
AVIS PRÉLIMINAIRE DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Réunis en comité mixte le 29 septembre 2023

Redéveloppement du site de l'ancien Monastère de la Résurrection

AC23-RPP-01

Localisation :	5750, boulevard Rosemont Arrondissement de Rosemont–La Petite Patrie
Reconnaissance municipale :	Grande propriété à caractère institutionnel (PU, Patrimoine bâti, 2016) Immeuble de valeur exceptionnelle (Cahier du patrimoine urbain, 2005)
Reconnaissance provinciale :	Monastère inventorié (RPCQ) Chapelle du monastère inventoriée (ILCQ, 2003)
Reconnaissance fédérale :	Aucune

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger (ci-après le comité mixte) sont les instances consultatives de la Ville de Montréal en matière de patrimoine et d'urbanisme (règlements 02-136 et 12-022). En réponse à la demande de l'Arrondissement de Rosemont–La Petite Patrie, le comité mixte émet un avis préliminaire conformément à l'article 11 du règlement du CJV (12-022), considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme et qu'il est lié à un projet de règlement adopté en vertu du paragraphe 1 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Le CPM est aussi interpellé, considérant les enjeux patrimoniaux liés au projet.

CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le comité mixte a rencontré les représentants de l'Arrondissement de Rosemont–La Petite Patrie et les représentants externes le 29 septembre 2023 au sujet du projet de redéveloppement du site de l'ancien Monastère de la Résurrection qui lui a été soumis pour un avis préliminaire.

HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION

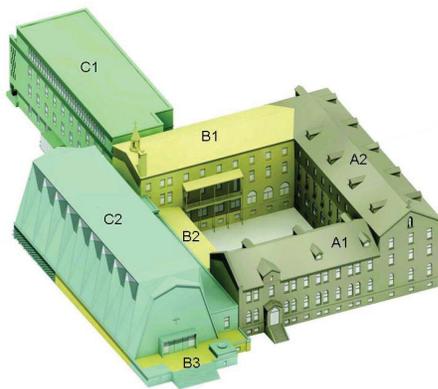
L'ancien Monastère de la Résurrection est sis au 5750, boulevard Rosemont. La propriété est circonscrite au nord par le boulevard Rosemont, à l'est par la rue Dickson, à l'ouest par le pensionnat Notre-Dame-des-Anges et au sud par le Parc du Bois-des-Pères, désigné parc public en 2001.

La présence des franciscains à Rosemont remonte à près de 110 ans, le domaine ayant été acquis autour de 1910. De 1921 à 1966, on y enseigne la théologie. Les frères s’y préparent dans l’étude et la prière à leur mission de prêtre, professeur ou évangéliste. En 1961, une nouvelle infirmerie accueille et soigne les franciscains malades ou âgés. En 1968, l’administration provinciale s’installe au troisième étage. Les franciscains quittent le monastère en 2022.

Le monastère a été érigé en plusieurs phases entre 1914 et 1961. Les constructions se déploient selon un plan monastique autour du jardin du cloître, sauf l’aile de l’infirmerie. Chacune des composantes est représentative des systèmes constructifs de l’époque qui l’a vue naître. Les premières ailes seront construites en pierre de taille, dans un appareillage massif terminé par un toit à deux versants. En 1960-61, l’aile de l’infirmerie et la chapelle complètent l’ensemble bâti selon un vocabulaire moderne plus épuré. Le projet de la chapelle est marqué par le renouveau liturgique ainsi que par les recherches structurales sur le béton. Son enveloppe porteuse plissée est composée de panneaux de béton préfabriqués et postcontraints. Cette solution crée une nef exempte de support. Le vitrage des baies à la jonction des murs et du toit est décoré par le franciscain Bernard de Brienne, qui a aussi réalisé des peintures murales dans le vestibule.

À l’origine située en pleine campagne, la propriété subit les effets de l’urbanisation et de la venue de l’automobile. Le secteur sera occupé par des institutions comme le pensionnat Notre-Dame-des-Anges et l’hôpital Maisonneuve-Rosemont, et par des quartiers résidentiels. Le cadre urbain se transforme avec l’élargissement du boulevard Rosemont, la canalisation du ruisseau Molson, le chantier du Parc Olympique et la ligne verte du métro.

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.¹



Vue à vol d’oiseau de l’ensemble conventuel et vue aérienne du site. (Source : documentation fournie par l’Arrondissement)

Légende

A1 et A2 — Ailes Ouest du noviciat-scolasticat et Sud, 1914
B1, B2 et B3 — Aile Est, cloître et soubassement de la chapelle, 1922
C1 et C2 — Infirmerie provinciale et chapelle, 1960

¹ Le texte est une synthèse de : France Vanlaethem, et coll., « Monastère de la Résurrection », *Sur les traces du Montréal moderne et du domaine de l’Estérel au Québec*, Bruxelles, CIVA, Montréal, Docomomo Québec, 2007, p. 161 ; CUM, « Monastère de la Résurrection », *Répertoire d’architecture traditionnelle sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal : les couvents*, CUM, Service de la planification urbaine, 1984, p. 256-259 et Atelier Christian Thiffault, *Évaluation de l’intérêt patrimonial du couvent de la Résurrection*, Montréal, 27 octobre 2016, 132 p.

DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet vise le redéveloppement d'un domaine institutionnel situé à proximité de quartiers résidentiels et d'établissements publics. Il y propose une mixité d'usages. Il prévoit notamment la réhabilitation du monastère, du cloître et de son jardin pour usage communautaire, ainsi que la densification du site avec de l'habitation privée et de l'habitation sociale. Il envisage la conservation du boisé qui sera offert à la Ville pour agrandir le parc du Bois-des-Pères, une cession de 30 %. Il prévoit par ailleurs la démolition de l'ancienne infirmerie et de la chapelle. La propriété des franciscains est désignée immeuble de valeur patrimoniale exceptionnelle au plan d'urbanisme de la Ville. La chapelle fait partie de l'inventaire des lieux de culte du Québec ; elle est inscrite, avec le monastère, au répertoire du patrimoine culturel du Québec. Quant au Bois-des-Pères, devenu un parc public, il est inscrit par le plan d'urbanisme au patrimoine naturel de l'Arrondissement de Rosemont–La Petite-Patrie. La propriété n'a pas de statut de protection en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Le projet prévoit en consolider le caractère patrimonial tout en créant un nouveau milieu de vie durable.

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 » et à porter le COS maximal à 3,34 et la hauteur maximale à 20 étages ou 65 m. Des dispositions réglementaires complémentaires contiendraient des normes et paramètres relatifs aux usages et à la volumétrie. L'avis du comité mixte vise à alimenter la poursuite de la conception du projet.

ANALYSE DES ENJEUX

Le comité mixte apprécie la présentation faite par les requérants. Il félicite également le promoteur immobilier pour la démarche participative préalable pour explorer les options relatives à la vocation du monastère et de son cloître. Il l'encourage à entretenir la relation avec le milieu communautaire. L'analyse des enjeux conduit le comité mixte à formuler les recommandations qui suivent, en vue de bonifier le projet.

Contexte urbain

D'entrée de jeu, le comité mixte s'inquiète du manque d'information au sujet du projet de modernisation de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont. L'impact du chantier risque d'être considérable tant à l'égard du projet à l'étude que des institutions bordant le boulevard Rosemont et du massif naturel du boisé des Pères. Estimant qu'il faut amorcer une conversation à cette fin avec le ministère de la Santé, le comité mixte aimerait notamment qu'on s'assure d'une solide connaissance des composantes naturelles de la propriété des franciscains, du parc et du site de l'hôpital lui-même, et qu'on documente l'impact du projet de l'hôpital sur ces composantes. Qu'en sera-t-il, par exemple, du déblaiement de la neige des vastes stationnements extérieurs ou de la gestion des déchets de l'hôpital ? Peut-on prévoir une zone tampon à l'égard de la forêt dans son ensemble, afin de protéger durablement les acquis que sont la création du parc public en 2001 et les engagements liés au redéveloppement de la propriété des franciscains ?

S'agissant du contexte urbain, le comité mixte s'interroge aussi sur la capacité du secteur à desservir des centaines de nouveaux résidents et usagers. La capacité du quartier à offrir de façon satisfaisante les services et commerces de proximité reste à démontrer.

Jardins, paysage et approche commémorative

Le comité mixte croit nécessaire de tenir compte davantage de la logique historique et fonctionnelle unissant les composantes bâties, les jardins et le boisé, afin de mieux ancrer le projet de redéveloppement. Dans cet esprit, l'approche commémorative des aménagements paysagers devrait être fondée sur un concept et une période de référence plus concrets et précis. Ainsi, les aménagements commémoratifs devraient davantage avoir pour but de rappeler la fonction des aménagements passés plutôt que d'évoquer des motifs symboliques abstraits. Par exemple, les aménagements effectués par les religieux, tantôt voués à la contemplation et au recueillement, tantôt voués à l'horticulture, devraient guider les aménagements futurs.

Le site est un témoin visible, dans l'Est de la ville, des grandes terrasses qui prolongent le mont Royal. Il a aussi une valeur symbolique très actuelle, en harmonie avec la tradition franciscaine. Le comité mixte encourage le promoteur immobilier à mettre en valeur la topographie du site et la coulée verte résiduelle le long de la rue Dickson, sans construction ni accès au stationnement souterrain. Le comité est aussi d'avis qu'il faut conserver le lien de continuité entre le monastère et le boisé.

Usages proposés et programme architectural



Plan d'ensemble proposé : implantation et usages. (Source : documentation fournie par l'Arrondissement)

Le comité mixte est d'avis que la mixité des usages communautaires et résidentiels contribuera au succès de la réhabilitation de l'immeuble patrimonial et à la viabilité du projet. Il suggère de réfléchir dès maintenant au phasage du volet communautaire en poursuivant la réflexion programmatique pour s'assurer de sa faisabilité. Cette avenue paraît prometteuse, considérant la présence de plusieurs écoles et collèges ainsi que de l'hôpital dans le proche voisinage. Donnant pour exemple la conversion de la maison mère des Sœurs grises par l'université Concordia, le comité mixte invite le promoteur immobilier à explorer des partenariats avec les institutions du voisinage. Parmi les autres enjeux à clarifier dans le scénario du projet, le comité mixte croit important d'accroître la diversification de l'offre résidentielle qui pourrait inclure des unités de type chambrettes (« coliving »), le lotissement en vue des cessions de terrains et de bâtiments requises, la gouvernance du processus de réhabilitation du monastère et de l'aménagement des logements sociaux et l'entretien à long terme du domaine.

Enjeux patrimoniaux et développement durable

De l'avis du comité mixte, la réflexion sur l'articulation d'ensemble et la cohérence du projet n'est pas suffisamment aboutie. Le projet devrait davantage se déployer en continuité avec les aménagements et le cadre bâti existant. Son développement serait plus cohérent et mieux intégré aux composantes conservées. Les trois blocs devraient être conçus comme un ensemble unifié, reflétant une continuité formelle qui respecte l'esprit du lieu. À cette fin, le comité mixte invite le promoteur immobilier à étoffer sa connaissance des composantes historiques du site en recourant, le cas échéant, à des expertises additionnelles. Il est également d'avis que le projet gagnerait à adopter une véritable stratégie de développement durable et à prioriser la conservation des composantes existantes. Une meilleure compréhension de l'évolution de ce site pourrait s'appuyer sur une analyse comparative d'autres ensembles conventuels qui ont été requalifiés en poursuivant le déploiement du plan monastique initial.

Le comité mixte s'interroge sur les logements sociaux proposés en bordure de la rue Dickson (bloc B) et sur la démolition de l'aile de l'infirmerie. Cette composante bâtie, qui présente les conditions propices à une requalification et son implantation par rapport à l'ensemble conventuel, s'apprécie davantage par sa position avantageuse et son intégration au paysage urbain marqué par la coulée verte qui domine cette portion de l'avenue Dickson. Le comité suggère de revoir le scénario d'intervention de l'ancien monastère (bloc C) et de considérer la requalification de l'infirmerie pour y intégrer du logement social puisque cette aile est connectée directement au cloître et aux espaces communautaires. Cela aurait le mérite de conserver l'alignement avec la chapelle ou le volume qui pourrait la remplacer, selon les conclusions qui seront dégagées par les expertises en cours.

Pour la chapelle, dont la technique de construction était particulièrement innovante, le comité mixte n'est pas convaincu qu'elle soit obligatoirement vouée à la démolition en se basant sur l'étude déposée dans la documentation. Il recommande au promoteur immobilier de procéder à des analyses plus poussées pour valider l'état de la structure, définir les correctifs pouvant être apportés aux éléments dégradés et évaluer la faisabilité d'une requalification en fonction des potentiels que peuvent offrir ces espaces. Ces analyses devraient être jointes à la documentation d'une prochaine rencontre avec le comité mixte.

S'agissant des résidences privées (bloc A), le comité mixte note qu'avec le plan proposé, les bâtiments feraient obstacle au lien paysager historique entre le cloître et le boisé. Il suggère de revoir la solution proposée, par exemple en pratiquant une ouverture à travers le bloc A vers le boisé ou en élargissant les allées prévues. L'ensoleillement de la cour intérieure et la perméabilité du bâtiment devraient aussi être planifiés avec soin.

AVIS PRÉLIMINAIRE ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger réunis en comité mixte émettent un avis préliminaire à la demande visant le redéveloppement du site de l'ancien Monastère de la Résurrection selon le projet qui lui a été présenté. Ils formulent les recommandations suivantes :

À l'Arrondissement :

01. Aborder la modernisation de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont avec le ministère de la Santé pour en établir l'impact sur le projet à l'étude et sur le secteur limitrophe ; considérer créer une zone tampon servant à protéger

l'intégrité du domaine des franciscains et du boisé des Pères ;

02. Démontrer que le secteur est en mesure de desservir les nouveaux résidents et usagers, et valider l'accès aux services et commerces de proximité ;

Au promoteur immobilier :

03. Mieux articuler le projet avec la logique historique et fonctionnelle unissant les composantes bâties, les jardins et le boisé, afin de mieux ancrer le projet de redéveloppement sur le cadre bâti existant et sur la cohérence du plan monastique initial ;
04. Adopter une stratégie de développement durable visant la requalification du plus grand nombre de composantes existantes ;
05. Clarifier le parti pris de l'approche commémorative des aménagements paysagers et le choix de la période de référence en tenant compte des autres couches historiques présentes et fonder les rappels commémoratifs sur les fonctions et activités concrètes qui ont marqué les aménagements passés sur le site ;
06. Mettre en valeur la topographie du site et la coulée verte résiduelle le long de la rue Dickson, sans construction ni accès au stationnement souterrain ; conserver le lien de continuité entre le monastère et le boisé ;
07. Réfléchir dès maintenant au phasage du volet communautaire tout en poursuivant la réflexion programmatique et explorer à cette fin des partenariats éventuels avec les institutions avoisinantes ;
08. Clarifier le scénario du projet quant à la diversification de l'offre résidentielle, au lotissement du domaine en vue des cessions de terrains et de bâtiments, à la gouvernance du projet à l'entretien du domaine ;
09. Revoir le scénario d'intervention en privilégiant la requalification de l'aile de l'infirmerie, laquelle peut offrir des atouts pour un usage à des fins de logement social ;
10. Procéder à des analyses plus poussées de l'état et des potentiels de la chapelle pour valider l'état de la structure et évaluer la faisabilité de sa requalification et les potentiels que ces espaces peuvent offrir ;
11. Revoir la conception du bloc résidentiel privé pour 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 ou un élargissement des allées prévues au projet.

Note adressée au demandeur :

Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Jean Paré

Le 27 octobre 2023



Denis Boucher

Le 27 octobre 2023