

IDENTIFICATION

Dossier # :1238339003

Unité administrative responsable :	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction du développement du territoire et des études techniques , Division de l'urbanisme_des permis et de l'inspection
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Demander au conseil municipal d'adopter, en vertu du paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ chapitre C-11.4), un règlement autorisant le lotissement, la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs à des fins principalement résidentielles sur le site du couvent de la Résurrection, bordé par le boulevard Rosemont, la rue Dickson, le lot 3 637 409 du Cadastre du Québec ainsi que le parc du Bois-des-Pères ainsi que de mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin qu'il tienne les assemblées de consultation publique requises

CONTENU

CONTEXTE

La Direction du développement du territoire et des études techniques a reçu une demande de modification du Plan d'urbanisme et d'adoption d'un projet de règlement en vertu du paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4) pour permettre un projet de redéveloppement de la propriété sise au 5750, boulevard Rosemont. Ce projet vise le redéveloppement d'un ancien domaine institutionnel (maintenant inoccupé) afin d'autoriser de nouveaux usages, de permettre la construction de nouveaux bâtiments et d'autoriser la démolition d'une partie du bâtiment existant.

La réalisation de ce nouveau projet nécessite une modification au Plan d'urbanisme en ce qui a trait à l'augmentation de la densité de construction, au changement de l'affectation « Couvent, monastère ou lieu de culte » par l'affectation « Secteur mixte », de retirer le site de l'identification ensemble conventuel, d'augmenter la densité de construction et d'autoriser une hauteur maximale de 2 à 23 étages. Cette modification fait l'objet du sommaire décisionnel 1248339001.

Le Conseil municipal peut adopter un règlement en vertu du paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ chapitre C-11.4).

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

[Le site](#)

L'ancien Monastère de la Résurrection est sis au 5750, boulevard Rosemont. La propriété est circonscrite au nord par le boulevard Rosemont, à l'est par la rue Dickson, à l'ouest par le lot 3 637 409 du Cadastre du Québec ainsi que par le Parc du Bois-des-Pères, désigné parc public en 2001. Elle a une superficie de près de 24 800 m². À l'origine située en pleine campagne, la propriété se trouve maintenant dans une aire TOD (*Transit Oriented Development*) au cœur d'un ensemble institutionnel d'importance métropolitaine. Le secteur est occupé par des institutions comme le pensionnat Notre-Dame-des-Anges et l'hôpital Maisonneuve-Rosemont, des quartiers résidentiels et des immeubles d'habitation de grande hauteur.

Aujourd'hui, l'ensemble conventuel, autour duquel ont été aménagés stationnements et débarcadères, occupe la partie nord du terrain. Le reste de la propriété se divise en pelouses délimitées par des allées jadis bordées de grands arbres et en zone boisée faisant partie du massif du Bois-des-Pères où se situait le cimetière de la communauté. Le site est désigné comme étant une grande propriété à caractère institutionnel au Plan d'urbanisme, mais ne possède aucun statut de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Le projet

Ce projet vise le redéveloppement d'un domaine institutionnel situé à proximité de quartiers résidentiels et d'établissements à caractère institutionnel. Une mixité d'usages est proposée, répartie entre le couvent existant et de nouveaux bâtiments. Il est notamment prévu de réhabiliter le couvent et son jardin pour y exercer les usages autorisés, ainsi que de densifier le site avec de l'habitation. La conservation de la totalité du boisé est prévue, afin de le céder à la Ville pour agrandir le parc du Bois-des-Pères, une cession équivalente à 30 % de la superficie du site dans le cadre de l'application du règlement sur les frais de parc (17-055) et également dans le cadre d'un accord de développement à conclure avec le développeur. L'ouverture d'une voie de circulation, la densification du site et l'aménagement de logements nécessitent la démolition d'une portion des volumes existants, soit la démolition de l'ancienne infirmerie et de la chapelle incluant le soubassement. Le cloître sera préservé afin de le mettre en valeur.

Le projet prévoit en consolider le caractère patrimonial tout en créant un nouveau milieu de vie durable.

L'affectation actuelle prescrite au Plan d'urbanisme « Couvent, monastère ou lieu de culte » ainsi que la densité de construction ne permettent pas le projet proposé. Les modifications au plan d'urbanisme demandées par les requérants consistent à remplacer l'affectation « Couvent, monastère ou lieu de culte » par l'affectation « Secteur mixte », à porter la hauteur maximale à 23 étages et augmenter le taux d'implantation. Des dispositions réglementaires complémentaires contiendraient des normes et paramètres relatifs aux usages et à la volumétrie.

Les caractéristiques du projet en résumé :

- Usages : principalement habitation, espaces communautaires ou institutionnels et espaces commerciaux;
- Création de plus ou moins 900 logements dans le secteur;
- Cession d'une superficie équivalente \pm 30 % du lot à des fins de conservation du Bois-des-Pères;
- Hauteur variant de 6 à 23 étages pour les nouveaux bâtiments;
- Taux d'implantation total du site de \pm 28 % (incluant le boisé);
- Démolition de l'ancienne infirmerie et de la chapelle incluant le soubassement;
- Réfection et mise en valeur du couvent pour permettre notamment l'accueil d'espaces communautaires.

La réglementation applicable

Règlement d'urbanisme (01-279) :

- Usages : E.5 (1) – Établissement cultuel, tels lieu de culte et couvent

E.5 (2) – Centre d'hébergement et de soins de longue durée, centre de protection de l'enfance et de la jeunesse, centre de réadaptation et résidence collective

Logement et clinique médicale dans le bâtiment existant

- Hauteur : 2 à 2 étages – 0 à 9 mètres
- Marges : 1,5 mètre (latérale), 3 mètres (arrière)
- Taux d'implantation : Maximum 35 %
- Verdissement : minimum de 25 %

Les dérogations à la réglementation

Dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patie (01-279) visant à permettre :

- Une hauteur variant de 2 à 23 étages selon l'emplacement, sans limite de hauteur en mètres, en dérogation aux articles 9 et 10 qui limitent la hauteur à 2 étages et à 9 mètres;
- Une hauteur d'une construction hors toit de 6,5 mètres en dérogation à l'article 21.1 qui limite à un maximum de 2 mètres pour l'emplacement 2;
- Un recul des constructions hors toit de 4 mètres depuis une façade en dérogation à l'article 22.1 qui exige un recul équivalent à 2 fois la hauteur pour l'emplacement 2;
- Une hauteur en mètres et en étages sans appliquer de règle d'insertion en dérogation aux articles 24 et 25;
- Un taux d'implantation maximal variant entre 50 % et 65 %, selon l'emplacement, en dérogation à l'article 40 qui limite l'implantation à 35 %;
- Un mode d'implantation jumelé en dérogation aux articles 46 et 49 qui limite le mode d'implantation à isolé et applique des règles d'insertions;
- Une marge latérale et arrière de 4 mètres en dérogation aux articles 71 et 75 qui exigent une marge variant selon la hauteur en mètres prescrite;
- Des usages des familles habitation, commerce et équipement collectif et institutionnel en dérogation à l'article 122 qui autorise uniquement les usages des catégories E.5(1) et E.5(2), sauf pour l'emplacement 5;
- L'aménagement de logement en sous-sol en dérogation à l'article 143.1 pour les emplacements 1 et 4;
- Des balcons faisant saillie jusqu'à 2,5 mètres en dérogation à l'article 329 (2°) qui limite la saillie à 1,5 mètre pour l'emplacement 2;
- Un cabinet hors sol abritant un équipement mécanique en cour avant en dérogation à l'article 341 ligne 9;
- L'abattage d'arbres, lorsque situé dans l'aire d'implantation ou à moins de 3 mètres de l'aire d'implantation d'une construction en dérogation à l'article 380 qui limite les constructions au bâtiment principal pour l'emplacement 5;
- La plantation d'un nombre d'arbres fixe en dérogation à l'article 383.1 qui exige 1 arbre par 50 m² d'espace libre, sauf pour l'emplacement 5 et 6;
- De calculer une superficie verdie sur dalle dans le taux de verdissement en dérogation à l'article 413.3 pour l'emplacement 2;
- De ne pas exiger de quai de chargement pour le couvent malgré un changement d'usage ou agrandissement en dérogation aux articles 537, 542, 543 et 544;
- Une largeur maximale de 7,5 mètres pour une voie d'accès sur la rue Dickson en

dérogation à l'article 579.1 qui limite à un maximum de 5,5 mètres, pour l'emplacement 2;

- Un nombre d'unités de stationnement de 1 par logement ne possédant qu'une chambre, en dérogation à l'article 614 qui exige 2 cases par logements pour l'emplacement 2.

Dérogations au Règlement de lotissement de l'arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie (RCA-99) afin de permettre :

- La conception d'une rue au sein du projet en dérogation aux articles 11 et 12 qui régit la longueur d'une rue.

En plus des dérogations ci-dessus, il est autorisé la démolition d'une portion du couvent (chapelle, son soubassement et infirmerie), et ce afin de permettre la construction résidentielle.

Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050

La proposition du PUM, dont l'adoption finale n'est pas attendue avant le début de l'été 2025, soit après le présent processus d'autorisation, a été réalisée en concertation avec l'Arrondissement afin de prendre en compte les différents enjeux du territoire de l'Arrondissement.

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

Le projet et règlement d'article 89 permettront de répondre à l'enjeu, identifié par ce document de planification, qu'est « la vacance du site de l'église et couvent de la Résurrection représentant un potentiel de redéveloppement dans le secteur ».

Nous sommes d'avis que le projet proposé répond aussi aux objectifs identifiés pour cet îlot qui sont, entre autres, de:

- « saisir les opportunités de densification du cadre bâti, notamment sur le site du couvent de la Résurrection »;
- « saisir les opportunités en termes de logements et construire des logements sociaux, abordables et familiaux »;
- « protéger et valoriser les milieux naturels d'intérêts, dont le Boisé des Pères »;
- « redonner accès à la population riveraine au Boisé des Pères, notamment par le boulevard Rosemont »;
- « envisager l'établissement d'un équipement culturel pour répondre au déficit observé dans l'est de l'arrondissement ».

JUSTIFICATION

La Direction du développement du territoire et des études techniques recommande favorablement le redéveloppement du site et estime que les modifications proposées au Plan d'urbanisme sont souhaitables pour les raisons suivantes:

- Le projet est situé dans une aire TOD et répond aux objectifs de densification du secteur préconisé par le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) ainsi que par le Plan d'urbanisme (PU);
- Le projet contribue à répondre aux besoins actuels de logements sur le territoire de l'Arrondissement et de la Ville de Montréal;
- Le projet contribue à la construction sur site de logements sociaux en application du RMM;
- Le projet prévoit la conservation de la portion boisée du site afin d'assurer la préservation et l'élargissement du parc du Bois-des-Pères;
- Le projet prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs et de parcours piétons contribuant à l'animation et à l'appropriation des lieux par les citoyens;
- Le projet prévoit la préservation et la mise en valeur du couvent.

Avis du comité mixte (Comité Jacques-Viger et Conseil du patrimoine de Montréal)

Le projet a été soumis une première fois au comité mixte le 29 septembre 2023 pour avis préliminaire. Le comité, composé du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et du Comité Jacques-Viger (CJV), était en accord avec le scénario de mise en valeur et de redéveloppement proposé, mais l'analyse de certains enjeux a conduit le comité mixte à formuler des recommandations en vue de bonifier le projet. Le comité a aussi souligné la démarche participative préalable mise en place par le promoteur.

Les recommandations et suggestions portaient principalement sur l'articulation historique et fonctionnelle de l'ensemble du site, la requalification des composantes existantes, la mise en valeur de la topographie et de coulée verte, le phasage, les liens entre le cloître et le boisé.

À la suite de ce passage, le projet a été bonifié et soumis une seconde fois au comité mixte le 3 mai 2024. Le comité a émis un avis favorable avec des recommandations visant principalement à assurer la viabilité de l'ensemble du site, la préservation des composantes d'intérêt du couvent, l'intégration des futures constructions et la préservation d'un couvert végétal quatre saisons.

Le cadre réglementaire de l'article 89 permettra, en grande partie, d'encadrer le projet afin de répondre aux recommandations des membres du comité mixte. Les avis peuvent être consultés en pièce jointe du présent sommaire.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

N/A

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en changements climatiques.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Construction de près de 900 logements;

- Mise en valeur et occupation d'un bâtiment d'intérêt;
- Protection d'une grande superficie boisée.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Les opérations de communication seront prises en charge par l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de son mandat.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Résolution du conseil d'arrondissement : automne 2024

- Résolution du comité exécutif : automne 2024
- Avis de motion, adoption du projet de règlement et mandat à l'OCPM par le conseil municipal : automne 2024
- Tenue des activités de l'OCPM et dépôt du rapport de consultation : hiver 2024
- Adoption du règlement par le Conseil municipal : hiver/printemps 2025
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement et de développement : hiver/printemps 2025
- Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale : printemps 2025

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Sylvain THÉRIAULT, Service de l'habitation

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité
Judith MAGEAU-BELAND, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 19 août 2024
Judith MAGEAU-BELAND, 9 juillet 2024

RESPONSABLE DU DOSSIER

Alexandre PLANTE
Conseiller en aménagement

Tél : 263-999-5262
Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2024-07-08

Félix CHAMPAGNE-PICOTTE
chef(fe) de division - urbanisme, permis et
inspections (arrondissement)

Tél : 514-968-2431
Télécop. :