

IDENTIFICATION **Dossier # :1248339001**

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 le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) relativement au Couvent de la Résurrection, ainsi que de mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) afin qu'il tienne les assemblées de consultation publique requises

CONTENU

CONTEXTE

Dans le cadre d'un projet de redéveloppement de la propriété sise au 5750, boulevard Rosemont, la Direction du développement du territoire et des études techniques (DDTET) de l'arrondissement de Rosemont-La Petite-Patrie 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 (RLRQ chapitre C-11.4). Cette propriété, appartenant à l'Ordre des Franciscains, comprend l'ancien Couvent de la Résurrection et se situe dans le pôle institutionnel de l'Hôpital Maisonneuve-Rosemont. Elle est délimitée 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 et au sud par le Parc du Bois-des-Pères.

Le site est composé d'un bâtiment (ensemble conventuel), d'espaces libres principalement gazonnés ou utilisés à des fins de stationnement ainsi d'une superficie boisée adjacente au parc du Bois-des-Pères. Il est identifié comme étant une grande propriété à caractère institutionnel (GPCI) au Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal (Schéma) et au Plan d'urbanisme de Montréal (PU). Toutefois, la propriété ne fait l'objet d'aucun statut de protection en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel du Québec* (P-9.002). La propriété est située en grande affectation « Dominante résidentielle » au Schéma et en affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte » au PU. Cette affectation du sol ne permet pas le changement de vocation de l'ensemble du site en usage résidentiel. Le Bois-des-Pères, adjacent à la propriété et désigné parc public en 2001, est inscrit au PU comme étant un milieu naturel d'intérêt.

Le projet déposé comprend principalement des usages résidentiels, conjointement à des usages sociocommunautaires et commerciaux complémentaires. Il comprend également la réhabilitation du couvent situé au coeur de la propriété ainsi que de son jardin, réutilisé à des fins essentiellement communautaires. La construction de bâtiments dédiés au logement social est également prévue à même le site. La portion boisée du terrain, représentant environ 30 % de la superficie de la propriété, est intégralement préservée et sera cédée à la Ville afin d'agrandir le parc du Bois-des-Pères, milieu naturel d'intérêt identifié comme un noyau principal de biodiversité à l'échelle de l'arrondissement. Pour permettre le développement de logements sociaux, la démolition des deux ailes plus récentes du couvent est prévue, soit l'infirmerie et la chapelle, toutes deux construites en 1960 alors que le

couvent date de 1914 à 1922.

Malgré la localisation du site dans une aire TOD (transit oriented development) au Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), les densités prescrites d'environ 110 log./ha au Schéma et au PU sont faibles et ne permettent pas les hauteurs envisagées pour les bâtiments à construire, en raison de l'affectation conventuelle du site. Les modifications au plan d'urbanisme demandées par les requérants consistent donc au remplacement de l'affectation « Couvent, monastère ou lieu de culte » par l'affectation « Secteur mixte », au retrait de l'identification du site comme ensemble conventuel, à l'augmentation de la densité de construction et au rehaussement de la hauteur maximale à 23 étages. Parallèlement, des dispositions réglementaires complémentaires, incluses à un règlement d'article 89, contiendront des normes et des paramètres encadrant les usages, la volumétrie ainsi que la protection et la mise en valeur des éléments patrimoniaux du site.

Le projet déposé s'appuie ainsi sur la forte valeur du patrimoine naturel et bâti du site pour en préserver les composantes les plus fortes (couvent d'origine et boisé) et y développer un nouveau milieu de vie durable. Les modifications requises au plan d'urbanisme permettent des usages appropriés sur le site, en augmentant la densité afin de libérer les espaces au sol et de s'inscrire dans une vision répondant tant aux besoins et aux orientations de la Ville de Montréal qu'aux enjeux particuliers du site.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

N/A

DESCRIPTION

Le projet

Le projet de redéveloppement prévoit :

- La construction de nouveaux bâtiments à des fins principalement résidentielles permettant l'ajout de 650 et 750 logements;
- La transformation et la mise en valeur du couvent pouvant y accueillir des usages socio-communautaires;
- La possibilité d'inclure certains usages commerciaux pour répondre aux besoins de proximité;
- La mise à disposition de terrains en vue de la construction de logements sociaux sur site (entre 100 et 150 logements) dans le cadre du RMM;
- La préservation et la cession à la Ville de la portion boisée située au sud du site ainsi que la création d'un lien piéton public donnant accès au parc du Boisé-des-Pères depuis le Boulevard Rosemont dans le cadre des frais de parc et d'un accord de développement à conclure;
- Une nouvelle voie d'accès limitant la circulation véhiculaire et favorisant le partage de la voie entre les différents usagers.

La proposition préconise un faible taux d'implantation des bâtiments, afin de libérer les espaces au sol et de permettre le verdissement de la propriété. Le projet valorise également la conservation du couvent datant de 1914-1922. La démolition de l'infirmerie et de la chapelle sera effectuée pour faire place à des projets de développement de logements sociaux.

Les phases de développement envisagées sont, dans l'ordre : la démolition de la chapelle et de l'infirmerie, le lotissement de la propriété en différents lots, la cession de l'espace boisé, l'ouverture d'une voie publique, la vente de terrain à des fins de logements sociaux, la construction de deux nouveaux bâtiments sur le site afin d'accueillir principalement de l'habitation, la mise en valeur du couvent et la construction d'un troisième bâtiment

résidentiel privé.

En parallèle de la présente demande de modification du plan d'urbanisme, le projet fait l'objet d'une demande d'autorisation en vertu du paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. À cet effet, il est aussi proposé l'adoption de ce projet de règlement (voir le sommaire décisionnel 1238339003).

Cadre réglementaire

Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

- Grande affectation : dominante résidentielle
- Identification comme une grande propriété à caractère institutionnel

Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

- Affectation : Couvent, monastère ou lieu de culte
- Densité: Secteur 21-08 (deux à dix étages)
- Taux d'implantation au sol : faible à moyen

Règlement d'urbanisme

- Usages :
 - E.5 (1) – Établissement culturel, 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 : 35 % à 65 %
- Verdissement : minimum de 25 %

Les dérogations visent principalement l'usage, la hauteur et le taux d'implantation.

Modification au plan d'urbanisme

La proposition de modification du Plan d'urbanisme vise les deux changements suivants :

1. Modifier la **carte 3.1.1** intitulée « **L'affectation du sol** » afin de remplacer l'affectation « Secteur Couvent, monastère ou lieu de culte » sur le territoire d'application illustré à l'annexe A (en pièce jointe), par une affectation « Secteur mixte ».
2. Modifier la **carte 3.1.2** intitulée « **La densité de construction** » afin d'autoriser une forte densité.
3. Modifier la **section 21.5** :
 - pour remplacer l'affectation du sol par une affectation mixte à la carte intitulée « L'affectation du sol ».
 - par la création du secteur établi « 21-15 » qui prescrit les paramètres de densité suivants :
 - bâti de 2 à 23 étages hors sol;
 - taux d'implantation moyen à élever;
 - implantation isolée, jumelée ou contiguë.
 - par la création du secteur établi « 21-15 » à la carte intitulée « La densité

de construction ».

4. Par le retrait du terrain de l'affectation du sol « Ensembles conventuels » à la carte intitulée « Les sites du patrimoine et les lieux de culte ».

Pour toute intervention ultérieure, la propriété demeure assujettie à l'application du *Règlement d'urbanisme* (01-279), notamment les critères PIIA applicables. De plus, des objectifs et critères d'évaluation spécifiques au projet sont intégrés au projet de règlement adopté en vertu du paragraphe 3° de l'article 89 de la Charte, accompagnant la présente demande de modification au plan d'urbanisme.

Les modifications proposées sont illustrées dans les annexes du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme, jointes au présent dossier.

Un examen de la conformité au schéma réalisé par la Commission municipale pourrait être requis.

Règlement pour une métropole mixte

Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, en lien avec les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira. Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001, une modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041) sera recommandée au conseil municipal, conjointement à l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier décisionnel. Cette modification du Règlement (20-041) visera l'ajout de zones de logement abordable sur les lots où la modification au Plan d'urbanisme permet d'augmenter la superficie constructible résidentielle. Là où cette augmentation se situe dans un intervalle de 20 % à 40 %, les balises prévoient une zone de logement abordable 1 (exigence de 10 %); là où cette augmentation dépasse 40 % ou qu'un changement d'affectation du sol autorise une nouvelle composante résidentielle, les balises prévoient une zone de logement abordable 2 (exigence de 20 %). La modification du Règlement pour une métropole mixte fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

Article 89

Un règlement à adopter en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, permettra l'encadrement nécessaire à l'accueil d'un projet immobilier à dominance résidentielle sur le site à l'étude. Il est attendu qu'un tel projet aura des retombées positives pour le site, le secteur et la Ville de Montréal. Les dispositions incluses au règlement visent notamment à encadrer la démolition et assurer la pérennité des éléments d'intérêt patrimonial de la propriété, la conservation du couvent, la préservation et l'amélioration des aménagements extérieurs du site, la construction de stationnement souterrain, la préservation des espaces verts ainsi que la bonification de la biodiversité. Des garanties, conditions et délais de réalisation sont fixées à ce règlement.

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

- Le projet vise la requalification du site et du couvent en s'intégrant de façon sensible au milieu d'insertion et en respectant les caractéristiques patrimoniales du grand ensemble conventuel (figure de cloître, importance aux jardins et verdissement, espace libre et emprise au sol réduite);
- La réalisation du projet a été guidée par les orientations visant :
 - ◊ La préservation de la figure de cloître;
 - ◊ La préservation du couvert végétal (boisé) et la réduction de l'emprise au sol;
 - ◊ La conservation des liens entre le couvent et le boisé;
 - ◊ La création d'un milieu de vie favorisant une mixité sociale dans un cadre de vie de qualité;
 - ◊ L'ouverture de l'ensemble à la collectivité notamment par la conservation d'une fonction socio-communautaire du couvent.
- La création d'un ensemble résidentiel sur le site respecte les objectifs du Plan d'urbanisme visant à créer des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets, en offrant notamment des logements à proximité des commerces, des services et des équipements collectifs de voisinage;
- Le projet correspond à la volonté municipale de densification dans les corridors de transport en commun et les aires TOD;
- Le projet est en accord avec les grandes orientations de l'aménagement du territoire du Schéma qui visent à favoriser un cadre de vie de qualité, soutenir le dynamisme de l'agglomération et de mettre en valeur les territoires d'intérêt;
- Le projet proposé s'intègre au site par sa concentration des bâtiments dans la portion nord du terrain et par sa réduction au minimum de l'emprise au sol des bâtiments, afin de préserver la prédominance d'espaces libres et du boisé, dont les superficies combinées représentent un peu plus de 70 % du site;
- L'implantation des bâtiments proposés se fait en respect des caractéristiques du site (espace bâti, espace libre et espace boisé);
- La requalification se démarque par la qualité de ses aménagements paysagers;
- Le design urbain préconisé permet la mise en valeur du couvent et la

- conservation de sa prédominance au cœur du site de même que sa visibilité;
- Les aménagements du domaine public aux abords du couvent s'inscrivent dans une volonté de mise en valeur de ce dernier, d'optimisation de l'intégration urbaine du projet et d'ouverture du site au public;
- Le projet ne compromet aucunement les valeurs historiques, paysagères, architecturales et artistiques associées à la grande propriété conformément l'évaluation de l'intérêt patrimonial en raison, entre autres, de la conservation des portions anciennes du couvent (1914 et 1922), de la conservation de la figure de cloître, représentatif du mode de vie des Franciscains, de la réinterprétation de l'organisation géométrique des allées et des espaces paysagers sur le site, de la préservation d'espaces libres au pourtour du couvent, de la mise en valeur du parvis et de la requalification des espaces verdis (présentement du gazon et des stationnements);
- Des critères d'intégration architecturale permettront d'assurer l'intégration des nouvelles constructions en harmonie avec le site et le couvent. Les critères d'aménagement inclus aux règlements d'article 89 ont été rédigés en respect des recommandations de l'énoncé d'intérêt patrimonial ainsi que des orientations du plan d'urbanisme et du schéma d'aménagement.

Par conséquent, 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 :

- 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 la construction sur site d'un nombre important de logements sociaux;
- Le projet contribue à répondre aux besoins actuels de logements sur le territoire de l'Arrondissement et de la Ville de Montréal;
- Le projet prévoit la cession 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'un lien piéton public vers le boisé des Pères depuis le boulevard Rosemont;
- 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 (les portions de bâtiment à démolir datent d'une époque ultérieure à la construction du cloître et sont difficilement transformables).

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 règlementaire 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 applique le plan stratégique Montréal 2030, concernant les engagements en changements climatiques et aux engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Construction de près de 900 logements, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt et protection d'une grande superficie boisée.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

N/A

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

En plus de rendre accessibles les différents avis publics sur le site internet de l'arrondissement, les opérations de communication menées sont conformes aux obligations eu égard à l'article 83 de la Charte de la Ville de Montréal. 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)

Ce projet ne contient aucune disposition assujettie à l'approbation référendaire.

Échéancier	
Modification Plan d'urbanisme	Date
Comité mixte (CJV et CPM): recommandation	3 mai 2024
CA : recommandation d'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le conseil municipal et demande de mandater l'OCPM	automne 2024
CE : recommandation d'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme par le conseil municipal et demande de mandater l'OCPM	automne 2024
CM : avis de motion CM : adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme et mandat à l'OCPM	automne 2024
OCPM : tenue d'une consultation publique et dépôt du rapport	hiver 2024
CE : recommandation d'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme	hiver/printemps. 2025
CM : adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme	hiver/printemps. 2025
Promulgation du règlement	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 (Daniel AUBÉ)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

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

Lecture :

Judith MAGEAU-BELAND, 9 juillet 2024
Caroline LÉPINE, 8 juillet 2024

RESPONSABLE DU DOSSIER

Alexandre PLANTE
Conseiller en aménagement

Tél : 263-999-5262
Télocop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2024-07-08

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

Tél : 514-968-2431
Télocop. :