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

Réunis en comité mixte le 3 mai 2024

Redéveloppement du site de l'ancien Monastère de la Résurrection

AC24-RPP-01

| | |
|------------------------------|--|
| Localisation : | 5750, boulevard Rosemont Arrondissement de Rosemont–La Petite Patrie |
| Reconnaissance municipale : | Grande propriété à caractère institutionnel (Plan d'urbanisme) Immeuble de valeur exceptionnelle (Évaluation du patrimoine urbain ¹) Secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel (Plan d'urbanisme) |
| Reconnaissance provinciale : | Ensemble conventuel des Franciscains inventorié (RPCQ) Chapelle du couvent de la Résurrection inventoriée (ILCQ) |
| 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). Ils émettent un avis en réponse à la demande de l'Arrondissement de Rosemont–La Petite Patrie, 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 3 du premier alinéa 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 ET HISTORIQUE DU SITE

Le comité mixte a rencontré, lors de sa réunion tenue le 3 mai 2024, les représentants de l'Arrondissement de Rosemont–La Petite Patrie et du Service de l'urbanisme et de la mobilité, ainsi que ceux du promoteur et des firmes-conseils externes. L'avis du comité mixte est sollicité sur le projet de redéveloppement du site de l'ancien Monastère de la Résurrection, situé au 5750, boulevard Rosemont. Une version préliminaire du projet de redéveloppement avait été présentée au comité mixte en septembre 2023, donnant lieu à un avis préliminaire (AC23-RPP-01) daté du 27 octobre 2023.

Le domaine de l'ancien Monastère de la Résurrection a été acquis par les franciscains vers 1910. 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-Angeles et au sud par le parc du Bois-des-Pères, désigné parc public en 2001. Le monastère a été érigé en plusieurs

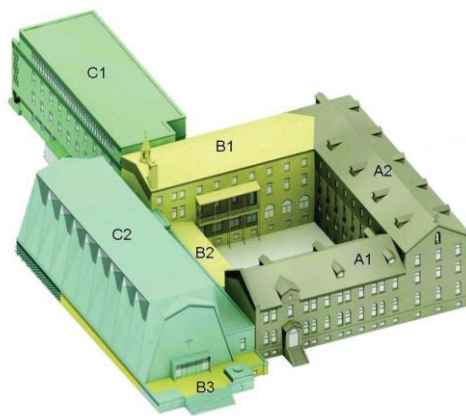
¹ Ville de Montréal, *Évaluation du patrimoine urbain de l'Arrondissement de Rosemont–La Petite Patrie*, 2005

phases à partir de 1914 et jusqu'en 1960-61, avec la construction de la chapelle et de l'infirmérie. Les franciscains ont quitté le monastère en 2022.

Les constructions se déploient selon un plan monastique autour du jardin du cloître, sauf l'aile de l'infirmérie. Chacune des composantes est représentative des systèmes constructifs de l'époque qui l'a vue naître. Les premières ailes sont construites en pierre de taille, dans un appareillage massif terminé par un toit à deux versants. L'aile de l'infirmérie 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. 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.

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.²



Légende

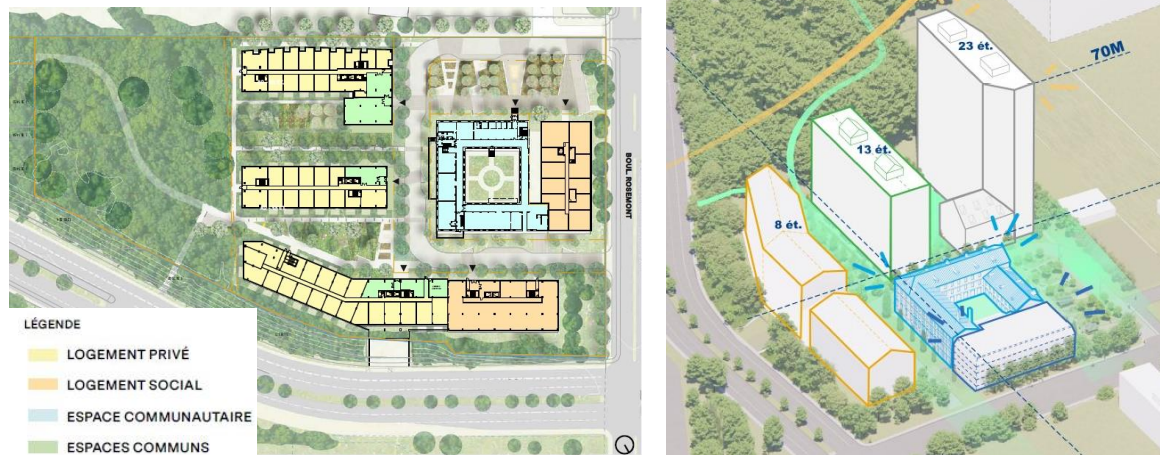
A1 et A2 — Ailes Ouest et Sud du noviciat-scolasticat, 1914

B1, B2 et B3 — Aile Est, cloître et soubassement de la chapelle, 1922

C1 et C2 — Infirmérie provinciale et chapelle, 1960

Vue à vol d'oiseau de l'ensemble conventuel et vue aérienne du site. (Source : Ville de Montréal, 2023)

² 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.



Plan d'ensemble proposé : programmation et axonométrie. (Source : documentation fournie par l'Arrondissement, 2024)

DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet vise la requalification à des fins mixtes d'un domaine institutionnel situé à proximité de quartiers résidentiels et d'établissements publics. Il propose la densification du site avec de l'habitation privée et des logements sociaux ainsi que la réhabilitation du monastère, du cloître et de son jardin à des fins communautaires. Il prévoit par ailleurs la démolition de la chapelle et de l'ancienne infirmerie. Il inclut aussi la cession du boisé des Pères à la Ville.

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 », ainsi que l'ajout d'un nouveau secteur 21-15 avec une hauteur autorisée de 2 à 23 étages hors-sol, un taux d'implantation au sol moyen ou élevé et une implantation isolée, jumelée ou contiguë. Quant au règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte, il établit, avec ses annexes, les conditions et les critères de réalisation du projet de requalification, notamment sur l'implantation des bâtiments, le langage architectural et l'aménagement des espaces extérieurs.

ANALYSE DES ENJEUX

Le comité mixte apprécie la présentation des requérants ainsi que le suivi donné à l'avis préliminaire (AC23-RPP-01). Il formule ses commentaires et ses recommandations dans les lignes qui suivent.

L'avenir du domaine : vocation et gestion

Pour la requalification d'un domaine comme celui des franciscains, l'ampleur du potentiel de développement et la présence de bâtiments et de jardins d'un grand intérêt patrimonial appellent une proposition mariant qualité architecturale et mise en valeur des composantes patrimoniales. Dans la proposition à l'étude, le promoteur est

sensible à ces enjeux, de même qu'aux orientations privilégiées par la Ville en matière de densification et de réponse aux besoins en habitation.

À cet égard, le comité mixte salue l'initiative de donner une vocation communautaire à l'ancien monastère et de faire place à des logements sociaux. Il se préoccupe toutefois de la viabilité de ce volet, puisque le promoteur ne s'engage pas à le réaliser mais en laisserait le soin à des organismes sans but lucratif. Or, les ressources financières de ces derniers sont limitées et incertaines. Cela pourrait mettre à risque la réalisation du volet sociocommunautaire, aussi bien quant à la qualité architecturale qui devrait être exemplaire dans tout le projet que pour la préservation et l'entretien à long terme des composantes patrimoniales.

Le comité mixte est d'avis que le projet devrait reposer sur de solides bases financières. Il estime qu'il serait souhaitable que le plan d'investissement réunissant plusieurs partenaires vise à assurer la viabilité du projet dans son ensemble, aussi bien celle du monastère dans sa nouvelle vocation que celle des logements sociaux. Il recommande d'explorer davantage les options à cette fin, qu'il s'agisse d'une entente de développement, d'une fiducie ou autre. C'est en maintenant les obligations du promoteur à l'égard du monastère et des logements sociaux au moins jusqu'à ce qu'ils soient pris en charge de façon définitive qu'on assurera la viabilité du projet tant du point de vue patrimonial que sociocommunautaire.

La chapelle et l'infirmierie

Le comité mixte se désole de l'intention de démolir la chapelle. D'une grande valeur patrimoniale, elle demeure un témoin de l'architecture moderne des années 1960, ce qui lui confère une importance aussi grande que les parties plus anciennes du monastère. Du reste, l'étude complémentaire sur l'évolution du site révèle la qualité de cet ensemble conventuel dont chaque composante est apparue au fil du temps. La chapelle en constitue une addition cohérente, traitée de façon moderne avec une grande maîtrise des techniques constructives avant-gardistes de l'époque.

Si la chapelle devait être démolie, le comité mixte recommande que le bâtiment qui la remplacerait soit d'une qualité architecturale exemplaire. Partie prenante de la pérennité de l'ensemble conventuel, il devrait s'arrimer au monastère en reprenant la même implantation que la chapelle tout en s'intégrant harmonieusement au cadre urbain, puisqu'il constituerait l'interface principale avec celui-ci le long du boulevard Rosemont. Le comité mixte note aussi qu'il serait dédié à des logements sociaux. Une fonction communautaire au rez-de-chaussée pourrait s'y ajouter, perpétuant la vocation rassembleuse de l'ancienne chapelle.

S'agissant de l'infirmierie, le comité mixte en déplore également la démolition éventuelle, considérant qu'il s'agit d'une composante en bon état de l'ensemble conventuel. Il regrette que ce bâtiment n'ait pas été retenu au terme de l'évaluation des scénarios relatifs aux logements sociaux.

L'ancien couvent

Le comité mixte souscrit aux principes de conservation proposés pour l'ancien couvent. Il est favorable au scénario visant à intervenir le moins possible sur l'immeuble et à occuper le lieu sans le transformer. Il appuie aussi l'objectif de conserver les composantes d'origine encore présentes. Il recommande toutefois d'éviter d'opter pour une période de référence spécifique, qui est un parti pris discutable. Le comité mixte préconise davantage la justification des

interventions sur les éléments caractéristiques acquis au fil du temps pour déterminer ce qui mérite d'être préservé et ce qui peut être modifié ou éliminé. Cet exercice peut s'appuyer sur les éléments caractéristiques définis dans l'énoncé d'intérêt patrimonial.

Le comité mixte note par ailleurs les références commémoratives et symboliques sur l'histoire, l'occupation originale et la mémoire du site. Il souligne l'importance d'en évoquer la fonction monastique aussi bien dans l'aménagement du site que dans la programmation des éventuelles activités. Il recommande notamment de rendre perceptible l'empreinte de la chapelle, bien que le meilleur moyen de rappeler l'histoire du lieu aurait été de conserver ses témoins bâtis significatifs, soit l'infirmerie et la chapelle qui sont vouées à la démolition.

La proposition architecturale

Le comité mixte note avec satisfaction que le projet sera soumis à des exigences particulières dans le règlement adopté en vertu de l'article 89, et tout particulièrement dans son annexe F. S'agissant de la gradation des bâtiments résidentiels d'habitation, le comité mixte la considère appropriée. Il s'inquiète toutefois de la hauteur des deux tours, craignant qu'elles donnent l'impression d'écraser le monastère et les autres constructions de moindre hauteur. Elles risquent aussi de faire obstacle à la lumière naturelle, notamment dans le jardin du cloître.

En ce qui concerne le stationnement souterrain, le comité mixte recommande que l'accès à partir de la rue Dickson soit aménagé en portant attention à la sécurité des piétons et en minimisant son impact visuel.

Les services de proximité

Le comité mixte rappelle qu'on devra s'assurer de répondre aux besoins en commerces et services de proximité pour les nouveaux résidents. À cet égard, l'espace conçu comme parvis communautaire pourrait y gagner en attractivité en accueillant, par exemple, un marché public.

Le cadre paysager et le pôle hospitalier Maisonneuve-Rosemont

Le comité mixte apprécie la sensibilité du traitement paysager, avec la succession de sous-espaces, le maintien de composantes paysagères patrimoniales et la plantation d'espèces anciennes. Il recommande de favoriser la végétalisation en toute saison, en plantant par exemple des conifères le long de la rue Dickson.

Le comité mixte apprécie également l'idée de créer des jardins nourriciers voués à l'autocueillette aux abords du parvis. Il s'interroge toutefois sur le défi d'entretenir ces jardins et de les maintenir à long terme. Il recommande de s'assurer dès maintenant de la collaboration des partenaires impliqués.

À plus grande échelle, le comité mixte apprécie que l'implantation des tours d'habitation favorise la perméabilité du site vers le boisé des Pères. Il appuie la proposition d'aménagement paysager qui vient renforcer le corridor de biodiversité s'étendant du parc Maisonneuve au parc Francesca-Cabrini. Il s'inquiète néanmoins des répercussions du projet sur les pentes des bassins versants, les anciens cours d'eau, les milieux humides et les écosystèmes des alentours. Il s'attend à ce que l'impact du projet soit documenté et que la gestion des eaux de surface inclue les mesures de mitigation appropriées.

Le comité mixte s'interroge par ailleurs sur les répercussions des importants travaux à venir sur le terrain de l'hôpital Maisonneuve-Rosemont. Il se réjouit qu'un comité de bon voisinage soit prévu et il insiste sur l'importance d'harmoniser l'aménagement sur les deux sites, qu'il s'agisse des circulations, de la morphologie des bâtiments ou de la gestion des eaux pluviales. Il recommande notamment qu'on ajoute une zone tampon végétalisée en bordure du pôle hospitalier, fortement minéralisé.

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

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger émettent un avis favorable aux modifications du plan d'urbanisme visant le redéveloppement du site de l'ancien Monastère de la Résurrection selon le projet qui leur a été présenté. Ils conservent néanmoins des préoccupations qui les conduisent à recommander aux requérants ce qui suit :

1. Prendre les mesures appropriées pour assurer la viabilité du projet dans son ensemble, incluant sa vocation sociocommunautaire ainsi que la préservation des composantes patrimoniales;
2. Assurer un traitement architectural de qualité pour l'ensemble des nouvelles constructions, incluant les logements sociaux;
3. Pour le remplacement éventuel de l'ancienne chapelle, assurer une qualité architecturale exemplaire, la même implantation et une intégration harmonieuse eu égard à l'ancien monastère et au contexte urbain;
4. Traiter l'entrée du garage souterrain sur la rue Dickson de façon à minimiser son impact visuel tout en assurant la sécurité des piétons;
5. Veiller à ce que les nouveaux résidents et usagers aient accès à des commerces et services de proximité à hauteur de leurs besoins, en mettant à profit le parvis proposé devant le monastère;
6. Doter le site d'un couvert végétal quatre saisons, notamment le long de la rue Dickson;
7. Veiller à l'aménagement et à la gestion des jardins nourriciers de façon à assurer leur pérennité;
8. Documenter l'impact du projet sur les bassins versants, les anciens cours d'eau, les milieux humides et les écosystèmes environnants et prendre les mesures de mitigation appropriées;
9. Assurer la cohérence et l'harmonisation des plans et des travaux entre le site du projet et le pôle hospitalier Maisonneuve-Rosemont.

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré

Le 31 mai 2024

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Denis Boucher

Le 31 mai 2024

Note adressée au demandeur :

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

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.