la hauteur des autres bâtiments. Par exemple, certains proposent d'abord de diminuer la hauteur du bâtiment de 8 étages longeant la rue Dickson à 6 étages. Cela permettrait d'avoir une continuité avec la construction actuelle de la résidence pour aînées de 6 étages au coin de la rue Dickson et de la rue Sherbrooke. Ensuite, de diminuer les hauteurs des autres bâtiments de 13 à 11 étages et de 23 à 16 étages afin d'avoir une progression constante des hauteurs qui soit proportionnelle avec celle du nouvel hôpital Maisonneuve-Rosemont. Enfin, d'aligner l'agrandissement du bâtiment communautaire avec le centre de recherche voisin et de limiter sa hauteur à celle du couvent qui est de 4 étages¹²⁰.

Afin d'assurer une gradation des hauteurs en cohérence avec la hauteur projetée du projet d'agrandissement de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont, des participants souhaitent que le bâtiment A2 ait une hauteur d'environ 18 étages au lieu de 23. Ainsi, la nouvelle gradation des hauteurs devrait être de 8

¹¹⁶ Marc Coiteux, doc. 8.15, p. 1.

¹¹⁷ *Idem*.

¹¹⁸ *Ibid.*, p. 2.

¹¹⁹ Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 5; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 1.

¹²⁰ Implantation et hauteurs, doc. 9.2, p. 2.

étages pour le bâtiment B1, 13 étages pour le bâtiment A1, 18 étages pour le bâtiment A2 et 16 étages¹²¹ pour le futur hôpital. Cela permettrait d'atténuer l'effet de mur visuel. Des maximums de hauteurs variant de 10 à 13 étages sont également suggérés¹²².

D'autres souhaitent qu'une planification adéquate de la forme et de la hauteur de l'édifice C2, lequel doit abriter du logement social, soit faite afin de garantir une harmonie avec le couvent, et que le revêtement de la tour principale reflète le boisé dans ses couleurs et matériaux, ou encore reprenne des éléments architecturaux du couvent. Enfin, il est proposé d'adapter les normes d'implantation afin de préserver les infrastructures existantes et éviter l'encombrement des rues adjacentes¹²³.

2.5 Les aménagements et la protection de la biodiversité

Plusieurs participants sont préoccupés par les aménagements proposés, la protection de la biodiversité ainsi que la gestion des eaux usées et des déchets.

2.5.1 Les aménagements

Pour plusieurs, l'aménagement extérieur semble principalement axé sur l'esthétique avec très peu d'initiatives durables, d'où des interrogations sur l'entretien à long terme et la croissance des arbres¹²⁴. La végétation serait également inadéquate, car le promoteur aurait accordé très peu d'attention aux espèces locales et indigènes¹²⁵. Certains estiment également que les espaces extérieurs semblent insuffisamment alignés avec une vision de développement durable, car il y aurait peu d'information sur les mesures prévues limitant l'imperméabilisation des sols ou maximisant les espaces verts¹²⁶. Aussi, malgré les égards accordés aux espaces extérieurs prévus et la réhabilitation d'une partie du boisé des Franciscaïns, des participants estiment qu'ajouter « *une grande impression de béton serait contraire à l'objectif recherché*¹²⁷ ».

Avec la construction d'environ 850 logements à proximité de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont, un citoyen estime fort probable que de futurs résidents soient des employés dudit hôpital. Par conséquent, il serait important d'ajouter un lien pour les piétons entre l'hôpital et le projet¹²⁸. De même, l'intégration

¹²¹ Il s'agit ici de 16 étages institutionnels qui se situent autour de 80 mètres.

¹²² Jean Latraverse et al, doc. 8.4, p. 1; Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 4; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 2; Implantation et hauteurs, doc. 9.2, p. 2.

¹²³ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 2.

¹²⁴ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 2; Aménagements et espaces extérieurs, doc. 9.4, p. 2.

¹²⁵ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 3.

¹²⁶ Aménagements et espaces extérieurs, doc. 9.4, p. 2.

¹²⁷ *Idem*.

¹²⁸ André Boisvert, doc. 8.1, p. 1.

des infrastructures écologiques telles que des zones de biorétention, des toits végétalisés et des jardins communautaires pourrait atténuer les effets d'îlots de chaleur urbains¹²⁹. Il est également souhaité que l'aménagement des espaces verts priorise la plantation d'espèces indigènes et nectarifères afin de préserver l'équilibre de l'écosystème environnant¹³⁰. Bref, la priorité devrait être donnée à la durabilité écologique, à la biodiversité et à la résilience climatique¹³¹.

2.5.2 La gestion des déchets, des eaux usées et de ruissellement

Face à l'ampleur du projet, un citoyen s'interroge sur la prise en compte d'un système d'égouts conséquent dont la fonction serait de contrer les refoulements dans le secteur du boulevard Rosemont et de la rue Cadillac, d'autant plus que la noue¹³² installée dans le parc Pierre-Bédard n'a pas encore fait ses preuves¹³³. D'autres participants déplorent que l'arrondissement n'ait pas autorisé un lieu de retour pour les contenants consignés dans le règlement proposé. Avec un lieu de retour de contenants consignés sur le site, on montrerait que le projet est sensible au développement durable et à la réduction des déchets¹³⁴.

Pour plusieurs, un projet d'une telle ampleur doit être pourvu de réservoirs souterrains afin d'accueillir les eaux de ruissellement en cas de fortes pluies. C'est pourquoi on devrait s'assurer que les réseaux d'égouts pluvial et sanitaire existants aient la capacité de recevoir les surplus des nouveaux débits afin d'éviter des inondations et des refoulements d'égouts pour les propriétés situées en contrebas du boulevard Rosemont¹³⁵.

2.5.3 La protection de la biodiversité

Tous les participants à la consultation saluent la conservation de la partie privée du boisé des Franciscains et son rattachement au boisé public actuel. Pour le Comité de Surveillance Louis-Riel, « *elle rehaussera la santé biologique de l'espace naturel en permettant l'accroissement du territoire disponible pour l'implantation accrue d'espèces végétales et fauniques*¹³⁶ ». L'aménagement paysager écologique des espaces communs pourrait également favoriser l'établissement d'une nature en santé à proximité des futurs résidents en créant un milieu de vie de qualité favorable à leur bien-être. Une telle approche prend

¹²⁹ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 2.

¹³⁰ Aménagements et espaces extérieurs, doc. 9.4, p. 2; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 2.

¹³¹ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 2.

¹³² Les noues végétalisées sont des fossés aménagés, peu profonds et larges. Elles sont généralement placées en bordure de routes formant ainsi des bassins de rétention et d'infiltration linéaires. Ce sont des ouvrages qui favorisent la gestion des eaux de surface (les eaux de ruissellement et les eaux pluviales) sur la parcelle. <https://www.avizo.ca/2021/12/28/les-noues-vegetalisees-des-ouvrages-de-gestion-des-eaux-pluviales-efficaces/>.

¹³³ Jean Paquette, doc. 8.8, p. 1.

¹³⁴ André Boisvert, doc. 8.1, p. 1; Usages, doc. 9.1, p. 1.

¹³⁵ Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 3; François J. Durand, doc. 8.10, p. 1.

¹³⁶ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 4.

d'autant plus d'importance que cet ensemble du domaine des Franciscains s'inscrit dans le réseau de connectivité écologique du parcours du ruisseau de la Grande-Prairie ainsi que dans le plan de biodiversité de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. Constituant l'une des dernières parcelles de la forêt originale ancestrale précoloniale occupée par l'érablière à caryer, le boisé devient dans ces réseaux un puits de biodiversité de très grande valeur par son intégrité écologique et la présence d'espèces végétales et animales devenues rares en milieu urbain¹³⁷. Il contribue ainsi à la résilience environnementale du quartier, améliorant la qualité de l'air, limitant les îlots de chaleur et offrant un refuge précieux pour les citoyens¹³⁸.

Toutefois, des réserves et inquiétudes sont exprimées. En effet, note le Comité de Surveillance Louis-Riel, peu de détails sont avancés à ce stade quant à d'éventuels travaux de conservation de la nature et au développement d'un pôle d'activités communautaires. On distingue deux grandes catégories de menaces qui pèsent sur les écosystèmes : les dommages anthropiques causés par un mauvais usage des sites et la détérioration de l'intégrité écologique qui résulte des processus biologiques ou climatiques naturels, comme la propagation de ravageurs ou la présence de plantes exotiques envahissantes¹³⁹. On doute aussi de la capacité de la Ville et de l'arrondissement à prendre convenablement soin du boisé, d'autant plus que beaucoup d'arbres sont tombés lors du verglas de 2023 et qu'aucun nettoyage n'aurait été fait¹⁴⁰.

Pour ce qui est de la fréquentation accrue et du piétinement, l'ajout de plusieurs centaines d'unités de logement à proximité du parc du Bois-des-Pères fait craindre des dommages potentiels conséquents, voire irréversibles. Depuis la pandémie, observent plusieurs participants, une fréquentation continue et l'absence d'entretien des sentiers génèrent inévitablement des zones boueuses ou obstruées et favorisent l'agrandissement du piétinement des sous-bois¹⁴¹. Aussi, le tracé de circulation piétonne de certains secteurs découle davantage de sentiers informellement créés plutôt que d'une planification éclairée et conçue pour une déambulation sécuritaire et une découverte agréable du boisé¹⁴². Au regard du fait qu'il constitue à la fois un habitat et un refuge pour la faune et la flore, une citoyenne n'est pas d'accord qu'un chemin soit ouvert entre le boisé du domaine et le parc du Bois-des-Pères¹⁴³.

Le Comité de Surveillance Louis-Riel souligne que la lisière nord-ouest du Bois-des-Pères est adjacente à une grande surface de stationnement utilisée par l'hôpital Maisonneuve-Rosemont et les autres institutions

¹³⁷ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 4; Catalina Gutiérrez, doc. 8.12, p. 1.

¹³⁸ Catalina Gutiérrez, doc. 8.12, p. 1.

¹³⁹ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 4 et 7.

¹⁴⁰ Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 1.

¹⁴¹ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 8; Aménagements et espaces extérieurs, doc. 9.4, p. 1; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 1.

¹⁴² Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 8; Aménagements et espaces extérieurs, doc. 9.4, p. 1; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 1.

¹⁴³ Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 4; Catalina Gutiérrez, doc. 8.12, p. 1.

voisines¹⁴⁴. Cet espace est utilisé comme dépôt à neige. La topographie des lieux présentant une pente vers le sud et les espaces boisés laisse supposer qu'une bonne partie des eaux de drainage de ces neiges polluées migrent vers le bas de la pente charriant avec elles, lors du dégel printanier, les sels minéraux de déglçage et des traces d'hydrocarbures néfastes pour la santé des végétaux. Les dommages de cet écoulement sont visibles sur la rangée de chênes rouges situés sur le terrain des Franciscains en bordure du stationnement du centre de recherche. La perturbation peut également nuire aux efforts de restauration écologique et favoriser l'établissement d'espèces introduites envahissantes comme le nerprun cathartique¹⁴⁵.

Quant aux changements climatiques et biotiques, le Comité de Surveillance Louis-Riel note que les perturbations telles que la sécheresse, les chaleurs extrêmes, les inondations, le verglas et les tempêtes ont souvent un impact direct sur la biodiversité, en particulier sur les processus d'alimentation et de reproduction des insectes et de l'ensemble de la faune¹⁴⁶. De même, l'envahissement des milieux naturels par des plantes exotiques est l'une des principales causes de la perte d'habitat¹⁴⁷.

Finalement, un citoyen exprime son inquiétude de voir le projet perturber l'écosystème du parc du Bois-des-Pères en raison des risques de collision des oiseaux avec les vitres et de la pollution lumineuse qui perturbe les cycles de reproduction des insectes nocturnes et des papillons¹⁴⁸.

Malgré les inquiétudes, plusieurs pistes sont proposées. Le Comité de Surveillance Louis-Riel estime qu'une connaissance approfondie de l'état des lieux est essentielle à l'établissement d'une bonne stratégie de conservation de l'intégrité écologique. C'est pourquoi, soutient l'organisme, il faut, avant toute intervention, se poser certaines questions clés pour mieux comprendre l'équilibre des écosystèmes et se doter d'outils permettant de connaître quelles sont les menaces potentielles, immédiates et à long terme qui les affectent¹⁴⁹. Il souligne l'importance de se doter d'un plan de mise en valeur et d'un plan de gestion écologique pour l'ensemble du boisé avant la fin des travaux¹⁵⁰.

Quelles que soient les intentions de conservation, la participation citoyenne est indispensable. À cet effet, les participants, en particulier ceux résidant à proximité, deviennent des ambassadeurs engagés dans la conservation des lieux, car leur simple présence agirait comme un mécanisme de surveillance, réduisant

¹⁴⁴ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 10.

¹⁴⁵ *Idem*.

¹⁴⁶ *Ibid.*, p. 11-12.

¹⁴⁷ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 11-12.

¹⁴⁸ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 3.

¹⁴⁹ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 7.

¹⁵⁰ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 7; Présentation, doc. 8.3.1, p. 11.

les risques de dégradations causées par de mauvais usages¹⁵¹. Pour plusieurs, cette implication citoyenne n'est pas suffisante pour assurer un entretien régulier et à long terme. La participation de ressources spécialisées en écologie et en conservation de la nature, qu'elles soient municipales ou communautaires, est déterminante et pourrait garantir la pérennité des initiatives communautaires et le maintien de l'intégrité des efforts de conservation¹⁵².

Pour le Comité de Surveillance Louis-Riel, il est urgent de commencer dès maintenant les efforts de conservation et de restauration des milieux naturels¹⁵³. Entre autres mesures, mentionnons un statut officiel de conservation, la démarcation de sentiers pédestres, la clôture de certains habitats fragiles, et l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan de gestion écologique¹⁵⁴.

D'autres mesures doivent être mises en place pour protéger la faune et la flore, notamment l'utilisation des vitrages anticollision, l'adoption de bonnes pratiques de gestion de l'éclairage artificiel, telles que l'utilisation de luminaires à faible émission de lumière (moins de 3000 kelvins)¹⁵⁵, ainsi que les plantations écologiques qui favorisent les pollinisateurs et les oiseaux¹⁵⁶. Finalement, certains proposent de s'inspirer de projets comme Polliflora ou encore celui du campus de l'ÉTS pour aménager des microhabitats¹⁵⁷.

2.6 La mobilité

Plusieurs préoccupations en lien avec le nombre de cases de stationnement, la circulation automobile, la sécurité et la mobilité durable ont été soulevées.

2.6.1 Le stationnement

Le projet prévoit plus ou moins 245 places de stationnement souterrain pour près de 750 logements privés. Plusieurs participants estiment que ce nombre est insuffisant. Potentiellement, si chaque propriétaire ou résident possède une voiture, quelques centaines de voitures supplémentaires devront trouver du stationnement dans les rues avoisinantes, en plus des visiteurs et des employés de l'hôpital. Avec les problèmes de stationnement déjà existants dans le quartier, le surplus de voitures aggravera la situation

¹⁵¹ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 13.

¹⁵² Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 13; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 4; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 1.

¹⁵³ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3, p. 14.

¹⁵⁴ Catalina Gutiérrez, doc. 8.12, p. 1; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 4; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 1-3; Véronique Rousseau, doc. 8.16, p. 2.

¹⁵⁵ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 3; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 1-3.

¹⁵⁶ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 3; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 2.

¹⁵⁷ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 3; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 1-3.

et créera des tensions et de possibles affrontements entre citoyens¹⁵⁸. De plus, deux de ces rues sont bordées de voies réservées au transport collectif et, note un citoyen, les stationnements qui desservent les organisations publiques ne sont jamais mis à la disposition de futurs habitants des projets avoisinants¹⁵⁹.

Tout en reconnaissant la nécessité de réduire la place des véhicules dans l'espace public et de favoriser les autres moyens de déplacement, un citoyen conteste lui aussi le ratio de stationnement à 0,51 par logement. Quand bien même les gens nantis utiliseraient les transports collectifs, ils restent propriétaires de véhicules qu'ils utilisent à l'occasion. On doute également que les futurs résidents marchent pour se rendre au métro Cadillac ou l'Assomption qui ne sont pas si proches¹⁶⁰. Il serait ainsi irréaliste de penser qu'un si grand nombre de résidents voyageraient uniquement par les transports en commun et que ceux de 50 ans et plus prendraient un vélo sur les rues glacées en hiver pour se déplacer¹⁶¹.

Le fait que certains occupants du futur projet possèdent une résidence secondaire a complètement été occulté durant la consultation. Pourtant, elle va de soi avec le besoin de posséder un véhicule pour s'y rendre¹⁶².

Des participants font part de leurs craintes face à certains défis qui pourraient se présenter : l'institution d'une vignette de résidents sur les rues avoisinantes au projet qui serait perçue comme une taxe indirecte qui semble inadéquate¹⁶³ et la difficulté d'accès pour des intervenants à domicile auprès des personnes âgées¹⁶⁴.

Finalement, un citoyen souligne que la documentation sur le projet ne montre pas de stationnement prévu pour les logements communautaires (emplacements 1 et 4). Bien que le partenaire pour cette partie du projet soit inconnu, il se demande si ce dernier aura les fonds nécessaires à la construction de stationnements pour lesdits logements¹⁶⁵.

Afin de répondre aux besoins générés par le nombre d'unités et les contraintes résultant de la fréquentation de l'hôpital et du pensionnat, plusieurs pistes de solutions sont proposées, que ce soit l'augmentation du nombre de places de stationnement sur le site au-delà du nombre projeté, qui permettrait d'avoir un bon volume d'autopartage, ou bien encore la réduction de la taille du projet¹⁶⁶. Certains estiment qu'un ratio d'au

¹⁵⁸ Jean Latraverse et al, doc. 8.4, p. 1; François J. Durand, doc. 8.10, p. 1; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 3.

¹⁵⁹ Alain Desnoyer, doc. 8.9, p. 1.

¹⁶⁰ Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 3; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6, p. 3; André Boisvert, doc. 8.1, p. 2.

¹⁶¹ Maryse Tardif et Mario Mercille, doc. 8.11, p. 1.

¹⁶² Alain Desnoyer, doc.8.9, p. 1.

¹⁶³ *Idem*.

¹⁶⁴ Maryse Tardif et Mario Mercille, doc. 8.11, p. 1-2.

¹⁶⁵ André Boisvert, doc. 8.1, p. 1.

¹⁶⁶ Alain Desnoyer, doc. 8.9, p. 2; François J. Durand, doc. 8.10, p. 1; Accessibilité et déplacements, doc. 9.3, p. 2.

moins 1 case de stationnement par logement faciliterait également la vente et la location des condos¹⁶⁷. Une autre citoyenne souhaite plutôt qu'un minimum de places de stationnement soit prévu afin d'éviter un engorgement de la circulation automobile à l'intersection Dickson/Lacordaire¹⁶⁸.

Pour d'autres, l'édifice de logement social faisant face au boulevard Rosemont devrait avoir deux étages de stationnement, un étage pour les logements et commerces et l'autre pour les utilisateurs du couvent¹⁶⁹. Aussi, en l'absence de places de stationnement de courte durée sur la rue en U, des citoyens proposent que soient prévus des espaces de livraison de colis et d'épicerie sur le site ainsi que la concertation avec l'hôpital aux fins de mutualisation¹⁷⁰.

En ce qui concerne le stationnement pour vélos, le règlement prévoit environ 900 cases dans la partie privée du projet contre 300 environ pour la partie logements sociaux, soit la norme standard. Toutefois, note un citoyen, la documentation disponible ne montre pas la localisation des stationnements pour vélos et la planification des déplacements à vélo sur le site¹⁷¹. Compte tenu du climat de Montréal, ce dernier propose que les 1200 espaces pour vélos soient situés à l'intérieur et disposent d'un accès sécurisé ainsi que d'une zone d'entretien. L'arrondissement et le promoteur sont donc invités à consulter des spécialistes pour un aménagement adéquat et la planification de stationnement pour vélos de courte durée pour les visiteurs¹⁷².

2.6.2 La circulation automobile et la sécurité

Les citoyens ont exprimé de nombreuses inquiétudes concernant les effets du projet sur la circulation. Le projet ne semble pas tenir compte des impacts sur la circulation actuelle dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Pour des participants, le quadrilatère formé par les boulevards Rosemont/Assomption et les rues Sherbrooke et Dickson est déjà saturé par le flux de véhicules des employés de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont, des patients, des parents d'élèves du Pensionnat Notre-Dame des Anges, des bénévoles ainsi que des nombreux visiteurs qui affluent quotidiennement¹⁷³.

Un citoyen observe par ailleurs que le site est mal desservi par les transports en commun. Les stations de métro Cadillac et Assomption sont à bonne distance de marche¹⁷⁴. Conséquemment, certains estiment que l'ajout de près de 900 nouveaux logements entraînera une pression accrue sur les infrastructures existantes.

¹⁶⁷ Accessibilité et déplacements, doc. 9.3, p. 2.

¹⁶⁸ Véronique Rousseau, doc. 8.16, p. 2.

¹⁶⁹ André Boisvert, doc. 8.1, p. 1.

¹⁷⁰ François J. Durand, doc. 8.10, p. 1; André Boisvert, doc. 8.1, p. 2.

¹⁷¹ André Boisvert, doc. 8.1, p. 2.

¹⁷² *Idem*.

¹⁷³ Alain Desnoyer, doc. 8.9, p. 1; Véronique Rousseau, doc. 8.16, p. 1-2.

¹⁷⁴ Alain Desnoyer, doc. 8.9, p. 1.

Or, l'impact de l'augmentation de la densité résidentielle sur les transports en commun locaux ne serait pas abordé de manière satisfaisante¹⁷⁵.

Des problèmes de circulation sur le boulevard Rosemont sont anticipés avec l'augmentation du trafic que va générer le projet. Assurément, la rue en U du projet va servir pour l'approvisionnement des commerces, l'accès au stationnement des logements communautaires et au ramassage des ordures des édifices non privés. Seulement, la documentation du projet ne montre pas bien le partage de l'entrée de ladite rue avec l'hôpital. Le site Internet du gouvernement du Québec sur la modernisation de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont indique que le nouvel hôpital sera érigé en remplacement d'un stationnement existant et qu'un grand stationnement souterrain d'une capacité de 1100 cases sera aménagé, avec probablement une entrée et sortie sur Rosemont. D'où les inquiétudes si les deux entrées sont rapprochées¹⁷⁶.

Pour d'autres encore, l'entrée et la sortie du stationnement souterrain sur la rue Dickson seront problématiques. En effet, la rue Dickson est en pente descendante avec une courbe vers la droite. L'augmentation du trafic, combinée aux mauvais comportements de certains conducteurs, constitueraient une menace pour la sécurité des piétons, cyclistes et résidents du secteur¹⁷⁷. Certains partagent leur vécu du quartier en ces termes :

« Les automobilistes qui circulent vers le sud sur le boulevard Lacordaire accélèrent avant le feu de circulation du boulevard Rosemont et dévalent la pente souvent à une vitesse supérieure à la limite de 50 km permise. Aussi, l'autobus 32, après son arrêt au feu de circulation, reprend de la vitesse et traverse trois voies de circulation pour aller tourner à gauche deux coins de rue plus loin, plus souvent qu'autrement s'immobilisant dans la voie de gauche en attendant l'occasion de pouvoir le faire. Ainsi, ajouter une entrée et sortie dans une pareille situation serait une invitation aux accidents¹⁷⁸ ».

Ainsi, du moment où les voitures et les cyclistes circulant sur Dickson en direction sud atteignent rapidement la vitesse maximale après l'intersection du boulevard Rosemont du fait de la pente descendante, les sorties et les entrées de voitures en provenance du projet causeront des ralentissements sinon des arrêts brusques, voire des accidents. Or, les réponses apportées par les intervenants lors de la consultation sont loin d'être rassurantes¹⁷⁹.

Pour faire face aux enjeux liés à la circulation automobile et à la sécurité, les citoyens ont fait plusieurs propositions en vue de repenser la mobilité et l'accessibilité en intégrant des solutions durables. Il s'agit

¹⁷⁵ Accessibilité et déplacements, doc. 9.3, p. 2; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 3.

¹⁷⁶ André Boisvert, doc. 8.1, p. 1-2; Jean Latraverse et al, doc. 8.4, p. 1; Accessibilité et déplacements, doc. 9.3, p. 1-2; Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 3.

¹⁷⁷ Véronique Rousseau, doc. 8.16, p. 1-2.

¹⁷⁸ Maryse Tardif et Mario Mercille, doc. 8.11, p. 1; Accessibilité et déplacements, doc. 9.3, p. 3.

¹⁷⁹ Jean Latraverse et al, doc. 8.4, p. 1; François J. Durand, doc. 8.10, p. 1.

d'abord pour eux de prévoir des infrastructures adaptées pour le transport actif, telles que des pistes cyclables sécurisées et des trottoirs aménagés afin d'encourager les déplacements non motorisés. Ensuite, de promouvoir l'utilisation des transports collectifs en créant des stationnements adaptés¹⁸⁰. Afin d'inciter les gens à prendre le transport collectif, on suggère d'offrir des cartes de métro ou des abonnements Bixi¹⁸¹.

Une autre solution serait soit de créer une voie protégée d'entrée et de sortie du stationnement, ou bien de les placer vis-à-vis de la rue Pierre-Bédard¹⁸². Par ailleurs, considérant que l'entrée du stationnement souterrain sera située dans une pente dotée d'une courbe sur la rue Dickson et que l'implantation prochaine du Réseau express vélo et du tramway se fera sur la même rue, un citoyen souhaite que l'accès au stationnement souterrain se fasse à même le site du projet¹⁸³. Finalement, une citoyenne propose qu'aucune entrée automobile ne se fasse sur le boulevard Rosemont¹⁸⁴.

2.6.3 La mobilité durable

En lien avec la mobilité durable, certains participants estiment que les mesures proposées pour gérer l'augmentation du trafic dans le secteur semblent insuffisantes, d'autant plus qu'il n'est prévu aucun aménagement visant à ajouter des corridors piétons sécurisés ou des pistes cyclables adaptées¹⁸⁵.

Pour combler cette lacune, il est souhaité qu'un plan détaillé et adapté soit présenté pour garantir la sécurité des déplacements actifs¹⁸⁶. Aussi, on propose l'ajout d'une sortie pour les piétons sur la rue Dickson près de la rue Pierre-Bédard afin de faciliter les déplacements vers la station de métro Cadillac et les commerces situés sur la rue Sherbrooke. Le passage à travers le boisé identifié sur les aménagements allant vers Dickson est peut-être adéquat pour les belles saisons, mais problématique en hiver¹⁸⁷.

2.7 La gouvernance du projet

Plusieurs participants ont exprimé des inquiétudes relatives aux impacts des travaux et aux conditions de succès de la réhabilitation du couvent.

¹⁸⁰ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 3.

¹⁸¹ Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 3.

¹⁸² François J. Durand, doc. 8.10, p. 1.

¹⁸³ Accessibilité et déplacements, doc. 9.3, p. 2-3.

¹⁸⁴ Véronique Rousseau, doc. 8.16, p. 2.

¹⁸⁵ Accessibilité et déplacements, doc. 9.3, p. 1.

¹⁸⁶ *Ibid.*, p. 2.

¹⁸⁷ André Boisvert, doc. 8.1, p. 1; Accessibilité et déplacements, doc. 9.3, p. 1.

En ce qui concerne la durée des travaux et leurs impacts, certains estiment que le projet de Prével et les travaux d'agrandissement de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont vont générer beaucoup de bruit et auront un impact significatif sur la quiétude et la qualité de vie des résidents. Ces travaux vont générer de la pollution sonore, visuelle et atmosphérique dans un secteur qui accueille une école primaire sans air climatisé, un centre de la petite enfance et de nombreuses résidences¹⁸⁸. Les impacts pourraient également affecter certains résidents de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve¹⁸⁹. Certains regrettent que « *la loi 16*¹⁹⁰ *ait bâillonné la voix des résidents du quartier en ce qui a trait à HMR au moment où le quartier s'apprête à vivre un enfer avec deux grands projets majeurs pour les 10 prochaines années*¹⁹¹ ». Un citoyen appelle le promoteur à la vigilance afin que les travaux de dynamitage n'occasionnent pas de dommages aux bâtiments voisins. La création d'un comité de bon voisinage pour suivre les travaux est souhaitée¹⁹² ainsi qu'une collaboration et une communication accrues entre et avec les arrondissements de Rosemont-La Petite-Patrie et de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve afin d'assurer un meilleur nettoyage des rues et une meilleure gestion du stationnement¹⁹³.

Pour ce qui est des enjeux patrimoniaux liés à la réhabilitation du couvent, Héritage Montréal souhaite que les rôles respectifs de la Ville de Montréal, du promoteur et du partenaire chargé de cette réaffectation communautaire soient précisés. Étant donné que la réaffectation du cloître sera centrale au succès du projet, il est primordial d'en assurer une solide gouvernance et un financement conséquent¹⁹⁴. L'organisme apprécie l'approche de concertation du promoteur qui a rencontré plusieurs parties prenantes dans le processus, car elle favorise une prise en compte des enjeux inévitablement multiples d'un tel projet de requalification, sans toutefois se substituer au processus décisionnel¹⁹⁵.

¹⁸⁸ Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 3; Véronique Rousseau, doc. 8.16, p. 1-2.

¹⁸⁹ Accessibilité et déplacements, doc. 9.3, p. 1.

¹⁹⁰ Loi 16, Loi modifiant la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

¹⁹¹ Véronique Rousseau, doc. 8.16, p. 1-2.

¹⁹² Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 4.

¹⁹³ Accessibilité et déplacements, doc. 9.3, p. 1.

¹⁹⁴ Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 2-3.

¹⁹⁵ *Ibid.*, p. 2.



RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE DE L'OCPM

Ancien couvent des Franciscains

Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants



3 Les constats et l'analyse de la commission

3.1 Le contexte général

Le projet soumis à la consultation consiste au redéveloppement à des fins mixtes de l'ensemble conventuel des Franciscains situé dans l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. Ce domaine institutionnel désormais vacant se trouve dans un vaste quadrilatère composé majoritairement d'institutions publiques tout en étant voisin de quartiers résidentiels.

Il se situe dans un contexte de crise du logement ayant pour réponse la densification de l'habitation et l'augmentation de l'offre de logement social et abordable. Il s'inscrit aussi dans le cadre d'une conscientisation croissante aux impacts des changements climatiques sur les milieux de vie. L'approche prônée est d'accorder moins de place à l'auto solo et de favoriser le verdissement dans un secteur minéralisé.

Le projet proposé répond aux objectifs de densification du secteur préconisé par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) et est en phase avec le futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM 2050). L'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie a déposé deux projets de règlement, un visant des modifications au Plan d'urbanisme et l'autre dans le cadre de l'article 89, paragraphe 3, de la Charte de la Ville de Montréal, d'où le processus de consultation publique actuel mené par l'OCPM. Le projet a fait l'objet de deux avis successifs du comité mixte.

Dans son analyse, la commission a considéré le projet de redéveloppement en fonction de sa contribution à la mixité d'usages, notamment en matière de logement et de services sociocommunautaires, de préoccupations environnementales et de valorisation du patrimoine bâti.

La commission salue tout d'abord la démarche du promoteur, le Groupe Prével, en amont de la présentation du projet. Que ce soit par la tenue d'une démarche participative auprès de la communauté confiée à la firme CREDO, leurs échanges avec Héritage Montréal et le comité mixte, la commission souligne ses efforts visant à atteindre une meilleure acceptabilité sociale et une évaluation plus fine des composantes patrimoniales de l'ensemble conventuel. Le choix d'Entremise comme partenaire pour la requalification du couvent va dans le même sens. Enfin, la commission salue le rôle de l'arrondissement dans l'encadrement du projet au sein d'une cellule facilitatrice lors de cette première étape de transformation du secteur. Tous ces gestes sont autant de signes de l'engagement des parties prenantes et devraient, selon la commission, servir de modèle pour de futurs développements.

L'agrandissement du centre hospitalier Maisonneuve-Rosemont et la venue anticipée d'un mode de transport en commun structurant dans l'est de la Ville ainsi que le prolongement du Réseau express vélo (REV) auront un impact significatif sur le développement urbain du secteur.

Le promoteur et l'arrondissement ont ici une opportunité de bien faire les choses en construisant des milieux de vie complets, qui conjuguent la densification, la protection des milieux naturels, les déplacements actifs et collectifs, la mixité sociale, la mixité des usages et l'aménagement urbain.

D'emblée, la commission est favorable à l'adoption des deux projets de règlement. Toutefois, elle a identifié certains éléments qui mériteraient une attention particulière et implicitement quelques modifications de la part du promoteur et de l'arrondissement. Elles visent à favoriser l'intégration du projet dans son cadre existant et l'amélioration de la qualité de vie des futurs résidents et usagers des lieux. Les points suivants feront donc l'objet de recommandations plus loin dans le chapitre :

- La sauvegarde et la requalification du patrimoine;
- Les usages permis dans les différentes composantes du site;
- Les hauteurs permises;
- La conservation des milieux naturels et les aménagements paysagers;

- La mobilité tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du site;
- La gouvernance du projet.



RECOMMANDATION 1

La commission recommande l'adoption des projets de règlement P-04-047-270 et P-24-031. Elle recommande à la Ville de prendre les mesures nécessaires quant aux préoccupations soulevées et d'y apporter les modifications appropriées.

3.2 Le patrimoine

Le projet de règlement du redéveloppement de l'ensemble conventuel propose deux approches distinctes liées au patrimoine bâti du site. La première concerne la sauvegarde et la requalification du quadrilatère formé par le monastère historique des Franciscains, moyennant plusieurs conditions. La deuxième propose tout simplement la démolition de la chapelle avec son soubassement ancien ainsi que celle de l'infirmerie. Notons que les bâtiments du site ne possèdent aucun statut juridique de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec. Notons aussi que l'étude patrimoniale réalisée par l'Atelier Christian Thiffault accorde une évaluation moyenne à forte selon des critères patrimoniaux à l'ensemble du site, sans jamais en distinguer les valeurs associées à chacune des trois composantes (le quadrilatère, l'infirmerie et la chapelle¹⁹⁶).

3.2.1 Le quadrilatère du couvent originel

Le couvent originel de la Résurrection, dont les composantes datent de 1914 et 1922, suit une formule très simple de bâtiments disposés en quadrilatère autour d'une cour privée. Typiques de la philosophie des Franciscains, les bâtiments sont de facture modeste, sans grande prétention architecturale. En revanche, ces bâtiments simples et ordonnés se prêtent bien à la requalification, ce qui est précisément l'intention du promoteur, en partenariat avec Entremise, entreprise en économie sociale, spécialisée en requalification d'immeubles institutionnels anciens pour des occupations communautaires diverses.

¹⁹⁶ Évaluation de l'intérêt patrimonial, doc. 3.22, p. 118.

Le rapport architectural du promoteur note la bonne qualité constructive de ces bâtiments et leur bon entretien, relevant très peu de défauts, à l'exception de la présence d'amiante à certains endroits¹⁹⁷. Les parties prenantes semblent être prêtes à relever le défi de la requalification communautaire au profit d'occupants à caractère culturel, communautaire, civique et commercial¹⁹⁸, et ce, malgré les coûts financiers associés.

La requalification du quadrilatère historique du couvent de la Résurrection a été généralement bien reçue par le public, particulièrement par Héritage Montréal¹⁹⁹, sans réelle opposition. Il a été suggéré que l'histoire de l'occupation du site par les Franciscains et la valeur patrimoniale de l'ensemble conventuel soient toutefois mises en valeur dans les nouveaux locaux²⁰⁰.

3.2.2 L'aile d'infirmierie moderniste

La démolition envisagée de l'aile d'infirmierie de style moderniste-fonctionnaliste (1960) ouvre la porte à un alignement de nouveaux bâtiments parallèles à la rue Dickson, à l'aménagement d'une voie d'accès publique, tout en créant une percée visuelle vers le boisé.

Pourtant cet immeuble en acier recouvert majoritairement de pierre calcaire Indiana meulée de grande qualité est solide et durable. Le toit en membrane élastomère et les fenêtres thermos en aluminium sont également en bon état²⁰¹. Conséquemment, le comité mixte et Héritage Montréal déplorent la démolition de cette aile²⁰².

L'expertise sur le bâtiment²⁰³ souligne en revanche la forte présence d'amiante à l'intérieur, tant autour des tuyaux que dans les murs et aux plafonds. Ceci constitue une entrave majeure à sa reconfiguration potentielle pour du logement. De plus, le rapport d'expertise démontre que les multiples cornières d'acier entre certaines couches de pierres du mur extérieur, tout comme les linteaux d'acier aux fenêtres, sont totalement rouillés et exigeraient un démantèlement de l'enveloppe extérieure afin de les remplacer, suivi d'un remontage complet. Par ailleurs, les supports d'acier noyés dans le béton formant la structure des balcons sont aussi complètement rouillés.

Devant ces constats, tout comme le promoteur l'a présenté, la commission est d'avis que la conservation et la reconfiguration de l'infirmierie en logements sociaux deviennent trop onéreuses compte tenu des

¹⁹⁷ Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 73-75.

¹⁹⁸ Entremise, doc. 8.6.

¹⁹⁹ Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 2.

²⁰⁰ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 2.

²⁰¹ Expertise DMA, doc. 3.14.

²⁰² Avis préliminaire du comité mixte, doc. 1.1.4.1; Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.2; Suivi des recommandations, 1.1.4.2.1; Héritage Montréal, doc. 8.17.

²⁰³ Couvent de la Résurrection-Les Franciscains - L'infirmierie - Étude d'état du bâtiment -17 mars 2024, doc. 3.14.

problèmes sérieux à propos de l'enveloppe et à la présence d'amiante à l'intérieur. À cela s'ajoute l'enjeu de l'accès routier au site, bloqué par ce pavillon.

Dans l'esprit du recyclage des matériaux de qualité prôné par le projet présenté, comme la réutilisation des pierres calcaires Trenton du soubassement de la chapelle, la commission est d'avis que les dalles de calcaire Indiana, considérées comme les meilleurs parements en Amérique devraient aussi être réutilisées *in situ* dans une perspective de développement durable et de commémoration.

3.2.3 La chapelle moderniste sur un soubassement traditionnel

La complexité expérimentale de la structure de la chapelle de style moderniste-expressionniste (1960) constitue un défi en matière de requalification du lieu. L'étude architecturale commandée par Prével explique bien ces forme et structure inhabituelles : « *Le caractère expérimental de son actuelle enveloppe-structure en panneaux de béton post-contraints impose une mise à niveau de son système d'enveloppe quant à son étanchéité et son isolation*²⁰⁴ ».

La structure en dalles de béton préfabriquées disposées en accordéon, l'une s'accotant sur l'autre, est considérée être en assez bon état aujourd'hui, moyennant le besoin de quelques réparations. Cependant, ces dalles sont enrobées d'un flochage²⁰⁵ contenant de l'amiante, faisant partie intégrante de la composition de l'enveloppe²⁰⁶. Cette structure est également citée pour sa vulnérabilité sismique potentielle, Montréal se situant dans une zone sismique très active²⁰⁷.

Le soubassement de 1914 a été conçu pour soutenir une chapelle traditionnelle dont les murs reposeraient sur les fondations. Or, la chapelle moderniste a été construite largement à l'intérieur de ces fondations et repose sur des piliers de béton. Il en découle que des parties importantes du soubassement et de la dalle sont exposées aux intempéries depuis des décennies et présentent de graves problèmes de dégradation²⁰⁸.

Pour ces raisons, et nonobstant son caractère architectural innovant, l'étude architecturale réalisée pour Prével recommande sa démolition afin de laisser place à la construction d'un nouveau bâtiment pour du logement social²⁰⁹.

En ce qui concerne les réactions citoyennes, la disparition de la chapelle et son remplacement par du logement social a suscité des opinions partagées. Si certaines semblent l'approuver, d'autres s'opposent

²⁰⁴ Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 75.

²⁰⁵ Le flochage ici est la projection d'amiante broyée avec adhésif sur la surface de béton.

²⁰⁶ Expertise DMA, doc. 3.12, chap. 2.3 et note technique.

²⁰⁷ Expertise GBI, doc. 3.13, chap. 3.2.

²⁰⁸ Expertise DMA, doc. 3.12, chap. 2.3 et note technique.

²⁰⁹ Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 68-72.

à sa démolition²¹⁰. Ces expressions de crainte quant à la perte du patrimoine moderniste sont tout à fait compréhensibles.

La commission, se basant sur les études fournies, reconnaît les enjeux techniques liés à la préservation de la chapelle. Elle appuie donc la recommandation d'Héritage Montréal et l'avis final du comité mixte d'accepter, à regret, la démolition de la chapelle et la construction d'un immeuble de logement social²¹¹. Ce dernier devrait toutefois présenter une architecture de qualité exemplaire s'intégrant harmonieusement au reste du projet.



RECOMMANDATION 2

La commission appuie la requalification du couvent, la démolition de l'infirmierie, ainsi que de la chapelle et son soubassement. Elle demande à l'arrondissement de déterminer des critères afin de garantir une architecture exemplaire pour les nouveaux bâtiments de logement social. Elle demande aussi le recyclage et la revalorisation *in situ* des matériaux nobles, particulièrement les dalles de calcaire Indiana.

3.3 Les usages

Outre le secteur résidentiel entourant la place de Jumonville, le caractère institutionnel du grand quadrilatère bordé par les boulevards de l'Assomption et Rosemont, ainsi que par les rues Dickson et Sherbrooke a défini les usages historiques qui y sont permis. Le changement d'affectation du terrain des Franciscains mise sur une plus grande mixité d'usages par l'ajout d'un important volet habitation, principalement pour la portion logements privés, l'établissement de commerces de proximité, la mise en valeur de la vocation sociocommunitaire du lieu et l'annexion du boisé au parc du Bois-des-Pères.

Ces intentions sont conformes aux objectifs visés par le projet de PUM 2050, à savoir d'augmenter l'offre résidentielle, de permettre une densification plus élevée, tout en répondant à un besoin de développement résidentiel incluant celui axé sur des logements sociaux. Il a aussi pour but de valoriser les milieux naturels.

L'une des préoccupations fréquemment citées par les participants a été l'importance de moduler les usages et leur répartition afin de conserver un volet patrimonial et historique au lieu.

²¹⁰ Marc Coiteux, doc. 8.15, p. 1-2; Héritage Montréal, doc.8.17, p. 3; Cristina Oliveira, doc. 9.5, p. 1.

²¹¹ Avis du comité mixte, doc. 11.4.2; Héritage Montréal, doc. 8.17, p. 3.

Parmi les facteurs externes au projet de redéveloppement de l'ancien domaine conventuel ayant une incidence sur plusieurs des usages proposés, il est important de noter le projet de modernisation de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont. Une meilleure coordination²¹² entre les arrondissements de Rosemont–La Petite-Patrie et de Mercier–Hochelaga-Maisonneuve sera nécessaire, particulièrement en ce qui a trait aux impacts sur les infrastructures et services publics déjà sollicités par les résidents des quartiers limitrophes au projet²¹³.

Le projet de règlement de redéveloppement traite de trois familles d'usages prévus pour le site, soit habitation, commerce, ainsi qu'équipements collectifs et institutionnels. Chacune sera discutée plus loin et une attention particulière sera accordée aux usages destinés au couvent. La section 3.5 du rapport portera plus spécifiquement sur l'usage espace vert/parc du boisé qui sera rétrocédé à la Ville et annexé au parc du Bois-des-Pères.

3.3.1 La répartition des usages

La modification au Plan d'urbanisme proposée afin de permettre une affectation « Secteur mixte » et le projet de règlement de redéveloppement permettant de nouveaux usages ont été cités par certains participants comme contrevenant à une résolution adoptée par l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie en 2018 :

« Que l'arrondissement protège les lieux collectifs, communautaires et institutionnels, en refusant les changements de zonage et d'usages là où il y a des usages et un zonage institutionnel et des lieux de cultes, sauf pour des projets collectifs, communautaires et institutionnels²¹⁴ ».

La commission ne partage pas cet avis puisque la vocation communautaire et institutionnelle demeure au cœur du projet, tant pour le promoteur et l'organisme Entremise que pour l'arrondissement, qui doivent dorénavant concilier le redéveloppement de cet ancien domaine institutionnel maintenant inoccupé avec la vision du projet de PUM 2050.

La famille habitation

L'usage de la famille habitation était déjà présent sur le site²¹⁵ au sein du couvent et de l'infirmerie, tout comme la vocation communautaire portée par les anciens résidents du lieu. Cette famille s'appliquera encore à l'ensemble des bâtiments sur le site, anciens comme nouveaux.

²¹² Ce point est abordé à la section 3.7 du présent chapitre.

²¹³ Usages, doc. 9.1.

²¹⁴ Comité logement Rosemont, doc. 8.2, p. 4.

²¹⁵ Réponse de l'arrondissement, doc. 7.3.1, p. 4.

Le projet d'ajouter entre 650 et 750 unités de logements privés et jusqu'à 150 logements sociaux a suscité quelques questionnements quant au nombre élevé de nouveaux résidents. La commission a noté que ce nouveau complexe résidentiel s'inscrit en continuité du développement existant place de Jumonville, situé plus au sud dans le même quadrilatère urbain relativement dépourvu de résidences.

L'inclusion de logements sociaux sur le site a été accueillie favorablement. Les principales réserves émises visent le ratio entre les deux types de logements. Pour certains, le ratio de logements sociaux proposé de 20 à 23 % reste insuffisant²¹⁶, bien qu'il respecte le minimum requis en fonction des critères du Règlement pour une métropole mixte, soit 20 %.

Outre l'absence de mention visant un design universel²¹⁷, l'autre préoccupation fréquemment soulevée est le manque d'information et de garanties quant à la réalisation du volet logement social. Au stade actuel, l'identification de partenaires, le financement et le phasage des travaux (construction, gestion et entretien, pérennité des lieux) restent à préciser²¹⁸. Pour plusieurs, la viabilité de ce volet s'en trouve fragilisée. Le défi d'exemplarité, tant dans la planification, l'exécution que la qualité architecturale des futurs bâtiments, demeure entier²¹⁹. Un engagement ferme de la Ville de Montréal de réaliser le volet logement social a été fortement demandé.

Quelques suggestions ont aussi été faites pour faciliter la réalisation des logements sociaux, notamment prévoir une structure innovante afin de développer des logements « hors marché²²⁰ » et la possibilité d'associer le promoteur dans la construction des deux bâtiments destinés au logement social.

La famille commerce

Dans le projet de règlement, l'ajout de la famille commerce pour l'ensemble des bâtiments, sauf dans celui destiné au logement social le long de la rue Dickson, ainsi que l'accès à des commerces et services de proximité, répondent non seulement aux besoins exprimés, mais sont une nécessité pour plusieurs participants²²¹.

Les enjeux d'accessibilité et de cohabitation sur le site ont cependant été évoqués. Que les commerces soient situés sur le boulevard Rosemont ou accessibles par la future voie de circulation au cœur du site, l'absence de débarcadère et de places de stationnement pour autos ou vélos, préoccupent plusieurs participants. Un quai de chargement n'est pas exigé pour le couvent malgré le changement d'usage prévu

²¹⁶ Comité logement Rosemont, doc. 8.2; Ex aequo, doc. 8.5; Arnaud Lloret, doc. 8.13; Usages, doc. 9.1.

²¹⁷ Ex aequo, doc 8.5.

²¹⁸ Jean Latraverse et al, doc. 8.4, p. 1; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 1; Usages, doc. 9.1, p. 1; Ex aequo, doc. 8.5, p. 18; Comité logement Rosemont, doc. 8.2, p. 4.

²¹⁹ Héritage Montréal, doc. 8.17; Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.2.

²²⁰ Ex aequo, doc. 8.5, p. 17-18; Usages, doc. 9.1, p. 1-2.

²²¹ André Boisvert, doc. 8.1; Arnaud Lloret, doc. 8.13; Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.2, p. 3-4.

à cet endroit et aucun emplacement ailleurs sur le site n'a été suggéré. Rien n'a été mentionné quant à la cohabitation entre les piétons et la circulation anticipée sur la voie publique²²².

Les avis restent également partagés quant à la proposition de favoriser de tels commerces dans le bâtiment destiné aux logements sociaux le long du boulevard Rosemont, car cela impliquerait une réduction de leur nombre déjà jugé minimal.

En somme, la circulation, la présence d'un débarcadère et d'espaces de livraison, tout comme la cohabitation avec les piétons doivent être prises en compte pour localiser des commerces de proximité. L'ajout d'un grand nombre de logements justifie à lui seul la présence de ces derniers.

Le projet de règlement de redéveloppement propose des restrictions quant à la superficie des commerces au sein des nouveaux bâtiments. La superficie maximale de 200 m² a été fixée. Cette dernière a été perçue comme suffisante. Cependant, cette superficie est inférieure aux 300 m² requis par les normes de construction du Québec pour garantir l'accessibilité universelle. Il a été suggéré que malgré la superficie maximale de 200 m² des commerces, l'exigence d'une accessibilité universelle soit inscrite au projet de règlement²²³. À noter également que la Ville s'est récemment dotée d'un plan municipal en accessibilité universelle²²⁴ qui mériterait d'être considéré, tant pour le volet commerce que celui habitation.

Pour ce qui est du couvent, la restriction des usages porte plutôt sur le pourcentage d'utilisation maximale par étage pour les familles habitation et commerce combinées, soit 50 %. Initialement, ceci reflétait la volonté de l'arrondissement de restreindre les usages permis dans le couvent afin de privilégier une vocation sociocommunautaire et une ouverture à la collectivité (famille équipements collectifs et institutionnels) du lieu.

Cependant, cette approche ne tiendrait pas adéquatement compte de la volonté d'Entremise de bien évaluer les besoins du quartier et les types d'usage à favoriser dans le couvent. Cette démarche est jugée essentielle pour bien identifier de possibles locataires et partenaires en fonction de leurs profils²²⁵. L'enjeu de la mise aux normes du couvent et la conservation de sa valeur patrimoniale vont également influencer le choix et la répartition des usages. Entremise a donc suggéré d'encadrer l'ensemble des usages autorisés et leur répartition au sein de l'accord de développement à élaborer avec l'arrondissement et/ou la Ville et de retirer l'article 45 du projet de règlement. La commission est favorable à cette suggestion.

²²² Voir la section sur la Mobilité pour plus de détails.

²²³ Ex aequo, doc. 8.5.

²²⁴ Plan municipal en accessibilité universelle 2024-2030, https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/SDIS_Plan_AU_2024_remedie_1.pdf?VersionId=UhfHHAucCSY2UdsfiVDV7xAxKh-6Tr.

²²⁵ Entremise, doc. 8.6.

Le maintien du plus grand nombre possible de logements sociaux, un allègement des contraintes quant à la cohabitation des usages au sein du couvent ainsi qu'une application exemplaire des normes d'accessibilité universelle influenceront la localisation et la viabilité des espaces commerciaux. L'organisation d'infrastructures de fonctionnement pour ces commerces est également nécessaire.

La famille équipements collectifs et institutionnels

Compte tenu de l'histoire du lieu, de sa valeur patrimoniale et du besoin d'un équipement culturel répondant à un déficit observé dans l'est de l'arrondissement, la présence d'activités communautaires et socioculturelles dans l'ensemble des bâtiments est essentielle. La proposition faite pour cette famille d'usage dans le règlement reflète une telle volonté de redonner à la communauté.



RECOMMANDATION 3

La commission appuie la nouvelle affectation de secteur mixte pour l'ensemble conventuel.



RECOMMANDATION 4

La commission recommande un engagement ferme de la Ville pour la planification et l'exécution exemplaires du volet logement social du projet.



RECOMMANDATION 5

La commission est favorable à la répartition des usages proposée, mais recommande de revoir leur localisation afin de :

- mieux intégrer les infrastructures de desserte, incluant l'accessibilité universelle;
- favoriser la cohabitation avec la circulation des piétons et des vélos;
- maximiser le nombre de logements sociaux le long du boulevard Rosemont.



RECOMMANDATION 6

La commission recommande de retirer l'article 45 du projet de règlement et d'encadrer plutôt les usages permis à l'intérieur du couvent dans l'accord de développement prévu avec le futur propriétaire/gestionnaire du lieu.

3.4 Les hauteurs

Le projet de règlement propose un cadre de développement pour le site des Franciscains. Le règlement existant limite tout développement à 2 étages ou 9 mètres. La modification proposée permettrait de construire trois bâtiments privés, l'un parallèle à la rue Dickson de 6 à 8 étages, un deuxième occupant un site central au sud du couvent de 8 à 13 étages, et une tour de 15 à 23 étages située elle aussi au sud du couvent, mais adjacente au site de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont.

Le projet proposé par le Groupe Prével utilise les hauteurs maximales permises au règlement envisagé. Dans l'ensemble, les participants sont favorables au projet proposé. Cependant, un grand nombre d'entre eux favoriseraient plutôt la fourchette inférieure des hauteurs et une approche plus graduelle entre les trois bâtiments, considérant le saut de 13 à 23 étages entre les tours A1 et A2 comme étant trop accentué²²⁶.

Si ces hauteurs proposées semblent généreuses, la commission les considère en tenant compte des nombreux bénéfices que le promoteur offre en contrepartie pour le bien public, notamment le transfert du boisé à la Ville, la requalification du couvent, la cession de lots pour le logement social et la rétrocession d'une voie publique d'accès.

La commission se penche uniquement sur la portion privée du projet située à l'emplacement 2, tel que défini dans le projet de règlement et composé des bâtiments B1, A1 et A2²²⁷.

Le long bâtiment B1, situé en haut d'une butte boisée longeant la rue Dickson en contrebas, n'a pas fait l'objet de beaucoup de critiques de la part des participants. La tour A1 de 13 étages, située au centre du site et au sud du couvent, ne suscite pas non plus d'opposition, bien qu'une réduction modeste de sa hauteur a été suggérée²²⁸.

²²⁶ Michel Pelletier, doc. 9.2; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 2; Isabelle Quentin, doc. 9.2; Pierre Corbeil, doc. 9.2; Jean Latraverse et al, doc. 8.4, p. 1; Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p. 4.

²²⁷ Ville de Montréal, Règlement et ses annexes, doc. 11.3.1, p. 16.

²²⁸ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 2; Michel Pelletier, doc. 9.2; Isabelle Quentin, doc. 9.2.

À l'inverse, la tour A2 a suscité une forte controverse. La hauteur de 23 étages est jugée problématique par les participants, principalement à cause de son impact visuel dans le quartier et des conséquences sur l'ensoleillement hivernal du site²²⁹. Son caractère unique et exceptionnel n'ayant actuellement aucun équivalent à Rosemont suscite une forte opposition²³⁰.

Les participants considèrent une gradation de 8 étages (B1), à 13-15 (A1) et à 18 étages maximum (A2) comme plus raisonnable. La commission est d'avis qu'il serait opportun de moduler autrement les hauteurs des tours A1 et A2. Elle suggère ainsi d'abaisser la hauteur maximale de la tour A2 à 18 étages et potentiellement d'augmenter la fourchette de hauteur du bâtiment A1 jusqu'à concurrence de 15 étages.

La commission est également sensible aux efforts de design proposé pour la tour A2 par le promoteur et son architecte et propose une harmonisation architecturale entre les deux tours A1 et A2.

Finalement, le problème des oiseaux entrant en collision avec les grandes tours a également été mentionné²³¹. Un design adapté permettrait de répondre à ce conflit architecture-nature qui est davantage susceptible de se produire à cause de la proximité du Grand Bois des Pères.



RECOMMANDATION 7

La commission recommande de moduler les échelles de hauteur : un maximum de 15 étages pour le bâtiment A1 et de 18 étages pour le bâtiment A2, tout en conservant le même souci de design que celui du projet proposé. Ce design devrait également viser la réduction des risques de collision des oiseaux avec les fenêtres.

²²⁹ Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 104-106.

²³⁰ Jean Latraverse et al, doc. 8.4, p. 1; Pierre Corbeil, doc. 9.2; Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 1; Cristina Oliveira, doc. 9.2; Brigitte St-Onge, doc. 8.14, p.4; Isabelle Quentin doc. 9.2; Marc Coiteux, doc. 8.15, p. 1-2; Étienne Leamy, doc. 9.2.

²³¹ Arnaud Lloret, doc. 8.13, p. 3; Cristina Candido Oliveira, doc. 9.6, p. 1.

3.5 La conservation des milieux naturels et les aménagements paysagers

Dans son plan stratégique Montréal 2030, la Ville vise à « *enraciner la nature en ville, en mettant la biodiversité, les espaces verts, ainsi que la gestion et le développement du patrimoine naturel riverain et aquatique au cœur de la prise de décision*²³² ».

Le projet de redéveloppement du terrain des Franciscains s'insère parfaitement dans cette vision avec l'annexion projetée de la totalité du boisé au parc du Bois-des-Pères établi en 2001. Ainsi créé, ce nouveau Grand Bois des Pères protégera encore davantage ce milieu naturel d'intérêt abritant l'une des dernières parcelles d'érablière à caryer sur l'île²³³ et des milieux humides au cœur du corridor des Ruisseaux, qui suit le tracé des anciens ruisseaux Fleury et Molson²³⁴.

La proposition d'usage de la famille « équipements collectifs et institutionnels » (espace naturel, parc, promenade) faite dans le projet de règlement²³⁵ vient confirmer la volonté de conserver cette vocation naturelle. Ceci est également conforme à l'application du règlement sur les frais de parc (17-055).

La vaste majorité des participants est favorable à cette annexion qui vient bonifier la valeur écologique du parc du Bois-des-Pères et consolider le réseau de connectivité, qui s'étend également vers l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. La proposition de donner un statut plus formel de conservation au Grand Bois des Pères²³⁶ et de définir une zone tampon boisée pour en assurer la protection²³⁷ va dans le même sens.

Plusieurs inquiétudes ont été émises quant aux menaces anthropiques et à la détérioration de l'intégrité écologique du boisé et du parc adjacent²³⁸. Mentionnons la dégradation des milieux naturels depuis de nombreuses années, que ce soit par la présence de déversements de neige et de sentiers informels ainsi que la prolifération d'espèces envahissantes.

Cependant, la menace la plus importante appréhendée est celle d'une augmentation de la fréquentation associée à l'ajout de nombreux logements et potentiellement aussi par le projet d'agrandissement de

²³² Ville de Montréal, Plan stratégique Montréal 2030, p. 22, https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/20210128_montreal_2030_vdm.pdf.

²³³ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3.

²³⁴ Plan directeur de biodiversité de Rosemont-La Petite-Patrie, 2022.

²³⁵ Paragraphe 72 du projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

²³⁶ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3; Arnaud Lloret, doc. 8.13; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6.

²³⁷ Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.2; Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3.

²³⁸ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3; Catalina Gutiérrez, doc. 8.12.

l'hôpital Maisonneuve-Rosemont. Aucune garantie n'a été donnée pour évaluer les impacts durant et après tous ces travaux ni pour assurer la mise en place de mesures pour protéger le boisé²³⁹.

La question de l'accès de la population riveraine au Grand Bois des Pères a aussi été soulevée, car dans la planification actuelle, celui-ci se fera à partir du boulevard Rosemont. Aucun lien piéton vers la rue Dickson ni vers le terrain de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont n'ont été prévus²⁴⁰.

Bien que le plan directeur de biodiversité de Rosemont–La Petite-Patrie énonce de grandes orientations et des indicateurs à atteindre, aucun objectif quantifié ni échéancier de réalisation ne s'y retrouve. Or, dans le cas de la conservation du boisé et du parc adjacent, des participants soulignent qu'il est impératif de commencer dès maintenant les efforts de conservation et de restauration de ce milieu naturel²⁴¹ afin de pouvoir réellement anticiper les impacts d'une fréquentation accrue sur le site d'ici à ce que le projet de redéveloppement soit complété.

À cet effet, il a été suggéré de débiter des études sur l'intégrité physique et écologique du secteur pour préparer un plan de mise en valeur pour le grand boisé. À noter qu'une telle démarche n'a pas été entreprise depuis la création du parc du Bois-des-Pères en 2001. Un plan de gestion écologique qui tiendra compte, entre autres, de la lutte aux espèces envahissantes et de la gestion des eaux pluviales devra également être préparé²⁴².

La participation citoyenne joue également un rôle important dans la sauvegarde du Grand Bois des Pères. La mise en place d'une programmation diversifiée et une implication communautaire pour des activités comme des inventaires, des plantations, des bioblitz et de l'entretien sont essentielles pour la protection à long terme du secteur.

Pour ce qui est des aménagements paysagers prévus à même le site, la disposition des nouvelles constructions permettant de dégager les liens visuels et fonctionnels entre le couvent et le boisé a été bien accueillie, malgré des réserves quant à la portée des ombrages sur ces aménagements. Il demeure essentiel de réitérer auprès du promoteur, la contribution de ces allées, jardins et place publique au renforcement de la biodiversité du secteur par, entre autres, la plantation d'espèces indigènes²⁴³. Ces éléments seront vraisemblablement présentés lors des échanges qui vont mener à l'adoption du PIIA.

²³⁹ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3; Catalina Gutiérrez, doc. 8.12; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6.

²⁴⁰ André Boisvert, doc. 8.1.

²⁴¹ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3.

²⁴² Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3; Jean Paquette, doc. 8.8; François J Durand, doc. 8.10; Catalina Gutiérrez, doc. 8.12; Arnaud Lloret, doc. 8.13.

²⁴³ Comité de Surveillance Louis-Riel, doc. 8.3; Arnaud Lloret, doc. 8.13; Aménagements et espaces extérieurs, doc. 9.4; Autres enjeux et préoccupations, doc. 9.6.

Finalement une cohérence et une harmonisation des plans avant et durant les travaux pour le projet de redéveloppement du site et pour celui de l'éventuel agrandissement de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont sont également souhaitées.



RECOMMANDATION 8

La commission recommande à l'arrondissement de s'engager fermement à la conservation des milieux naturels du Grand Bois des Pères. Cela implique :

- de confirmer un statut de conservation pour l'ensemble du bois;
- d'effectuer des études pour déterminer comment protéger l'intégrité physique et écologique du secteur;
- de compléter un plan de mise en valeur et un plan de gestion écologique avant la fin des travaux du projet de redéveloppement du terrain et, éventuellement, de tenir compte des travaux d'agrandissement de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont.

3.6 La mobilité

Le plan de mobilité pour le projet de redéveloppement du site des Franciscains, élaboré en collaboration avec l'arrondissement, se décline en plusieurs volets. Le stationnement véhiculaire prévoit une limite maximale de 0,51 stationnement souterrain par logement²⁴⁴ ainsi qu'une limite minimale de 1 unité de stationnement pour vélos par logement d'une chambre et 2 unités par logement de deux chambres et plus²⁴⁵. Clairement, la portée du règlement favorise les transports actifs.

Le projet du promoteur prévoit que l'entrée et la sortie de ce stationnement souterrain se fassent exclusivement par la rue Dickson, à même le talus d'environ 15 mètres²⁴⁶. De plus, l'arrondissement ne souhaite pas que le trafic véhiculaire généré par les quelque 900 logements puisse aboutir directement

²⁴⁴ Article 38 du règlement.

²⁴⁵ Règlement et annexes, article 40, doc. 1.1.3.1.

²⁴⁶ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1; Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.2.1.

sur le boulevard Rosemont où la circulation est déjà considérable compte tenu de la proximité des feux de circulation au coin du boulevard Lacordaire/rue Dickson²⁴⁷.

Le plan de circulation sur le site lui-même s'articule autour de la volonté de l'arrondissement de réduire la circulation automobile en surface, exception faite pour les véhicules d'urgence, de livraison et des besoins de débarcadère. Ceci répond également à un souci de sécurité piétonne et de végétalisation du site.

Toutes ces préoccupations ont donné lieu à une voie étroite de circulation en U, à sens unique, dont l'entrée est située sur le boulevard Rosemont, proche de l'intersection Lacordaire/Dickson. La sortie serait située sur la limite extrême nord-ouest du site, toujours sur le même boulevard. Il n'est pas spécifié dans la documentation comment quelqu'un arrivant de l'est sur le boulevard Rosemont réussirait à accéder à ce projet compte tenu de la présence d'un terre-plein.

La rue prévue sur le site, selon la documentation fournie par Prével, varie entre 4 et 6,2 mètres de large, moyennant quelques rares enfléments ponctuels de 2,1 mètres pour les débarcadères²⁴⁸. Notons qu'une automobile mesure environ 2 mètres de largeur, alors qu'un camion de déménagement ou un camion de pompier mesure environ 3 mètres.

Un circuit piétonnier permet trois liens nord-sud, deux entre le boulevard Rosemont et le parc du Bois-des-Pères et un troisième situé au milieu entre les bâtiments A1 et A2. Le projet compte deux circuits est-ouest, l'un situé entre le quadrilatère conventuel C1 et les tours A1 et A2, l'autre situé derrière ces deux tours à l'orée du boisé. Enfin, il est prévu de créer un lien piéton entre le boisé du domaine et la rue Dickson, par un long escalier sur le talus d'environ 20 mètres au niveau de l'intersection de la rue Pierre-Bédard²⁴⁹. C'est la seule sortie piétonne prévue sur le côté est du projet.

Ces trois volets du plan de circulation (accès au stationnement, rue sur le site, circuit piétonnier) ont fait l'objet de nombreux commentaires. D'autres enjeux ont aussi été soulevés : les accès au transport collectif, notamment au métro, ainsi que l'impact du projet sur le stationnement de rue dans les quartiers résidentiels, particulièrement dans l'arrondissement voisin de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

La limite d'une demi-place de stationnement véhiculaire souterrain par logement privé (soit environ 245 places) est jugée insuffisante par de nombreux participants. Le promoteur justifie ce choix par l'impact dissuasif du coût d'achat d'une telle place. À noter que certaines de ces places seront réservées pour l'autopartage.

²⁴⁷ Ville de Montréal, Sommaire décisionnel, doc. 1.1.1; Ville de Montréal, Avis du comité mixte, doc. 1.1.4.2; Suivi et recommandations, doc. 1.1.4.2.1.

²⁴⁸ Groupe Prével, Document principal, doc. 3.1, p. 43-57.

²⁴⁹ *Ibid.*, p. 31-38 et 103.

Plusieurs participants craignent l'impact majeur sur la disponibilité du stationnement dans leur quartier, à l'est de la rue Dickson. Ces participants notent que les futurs résidents, même s'ils préfèrent se déplacer par transport collectif, possèdent souvent une auto, que ce soit pour répondre à des besoins professionnels, ponctuels ou saisonniers. De plus, les visiteurs et les occupants du couvent n'auront pas accès au stationnement souterrain et aucune place n'est prévue pour eux sur la nouvelle rue²⁵⁰.

La sortie du garage souterrain directement sur la rue Dickson, à mi-chemin du boulevard Rosemont et de l'intersection de la rue Pierre-Bédard, a fait l'objet de nombreux commentaires quant à la dangerosité de sa localisation. La circulation automobile rapide en direction sud, la présence d'une voie réservée le matin, le prolongement du REV et le parcours des autobus qui doivent traverser rapidement trois voies carrossables pour rejoindre la rue Pierre-Bédard rendent périlleuse la cohabitation avec les usagers du stationnement. De plus, le terre-plein sur Dickson empêche tout accès au stationnement pour les usagers circulant en direction nord, que ce soit pour entrer ou sortir.

Pour ce qui est des transports actifs, on souligne qu'il est important que la sortie du stationnement souterrain soit aménagée afin de pouvoir être utilisée de façon sécuritaire et agréable par les piétons et cyclistes. De plus, la planification présentée est jugée insuffisante, particulièrement en ce qui a trait aux liens piétons et cyclistes vers le sud et la station de métro Cadillac²⁵¹.

La commission partage l'opinion des participants quant aux enjeux de sécurité et de facilité d'accès associés à la localisation prévue de la sortie du stationnement souterrain. Elle invite le promoteur et les deux arrondissements concernés à une réflexion approfondie afin de relocaliser cette sortie plus au sud dans l'axe de la rue Pierre-Bédard²⁵². L'ajout d'un feu de circulation à cette intersection faciliterait également le passage des piétons et des cyclistes. Ce même feu permettrait un accès direct au projet pour les gens circulant en direction nord. Cette configuration justifierait aussi d'avoir un accès plus direct et sécuritaire pour les résidents avoisinant le parc du Bois-des-Pères. La commission juge ce réaménagement comme étant prioritaire.

Outre l'aménagement d'un chemin piéton viable et sécuritaire, voire agréable, depuis les bâtiments privés du site vers cette sortie stratégique, il serait nécessaire de prévoir un aménagement donnant également un accès aux usagers du couvent et aux futurs résidents des logements sociaux.

Par ailleurs, le réseau piéton en surface n'offre aucun raccordement au territoire du futur hôpital Maisonneuve-Rosemont. Cette situation mérite d'être corrigée et considérée en prévision du projet d'agrandissement.

²⁵⁰ André Boisvert, doc. 8.1; Jean Latraverse et al, doc. 8.4; Alain Desnoyers, doc. 8.9; François J Durand, doc. 8.10; Maryse Tardif et Mario Mercille, doc. 8.11; Brigitte St-Onge, doc. 8.14; Véronique Rousseau, doc. 8.16; Michel Pelletier, doc. 9.3; Gabriela Soubie, doc. 9.6.

²⁵¹ André Boisvert, doc. 8.1; François J Durand, doc. 8.10; Maryse Tardif et Mario Mercille, doc. 8.11; Arnaud Lloret, doc. 8.13; Brigitte St-Onge, doc. 8.14; Véronique Rousseau, doc. 8.16; André Boisvert doc. 9.3; Cristina Candido Oliveira, doc. 9.3; Arnaud Lloret, doc. 9.3; Michel Pelletier, doc. 9.3; Lise Lamarbre, doc. 9.3.

²⁵² François Durand, doc. 8.10.

La nouvelle rue à l'intérieur du projet présente deux enjeux principaux affectant la circulation sur le site pour desservir les nouveaux résidents ainsi que les locataires et usagers du couvent²⁵³. Premièrement, l'entrée de la rue ne mesure quatre mètres, rendant difficiles certaines manœuvres et risquant de provoquer un engorgement sur le boulevard Rosemont. Deuxièmement, le nombre restreint d'enflements prévus pour débarcadère ne garantit pas une desserte efficiente aux six bâtiments du site, que ce soit pour les services municipaux, la livraison de biens et de services et les espaces permettant l'accès des personnes aux immeubles. Cette lacune pose un défi d'encombrement et de fluidité de circulation.

La commission est d'avis qu'une révision de la largeur à l'entrée de la rue et du nombre d'enflements est souhaitable.



RECOMMANDATION 9

La commission recommande de revoir l'emplacement de la sortie du stationnement souterrain afin de répondre aux préoccupations soulevées quant à la sécurité.



RECOMMANDATION 10

La commission recommande que l'aménagement du stationnement souterrain soit revu afin de répondre adéquatement aux besoins des piétons et des cyclistes et que les usagers du couvent et futurs résidents des logements sociaux y aient également accès.



RECOMMANDATION 11

La commission recommande de réviser la largeur de la rue municipalisée à son entrée sur le site et de revoir son design afin de permettre une meilleure fluidité et une augmentation du nombre de débarcadères.

²⁵³ Véronique Rousseau, doc. 8.16; André Boisvert, doc. 9.1; Michel Pelletier, doc. 9.3; Lise Lemarbre, doc. 9.3.

3.7 La gouvernance du projet

Le projet de redéveloppement de l'ensemble conventuel des Franciscains a fait l'objet de plusieurs démarches innovantes menant à sa redéfinition ainsi qu'aux projets de règlement soumis à la consultation publique. À noter, la création d'une cellule facilitatrice regroupant divers services de la Ville de Montréal, l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie et le promoteur, des rencontres préalables avec Héritage Montréal et le comité mixte, ainsi qu'une approche interactive et participative avec les voisins et des partenaires. Plusieurs composantes du projet ont ainsi pu être accueillies positivement comme la cession du boisé du domaine, la disposition des nouveaux bâtiments sur le site et des espaces aménagés diversifiés.

Aux yeux de plusieurs participants, un écart semble cependant demeurer entre l'engagement de la Ville et sa capacité à réaliser certains volets du projet qui dépendent plus directement d'elle. Les garanties se font rares pour ce qui est de la construction des logements sociaux dans un délai raisonnable. Les conditions d'usage pour faciliter la requalification du couvent doivent encore être précisées et une coordination efficiente est attendue pour la gestion des travaux entre le projet de développement et celui de l'éventuel agrandissement de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont.

La construction de logements sociaux se fait par l'entremise du Service de l'habitation de la Ville de Montréal qui travaille avec les autres paliers gouvernementaux et avec plusieurs partenaires qui s'impliquent tant dans la réalisation que la gestion de tels lieux (Groupe de ressources techniques, OBNL, Office municipal d'habitation de Montréal, Coop d'habitation)²⁵⁴. Le projet de règlement dicte les usages des bâtiments et les délais de réalisation pour le début des travaux menés par le promoteur. Cependant, aucun détail ni garantie n'ont été donnés pour ce qui est de l'exécution du volet logement social. Qui sera le maître d'œuvre, quel sera l'échéancier de réalisation, qui veillera sur la qualité architecturale des deux futurs bâtiments? Autant de questions soulevées qui suscitent de l'inquiétude puisque la planification et l'achèvement de ce volet sont jugés prioritaires.

L'approche innovante pour la requalification du couvent mérite d'être soulignée, d'autant plus que sa réaffectation est centrale au succès du projet. Ceci nécessitera une solide gouvernance et un financement conséquent²⁵⁵. La Ville de Montréal, le promoteur et le partenaire Entremise ont des rôles complémentaires à préciser face aux défis associés à la répartition des usages, à un futur partenariat financier, à un cadre réglementaire pour alléger les contraintes fiscales et à la mise aux normes des lieux²⁵⁶.

L'exemplarité du projet passera aussi par des outils comme des accords de développement innovants, une formule de logements sociaux et hors marché, la création d'une fiducie d'utilité sociale pour gérer le couvent et des engagements d'aller au-delà des exigences réglementaires.

²⁵⁴ Réponse de l'arrondissement, doc. 7.3.1, p. 4.

²⁵⁵ Héritage Montréal, doc. 8.17.

²⁵⁶ Entremise, doc. 8.6; Héritage Montréal, doc. 8.17.

De nombreux participants ont mentionné que dans le contexte du futur projet d'agrandissement et de modernisation de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont, il y a une absence de vision combinée sur les impacts significatifs qu'auront les travaux des deux projets sur la qualité de vie des résidents, et ce, pendant probablement une dizaine d'années²⁵⁷.

Un comité de bon voisinage associé au projet d'agrandissement de l'hôpital a bien été créé, mais il semblerait que certains citoyens demeurent insatisfaits²⁵⁸. Ils craignent que la situation ne se détériore sans qu'un engagement concerté et davantage participatif ne soit mis en place pour ces deux projets majeurs, comme pour d'autres projets susceptibles de voir le jour au sein de ce secteur TOD. Une demande de cohérence et d'harmonisation des travaux et d'aménagement a également été faite dans l'avis du comité mixte.

Finalement, l'arrondissement a aussi été interpellé pour garantir la protection du Grand Bois des Pères avant la fin des travaux et pour consolider la collaboration avec l'arrondissement voisin de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve afin de résoudre les défis de circulation appréhendés le long de la rue Dickson. Une meilleure communication sur le phasage des travaux est également souhaitée.

En résumé, avec deux projets de développement adjacents et de grande envergure ainsi que des délais de réalisation s'échelonnant pendant probablement une décennie, une solide collaboration est nécessaire entre les deux arrondissements, les divers promoteurs, les partenaires éventuels pour la requalification du couvent et la construction des logements sociaux, mais surtout avec les résidents des quartiers avoisinants.

Un citoyen a bien résumé le fort potentiel d'une gouvernance innovante en confirmant qu'il existe la possibilité de « concilier densification, préservation du patrimoine et respect des équilibres écologiques pour offrir à ce secteur un avenir prospère et harmonieux²⁵⁹ ».



RECOMMANDATION 12

La commission recommande à la Ville la mise en place de mécanismes de concertation facilitateurs pour aider les multiples parties prenantes (promoteur, arrondissements, OBNL, citoyens, hôpital Maisonneuve-Rosemont) à remédier aux défis associés à la réalisation des deux projets de développement adjacents, particulièrement avant et pendant les travaux.

²⁵⁷ Brigitte St-Onge, doc. 8.14; Véronique Rousseau, doc. 8.16; Accessibilité et déplacements, doc. 9.3.

²⁵⁸ Véronique Rousseau, doc. 8.16.

²⁵⁹ Arnaud Lloret, doc. 8.13.



RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE DE L'OCPM

Ancien couvent des Franciscains
Les constats et l'analyse de la commission



4 Conclusion

La commission estime que le projet de redéveloppement du domaine institutionnel des Franciscains et de requalification du couvent de la Résurrection proposé par le promoteur Prével présente de nombreux attraits. Il apporterait en effet au sein d'un même site des réponses aux besoins de logements, tant par une offre de logements privés que sociaux, et redonnerait une seconde vie au couvent dans le respect de ses valeurs d'origine et accroîtrait le territoire vert protégé de l'arrondissement par l'ajout de la portion boisé du lot. Il répond de façon satisfaisante aux politiques de la Ville en matière de patrimoine, de logement, ainsi que de protection et de mise en valeur des milieux naturels. La commission salue les efforts démontrés par le promoteur ainsi que l'exemplarité du projet.

Les projets de requalification de lieux emblématiques touchent toujours des points sensibles dans la population pour laquelle ils ont valeur de symbole et de stabilité. Le cas présent ne fait pas exception.

Comme tout projet de densification impliquant des hauteurs accrues dans un secteur donné, la tour proposée de 23 étages et l'arrivée importante de nouveaux résidents suscitent des craintes dans le quartier. La démolition de la chapelle moderniste constitue également une perte pour le patrimoine architectural de Montréal.

Des choix doivent alors être effectués en tenant compte de la conjoncture socioéconomique, mais aussi de la connaissance de son milieu qu'en a la population. Il faut également considérer les besoins anticipés des résidents actuels et à venir. La mesure des pertes et des gains rattachés à la réalisation du projet doit être analysée à la lumière de ces éléments.

Les recommandations de la commission sont le fruit de l'analyse de la somme des informations et opinions qu'elle a recueillies. Sa recommandation globale est d'adopter les deux projets de règlement, mais il est tout aussi important de les ajuster en tenant compte des autres recommandations incluses dans ce rapport.

Pour la commission, le projet proposé dispose de nombreux atouts. La concrétisation positive de toutes les facettes de ce projet passe par la poursuite de mesures facilitatrices et la recherche de solutions innovantes, tant de la part du promoteur et de ses partenaires (ce qui inclut les résidents du secteur) que de l'arrondissement. Sa réussite est importante, car elle constituerait, dans l'esprit du PUM 2050, la preuve tangible qu'il est possible de réaliser un projet novateur au bénéfice de toute une communauté.

La commission souligne l'importance de l'engagement de la Ville à réaliser la portion du logement social et de mieux planifier la mobilité, notamment le long de la rue Dickson. Elle invite aussi les autorités à faire preuve de flexibilité quant aux modalités de requalification des usages permis dans le couvent. Enfin, la concertation de tous les acteurs du milieu – arrondissements, promoteurs, partenaires et citoyens – sera appelée à prendre une importance accrue dans la perspective du projet d'agrandissement de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont.

La commission est reconnaissante envers tous les participants qui ont présenté des opinions, soulevé des questions, apporté des éléments de réflexion et de connaissance, et ce, tout au long de la démarche de consultation. La commission remercie également le promoteur et l'arrondissement pour leur disponibilité à répondre aux questions.

Fait à Montréal, le 19 mars 2025.



Danielle Casara
Présidente de commission



Nathalie Zinger
Commissaire



David Hanna
Commissaire

Annexe 1 - Les déclarations d'engagement des commissaires



Déclaration d'engagement éthique et déontologique

Je soussignée, Danielle Casara, commissaire *ad hoc* de l'OCPM, déclare avoir pris connaissance du Code d'éthique et de déontologie des commissaires de l'Office et en saisir le sens et la portée. J'affirme ma ferme résolution à me comporter conformément aux principes énoncés dans le Code. Je m'engage aussi à adopter une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office.

Je ne vois pas de conflit d'intérêts potentiel, ni apparence de conflit pour le mandat du Couvent de la résurrection (Franciscains) et il n'y a, à ma connaissance, aucune situation qui pourrait entacher ma crédibilité.

Je n'ai aucun intérêt, financier ou autre, dans la réalisation, la modification ou le refus du projet. Il en est de même des personnes qui me sont liées par le sang, le mariage, l'union civile, l'union de fait ou l'adoption et à ma connaissance, des personnes avec qui j'entretiens une relation personnelle ou professionnelle qui pourrait m'influencer dans l'exercice de mes fonctions.

Je ne suis membre d'aucune association dont les objets ou les activités sont en lien avec la nature du projet.

Dans les dernières années, je n'ai pas exprimé publiquement d'opinion à titre personnel concernant ce projet



Danielle Casara
Commissaire *ad hoc* de l'Office de consultation publique de Montréal

12 sept 2024
Date

Déclaration d'engagement éthique et déontologique

Je soussignée, Nathalie Zinger, commissaire *ad hoc* de l'OCPM, déclare avoir pris connaissance du Code d'éthique et de déontologie des commissaires de l'Office et en saisir le sens et la portée. J'affirme ma ferme résolution à me comporter conformément aux principes énoncés dans le Code. Je m'engage aussi à adopter une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office.

Je ne vois pas de conflit d'intérêts potentiel, ni apparence de conflit pour le mandat du Couvent de la résurrection (Franciscains) et il n'y a, à ma connaissance, aucune situation qui pourrait entacher ma crédibilité.

Je n'ai aucun intérêt, financier ou autre, dans la réalisation, la modification ou le refus du projet. Il en est de même des personnes qui me sont liées par le sang, le mariage, l'union civile, l'union de fait ou l'adoption et à ma connaissance, des personnes avec qui j'entretiens une relation personnelle ou professionnelle qui pourrait m'influencer dans l'exercice de mes fonctions.

Je ne suis membre d'aucune association dont les objets ou les activités sont en lien avec la nature du projet.

Dans les dernières années, je n'ai pas exprimé publiquement d'opinion à titre personnel concernant ce projet



Nathalie Zinger

Commissaire *ad hoc* de l'Office de consultation publique de Montréal



Date

Déclaration d'engagement éthique et déontologique

Je soussigné, David Hanna, commissaire *ad hoc* de l'OCPM, déclare avoir pris connaissance du Code d'éthique et de déontologie des commissaires de l'Office et en saisir le sens et la portée. J'affirme ma ferme résolution à me comporter conformément aux principes énoncés dans le Code. Je m'engage aussi à adopter une conduite éthique guidée par les valeurs de l'Office.

Je ne vois pas de conflit d'intérêts potentiel, ni apparence de conflit pour le mandat du Couvent de la résurrection (Franciscains) et il n'y a, à ma connaissance, aucune situation qui pourrait entacher ma crédibilité.

Je n'ai aucun intérêt, financier ou autre, dans la réalisation, la modification ou le refus du projet. Il en est de même des personnes qui me sont liées par le sang, le mariage, l'union civile, l'union de fait ou l'adoption et à ma connaissance, des personnes avec qui j'entretiens une relation personnelle ou professionnelle qui pourrait m'influencer dans l'exercice de mes fonctions.

Je ne suis membre d'aucune association dont les objets ou les activités sont en lien avec la nature du projet.

Dans les dernières années, je n'ai pas exprimé publiquement d'opinion à titre personnel concernant ce projet



David Hanna
Commissaire *ad hoc* de l'Office de consultation publique de Montréal

2024-09-30

Date

Annexe 2 - Les renseignements relatifs au mandat

LE MANDAT

Le 16 septembre 2024, le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin de tenir une consultation publique prévue par la loi sur deux projets de règlement encadrant le projet immobilier du Groupe Prével qui vise la requalification à des fins mixtes de l'ancien couvent des Franciscains :

- Le projet de règlement P-04-047-270 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au couvent de la Résurrection;
- Le projet de règlement P-24-031 autorisant « *le lotissement, la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs à des fins principalement résidentielles sur le site du couvent de la Résurrection (lot 1 361 698 du Cadastre du Québec)* ».

Le projet de règlement P-24-031 serait adopté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4). Cette procédure vise l'autorisation d'un projet d'envergure ou de nature exceptionnelle dérogeant à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement.

COMMISSAIRES ET ANALYSTE ASSIGNÉS AU DOSSIER

Danielle Casara, présidente de la commission

Nathalie Zinger, commissaire *ad hoc*

David Hanna, commissaire *ad hoc*

Joseph Tchinda Kenfo, secrétaire-analyste

L'ÉQUIPE DE L'OCPM

Philippe Bourke, président

Marie-Andrée L'Espérance, cheffe de bureau

Ornella Calisti, chargée de communication – mobilisation et logistique

Sébastien Boyer, préposé au soutien administratif

Laurent Maurice Lafontant, agent de bureau

Lizon Levesque, secrétaire de direction

Marc-André Lapointe, analyste

Laurent-Olivier Lord, analyste

Gabriel Martre-Dufour, chargé de communication

Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Soraya Boucetta, analyste
Alejandro Angel Tapias, analyste

PERSONNES REPRÉSENTANT L'ARRONDISSEMENT DE ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE, VILLE DE MONTRÉAL

Alexandre Plante, urbaniste, Conseiller en aménagement
Félix Champagne-Picotte, Chef de division-Urbanisme
Daniel Lafond, Directeur de l'arrondissement
David Grondin, Conseiller en aménagement
Philippe P. Angers, Conseiller en aménagement

PERSONNES REPRÉSENTANT LE GROUPE PRÉVEL (PROMOTEUR) ET PERSONNES-RESSOURCES

Laurence Vincent, Présidente, Prével
Fannie Duguay-Lefèvre, architecte paysagiste, Civiliti
Lizane Proietti, Gestionnaire de projets en développement, Prével
David Deschênes, Directeur principal en développement, Prével
Gil Hardy, architecte, NÓS Architectes

PERSONNES AYANT POSÉ DES QUESTIONS À LA SÉANCE D'INFORMATION ET DE QUESTIONS-RÉPONSES DU 10 DÉCEMBRE 2024, EN SOIRÉE

Jean-Jacques Lincourt
Martin Lalonde
Aurélie Noël
Rose Veienia
Marion Sirieix
Claire Chaume
Catalina Gutierrez
Agnès Hemmings
William Valois
Paulette Panych
Alain Desnoyers
Brigitte St-Onge
Marion Sirieix
Martin Lalonde

MÉMOIRES AVEC PRÉSENTATION DEVANT LES COMMISSAIRES, LE 14 JANVIER 2025, EN SOIRÉE

Entremise

André Boisvert

Comité de surveillance Louis-Riel

Comité Logement Rosemont

Jean Latraverse

Ex aequo

MÉMOIRES DÉPOSÉS SANS PRÉSENTATION DEVANT LES COMMISSAIRES

Surcy

Jean Paquette

Alain Desnoyers

François J Durand

Maryse Tardif et Mario Mercille

Catalina Gutiérrez

Arnaud Lloret

Brigitte St-Onge

Marc Coiteux

Véronique Rousseau

Héritage Montréal

OPINIONS REÇUES EN LIGNE

Micheline Clocher

Cristina Candido Oliveira

Arnaud Lloret

Gabriela Soubie

Michel Pelletier

Lise Lemarbre

Isabelle Quentin

Cristina Candido Oliveira

André Boisvert

Etienne Leamy

Pierre Corbeil

Marie-Claude Arsenault

Annexe 3 - Les recommandations

RECOMMANDATION 1

La commission recommande l'adoption des projets de règlement P-04-047-270 et P-24-031. Elle recommande à la Ville de prendre les mesures nécessaires quant aux préoccupations soulevées et d'y apporter les modifications appropriées.

RECOMMANDATION 2

La commission appuie la requalification du couvent, la démolition de l'infirmerie, ainsi que de la chapelle et son soubassement. Elle demande à l'arrondissement de déterminer des critères afin de garantir une architecture exemplaire pour les nouveaux bâtiments de logement social. Elle demande aussi le recyclage et la revalorisation *in situ* des matériaux nobles, particulièrement les dalles de calcaire Indiana.

RECOMMANDATION 3

La commission appuie la nouvelle affectation de secteur mixte pour l'ensemble conventuel.

RECOMMANDATION 4

La commission recommande un engagement ferme de la Ville pour la planification et l'exécution exemplaires du volet logement social du projet.

RECOMMANDATION 5

La commission est favorable à la répartition des usages proposée, mais recommande de revoir leur localisation afin de :

- mieux intégrer les infrastructures de desserte, incluant l'accessibilité universelle;
- favoriser la cohabitation avec la circulation des piétons et des vélos;
- maximiser le nombre de logements sociaux le long du boulevard Rosemont.

RECOMMANDATION 6

La commission recommande de retirer l'article 45 du projet de règlement et d'encadrer plutôt les usages permis à l'intérieur du couvent dans l'accord de développement prévu avec le futur propriétaire/gestionnaire du lieu.

RECOMMANDATION 7

La commission recommande de moduler les échelles de hauteur : un maximum de 15 étages pour le bâtiment A1 et de 18 étages pour le bâtiment A2, tout en conservant le même souci de design que celui du projet proposé. Ce design devrait également viser la réduction des risques de collision des oiseaux avec les fenêtres.

RECOMMANDATION 8

La commission recommande à l'arrondissement de s'engager fermement à la conservation des milieux naturels du Grand Bois des Pères. Cela implique :

- de confirmer un statut de conservation pour l'ensemble du bois;
- d'effectuer des études pour déterminer comment protéger l'intégrité physique et écologique du secteur;
- de compléter un plan de mise en valeur et un plan de gestion écologique avant la fin des travaux du projet de redéveloppement du terrain et, éventuellement, de tenir compte des travaux d'agrandissement de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont.

RECOMMANDATION 9

La commission recommande de revoir l'emplacement de la sortie du stationnement souterrain afin de répondre aux préoccupations soulevées quant à la sécurité.

RECOMMANDATION 10

La commission recommande que l'aménagement du stationnement souterrain soit revu afin de répondre adéquatement aux besoins des piétons et des cyclistes et que les usagers du couvent et futurs résidents des logements sociaux y aient également accès.

RECOMMANDATION 11

La commission recommande de réviser la largeur de la rue municipalisée à son entrée sur le site et de revoir son design afin de permettre une meilleure fluidité et une augmentation du nombre de débarcadères.

RECOMMANDATION 12

La commission recommande à la Ville la mise en place de mécanismes de concertation facilitateurs pour aider les multiples parties prenantes (promoteur, arrondissements, OBNL, citoyens, hôpital Maisonneuve-Rosemont) à remédier aux défis associés à la réalisation des deux projets de développement adjacents, particulièrement avant et pendant les travaux.



Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568



L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), créé en septembre 2002 et inscrit à la Charte de la Ville de Montréal, est un organisme indépendant qui réalise les mandats de consultation publique confiés par le conseil municipal ou le comité exécutif de la Ville de Montréal.

L'OCPM est chargé de recueillir l'opinion des citoyens et des parties prenantes concernées sur divers sujets. Ses commissaires ne sont ni des élus ni des employés municipaux et mènent les débats en toute impartialité.

Une consultation publique de l'OCPM permet la compréhension en profondeur d'un projet et de ses enjeux. Elle donne une voix à la communauté, offre une tribune pour poser des questions et recueille les points de vue afin de préparer des recommandations spécifiques pour la décision publique.

L'OCPM a également le mandat de proposer des règles afin d'assurer la mise en place de mécanismes de consultation crédibles, transparents et efficaces à Montréal.

ocpm.qc.ca

Suivez l'OCPM sur...

