

RÉPONSE DU COMITÉ EXÉCUTIF AU RAPPORT DE LA COMMISSION de l'OCPM, INTITULÉ ANCIEN COUVENT DES FRANCISCAINS

En date du 10 décembre 2024, le Commission de l'OCPM a initié des travaux visant à étudier les projets de règlement P-04-047-270 et P-24-031. Le rapport intitulé Ancien couvent des Franciscains, déposé à la conclusion de ces travaux, a été déposé à la séance du conseil municipal du 14 avril 2025.

Le comité exécutif remercie les membres de la Commission de l'OCPM pour la qualité du rapport sur le projet de réhabilitation du site du couvent de la Résurrection et pour la pertinence des recommandations découlant de leurs travaux.

La Commission a formulé 12 recommandations à la suite de ses travaux. Dans le tableau qui suit, le comité exécutif apporte une réponse à chacune des recommandations émises par la Commission.

#	Recommandation	Service(s) et/ou instance responsable	Commentaires
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.	Arr. RPP	s.o.
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.	Arr. RPP	En plus des objectifs et critères de PIIA prévus à l'annexe E du projet de règlement d'article 89 et applicables aux nouvelles constructions, des critères spécifiques visant à assurer la qualité architecturale des nouveaux bâtiments ont été ajoutés. Quant au recyclage et la revalorisation in situ des matériaux nobles, des conditions ont été ajoutées dans un accord de développement afin d'exiger le dépôt d'un plan de réutilisation des déchets et que soit soumis un projet de commémoration qui inclura, entre autres, la réutilisation des

			pierres de soubassement de la chapelle dans l'aménagement paysager du projet.
3	La commission appuie la nouvelle affectation de secteur mixte pour l'ensemble conventuel.	Arr. RPP	s.o.
4	La commission recommande un engagement ferme de la Ville pour la planification et l'exécution exemplaires du volet logement social du projet.	Arr. RPP et Service de l'habitation	Dans l'accord de développement qui sera conclu avec le promoteur, ce dernier s'engage à signer une entente en vertu du Règlement pour une métropole mixte qui prévoit la cession de deux immeubles à des fins de logement social sur le site. Cela peut prendre la forme de projets sociaux réalisés par le promoteur en formule clé en main, ou encore de terrains vacants vendus à la Ville pour le développement futur de logements sociaux. La Ville s'engage à rendre disponible tout terrain qu'elle aura acquis dans le cadre de cette entente conformément à sa Politique de cession d'immeubles municipaux à des fins de logements hors marché. Elle s'engage également à accompagner les OBNL ou les coopératives dans l'élaboration des projets de logements sociaux et de leur demande de financement auprès des instances gouvernementales, et ce, afin d'assurer une planification exemplaire.
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.	Arr. RPP	Les infrastructures de dessertes sur rue feront l'objet de bonifications et d'ajustements à l'étape de conception détaillée de la rue publique. La voie et la place publique seront conçues de manière à être accessibles universellement. De même, la conception de la rue sera réalisée afin d'assurer la cohabitation et la sécurité des piétons et des vélos. Quant à l'accessibilité universelle sur le domaine privé et l'accessibilité des locaux commerciaux, les nouvelles constructions ainsi que l'aménagement des locaux commerciaux seront soumis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) afin d'évaluer et d'assurer le respect des critères d'accessibilité universelle prévu à l'article 674 du Règlement d'urbanisme de Rosemont - La Petite-Patrie (01-279). De plus, un critère de conception du lien piéton entre le boulevard Rosemont et le Boisé est ajouté à l'accord de développement afin d'en assurer l'accessibilité universelle. Nous confirmons que l'article 89 autorise uniquement l'usage « habitation » sur l'emplacement en bordure du boulevard Rosemont.

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.	Arr. RPP	L'article 45 est retiré pour tenir compte des enjeux exprimés par l'organisme Entremise du projet de règlement et une obligation a été ajouté à un accord de développement quant à la cession du couvent à un organisme d'utilité social (OBNL, coopérative, fiducie d'utilité publique, etc.)
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.	Arr. RPP	Le projet de règlement est révisé afin de tendre à respecter la recommandation de l'OCPM en répartissant les étages soit 15 étages pour le bâtiment A1 et 21 étages pour le bâtiment A2. La proposition vise à trouver un équilibre entre la viabilité financière du projet et les objectifs de la Ville en matière de verdissement et de conservation des milieux naturels. Rappelons qu'une partie importante du terrain des Franciscains est constituée d'un boisé privé situé dans la continuité du parc du Bois-des-Pères. La cession de ce boisé à la Ville offrira aux citoyens et citoyennes un accès étendu à ce milieu naturel riche. Cet accès étendu sera formalisé grâce à des servitudes de passage reliant les nouvelles rues du projet au boisé. Par ailleurs, une telle densité permet de dégager des espaces au sol afin d'y intégrer des plantations s'inscrivant dans la continuité du boisé. L'objectif est d'enrichir davantage le noyau de biodiversité du boisé en l'étendant vers le nord, de façon à poursuivre la coulée verte et à mieux la connecter à d'autres noyaux se trouvant à proximité, notamment le parc Francesca-Cabrini situé dans l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. La réduction des hauteurs se traduirait par une implantation plus forte au sol, ce qui nuirait aux objectifs précédemment mentionnés. L'Arrondissement s'est donné par ailleurs les moyens pour s'assurer de l'intégration de la tour en complémentarité avec le couvent et le paysage général de ce secteur grâce aux critères d'évaluation intégrés à la réglementation (voir annexe E). Rappelons enfin que le projet s'harmonise avec la hauteur prévue du futur Hôpital Maisonneuve-Rosemont, qui devrait atteindre 75 mètres d'élévation. Le site se trouve également sur le tracé du Projet structurant de l'est, une infrastructure de transport qui appelle à une optimisation de la densité le long de son parcours.

			Quant aux risques pour les oiseaux, de nouveaux critères de PIIA à cet effet sont intégrés à l'annexe E.
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.	Arr. RPP	L'affectation du sol au PUM 2050 de la portion boisée présentement privée et qui sera cédée à la Ville pourra, suite à son acquisition, être révisée afin d'étendre à la portion cédée l'affectation du sol « conservation » attribuée pour le parc du Bois-des-Pères. Dans la foulée du plan d'action du Plan directeur de biodiversité de RPP, des études et des aménagements pourront éventuellement être réalisés suite à l'acquisition, pour consolider et enrichir le principal noyau de biodiversité de l'arrondissement.
9	La commission recommande de revoir l'emplacement de la sortie du stationnement souterrain afin de répondre aux préoccupations soulevées quant à la sécurité.	Arr. RPP	La Ville est d'avis que la relocalisation de l'accès au stationnement souterrain vers le sud, dans l'axe de la rue Pierre-Bédard, tel que proposé par le rapport de l'OCPM, aurait un impact trop important sur le boisé, la conservation des arbres et son acquisition. Des études de circulation et de visibilité assurant la sécurité des manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules ont été réalisées. Les études, en collaboration avec l'arrondissement voisin, se poursuivent afin de minimiser les impacts, si requis, dans les secteurs avoisinants. Nous nous engageons à poursuivre les études et les observations tout au long de l'avancement du projet.
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.	Arr. RPP et Service de l'habitation	Il est prévu aborder la question du partage des accès au stationnement souterrain dans le cadre des négociations entre le Service de l'habitation et le promoteur en vue de la conclusion d'une entente en vertu du Règlement pour une métropole mixte. La possibilité d'aménager un stationnement souterrain dans les éventuels projets de logements sociaux sera évaluée par les organismes porteurs en fonction des paramètres techniques et financiers propres à chaque projet. La localisation des accès au stationnement

			dans les emplacements privés rend l'inclusion de cases destinées au couvent peu pratique au quotidien. Si les projets de logements sociaux prévoient des stationnements, ce qui n'est pas encore établi, une entente pourrait être prise à cette occasion. La question du stationnement du couvent pourra aussi être examinée plus en détail dans le cadre de l'entente sur les infrastructures, où l'aménagement de débarcadères et/ou de stationnements sur rue pourra être envisagé. La conception de l'accès sera revue par le promoteur immobilier afin d'inclure un accès sécuritaire aux piétons et cycliste accédant par l'accès de la rue Dickson.
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.	Arr. RPP	Les détails précis de conception de la rue seront approfondis dans les prochaines étapes et suite à la signature d'une entente sur les infrastructures. La Ville portera une attention particulière à la recommandation de l'OCPM. Tout de même, a priori, la largeur prévue de la rue est de 6 mètres et uniquement des rétrécissements ponctuels pourraient être ajoutés par endroits à des fins de réduction de la vitesse et pour assurer la sécurité des usagers. La possibilité d'augmenter le nombre de débarcadères sera évalué.
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.	Arr. RPP	Le dossier a fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre du projet de cellule facilitatrice qui a, entre autres, pour objectif d'améliorer et de bonifier la coordination de grands projets immobiliers avec les diverses parties prenantes impliquées. Dans ce contexte, des rencontres de coordination ont déjà eu lieu avec plusieurs parties prenantes notamment avec l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont. La Ville est en accord avec cette recommandation et veillera à mettre en place des mécanismes de dialogue entre les différentes parties prenantes tout au long du processus.