

Rosemont-
La Petite-Patrie

Projet de redéveloppement et de réhabilitation du site du couvent de la Résurrection

Séance d'information et
de questions-réponses

Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

10 décembre 2024



Source : BANQ, Armour Landry, vers 1965

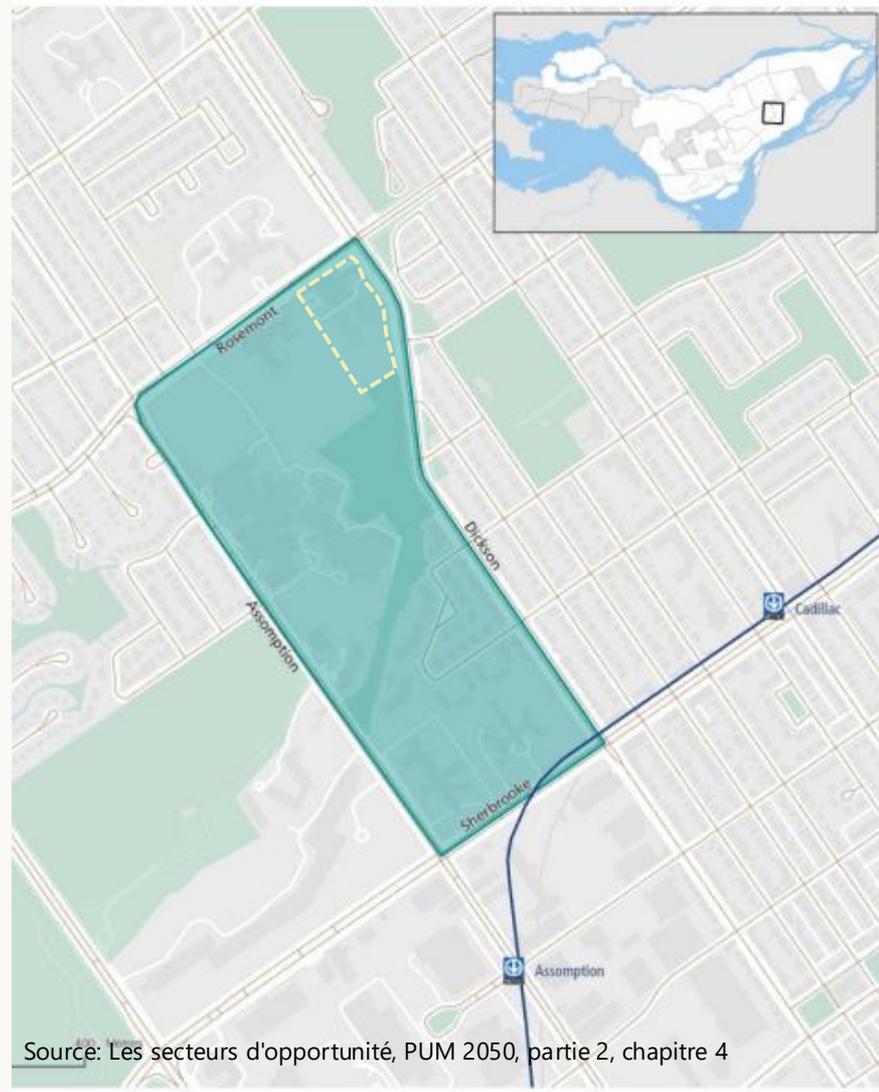
Contenu de la présentation

1. Le secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont (pôle institutionnel et résidentiel)
2. Le processus de planification
3. Les intentions générales d'aménagement pour le secteur
4. Des objectifs de densification minimale, à proximité des infrastructures de transport en commun prévues dans le document de planification
5. Pour atteindre les intentions d'aménagement
6. Actualisation du Plan d'urbanisme (PU)
7. Encadrement réglementaire proposé (art. 89)

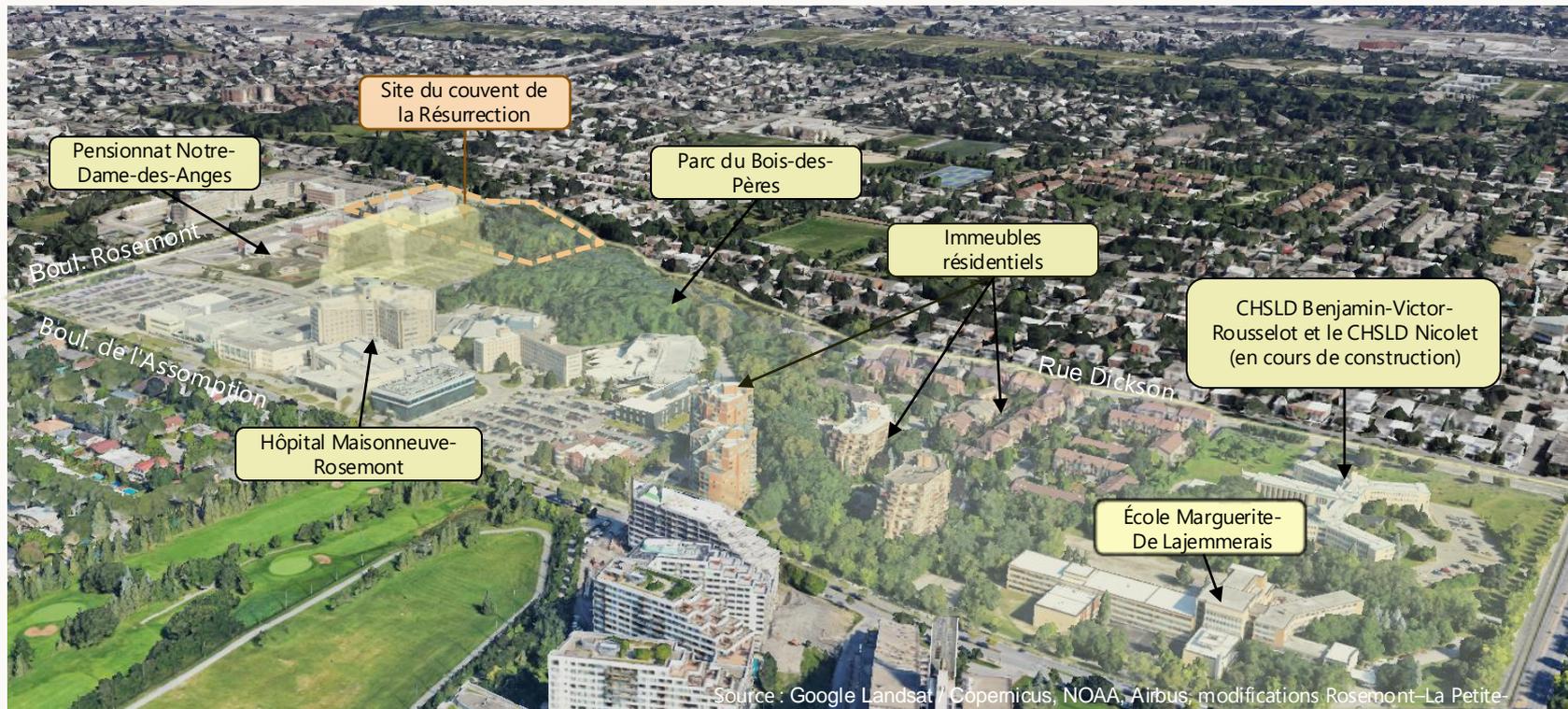
1. Secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont

Le secteur de l'îlot de l'HMR, c'est :

- Un secteur d'opportunité pour la Ville
- Un pôle institutionnel d'envergure métropolitaine
- Un secteur résidentiel avec un cadre bâti de grande hauteur
- De grandes propriétés à caractère institutionnel



1. Secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont



Source : Google Landsat / Copernicus, NOAA, Airbus, modifications Rosemont-La Petite-Patrie

1. Secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont



1. Secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont

Le site du couvent de la Résurrection, c'est :

- **Un ensemble conventuel (vacant)**
- **Un site de 24 792,9 m²**
- Un ensemble bâti en forme de cloître (espace fermé avec cour intérieure) construit en 1914 et 1922
- Des ajouts datant de 1960 (chapelle et infirmerie)
- Des espaces minéralisés utilisés à des fins de stationnement
- Une importante superficie boisée privée adjacente au parc du Bois-des-Pères (± 30 % du site)

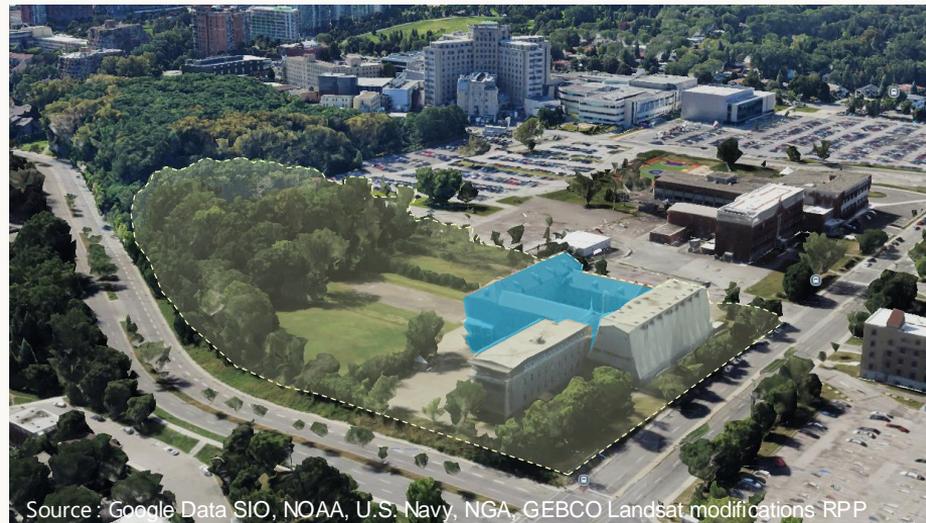


Source : Google Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO Landsat modifications RPP

1. Secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont

Le site du couvent de la Résurrection, c'est :

- Un ensemble conventuel (vacant)
- Un site de 24 792,9 m²
- **Un ensemble bâti en forme de cloître (espace fermé avec cour intérieure) construit en 1914 et 1922**
- Des ajouts datant de 1960 (chapelle et infirmerie)
- Des espaces minéralisés utilisés à des fins de stationnement
- Une importante superficie boisée privée adjacente au parc du Bois-des-Pères ($\pm 30\%$ du site)



1. Secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont

Le site du couvent de la Résurrection, c'est :

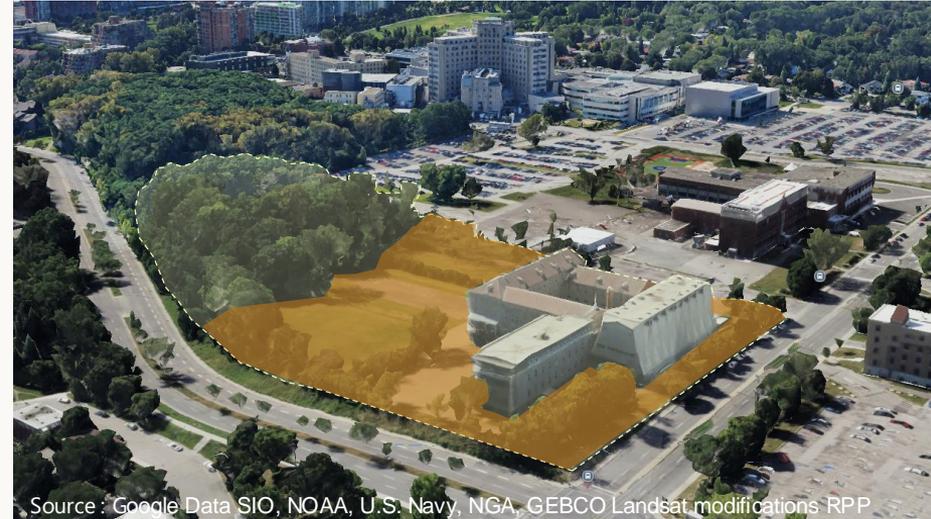
- Un ensemble conventuel (vacant)
- Un site de 24 792,9 m²
- Un ensemble bâti en forme de cloître (espace fermé avec cour intérieur) construit en 1914 et 1922
- **Des ajouts datant de 1960 (infirmerie et une chapelle)**
- Des espaces minéralisés utilisés à des fins de stationnement
- Une importante superficie boisée privée adjacente au parc du Bois-des-Pères (±30 % du site)



1. Secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont

Le site du couvent de la Résurrection, c'est :

- Un ensemble conventuel (vacant)
- Un site de 24 792,9 m²
- Un ensemble bâti en forme de cloître (espace fermé avec cour intérieur) construit en 1914 et 1922
- Des ajouts datant de 1960 (infirmerie et une chapelle)
- **Des espaces minéralisés utilisés à des fins de stationnement**
- Importante superficie boisée privée adjacente au parc du Bois-des-Pères (±30 % du site)



Source : Google Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO Landsat modifications RPP



1. Secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont

Le site du couvent de la Résurrection c'est :

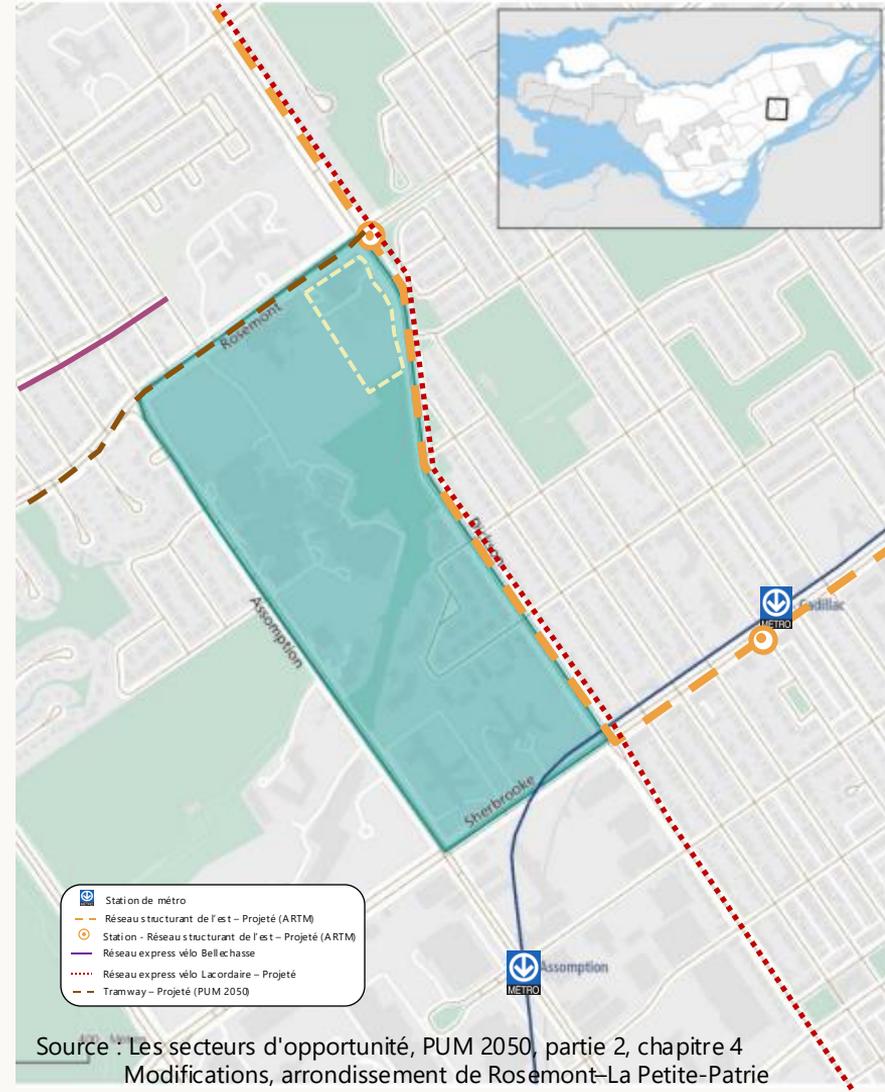
- Un ensemble conventuel (vacant)
- Un site de 24 792,9 m²
- Un ensemble bâti en forme de cloître (espace fermé avec cour intérieure) construit en 1914 et 1922
- Des ajouts datant de 1960 (infirmerie et une chapelle)
- Des espaces minéralisés utilisés à des fins de stationnement
- **Une importante superficie boisée privée adjacente au parc du Bois-des-Pères (±30 % du site)**



1. Secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonnette-Rosemont

Enjeux liés à la mobilité dans le secteur :

- **Potentiel de développement** lié à l'accès aux **transports en commun** à proximité
- **Transit véhiculaire** important dans le secteur, notamment sur le boulevard Rosemont
- Conflits en raison des multiples **accès véhiculaires** menant aux divers établissements situés sur le boulevard Rosemont

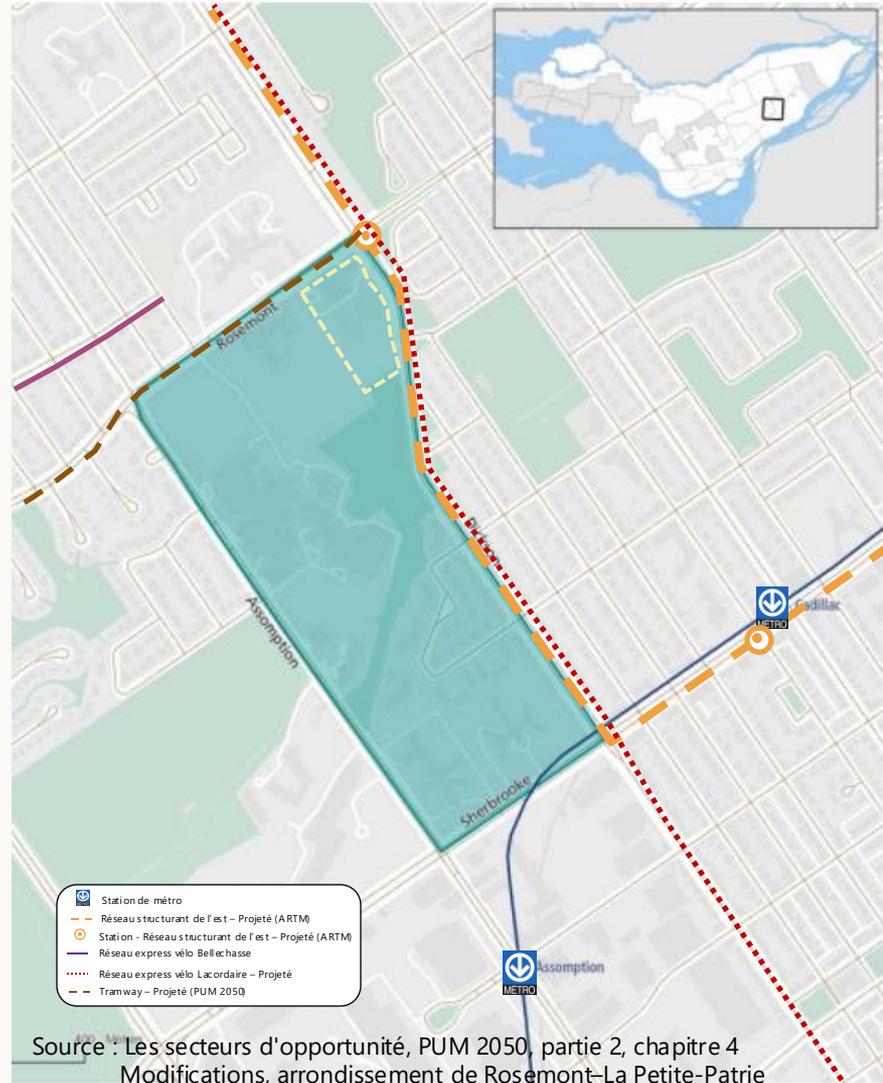


Source : Les secteurs d'opportunité, PUM 2050, partie 2, chapitre 4
Modifications, arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie

1. Secteur de l'îlot de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont

Enjeux liés à l'aménagement du secteur :

- Vétusté de l'hôpital et **agrandissement majeur** à venir
- Nombreux stationnements de surface et superficies minéralisées affectant la **résilience aux changements climatiques**
- Vacance du couvent de la Résurrection représentant un **potentiel de redéveloppement** dans le secteur
- Grandes propriétés à caractère institutionnel constituant un **patrimoine bâti** à mettre en valeur
- Convergence de **lieux de biodiversité** (principaux noyaux de l'arrondissement, incluant le parc du Bois-des-Pères, le parc Maisonneuve, le Jardin botanique, le Village Olympique, la Cité-Jardin du Tricentenaire et le Golf municipal)



2. Processus de planification

- **2017** : Amorce de la réflexion en vue d'une possible requalification du site - Réalisation d'un énoncé d'intérêt patrimonial
- **2021-2022** : PUM - Processus de mise à jour de la planification du territoire et identification de l'îlot comme secteur d'opportunité par la Ville
- **Juin 2022** : Plan directeur de biodiversité de Rosemont–La Petite-Patrie
- **2022** : Début de la planification du site du couvent de la Résurrection
- **2022-2023** : Atelier de travail avec les différents services de la Ville et identification des enjeux
- **Avril 2023** : Départ des Franciscains
- **Juin 2023** : Rencontre avec les acteurs et actrices du milieu et des organismes (à l'initiative du développeur)
- **Sept. 2023** : Présentation au comité mixte (CJV et CPM) - Avis préliminaire
- **Mai 2024** : Présentation au comité mixte (CJV et CPM) - Avis favorable
- **Sept. 2024** : Processus d'autorisation (conseil d'arrondissement et conseil municipal)
- **Déc. 2024** : Consultation publique - OCPM



Le couvent avant la construction de l'aile de l'Infirmierie et de la chapelle.
Source : Archives provinciales des Franciscains, tirée de Atelier CT.

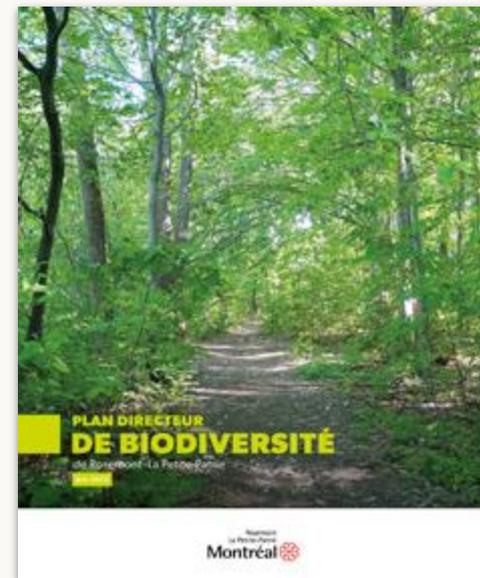
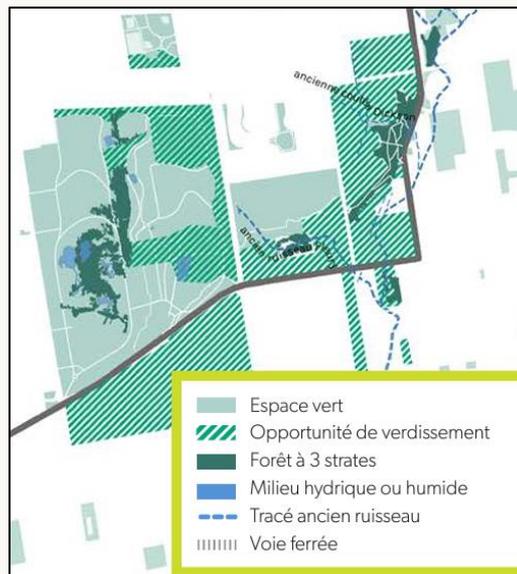
3. Les intentions générales d'aménagement pour le secteur

- Mettre en valeur le **patrimoine bâti** institutionnel
- Miser sur la présence de lieux d'emploi et d'habitations à proximité d'infrastructures de transport en commun pour créer des **milieux de vie complets**
- Miser sur la **mobilité durable** et l'arrivée de la station du Réseau structurant de l'Est
- Prioriser des **aménagements** favorables aux **transports actifs**
- Saisir les **opportunités de densification** du cadre bâti, notamment sur le site du couvent de la Résurrection
- Saisir les **opportunités** en termes de **logements, de logements sociaux, abordables et familiaux**
- Densifier l'occupation du site en **optimisant l'utilisation du sol** à proximité des réseaux de transport collectif structurant
- Assurer un **développement de qualité et durable** (architecture, apparence, aménagement extérieur, etc.)
- Intégrer des mesures de **gestion des eaux** pluviales et des **aménagements résilients**



3. Les intentions générales d'aménagement pour le secteur

- Protéger et valoriser les **milieux naturels d'intérêt**
- Améliorer l'**accès à la population** riveraine au Bois-des-Pères, notamment par le boulevard Rosemont
- Contribuer à la vision du Plan directeur de **biodiversité** de Rosemont–La Petite-Patrie



4. Des objectifs de densification minimale à proximité des infrastructures de transport en commun prévues aux documents de planification

PMAD

OBJECTIF 1.1 Orienter 60 % de la croissance des ménages aux **points d'accès du réseau de transport** en commun métropolitain structurant

Secteur desservi par un point d'accès au réseau de transport en commun métropolitain structurant

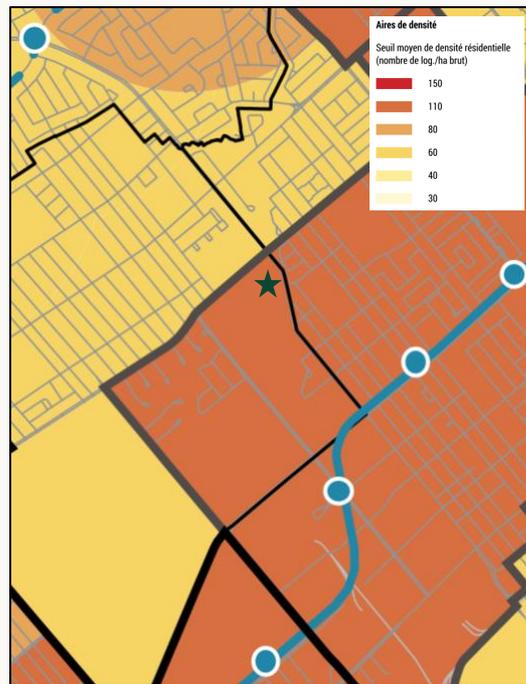
Densification minimale de 80 log./ha

SAD

Densification minimale de **110 log./ha**



**Planification
locale**



Source : Extrait carte 22 du SAD

5. Pour atteindre les intentions d'aménagement

Visions pour le site du couvent :

-  Immeuble d'intérêt réhabilité, occupé, au cœur du projet et accessible
-  Ensemble mixte et dynamique répondant aux besoins en habitation
-  Verdissement et biodiversité
-  Cadre bâti intégré et en adéquation avec son environnement



Outil ville :

- Modification du Plan d'urbanisme

Outils d'arrondissement :

- Règlement d'article 89
- Plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA)
- Ententes (accord de développement, logements sociaux, infrastructures, espaces publiques)



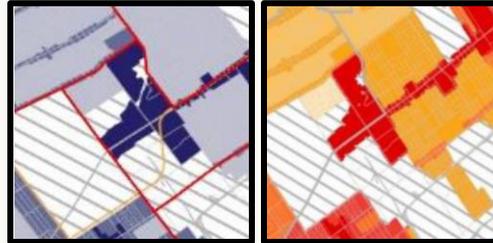
Source : PUM 2050, Résumé du projet

6. Actualisation du Plan d'urbanisme



Affectation

Densité



Intensification

Densité



Affectation

Densité

Normes actuelles (secteur 21-08) :

- **Affectation** : Couvent, monastère ou lieu de culte / Ensembles conventuels
- **Hauteur** : 2 à 10 étages
- **Implantation** :
 - Isolé
 - Faible à moyen

Normes à venir (PUM) :

- **Affectation** : Mixte
- **Intensification urbaine** : Élevée
- **Densité minimale** : 200 log./ha

Normes proposées (secteur 21-15) :

- **Affectation** : Secteur mixte
- **Hauteur** : 2 à 23 étages
- **Implantation** :
 - Isolé, jumelé, contigu
 - Moyen à élevé

6. Actualisation du Plan d'urbanisme

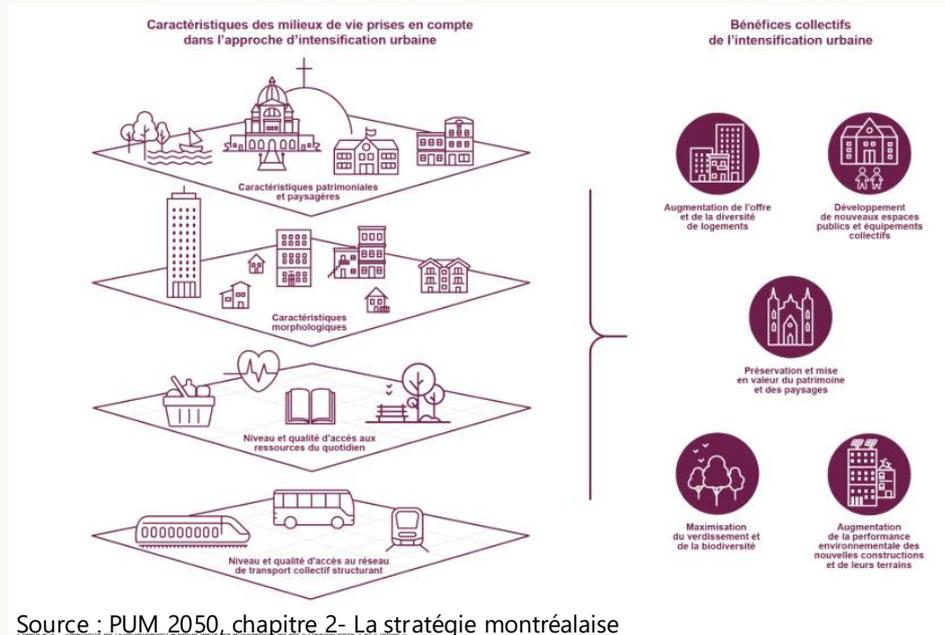
PUM 2050 – Orientation 2

Moduler l'intensification urbaine afin d'en maximiser les cobénéfices

- **Objectif 2.1** – Orienter l'intensification urbaine selon l'accès au transport collectif structurant
- **Objectif 2.2** – Favoriser une intensification urbaine adaptée au contexte et consolidant les ressources du quotidien
- **Objectif 2.3** – Accompagner l'intensification urbaine d'une amélioration de la qualité de cadre de vie au bénéfice de l'ensemble de la communauté

Cibles :

« En 2050, 78 % des Montréalaises et des Montréalais habitent à moins de 15 minutes de marche d'un point d'accès du réseau de transport collectif structurant. »



Source : PUM 2050, chapitre 2- La stratégie montréalaise

7. Encadrement règlementaire proposé (article 89)

Principales intentions du règlement



S'assurer de la **réhabilitation du couvent**, de sa mise en valeur et de son accessibilité



Augmenter le **verdissement, la biodiversité et la résilience des aménagements** face aux changements climatiques



S'assurer d'une **intégration harmonieuse et cohérente** des nouvelles constructions avec le couvent et le site



Augmenter l'offre d'**espaces publics** de qualité



S'assurer de la préservation et de la **pérennité des milieux boisés**



Encourager la **densification** à des fins principalement résidentielles et contribuer à la réalisation d'un **milieu de vie complet** à proximité des équipements structurants de **transport en commun**

7. Encadrement réglementaire proposé (article 89)



S'assurer de la **réhabilitation du couvent**, de sa mise en valeur et de son accessibilité

Exigences réglementaires :

- Protection et réhabilitation de la portion historique de 1914 et de 1920 (démolition des ajouts datant des années 1960)
- Restriction de la modification de la volumétrie du cloître
- Aucune construction autorisée dans la cour intérieure, pour maintenir la figure de cloître
- Travaux liés à l'enveloppe du couvent, ainsi que sa réhabilitation (occupation) devant être complétés avant la fin du développement résidentiel
- Encadrement et limitation des usages autorisés
- Critères d'évaluation PIIA spécifiquement conçus pour viser la préservation et la mise en valeur du couvent ainsi que l'intégration des nouveaux bâtiments



Source : Google Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Landsat modifications Rosemont-La Petite-Patrie

7. Encadrement réglementaire proposé (article 89)



S'assurer de la **réhabilitation du couvent**, de sa mise en valeur et de son accessibilité

Exigences réglementaires :

- Protection et réhabilitation de la portion historique de 1914 et de 1920 (démolition des ajouts datant des années 1960)
- Restriction de la modification de la volumétrie du cloître
- Aucune construction autorisée dans la cour intérieure, pour maintenir la figure de cloître
- Travaux liés à l'enveloppe du couvent, ainsi que sa réhabilitation (occupation) devant être complétés avant la fin du développement résidentiel
- Encadrement et limitation des usages autorisés
- Critères d'évaluation PIIA spécifiquement conçus pour viser la préservation et la mise en valeur du couvent ainsi que l'intégration des nouveaux bâtiments

Exigences additionnelles (ententes ciblées) :

- Plan de réhabilitation du couvent requis afin d'assurer la viabilité et la pérennité du bâtiment
- Réalisation de travaux de rénovation, de restauration et de mise aux normes afin de permettre l'occupation du couvent à des fins sociocommunitaires
- Projet de commémoration à réaliser
- Aménagement d'un espace public de type parvis devant la façade principale du couvent

7. Encadrement réglementaire proposé (article 89)



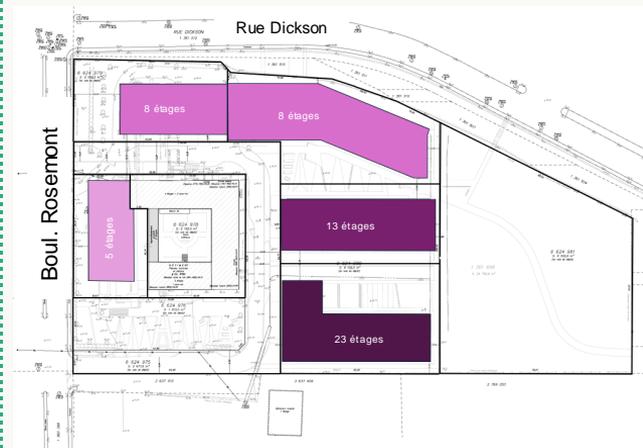
S'assurer d'une **intégration harmonieuse et cohérente** des nouvelles constructions avec le couvent et le site



Encourager la **densification** à des fins principalement résidentielles et contribuer à la réalisation d'un **milieu de vie complet** à proximité des équipements structurants de **transport en commun**

Exigences réglementaires :

- Gestion des hauteurs en dégradé selon les emplacements
- Implantation des bâtiments de plus grande hauteur en retrait
- Réduction du taux d'implantation pour conserver un maximum d'espace non construit
- Critères d'évaluation PIIA spécifiquement conçus pour assurer l'intégration des nouveaux bâtiments
- Permettre la possibilité d'exercer certains usages commerciaux et institutionnels



7. Encadrement réglementaire proposé (article 89)



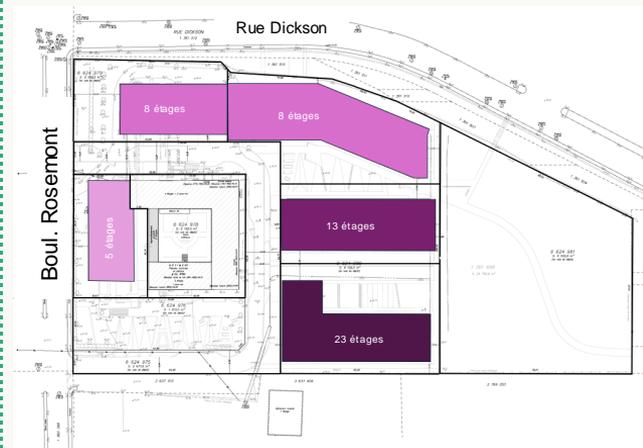
S'assurer d'une **intégration harmonieuse et cohérente** des nouvelles constructions avec le couvent et le site



Encourager la **densification** à des fins principalement résidentielles et contribuer à la réalisation d'un **milieu de vie complet** à proximité des équipements structurants de **transport en commun**

Exigences réglementaires :

- Gestion des hauteurs en dégradé selon les emplacements
- Implantation des bâtiments de plus grande hauteur en retrait
- Réduction du taux d'implantation pour conserver un maximum d'espace non construit
- Critères d'évaluation PIIA spécifiquement conçus pour assurer l'intégration des nouveaux bâtiments
- Permettre la possibilité d'exercer certains usages commerciaux et institutionnels



7. Encadrement réglementaire proposé (article 89)



S'assurer d'une **intégration harmonieuse et cohérente** des nouvelles constructions avec le couvent et le site



Encourager la **densification** à des fins principalement résidentielles et contribuer à la réalisation d'un **milieu de vie complet** à proximité des équipements structurants de **transport en commun**

Exigences réglementaires :

- Gestion des hauteurs en dégradé selon les emplacements
- Implantation des bâtiments de plus grande hauteur en retrait
- Superficie bâtie réduite pour conserver un maximum d'espace non construit
- Critères d'évaluation PIIA spécifiquement conçus pour assurer l'intégration des nouveaux bâtiments
- Nombre de case de stationnement maximum fixé à 0,51 case par logements
- Permettre la possibilité d'exercer certains usages commerciaux et institutionnels

Exigences additionnelles (ententes ciblées) :

- Contribution au logement social sur site (± 150 log.)

7. Encadrement réglementaire proposé (article 89)



S'assurer de la préservation et de la **pérennité des milieux boisés**



Augmenter **le verdissement, la biodiversité et la résilience des aménagements** face aux changements climatiques

Exigences réglementaires :

- Protection à long terme de la portion boisée :
 - Restriction des usages aux espaces naturels, parc et promenade
 - Prohibition de bâtiments principaux
- Augmentation du taux de verdissement exigé
- Élimination des stationnements de surface (stationnements souterrains)
- Critère de PIIA visant la qualité du verdissement, des plantations et des aménagements

Exigences additionnelles (ententes ciblées) :

- Cession d'une superficie boisée de $\pm 6\,500\text{ m}^2$ (30 % du site)
- Voie publique avec infrastructure verte drainante



7. Encadrement réglementaire proposé (article 89)



Augmenter l'offre d'**espaces publics** de qualité

Exigences réglementaires :

- Protection à long terme de la portion boisée
- Identification d'espaces réservés à des fins publiques

Exigences additionnelles (ententes ciblées) :

- Cession d'une superficie boisée de $\pm 6\,500\text{ m}^2$ (30 % du site)
- Aménagement et cession d'un espace public en front du couvent (parvis)
- Aménagement et cession d'une voie publique « partagée » avec chaussée distinctive
- Intégration d'infrastructures vertes et drainantes



7. Encadrement règlementaire proposé (article 89)

Principales dérogations au Règlement d'urbanisme (01-279)

	Normes actuelles	Principales dérogations
Usages	<ul style="list-style-type: none">• Équipements culturels, d'hébergement et de santé, équipements civiques et administratifs• Habitation et clinique médicale dans un bâtiment existant	<ul style="list-style-type: none">• Habitation (36 logements et plus)• Certains usages de la famille « commerce »
Taux d'implantation	<ul style="list-style-type: none">• Maximum 35 %	<ul style="list-style-type: none">• Allant jusqu'à 65 % (selon les emplacements)
Hauteur	<ul style="list-style-type: none">• Maximum 2 étages• Maximum 9 mètres	<ul style="list-style-type: none">• Allant jusqu'à 23 étages (selon les emplacements)
Unités de stationnement pour vélos	<ul style="list-style-type: none">• 2 unités par logement	<ul style="list-style-type: none">• 1 unité par logement de une chambre• 2 unités par logement de 2 chambres et plus
Plantation d'arbres	<ul style="list-style-type: none">• Un arbre par 150 m² de terrain non construit pour les usages autres qu'habitation	<ul style="list-style-type: none">• Nombre fixe d'arbres selon l'emplacement

8. Cobénéfices

- Réhabilitation du patrimoine bâti vacant
- Préservation et pérennité d'une superficie boisée de 6 500 m²
- Augmentation du verdissement et de la biodiversité
- Création de nouveaux espaces publics (parvis et boisé)
- Réponse aux besoins en logements
- Mixité sociale sur le site (± 150 log. sociaux)
- Possibilité d'implantation de services de proximité
- Aménagement résilient aux changements climatiques

Bénéfices collectifs de l'intensification urbaine



Augmentation de l'offre
et de la diversité
de logements



Développement
de nouveaux espaces
publics et équipements
collectifs



Préservation et mise
en valeur du patrimoine
et des paysages



Maximisation
du verdissement et
de la biodiversité



Augmentation
de la performance
environnementale des
nouvelles constructions
et de leurs terrains

An aerial photograph of a city, likely Montreal, showing a dense urban area with residential buildings, green spaces, and a golf course in the foreground. The word "Merci" is overlaid in large white letters in the center of the image.

Merci

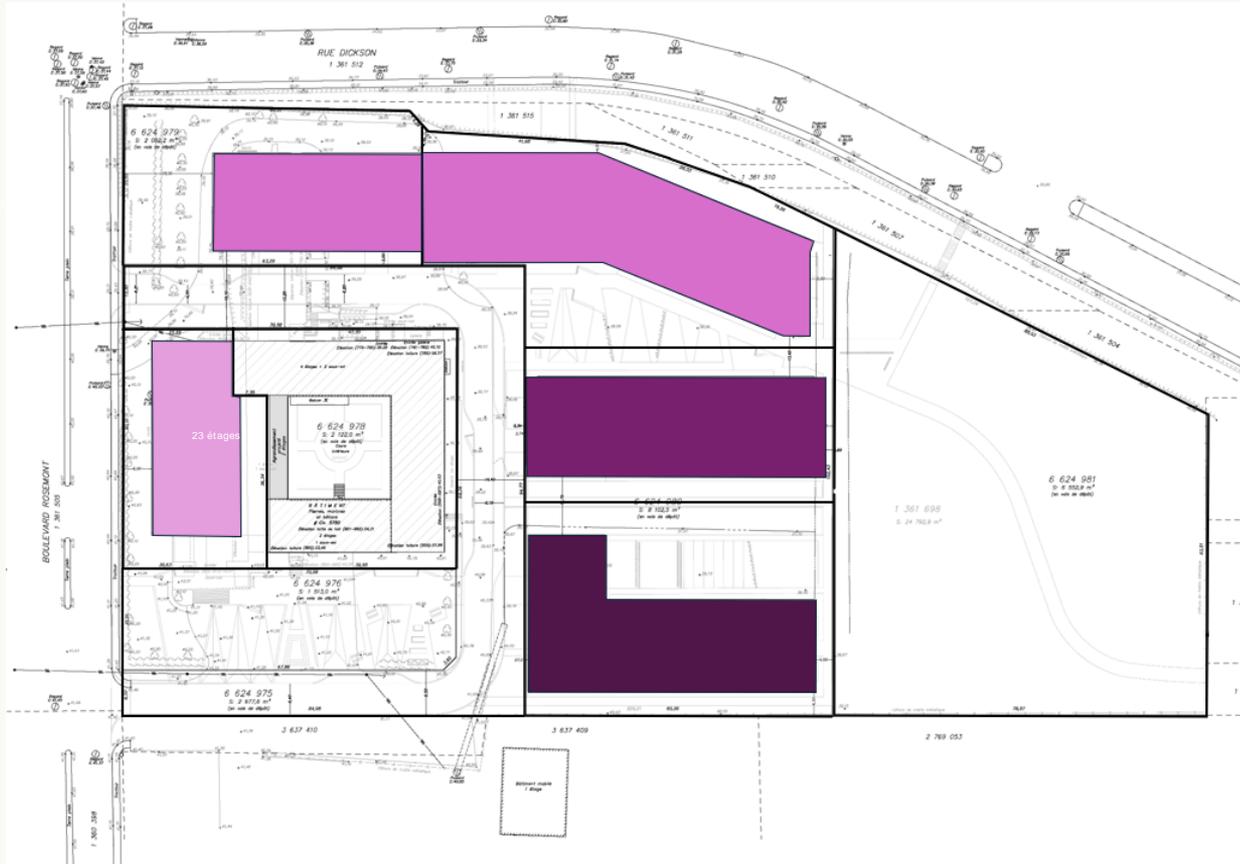
Source : Google Landsat / CopernicusData SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

Rosemont
La Petite-Patrie
Montréal 

Annexes

Emplacement

1. Plan des emplacements



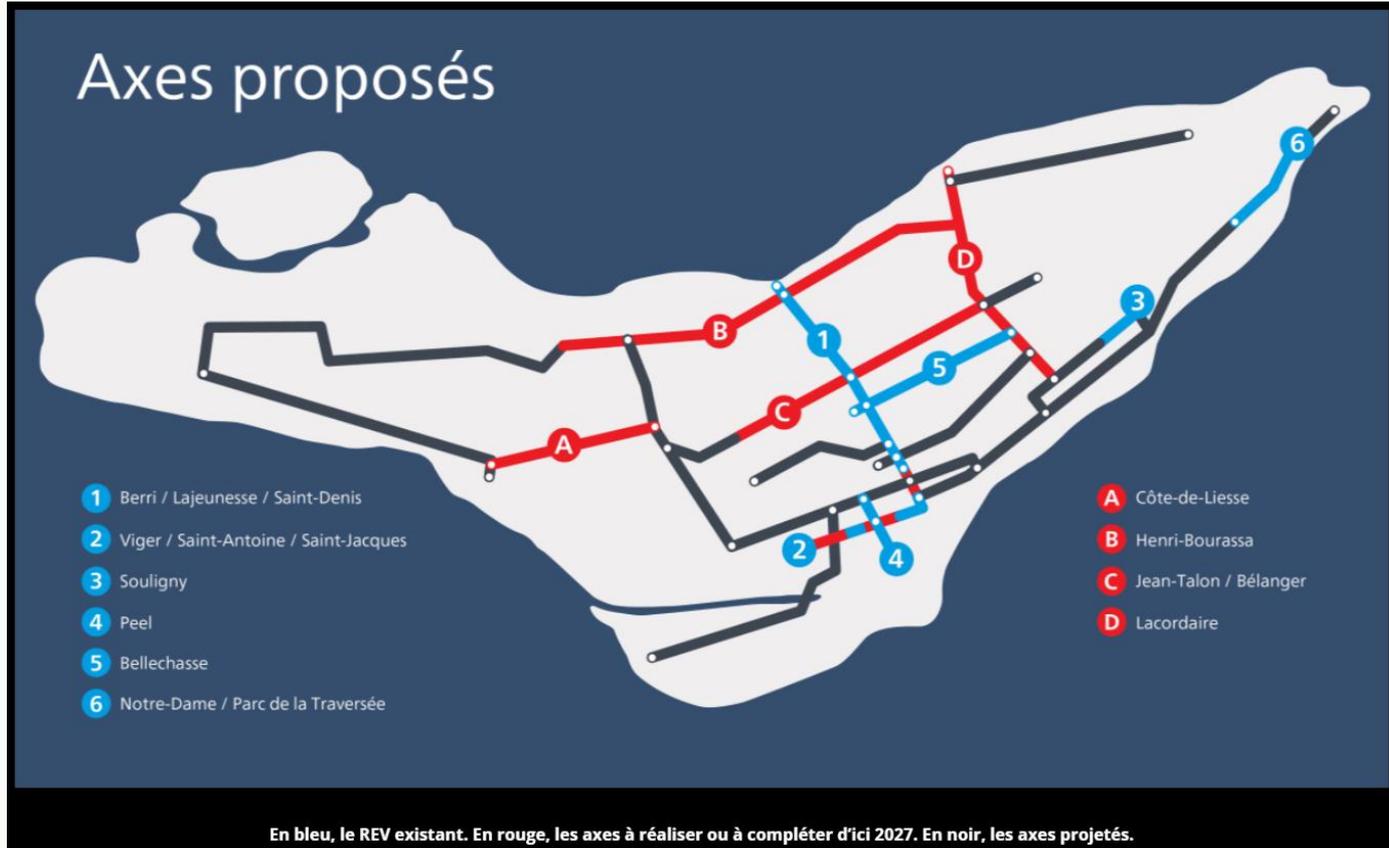
Annexes

Réseaux de transports collectifs et cyclables

1. Projet Structurant de l'Est – Tracé proposé



2. Plan du réseau express vélo (REV)

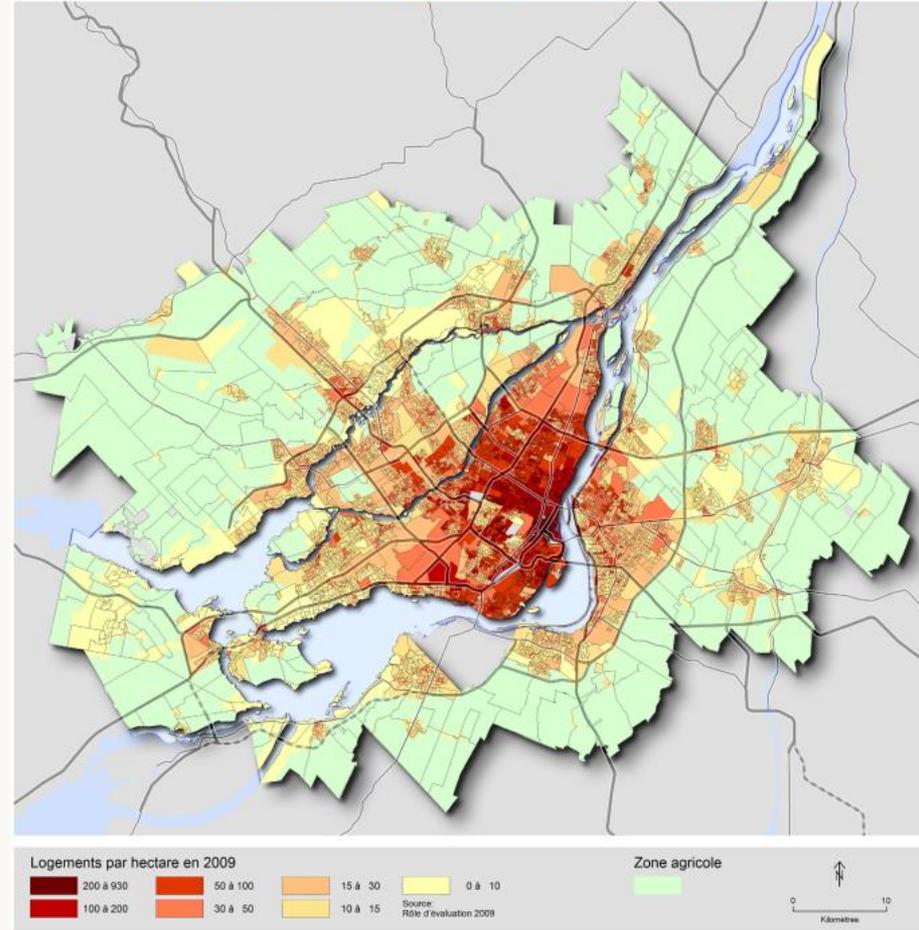


Annexes

Cartes de densités

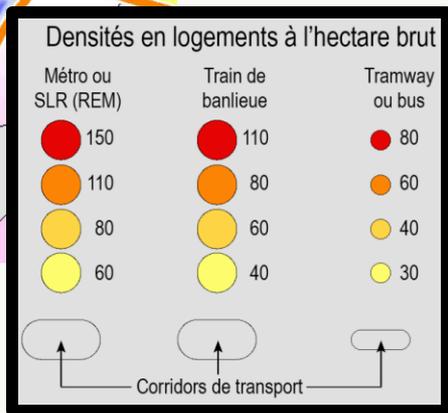
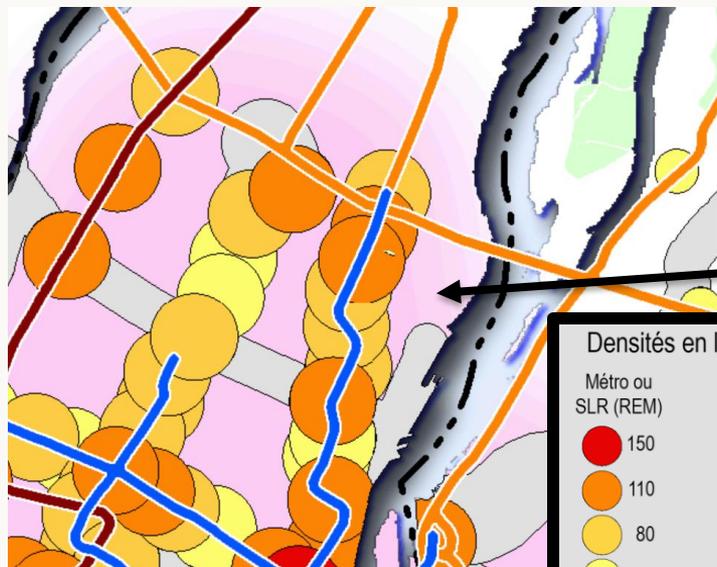
1. Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)

CARTE 4 – Estimation de la densité brute moyenne de l'espace résidentiel construit

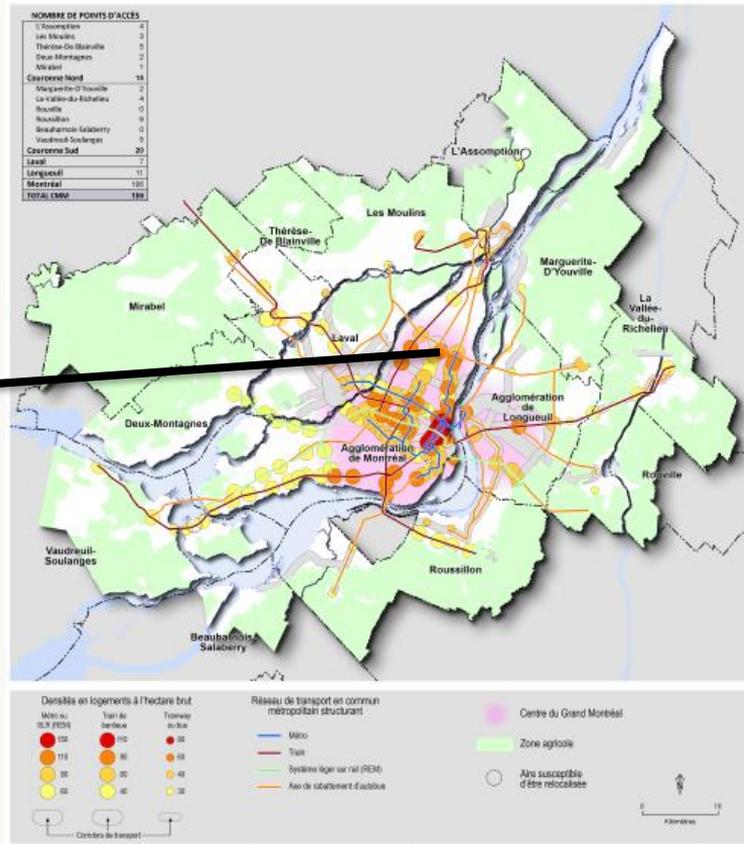


Ce document n'a aucune valeur légale. Pour consulter le document officiel, il faut se référer au Règlement numéro 2011-51 sur le Plan métropolitain d'aménagement et de développement adopté par le conseil de la Communauté métropolitaine de Montréal.

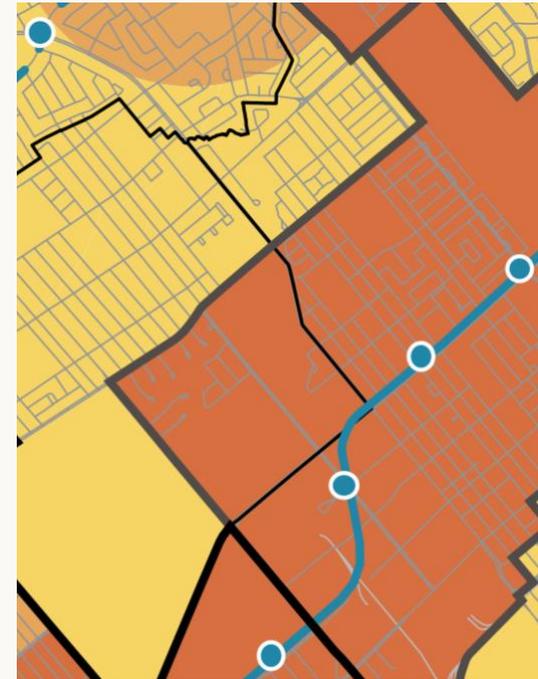
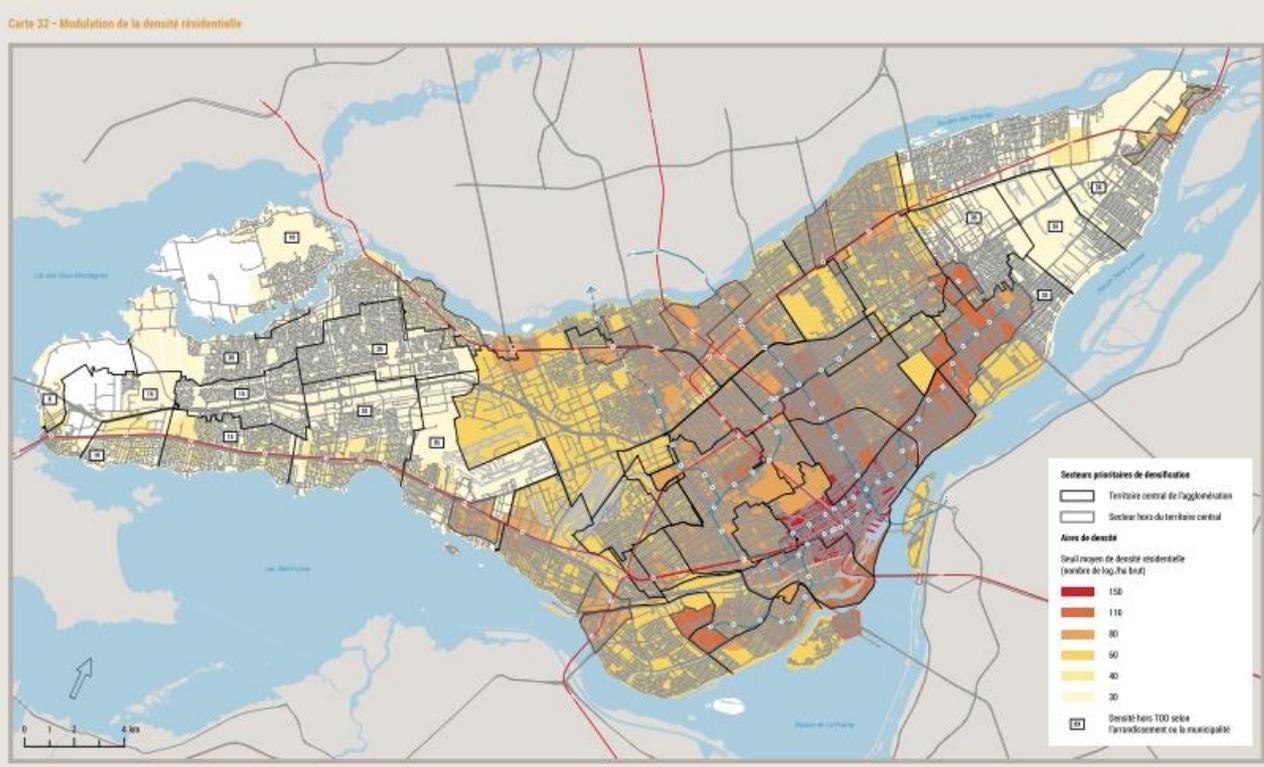
1. Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)



CARTE 7 – Les aires TOD - Seuils minimaux de densité résidentielle

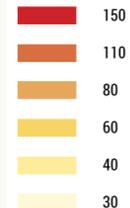


2. Schéma d'aménagement et de développement (SAD)



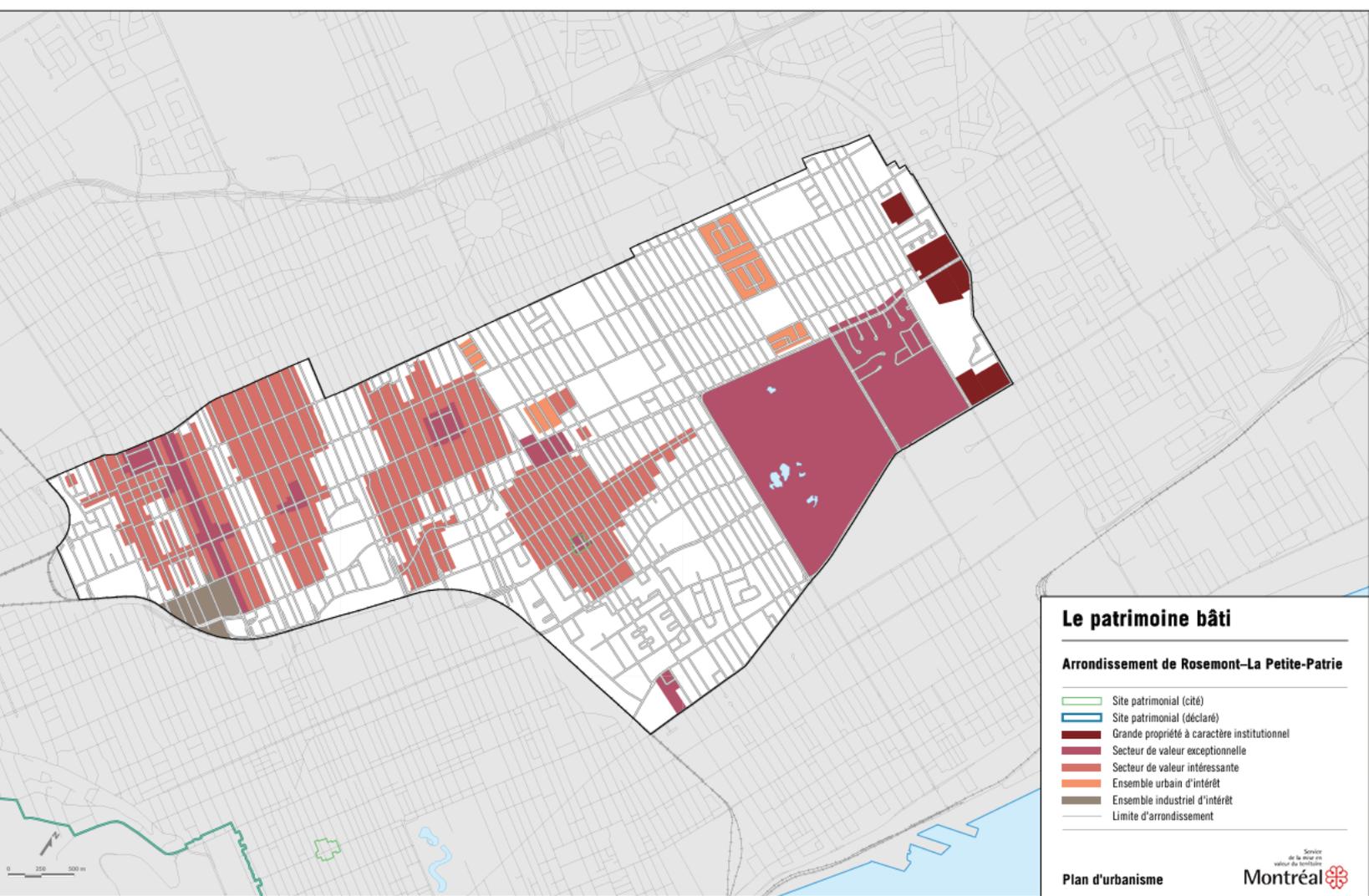
Aires de densité

Seuil moyen de densité résidentielle (nombre de log./ha brut)



Annexe(s)

Plan d'urbanisme (PU)



Le patrimoine bâti

Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie

- Site patrimonial (cité)
- Site patrimonial (déclaré)
- Grande propriété à caractère institutionnel
- Secteur de valeur exceptionnelle
- Secteur de valeur intéressante
- Ensemble urbain d'intérêt
- Ensemble industriel d'intérêt
- Limite d'arrondissement