

5750 BOULEVARD ROSEMONT



CLIENTS — PRÉVEL

LAURENCE VINCENT — PRÉSIDENTE

DAVID DESCHÊNES — DIRECTEUR CONCEPTION

JEAN-PHILIPPE VEILLEUX - DIRECTEUR CONSTRUCTION

LIZANE PROIETTI — GESTIONNAIRE DE PROJET

NÓS ARCHITECTES

GIL HARDY — ARCHITECTE COFONDATRICE

CHARLES LAURENCE PROULX — ARCHITECTE COFONDATEUR

MAXIME DÉOM — DESIGNER DE L'ENVIRONNEMENT

SARAH DELNOUR - CONCEPTRICE EN ARCHITECTURE

CIVILITI

FANNIE DUGUAY-LEFEBVRE — ASSOCIÉE FONDATRICE

PETER SOLAND - ASSOCIÉ FONDATEUR

VICTOIRE HERRENSCHMIDT — DESIGNER URBAIN

MAUDE THÉRY — DESIGNER URBAIN

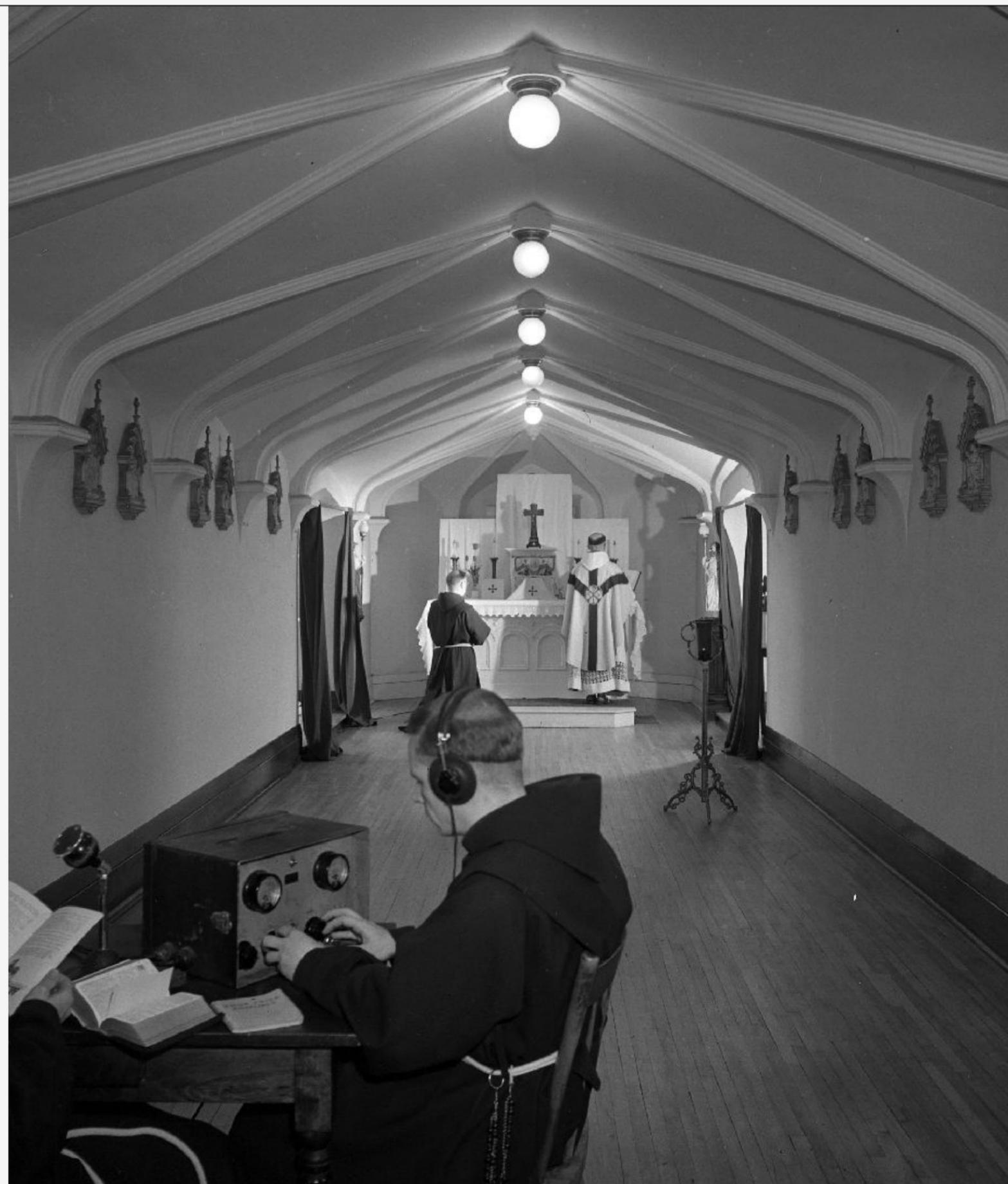
1.	<u>INTRODUCTION</u>	5	5.	<u>INTÉGRATION DU PATRIMOINE BÂTI</u>	59
1.1	SOMMAIRE DU PROJET	6	5.1	VALEUR PATRIMONIALE	60
1.2	PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE	9	5.2	APPROCHE D'INTERVENTION	63
2.	<u>ANALYSE URBAINE</u>	10	5.3	INTERVENTIONS SUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS	68
2.1	LE SITE DU COUVENT DE LA RESURRECTION	11	5.4	CONDITION DES BÂTIMENTS EXISTANTS	73
2.2	L'ENSEMBLE CONVENTUEL	14	6.	<u>INTÉGRATION PAYSAGÈRE</u>	76
2.3	ÉVOLUTION DU SITE	17	6.1	AMÉNAGEMENT PROPOSÉ	77
2.4	CONTEXTE URBAIN	20	6.2	CONCEPT PAYSAGER	78
2.5	CONTEXTE RÉSIDENTIEL	26	6.3	ALIGNEMENTS D'ARBRES	79
2.6	CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT	27	6.4	PROMENADES PUBLIQUES	80
3.	<u>INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE</u>	28	6.5	LIEUX D'ANIMATION	81
3.1	VISION D'AMÉNAGEMENT	29	6.6	COMPOSANTES PATRIMONIALES	82
3.2	PARTICIPATION CITOYENNE	32	6.7	COMPOSANTES PAYSAGÈRES	85
3.3	PROJET PRÉLIMINAIRE	34	6.8	PALETTE VÉGÉTALE	88
3.4	PROJET BONIFIÉ	37	6.9	TALUS DICKSON	92
3.5	IMPLANTATION ET ACCÈS	40	6.10	GESTION DES EAUX	95
3.6	PROGRAMMATION	41	7.	<u>CONCLUSION</u>	96
3.7	PROFIL DES HAUTEURS	42	7.1	VERS UN NOUVEAU MILIEU DE VIE D'EXCEPTION	97
4.	<u>PLANIFICATION DÉTAILLÉE</u>	43	A.	<u>ANNEXES</u>	98
4.1	COMPOSANTES	44		STATISTIQUES DE DÉVELOPPEMENT	99
4.2	LE PARVIS	46		POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE	100
4.3	LA COUR À L'ORÉE DU BOISÉ	48		PLAN DE LOCALISATION ACTUEL	101
4.4	LE JARDIN À L'ORÉE DU BOISÉ	50		PLAN PROJET DE LOTISSEMENT	102
4.5	LA PROMENADE D'ACCÈS SUD	52		RÉPARTITION DES LOTS	103
4.6	LA PROMENADE D'ACCÈS EST	54		ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT	104
4.7	LA PARCOURS MÉMORIEL	56		ÉTUDE D'INTÉGRATION	107
4.8	VUE D'ENSEMBLE	58		DESSERTE DU SERVICE INCENDIE	109

INTRODUCTION



- 1.1 SOMMAIRE DU PROJET
- 1.2 PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE

Le site du couvent de la Résurrection, aujourd'hui délaissé de sa vocation originelle, est appelé à se redévelopper en un nouveau milieu de vie supportant les besoins en logement du secteur.



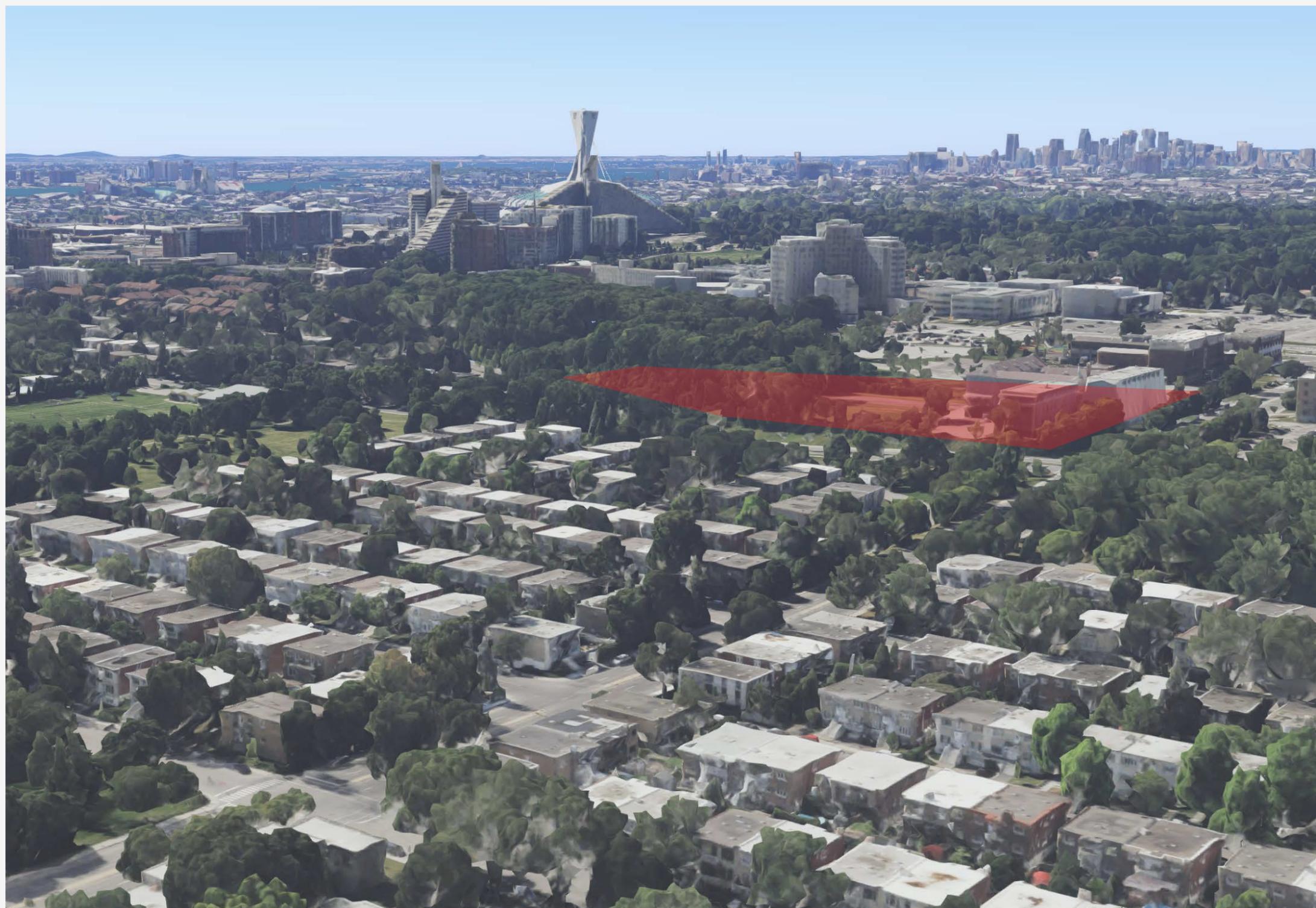
Prével et son équipe présentent le redéveloppement du couvent de la Résurrection localisé le long de la limite est de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie. Situé à la jonction de quartiers résidentiels et institutionnels, le projet vise à introduire une mixité de logements, des espaces publics et des espaces complémentaires permettant d'accueillir des activités communautaires tout en favorisant la préservation de la biodiversité et en mettant en valeur l'histoire du lieu.

PORTÉE DU DOCUMENT

Le présent document est soumis dans le cadre de la demande de modification du Plan d'urbanisme ainsi que de la démarche d'approbation particulière via l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Il vise à présenter le projet de redéveloppement du site, de sorte d'exposer aux différents services et instances concernés l'évolution du projet depuis la présentation préliminaire en septembre dernier, et de répondre aux commentaires précédemment reçus.

Les prochaines pages mettront en lumière les composantes particulières du site ainsi que la vision de développement souhaitée par le porteur de projet.

Emplacement du site →



OBJET DE LA DEMANDE

Plus particulièrement, l'objectif de cette démarche est de présenter le projet aux membres du comité mixte afin d'obtenir un avis sur la demande de modifications du Plan d'urbanisme (affectation, densité et hauteur) ainsi que sur les paramètres de développement élaborés, tels que la transformation de la vocation du lieu afin de permettre une mixité d'usages, la volumétrie, la densité, les hauteurs et la géométrie du lieu.

Cette présentation est la première étape avisur dans le processus d'adoption du règlement d'article 89 permettant la réalisation de ce projet unique.



CONTENU DU DOCUMENT

Afin d'expliquer les intentions et le concept de développement souhaités, le présent document est composé de la mise en contexte du site dans la ville et son milieu d'insertion, suivie par une analyse de l'histoire du site, de son environnement, de l'état des bâtiments et du contexte de redéveloppement.

Par la suite, le concept d'implantation et d'intégration du projet proposé est présenté afin de mettre en lumière les paramètres d'aménagement guidant la réflexion des concepteurs et du porteur de projet.

La forme, sa configuration architecturale et son concept d'architecture de paysage sont ensuite illustrés à travers une série de plans, d'élévations, rendus et perspectives 3D.

Pour terminer, une analyse synthèse de conformité au Plan d'urbanisme et du règlement d'urbanisme en vigueur est présentée afin de cibler les normes à modifier pour permettre la réalisation du projet.



Forts de leurs réalisations communes, notamment sur la transformation de sites urbain en milieux de vie durables, Prével, NÓS architectes et Civiliti font équipe pour proposer un projet structurant pour le site du Couvent de la Résurrection.



Projet Union sur le parc, arrondissement Ville-Marie, Montréal

PRÉVEL

Fondée en 1978, Prével est une entreprise familiale québécoise spécialisée dans le développement immobilier. Elle réalise principalement des projets résidentiels et à usage mixte de grande envergure à Montréal et en périphérie. L'entreprise a développé au fil des années une grande expertise dans la revitalisation de sites déstructurés, en y créant des milieux de vie innovants, durables et animés, favorisant l'esprit de communauté et encourageant les modes de vie urbains.

Avec une approche humaine et créative, Prével conçoit des projets d'impact, qui stimulent les quartiers et les communautés où ils s'implantent. Avec plus de 40 projets immobiliers réalisés et plus de 12 000 unités d'habitations construites l'entreprise s'est bâti une réputation enviable dans l'industrie. C'est avec une passion contagieuse que l'équipe de Prével travaille à concevoir des projets toujours plus audacieux, qui révèlent le Grand Montréal et qui séduisent les amoureux de la vie urbaine.

Sensible aux enjeux d'abordabilité et d'accessibilité à l'habitation, l'entreprise est aussi impliquée dans de nombreuses réflexions et dans l'implantation d'actions concrètes afin de solutionner ces problématiques.

Quelques réalisations :

- Esplanade Cartier (2 000 unités) - en cours
- Quartier Général (300 unités) - en cours
- Les Cours Bellerive (550 unités) - en cours
- 21^e arrondissement (900 unités)
- Lowney (1 700 unités)
- Union sur le Parc (375 unités)
- Bassins du Havre (450 unités)
- Le Séville (475 unités)
- Loft Impérial (750 unités)
- Village Saint-Louis (1100 unités)

NÓS ARCHITECTES

NÓS est une firme d'architecture et de design urbain fondée en 2016 par Gil Hardy et Charles Laurence Proulx. Forts de leur expérience au sein de firmes d'importance et de leur implication au sein d'initiatives en design participatif (place-making) et expérientiel, les deux cofondateurs fondent leur pratique sur une approche collaborative et pluridisciplinaire. Tirant profit d'alliances stratégiques avec un réseau de collaborateurs établis, la firme œuvre sur plusieurs types de projets tout en conservant une agilité organisationnelle.

NÓS conçoit des lieux et des bâtiments d'exception qui contribuent au bien-être des usagers à travers un engagement professionnel soutenu auprès des clients et de la communauté, s'inspirant des meilleures pratiques internationales.

Maintes fois primée, la pratique de NÓS est particulièrement par des projets d'échelles variées, toujours réalisés dans un esprit collaboratif et teintés d'un savoir faire éprouvé.

La firme a notamment remporté le Grand Prix de la relève en 2021 (Groupe PID) et a été sélectionnée parmi les cabinets d'architecture émergents à surveiller au Canada (Canadian Architect) en 2021.

Parmi ses réalisations d'importance, notons :

- Union sur le Parc (2 tours de 20 étages, 375 unités)
- Quartier Général (complexe multifonctionnel, 8 étages, 300 unités) - en construction
- Esplanade Cartier 1 et 2 (complexe multifonctionnel, 14 étages, 600 unités) - en construction
- Y des Femmes de Montréal (siège social, 70 000 pi²) - en construction

CIVILITI

Civiliti est une firme qui œuvre à l'échelle du paysage urbain, dont le travail est axé sur la réflexion et l'aménagement de l'espace public au sens le plus large, et sur des projets d'aménagement urbain et paysager à haute teneur publique. Maintes fois primée dans le milieu de l'aménagement urbain et paysager, elle consacre sa pratique à imaginer, à concevoir et à construire l'espace public. Civiliti a bâti sa réputation grâce à des études urbaines où figurent cohérence et sensibilité et à des réalisations concrètes à la fois pertinentes, imaginatives et élégantes. Fort de l'idée que c'est dans l'espace public que se rencontre la collectivité, Civiliti soutient que la forme que l'on donne aux espaces publics inscrit durablement une philosophie du vivre-ensemble dans le territoire.

L'expertise de Civiliti comprend l'aménagement de places et de parcs publics, la planification et le design de rues, l'intégration d'infrastructures urbaines, le design de projets commémoratifs ainsi que de projets de traitement architectural d'ouvrages d'art. La firme produit également des études d'intégration urbaine et des plans directeurs de développement urbain. À toutes les étapes du projet, elle assure un suivi rigoureux afin de soutenir la qualité de réalisation. Dans chacun des projets, la réflexion privilégie le sens des lieux investis et l'événement même que constitue la création d'espaces publics dans des contextes particuliers et inédits. L'intérêt pour le paysage, le territoire et ses infrastructures comme faits publics démontre une attitude consciente du rôle du design urbain dans une confluence disciplinaire qui regroupe architecture, urbanisme et génie civil.

ANALYSE URBAINE



- 2.1 LE SITE DU COUVEN DE LA RESURRECTION
- 2.2 L'ENSEMBLE CONVENTUEL
- 2.3 ÉVOLUTION DU SITE
- 2.4 CONTEXTE URBAIN
- 2.5 CONTEXTE RÉSIDENTIEL
- 2.6 CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Grande propriété à caractère institutionnel, le site du couvent des Franciscains est constitué d'un boisé, d'une cour et d'un ensemble bâti donnant sur le boulevard Rosemont

Le site du couvent de la Résurrection est situé à l'extrémité est du territoire de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, à l'angle du boulevard Rosemont et de la rue Dickson. La propriété des Franciscains est constituée d'un seul lot (# 1 361 698) totalisant près de 25 000 mètres carrés.

Le site est occupé par un ensemble conventuel dans sa portion nord, des espaces verts et de stationnements dans sa partie centrale, ainsi que d'un boisé privé à son extrémité sud.



Vestiges du cimetière, 2019



Cour gazonnée et stationnement de surface, 2019



Vue aérienne du site, Google Earth



Parvis du couvent et de la chapelle, 2023

2.1.1 CONDITION EXISTANTE

CADRE BÂTI

Le site du domaine du monastère des Franciscains est occupé par un ensemble bâti comprenant le couvent (A), la chapelle (B) et l'infirmierie (C). Ces composantes ont été construites à différentes époques selon différents styles et méthodes de construction.

Planifiées à l'origine pour donner front sur une nouvelle rue, l'entrée et la façade principale de l'ensemble sont positionnées perpendiculairement au boulevard Rosemont. À l'exclusion du boisé des Pères, l'ensemble bâti occupe environ 15 % du site dégagé.

ACCÈS ET CIRCULATION

Le site est présentement accessible via 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'infirmierie 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. En excluant la portion du boisé des pères, la surface non construite et minéralisée représente près de 30% du site.

BOISÉ DES PÈRES

Le boisé des pères constitue un terrain privé et clôturé. Sa condition est détériorée et nécessite un entretien permettant à la forêt urbaine de se renouveler. Une forte accumulation d'eau de ruissellement est due aux grandes surfaces imperméabilisées de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont.



Vue aérienne, Source : Google Earth

Emplacement du site ●●●

Accès aux bâtiments →

Accès véhiculaires →

DÉSIGNATION PATRIMONIALE

Le site et l'immeuble visé par le projet ne font l'objet d'aucun statut de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel mais font l'objet de désignations patrimoniales à plusieurs niveaux:

MINISTÈRE DE LA CULTURE

- Ensemble conventuel, comprenant chapelle, couvent et calvaire, inventorié (pas de statut juridique provincial en vertu de la LPC)

VILLE DE MONTRÉAL

- Grande propriété à caractère institutionnel au schéma d'aménagement et de développement et au Plan d'urbanisme
- Secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel

ARRONDISSEMENT ROSEMONT —
LA PETITE-PATRIE

- Grande propriété à caractère institutionnel et immeuble significatif à la réglementation de l'arrondissement

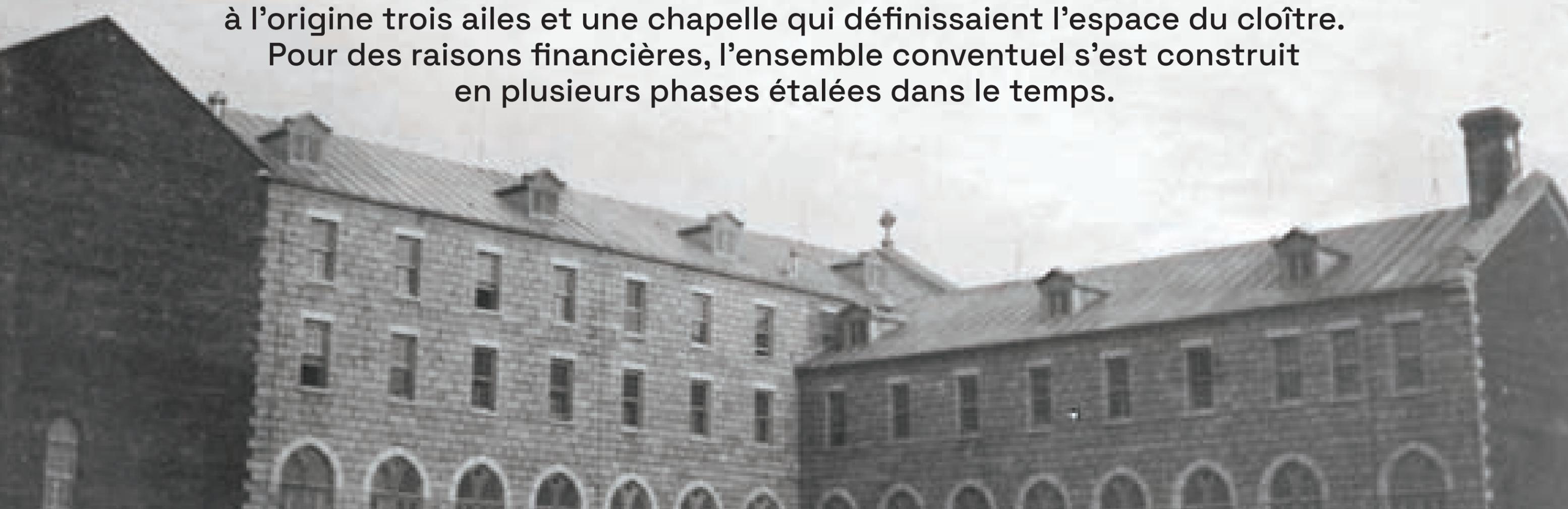
CAHIER D'ÉVALUTATION DU PATRIMOINE
URBAIN (VILLE DE MONTRÉAL)

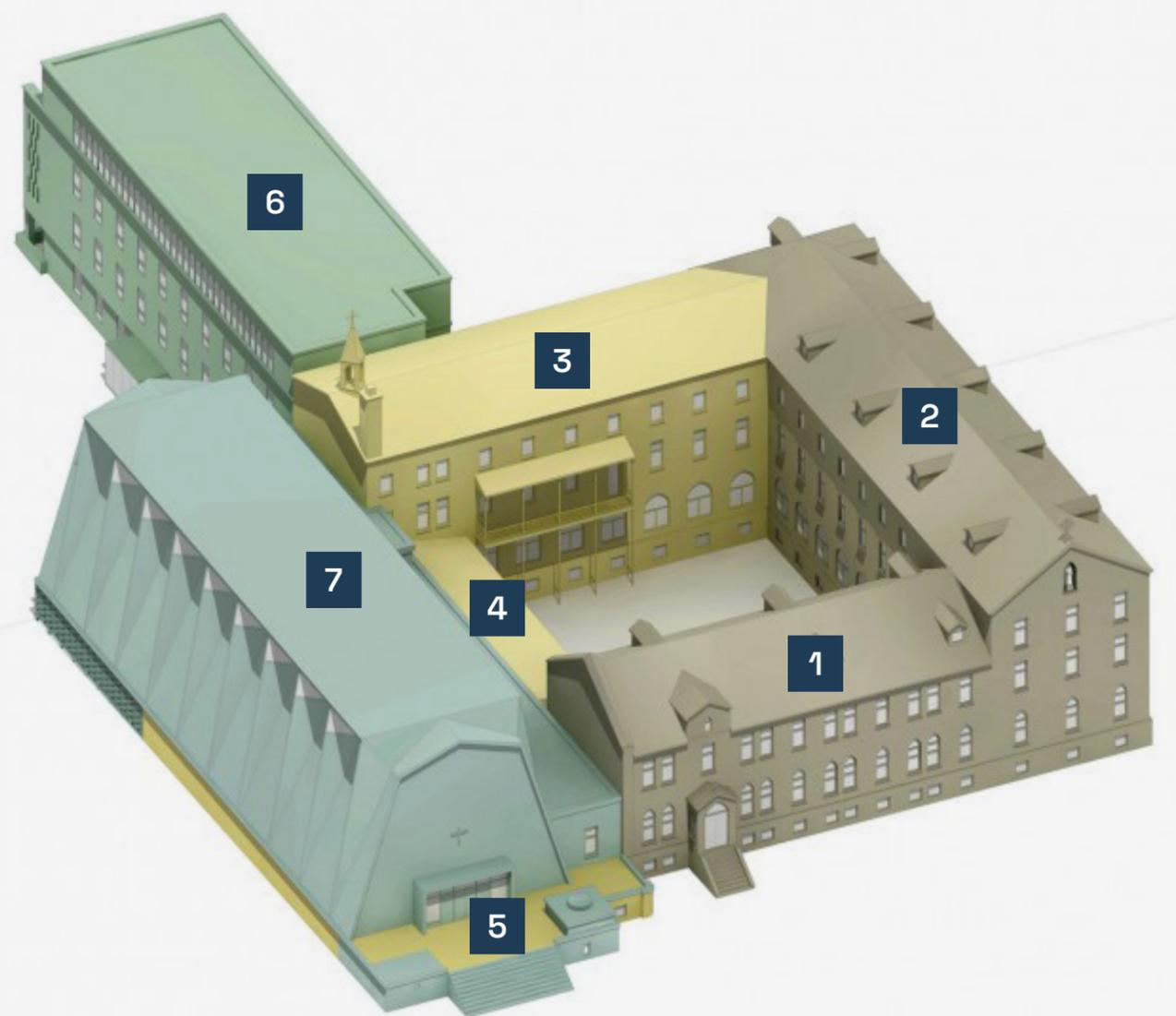
- Immeuble significatif



Un bâtiment construit au fil du temps

Conçu dans l'inspiration du monastère néo-gothique par l'architecte Joseph-Ovide Turgeon, le couvent de la Résurrection comportait à l'origine trois ailes et une chapelle qui définissaient l'espace du cloître. Pour des raisons financières, l'ensemble conventuel s'est construit en plusieurs phases étalées dans le temps.





LÉGENDE

1. AILE OUEST (1914)
2. AILE SUD (1914)
3. AILE EST (1922)
4. CLOÎTRE (1922)
5. SOUBASSEMENT (1922)
6. INFIRMERIE PROVINCIALE (1960)
7. CHAPELLE (1960)

Phases de construction, Source : Atelier Christian Thiffault

AILES SUD ET OUEST (1914)

Construites en pierre calcaire extraite des carrières de Montréal, les élévations des ailes sud et ouest arborent la même composition: Le bandeau de pierre dressée au rustique définit le soubassement alors qu'aux niveaux supérieurs la pierre est travaillée à la boucharde fine.

Les fenêtres, disposées de façon régulière, changent de formes et de dimensions selon l'étage soulignant ainsi un ordre plus classique. Des lucarnes à fronton et attiques ponctuent les toitures à deux versants construites en tôle en cuivre à baguette. La structure de cette portion du couvent est constituée des murs de pierre extérieurs porteurs, de murs mitoyens en briques d'argile et d'une structure intérieure en poutres et poteaux de bois.

AILE EST, LE CLOÎTRE ET LE SOUBASSEMENT (1922)

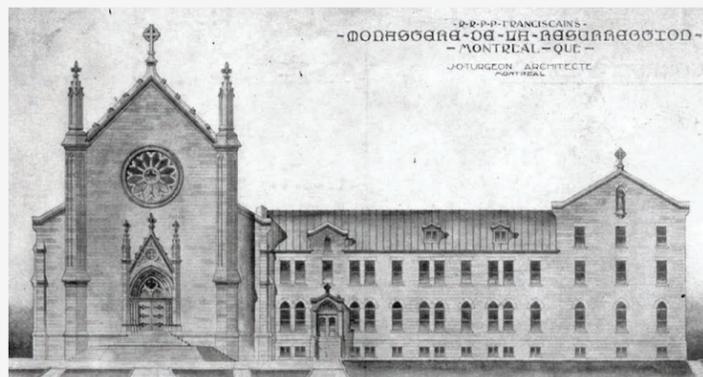
Construits selon les plans de l'architecte Joseph-Ovide Turgeon, l'aile est, le cloître et le soubassement de la future église possèdent la même syntaxe conceptuelle que les ailes sud et ouest. La structure de l'aile ouest, du cloître et du soubassement est constituée de murs de pierre extérieurs porteurs en pierre et de dalles et poteaux en béton.

INFIRMERIE (1960)

Conçue par l'architecte Claude Gagnier, la nouvelle infirmerie a été implantée perpendiculairement à l'aile est du couvent et au soubassement. Son style est inspiré de l'architecture moderne en vogue à l'époque. L'architecture de l'infirmerie reprend certaines caractéristiques du couvent dont l'utilisation de la pierre Saint-Marc dressée en rustique au niveau du soubassement et du niveau supérieur, ainsi que l'utilisation de panneaux en pierre Indiana (provenance des États-Unis) pour les étages intermédiaires. Les ouvertures sont régulières et ne diffèrent pas en forme et en dimension, à l'exception du niveau supérieur où la fenestration constitue un bandeau horizontal continu dans l'esprit moderniste. La toiture de l'infirmerie est plate. La structure est constituée de poutres et poteaux d'acier recouverts de béton.

CHAPELLE (1960)

L'arrivée du renouveau liturgique induit un nouveau style architectural dans l'ensemble conventuel qui se distingue par son aspect épuré, ses formes géométriques et ses grands espaces ouverts. Caractérisée par une architecture fonctionnaliste, la conception de la chapelle par le Père Marie-Albert Baril explore les technologies constructives de l'époque. Motivées par une économie en temps et en argent, les structures en béton préfabriquées marquent l'architecture des églises des années 50. Implantée sur le soubassement existant, cette technique présentait l'avantage de ne pas nécessiter de colonne en appui sur la structure existante. Les panneaux coulés sur place et assemblés à l'aide d'une grue constituent un ensemble structural unifié. Les seules ouvertures sont zénithales. La chapelle n'entretient ainsi aucun dialogue avec son contexte, dont avec le boulevard Rosemont.



Élévation originale du couvent par l'architecte J.-O. Turgeon (source: Archives provinciales)



Couvent de la Résurrection (source : Fonds Armour Landry, BANQ)



Infirmerie provinciale vue depuis l'intersection Dickson et Rosemont (source: Archives provinciales)



Assemblage des panneaux de béton de la chapelle (source: Archives provinciales)

Couvent de la
1922
CT, 2016).

17
Couvent de la Résurrection
(source : Fonds Armour
Landry, BANQ).

Résurrection
18

18
Couvent de la Résurrection
en 1923
(source : Archives
provinciales).



18

Évaluation de l'intérêt patrimonial :

Armature des panneaux de béton de la chapelle (source: Archives provinciales)



Couvent de la Résurrection en 1959 (source: Archives provinciales)



Construction de l'infirmerie provinciale (source: Archives provinciales)



Intérieur des ailes Ouest et Sud après leur construction (source: Archives provinciales)

TISSU URBAIN ET CADRE BÂTI



1947

L'urbanisation du secteur est accompagnée par le développement du réseau viaire. La construction du Couvent débute donc en 1914, après plusieurs opérations de rachats qui se terminent quand l'administration municipale consent à ne pas réaliser la rue Monsabré qui était alors planifiée et divisait le terrain en deux. Les Franciscains fondent le pensionnat Notre-Dame-des-Anges (1) sur le terrain jouxtant celui du Couvent. En 1916, le boulevard Rosemont (2) alors nommé Chemin public puis rue Lamothe prend son nom de boulevard. Il s'interrompt au niveau du croisement de Lacordaire et de Dickson et Lacordaire.

Au début des années 1940, durant la Seconde Guerre mondiale, la voie appartenant à la Compagnie du Canadian northern Quebec railway (3) utilisée par l'industrie de guerre est élargie, sans aviser la communauté des Pères Franciscains. Elle entraîne une expropriation importante du terrain du Couvent. Cet élargissement et les intempéries entraînent des éboulements et menacent de faire effondrer une grange construite en bordure de la propriété.

La voirie sur le site (4) étudié se réduit au minimum, deux entrées une à l'ouest avec un petit giratoire l'autre à l'est qui longe l'aile est.



1962

Le chemin de fer (1) poursuit son activité. Au milieu des années 1950 (2), l'élargissement du boulevard Rosemont entre le boulevard Pie IX et la rue Lacordaire induit un changement de la limite nord de la propriété. Le boulevard de l'Assomption (3) ouvert au début des années 1950, définit la limite ouest de l'îlot. Dans la deuxième moitié des années 1960, la voirie est complétée et le boulevard Rosemont (2) s'étire maintenant jusqu'à la rue Mignault à l'est du boulevard l'Angelier. La rue Lacordaire (4) est prolongée vers le Nord.

Les années 1950 annoncent, quant à elles, un tournant pour le secteur. En effet, deux grands hôpitaux sont construits : l'hôpital Rosemont (5), fondé en 1954 par les Sœurs Grises, est érigé au cœur du vaste îlot l'hôpital-sanatorium Saint-Joseph de Rosemont (6), créé en 1950 par les Sœurs de la Miséricorde. L'îlot se fractionne et des plages de stationnement (7) sont ouvertes. À la fin des années 1960, le pensionnat Notre-Dame-des-Anges est agrandi (8).

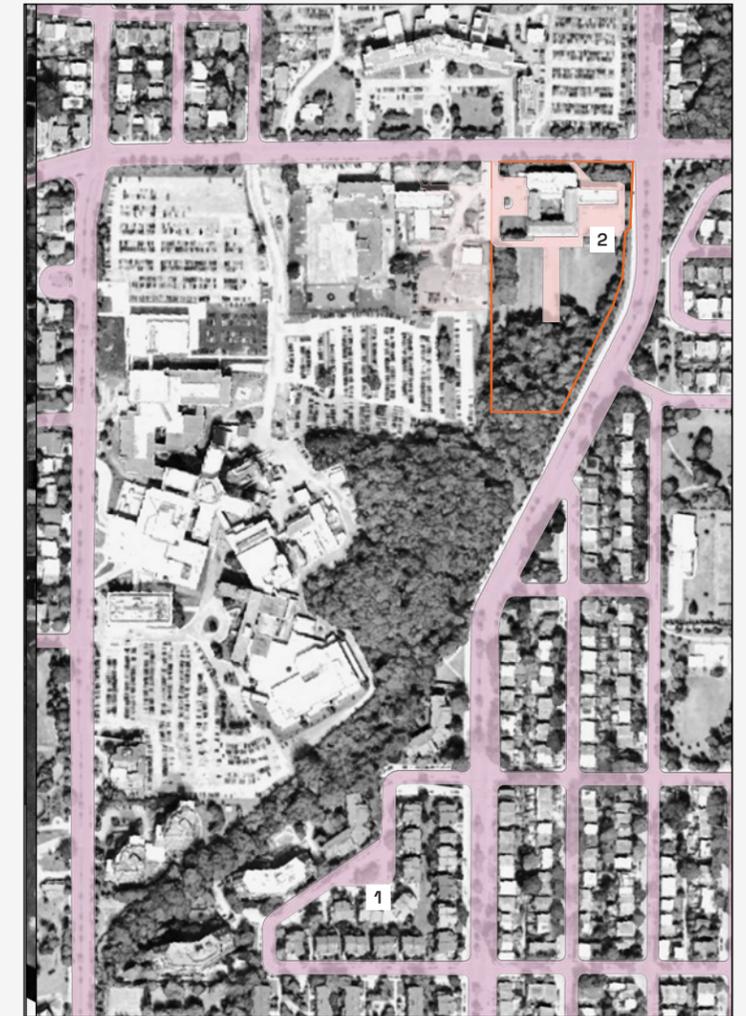
En 1960, la chapelle (9) est érigée sur le soubassement déjà construit et l'aile de l'infirmerie provinciale (10) viennent compléter le bâtiment existant. La voirie sur le site s'élargit. La forme giratoire ronde (11) disparaît pour laisser davantage de place au stationnement. Au sud de la voie ferrée, s'implante de nouvelles trames résidentielles (13). À l'ouest de l'îlot, la Cité-Jardin du Tricentenaire (14) se densifie.



1973

Les hôpitaux (1) sont au début des années 1970, fusionnés sous le nom d'hôpital Maisonneuve-Rosemont sous l'ordre du gouvernement du Québec. Au cœur de l'îlot, autour de l'hôpital Rosemont, les aires de stationnement (2) s'organisent et occupent des surfaces de plus en plus grandes.

Au sud de la rue Sherbrooke, un important secteur d'emplois se développe entre les rues Viau et Dickson, tandis qu'à l'est de cette dernière et au nord du boulevard Rosemont, les îlots sont largement occupés par un usage résidentiel (3). La place de la voiture (4) s'intensifie aussi au sein du site, en dégageant de grandes plages de stationnement.



2023

C'est au cours des années 1990 que les dernières constructions apparaissent au sein de l'îlot (1). Ce sont les tours d'habitation, implantées à l'ouest de la place de Jumonville et qui ont leur adresse civique sur le boulevard de l'Assomption. Le site est maintenant largement minéralisé (2).

COMPOSANTES VÉGÉTALES ET HYDRIQUES



1947

Dans ce secteur encore peu urbanisé, les champs cultivés cohabitent avec des boisés à travers lesquels coulent quelques ruisseaux. Le sud du site des Franciscains est d'ailleurs boisé (1) alors qu'une petite partie est en cours de reboisement (2). Quelques alignements d'arbres bordent de larges aires ouvertes (3).



1962

L'urbanisation du secteur laisse de larges îlots atypiques où s'implantent de nouvelles institutions, fragmentant peu à peu les boisés. Celui sur la parcelle des Franciscains persiste (1). Il en va de même pour les alignements d'arbres (2), à l'exception de celui à proximité de Rosemont qui a disparu suite à l'élargissement du boulevard. La figure d'alignement laisse place à celle de bosquet d'arbres (3) au coin de Dickson.

L'analyse historique mentionne la disparition des poiriers en 1960 au profit d'un alignement de pins rouges bordant une des allées. À l'avant du monastère, le crucifix est dorénavant encadré par deux arbres.

Au sud, le ruisseau Molson (4) est canalisé et disparaît du paysage.



1973

L'urbanisation du secteur se poursuit au détriment de la connectivité des boisés, avec le prolongement du boulevard Rosemont et de l'élargissement de la rue Dickson. Les principales composantes paysagères du site des Franciscains restent inchangées: son boisé (1), ses alignements d'arbres (2) et son bosquet (3). Deux nouveaux alignements sont plantés en bordure du boulevard Rosemont et en avant de la chapelle (4).

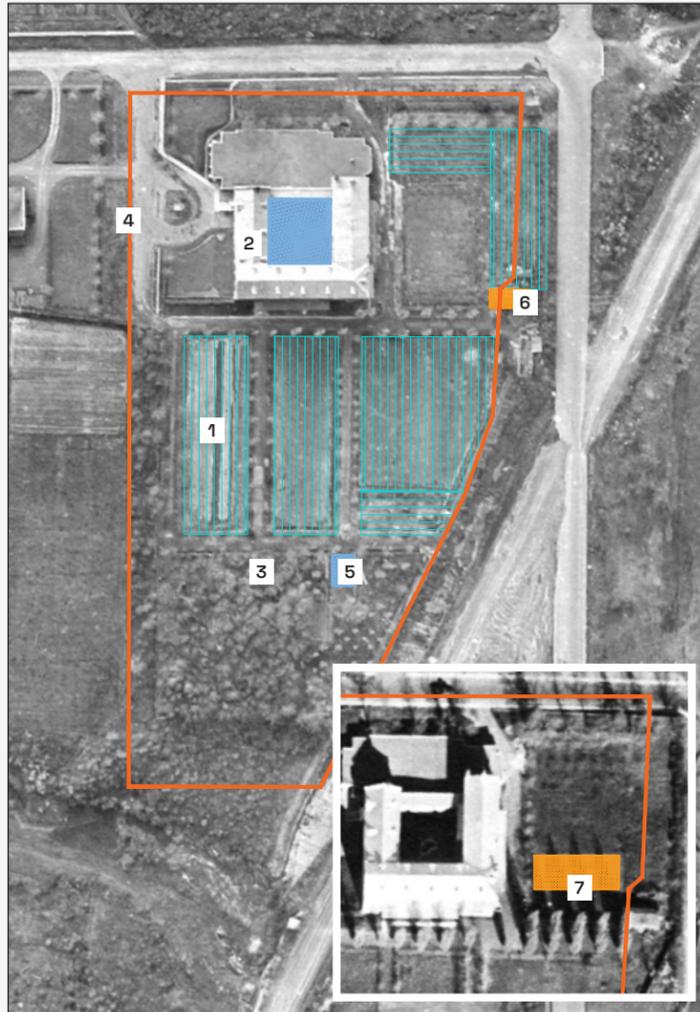


2023

Outre quelques alignements d'arbres disparus ou en piètre état, il reste le boisé (1), les alignements bordant Rosemont (2) et le bosquet (3). Mais ce qui marque le plus le secteur est la protection en 2001 du bois des Pères (4) par la Ville de Montréal et son affectation comme parc. Celui-ci constitue un fragment paysager important sur le plan de la connectivité écologique auquel participe grandement le site à l'étude.

2001 Protection du bois des pères par la Ville, affectation en parc. Il subsiste des milieux humides dans le boisé (5).

USAGES



1947

À la fin du XIXe siècle, cette partie de l'île est encore largement rurale. Jusqu'à la fin des années 1930 le secteur est encore largement agricole et ce n'est qu'au début des années 1940 que de nouveaux lots sont construits.

Sur le site les franciscains diversifient les activités. Ils subviennent à leur besoins grâce entre -autre à des cultures maraichères (1). Ils vivent en autarcie sur le site. Le cloître (2) au cœur du monastère sert de lieu de sociabilisation. Des éléments sont mis en valeur tels qu'une réplique d'une grotte de Lourde (3), un crucifix (4) à l'entrée du site. Ils possèdent un cimetière (5) au sein du site.

Ils ont dans leur temps libre la possibilité de se dépenser dans une grange servant de gymnase (6) et sur un terrain de tennis (7).



1962

Les terrains de tennis (1) disparaissent au profit de l'infirmerie.



1973

Les cultures maraichères (1) semblent disparaître au profit des pelouses.



2023

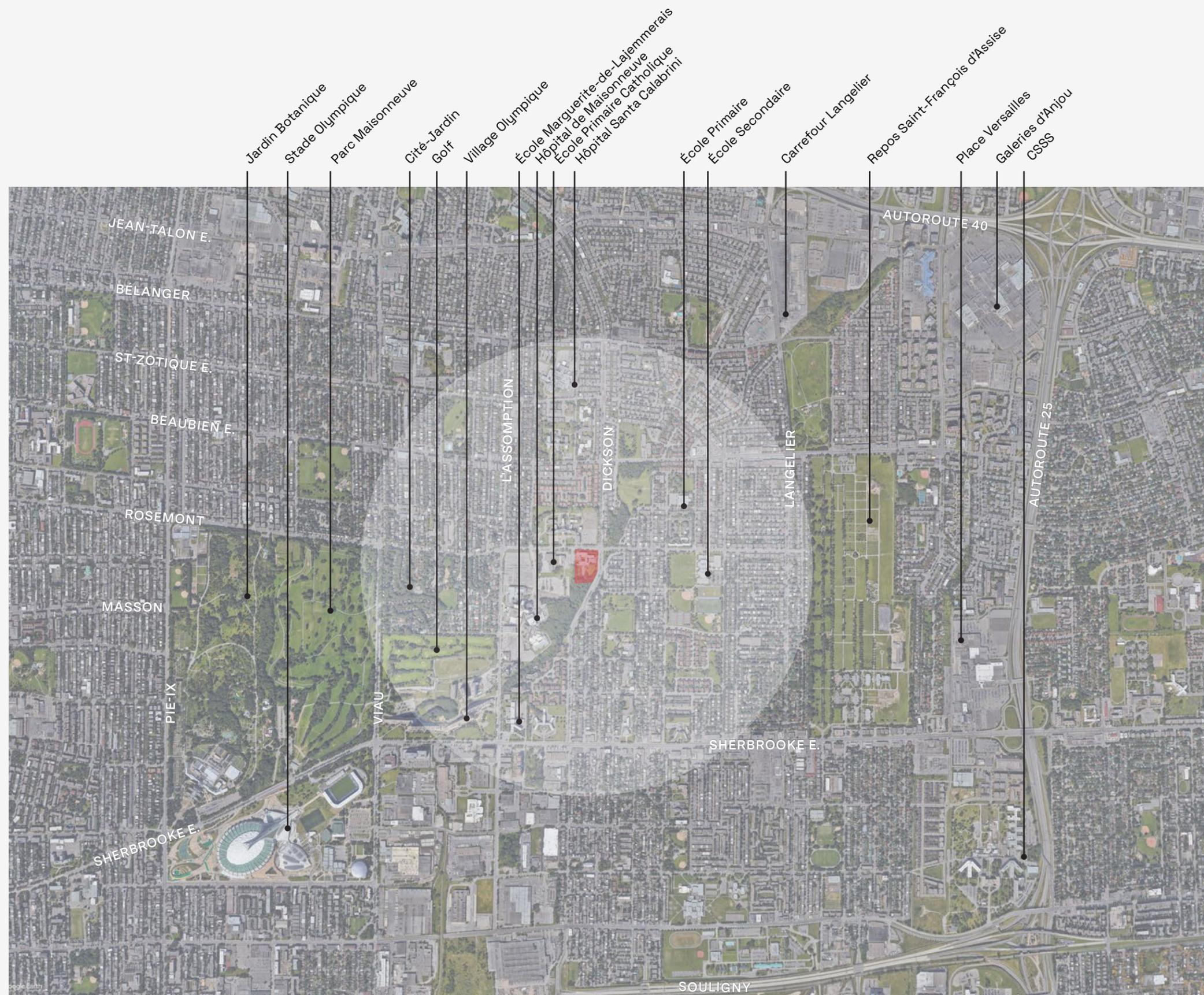
Les pelouses (1) sont peu à peu délaissées pour du stationnement.



LE SITE DANS LA VILLE

Le domaine du couvent des Franciscains est situé à l'extrémité est du territoire de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie et longe la limite ouest de l'arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Il est positionné dans le quadrant sud de l'intersection composée du boulevard Rosemont et de la rue Dickson.

Directement adjacent au pôle hospitalier Maisonneuve-Rosemont, la propriété est bordée par le boisé des Pères, composante importante du corridor de biodiversité débutant au parc Maisonneuve, se prolongeant le long de l'ancienne voie ferrée de la Compagnie du Canadian Northern Quebec Railway et reliant divers espaces verts, tels que le golf municipal de Montréal et le parc Francesca-Cabrini.



TRAME ET RÉSEAU VIAIRE

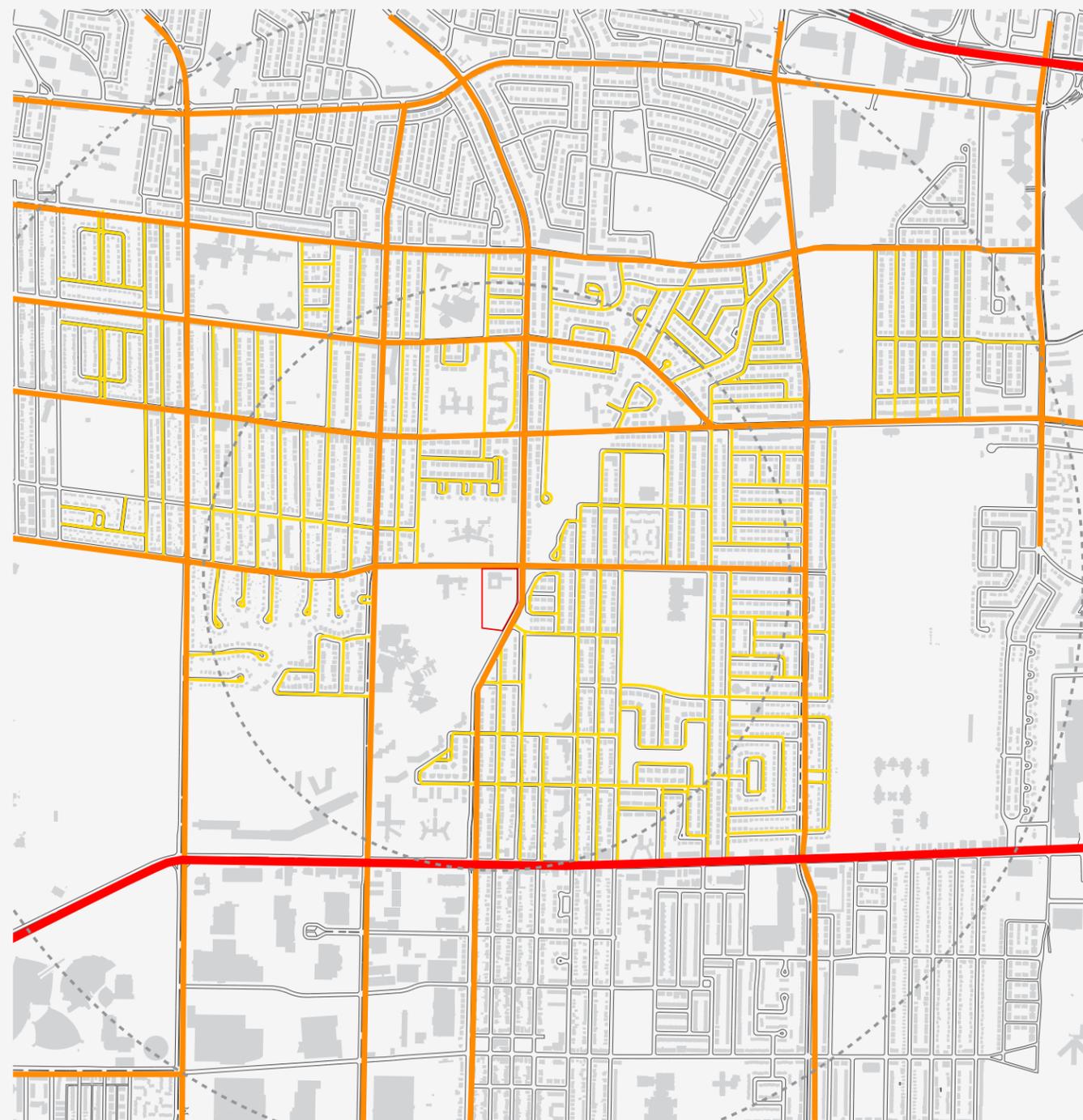
Le site bénéficie d'un accès exceptionnel au réseau de transport primaire, avec deux autoroutes et routes nationales à moins de 5 km en voiture (10 minutes) dont l'autoroute 40 et l'autoroute 15. Il est situé à l'intersection de deux axes secondaires majeurs à l'échelle du quartier soit le boulevard Rosemont et l'avenue Dickson.

À l'intérieur des îlots formés par le réseau supérieur de desserte, les rues locales découpent la trame : À l'est du boulevard Pie-IX et jusqu'à la 31^{ème} avenue environ [1], on retrouve une trame régulière montréalaise typique, avec des îlots de près de 2 hectares divisés par une ruelle en forme de H. Les bâtiments sont contigus;

À l'est de la 31^{ème} avenue et jusqu'à la rue Chate-lain [2], la présence de ruelles se fait plus rare et les cours arrières plus grandes, permettant notamment la multiplication des piscines. Les bâtiments se détachent pour afficher une majorité d'implantations jumelées;

À l'est du boulevard de l'Assomption et dans la Cité jardin du tricentenaire [3], on retrouve une trame plus organique, avec un grand nombre de rues ne desservant qu'un nombre réduit d'habitations, dont des voies en cul-de-sac. Les bâtiments sont majoritairement jumelés.

L'analyse de la trame montre une évolution d'ouest en est, vers un tissu de moins en moins urbain. En-dehors de la trame viaire publique, la desserte à l'intérieur des terrains occupés par des bâtiments aux implantations pavillonnaires (hôpitaux, village olympique, Cité nature, etc.) est assurée par un réseau de nombreuses voies privées véhiculaires et piétonnières.



Réseau primaire — Voies secondaires — Rue locales

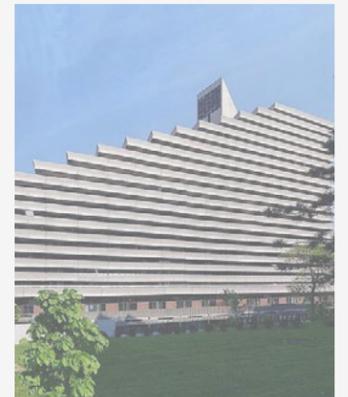
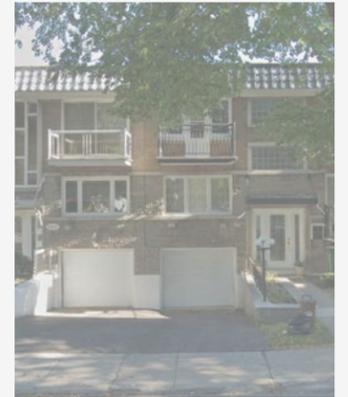
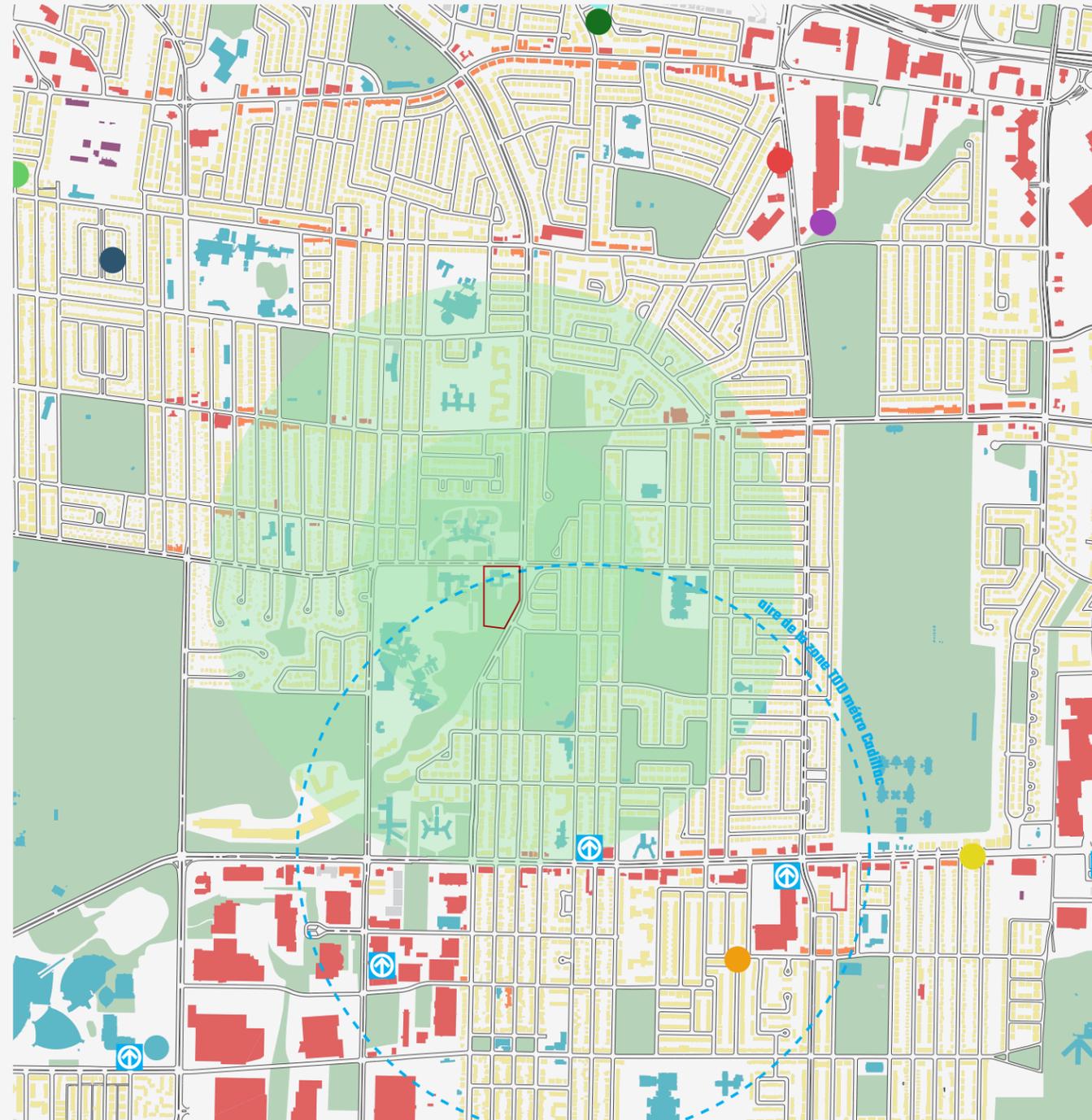


USAGES ET ACTIVITÉS

Fortement occupé par des usages résidentiels, le secteur offre aux résidents plusieurs destinations commerciales concentrées sur les rues est-ouest dont sur la rue Sherbrooke, Beaubien et Jean-Talon.

Plusieurs bâtiments institutionnels et communautaires sont aussi présents dans le secteur notamment le pôle hospitalier Maisonneuve-Rosemont.

Le site fait partie d'un méga îlot majoritairement occupé par des usages institutionnels (hôpital Maisonneuve-Rosemont, établissements d'éducation : École Marguerite-de-Lajemmerais et pensionnat Notre-Dame-des-Anges, CHSLD Joseph-François-Rousselot), ayant place dans des bâtiments implantés de manière pavillonnaire avec de vastes espaces de stationnement de surface. On retrouve aussi des ensembles résidentiels autour de la Place de Jumonville et le long du Parc Bois-des-Pères.



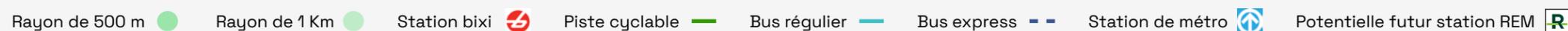
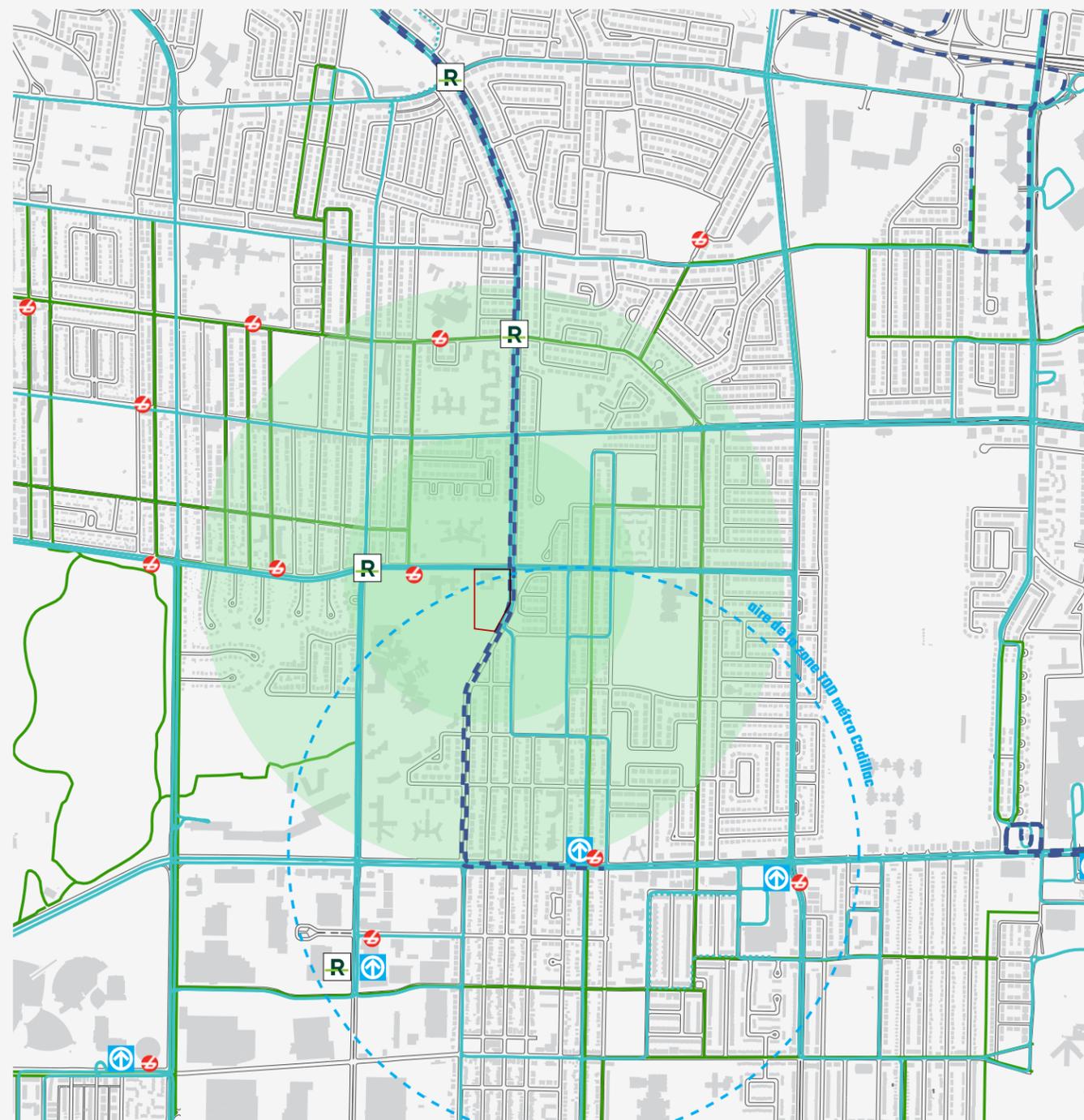
Commerces et bureaux ■ Logements ■ Bâtiments mixtes ■ Industries ■ Institutionnels ou communautaires ■ Parcs et espaces publics ■

ACCESSIBILITÉ EN TRANSPORT EN COMMUN ET ACTIF

Le site est localisé dans l'aire TOD de la station de métro Cadillac de la ligne verte du métro de Montréal. Cette station de métro reste relativement éloignée avec un parcours de marche d'environ 1,4 km.

Bien que situés à plus de 15 minutes de marche, plusieurs arrêts d'autobus et stations Bixi sont situés dans ce rayon et permettent de rejoindre rapidement les différentes stations de métro.

De plus, les dernières annonces relatives à la planification du REM de l'est annonçaient un arrêt au coin du boulevard de l'Assomption et Rosemont. Cette réalisation d'un nouvel axe de transport structurant bonifiera l'offre dans le quartier tout en offrant un point d'accès rapide aux résidents du futur projet. En matière de déplacement actif, le site est bordé de trottoirs, localisés à environ 300 m d'une borne de vélo partagé Bixi et proximité de diverses pistes cyclables. Dans la planification du Réseau express vélo, un axe nord-sud est projeté dans le secteur sur l'avenue Dickson.

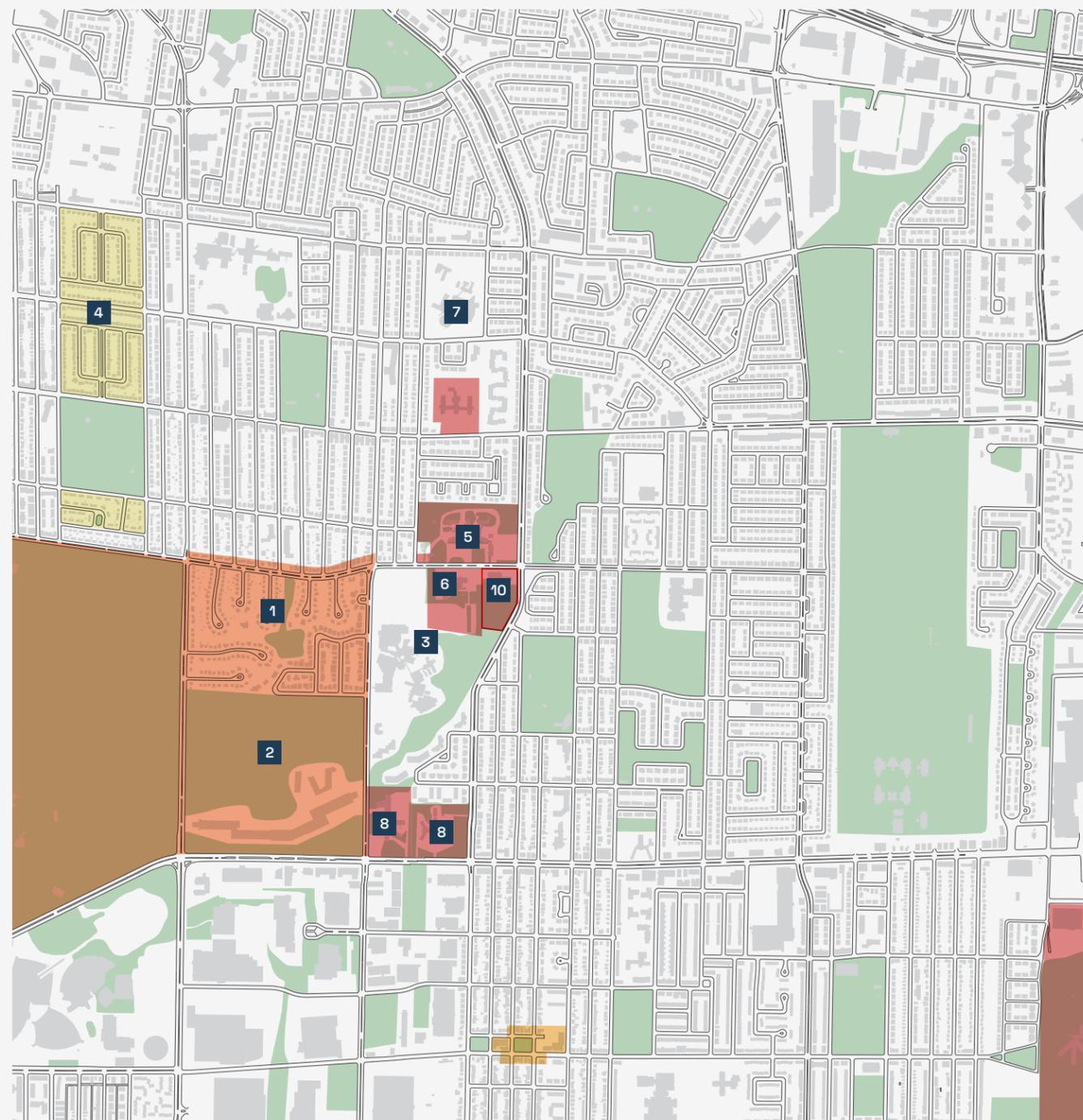


PATRIMOINE BÂTI

Le secteur est ponctué par plusieurs grandes propriétés à caractère institutionnel telle qu'identifiées au plan d'urbanisme. Des secteurs à valeur exceptionnelle, dont le parc Maisonneuve et la cité-jardin sont aussi présents à l'ouest du secteur.

LÉGENDE

1. SECTEUR DE VALEUR EXCEPTIONNELLE DE LA CITÉ-JARDIN
2. SECTEUR DE VALEUR EXCEPTIONNELLE DU VILLAGE OLYMPIQUE
3. SECTEUR D'ÉVALUATION PARTICULIÈRE DE L'HÔPITAL MAISONNEUVE-ROSEMONT
4. SECTEUR DE VALEUR INTÉRESSANTE DE LA 33E AVENUE
5. GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL DE L'HÔPITAL MAISONNEUVE-ROSEMONT, PAVILLON ROSEMONT
6. GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL DU PENSIONNAT NOTRE-DAME-DES-ANGES
7. GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL DE L'HÔPITAL SANTA CABRINI
8. GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL DE L'ÉCOLE MARGUERITE-DE LAJEMMERAIS
9. GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL DU CHSLD BENJAMIN-VICTOR-ROUSSELOT
10. GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL DU COUVENT DE LA RÉSURRECTION DES FRANCISCAINS



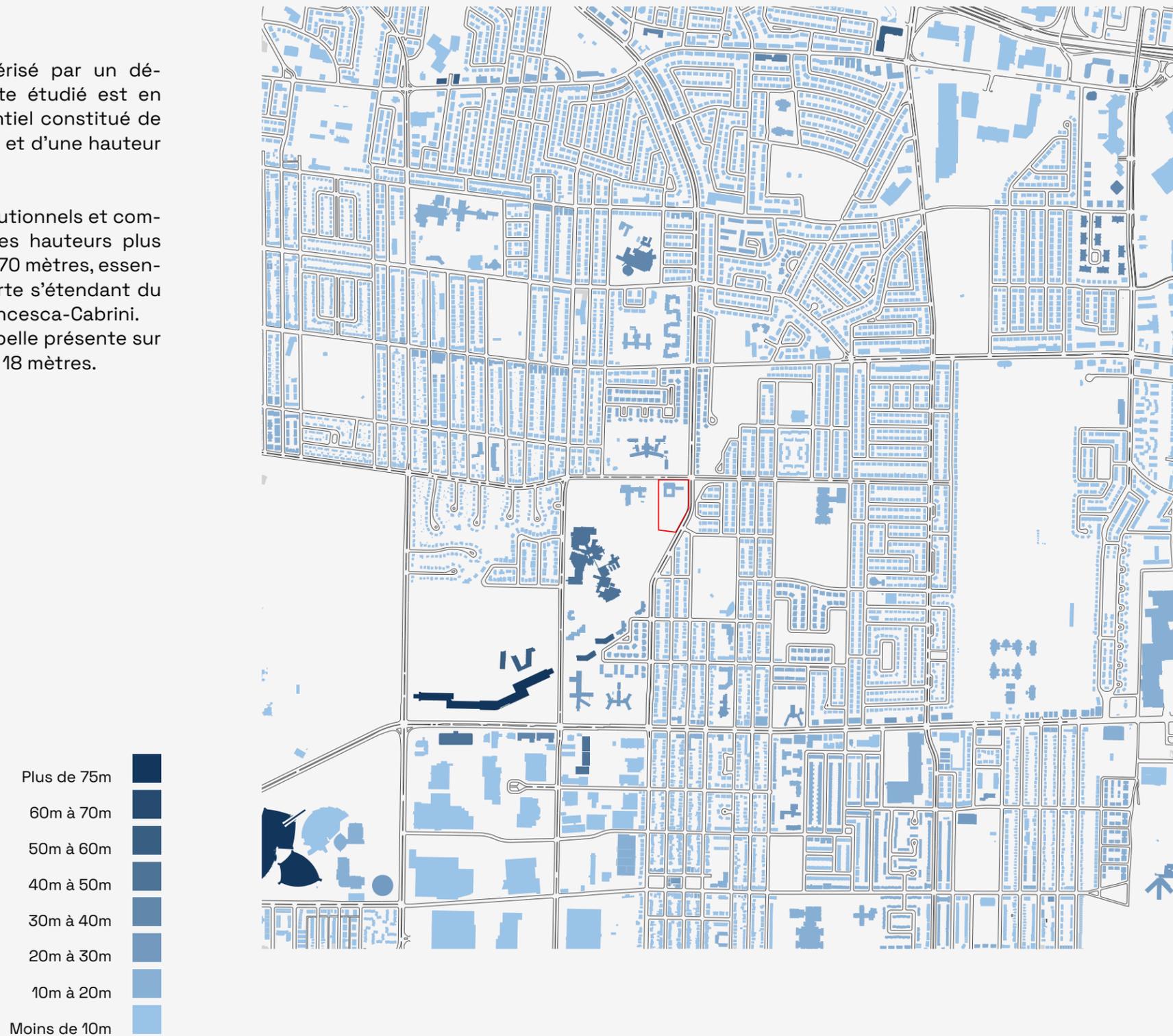
Grande propriété à caractère institutionnel ■ Ensemble urbain d'intérêt ■ Secteur de valeur exceptionnelle ■ Secteur de valeur intéressante ■



HAUTEURS

Inscrit sur un îlot caractérisé par un développement institutionnel, le site étudié est en périphérie d'un milieu bâti résidentiel constitué de petit bâtiment de 1 à 6 logements et d'une hauteur en dessous de 20 mètres.

Au sud, plusieurs immeubles institutionnels et complexes résidentiels présentent des hauteurs plus importantes variantes entre 30 et 70 mètres, essentiellement le long de la coulée verte s'étendant du parc Maisonneuve vers le Parc Francesca-Cabrini. Pour sa part, le couvent et sa chapelle présente sur le site ont une hauteur entre 15 et 18 mètres.



TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES DOMINANTES

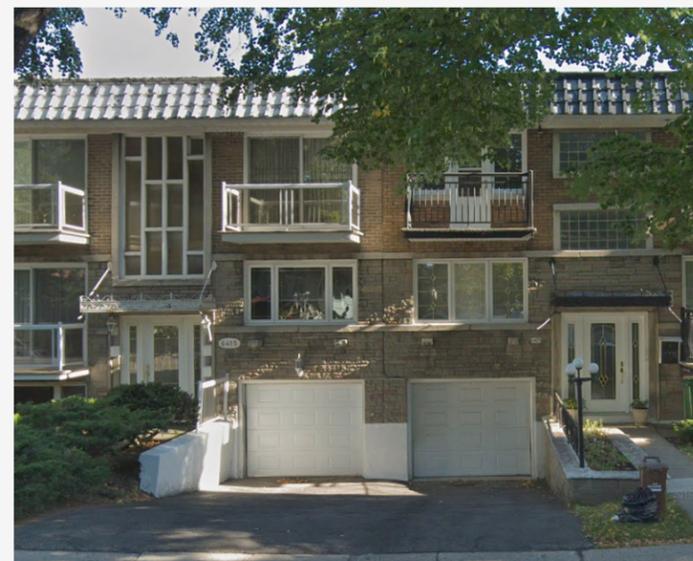
On retrouve dans le secteur des typologies résidentielles variées, de la maison unifamiliale caractéristique de la Cité-jardin du Tricentenaire aux tours à condos Cité-Nature. L'implantation de ces bâtiments est généralement en retrait de la rue et occupe une faible proportion du terrain, laissant place à des cours avant verdies et/ou des rampes d'accès de stationnement.

La typologie résidentielle la plus répandue dans le secteur est celle du plex jumelé. Peu dense, elle se déploie généralement sur deux ou trois étages et un demi sous-sol avec garage.

L'étendue de ce type d'implantation et la relative faible densité qu'y s'en dégage appelle à un effort de densification accru des sites disponibles afin de soutenir le développement des réseaux de transports en communs ou actifs.



Unifamiliale isolée, Avenue de Renty



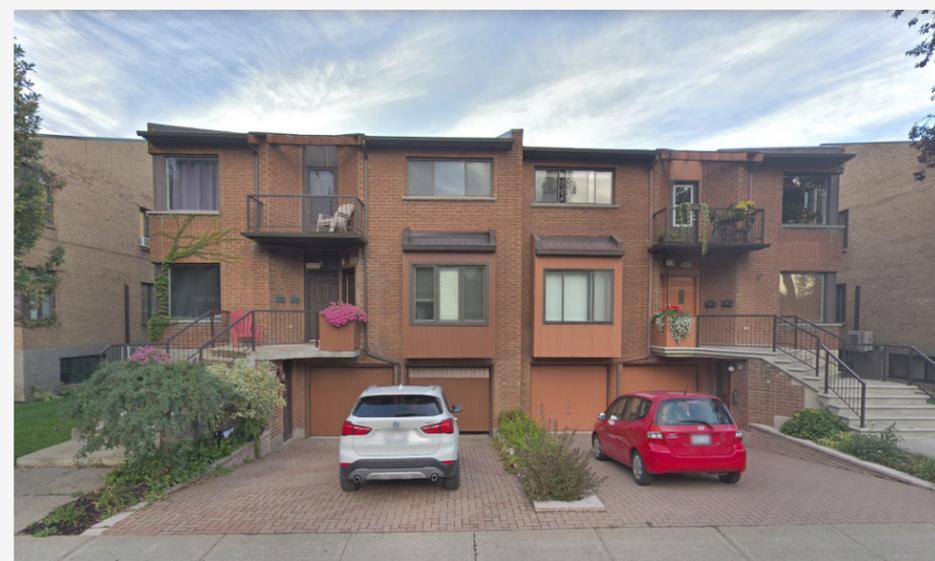
Unifamiliales jumelées, 44e avenue



Unifamiliales contigues, rue Alfred Pellan



Duplex jumelés, rue Monsabré



Duplex jumelés, rue Marie-Rose Durocher



Tour isolée, Place de Jumonville

FUTURE AIRE TOD L'ASSOMPTION-ROSEMONT

Un relevé de la densité résidentielle actuelle a été effectué afin de dresser un portrait de la situation par rapport aux positionnements de la station du REM de l'Est projeté à l'intersection des boulevards de l'Assomption et Rosemont. Cet exercice d'évaluation a été réalisé afin de tracer le portrait du milieu voué à se transformer par l'arrivée d'un axe de transport en commun structurant.

Situé dans cette potentielle aire TOD ainsi que celle de la station Cadillac, il est possible d'estimer que les objectifs de densité seront similaires à celle établie pour la ligne verte du métro de Montréal. L'analyse du milieu mets en évidence qu'un objectif de densité fixé à 110 log./ha. constitue un défi ambitieux compte tenu du nombre limité de sites à développer dans le périmètre. La majorité du secteur est déjà urbanisé, et principalement occupé avec un bâti de faible densité, disposant d'un faible potentiel de densification. En effet, dans un rayon de 500 mètres autour de l'intersection du boulevard Rosemont et de la rue Lacordaire, la densité résidentielle moyenne est d'environ 20 log./ha. et dans un rayon d'un kilomètre se trouve à environ 30 log./ha.

La propriété des Franciscains offre une opportunité de contribuer à l'atteinte de ce seuil tout en mettant en œuvre un projet composé d'une densité répondant aux objectifs présent et futur. Avec la présence de la ligne verte au sud et d'un nouveau projet structurant de transport collectif à l'ouest, ce projet s'inscrit dans les principes de redéveloppement de la ville sur elle-même arrimés à un réseau de mobilité durable fort.

PÉNURIE DE LOGEMENTS

Dans la mise à jour 2023 du rapport Pénurie de logements au Canada, la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) estime le manque de logements à construire à 3,5 millions de logements supplémentaires pour rétablir l'abordabilité, en plus de la construction de 18,5 millions de logements projetée d'ici 2030 au niveau canadien, soit le même déficit qu'en 2022.

À l'échelle locale, d'après les tendances démographiques de l'Institut de la Statistique du Québec et obtenues auprès de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie, l'arrondissement devrait accueillir entre 3 000 et 17 800 nouveaux ménages d'ici 2041. L'arrondissement a évalué que le cadre réglementaire en vigueur ne permet de construire que ±2 000 logements supplémentaires. Le site à l'étude présente un potentiel pour 650 à 750 nouveaux logements pour le volet privé et plus de 100 logements sociaux et du logement communautaire.

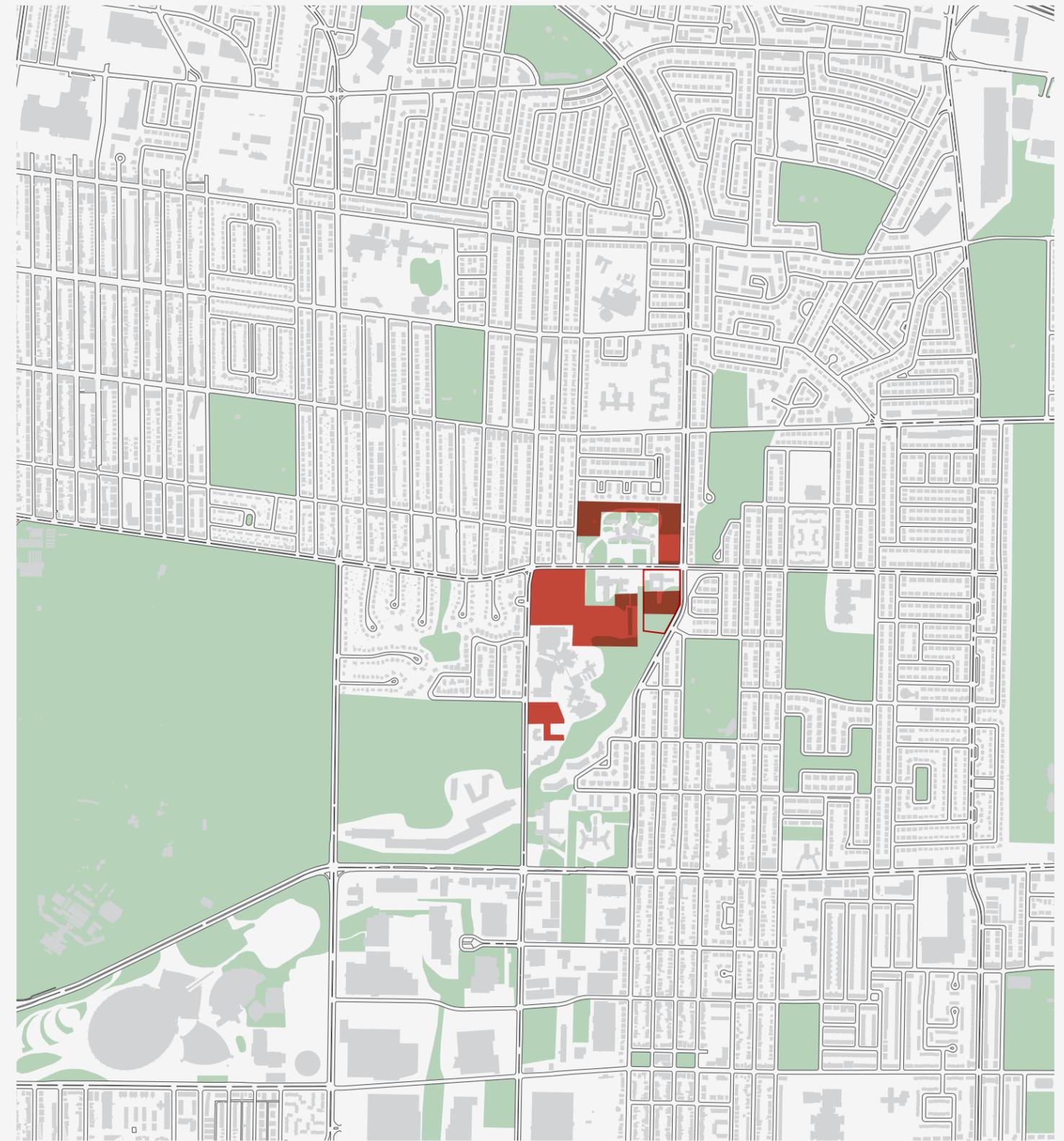
RAYON 500M

- ZONE 1 - 197 898M² - 457 UNITÉS
- ZONE 2 - 198 422M² - 923 UNITÉS
- ZONE 3 - 216 373M² - 0 UNITÉS
- ZONE 4 - 172 307M² - 153 UNITÉS
- TOTAL = 785 000M² - 1533 UNITÉS**

RAYON 1000M

- ZONE 1 - 197 898M² - 457 UNITÉS
- ZONE 2 - 198 422M² - 923 UNITÉS
- ZONE 3 - 216 373M² - 0 UNITÉS
- ZONE 4 - 172 307M² - 153 UNITÉS
- TOTAL = 3 140 590M² - 8996 UNITÉS**

 Terrains avec potentiel de développement - 3600m²



Le site du couvent de la Résurrection, aujourd'hui délesté de sa vocation originelle, est appelé à se redévelopper en un nouveau milieu de vie. Avec le départ de l'ordre des Franciscains, la vocation religieuse de l'ensemble prend fin, marquant le début d'une nouvelle ère pour cet ensemble d'exception.

En plus de ce changement de vocation pour la propriété, le secteur d'insertion vivra de grandes transformations dans les prochaines années. L'annonce de la reconstruction de l'hôpital Maison-neuve-Rosemont influencera la trame bâtie du milieu tout en renforçant sa vocation institutionnelle et de pôle d'emploi.

Avec un déficit important de logements par rapport aux objectifs de densité résidentielle d'une aire TOD, le secteur présente peu de sites développables et propices à une forte densification. Pour sa part, la planification d'un nouveau projet structurant de transport collectif le long du boulevard de l'Assomption créera de nouvelles aires TOD, incluant le site visé par la présente demande. Bénéficiant de cette effervescence de transformation et d'accès exceptionnel au réseau de transport primaire en raison de sa localisation à l'angle du boulevard Rosemont et de la rue Dickson, le site porte l'opportunité de mettre en œuvre un projet en mettant en valeur le secteur et bonifiant le boisé des Pères longeant la rue Dickson.

Par une densification sensible du caractère exceptionnel du lieu, le projet a le potentiel de consolider le caractère patrimonial et naturel du site tout en créant un nouveau milieu de vie durable.



Emplacement du site ●●●

Corridor de biodiversité ■

Pôle hospitalier ■

Marqueur paysager ■

Zone de développement ■

INTÉGRATION AU SITE



- 3.1 VISION D'AMÉNAGEMENT
- 3.2 PARTICIPATION CITOYENNE
- 3.3 PROJET PRÉLIMINAIRE
- 3.4 PROJET BONIFIÉ
- 3.5 IMPLANTATION
- 3.6 PROGRAMMATION
- 3.7 PROFIL DES HAUTEURS

ESPRIT DU SITE

Le domaine des Franciscains est depuis plus d'une centaine d'années le terreau d'une vie collective orientée sur une quête de bien-être qui transcende le monde spirituel.

Le site a toujours été l'hôte d'un usage extensif des espaces extérieurs. Plusieurs pratiques et activités en plein-air y étaient pratiquées, dont de l'horticulture, des promenades déambulatoires et des activités récréatives.

« Les Franciscains ne font pas que fréquenter leurs lieux de culte ; ceux-ci font plutôt partie d'ensembles bâtis où les Franciscains vivent, travaillent et meurent, animés par la volonté d'y vivre leur idéal de vie. » - Évaluation de l'intérêt patrimonial du couvent de la Resurrection, Atelier Christian Thiffault (2016).

Le projet s'inspire donc de ses pratiques pour développer un cadre de vie collectif au bénéfice des résidents actuels et futurs du secteur. Une démarche avec la communauté a d'ailleurs été initiée afin de cerner les besoins du secteur et d'assurer l'appropriation publique des futurs aménagements.

EXEMPLE DE PRATIQUES COLLECTIVES

- **Plantation et entretien d'arbres fruitiers et de haies**
- **Forme d'autosuffisance alimentaire (agriculture)**
- **Activités récréatives et sportives (gymnase, tennis, etc.)**
- **Déambulation et promenades piétonnes inspirant la sérénité**
- **Socialisation et recueillement au sein de différents lieux répartis sur le site.**



UNE OCCUPATION PASSÉE À COMMÉMORER

“L'intérêt patrimonial du site du couvent de la Résurrection repose d'abord sur sa valeur historique. Le lieu témoigne de la présence de l'Ordre des Franciscains dans le quartier Rosemont depuis plus d'un siècle et du mode de vie disparu, en autarcie, de cette communauté à la fois contemplative dans sa vie spirituelle – organisée notamment autour d'un cloître – et active dans son milieu.” Énoncé de l'intérêt patrimonial, 2017

En lien avec l'énoncé patrimonial, nous comprenons l'importance de mettre en valeur trois dimensions patrimoniales distinctes : la valeur architecturale, la valeur paysagère et la valeur historique.

Au niveau architectural, le cloître, constituant une figure peu commune au Québec, est de grande valeur. Les trois ailes qui composent le cloître d'origine ont été identifiées comme étant les parties les plus anciennes et significatives de l'ensemble bâti. Elle arborent un traitement architectural qui témoigne des valeurs véhiculée par l'Ordre des Franciscains.

Au niveau paysager, l'organisation géométrique des jardins ainsi que l'implantation pavillonnaire des bâtiments sera mis de l'avant afin de consolider le caractère paysager du site et proposer des expériences paysagères cohérentes avec le caractère de la grande propriété à caractère institutionnel (allée d'arbres, jardins intérieurs, parcours déambulatoires, etc.).

Au niveau historique, la valeur du lieu comme un témoin de l'occupation passée de l'Ordre des Franciscains est significative. Une attention particulière sera donc portée aux lieux d'intérêt du site (calvaire, cimetière, chapelle, etc.) afin de rappeler leur présence et le mode de vie monastique qui leur est associé. Des premières intentions à cet effet sont présentées au cinquième chapitre du présent document.

RÉSUMÉ DES VALEURS PATRIMONIALES



VALEUR ARCHITECTURALE

- **Figure de cloître, peu fréquente parmi l'ensemble des propriétés conventuelles de Montréal**
- **Traitement architectural d'ensemble humble et simple qui reflète les valeurs des Franciscains**
- **Espace intérieur vaste et dégagé de la chapelle, évoquant la simplicité d'une église romane**

VALEUR PAYSAGÈRE

- **Implantation du couvent et son caractère monastique et discret**
- **Contribution à la qualité du paysage de ce secteur du quartier malgré le volume aveugles sur Rosemont**
- **Géométrie de l'organisation des allées et des espaces paysagers structurée par sa figure de cloître.**

VALEUR HISTORIQUE

- **Témoignage de la présence des Franciscains à Montréal et d'un mode de vie autarcique,**
- **Rappel de l'Ordre des Franciscains au Canada, héritiers des Récollets**
- **Rappel d'un renouveau liturgique par Vatican II en 1965**
- **Fort potentiel archéologique préhistorique.**



“Quelques unes des activités extrascolaires des étudiants dans le parc du Couvent : jardinage (fleuristes et arboriculteurs), pique-nique et sports extérieurs. Le potager fournit la cuisine en légumes de saisons. Les étudiants-arboriculteurs plantent des arbres fruitiers et des haies pour remplacer les clôtures qui bordaient la propriété et les étudiants-fleuristes se chargent de fleurir la propriété.”

— Les Relations des activités du Couvent (1939-1940)

Une démarche de *Place Making* a été initiée avec certains experts d'usages du secteur pour insuffler une aura Rosemontoise ancrée dans l'histoire du lieu.



Afin de soutenir la vocation collective du lieu et d'en assurer l'appropriation citoyenne, une démarche participative avec le milieu a été réalisée en parallèle à la conception du projet.

Dans l'intention de développer un projet en adéquation avec les intérêts de la communauté et répondre le mieux possible à ses besoins, Prével a mandaté la firme conseil Credo afin de l'accompagner dans une démarche participative dans la communauté. Cette démarche comporte deux grandes étapes permettant de faire un diagnostic du contexte d'insertion du projet immobilier.



ENTREVUES

La première étape a consisté à capter les enjeux sociaux du secteur à travers des entrevues menées auprès d'acteurs clés du milieu.

Parmi ceux-ci, retenons les enjeux très importants sur lesquels Prével a une très importante capacité d'agir :

- **Mixité sociale**
- **Sécurité piétonnière ou cycliste**
- **Vie associative, participation citoyenne ou bénévolat dans la communauté**
- **Création de jardins communautaires**
- **Création d'un modèle immobilier inspirant pour le développement de l'Est de Montréal**
- **Cerner les besoins du secteur**
- **Assurer l'appropriation publique des futurs aménagements.**

PLACE-MAKING

La deuxième étape s'inscrit dans une approche de Placemaking, co-organisée avec NÓS. La démarche de Placemaking s'est déroulée lors de trois ateliers avec les citoyens et représentant.e.s d'organismes communautaires, les architectes et le promoteur, pour permettre des apprentissages croisés entre les maître d'ouvrage (promoteur et architectes) et les maîtres d'usages (usagers existants et futurs du site, organismes communautaires, citoyens, etc.).

Le Placemaking est une démarche d'aménagement qui promeut l'appropriation de l'espace public par le citoyen, élaborée par l'organisme Project for public spaces à New York. Au-delà du design, cette méthodologie éprouvée vise l'utilisation créative de l'espace public quant à l'identité physique, culturelle et sociale qui le définit et assure son succès dans le temps auprès de ses usagers.

Par une approche en trois temps, le Place-Making fait donc appel à la connaissance concrète du lieu pour en informer la revitalisation.

ATELIER 1: DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

À partir de la grille d'analyse *What make a great public space?* les participants étaient invités à cibler des lieux affectionnés dans leur quartier sur des cartes géographiques. La grille d'analyse aide à faire la sélection de lieux offrant sociabilité, usage et activités, confort et images, liens et accessibilité.

ATELIER 2: BALADE URBAINE

La balade urbaine dans le quartier a permis de visiter les lieux affectionnés et identifiés au premier atelier par les citoyens en leur compagnie. La balade a permis d'approfondir la connaissance de l'écosystème, c'est-à-dire des lieux, des acteurs et des actions (initiatives communautaires ou culturelles, historicité des lieux, appropriation et usage des lieux).

ATELIER 3: CO-CRÉATION

Le troisième atelier consistait en un exercice de co-idéation sur cinq grandes thématiques qui ont été identifiées en termes d'enjeux pour la communauté depuis le début de la démarche participative. Les citoyens furent donc invités à proposer et discuter en 3 sous-groupes de leurs idées selon ces thématiques : le verdissement, la socialisation, l'accessibilité, la sécurité et l'histoire et le patrimoine.

Le rapport complet détaillant la démarche participative est disponible en annexe du présent document.



La version préliminaire du projet a été présentée à l'automne 2023 afin de recueillir des commentaires des différents intervenants dans une approche de conception intégrée.

COMMENTAIRES REÇUS

Voici le résumé des principaux commentaires de l'arrondissement, du Comité Jacques-Viger et du Service d'Urbanisme de Montréal.

ARRONDISSEMENT RPP

- Prévoir un accès indépendant sur le site depuis le boulevard Rosemont.
- Limiter la circulation véhiculaire sur le site au minimum en planifiant une allée-jardin afin de favoriser le verdissement, la mise en valeur du couvent et les déplacements actifs.
- Positionner l'accès véhiculaire en bordure de propriété pour limiter la circulation des véhicules au cœur du projet.
- Tenir compte des autres entrées charretières actuelles et futures situées à proximité du projet sur le boulevard Rosemont.
- Simuler les girations de véhicules (service incendie, déneigement, etc) dès la planification préliminaire du projet.
- Présenter une planification plus détaillée des futurs usages du couvent.
- Exclure la planification d'un jardin communautaire en remplacement de la chapelle.
- Proposer un volume de remplacement de la chapelle qui encadre le boulevard Rosemont et met en valeur le cloître.
- Présenter une planification plus détaillée du soubassement et du projet de remplacement de la chapelle.
- Favoriser la mixité des usages sur le site.
- Favoriser des percées visuelles entre les bâtiments et le boisé.
- Éviter l'effet de palissage le long de la rue Dickson.
- Proposer une gradation des hauteurs en cohérence avec le futur projet de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont.
- Concevoir l'architecture en relation avec les qualités paysagères du site dans une approche biophilique.
- Concevoir une architecture distinctive, notamment pour la tour à proximité de l'HMR.

- Mettre en valeur le site entourant le couvent en intégrant des aménagements qui favorisent le transport actif et le verdissement.
- Présenter des principes architecturaux au comité mixte.
- Favoriser une collecte intérieure privée des matières résiduelles.
- Renforcer l'axe principal d'accès au Boisé-des-Pères.
- Renforcer l'accessibilité du public sur le sentier privé.
- Gérer les interfaces privées/publiques pour permettre la cohabitation des résidents et non-résidents sur le site.
- Favoriser une perméabilité entre les bâtiments et le boisé.
- Illustrer le verdissement des toits.
- Préserver les arbres matures ou le cas échéant les déplacer.
- Planifier une gestion durable des eaux de ruissellement, notamment en relation avec le boisé.

COMITÉ MIXTE

- Mieux articuler le projet avec la logique historique et fonctionnelle unissant les composantes bâties, les jardins et le boisé.
- Viser la requalification du plus grand nombre de composantes existantes.
- Clarifier l'approche commémorative en la fondant sur les fonctions et activités concrètes du site.
- Mettre en valeur la topographie du site et la coulée verte résiduelle le long de la rue Dickson.
- Conserver le lien de continuité entre le monastère et le boisé.
- Réfléchir dès maintenant au phasage du volet communautaire.

- Clarifier l'offre résidentielle, le lotissement du domaine en vue des cessions, la gouvernance du projet et l'entretien du domaine.
- Privilégier la requalification de l'aile de l'infirmerie à des fins de logement social.
- Procéder à des analyses plus poussées de l'état de la chapelle pour valider l'état de la structure et évaluer la faisabilité de sa requalification.
- Préserver la continuité entre le cloître et le boisé, et s'assurer de favoriser l'ensoleillement de la cour intérieure et la perméabilité du bloc en pratiquant une ouverture physique à travers le bâtiment.

SERVICE D'URBANISME DE MONTRÉAL

- Réserve concernant la forte concentration des bâtiments et son impact sur l'organisation en continue de l'ensemble.
- S'assurer de maintenir l'intégrité du site en tant que grande propriété à caractère institutionnelle malgré son morcellement en différents lots.
- Préciser les caractéristiques architecturales spécifiques à conserver.
- Relier le couvent au boisé en passant par la tour par un chemin bordé d'arbres.
- Concevoir le paysage afin de mettre en valeur les éléments d'importance (cimetière, crucifix, soubassement, etc.).
- Pratiquer une ouverture dans le bâtiment en 'U'.

Les commentaires reçus font ressortir l'importance de préserver un lien de continuité démarqué entre le couvent et le boisé, à l'image des sentiers bordés d'alignements d'arbres qui marquaient autrefois le domaine.

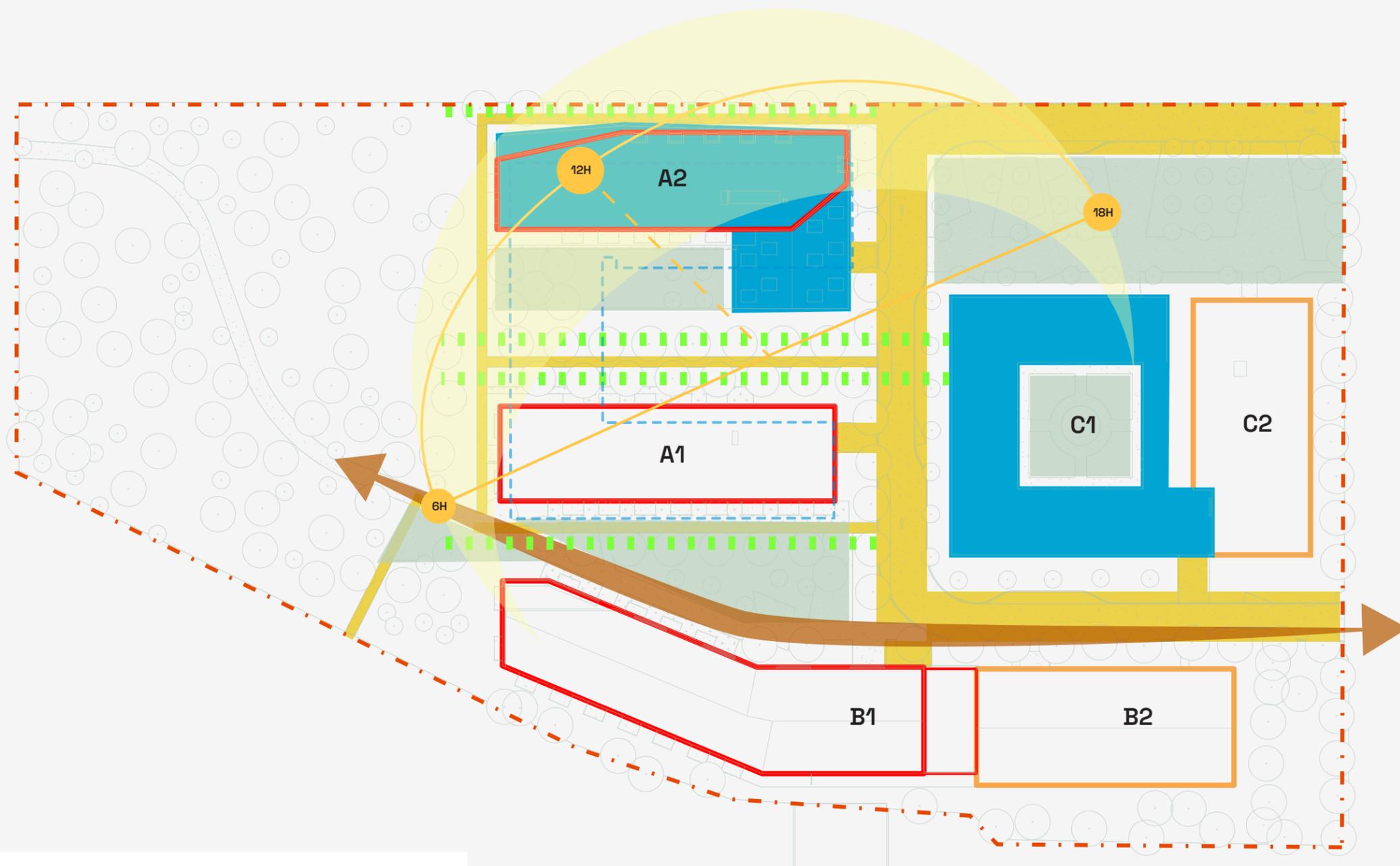
PRINCIPAUX COMMENTAIRES

- Pratiquer une ouverture dans le bâtiment résidentiel afin de préserver la continuité entre le couvent et le boisé
- Miser sur des aménagements paysagers commémorant les pratiques et emplacements concrets du domaine
- Clarifier la stratégie de lotissement et de maintien de l'intégrité du site (entretien et gouvernance)
- Approfondir et soutenir les interventions sur les bâtiments existants

L'implantation du projet a été révisée afin de bonifier les liens physiques avec le Boisé des Pères et assurer une meilleure intégration du projet au site.

PRINCIPALES MODIFICATIONS

- Morcellement du bloc résidentiel et élargissement de la cour
- Ajout d'un nouveau lien paysager reliant le couvent et le boisé
- Aménagement des voies d'accès en promenade partagée et conviviale
- Création d'un nouveau jardin destiné à l'agriculture urbaine
- Modulation des volumes le long de l'avenue Dickson
- Déplacement du sentier polyvalent à l'est du site



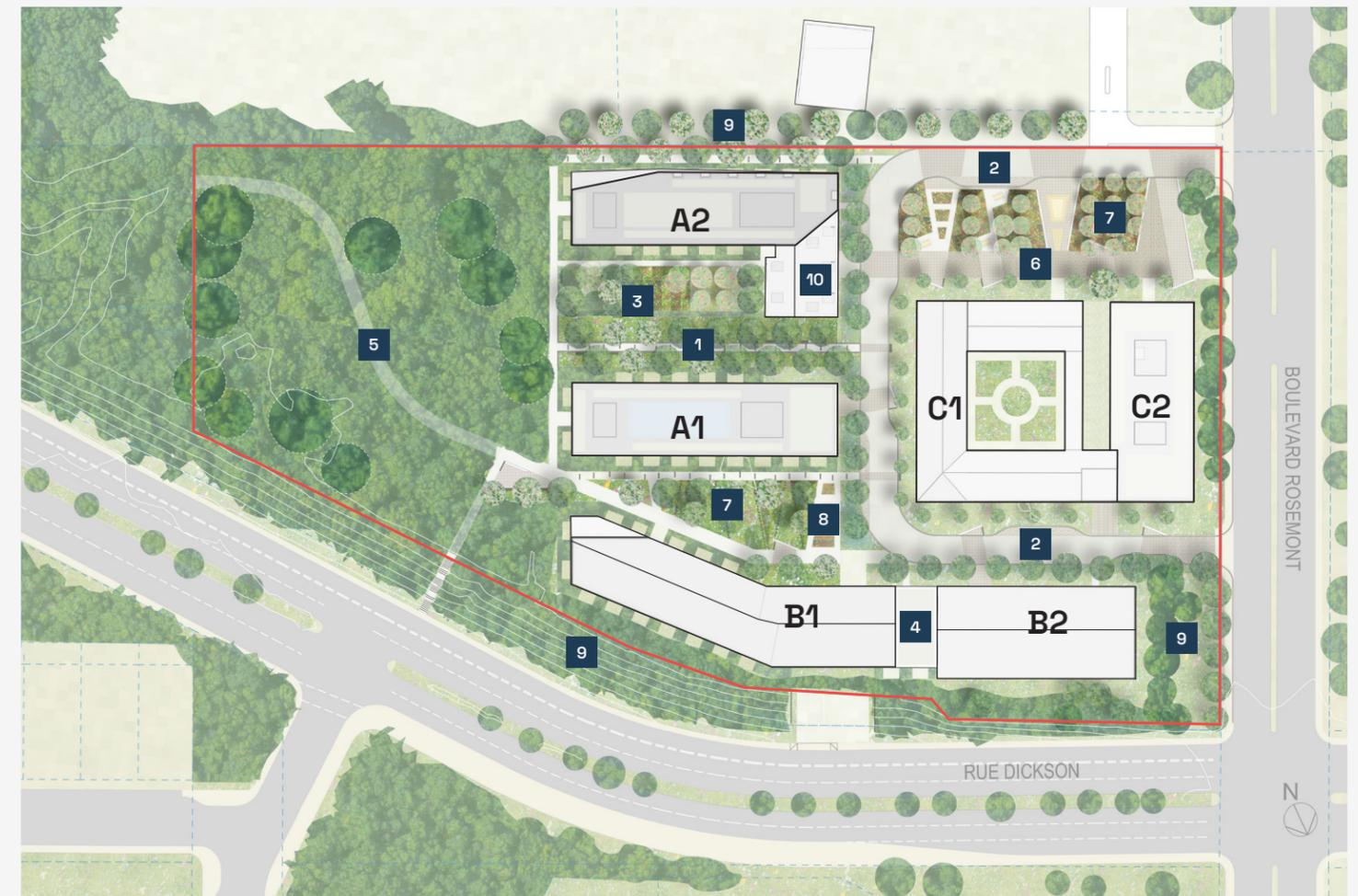
- LEGENDE
- JARDIN THÉMATIQUE
 - SENTIER POLYVALENT
 - PROMENADE PARTAGÉE
 - ALLÉE D'ARBRES
 - ANCIENNE IMPLANTATION



COMPARAISON ENTRE LE PROJET PRÉLIMINAIRE ET LE PROJET BONIFIÉ



Proposition préliminaire



Proposition révisée

PRINCIPALES INTERVENTIONS

1. Ouverture physique entre les tours A1 et A2, élargissement de la cour et création d'un sentier reliant le couvent au boisé des Pères
2. Conversion de la rue en promenade partagée fortement végétalisée
3. Création d'un jardin d'agriculture urbaine collectif
4. Insertion d'un silence rythmant l'implantation des bâtiments le long de la rue Dickson
5. Consolidation du sentier polyvalent en connexion avec la promenade partagée
6. Création d'une allée pompier desservant le couvent et alignée dans l'axe du lobby de la tour A2
7. Consolidation du couvert végétal et nourricier
8. Intégration d'un parcours commémoratif sur l'ensemble de l'aménagement du site
9. Consolidation du couvert végétal propice à la biodiversité sur l'ensemble du site et ses abords
10. Réinterprétation de la morphologie du couvent dans le basilaire de la tour A2

La bonification du projet a permis de réduire l'emprise au sol du projet et de dégager davantage d'espaces verts soutenant la biodiversité et contribuant à la continuité entre les différentes composantes du site.

FAITS SAILLANTS DU PROJET BONIFIÉ ¹

- Moins de 30 % du site est occupé par des bâtiments ¹
- 118 000 pi² d'espaces publics cédés à la ville (45% du site) ²
- 20 000 pi² d'espaces privés accessibles au public (20% du lot privé)
- 143 000 pi² d'espaces végétalisés au sol (54 % du site)
- 4 allées paysagères bordées d'arbres dont deux reliant l'ancien couvent au boisé
- 20 arbres préservés en plus des zones de préservation du boisé et du talus Dickson
- 1 promenade d'accès partagée, conçue selon les meilleures pratiques de développement durable

¹ Données préliminaires sujettes à changement.

² Répartition correspondant à l'emprise cumulée des bâtiments conservés et projetés sur l'ensemble du lot.

³ Superficie incluant le boisé, la promenade d'accès et le parvis public.

L'implantation en différents corps de bâtiments offre une grande perméabilité au sol et une variété de formes de traitements architecturaux.

A2 (23 ÉTAGES)

- Encadrement du parvis public par un basilaire de 6 étages avec toiture à double versant
- Volumétrie effilée marquant la nouvelle adresse résidentielle depuis le boulevard Rosemont
- Accès dédié par un hall traversant vers la cour à l'orée du boisé

A1 (13 ÉTAGES)

- Implantation pavillonnaire dégageant le sol
- Volumétrie simple et monolithique
- Accès dédié depuis la promenade d'accès sud

B2 (8 ÉTAGES)

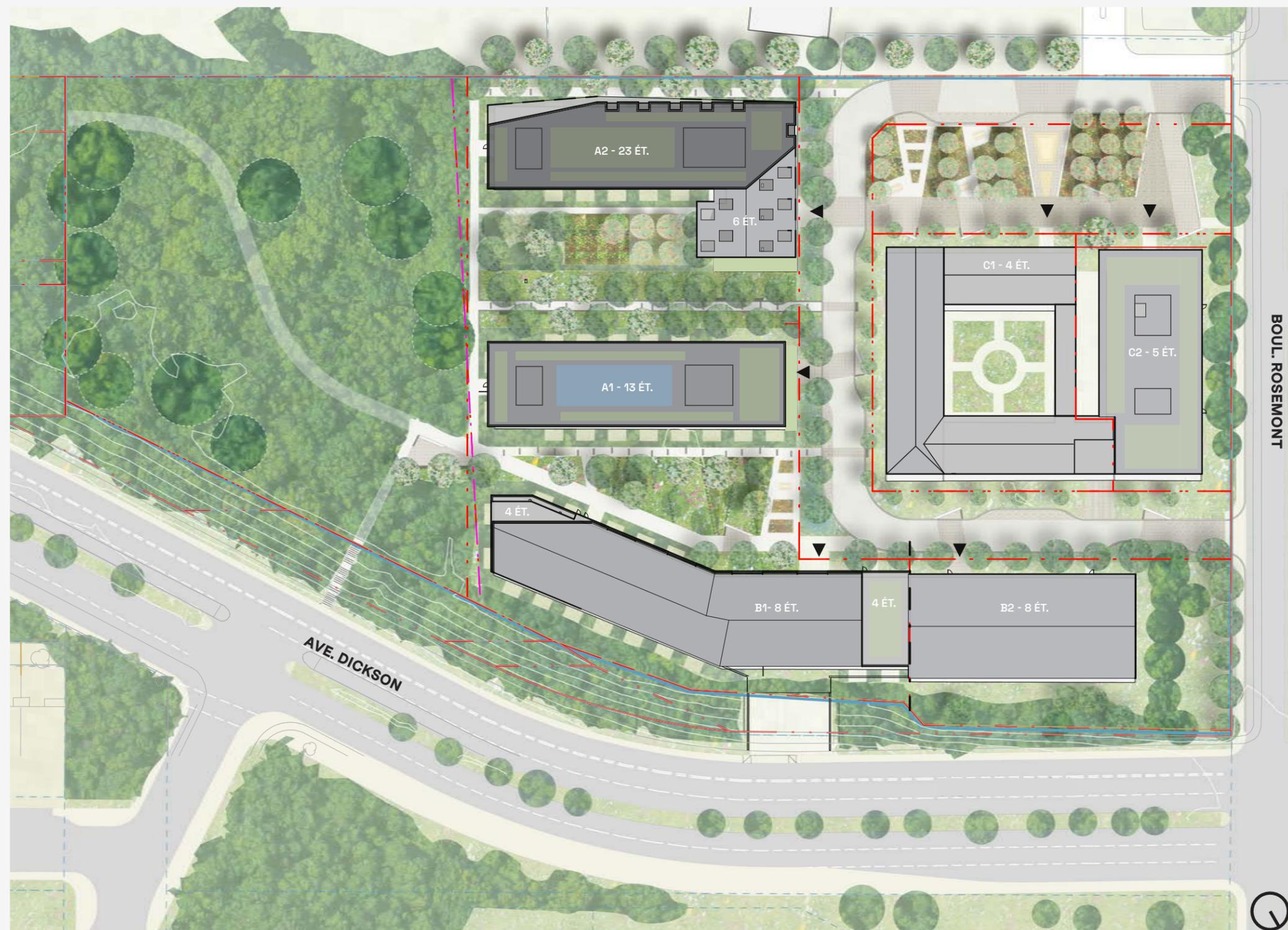
- Implantation longeant le talus Dickson cadrant un nouveau lien vers le boisé
- Modulation de hauteur et de volumétrie pour d'éviter l'effet de palissade
- Accès dédié depuis la promenade d'accès est

B1 (8 ÉTAGES)

- Implantation en retrait du boulevard Rosemont afin de préserver le massif d'arbre existant
- Accès dédié depuis la promenade d'accès est

C2 (5 ÉTAGES)

- Reprise du volume de l'ancienne chapelle et animation du boulevard Rosemont
- Accès dédié depuis le parvis public



Le projet mise sur une mixité d'usages résidentiels et d'espaces à vocation communautaire afin de soutenir un mode de vie inclusif.

LOGEMENT PRIVÉ

- Typologies variées dont des logements familiaux
- Logements abordables sur site
- Espaces communs à dimension collectives et supportant les modes de vie durables

LOGEMENT SOCIAL

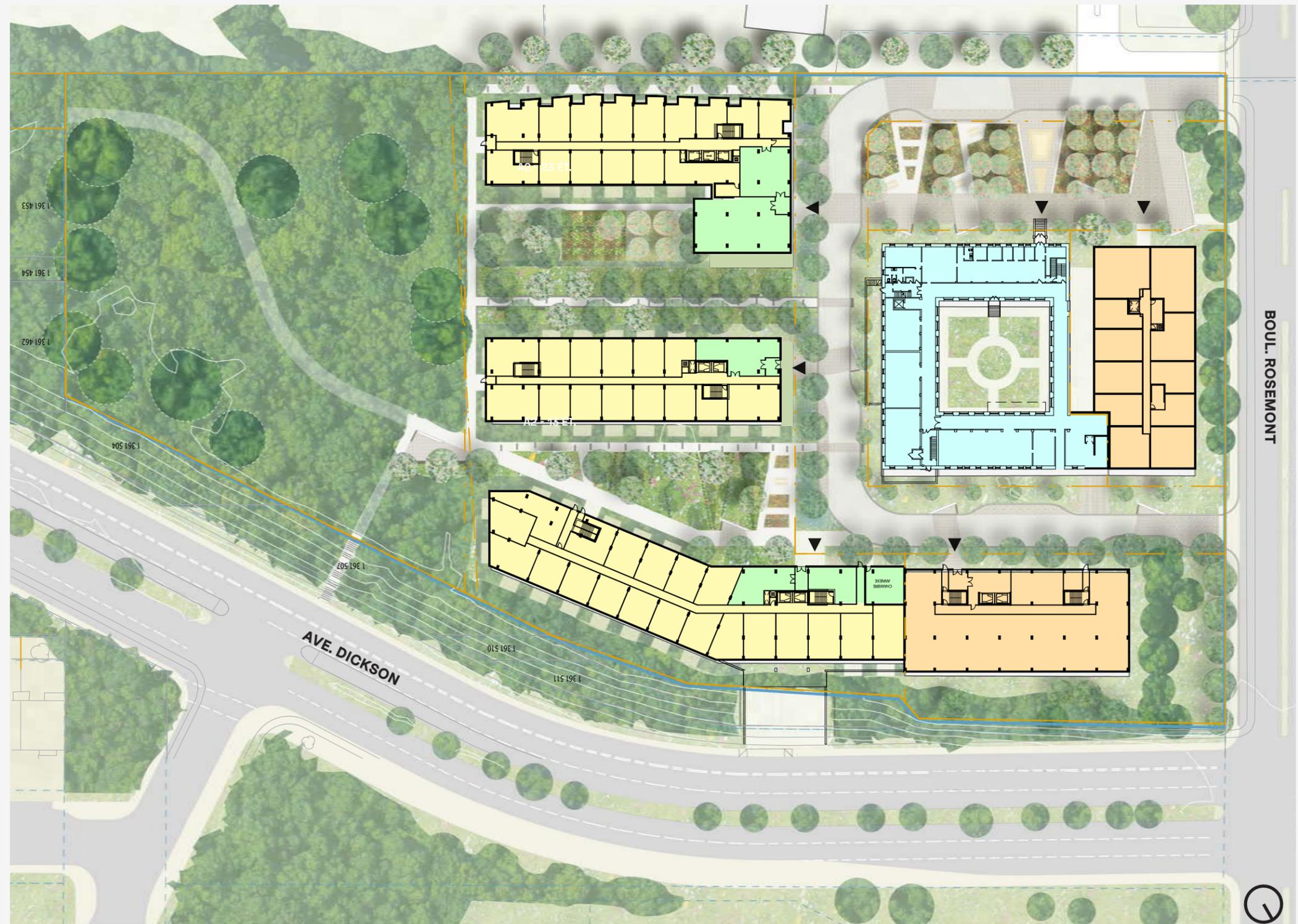
- Cession de terrains sur site (20% des superficies résidentielles privées)
- Deux immeubles sont prévus dont le projet de remplacement de la chapelle

ESPACE COMMUNAUTAIRE

- Occupation par un organisme en lien avec le logement afin de limiter les interventions de mise aux normes
- Usages transitoires au fil du développement du site

LÉGENDE

- LOGEMENT PRIVÉ
- LOGEMENT SOCIAL
- ESPACE COMMUNAUTAIRE
- ESPACES COMMUNS



Grâce à une gradation des hauteurs d'est en ouest, le projet s'intègre harmonieusement dans le paysage urbain du secteur tout en déployant une grande hauteur à proximité des terrains d'hôpital Maisonneuve-Rosemont appelés à se développer.

STRATE EST

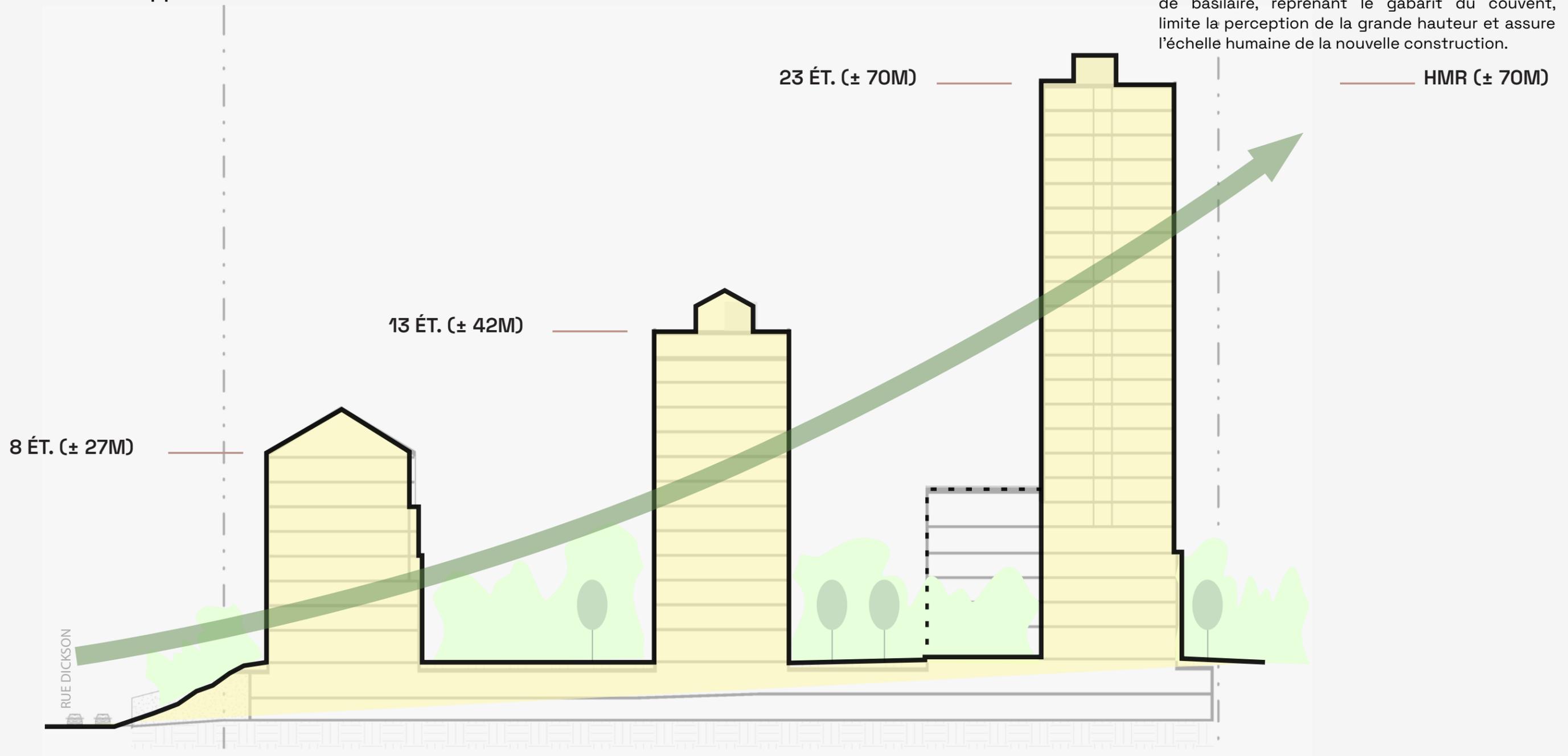
De moyenne hauteur, le corps de bâtiment logeant l'est du site contribue à encadrer le coin de la rue Dickson avec le boulevard Rosemont tout en assurant une interface harmonieuse avec le bâti existant à l'est.

STRATE CENTRALE

Au centre du site, l'aile A2 se déploie à une hauteur intermédiaire et agit comme transition entre les ailes B et la tour de grande hauteur.

STRATE HAUTE DENSITÉ

Située à proximité des terrains de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont (HMR), la tour reprend la hauteur prévue pour l'agrandissement de l'institution en dialogue avec les repères architecturaux qui marquent le paysage aux abords de la coulée verte du Boisé. Un volume de basilaire, reprenant le gabarit du couvent, limite la perception de la grande hauteur et assure l'échelle humaine de la nouvelle construction.

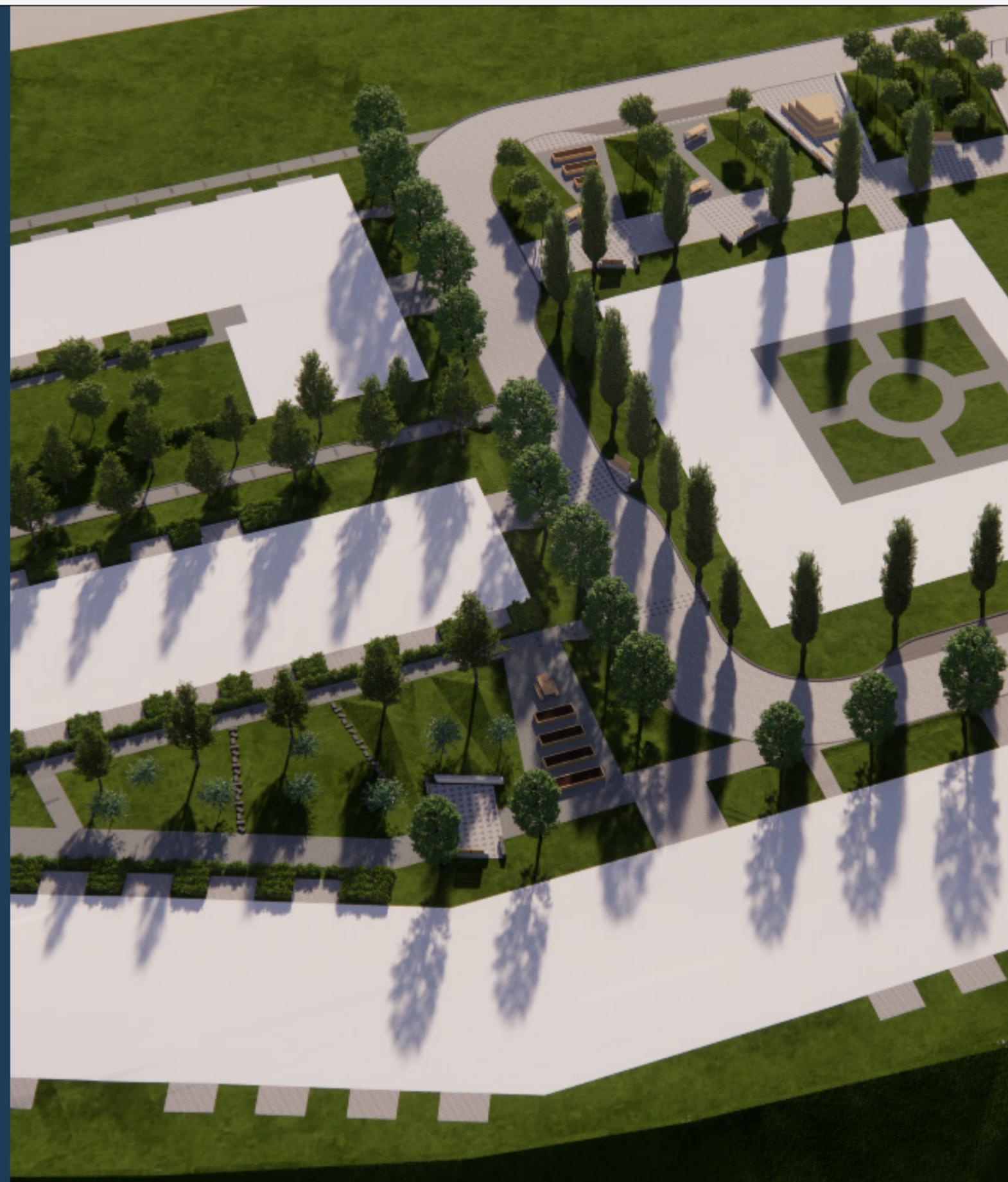


PLANIFICATION DÉTAILLÉE



- 4.1 COMPOSANTES
- 4.2 LE PARVIS
- 4.3 LA COUR À L'ORÉE DU BOISÉ
- 4.4 LE JARDIN À L'ORÉE DU BOISÉ
- 4.5 LA PROMENADE D'ACCÈS EST
- 4.6 LA PROMENADE D'ACCÈS SUD
- 4.7 LE PARCOURS MÉMORIEL
- 4.8 VUE D'ENSEMBLE

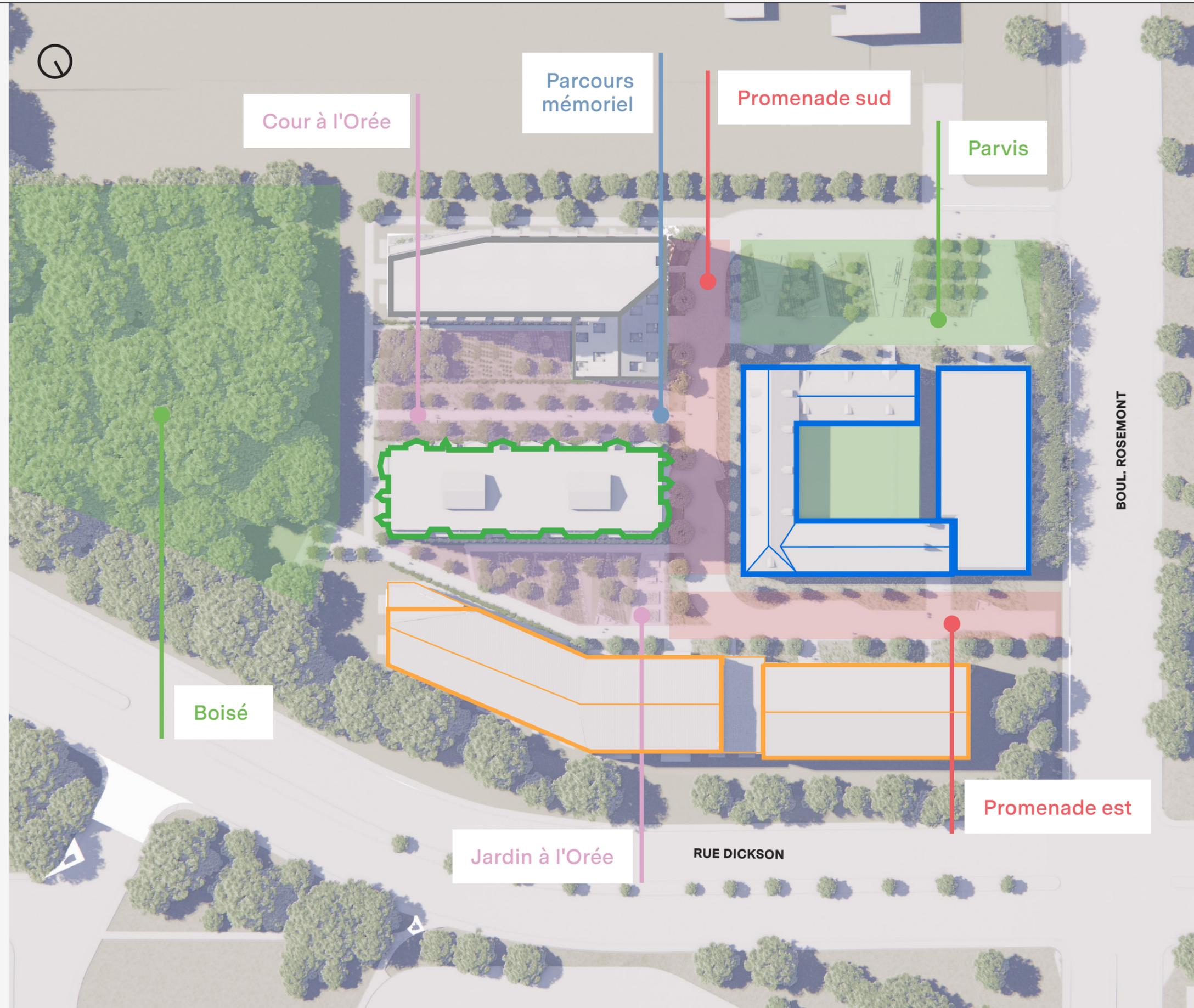
Quatre corps de bâtiments s'articulent autour d'allées paysagères et de jardins thématiques qui forment une continuité caractéristique des grandes propriétés à caractère institutionnel.



Le projet s'organise autour de lieux paysagers significatifs rappelant 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 Mémoirel
- Le Jardin du Cloître
- La Chambre au coeur du Boisé

Ces jardins paysagers sont encadrés par quatre corps de bâtiments présentant des caractéristiques morphologiques et architecturales distinctes tout en partageant des familiarités dans leur traitements et tonalités.



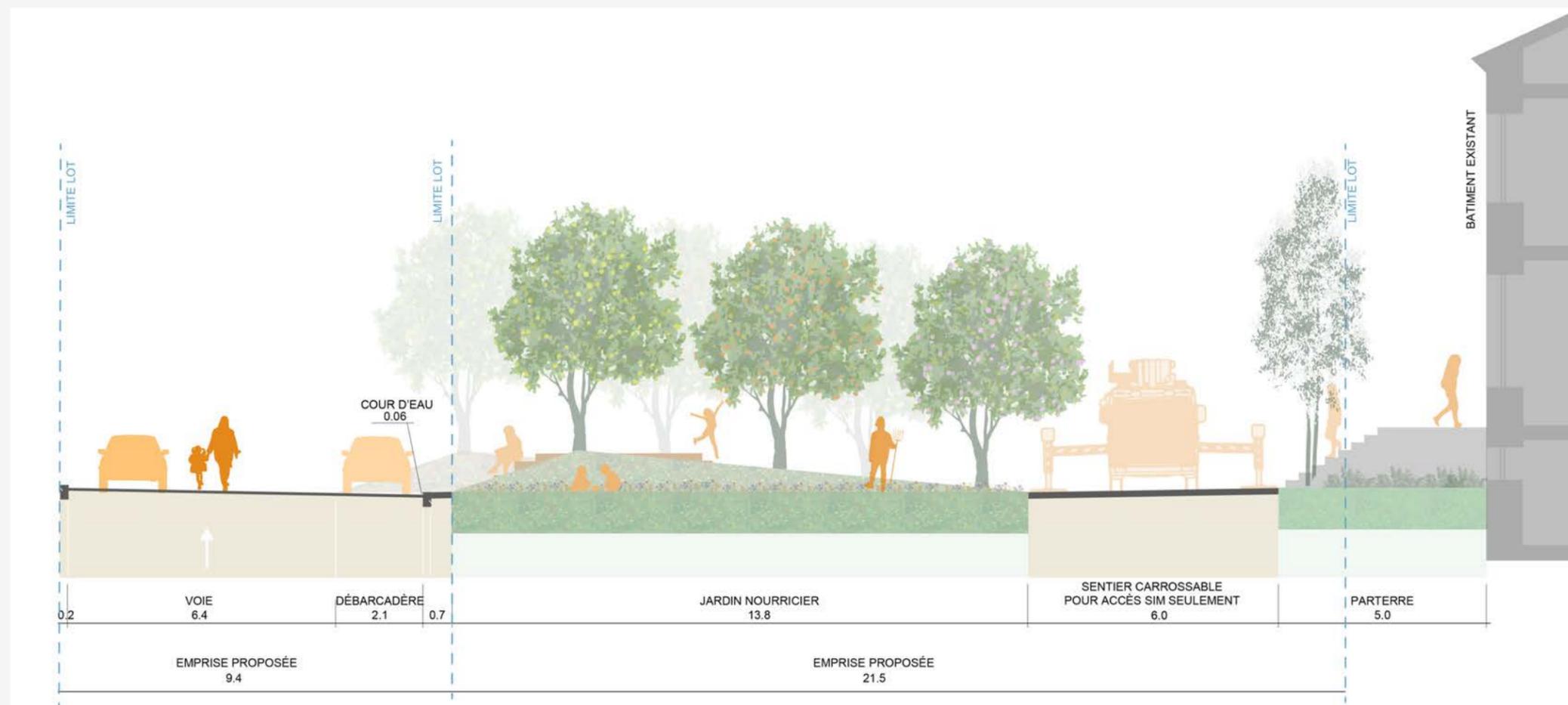


Parvis de l'ancien monastère réinventé en espace public animé

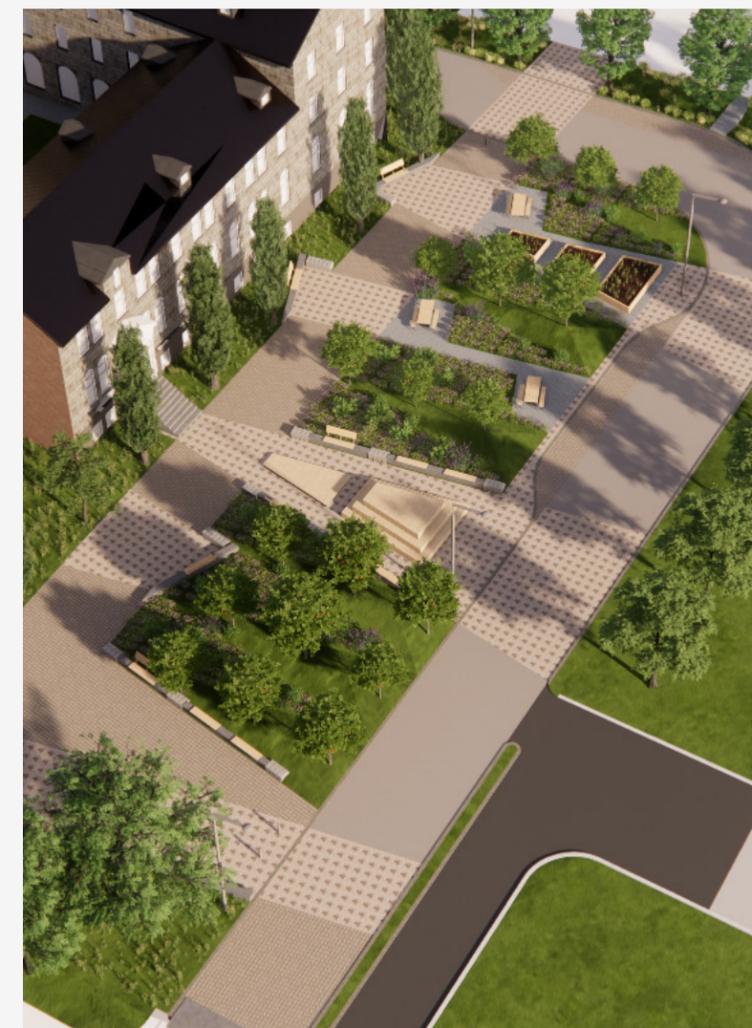
Le parvis, encadré par la façade historique du couvent et celle de la tour contemporaine, devient un espace civique accueillant des activités de socialisation.



Plan clé



COUPE - À travers le jardin nourricier

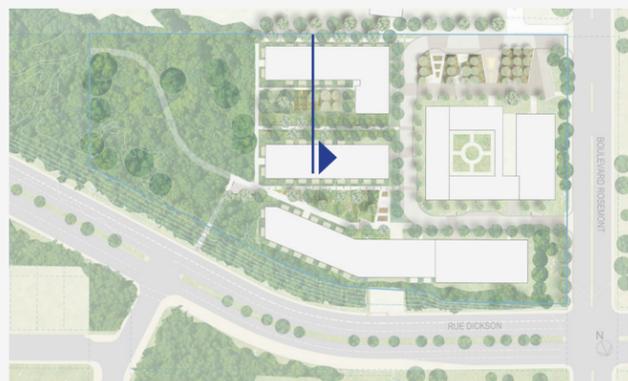


Axonométrie du jardin à l'orée du boisé

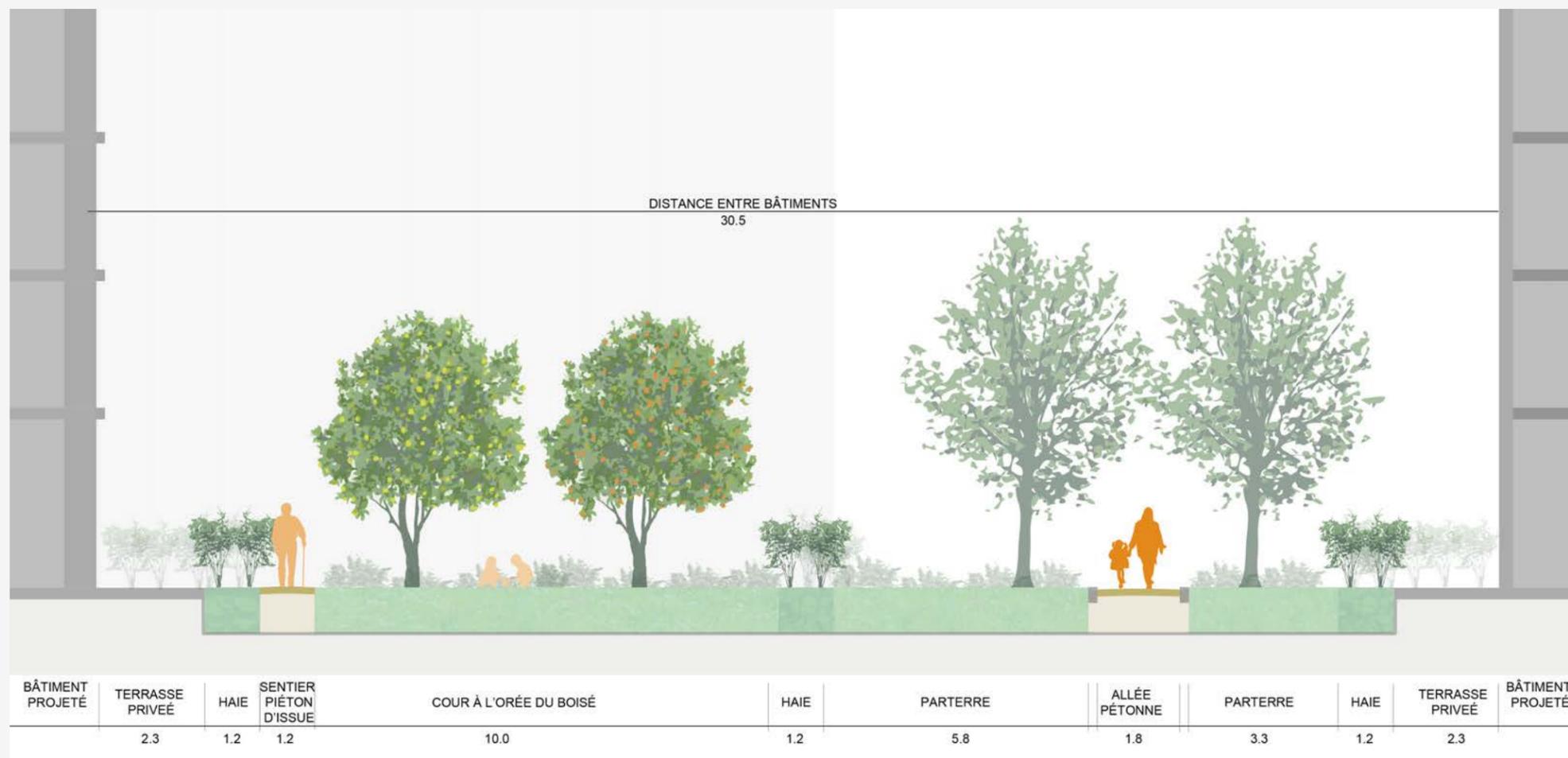


Vue de l'ancien monastère depuis le Boisé

Reprenant la trace de l'ancien passage planté d'arbres reliant le couvent au boisé, la Cour à l'orée du Boisé offre un espace de déambulation contemplative et d'agriculture urbaine.



Plan clé



COUPE - À travers le jardin de la cour

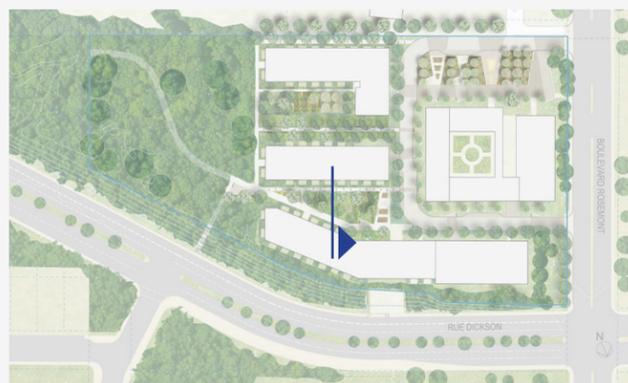


Vue aérienne de la cour à l'orée du boisé



Ouverture vers le boisé depuis le Jardin à l'orée

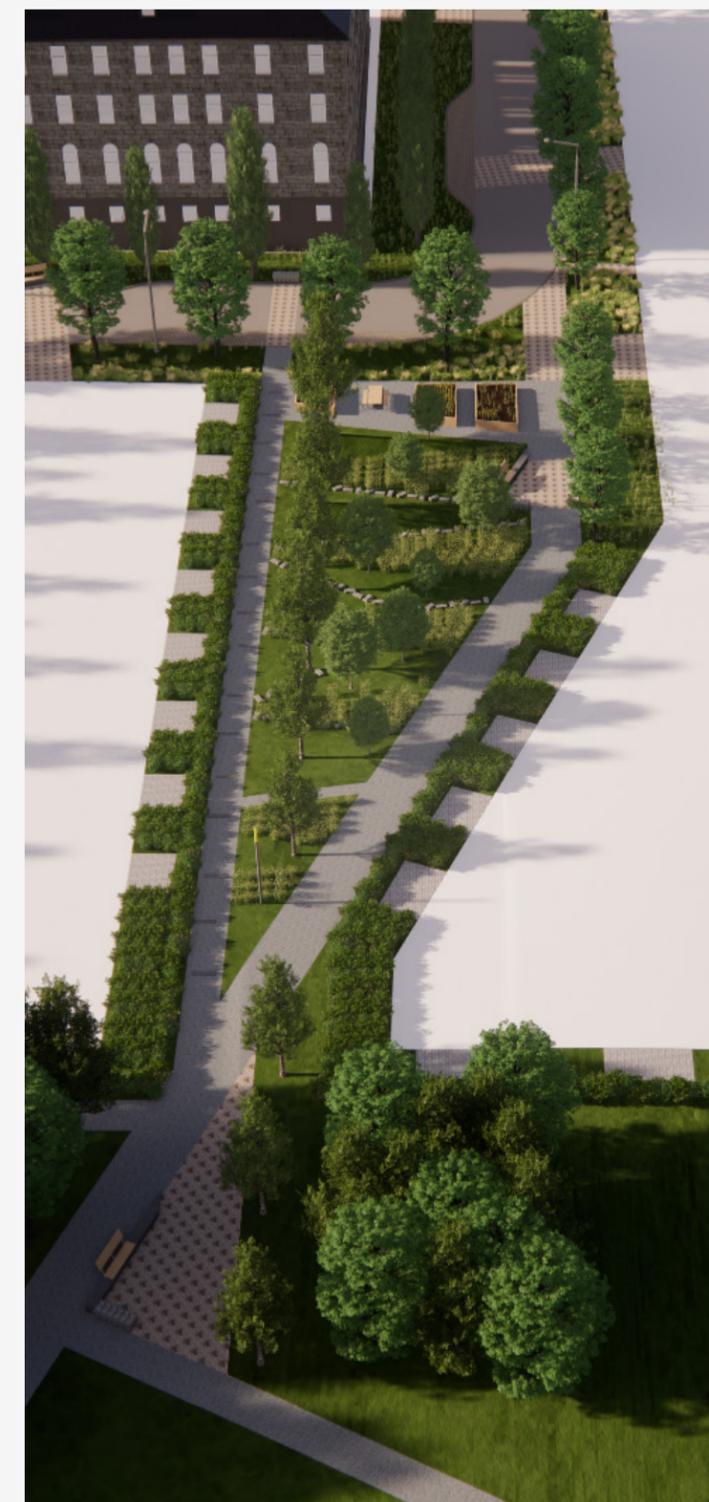
Véritable porte d'entrée vers le boisé, le Jardin à l'orée se veut un lieu de convergence et de passage.



Plan clé



COUPE - À travers le jardin à l'orée du boisé

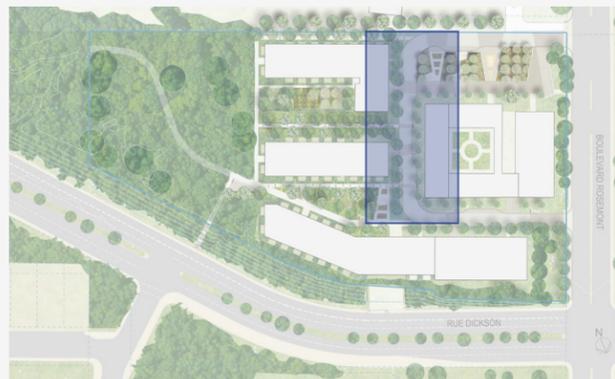


Axonométrie du jardin à l'orée du boisé

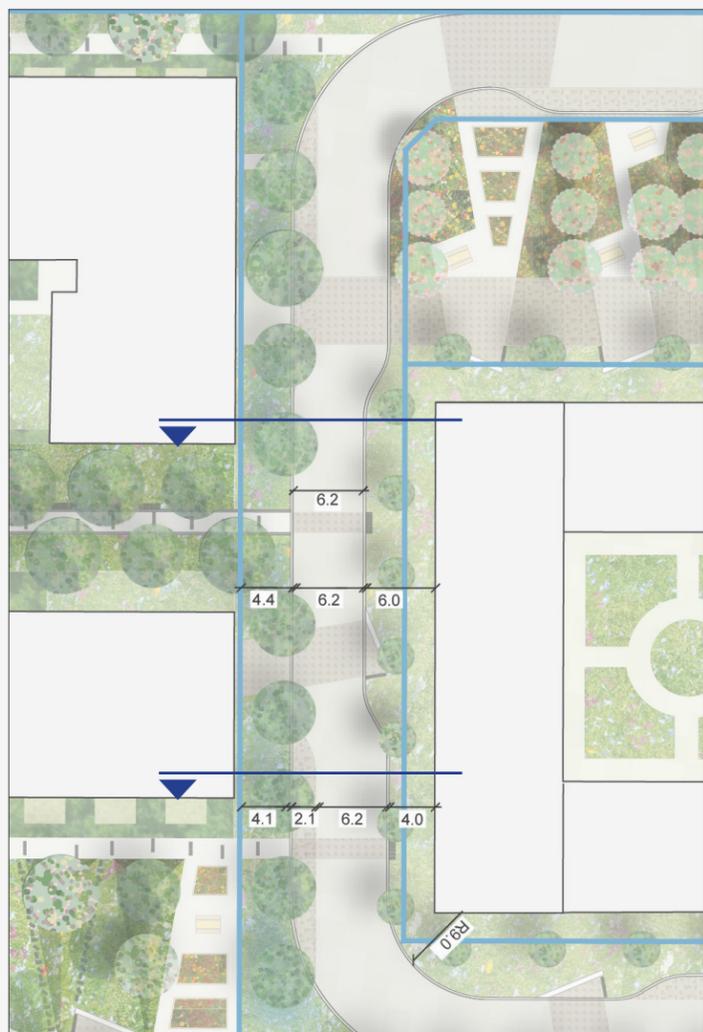


Vue de la promenade d'accès sud vers l'est du site

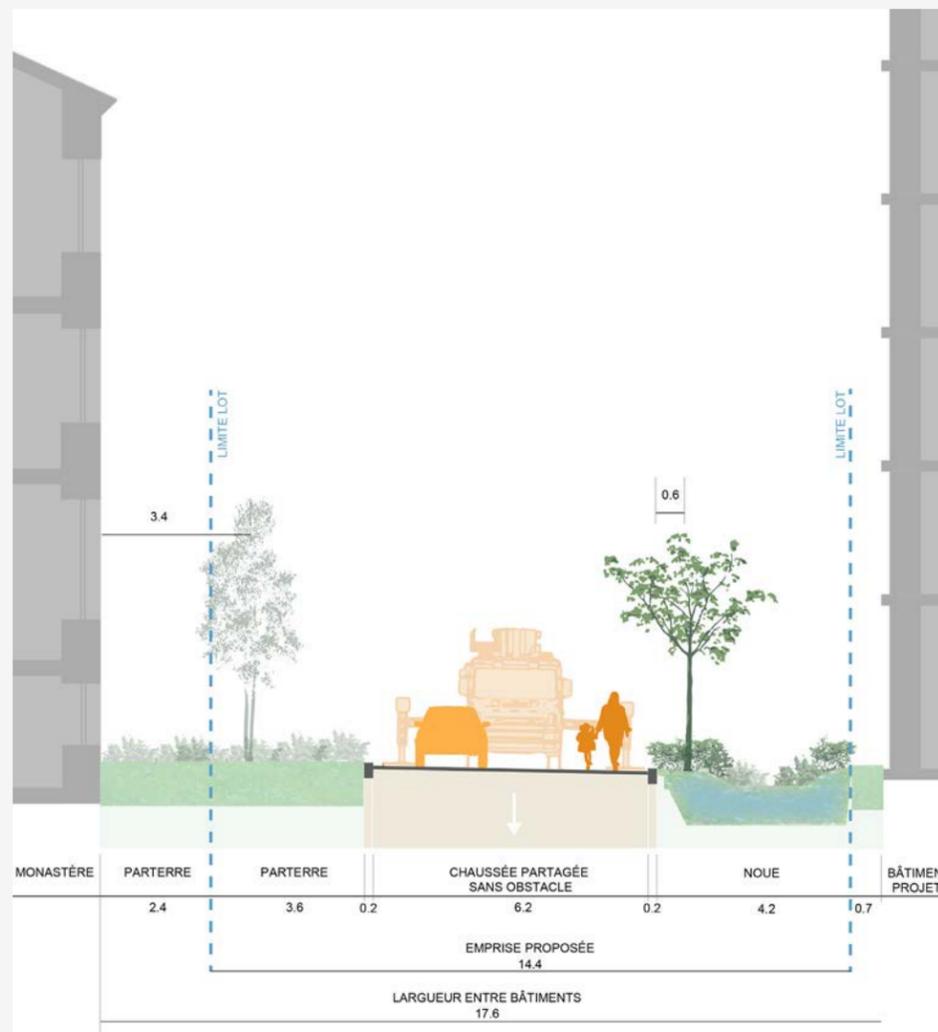
La promenade d'accès située au sud du couvent dessert les accès aux immeubles résidentiels et offre un cadre de vie convivial pour les résidents et le public



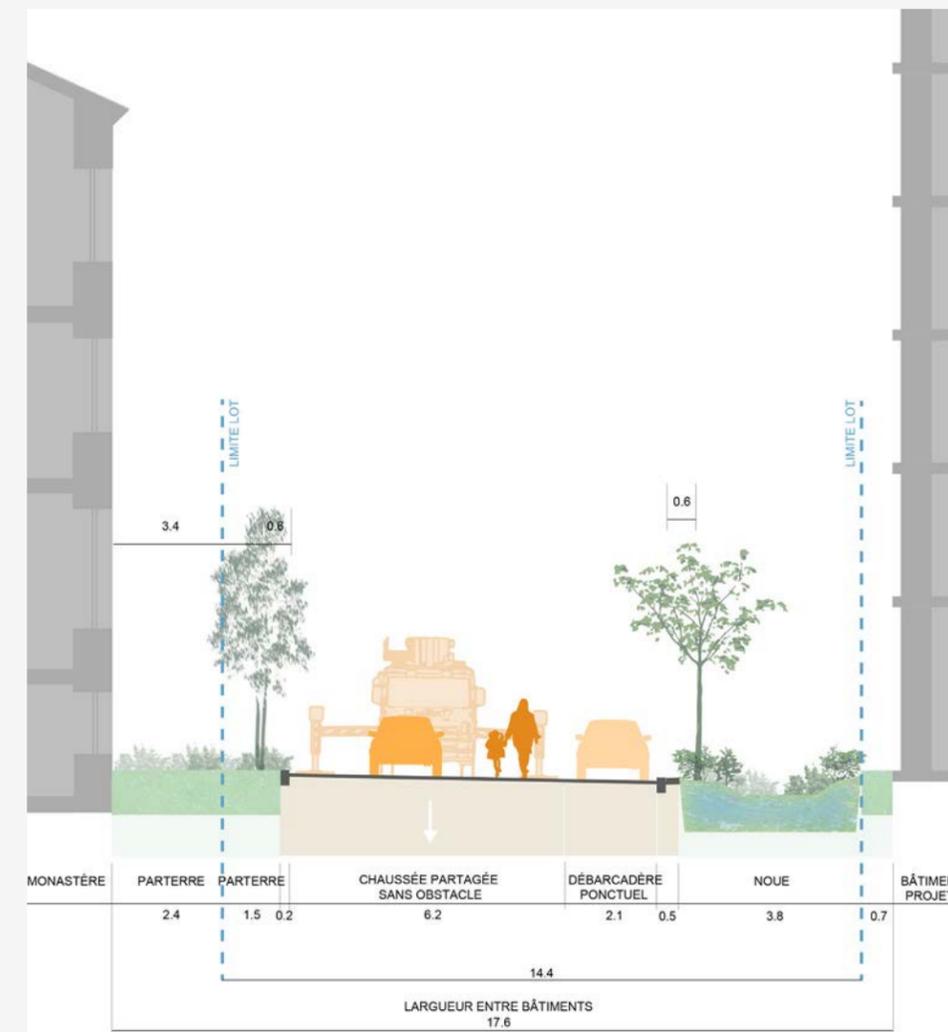
Plan clé



Plan de la chaussée sud



COUPE B - En avant de la tour A2

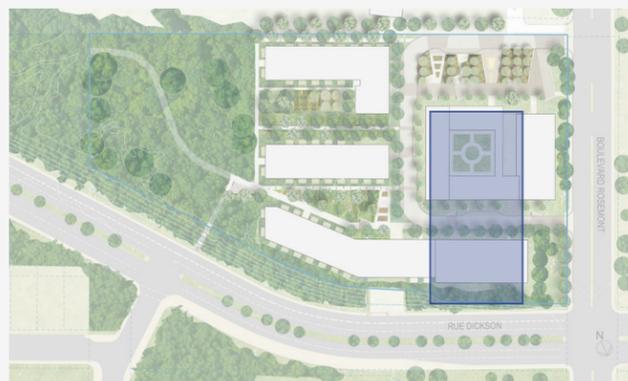


COUPE C - Entre le monastère et la tour A1

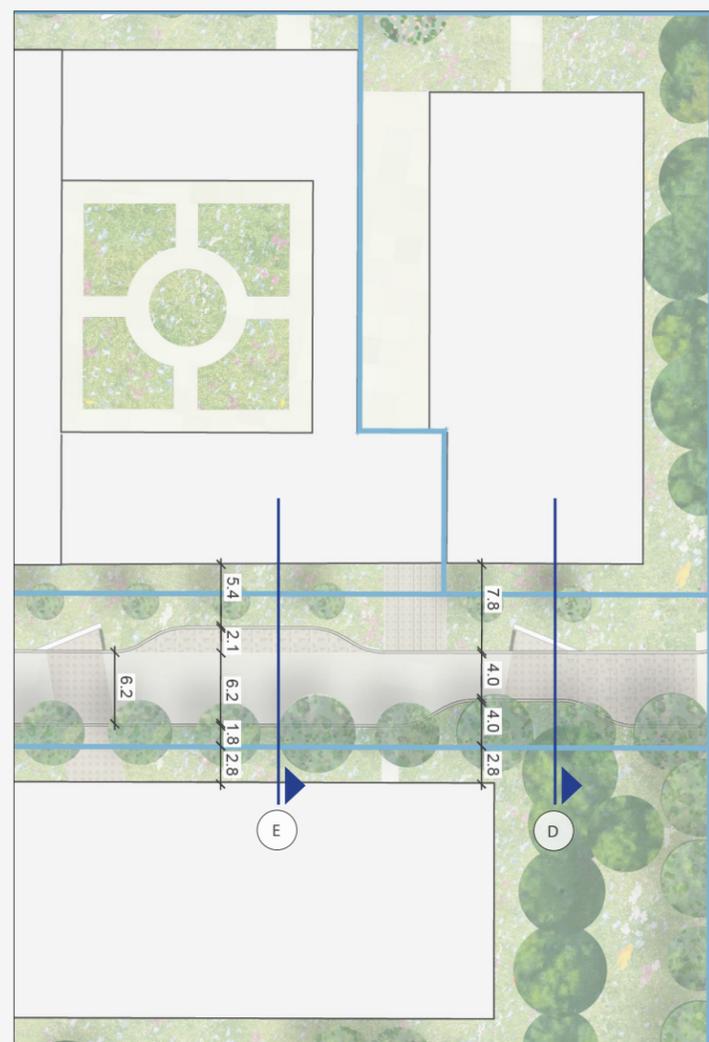


Promenade d'accès vers le boisé

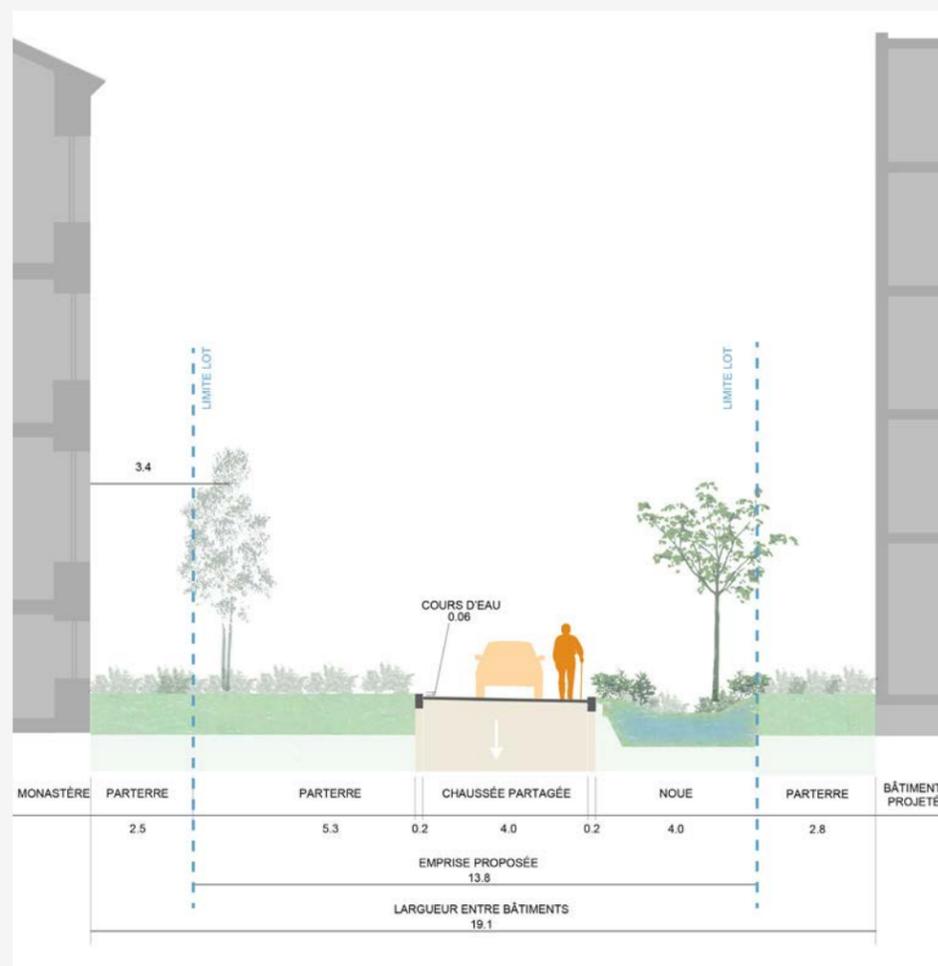
La promenade dégage une nouvelle percée visuelle vers le boisé et invite le passant à emprunter le nouveau sentier polyvalent reliant le site au secteur du parc Maisonneuve.



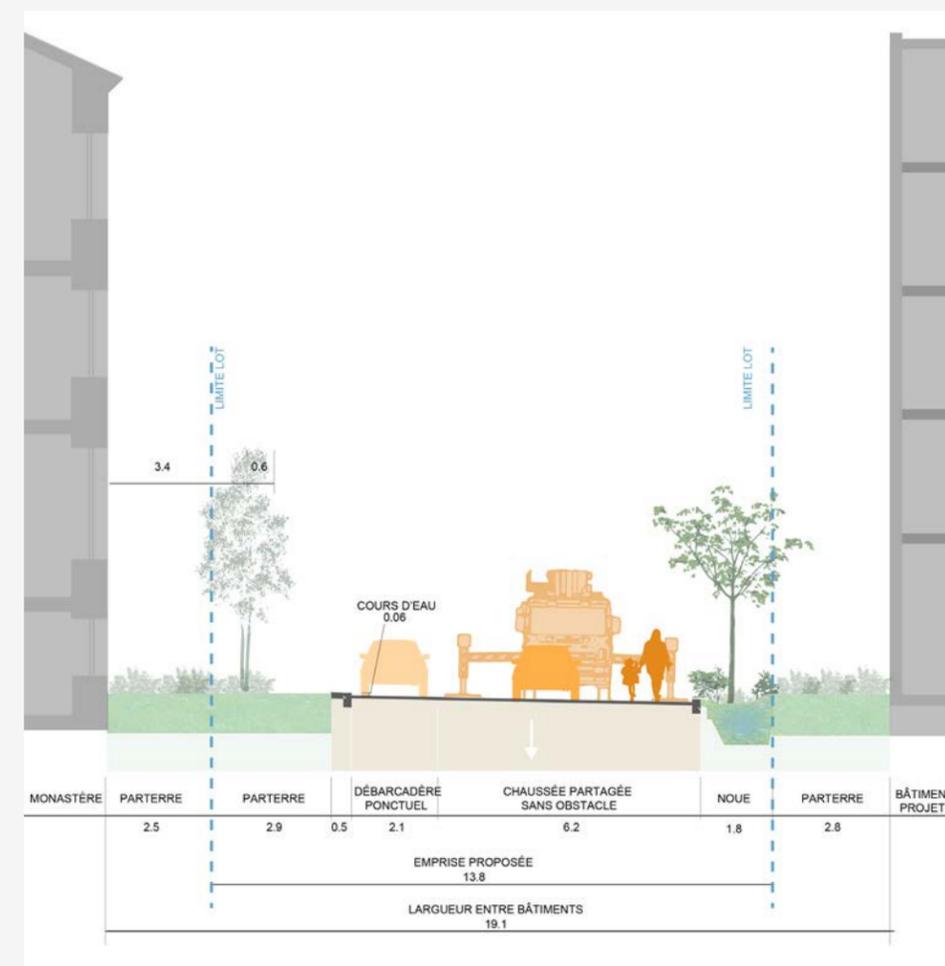
Plan clé



Plan de la chaussée est



COUPE D - Entre le monastère et le bâtiment B1 (noue)



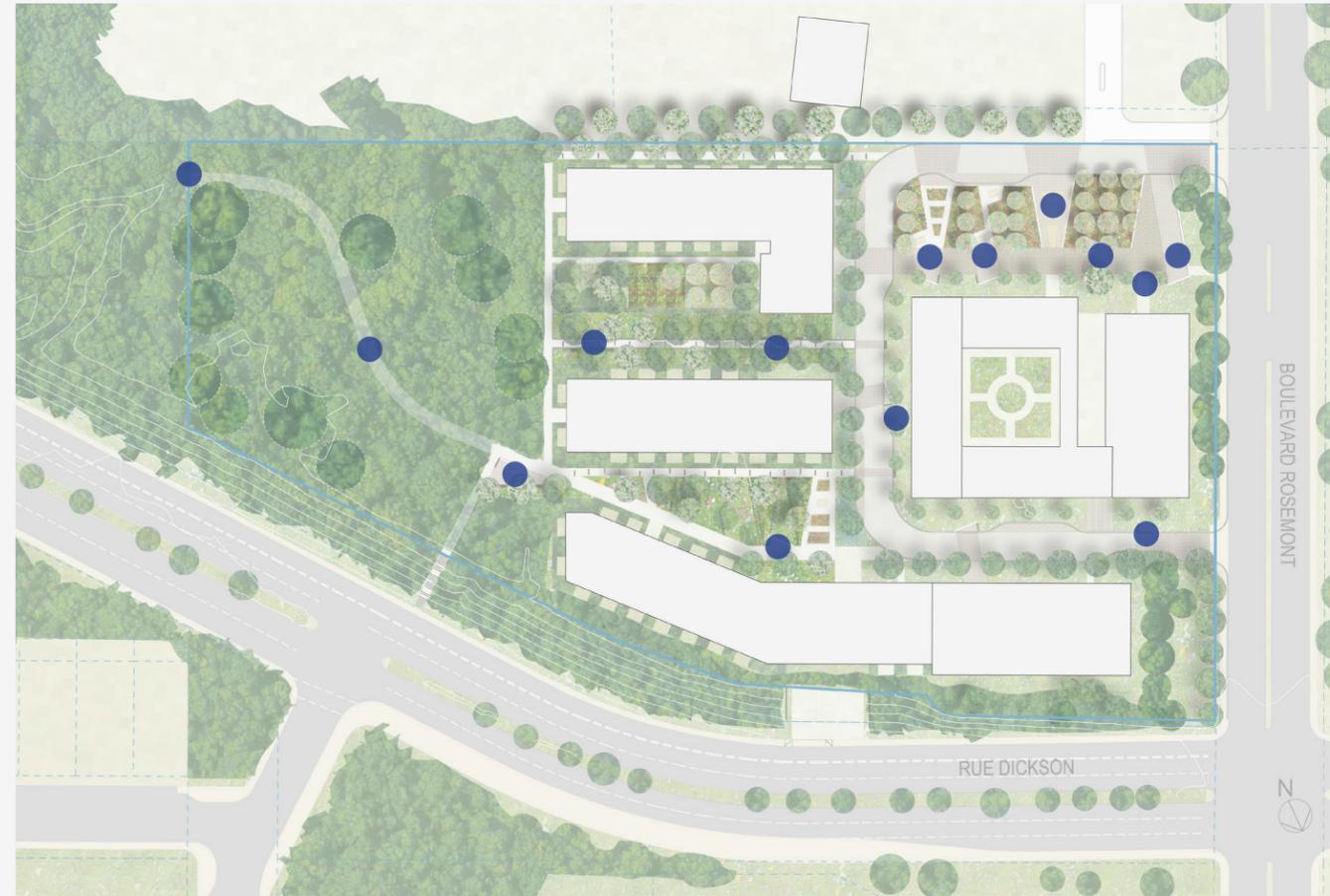
COUPE E - Entre le monastère et le bâtiment B1 (débarcadère)



Accès vers le cour à l'orée du boisé depuis la promenade d'accès sud

Le parcours patrimonial offre une occasion de partager l'histoire du site des Franciscains, ainsi que celle de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont, en réemployant les pierres de soubassement de la chapelle.

Les pierres de soubassement sont récupérées et disséminées à travers le site pour créer des repères commémoratifs. Une fois gravées, elles deviendront les témoins du site, pouvant être découvertes dans divers aménagements, tels que des alcôves, des bancs, et même en pierre de gué permettant de traverser le jardin à l'orée du boisé.



Banc



Alcôve



Pierre de gué



Le centre d'interprétation du Granit, Québec, Intégral Jean Beaudoin, 2017



Place du Centenaire, Ville de Mont-Royal, civiliti, 2013



Sankt Kjelds Square et Bryggervangen, Danemark, SLA, 2019



Vue de la portion ouest du site depuis le boulevard Rosemont

INTÉGRATION AU PATRIMOINE BÂTI



- 5.1 VALEUR PATRIMONIALE
- 5.2 APPROCHE D'INTERVENTION
- 5.3 INTERVENTIONS SUR LES BÂTIMENTS EXISTANTS
- 5.4 CONDITION DES BÂTIMENTS EXISTANTS

« La conservation et la mise en valeur des éléments qui composent le patrimoine assurent le maintien et la transmission de cette identité tout en constituant l'assise des formes contemporaines qu'elle prendra. »



DÉMARCHE D'ANALYSE

L'analyse approfondie de l'intérêt patrimonial du site dans le cadre de l'élaboration de la vision de développement s'appuie sur l'Évaluation de l'Intérêt Patrimonial du Couvent de la Résurrection" produite par l'Atelier Christian Tiffault, sur l'Énoncé de l'intérêt Patrimonial" produit par Patrimoine Montréal ainsi que sur le rapport complémentaire d'analyse produit par la spécialiste en patrimoine Isabelle Bouchard.

Bien que le site n'ait pas de statut patrimonial officiel en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel et qu'aucune désignation patrimoniale fédérale ne lui soit conférée, il est désigné au schéma d'aménagement et de développement ainsi qu'au plan d'urbanisme comme étant une "Grande propriété à caractère institutionnel" ainsi qu'un "Secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel".

Pour cette raison, les critères d'évaluation prévus au schéma d'aménagement et au plan d'urbanisme sont adressés dans la vision de développement afin de préserver et mettre en valeur les composantes d'une grande propriété à caractère institutionnel, notamment à travers la stratégie de mise en valeur paysagère, historique et architecturale.

ORIENTATIONS

Outre la mise en valeur du caractère paysager du site détaillé dans le chapitre précédent, le projet prévoit la conservation, la réhabilitation et la mise aux normes des parties de l'ensemble bâti les plus significatives et dont l'état physique permet leur conservation et leur pérennité dans le temps.

À la lumière des études effectuées sur l'état des bâtiments présentées en annexe, certaines portions de l'ensemble bâti font état d'une dégradation avancée qui compromet leur conservation. Toutefois, les trois ailes ainsi que le cloître sont dans un bon état général et arborent encore la majorité de leur composantes d'origine en plus de constituer les constructions les plus anciennes du site.

Le projet mise sur la reconversion du couvent datant de 1922 qui représente un témoin architectural éloquent du mode de vie autarcique de l'Ordre des Franciscains.

Tel que dénoté par l'évaluation de l'intérêt patrimonial, la valeur architecturale de l'ensemble est réduite par le fait que chaque étape de construction a introduit une approche constructive et des matériaux architecturaux différents, contribuant à une faible cohésion de l'ensemble incluant l'infirmierie et la chapelle. L'approche préconisée permettra donc de retrouver la cohésion de l'ensemble architectural d'origine du couvent constituant la forme du cloître et ainsi favoriser ainsi sa lisibilité et sa mise en valeur.

GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL

Les interventions projetées sur les bâtiments existants prennent appui sur les critères d'évaluation prévus par le schéma d'aménagement et le plan d'urbanisme suivants:

- Respect des caractéristiques volumétriques et d'implantation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sur le site;
- Respect des caractéristiques architecturales et de composition des façades d'un bâtiment;
- Conservation, mise en valeur et restauration d'éléments d'enveloppe et de décor;
- Intégration, affirmation et réversibilité des interventions contemporaines;
- Protection des perspectives et des percées visuelles sur un bâtiment ou sur un élément d'intérêt contribuant au caractère d'ensemble;
- Mise en valeur et protection des espaces extérieurs et des caractéristiques paysagères particulières;
- Accès public aux espaces verts et aux milieux naturels adaptés à la vocation des lieux.

ÉNONCÉ DE VALEUR PATRIMONIALE

L'énoncé de la valeur patrimoniale présente trois types de valeur qui s'incarne à travers différents éléments du site. Il est à noter qu'aucune mention spécifique de l'infirmierie n'est faite, bien qu'elle soit comprise dans les références à l'ensemble des composantes du couvent.

VALEUR HISTORIQUE

- Témoignage de la présence des Franciscains;
- Témoignage d'un mode de vie disparu (communauté contemplative et active);
- Rappel du retour de la communauté de l'Ordre des Franciscains au Canada, à la toute fin du 19e siècle, héritiers des Récollets;
- Rappel du mouvement de réforme qu'a connu l'Église catholique romaine à partir de la fin des années 40 (renouveau liturgique);
- Fort potentiel archéologique préhistorique.

VALEUR PAYSAGÈRE

- Implantation du couvent, reflétant son caractère monastique et discret;
- Contribution à la qualité du paysage du quartier;
- Géométrie de l'organisation des allées et des espaces paysagers.

VALEURS ARCHITECTURALE ET ARTISTIQUE

- Figure de cloître, peu fréquente parmi l'ensemble des propriétés conventuelles de Montréal;
- Traitement architectural d'ensemble qui reflète les valeurs d'humilité et de simplicité;
- Espace intérieur vaste et dégagé de la chapelle.



Une étude comparative avec d'autres ensembles conventuels a été réalisée par la spécialiste Isabelle Bouchard pour mieux comprendre l'évolution du plan monastique initial.

CONSTATS D'ANALYSE DES ENSEMBLES COMPARABLES ¹

1. Ils ne suivent pas tous un plan monastique traditionnel de cloître et leur construction s'effectue en phases, au gré des besoins et des moyens disponibles ;
2. Leur implantation semblent élaborés en fonction des conditions particulières de chaque site
3. L'évolution architecturale suit les besoins et les activités de la congrégation plutôt qu'un plan final prédéterminé ;
4. Les espaces extérieurs connaissent des usages évolutifs, où même l'organisation formelle du préau d'un cloître ne demeure pas nécessairement soumise à un modèle prescrit.
5. Dans les cas de requalification, la mise en valeur des bâtiments de grande valeur patrimoniale est privilégiée, tout en permettant le remplacement de composantes bâties de moindre valeur.

¹ Le rapport d'analyse est disponible en annexe

EXTRAIT DU RAPPORT COMPLÉMENTAIRE À L'ÉVALUATION DE L'INTÉRÊT PATRIMONIAL, PAR ISABELLE BOUCHARD :

- Il semble que l'utilisation et l'aménagement des différentes parties du terrain aient atteint leur apogée dans les années 1940 et 1950.
- Après la construction de l'infirmerie, la qualité des aménagements paysagers a commencé à décliner.
- La majorité des composantes paysagères ayant ponctué l'évolution du site sont disparues au fil du temps et des besoins des Franciscains, ne laissant que quelques rares éléments ou traces perceptibles de nos jours, notamment le crucifix.
- L'utilisation du terrain à des fins agricoles, horticoles, sportives et religieuses a cédé la place il y a plusieurs années à des aires de stationnement et à des parterres gazonnés.
- Des allées autrefois bordées d'alignement d'arbres se sont effritées peu à peu, sans doute victimes de l'abandon des fonctions initiales du terrain.

1914 : AILE OUEST ET SUD



1922 : AILE EST, CLOÎTRE, SOUBASSEMENT



APRÈS 1960 : INFIRMERIE ET CHAPELLE



2030 : REDÉVELOPPEMENT



USAGES DES ESPACES EXTÉRIEURS

- Terrain dénudé utilisé à des fins agricoles
- Clôture en bois délimitant la propriété
- Érection du crucifix à l'avant du couvent
- Plantation d'arbres fruitiers

- Choix de l'emplacement du cimetière et de la grotte
- Activités sportives et jardinage
- Remplacement des clôtures par des haies et plantation de fleurs
- Allées d'arbres avec tracé orthogonal définissant des aires ouvertes

- Terrains de tennis remplacés par des aires de stationnement
- Transformation des aires agricoles et horticoles en parterres gazonnés
- Abattage des peupliers longeant le couvent

- Programmation collectives des espaces verts
- Réintroduction de jardins nourriciers et horticoles
- Plantation d'allées paysagères et renforcement de lien de biodiversité
- Consolidation du Bois des Pères

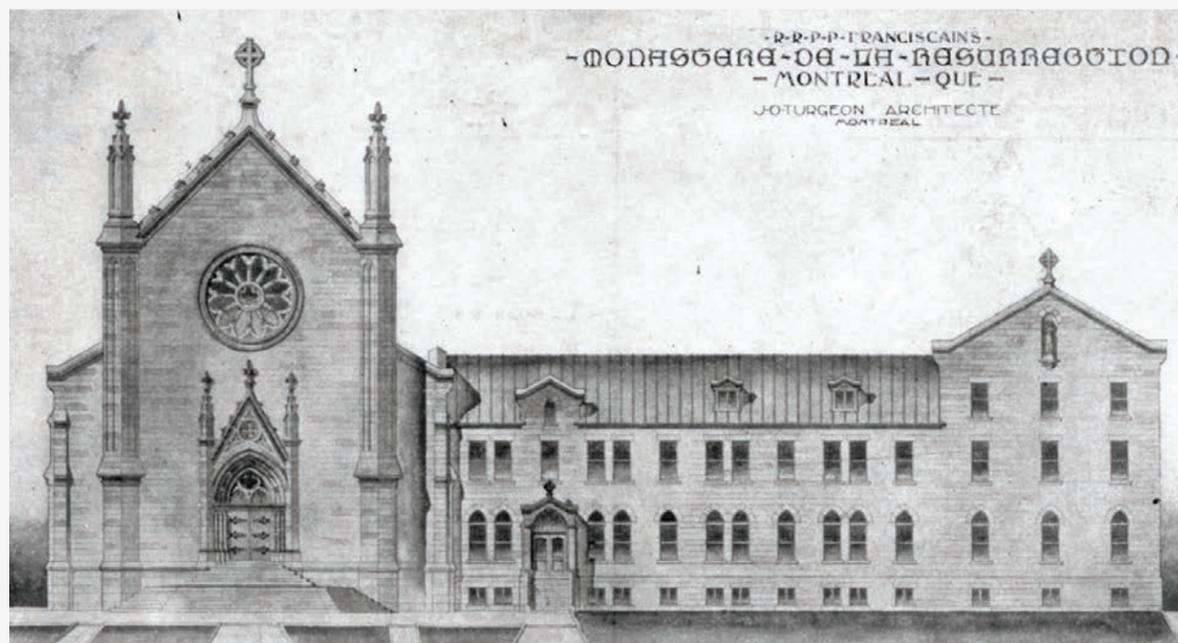
PRINCIPES DE CONSERVATION

Les objectifs de conservation du couvent de la Résurrection visent le maintien des composantes d'origine du bâtiment encore présentes dans l'ensemble conventuel. Ceci dans le respect des techniques de construction à l'époque de sa construction et dans l'esprit imaginé par le concepteur quant à la présentation esthétique de l'ouvrage.

Les interventions permettront la préservation de son intégrité constructive et esthétique affectée par le passage du temps. La conservation vise en premier lieu à assurer la pérennité de l'ouvrage en consolidant son état et en réhabilitant les interventions non respectueuses ayant porté atteinte à son intégrité originale.

Les composantes d'origine qui feront l'objet d'une démarche de conservation sont identifiées selon la période de référence la plus représentative de l'ouvrage complété dans sa forme originale. Cette période de référence a été identifiée entre 1940 et 1950 pour le site et 1960 pour les bâtiments, soit avant la construction de l'infirmerie et de la chapelle qui dérogent des principes architecturaux, tant sur les plans esthétique et constructif, de la conception initiale du couvent.

La stratégie de maintien, de mise aux normes et de réfection des composantes d'origine sera appuyée sur une étude approfondie de l'état de conservation de celles-ci.



Élévation d'origine du couvent des Franciscains par l'architecte J. O. Turgeon



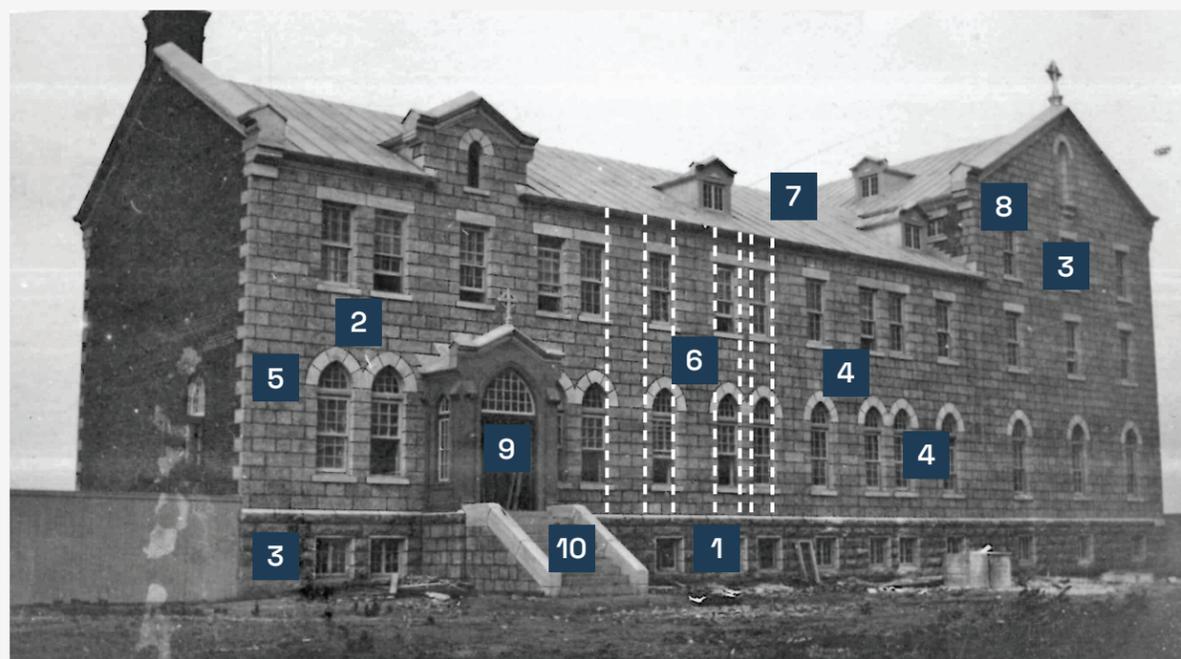
Influence néo-gothique, Basilique Notre-Dame, Montréal



Photo aérienne du site des Franciscains, 1947

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 2ème 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



Aile ouest du couvent suite à sa construction



Photo de la cour intérieure, 2022



Photo de la façade ouest du couvent, 2018

ORIENTATIONS VISANT LE MAINTIEN DES VALEURS PATRIMONIALES DU SITE

PRINCIPAUX ENJEUX

- Mise en scène du couvent sur le site;
- Exigences de mise aux normes de la chapelle;
- Pérennité des espaces verts;
- Accès au site et connectivité des écosystèmes;
- Protection et la mise en valeur des sépultures;
- Opportunité d'un usage public d'arrondissement (culturel, communautaire, sportif, etc.).

PRINCIPALES OPPORTUNITÉS

- Poursuivre l'évolution du lieu et favoriser une meilleure intégration du site au milieu;
- Retrouver des éléments disparus de l'organisation paysagère;
- Unifier les parties publique et privée du Bois-des-Pères et faciliter son accès public;
- Renforcer le réseau de parcs inter arrondissements et le corridor de biodiversité;
- Améliorer l'état physique de la propriété;
- S'inspirer du mode de vie en autarcie de la communauté pour développer un projet d'aménagement durable.

PRINCIPES

- Permettre la requalification du site dans le but de maintenir son occupation et son entretien, de même que son intérêt patrimonial par la conservation de l'esprit du lieu et le respect de ses caractéristiques patrimoniales;
- Réhabiliter le lieu par le biais d'interventions exemplaires qui tiennent compte de la mémoire des Franciscains et reconnaissent leur importance dans l'histoire de Montréal;
- Assurer la pérennité des valeurs patrimoniales identifiées à l'énoncé en veillant à ce que les gestes posés conservent et mettent en valeur les éléments porteurs de ces valeurs;
- Concevoir les interventions en s'inspirant de ces valeurs.

USAGES

- Affecter le lieu à une utilisation compatible et respectueuse des caractéristiques patrimoniales;
- Privilégier un projet de remplacement de la chapelle qui permette la poursuite de la vocation collective de l'ensemble conventuel;
- Privilégier l'implantation ou le maintien d'un usage communautaire ou institutionnel à l'emplacement de la chapelle, qui devrait demeurer le lieu d'ouverture du site au milieu;
- Préserver l'impression de calme et de tranquillité qui émane du lieu;
- Envisager l'intégration de mesures d'autosuffisance (agriculture urbaine, production d'énergie, géothermie, traitement des eaux de pluie in situ, etc.) s'inspirant du mode de vie autarcique.

SITE

- Veiller à ce que toute intervention soit subordonnée à l'objectif de la mise en valeur de l'ensemble conventuel, et qu'elle fasse preuve de sensibilité à son égard;
- Préserver le boisé sur la propriété. Explorer la possibilité de l'ouvrir sur la partie adjacente du Bois-des-Pères et offrir un accès public à celui-ci - envisager de mettre à profit à cette fin un parcours à partir du boulevard Rosemont et l'allée bordée d'arbres longeant la limite ouest du site;
- Témoigner de la présence du cimetière;
- Préserver la topographie des talus longeant Dickson et Rosemont;
- Préserver l'organisation tripartite du site;
- Préserver les arbres;
- Préserver et mettre en valeur les espaces verts et non construits, notamment le long de Rosemont et Dickson;
- Végétaliser l'interface avec le couvent adjacent des Franciscaines et les aires de stationnement existantes.

REPLACEMENT DE LA CHAPELLE

La démolition de la chapelle et du soubassement permet de créer une nouvelle interface contribuant à l'animation du boulevard Rosemont.

AMÉNAGEMENT D'UN PARVIS À VOCATION COMMUNAUTAIRE

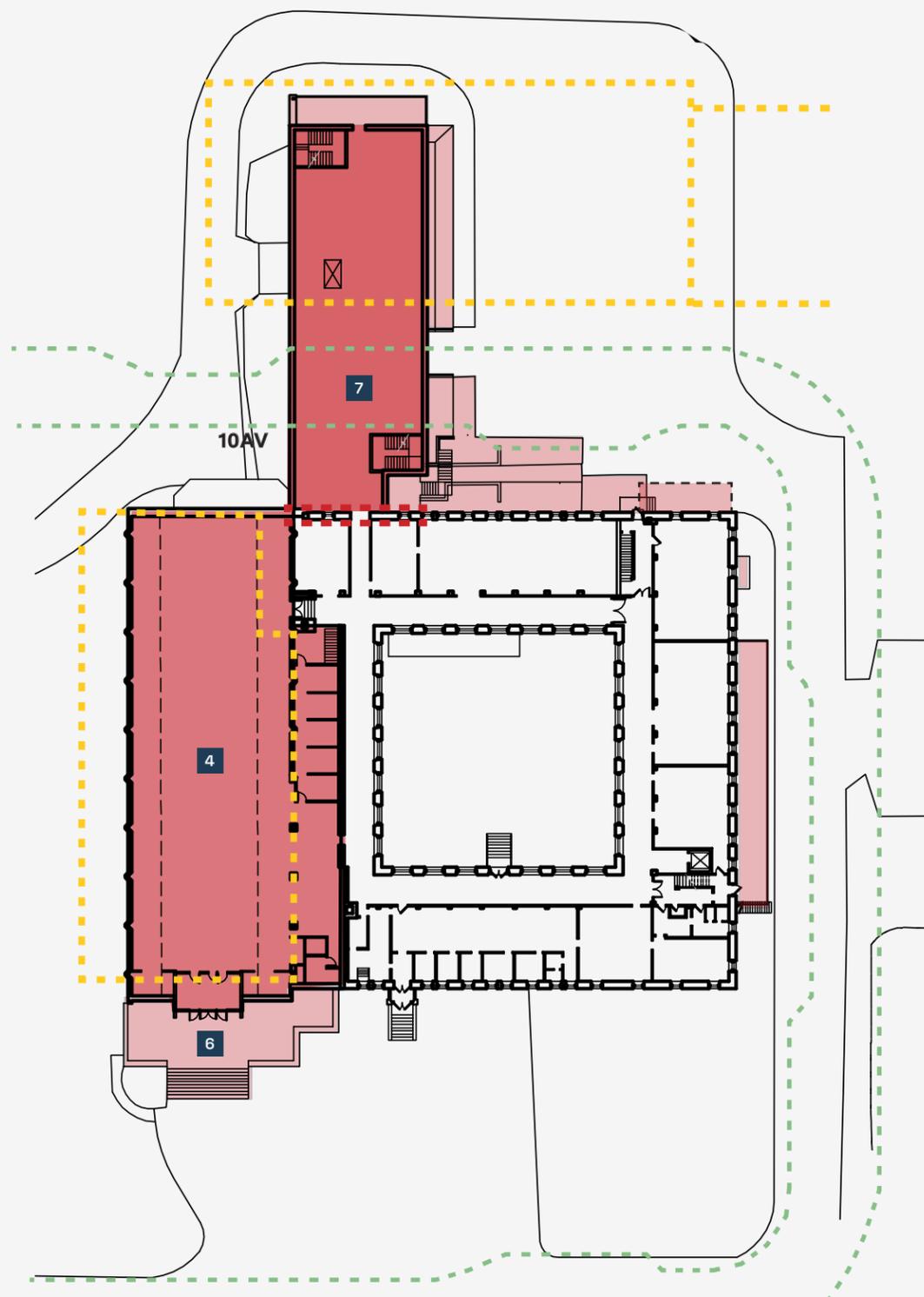
La végétalisation du débarcadère existant par des jardins nourriciers favorise l'appropriation de cet espace public par les futurs usagers. L'aménagement crée des percées visuelles vers la façade principale du couvent et la met en valeur. Un parcours commémoratif est intégré dans l'aménagement paysager du nouveau parvis et des nouveaux espaces accessibles au public sur l'ensemble du site.

CONNEXION JUSQU'AU BOISÉ DES PÈRES

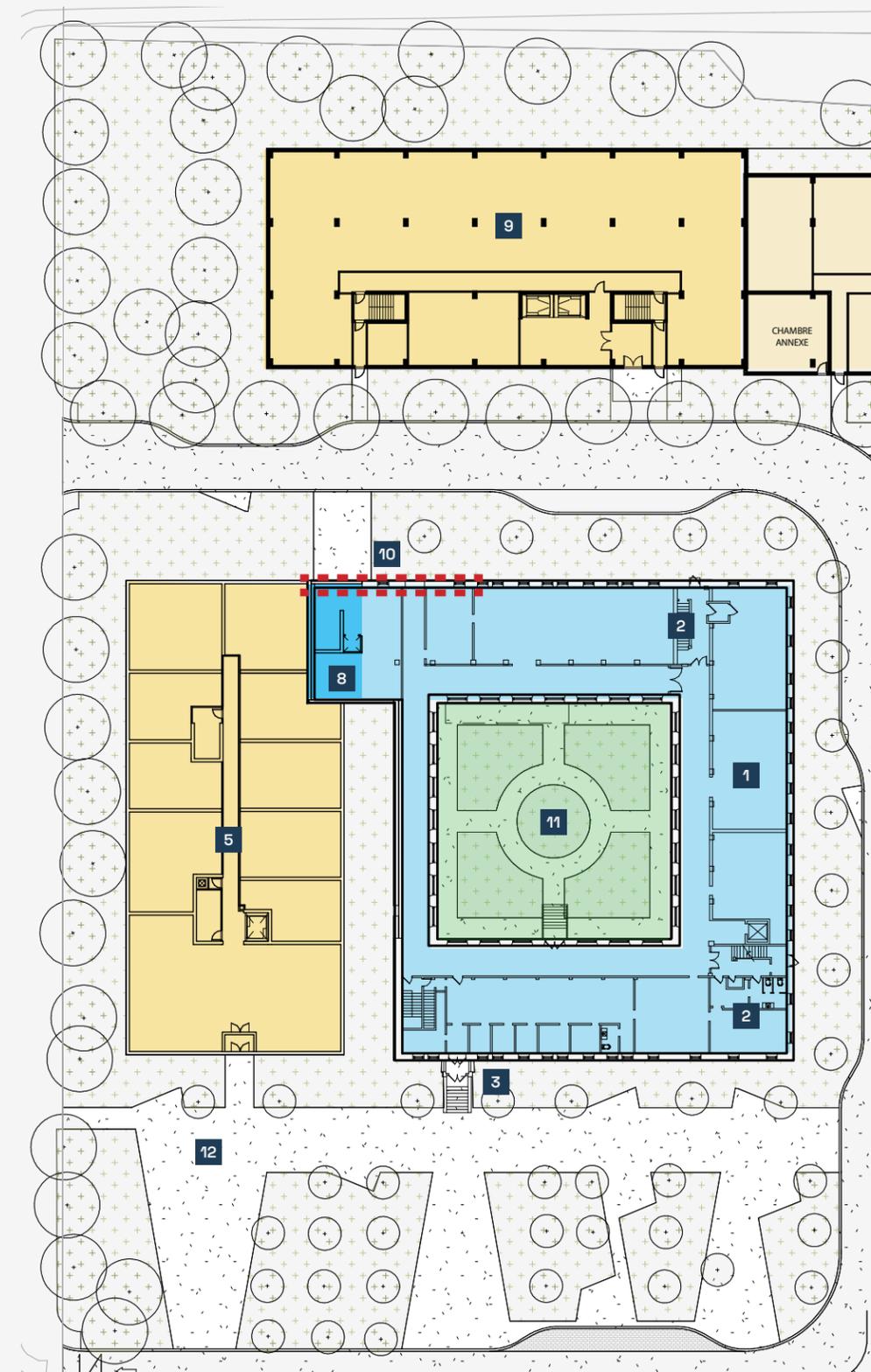
La démolition de l'infirmerie permet de donner un nouvel accès au site dans l'axe d'une percée visuelle vers le boisé des Pères. Elle permet aussi l'implantation de nouveaux bâtiments encadrant le domaine public et accueillant des usages à vocation communautaire tel que du logement social.

LÉGENDE

1. Conversion de l'ancien couvent
2. Mise aux normes et usages projetés
3. Maintien des composantes d'origine
4. Démolition de la chapelle
5. Projet de remplacement en logement social
6. Démolition du soubassement et réemploi des pierres
7. Démolition de l'infirmerie
8. Agrandissement de l'aile est
9. Nouvelle construction de logement social
10. Reconstruction du mur extérieur du couvent
11. Revitalisation du jardin du cloître
12. Création d'un nouveau parvis communautaire



Plan du rez-de-chaussée de l'ensemble conventuel existant



Plan du rez-de-chaussée projeté

CONVERSION DE L'ANCIEN COUVENT

Le cloître, composé des trois ailes et du passage fermant le cloître, est conservé et son jardin mis en valeur. Bien que la vocation précise du bâtiment reste à définir, des études ont été réalisées sur son potentiel de reconversion afin de cerner les interventions requises à son usage futur. Ces études sont disponibles en annexe du présent document.

MISE AUX NORMES ET USAGES PROJETÉS DANS LE COUVENT

À l'heure actuelle, la scénario d'une occupation communautaire semble la plus prometteuse pour l'ancien couvent. Cette avenue aurait l'avantage de ne pas engendrer de transformation majeure ce qui limiterait les interventions requises pour sa mise aux normes.

Comme la condition de ces bâtiments est généralement bonne, une mise aux normes de base serait prévue afin d'assurer la fonctionnalité des futurs usages et la conformité aux normes en vigueur. Pour ce faire, les interventions seraient limitées à la mise aux normes des issues, des sanitaires et des aires de plancher, assurant le maintien de la plupart des cloisons et divisions intérieures existantes.

MAINTIEN DES COMPOSANTES D'ORIGINE

Le maintien des composantes architecturales d'origine du couvent prévoit l'entretien ou la réfection de la maçonnerie de l'enveloppe du bâtiment, de la fenestration, de la toiture et des lucarnes. Le projet prévoit la démolition sélective de certaines composantes ajoutées au fil du temps et en rupture avec la construction d'origine. Parmi ces interventions, les balcons et galeries ajoutés sont dans un état de détérioration avancée et seront retirées dans un souci d'authenticité et afin d'assurer la sécurité des futurs occupants. Ces interventions seront précisées dans le cadre du projet de mise en oeuvre architecturale encadrée par les critères du plan d'implantation et d'intégration architecturale.

DÉMOLITION DE LA CHAPELLE

Bien que la condition actuelle de la chapelle soit généralement bonne, sa réutilisation en usages communautaires en remplacement de sa vocation religieuse induirait une mise aux normes du bâtiment. 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. Ces interventions, visant la préservation à long terme de l'intégrité constructive du bâtiment, induiront quant à elles une mise aux normes sismiques étant donné la modification des charges de refents résultant du poids additionnel engendré sur la structure. Pour cette raison, étant donné l'envergure des travaux à mettre en oeuvre pour assurer sa pérennité, il est jugé préférable de remplacer la chapelle par un bâtiment de logements sociaux qui maintiendrait la fonction communautaire de cette composante du site tout, réhabiliterait l'interface avec le boulevard Rosemont et répondraient aux besoins criants en matière de logements sociaux dans le secteur d'intervention. Le nouvel édifice de logements sociaux reprendrait les caractéristiques volumétriques de la chapelle afin d'en rappeler le gabarit. Cette orientation est favorisée par l'arrondissement Rosemont-La-Petite-Patrie qui souhaite répondre à la demande des citoyens en matière de logement social tout en améliorant la qualité du boulevard Rosemont et des bâtiments qui y sont implantés.

DÉMOLITION DU SOUBASSEMENT ET RÉEMPLOI DES PIERRES

Dans le cadre de la cession de terrain à des fins de logement social et de construction du projet de remplacement, il est difficilement envisageable de conserver le soubassement de pierre datant de 1922. Ce socle, modifié pour accommoder la construction de la chapelle a été exposé aux intempéries et aux cycles de gel et dégel pendant plusieurs années. Sa structure est dégradée et seul sont parement de pierres au rustique pourrait être conservé.

Pour cette raison, il est proposé de récupérer les pierres du soubassement et de les intégrer dans le parcours historique et commémoratif au fil des aménagements paysagers du projet d'ensemble.

DÉMOLITION DE L'INFIRMERIE

Malgré son faible niveau de dégradation, la démolition de l'infirmerie est prévue afin de dégager les ailes du cloître et permettre une meilleure lisibilité de cette figure d'exception. L'infirmerie limite grandement les percées visuelles vers la façade de l'aile est du couvent, qui fait partie des composantes les plus anciennes et significatives de l'ensemble bâti du cloître.

La démolition de l'infirmerie permet de désencloisonner le site et offre l'occasion de créer un deuxième lien actif dans l'axe du corridor de biodiversité. Ce nouvel accès prendra la forme d'une allée-jardin et desservira l'ensemble du site sous la forme d'une boucle.

La démolition de l'infirmerie permet aussi la construction d'un nouveau bâtiment de logements sociaux au coin du boulevard Rosemont et de la rue Dickson, de façon à encadrer le domaine public. Les arbres existants sur la périphérie du terrain seront préservés et protégés pendant la période du chantier.

AGRANDISSEMENT DE L'AILE EST

Dans le cadre de la mise aux normes du couvent et de la démolition de l'infirmerie, un agrandissement latéral serait requis afin d'y d'accommoder une nouvelle issue et un ascenseur, compte tenu que ces derniers sont actuellement localisés dans l'infirmerie. Les équipements électro-mécaniques qui alimentent l'ensemble du couvent sont en fin de vie utile et devront être remplacés. Ceux-ci sont situés dans le soubassement actuel de la chapelle et seraient relocalisés dans l'agrandissement de l'est est du couvent afin de libérer le site de la chapelle

pour un projet de logement social et d'assurer le maintien de l'alimentation en électricité, en eau et en chauffage du couvent converti. Cet agrandissement serait de facture architecturale sobre et s'intégrerait en continuité avec le rythme des ouvertures de la façade est du couvent.

REVITALISATION DE LA COUR INTÉRIEURE

La cour intérieure, actuellement délaissée, serait revitalisée dans l'esprit du jardin monastique. L'accès à la cour pour les usagers du couvent serait alors privilégié afin d'offrir un lieu de contemplation, aux futurs occupants du couvent.

ENJEUX DU RECYCLAGE DE LA CHAPELLE

- Le changement d'usage induit une mise aux normes dans la chapelle et le couvent selon la partie 10 du CCQ, notamment pour les issues, les distances de parcours et les sanitaires.
- Le système de refend structural nécessite une mise aux normes sismiques selon les standard actuels. Celle-ci implique la construction d'une structure intérieure ou extérieure sur la chapelle.
- Le système d'enveloppe du bâtiment nécessite d'être complètement repensé, en prévoyant l'ajout d'un parement additionnel étanche et durable.
- La chapelle et le couvent constituent un seul bâtiment, ce qui implique la mise aux normes de l'ensemble du couvent, dont l'ajout de gicleurs, rendant le conversion plus intrusive.



ENJEUX DE CONSERVATION DE LA CHAPELLE

1. Mise aux normes de la chapelle et du couvent:

- Conversion en usage "Établissement de réunion" de la catégorie A2
- Chapelle et couvent constituent un seul bâtiment. Les restrictions liées à l'usage A2 s'appliquent donc à l'ensemble du couvent, notamment concernant l'ajout de gicleurs.
- La mise aux normes concernant entre-autres les issues, les distances de parcours et les sanitaires doivent être réalisées.

2. Réparation des éléments déteriorés de la chapelle:

- Dalle structurale du parvis à refaire incluant le soutènement temporaire de la façade ouest de la chapelle. Réfection de l'étanchéité de la dalle, de son isolation et de son système de drainage.
- Dalle structurale du garage à refaire, incluant le soutènement temporaire des panneaux de béton post-contraints et la façade est de la chapelle et le retrait des équipements suspendus sous la dalle.
- Remplacement du revêtement de panneaux de béton et du système d'ancrage des panneaux sur les façades est et ouest de la chapelle en intégrant un système de ventilation et de drainage de l'enveloppe.
- Réparation des joints de mortier et du calfeutrage entre les panneaux de béton postcontraints des élévations nord et sud de la chapelle.
- Remplacement de l'enduit acrylique sur les panneaux de béton postcontraints et assurant l'étanchéité de l'enveloppe.
- Remplacement et/ou réparation des fenêtres au sous-sol et ajout de margelles.
- Réparation des éléments structuraux de la salle mécanique et remplacement des équipements électromécaniques qui alimentent l'ensemble du couvent et de la chapelle.
- Réparation des joints entre les pierres du soubassement à certains endroits ponctuels.

3. Éléments inconnus et posant un risque potentiel pour un futur usager:

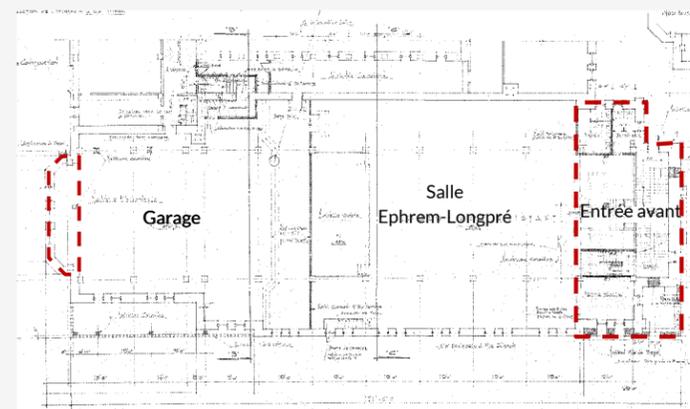
- État de la face intérieure des panneaux de béton postcontraints inconnu en raison du crépi contenant de l'amiante. Ceux-ci pourraient être endommagés par les infiltrations d'eau dans les joints entre les panneaux.
- État de l'entresol inconnu.
- État du mur de fondation sud et des éléments porteurs situés à la jonction du cloître inconnu.

4. Mise à niveau du bâtiment selon les normes actuelles pour assurer la sécurité et la durabilité du bâtiment:

- Modification du système d'enveloppe des panneaux en béton postcontraints pour l'isoler et assurer son étanchéité à long terme (Vs. revêtement enduit acrylique qui nécessite un entretien et une surveillance régulière).
- Mise aux normes sismique en raison du risque pour les occupants induit par la stratégie de refend expérimentale d'origine (1960) ou;
- Mise aux normes sismique induite par l'ajout de poids sur la structure de refend (plus de 5% du poids actuel).

5. Stratégie de mise aux normes sismique de la chapelle:

- Ajout d'une structure à l'intérieur de la chapelle et permettant le contreventement des panneaux. Cette stratégie a pour impact de dénaturer la qualité du volume intérieur identifié à l'énoncé de la valeur patrimoniale.
- Ajout d'une structure à l'extérieur de la chapelle et permettant le contrevenement des panneaux par un exosquelette. Cette stratégie a pour avantage de conserver le volume intérieur libre d'élément structural, mais a pour impact de construire une structure extérieure complexe qui surplombe la chapelle et très onéreuse.



Plan de sous-sol avec zones endommagées par les infiltrations (source: rapport "2020-067_État du bâtiment_Chapelle_2023-03-17_LR2" préparé par DMA Architectes.)



Dalle et poutre de béton endommagées par les infiltrations, au niveau de l'entrée avant (source: Idem)



Efflorescence sous la dalle de parvis (source: Idem)



Colonne et poutre de béton endommagées par les infiltrations dans le garage (source: Idem)



Vue générale du sous-sol 2 (source: Idem)



Légères traces d'humidité dans le mortier au bas de la pierre (source: Idem)



Vue intérieure d'une fenêtre, avec signes d'infiltrations à l'appui de fenêtre, au jambage et au plafond (source: Idem)



Fenêtres au coin sud-ouest: le niveau du sol atteint l'appui des fenêtres (source: Idem)

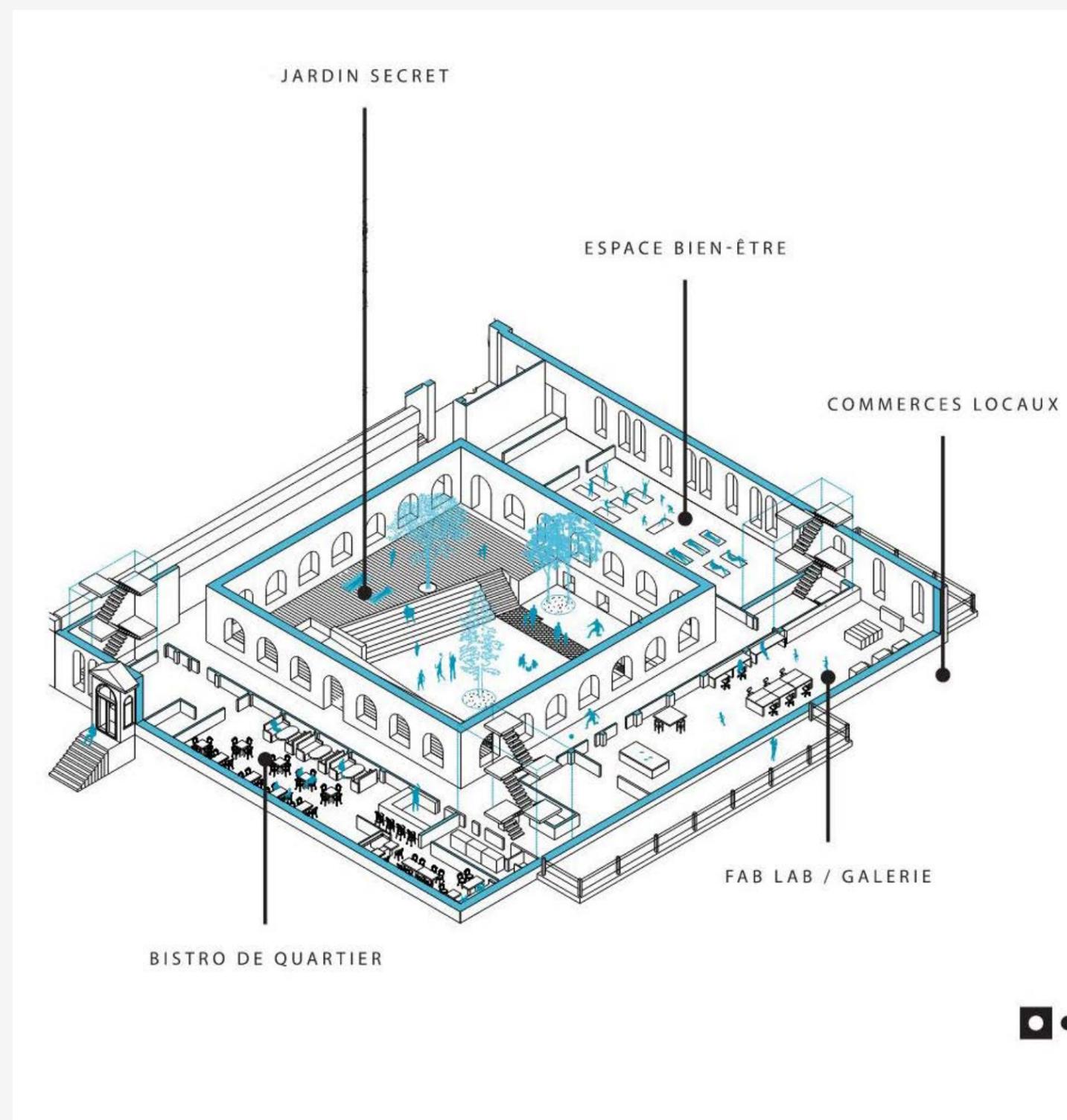
Un projet de requalification de l'ensemble conventuel est prévu afin de compléter les usages résidentiels prévus sur le reste du site.

VISION D'OCCUPATION

- Occupation transitoire pour une activation rapide du bâtiment actuellement vacant
- Création d'un tiers-lieu visant l'inclusion, l'abordabilité et l'émergence d'une communauté
- Programmation mixte incluant des espaces de travail, de création, de rencontre et de divertissement
- Services de proximité servant de liant entre le milieu d'insertion et la future communauté du site
- Complémentarité avec le programme résidentiel (espaces

PROGRAMME PRÉLIMINAIRE

- Ateliers de travail partagés et individuels
- Bureaux et salles de réunion
- Fab Lab, salle communautaire et cuisine collective
- Bistro, garderie et atelier vélo
- Espace bien-être et de rencontre
- Espace d'exposition et de création
- Jardin intérieur
- Espaces techniques et de stockage



LE COUVENT (AILES SUD, OUEST, EST ET CLOÎTRE)

L'enveloppe en maçonnerie de pierre porteuse semble globalement dans un bon état. Les joints de mortier sont effrités à certains endroits et nécessitent un entretien, notamment en raison de l'absence de brise-goutte sous les allèges des fenêtres. Le vestibule d'entrée du couvent est construit sur un socle en pierres présentant une dégradation et nécessitant une reconstruction de l'escalier en pierres. Certaines fenêtres dans le couvent, dont plusieurs dans l'aile ouest, présentent des enjeux d'infiltration d'air et devront être remplacées. Les scellements des portes et fenêtres devront être entièrement refaits. Quelques portes en bois montrent des signes de pourriture et devront éventuellement être remplacées. Les balcons et coursives extérieurs en acier et en béton devront soit être démolis et l'accès condamné ou devront être rénovés de façon à assurer leur intégrité structurale et la sécurité des usagers. Les toitures des ailes sud, ouest et est semblent en bon état, mais devront tout de même faire l'objet d'une inspection pour valider leur état ainsi que celui des lucarnes. Le toit du cloître constitué d'une membrane bi-couche devra aussi être inspecté afin de valider l'étanchéité des joints de la membrane, des jonctions avec les plans verticaux et des percements pour équipements mécaniques. Plusieurs revêtements intérieurs tels que les tuiles de vinyle au plancher et la finition des cloisons en plâtre devront être remplacés en raison de leur détérioration. Selon le rapport de S-air Environnement réalisé en 2014, la construction du couvent comporte plusieurs matériaux contenant de l'amiante. Parmi ceux-ci, ont été relevés:

- Les isolants cartons sur tôle dans les rangements;
- Les murs et plafonds en ciment plâtre dans l'ensemble du couvent;
- Les matériaux isolants dans la chaufferie;



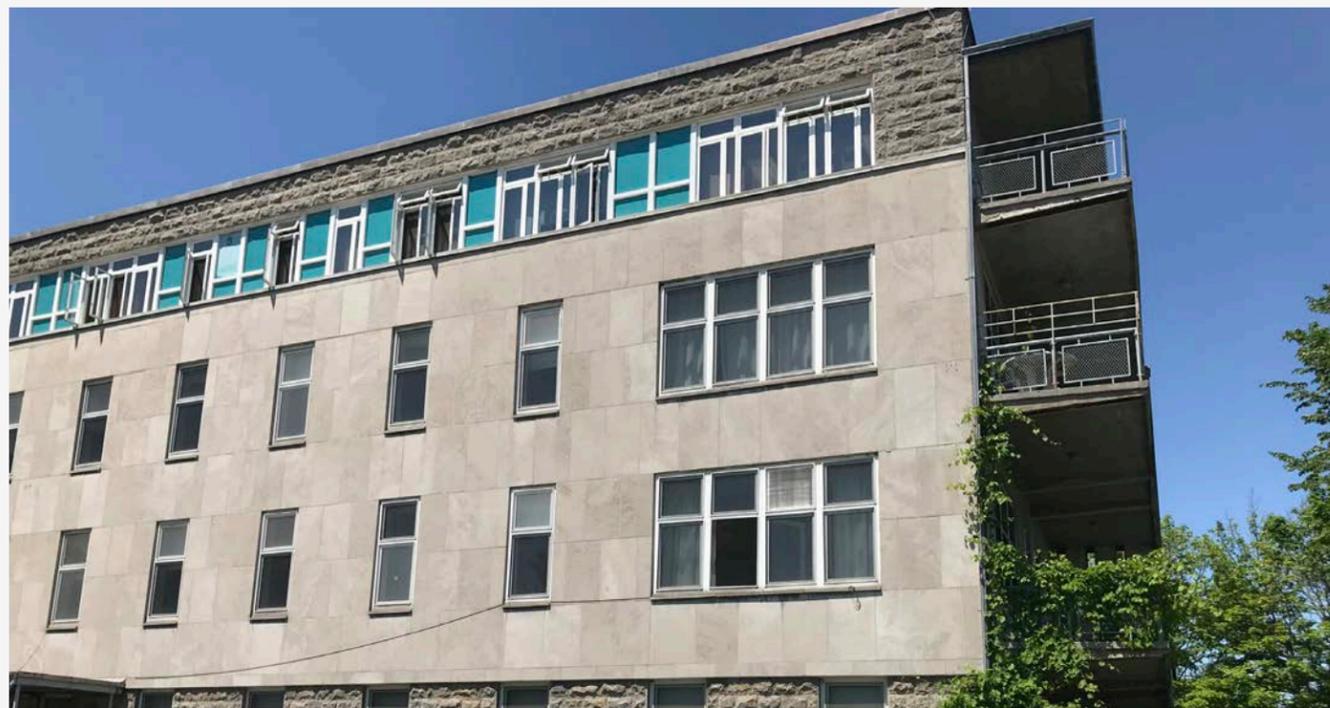
L'INFIRMERIE

L'état général de l'infirmierie ne présente pas de dégradation avancée, à l'exception des balcons est dont les dalles de béton sont parfois dénudées et où l'on voit l'armature exposée aux intempéries et du mur de fondation nord où des signes d'efflorescence sur le mur de blocs de béton indiquent la présence d'infiltration d'eau. Le joints de mortier entre les panneaux de pierre lisse situés aux étages 2 et 3 nécessitent d'être refaits car ils s'effritent.

Les garde-corps en acier des balcons nord devraient aussi être nettoyés et repeints en raison d'apparence de corrosion. Sur l'ensemble des façades, les cornières d'acier soutenant le parement de maçonnerie de pierre sont corrodées et doivent être remplacées par un démontage de l'ensemble du parement de maçonnerie. L'absence de chape dans le système de revêtement contribue à la corrosion des linteaux et à l'éclatement de la pierre liées aux cycles de gel et de dégel. Selon le rapport de S-air Environnement réalisé en 2014, la construction de l'infirmierie comporte plusieurs matériaux contenant de l'amiante. Parmi ceux-ci, ont été relevés :

- Les isolants autour des équipements et conduits mécaniques au sous-sol;
- Les panneaux de ciment perforés installés sur les murs et les plafonds du rez-de-chaussée et du 1er étage;
- Le flocage ignifuge présent sur les poutres de pourtour dans l'entre-plafond du corridor des 2ème et 3ème étages;
- Les murs en stucco du 3ème étage.

Le flocage dans l'entre-plafond est un matériau friable qui nécessite, lors du remplacement des panneaux de plafond suspendu, de réaliser les travaux en conditions d'amiante selon les normes de sécurité en vigueur.



LE SOUBASSEMENT ET LA CHAPELLE

L'étanchéité de l'enveloppe de la chapelle est assurée par les joints entre les panneaux de béton préfabriqués ainsi que par l'enduit acrylique sur ces derniers. Selon un rapport effectué par Ingétec en 2015 et selon le rapport d'analyse de l'état de la chapelle préparé par DMA Architectes en 2024, les joints de mortier et de calfeutrage extérieurs entre les panneaux de béton sont partiellement délamérés. De plus, l'enduit acrylique semble être en fin de vie utile et nécessite d'être entièrement refait pour assurer l'étanchéité du parement. La présence d'humidité dans les joints entre les panneaux en béton postcontraint et dans les joints entre les pierres du soubassement a été détectée, mais ne semble pas affecter l'intégrité structurale des panneaux de béton et des murs de fondation. Les coulisses de couleur rougâtre sur les panneaux de béton sont causés par l'écoulement d'eau depuis le parapet de la toiture. L'absence d'éclatement du béton en surface des panneaux semble indiquer que ceux-ci sont dans un bon état structural.

La dalle de béton du rez-de-chaussée présente des signes de détérioration importante dans la partie située au-dessus du garage (à l'est) et au niveau du parvis de l'entrée (à l'ouest). Cette détérioration est due à la présence d'infiltration d'eau liée au manque d'entretien de la membrane d'étanchéité, à la fissuration ponctuelle de la dalle et à la défaillance du système de drainage. Ces portions de dalle devront être refaites et un soutènement temporaire de la structure supérieure de la chapelle (murs est et ouest et panneaux de béton) devra être mise en place. Certaines fenêtres du sous-sol ont été remplacées par des persiennes. Les autres fenêtres sont endommagées par des infiltrations d'eau occasionnées par l'absence de margelle à l'extérieur du bâtiment. La condition des fondations de la chapelle, mis à part celle au sud à la jonction du cloître, semble être bonne. La condition de l'entretoit et de la fondation sud de la chapelle demeure inconnue.

L'état des espaces intérieurs de la chapelle est généralement bon, mis à part les finis de la zone sous le parvis et dans le garage. La chapelle n'est desservie par aucun accès universel et certaines issues sont non conformes selon les normes actuellement en vigueur. Le nombre de sanitaires est insuffisant selon les exigences du code de construction. Selon le rapport de S-air Environnement réalisé en 2014, la construction de la chapelle comporte plusieurs matériaux contenant de l'amiante. Parmi ceux-ci, ont été relevés:

- Les murs en crépi de ciment texturé qui sont présents à l'intérieur de la chapelle et qui s'élèvent jusqu'au plafond;
- Les colonnes en crépi de ciment;
- Les murs en ciment-plâtre, le flochage sur le mur du fond en vis-à-vis de la passerelle pour l'orgue;
- Le flochage en partie haute des murs intérieurs et au plafond nécessite de réaliser les travaux en conditions d'amiante selon les normes de sécurité en vigueur.



INTÉGRATION PAYSAGÈRE

- 6.1 AMÉNAGEMENT PROPOSÉ
- 6.2 CONCEPT PAYSAGER
- 6.3 ALIGNEMENTS D'ARBRES
- 6.4 PROMENADES PUBLIQUES
- 6.5 LIEUX D'ANIMATION
- 6.6 COMPOSANTES PATRIMONIALES
- 6.7 COMPOSANTES PAYSAGÈRES
- 6.8 PALETTE VÉGÉTALE
- 6.9 TALUS DICKSON
- 6.10 GESTION DE L'EAU



COMPOSANTES PATRIMONIALES

- 1. Le parvis
- 2. Le jardin du monastère
- 3. La chambre au coeur du boisé

COMPOSANTES PAYSAGÈRES

- 4. Le boisé
- 5. Les alignements d'arbres
- 6. Le jardin nourricier
- 7. Le jardin à l'orée du boisé
- 8. La cours à l'orée du boisé
- 9. Le talus Dickson



Limite du site

Plan de l'aménagement projeté

SCHÉMA D'INTENTION

La stratégie repose sur l'idée de renforcer la dynamique sociale et de consolider la biodiversités, en particulier en valorisant les espèces présentes dans le boisé. De plus, l'aménagement vise à mettre en valeur le patrimoine du site.

Chaque jardin, qu'il soit ombragé ou ensoleillé, public ou privé, exprime un imaginaire commun. Contemporains, ils puisent dans une esthétique à caractère naturaliste, structuré par une approche formelle.

De style contemporain, ils s'inspirent d'une esthétique naturaliste, tout en étant organisés selon une approche formelle. Un caractère champêtre imprègne le jardin nourricier, tandis que des atmosphères pittoresques entourent les unités patrimoniales.

La stratégie de plantation projetée vise à créer un cadre de vie favorable aux riverains. L'ensemble des espaces paysagers répartis sur le site constitue un modèle inspirant pour la communauté, offrant des lieux affectionnés dans le quartier et des espaces de sociabilité. Des promenades piétonnes invitent à découvrir le site, plongeant les visiteurs dans des environnements vivants qui évoluent au fil des saisons.

Actuellement, le site est végétalisé à 70 % de sa surface. Le redéveloppement du site de l'ancien Monastère de la Résurrection conservera 54% de surface végétalisée sur l'ensemble du site.



Approche formelle de l'aménagement
Varesine / Porta nuova, Italie, Land Italia, 2014



Boisé existant - caractère naturel du site

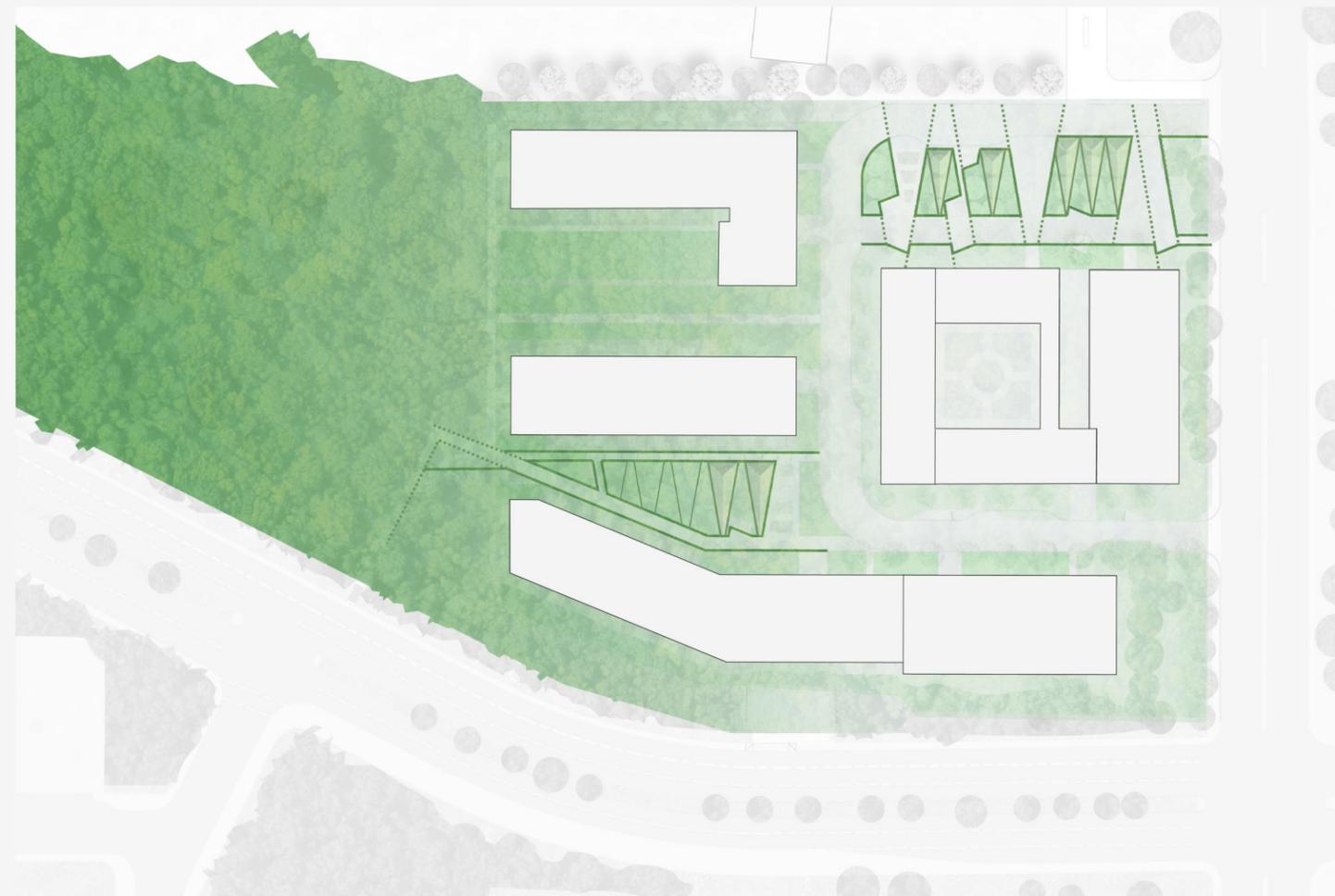


Diagramme de l'aménagement extérieur projeté - Exploration formelle et naturaliste

Autrefois, la circulation des frères et des étudiants entre les différentes parties du site étaient bordées d'arbres, disposées de manière orthogonale. Ces alignements d'arbres représentent une caractéristique propre au site.

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES HISTORIQUES

Ces nouvelles allées sont plantées en suivant les vues aériennes historique. Elles renforcent les perspectives visuelles dans la partie sud et crée un lien entre le monastère et le boisé. Elles sont composées d'espèces d'arbres ayant une ressemblance formelle avec l'essence ancienne et qui sont résistante aux conditions de vent.

L'alignement d'arbres à la limite ouest du site est constitué d'arbres de grand déploiement à forte valeur ornementale.

Les arbres plantés autour du monastère ont un port colonnaire afin de s'adapter à l'espace restreint disponible.

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES LE LONG DE LA PROMENADE

Ces arbres agrémenteront la promenade en fournissant de l'ombre et de la fraîcheur pendant les chaudes journées d'été, mais aussi diminueront les îlots de chaleur. Ils sont principalement indigènes et à moyen ou grand déploiement.



Les Pères Franciscains, Blvd. Rosemont, Montréal. Montreal :O. Allard,[entre 1924 et 1930?], Cartes postales



Les Pères Franciscains, Blvd. Rosemont, Montréal. Montreal :O. Allard,[entre 1924 et 1930?], Cartes postales



Allées plantées aux ambiances de grand parc



Diagramme de l'aménagement extérieur projeté - Alignement d'arbres

- Alignements d'arbres existants sur le boulevard Rosemont — —
- Alignements d'arbres le long de la promenade — —
- Alignements d'arbres historiques — —
- Arbre commémoratif - Pin blanc ●
- Arbre existant ●
- Arbre projeté ●

Les promenades favorisent les activités urbaines ainsi que les déplacements à pied et à vélo, tout en étant des espaces de pratiques sociales.

Le redéveloppement du site de l'ancien Monastère de la Résurrection concilie une volonté communautaire avec la quiétude de la vie résidentielle privée. Les allées paysagères et les jardins accessibles offrent une promenade continue, guidant les visiteurs du boulevard Rosemont au boisé existant.



Quartier Vauban de Fribourg-en-Brisgau, Allemagne



YAP MAXXI 2015, Italie, Corte, 2015



Boisé du parc Marcel-Laurin, arrondissement de Saint-Laurent, Montréal.

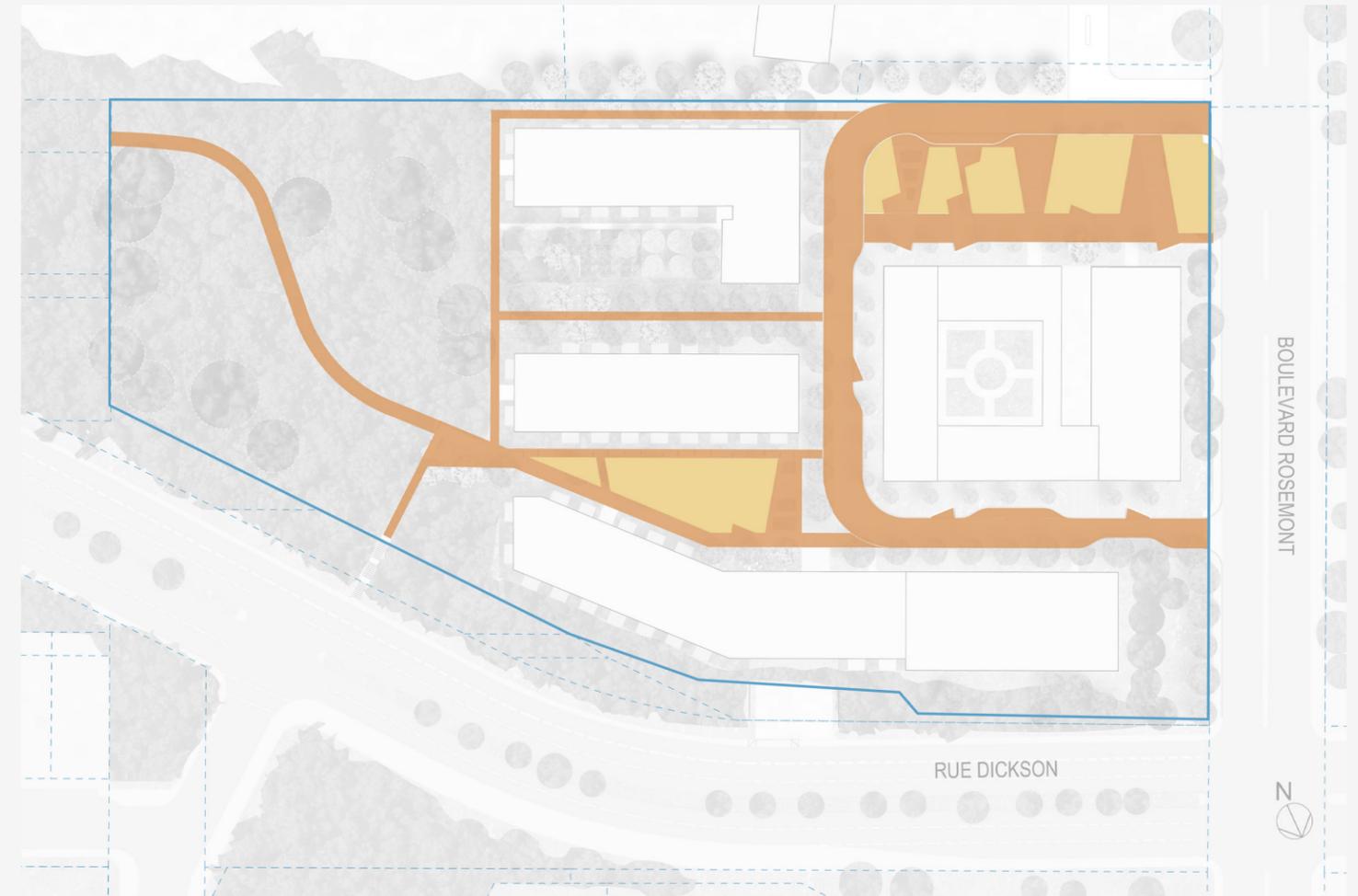


Diagramme de l'aménagement extérieur projeté - Accessibilité publique

Allées paysagères accessibles aux publics Jardins accessibles aux publics

Les allées paysagères offrent un milieu de vie propice aux interactions et encouragent la pratique du site par tous ses usagers.

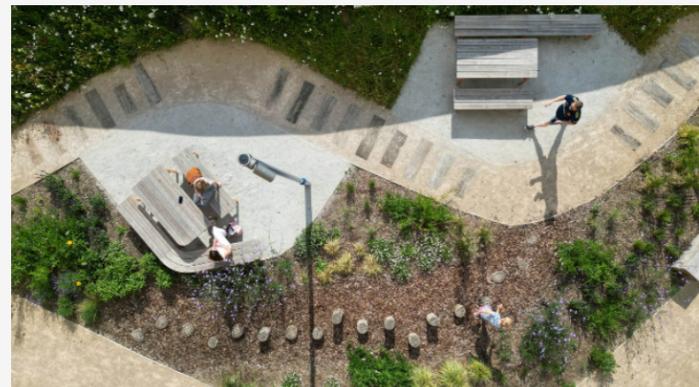
Elles sont séquencées par des lieux d'intérêt distincts, chacun déterminant une pratique particulière en fonction de son aménagement. Les éléments de mobilier ajoutent une dimension d'utilité et de confort, incitant les gens à pratiquer le site et à y revenir.

Les jardins nourriciers, favorisant l'autocueillette, joueront un rôle crucial dans le renforcement de la dynamique sociale, tandis que les espaces de détente associés, tels que les salons équipés de bacs de plantation et de tables, deviendront des lieux propices à la culture, au partage et au renforcement des liens entre les individus.

La colline commune est conçue comme une estrade rassembleuse et ludique, tandis que les alcôves, plus intimes, offriront des haltes tranquilles au cœur d'un environnement verdoyant.



Jardin nourriciers



Salons
Glassfields, UK, B|D landscape architects, 2022



Alcôves
Delfland Water Authority , Pays-Bas, Mecanoo, 2017



Diagramme extérieur projeté - Lieux d'animation

- 1. Rassembler - Esplanade
- 2. Commémorer - Estrade
- 3. Cultiver - Bac de plantation et tables
- 4. Comtempler - Chambre à l'orée du boisé

- JARDINS NOURRICIERS
- ALLÉES PAYSAGÈRES
- ALCÔVES
- SALONS

LE PARVIS

L'aménagement du parvis offre une perspective contemporaine sur le monastère et valorise le caractère unique de l'ensemble. Il deviendra le nouveau socle de la communauté riveraine. Son aménagement réinterprète des caractéristiques mémorielles du site :

- L'espace qu'occupait le statuaire est réinterprété, transformant son emmarchement en une estrade moderne qui met en scène l'histoire du lieu ;
- L'arbre commémoratif (Pin blanc) y sera réimplanté. Cet arbre a été planté par le Centre de ressources sur la non-violence, le 22 avril 1999 ;
- La pratique ancestrale de l'agriculture par les franciscains, ainsi que les essences végétales privilégiées par ces derniers, est honorée et imaginée à travers le concept du jardin nourricier, qui abrite de nombreux arbres fruitiers ;
- Inspiré par le motif de la façade de la chapelle, en voile de béton, le paysage est aménagé de manière à créer un jeu subtil de topographie et de lumière enrichissant ainsi l'expérience sensorielle des visiteurs.

L'esprit du lieu crée une atmosphère propre, où la communauté, la mémoire et la nature se mêlent pour offrir une expérience mémorable aux habitants et aux visiteurs.



Couvent de la Résurrection
(source : FondsArmour Landry, BANQ)



Colline commune - Industry City, USA, Terrain-nyc, 2018



Verger - Les Jardins Fruitiers de Laquenexy, France



Plan clé



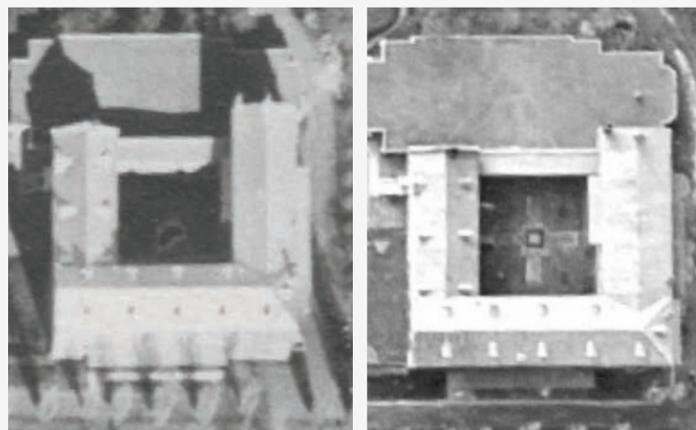
Vue aérienne du parvis

1. Entrée du monastère
2. Statuaire - Colline commune
3. Arbre commémoratif - Pin blanc

LE JARDIN DU MONASTÈRE

Au cœur du monastère, le jardin est conçu comme une réinterprétation du cloître. Il s'agit d'un espace intime délimité par une végétation soigneusement contrôlée, mettant en valeur l'histoire de l'art des jardins. Le jardin est divisé en quatre parcelles égales qui entourent un noyau central. Ces parcelles sont séparées par des chemins, créant ainsi un parcours permettant aux visiteurs de découvrir le jardin, telle une exposition.

On y retrouvera une composition de plantes médicinales et aromatiques. Leur disposition dans cet espace clos, d'une palette de couleurs principalement dominée par le bleu, tel une réminiscence du ciel lui-même.



Photoaérienne, 1947 (source : portail données ouvertes VdeM). Les photographies aériennes démontrent que le dessin régulier du cloître a laissé place en 1962 à un bassin au cœur. date inconnue (source : Archives provinciales).



Le Jardin Clair-Obscur - Wagon Landscaping



Le Jardin Clair-Obscur - Wagon Landscaping

LA CHAMBRE AU COEUR DU BOISÉ

La chambre au cœur du boisé offre un lieu de recueillement où l'on peut se retirer dans le sous-bois, auprès des arbres centenaires. L'aménagement proposé tend vers une sobriété pour offrir un lieu de repos et de réflexion. Des bancs seront disposés pour permettre la contemplation de la nature.

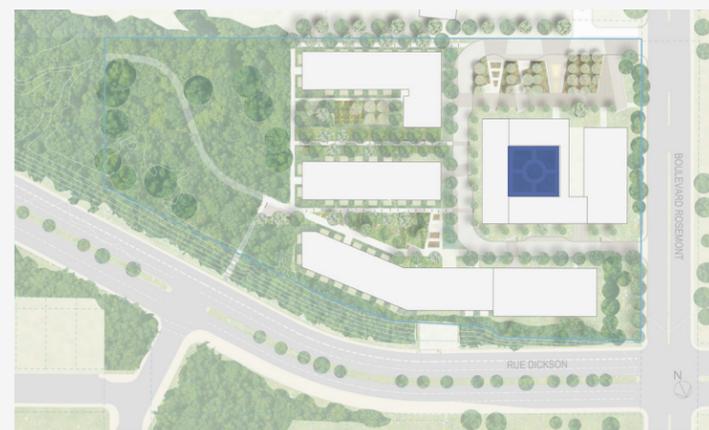
L'agencement envisagé vise la simplicité. Depuis 1922, ce petit espace rectangulaire était situé au fond du jardin, en limite de la partie boisée de la propriété. Ce lieu deviendra la pierre angulaire entre le redéveloppement du site de l'ancien Monastère de la Résurrection et le boisé. Il invite à partir à la découverte du Boisé et à rejoindre le Bois des pères.



Les Pères Franciscains, Blvd. Rosemont, Montréal. O. Allard, [entre 1924 et 1930?] Carte postale



Park Naturmuseum St. Gallen, Suisse, Studio Vulkan, 2018



Plan clé



Plan clé



The Third Train, France, Gilles Brusset, 2020

MATÉRIALITÉS ET MOTIFS

Pour réaliser un échantillonnage du site, il est nécessaire d'analyser attentivement les motifs et les matériaux qui s'y trouvent. Cette identification repose sur un processus de reconnaissance du lieu, garantissant ainsi son intégrité structurelle et son ambiance distinctive. Ainsi, les visiteurs retrouveront des éléments similaires, préservant ainsi la relation entre eux et le site.

Cette série de photographies a été prise dans et aux abords de la chapelle en août 2024.



Mobilier en bois



Banc en bois



Mobilier en granit



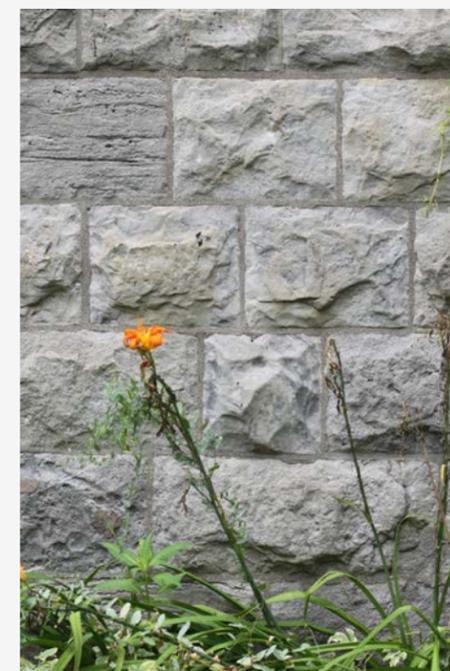
Pierre de parement



Façade en pavé de béton



Soubassement en béton



Soubassement en pierre



Mur en voile de béton

ARBRES EXISTANTS

La conservation des arbres en bon état de santé est prévue dans l'aire boisée, qui comprend notamment 12 arbres d'intérêt, ainsi qu'aux abords du boulevard Rosemont, qui comprend un alignement d'arbres et un bosquet d'arbres. Dans le secteur du talus, l'intention est de préserver le maximum d'arbres existants en bonne condition de santé afin de les intégrer à la lisière boisée prévue. Dans cette optique, les arbres de plus petits calibres et en bon état de santé pourraient être transplantés dans ce secteur. La faisabilité de conservation de ces arbres en regard des travaux prévus, et les mesures de protection à mettre en place le cas échéant, sera étudiée dans les prochaines phases de conception avec l'ingénieur forestier.

La transplantation du pin blanc commémoratif, dont la condition de santé est jugée moyenne, sera aussi analysée. Sur le site, une pancarte explicative du Grand arbre de la paix indique que « cet arbre a été planté par le Centre de ressources sur la non-violence, le 22 avril 1999, sous la présence de M. Fred Deer, de la Nation Mohawk de Kahnawake, en reconnaissance de l'appui de plus de dix ans des Franciscains de la Province St-Joseph au Centre de ressources sur la non-violence ».

La caractérisation des arbres et du boisé réalisé en avril 2022 par Nadeau Forresterie Urbaine (NFU) relève l'état de santé et la « valeur de conservation » des arbres. Elle dénombre 91 arbres ornementaux de 19 espèces différentes localisés sur le site du Couvent dont le quart des arbres est composé d'érables de Norvège. Elle identifie 23 arbres à abattre et 6 arbres déperissants à surveiller parmi les 15 arbres nécessitant des travaux arboricoles. Plus de la moitié des arbres inventoriés ont une valeur de conservation qualifiée de « faible ».

La caractérisation souligne aussi la bonne diversité d'espèces présente dans le boisé (14 espèces différentes) avec une forte présence de caryers cordiformes. Dans les limites du boisé, deux espèces exotiques envahissantes ont été identifiées (nerprun cathartique et robinier faux-acacia).

La caractérisation sera mise à jour dans les phases ultérieures de conception par l'ingénieur forestier.



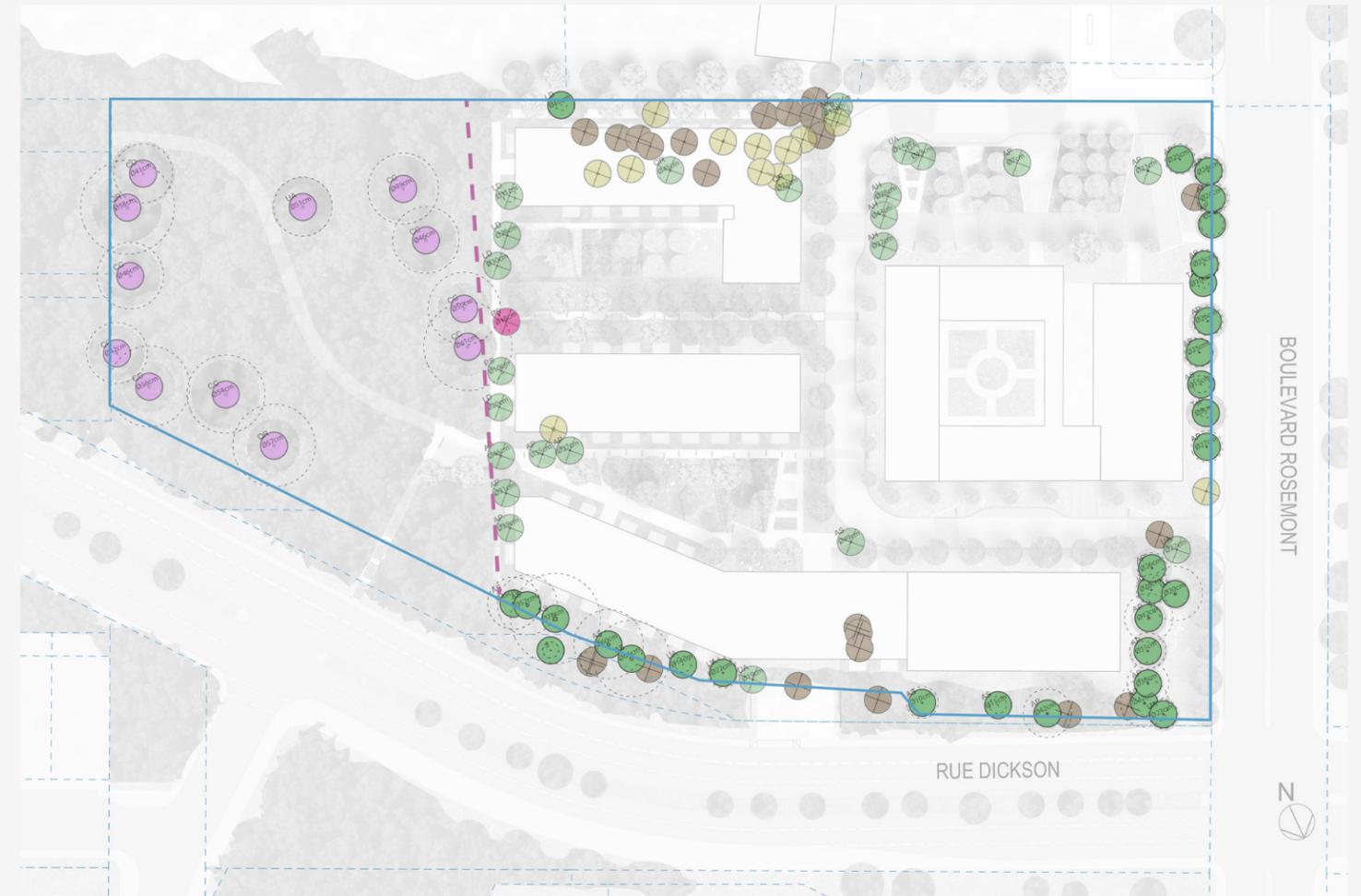
Talus existant sur Dickson
Secteur de conservation des arbres en bon état



Alignement d'arbres sur Rosemont, Secteur de conservation des arbres en bon état



Boisé, Secteur de conservation des arbres d'intérêts



- ARBRE EXISTANT D'INTÉRÊT
- ARBRE COMMÉMORATIF - PIN BLANC
- ARBRE EXISTANT EN BONNE SANTÉ À CONSERVER
- ARBRE EXISTANT À ABATRE POUR LA RÉALISATION DU PROJET
- ARBRE DÉPÉRISSANT DONT LA CONDITION DE SANTÉ DOIT ÊTRE SURVEILLÉE
- ARBRE EXISTANT À ABATRE POUR CAUSE DE CONDITION DE SANTÉ
- ZONE DE PROTECTION RACINAIRE
- LIMITE DU BOISÉ EXISTANT

ENVIRONNEMENTS PAYSAGERS

JARDIN NOURICIER

Sur le parvis, un jardin nourricier est développé et une diversité d'arbres, d'arbustes et de plantes herbacées majoritairement vivaces et comestibles y sont implantés. Il propose des espaces propices à la convivialité et à la culture.



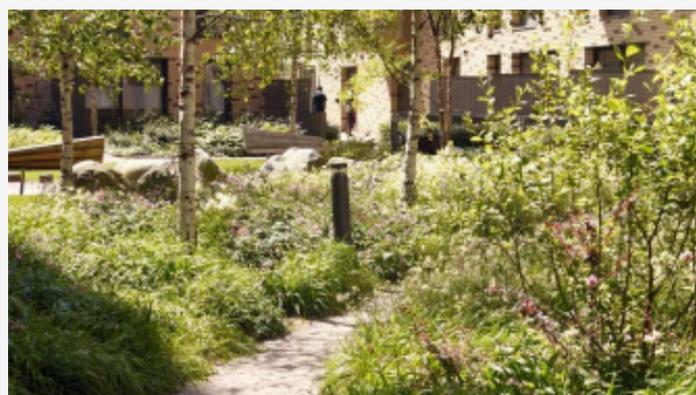
LE JARDIN À L'ORÉE DU BOISÉ

Le jardin à l'orée du boisé, situé en amont du boisé existant, est le lieu de rencontre entre l'environnement naturel et l'aménagement paysager. Ce jardin offre des lieux de déambulation et de promenades piétonnes inspirant la sérénité, plongeant les usagers dans des environnements vivants qui se renouvellent continuellement au fil des saisons.



LA COUR LE JARDIN À L'ORÉE DU BOISÉ

La cour sert de lieu d'agrément, consolidant le caractère paysager du site. Elle propose des expériences paysagères cohérentes avec l'esthétique des grande propriété à caractère institutionnel (allée d'arbres, jardins intérieurs). Elle se compose de plates-bandes plantées, d'un petit verger et d'un mini boisé, adapté aux conditions d'ensoleillement et de vent de la cour.



Les jardins communs (accessibles au public)
South Gardens, Elephant Park, UK,
Churchman Thornhill Finch, 2018

Les jardins communs (privés)
St Andrews, Bromley-by-Bow, IK,
Townshend Landscape Architects, 2015

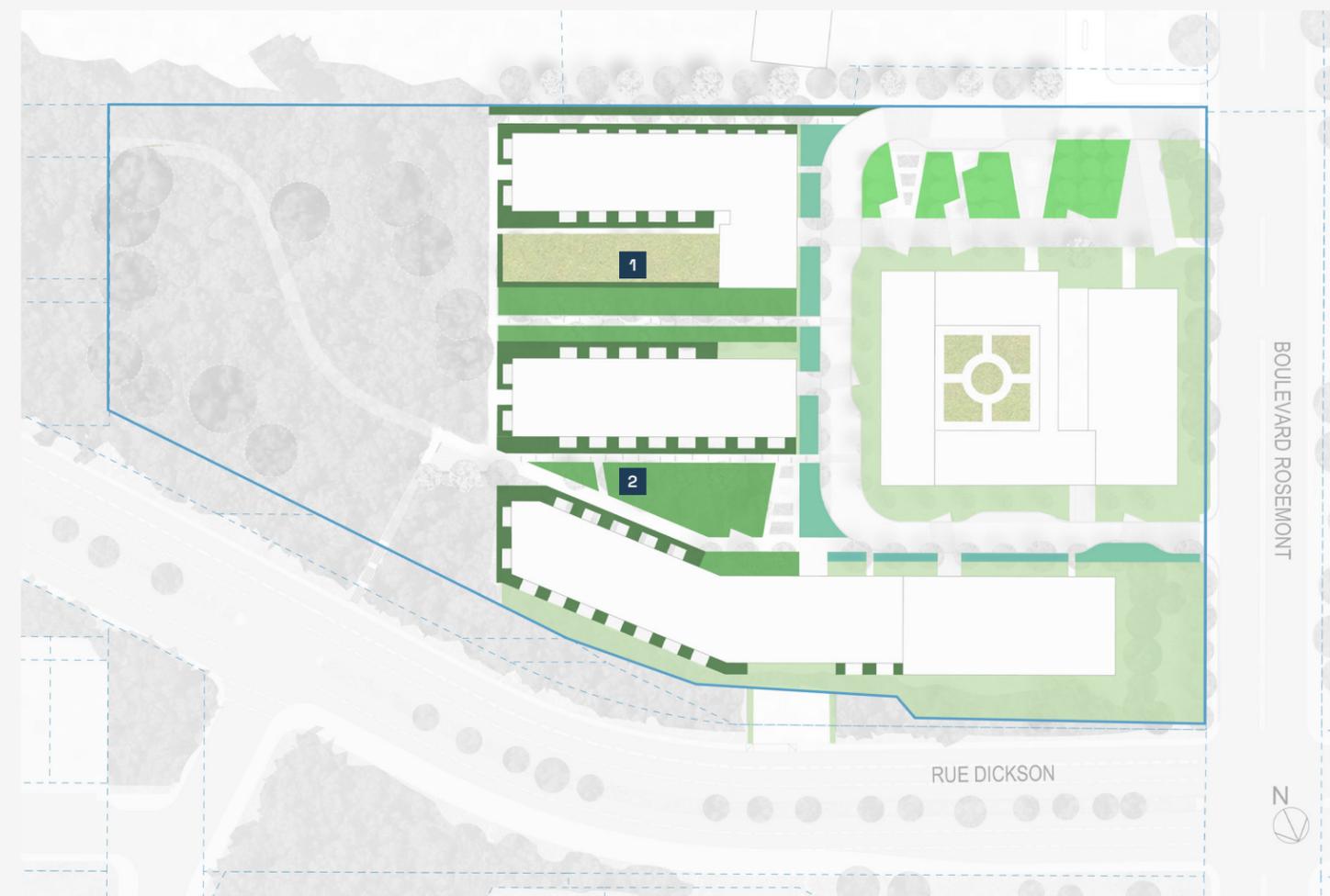


Diagramme de l'aménagement extérieur projeté - Environnement paysager

- Haies bordant les terrasses privées
- Les jardins communs (accessibles au public)
- Les jardins nourriciers (public)
- Les jardins communs (privés)
- Parterre
- Noues

- 1. La cour à l'orée du boisé
- 2. Le jardin à l'orée du boisé

SCHÉMA D'INTENTION

Chacun des jardins, d'ombre ou de plein soleil, public ou privé, exprime un imaginaire commun. Contemporain, ils puisent dans une esthétique à caractère naturaliste, structuré par une approche formelle.

Un accent champêtre est amené à baigner dans le jardin nourricier, puis des ambiances pittoresques règneront autour des unités patrimoniales.

La stratégie de plantation projetée propose le développement d'un cadre de vie bénéficiant aux citoyens. L'ensemble des différents espaces paysagers répartis sur le site, sera un modèle inspirant pour la communauté; favorisant des lieux affectionnés dans le quartier, offrant des espaces de sociabilité et de recueillement confortables. Des lieux de déambulation et de promenades piétonnes inspirant la sérénité, plongeant les usagers dans des environnements vivants qui se renouvellent continuellement au fil des saisons.



Plan directeur de biodiversité - Rosemont-La Petite-Patrie



Talus végétalisé sur le site du couvent de la résurrection



Boisé du site du couvent de la résurrection



- Intégration de sentiers respectueux du milieu naturel existant
- ▶ Nouveaux accès publics

Intégration du Bois-des-Pères dans le corridor de biodiversité Rosemont-La Petite-Patrie

JARDIN NOURRICIER

Un jardin nourricier peut adopter différentes formes, telles qu'un potager traditionnel avec des fleurs et des petits fruits, ou un jardin d'agrément avec des légumes et des fines herbes. Il permet non seulement de cultiver ses propres aliments, mais également de fournir de la nourriture aux insectes et aux oiseaux, soutenant ainsi la biodiversité urbaine.

Dans un système de polyculture, les arbres fruitiers et les arbustes comestibles s'associent aux plantes comestibles (légumes, fines herbes, fleurs comestibles). Cette synergie permet d'augmenter la biodiversité en ville et d'offrir une récolte diversifiée à la communauté.

Grâce aux plantes produisant des fleurs, des fruits ou des graines, cette flore fournit également une source alimentaire diversifiée pour la faune, notamment les insectes pollinisateurs, les papillons et les oiseaux.

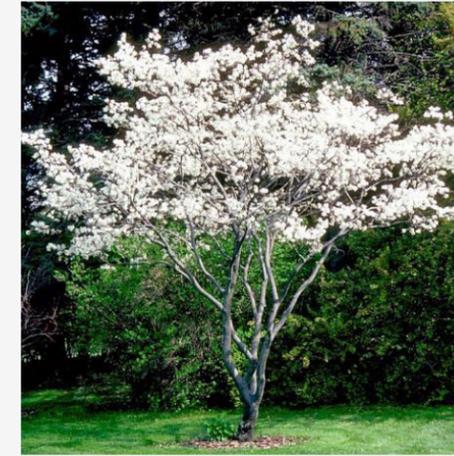
STRATE SUPÉRIEURE
ARBRES, ARBRESSEUX ET
GRANDS ARBUSTES



Morus rubra



Prunus americana



Amelanchier canadensis



Malus 'Makamik'



Prunus serotina

STRATE INTERMÉDIAIRE
ARBUSTES



Aronia melanocarpa



Sambucus racemosa



Ribes aureum



Prunus tomentosa

STRATE INFÉRIEURE
HERBACÉES ET PLANTES
POTAGÈRES



Valeriana officinalis



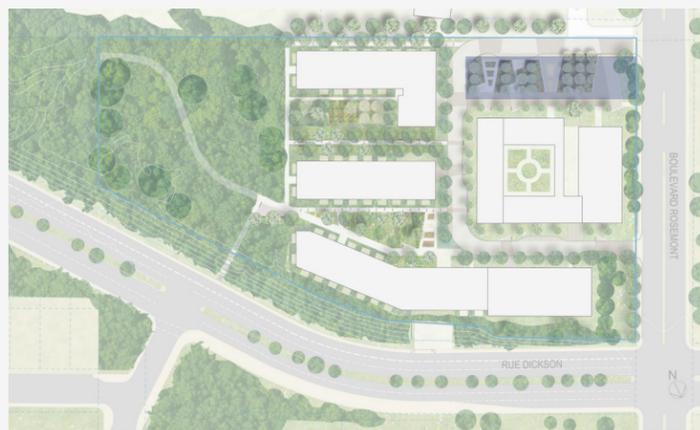
Allium schoenoprasum



Achillea millefolium



Salvia officinalis



Plan clé

LE JARDIN À L'ORÉE DU BOISÉ

Situé en périphérie des bâtiments, le choix des végétaux du jardin et de la cour à l'orée du boisé s'inscrit dans le cadre des conditions projetées du site. Ainsi, la palette ci-contre présente des végétaux majoritairement indigènes pouvant s'adapter à l'ombre et aux conditions urbaines du site. Le genre *carpinus* rejoint ces contraintes en plus de supporter le vent et les milieux secs une fois bien établi. Son port élancé est idéal pour la formation d'alignements et son feuillage denté à l'aspect gaufré procure une ombre dense et enveloppante. Sa coloration est également intéressante pour ses qualités paysagères ; vert tendre au printemps, puis jaune doré à l'automne.

Le caryer cordiforme (*carya cordiformis*) a une bonne rusticité et demande peu d'entretien, son bois est dur et sa croissance concurrentielle. Grâce à sa tolérance à l'ombre, il s'adapte bien dans les abords sud-ouest de l'aménagement. Combiné avec celui-ci, le hêtre à grandes feuilles (*fagus grandifolia*), un arbre rustique, au port globulaire, large et régulier et à l'écorce argentée, lisse. Ce dernier est une espèce indigène, représentative des forêts montréalaises d'origine.



Plan clé

STRATE SUPÉRIEURE
ARBRES, ARBRISSEAUX ET
GRANDS ARBUSTES



Carpinus betulus "Frans Fontaine"



Ulmus americana "New harmony"



Carya cordiformi



Fagus grandifolia

STRATE INTERMÉDIAIRE
ARBUSTES



Viburnum lentago



Cornus stolonifera

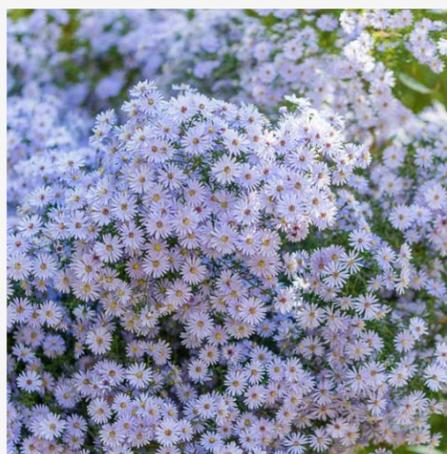


Myrica Galle



Symphoricarpos albus

STRATE INFÉRIEUR
HERBACÉES ET
PLANTES POTAGÈRES



Symphyotrichum cordifolium



Helleborus "White Lady Spotted"



Sesleria autumnalis



Lamprocapnos spectabilis

NOUE DRAINANTE SUR RUE

L'aménagement est aussi constitué de milieux humides ou hydriques, renforçant la gestion écologique des eaux pluviales. Des noues de biorétention seront aménagés avec des espèces d'arbres, d'arbustes et de vivaces adaptés aux ouvrages de gestion de l'eau, c'est-à-dire aux inondations temporaires, à la sécheresse occasionnelle et aux sels de déglacage transporter par la fonte des neiges.

**STRATE SUPÉRIEURE
ARBRES, ARBRESSEUX ET
GRANDS ARBUSTES**



Aesculus hippocastanum "Baumanii",



Ostrya virginiana



Quercus robur 'Fastigiata'



Populus simonii 'Fastigiata'

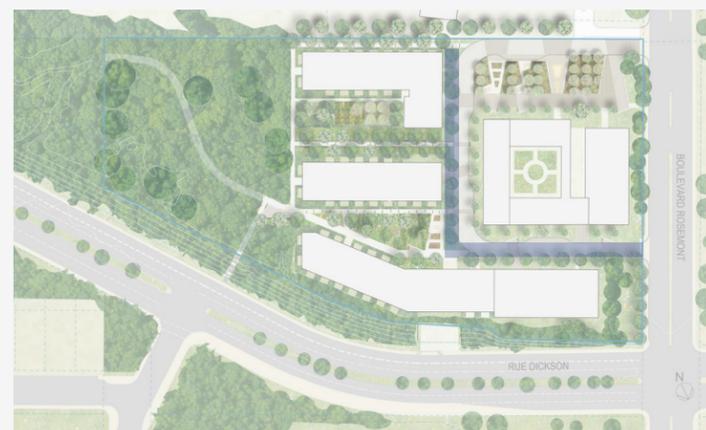
**STRATE INTERMÉDIAIRE
ARBUSTES**



Rosa rugosa



Anamorpha fruticosa



Plan clé

**STRATE INFÉRIEURE
HERBACÉES ET
PLANTES POTAGÈRES**



Sesleria autumnalis



Deschampsia cespitosa



Geum triflorum



Panicum virgatum

LISIÈRE BOISÉE ET DENSIFICATION DU TALUS EXISTANT

La volonté de végétaliser le talus le long de la rue Dickson, afin de créer une lisière boisée sur le talus existant, vise à enrichir la biodiversité en favorisant des essences en harmonie avec celles du boisé. La sélection d'essences pour les différentes strates, qu'elles soient supérieures ou inférieures, de ces aménagements partiellement ombragés, renforce la connectivité verte et contribue à créer des corridors de biodiversité. Cette palette végétale, comprenant une variété d'arbres, d'arbustes et d'herbacées robustes et diversifiés, a été conçue pour créer une esthétique naturelle et harmonieuse lorsqu'elle est combinée.

Afin d'enrichir la biodiversité et de préserver l'intégrité écologique du site, ainsi que des environs qui abritent des espèces floristiques désignées comme menacées ou vulnérables, la liste préliminaire comprend des espèces d'arbres, d'arbustes et d'herbacées typiques des forêts d'origine de Montréal. Pour compléter cette palette végétale, d'autres espèces indigènes ainsi que quelques cultivars ont été sélectionnés avec soin en fonction de leur adaptabilité aux conditions d'implantation. À titre d'exemple, voici une proposition pour l'aménagement de la lisière boisée le long de la rue Dickson : un bosquet en demi-cercle de chèvrefeuille du Canada (*Lonicera canadensis*) encadrant un bosquet de peupliers faux-tremble (*Populus tremuloides*), accompagnés au sol par un massif de symphorines, et bordés sur un côté par une plantation en demi-cercle de ligulaires dentées (*Ligularia dentata*), idéales pour créer des massifs avec leurs longs épis de fleurs jaunes et leur feuillage décoratif.



Plan clé

STRATE SUPÉRIEURE
ARBRES, ARBRESSEUX ET
GRANDS ARBUSTES



catalpa speciosa "Baumanii",



Juglans cinerea.



Populus tremuloides



Quercus macrocarpa

STRATE INTERMÉDIAIRE
ARBUSTES



Arctostaphylos uva ursi



Cornouiller stolonifère



Diervilla lonicera



Symphoricarpos albus

STRATE INFÉRIEURE
HERBACÉES ET PLANTES
POTAGÈRES



Deschampsia cespitosa



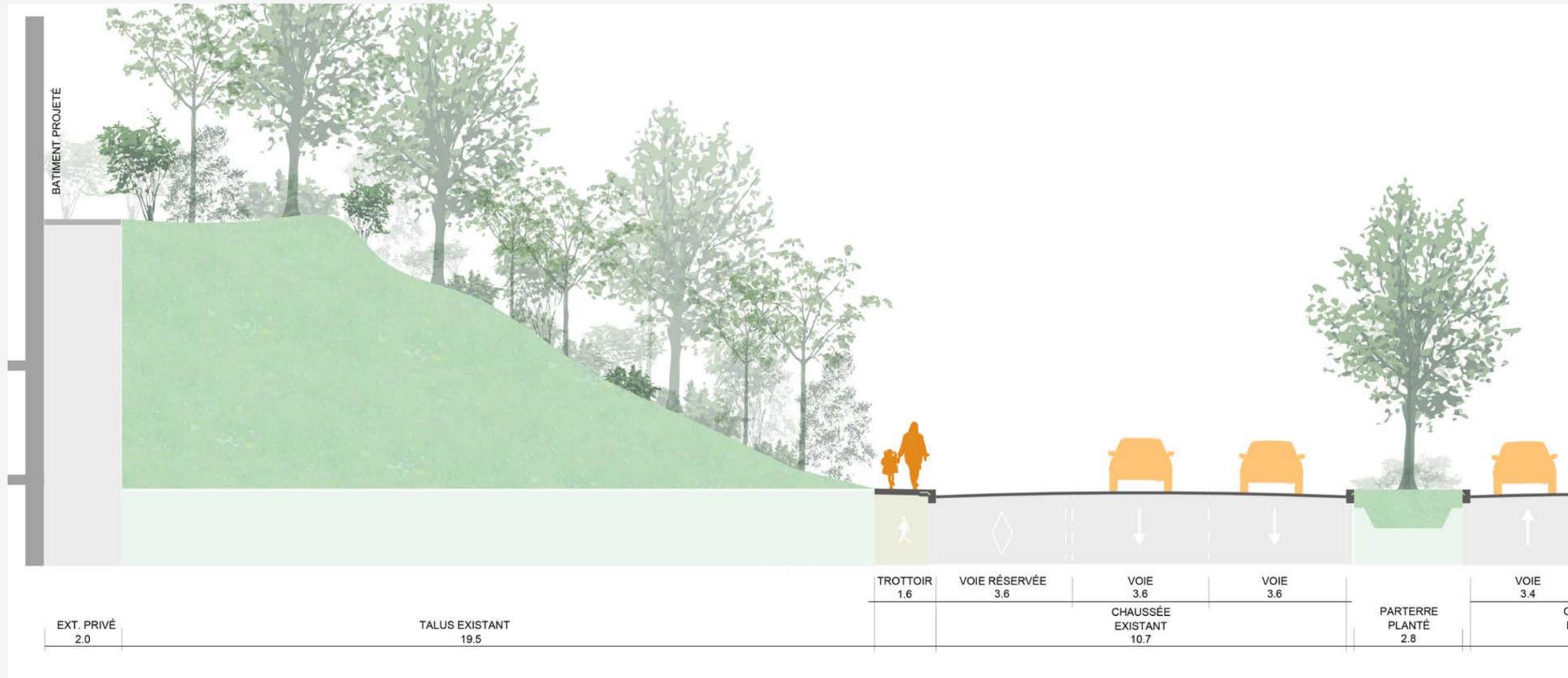
Dryopteris goldiana



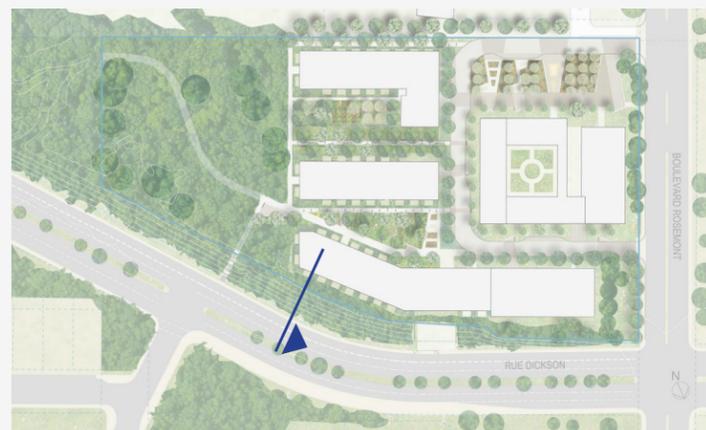
Primula vulgaris



Polygonatum odoratum 'Variegatum'



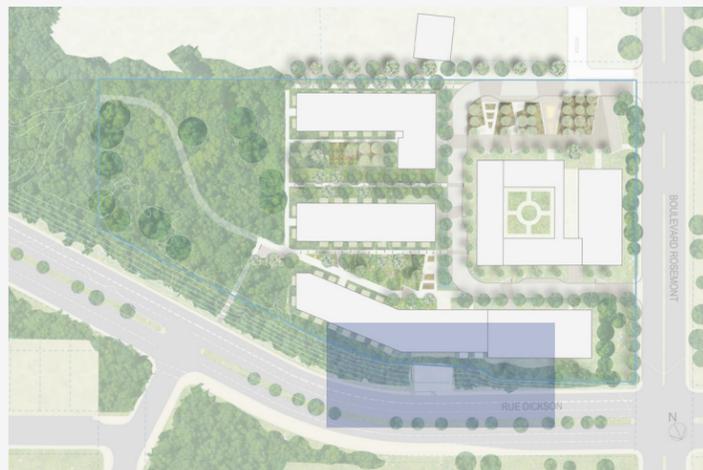
COUPE - Talus existant sur la rue Dickson



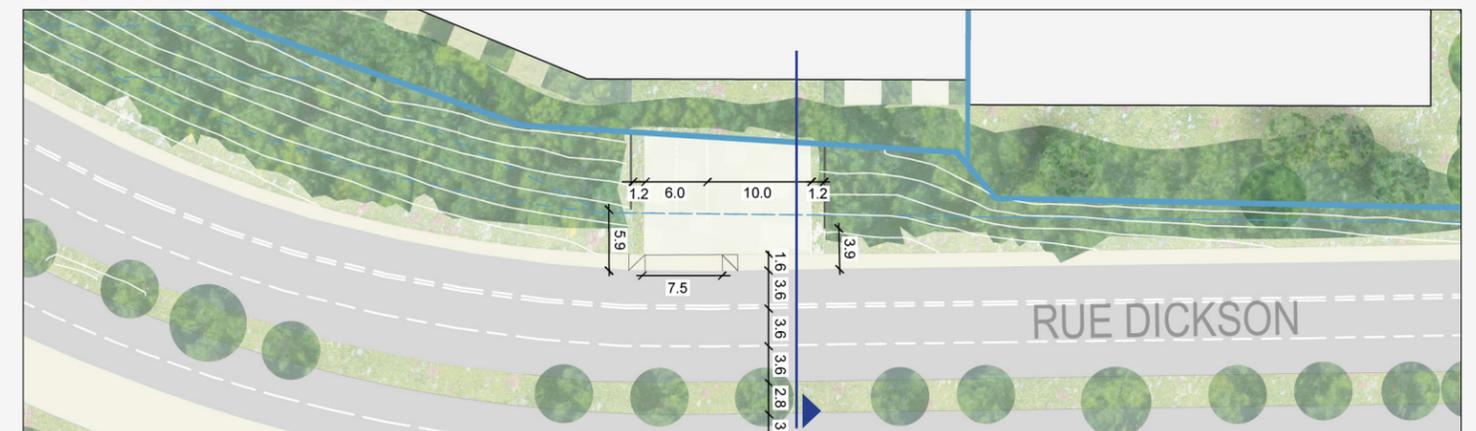
Plan clé



COUPE - Entrée sur la rue Dickson



Plan clé



Plan de la rue Dickson



Accès logistique intégré à la topographie et revégétalisation du talus

GESTION DES EAUX

Le ruissellement de la rue se draine le long du cours d'eau puis en surface (bordure abaissée) vers une noue. Les matières en suspension (poussières, déchets, abrasifs, etc.) sont retenues dans l'ouvrage de sédimentation (caniveau de sédimentation, enrochement ou dalle texturée). L'eau s'accumule dans la zone végétalisée, s'infiltrate dans le substrat de biorétention (terreau), puis le sol sous-jacent. Si la capacité d'infiltration du substrat est atteinte, l'eau monte puis refoule vers la rue et un puisard situé en amont.



Place Léopold Beaulieu Technopôle Angus, NIP paysage, 2015



Bridget Joyce Square, Robert Bray Associates



Sunvale Community Park, Brimbank City Council, 2018

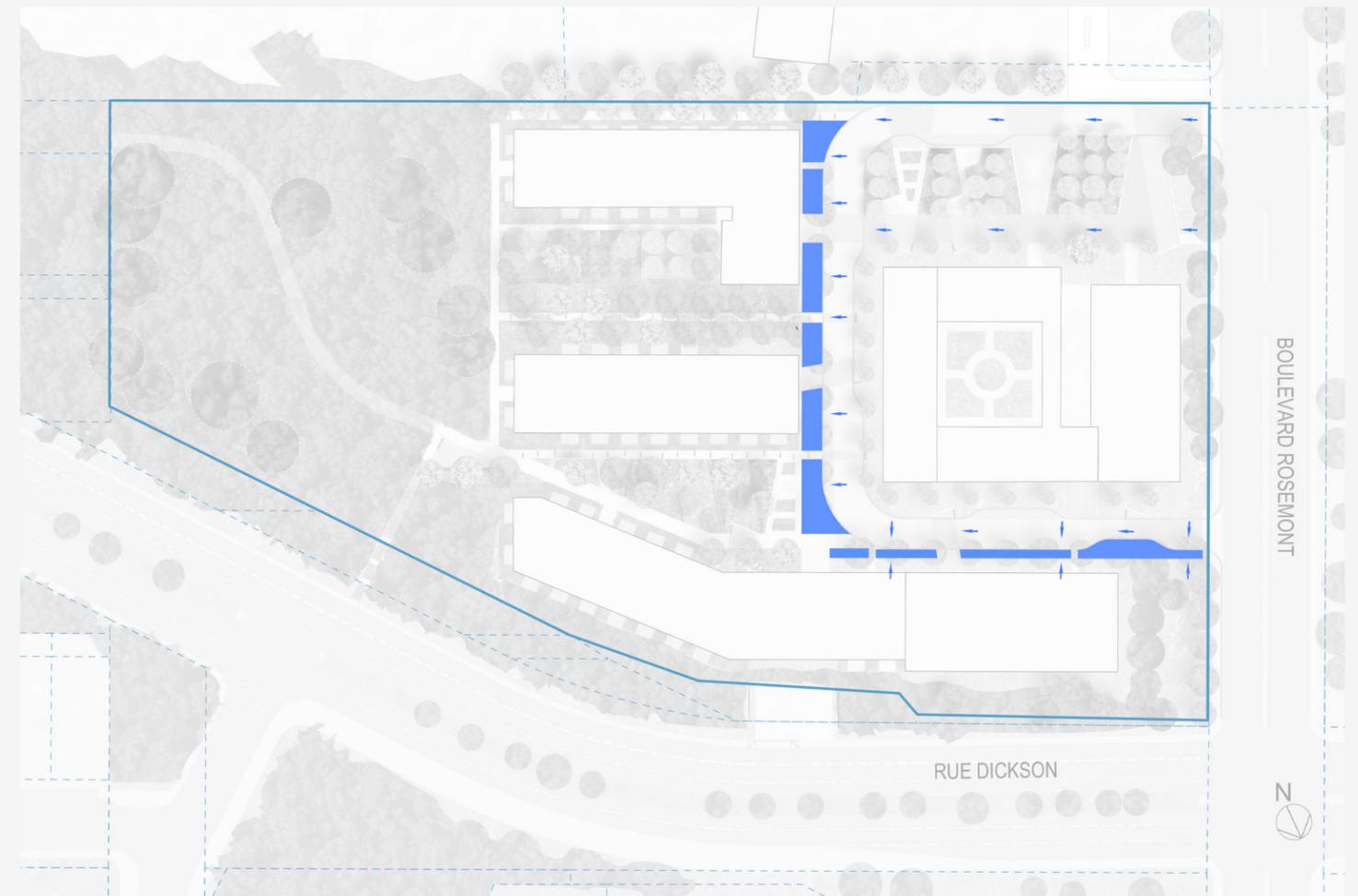


Diagramme de l'aménagement extérieur projeté - Gestion des eaux

- Noue drainante
- Eaux de ruissellement de rue

CONCLUSION



Le couvent de la Résurrection a été pendant plus de 100 ans le lieu de résidence d'une communauté des Franciscaïns. Alors que le site est aujourd'hui vacant, la proposition d'aménagement vise la sauvegarde d'une majeure partie du couvent tout en y intégrant plus de 700 nouveaux logements afin de réinvestir ce terrain en introduisant une mixité d'activités et de logements tout en favorisant la préservation de la biodiversité au travers d'un plan d'ensemble mettant en valeur l'histoire du lieu et assurant la préservation de la partie ancienne du couvent pouvant être converti.



Au courant de la dernière année, des échanges et rencontres ont permis d'encadrer les paramètres désirés par l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie pour le développement du site. Ces précieuses discussions ont permis d'arrimer le projet aux réalités administrative et politique exprimées par les différents intervenants. Le projet qui en résulte présente un souci d'intégration au milieu bâti existant et aux caractéristiques exceptionnelles du site. Ces échanges ont permis de limiter les dérogations du projet à quatre paramètres du plan d'urbanisme. En effet, le projet est entièrement conforme au schéma et à ces objectifs, notamment au niveau de l'affectation demandée et des densités requises pour le secteur d'insertion du projet.

Au plan d'urbanisme, le projet ne peut pas se conformer aux paramètres suivants :

- L'affectation du sol est pour les couvents, monastère et lieu de culte;
- La densité de construction doit être d'entre 2 et 10 étages hors-sol;
- L'implantation isolée des bâtiments;
- Un taux d'implantation de faible à moyen pour les nouveaux bâtiments.

L'affectation actuelle ne permet pas les activités d'un secteur résidentiel rendant ainsi impossible le redéveloppement du site dans une volonté de mise en valeur des équipements existants du couvent de la Résurrection. Les changements demandés concernant la densité de construction sont nécessaires afin de proposer une densité raisonnable sur le site et afin d'assurer la décontamination du site, la cession permanente du boisé à des fins publics et l'articulation d'un projet maintenant une mise en valeur du couvent et des valeurs paysagères particulières du site. En effet, la dérogation des hauteurs est nécessaire afin de concentrer une partie de la densité à l'arrière du couvent, à l'orée du bois. Ces

bâtiments d'entre 12 et 23 étages et pour une hauteur maximale d'environ 70 mètres s'inspirent des projets d'architecture moderniste existante dans le secteur tout en s'inscrivant dans une approche contemporaine d'aménagements visant la création d'un important réseau actif d'espace de vie extérieur accessible au public et assurant la pérennité des parties anciennes du couvent.

Bien que la présente demande d'avis préliminaire vise en priorité un avis sur les modifications au plan d'urbanisme demandé, la réception de commentaires et de recommandations du comité mixte pour continuité une planification détaillée du projet et le bonifier.

Finalement, les commentaires et recommandations reçus permettront aussi d'améliorer le contenu de la demande d'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal pour déroger aux articles de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie auxquels le projet ne répond pas, notamment :

- Hauteur des bâtiments en mètres et en étages;
- Mode d'implantation des bâtiments;
- Taux d'implantation;
- Usages prescrits.



A. ANNEXES



- A.1 STATISTIQUES DE DÉVELOPPEMENT
- A.2 POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE
- A.3 PLAN DE LOCALISATION ACTUEL
- A.4 PLAN PROJET DE LOTISSEMENT
- A.5 RÉPARTITION DES LOTS
- A.6 ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT
- A.7 ÉTUDE D'INTÉGRATION
- A.8 DESSERTE DU SERVICE INCENDIE

Ces paramètres de développement sont indiqués à titre préliminaire et se préciseront au fil du processus de conception du projet.

SITE

Superficie totale du site ¹	± 24 793 m ²
Espaces publics cédés	± 11 043 m ²
Superficie site développable	± 13 749 m ²

¹ Basé sur le plan préparé par Vital Roy arpenteurs, lot 1 361 698, minute 7313, daté du 30 mars 2021.

ESPACES ACCESSIBLES AU PUBLICS

Boisé (cédé)	± 6 553 m ²
Parvis (cédé)	± 1 513 m ²
Promenade d'accès (cédé)	± 2 978 m ²
Jardins accessibles au public (non-cédé)	± 1 866 m ²
Total	± 12 910 m ²

IMPLANTATION ET DENSITÉ

Taux d'implantation - Ensemble du site	± 30%
Taux d'implantation - Site développable	± 50%
Taux verdissement - Ensemble du site	± 54%
C.O.S - Ensemble du site	±2,5
C.O.S - Site développable	±5

BÂT. CONSERVÉS – COMMUNAUTAIRE / SOCIAL SITE

Sup. brute - bâtiment C1 (hors-sol)	± 3 862 m ²
Sup. brute - bâtiment C1 (sous-sol)	± 1 263 m ²
Total	± 5 125 m ²

BÂT. PROJETÉS – LOGEMENT PRIVÉ

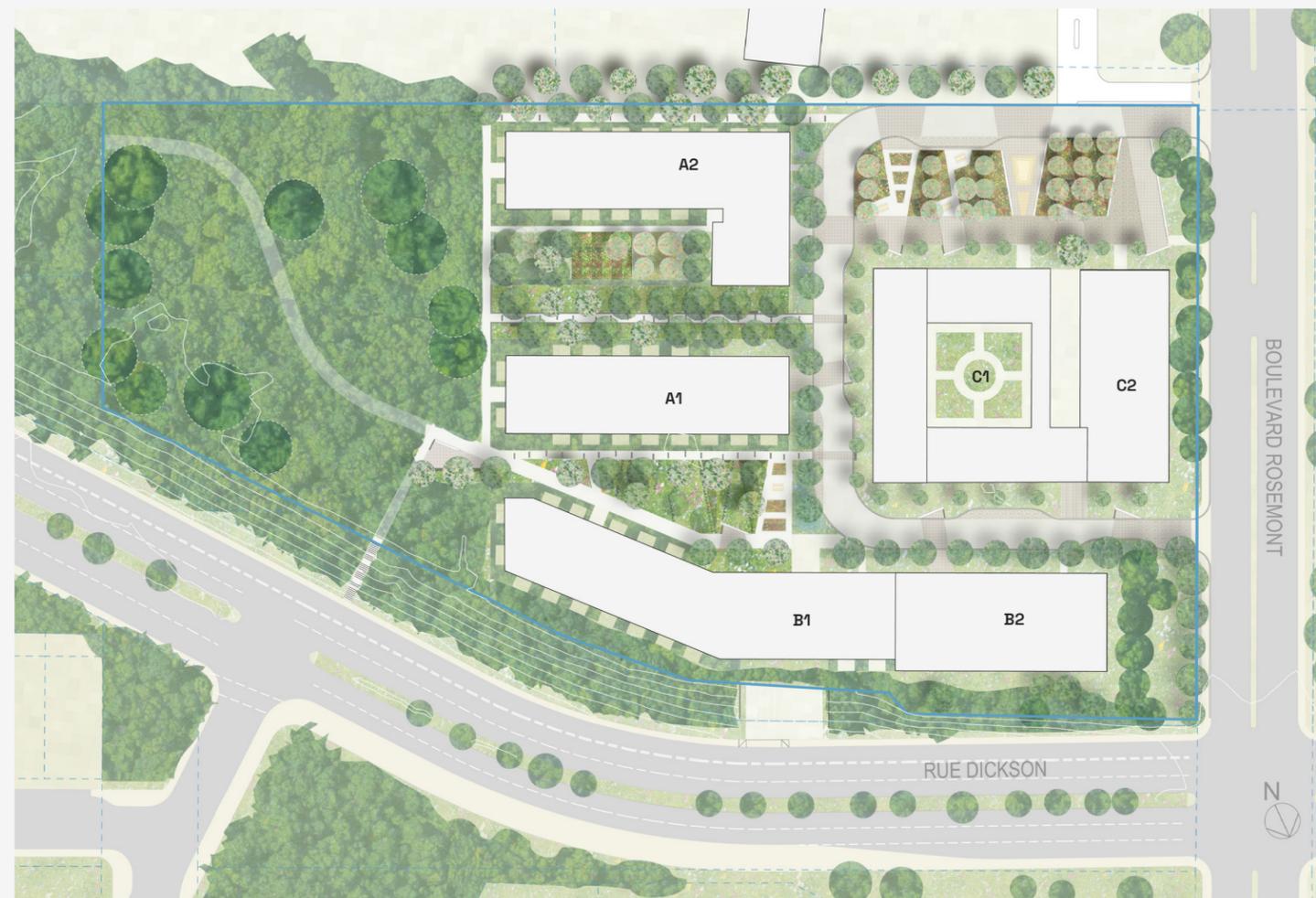
Sup. brute - Bâtiment A1	± 12 850 m ²
Sup. brute - Bâtiment A2	± 22 350 m ²
Sup. brute - Bâtiment B1	± 10 700 m ²
Total (600 à 750 logements privés)	± 45 900 m ²

BÂT. PROJETÉS – LOGEMENT SOCIAL

Sup. brute - Bâtiment B2	± 7 300 m ²
Sup. brute - Bâtiment C2	± 3 650 m ^{2*}
Total (120 à 180 logements sociaux)	± 10 950 m ²

STATIONNEMENTS VÉHICULAIRES

Nbr de stationnement privé	± 245
Nbr de stationnement social	à déterminer
Total	± 14 700 m ²

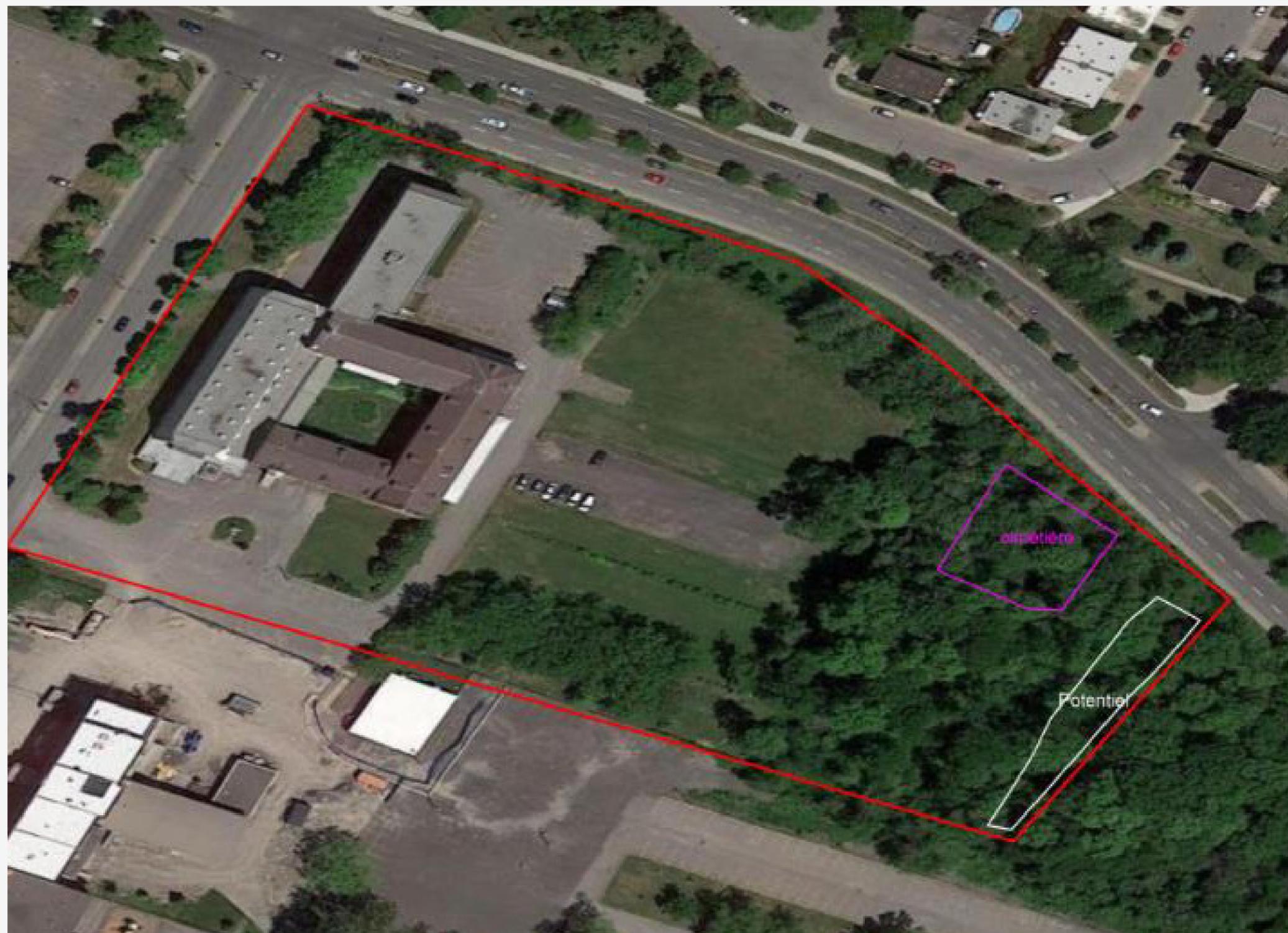


Les conclusions du rapport préparé par Archéotec inc. (avril 2022) font état d'une zone à potentiel archéologique reliée à la période préhistorique malgré le fait qu'aucune documentation ne permet de confirmer l'occupation du terrain avant la construction du couvent de la Résurrection.

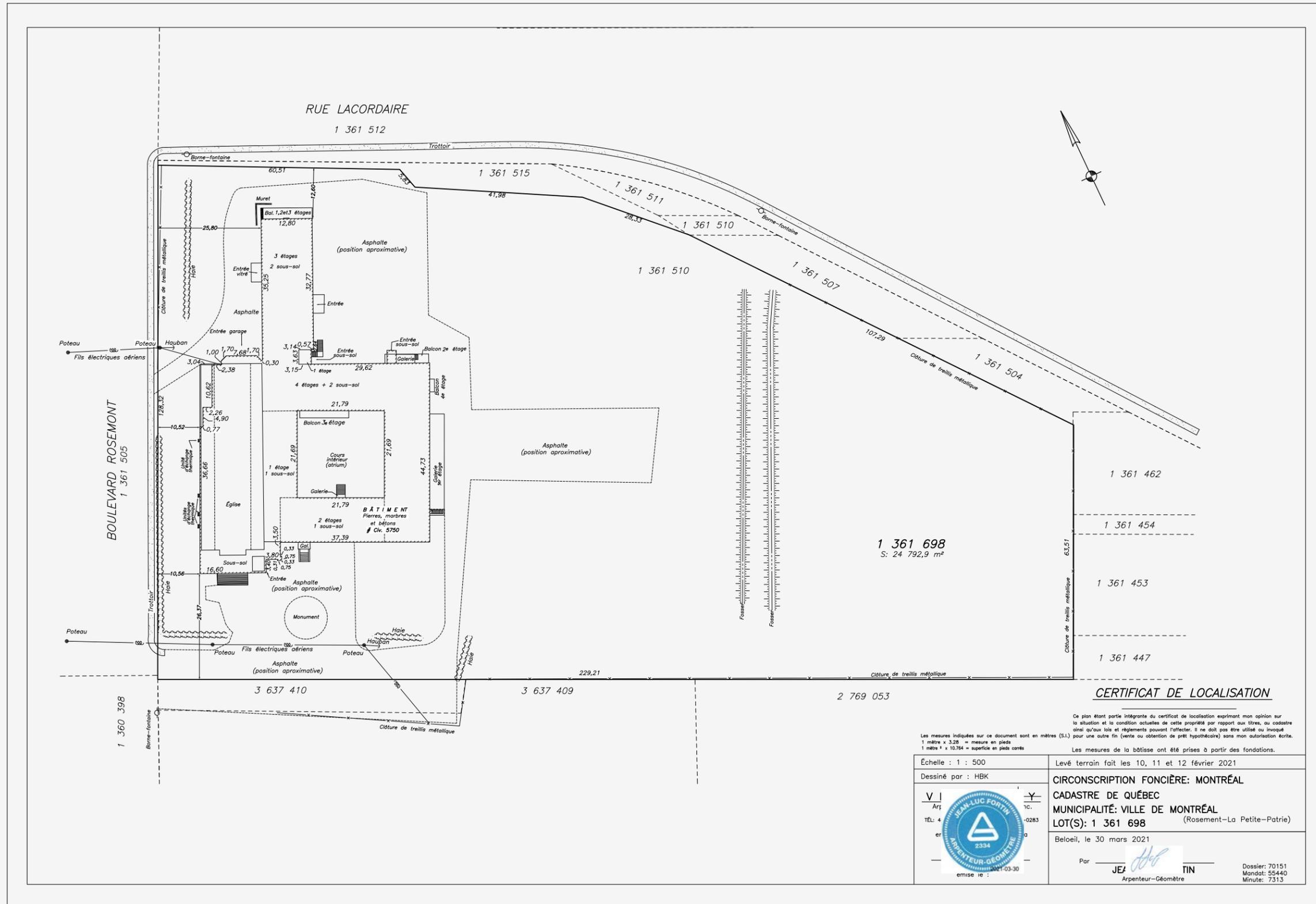
Celle-ci est circonscrite le long de la limite sud-est du site, qui correspond à la position d'une terrasse surplombant la mer de Champlain et la confluence d'un ruisseau, il y a environ 9000 ans.

Il est donc recommandé de procéder à un inventaire archéologique à l'intérieur de cette zone avant tout projet d'excavation.

L'étude recommande aussi de consulter la communauté des Franciscains pour s'assurer que l'entièreté des sépultures aient été retiré lors des exhumations effectuées dans l'ancien cimetière localisé dans le boisé.



Emplacement du terrain à l'étude et des zones à évaluer, Couvent de la Résurrection - Étude de potentiel archéologique, Archéotec inc. (2022)



CERTIFICAT DE LOCALISATION

Ce plan étant partie intégrante du certificat de localisation exprimant mon opinion sur la situation et la condition actuelles de cette propriété par rapport aux titres, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter, il ne doit pas être utilisé ou invoqué pour une autre fin (vente ou obtention de prêt hypothécaire) sans mon autorisation écrite.

Les mesures de la bâtisse ont été prises à partir des fondations.

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S.I.) pour une autre fin (vente ou obtention de prêt hypothécaire) sans mon autorisation écrite.
 1 mètre x 3,28 = mesure en pieds
 1 mètre x 10,764 = superficie en pieds carrés

Échelle : 1 : 500	Levé terrain fait les 10, 11 et 12 février 2021
Dessiné par : HBK	CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: MONTRÉAL
	CADASTRE DE QUÉBEC
	MUNICIPALITÉ: VILLE DE MONTRÉAL
	LOT(S): 1 361 698 (Rosemont-La Petite-Patrie)
	Beloil, le 30 mars 2021
Par:	Par:
Arpenteur-Géomètre	TIN
	Dossier: 70151
	Mandat: 55440
	Minute: 7313



LEGENDE

- Unité de propriété
- Bâtiment (fondé)
- Patte
- Hauteur
- Trajectoire de circulation
- Lignes de propriété
- Arbre
- Face de bâtiment
- Regarde d'assiette
- Tapis de fer / Age de fer
- Boiseries
- Paroi
- Regard
- Vanne d'eau
- Asse de bit
- Fosse
- Tracé de route
- Clôture
- Tracé de talus
- Boulevard
- Marge normale regard

NOTES

- Le plan est sujet à vérification terrain.
- Les dimensions indiquées sur ce document sont en référence au Système canadien de référence d'arpenteur de 1928 (CSGCR) à partir du point géométrique 412231.

VERSION

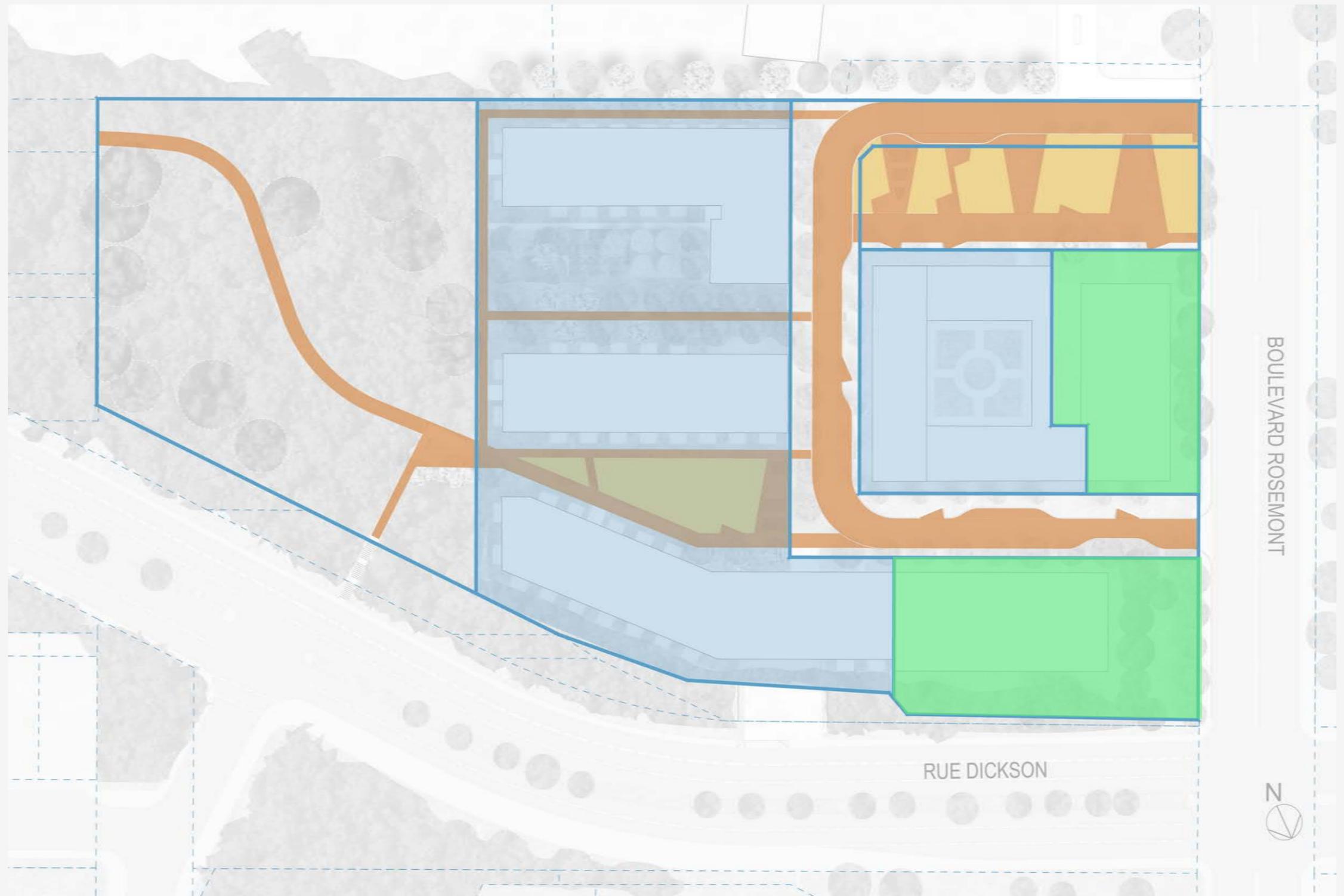
No.	Date	Différence	Par
01	2024-08-29	Intégration des données de l'établissement	JF
02	2024-08-27	Architecture	JF
03			
04			
05			
06			
07			
08			

PLAN PROJET DE LOTISSEMENT
 Le présent plan a été préparé en vertu de la Loi sur l'accès à l'information.
 Les renseignements publiés sur ce document sont en vertu de la Loi sur l'accès à l'information.
 Les renseignements publiés sur ce document sont en vertu de la Loi sur l'accès à l'information.

PROJET DE LOTISSEMENT
 6 624 975 à 6 624 981 (en vertu de l'art. 89)
 Ville de Montréal
 Cadastre du Québec
 Ville de Montréal
 Rosemont-La-Petite-Patrie
 6 624 975 à 6 624 981 (en vertu de l'art. 89)
 Signé à Québec, le 29 août 2024.
 Dessiné par: JF
 Dessiné: 79151-00
 Manuscrit: 60826
 Manuscrit: 59990

VITAL ROY inc
ARPENTEURS - GÉOMÈTRES
 Adresse: 74 rue Jeanne Mance, Québec (Q.C.)
 Tél: 418-645-1320 | Sans fil: 418-645-1320
 Courriel: info@vitalroy.ca | www.vitalroy.ca

Scalé: 1:1000



ÉQUINOXE



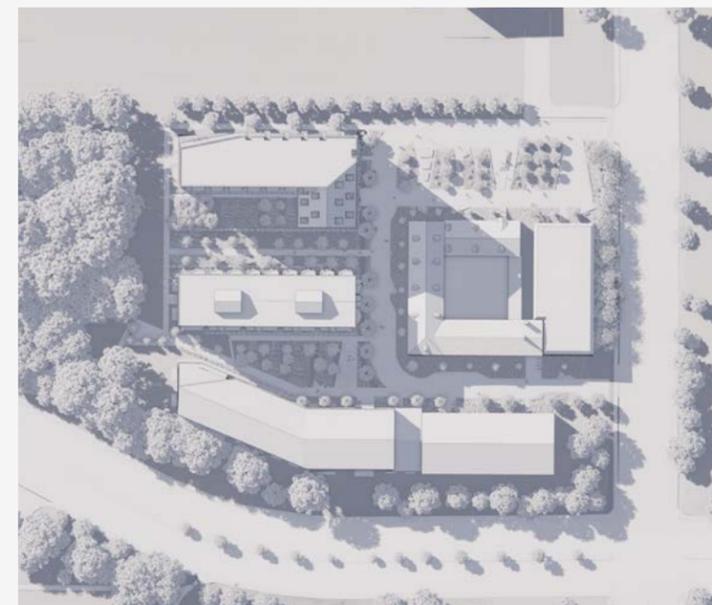
9h



10h



11h



12h



13h



14h

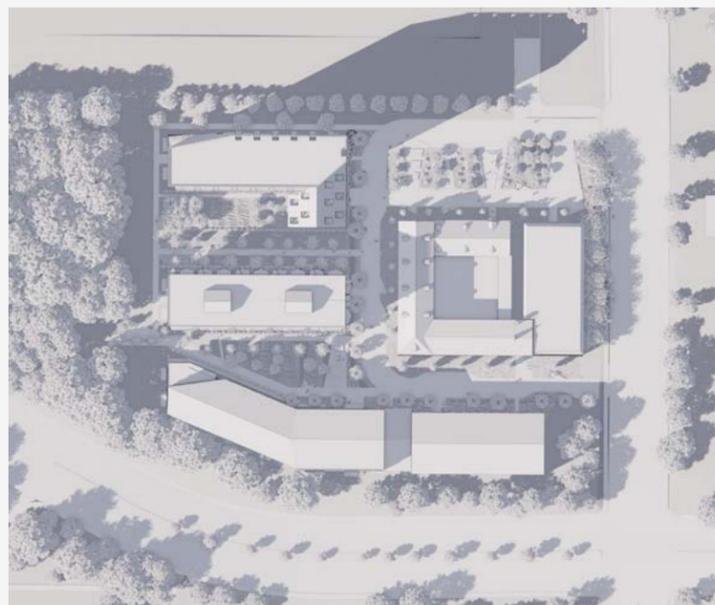


15h



18h

SOLSTICE D'ÉTÉ



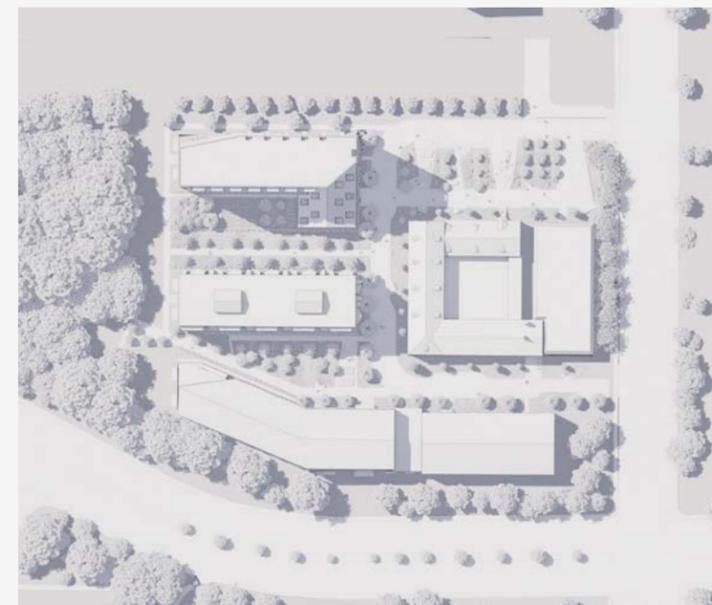
9h



10h



11h



12h



13h



14h



15h

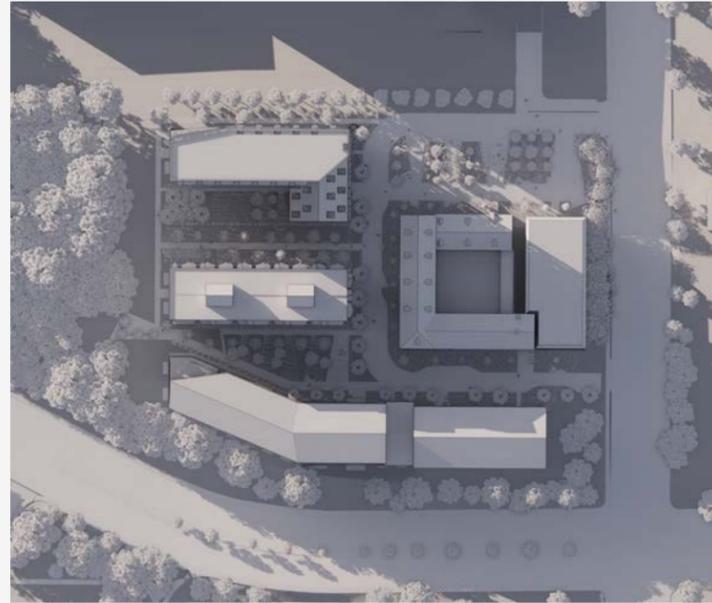


18h

SOLSTICE D'HIVER



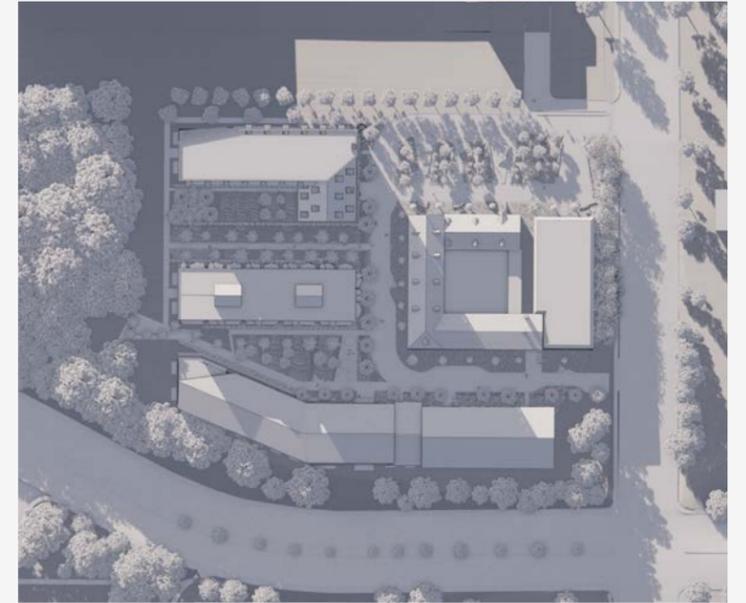
9h



10h



11h



12h



13h



14h



15h



18h

BOULEVARD ROSEMONT VERS L'OUEST



BOULEVARD ROSEMONT VERS L'EST

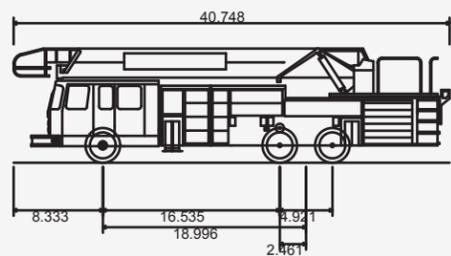


RUE DICKSON VERS LE SUD



RUE MONTSABRÉ VERS LE NORD



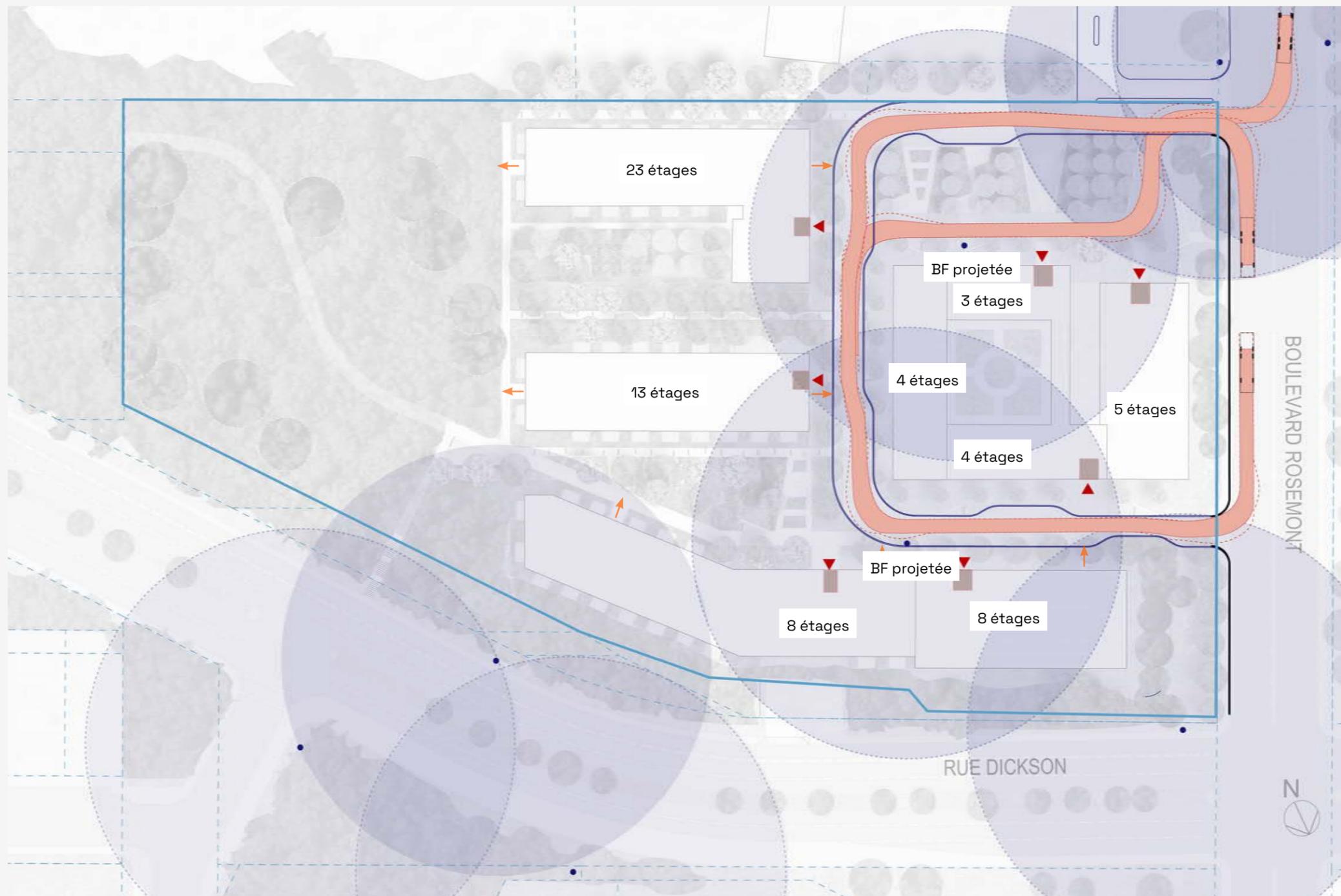


Unité 700 REv3
 Longueur hors-tout
 largeur hors-tout
 Hauteur hors-tout
 Dégagement de sol minimum
 Largeur de trace
 Délai de contre-braquage
 Angle de roue maximum

Gabarit camion de pompier - utilisé par les ingénieurs

- Autoturn - Camion de Pompier
- ▶ Hall d'entrée / accès SIM
- ➔ Issues de secours
- Borne fontaine existante / projetée
- Rayon d'influence de 45m autour des bornes fontaine
- Cours d'eau de 60 mm (franchissage)
- Cours d'eau de 150 mm (existant)

Limite du site



Plan de l'aménagement projeté avec autoturn - Pompier