



Réaffectation du bâtiment des Soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie

1420, boulevard Mont-Royal - arrondissement d'Outremont - Ville de Montréal

Addenda
16 février 2009



Projet GGBB: 303-P020678-0909-UM-0001-05

Données relatives au projet

Bâtiment	Bâtiment des Soeurs des Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie 1420, boulevard Mont-Royal arrondissement d'Outremont Ville de Montréal
Nom du propriétaire et coordonnées	Robert Couvrette Université de Montréal C.P. 6128, succursale Centre-ville Montréal, Québec H3C 3J7 Tél. : (514) 343-6242 Courriel : robert.couvrette@umontreal.ca
Nom du requérant et coordonnées	Paolo Catania Développements immobiliers F. Catania & associés inc. 9975, avenue de Catania, local B Brossard, Québec J4Z 3V6 Tél. : (450) 676-7734 Courriel : pcatania@fc Catania.com
Zone visée	PB-6
Numéros de lots	1 349 860 et 3 617 667
Superficie totale du terrain	25 966 mètres carrés
Superficie d'implantation au sol du bâtiment	± 6 968 mètres carrés
Superficie de plancher brute	39 914 mètres carrés
Rapport espace bâti / terrain	26,8%
Rapport plancher / terrain	1,54
Nombre d'unités prévu	135 unités de logement
Nombre d'étages (actuel et projeté)	Nombre d'étages actuel : 9, incluant le rez-de-chaussée et le sous-sol Nombre d'étages projeté : 9, incluant le rez-de-chaussée et le sous-sol
Hauteur du bâtiment (m)	38,87 mètres du point le plus bas au point le plus haut
Nombre de cases de stationnement actuel	Approximativement 64 cases de stationnement marquées au sol en cour avant Approximativement 34 cases de stationnement marquées au sol en cour arrière
Nombre de cases de stationnement projeté	270 de stationnement au total 246 de stationnement souterrain: <ul style="list-style-type: none"> • Avant : 20 cases • Arrière : 226 cases 18 de stationnement extérieur en cour arrière 6 de stationnement extérieur en cour avant (débarcadère)
Clientèle visée	Clientèle aisée

Approche préconisée

Une approche de concertation avec le milieu

Lors de l'annonce officielle de l'Université de Montréal de la vente du 1420, boulevard du Mont-Royal au Groupe immobilier F. Catania & associés inc., en juillet 2008, le promoteur avait déjà initié une démarche consultative avec les principaux partenaires et groupes d'intérêt, à savoir l'arrondissement d'Outremont, les amis de la Montagne et Héritage Montréal.

Cette approche illustre déjà la grande transparence privilégiée par le promoteur et la volonté d'établir une approche évolutive de planification tenant compte des préoccupations du milieu. À la fin du processus, différents comités et organismes auront été impliqués et de nombreuses rencontres de concertation auront été tenues. Mentionnons, à titre indicatif :

- Le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont;
- Le comité d'architecture et d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- Le conseil du patrimoine de la Ville de Montréal;
- Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine;
- Les citoyens de l'arrondissement.

Outre ces différents groupes, le projet sera soumis à la population via la consultation qui sera tenue par l'Office de consultation publique de Montréal.

Une approche multidisciplinaire

Considérant les enjeux de planification, de conception et économiques, le Groupe F. Catania & associés inc. a fait appel à des professionnels qualifiés dans les champs d'expertise suivants : l'urbanisme, l'archéologie, le patrimoine, l'architecture, l'ingénierie, l'architecture du paysage et la circulation. Cette approche vise à assurer l'établissement d'un projet de grande qualité parfaitement intégré à l'environnement du mont Royal et aux composantes qualitatives et historiques du site et de l'ancien couvent.

Une approche qualitative, novatrice et responsable

Le Groupe immobilier F. Catania & associés inc., soucieux d'offrir un projet de grande qualité et respectueux du caractère d'origine du bâtiment a établi une approche de concep-

tion pour la réaffectation de l'ancien couvent qui s'appuie sur les énoncés patrimoniaux formulés par le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise de la Ville de Montréal ainsi que sur les principes de développement durable, entre autres

Énoncés patrimoniaux :

- Des interventions architecturales et d'aménagement paysager respectueuses des éléments caractéristiques dans lesquels s'incarnent les valeurs urbaines, historiques, artistiques, d'usage, symboliques, archéologiques et paysagères.

Un aménagement écologique du site :

- Respect de la topographie existante;
- Reverdissement de la propriété et aménagement de toits verts;
- Réduction des îlots de chaleur (75 %);
- Gestion efficace de l'eau :
 - augmentation de la percolation des eaux de ruissellement;
 - récupération des eaux de pluies pour l'irrigation des plantations;
 - création de bassins de rétention.

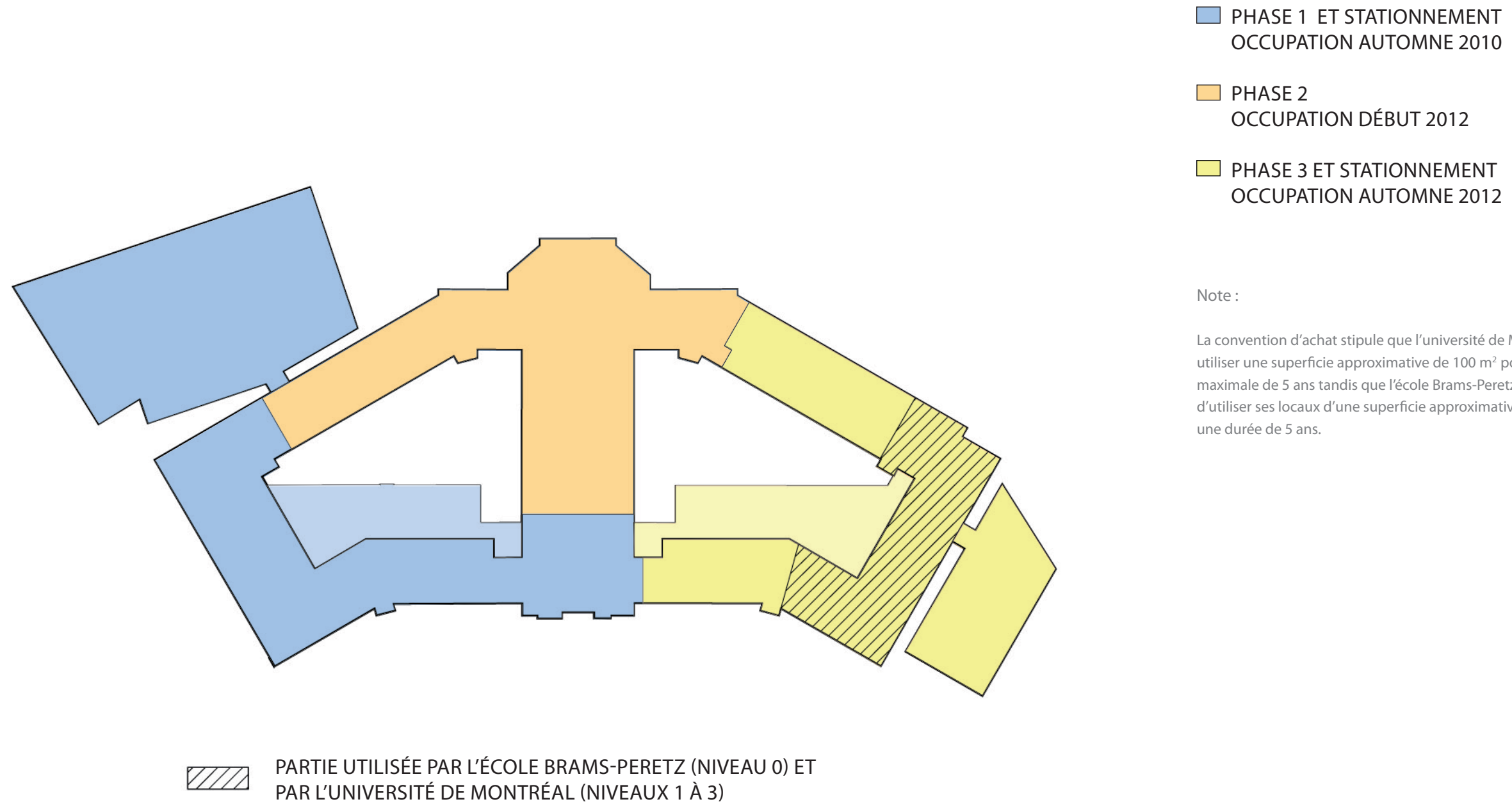
La réutilisation des matériaux et ressources :

- Réutilisation et recyclage des matériaux en place;
- Utilisation de matériaux régionaux.

La qualité de l'environnement intérieur du bâtiment :

- Préservation du caractère d'origine du bâtiment (façades extérieures, chapelle, orgue, œuvres d'art, etc.);
- Utilisation de matériaux non toxiques (faible émission COV – composé organique volatil);
- Mise à niveau des équipements mécaniques;
- Fenestration à haute capacité thermique.

PLAN DE PHASAGE



Note :

La convention d'achat stipule que l'université de Montréal peut utiliser une superficie approximative de 100 m² pour une période maximale de 5 ans tandis que l'école Brams-Peretz peut continuer d'utiliser ses locaux d'une superficie approximative de 150 m² pour une durée de 5 ans.

Figure 20 - Plan de phasage et usages temporaires

PLAN DE STATIONNEMENT

NIVEAUX DE PLANCHER: 120 ET MOINS
 TOTAL DES STATIONNEMENTS INTÉRIEURS: 246 PLACES

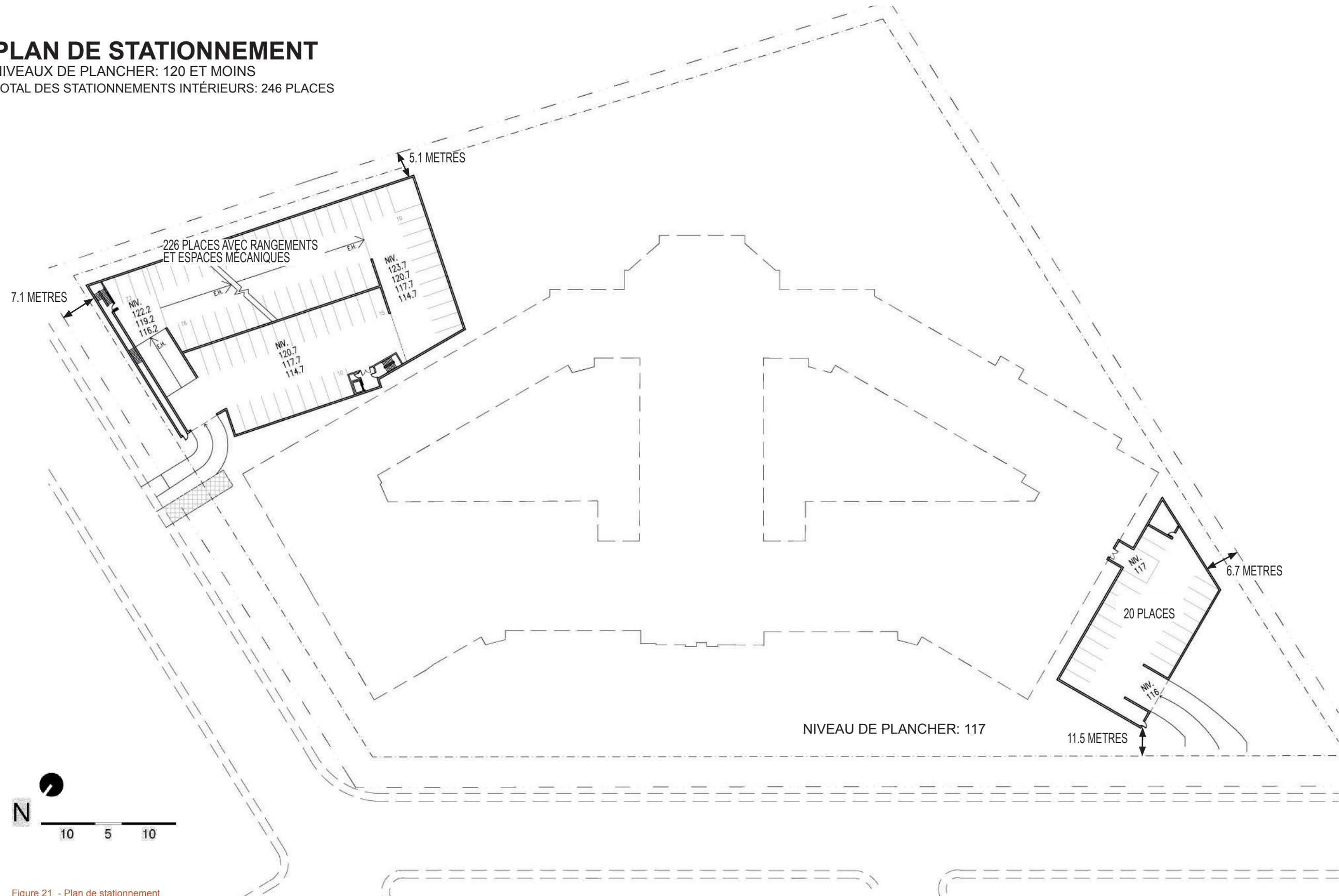


Figure 21 - Plan de stationnement

PLAN DU NIVEAU 0

NIVEAU DE PLANCHER 120
NOMBRE D'UNITÉS : 15 UNITÉS

TOTAL D'UNITÉS : 135 UNITÉS

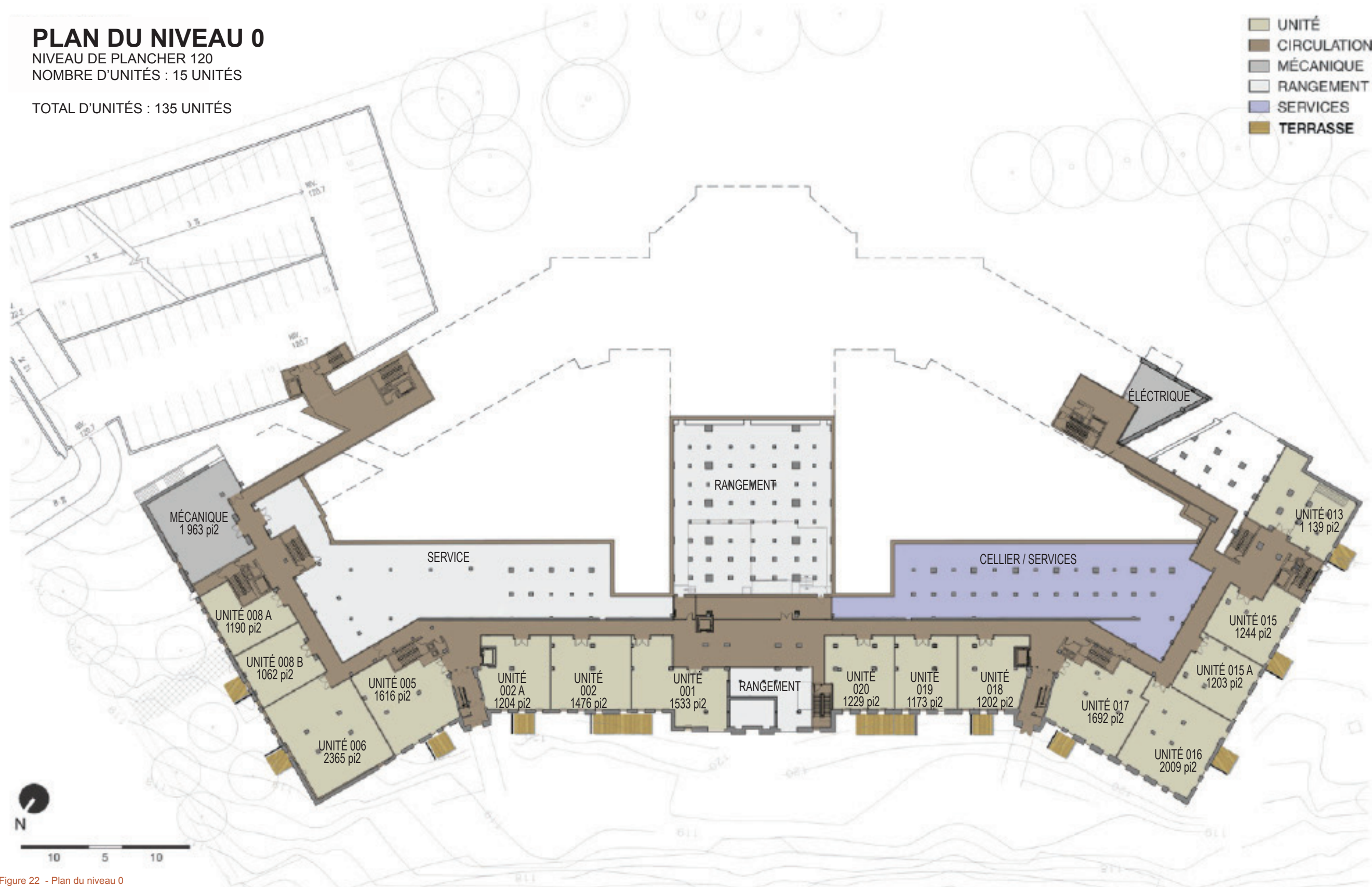


Figure 22 - Plan du niveau 0

PLAN DU NIVEAU 1

NIVEAU DE PLANCHER 124
NOMBRE D'UNITÉS : 24 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- SERVICES
- CIRCULATION CHAPELLE
- VIDE SANITAIRE
- MÉCANIQUE

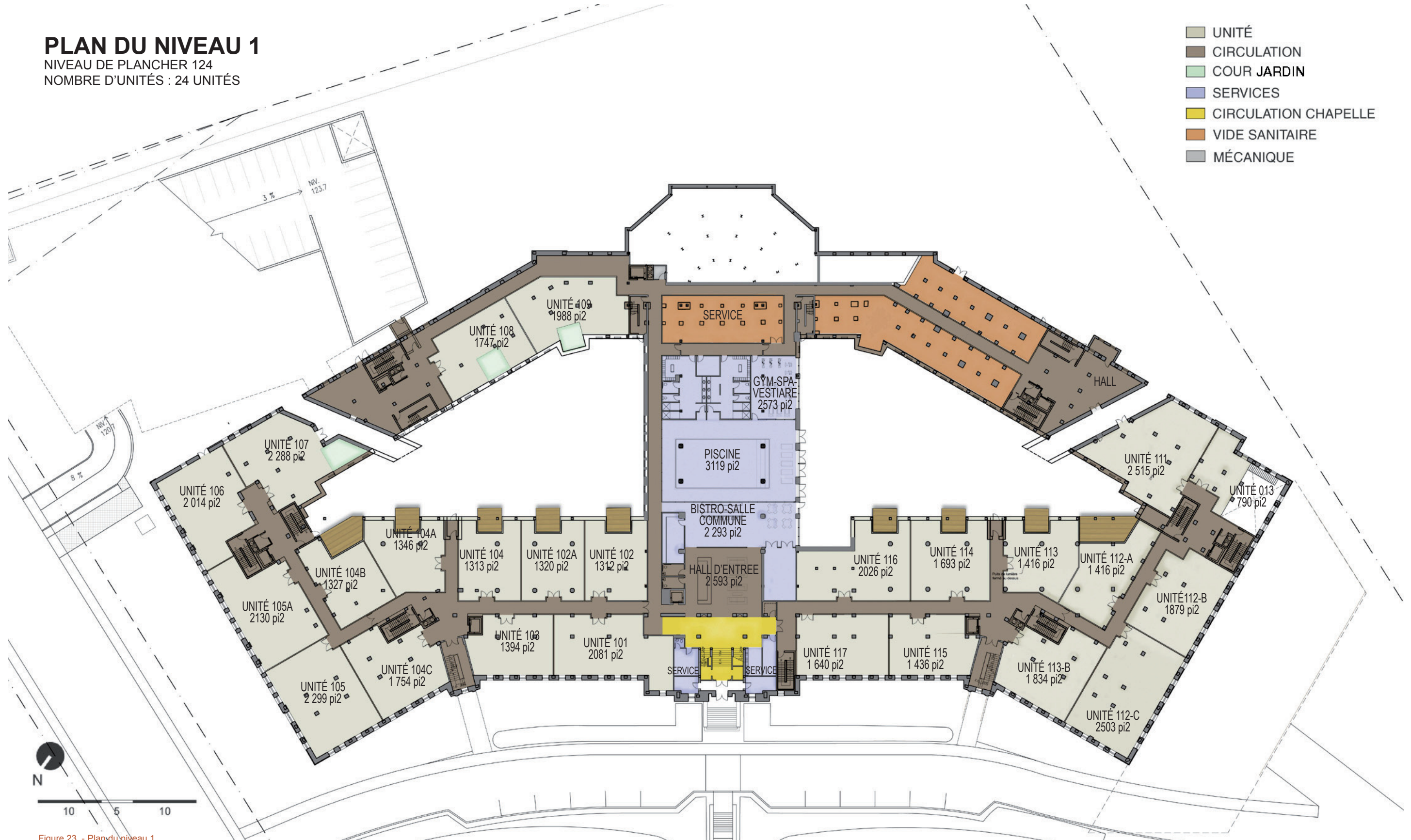


Figure 23 - Plan du niveau 1

PLAN DU NIVEAU 2

NIVEAU DE PLANCHER: 128
 NOMBRE D'UNITÉS : 28 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- TERRASSE
- TOIT VERT
- SERVICES
- CIRCULATION CHAPELLE

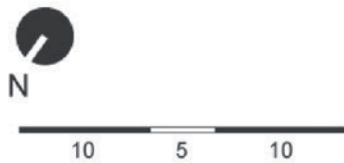
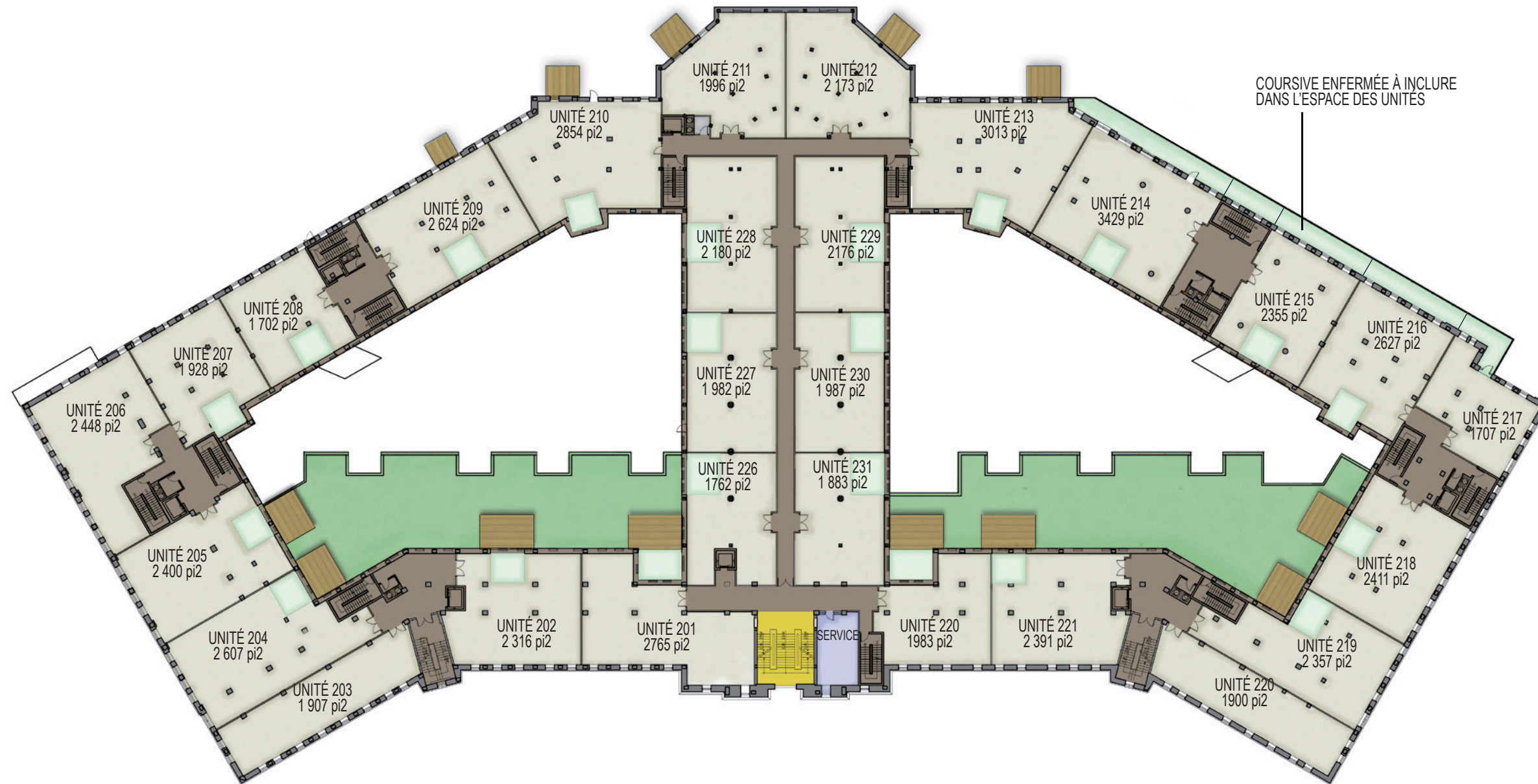


Figure 24 - Plan du niveau 2

PLAN DU NIVEAU 3

NIVEAU DE PLANCHER: 132
 NOMBRE D'UNITÉS : 21 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- SERVICES
- CHAPELLE
- CIRCULATION CHAPELLE
- MÉCANIQUE

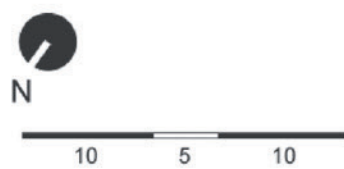
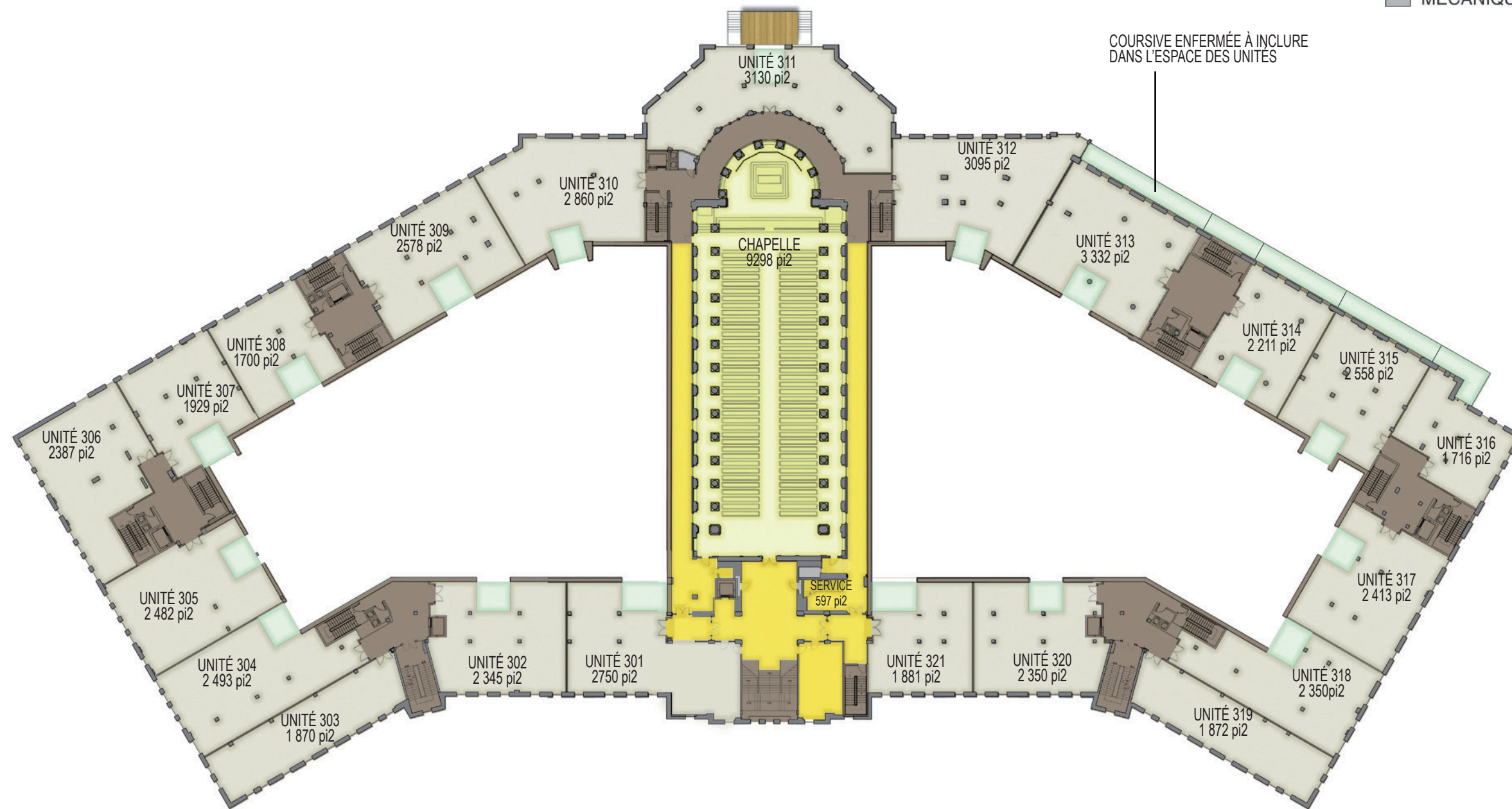


Figure 25 - Plan du niveau 3

PLAN DU NIVEAU 4

NIVEAU DE PLANCHER: 136
 NOMBRE D'UNITÉS : 22 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- MÉCANIQUE
- CHAPELLE

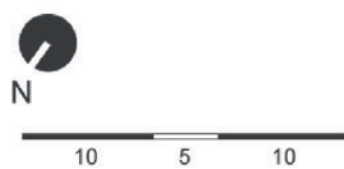
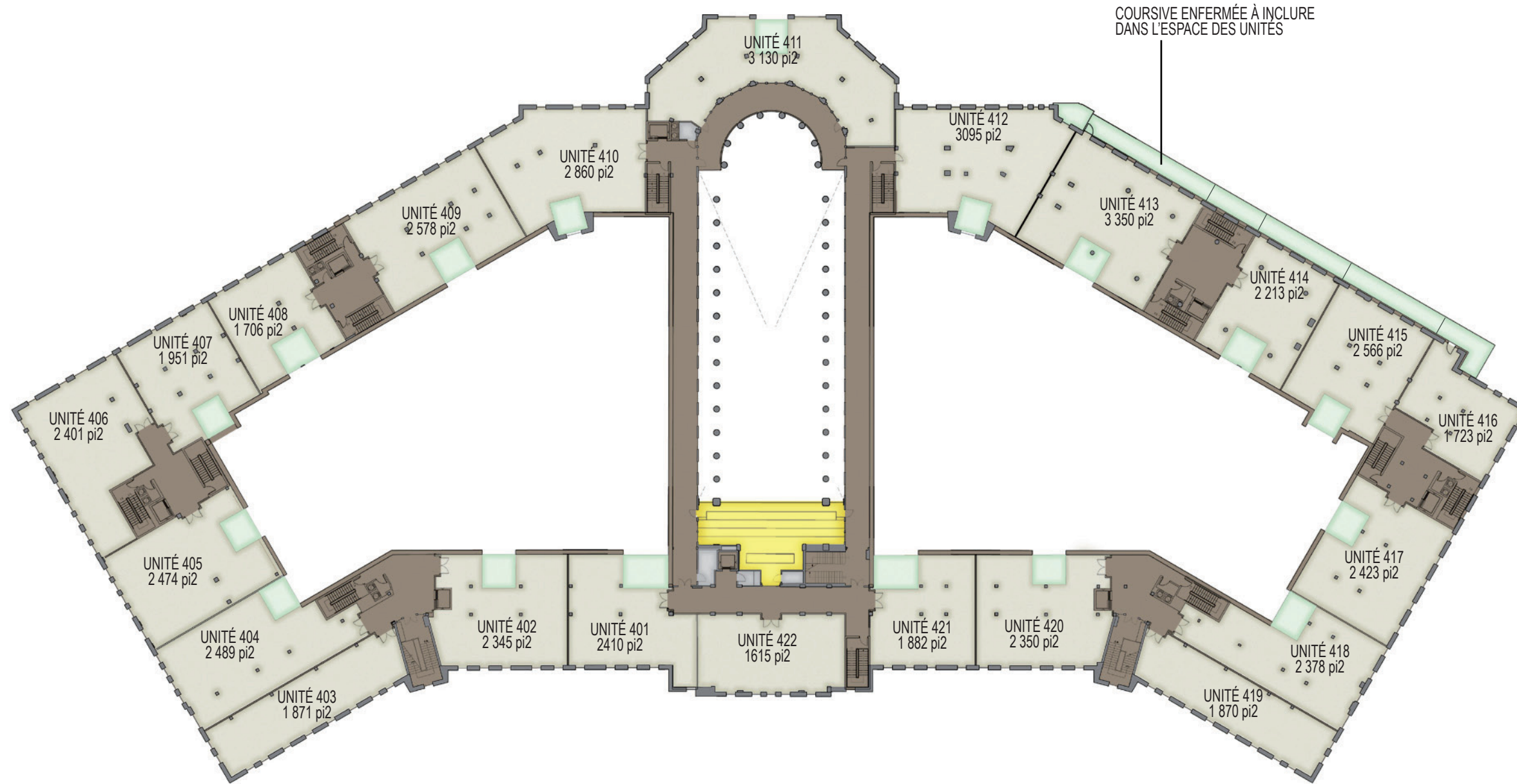


Figure 26 - Plan du niveau 4

PLAN DU NIVEAU 5

NIVEAU DU PLANCHER: 140
 NOMBRE D'UNITÉS : 10 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- TOIT VERT
- MÉCANIQUE
- CHAPELLE

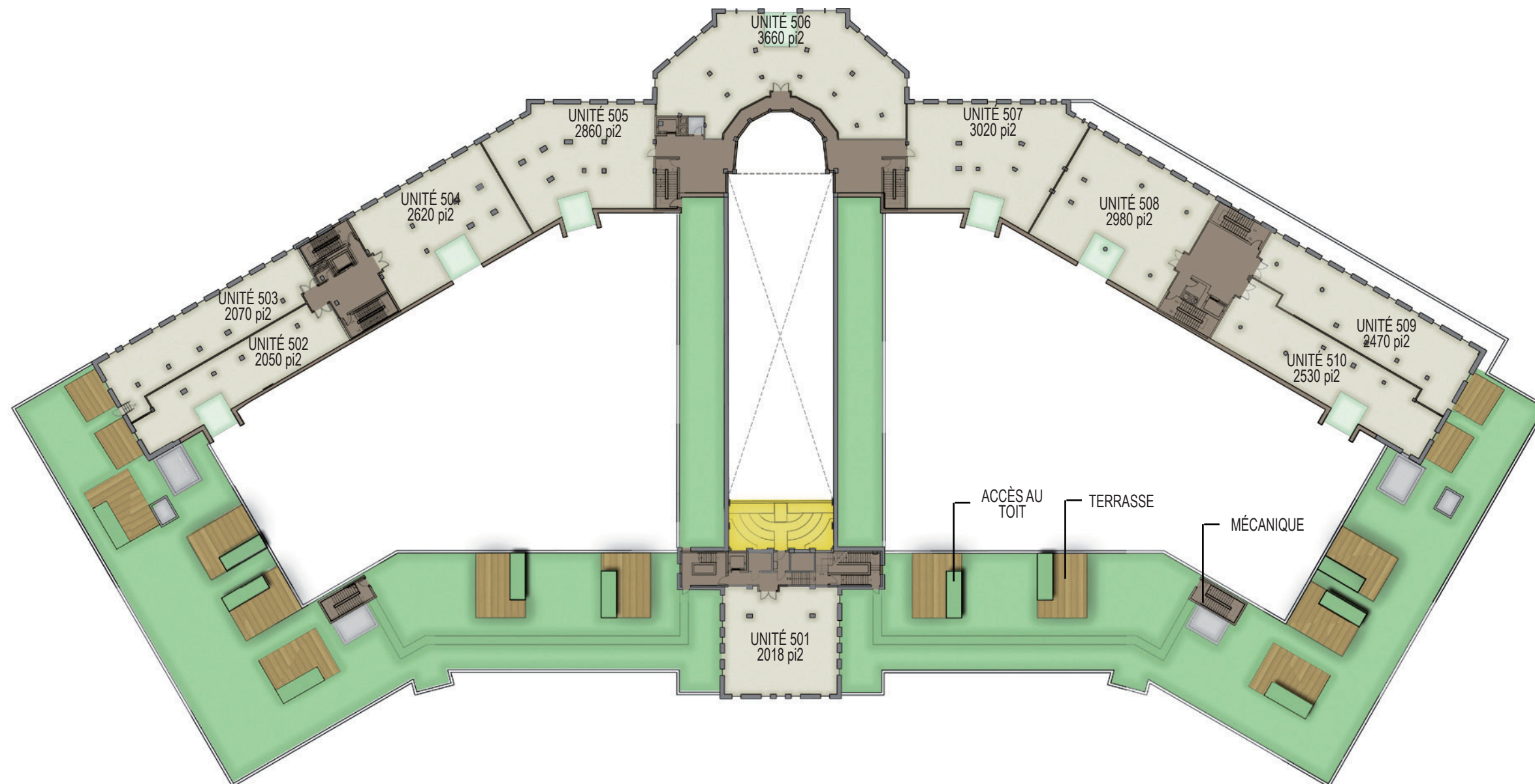


Figure 27 - Plan du niveau 5

PLAN DU NIVEAU 6

NIVEAU DU PLANCHER: 144
 NOMBRE D'UNITÉS : 9 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- CHAPELLE
- CIRCULATION CHAPELLE
- MÉCANIQUE

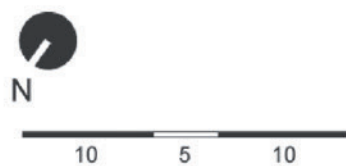
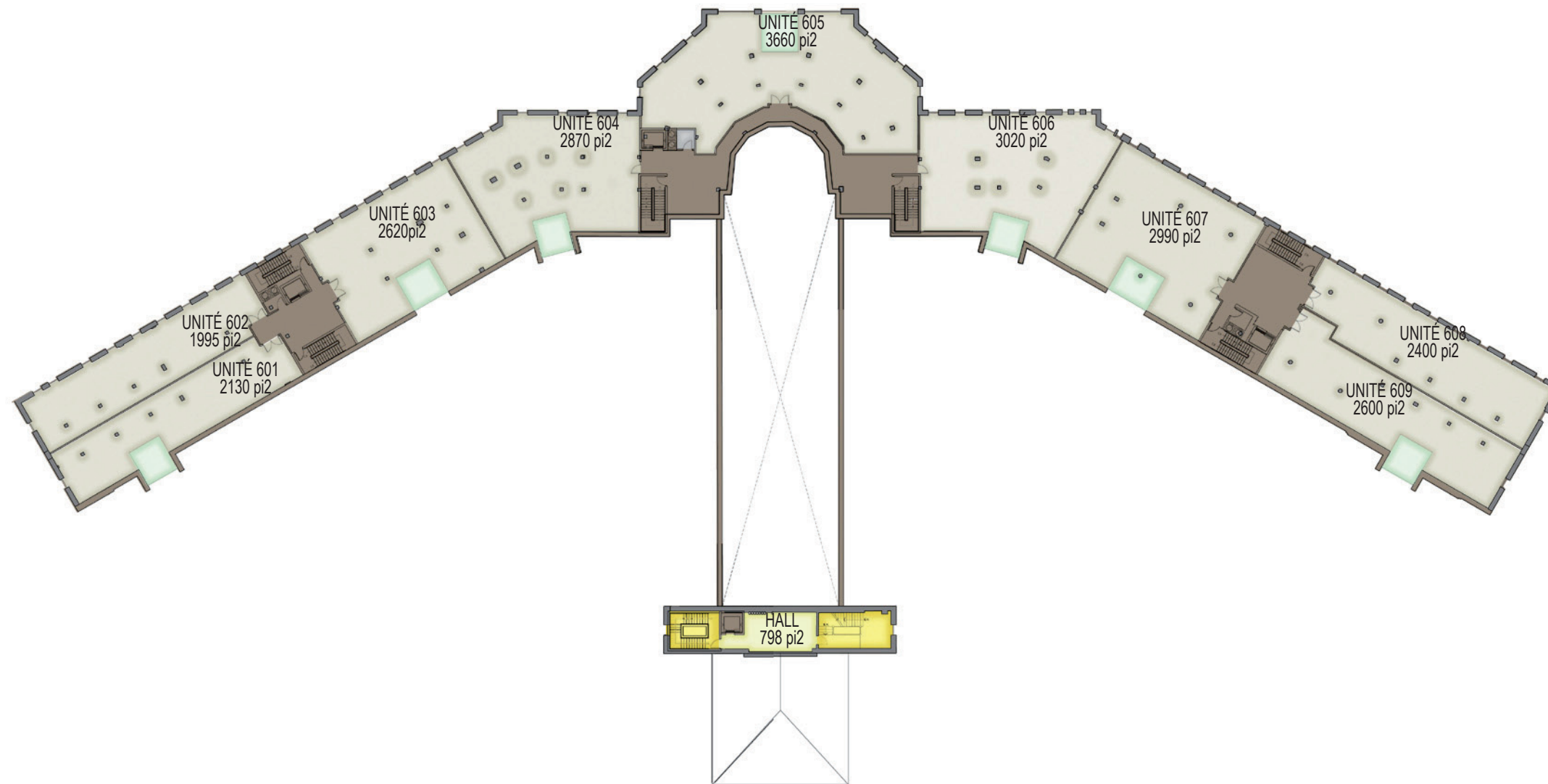


Figure 28 - Plan du niveau 6

PLAN DU NIVEAU 7

NIVEAU DU PLANCHER: 148
 NOMBRE D'UNITÉS : 5 UNITÉS

- UNITÉ
- CIRCULATION
- COUR JARDIN
- TERRASSE
- TOIT VERT
- MÉCANIQUE

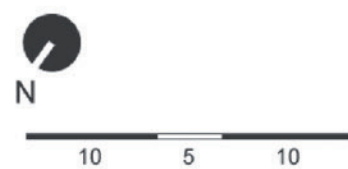
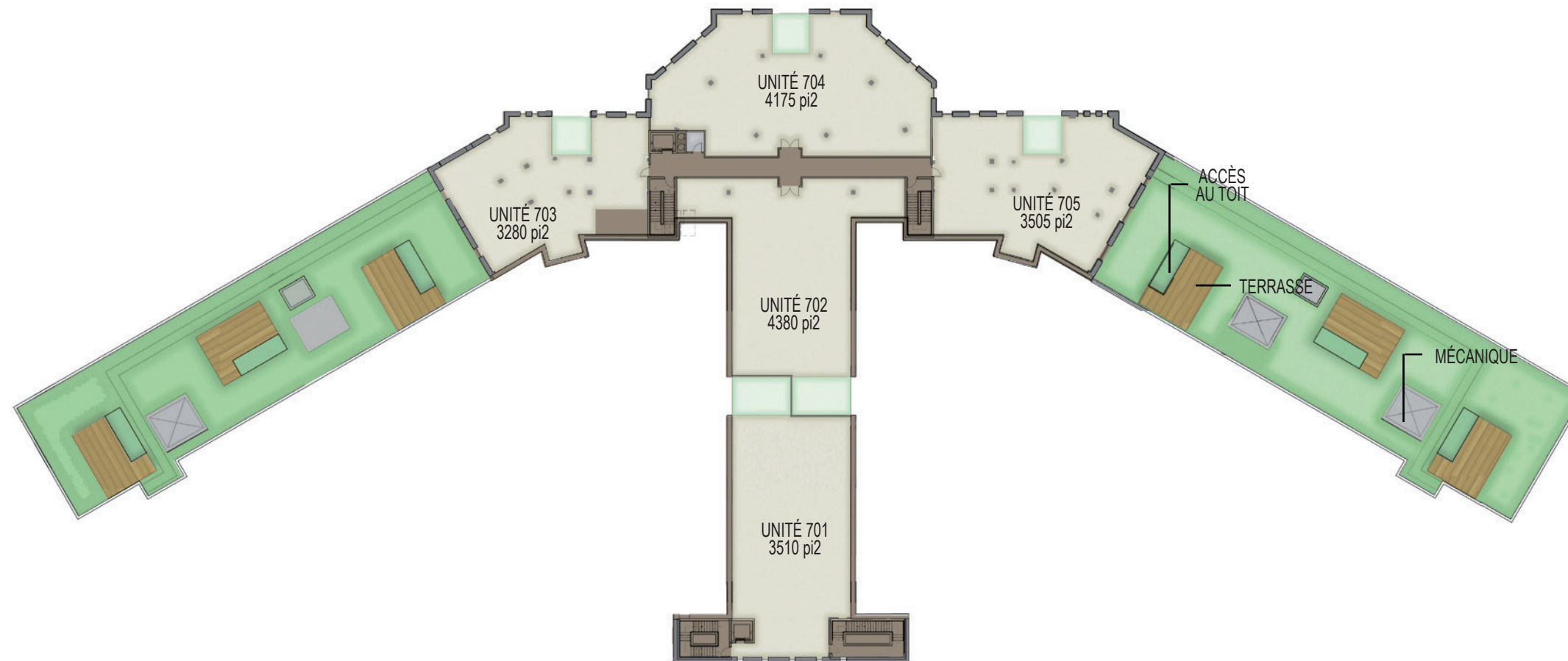


Figure 29 - Plan du niveau 7

PLAN DU NIVEAU 8

NIVEAU DU PLANCHER: 152
NOMBRE D'UNITÉS : 1 UNITÉ

- UNITÉ
- CIRCULATION
- TERRASSE
- TOIT VERT

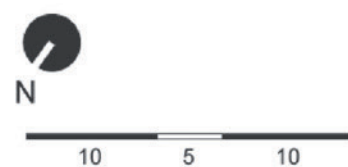
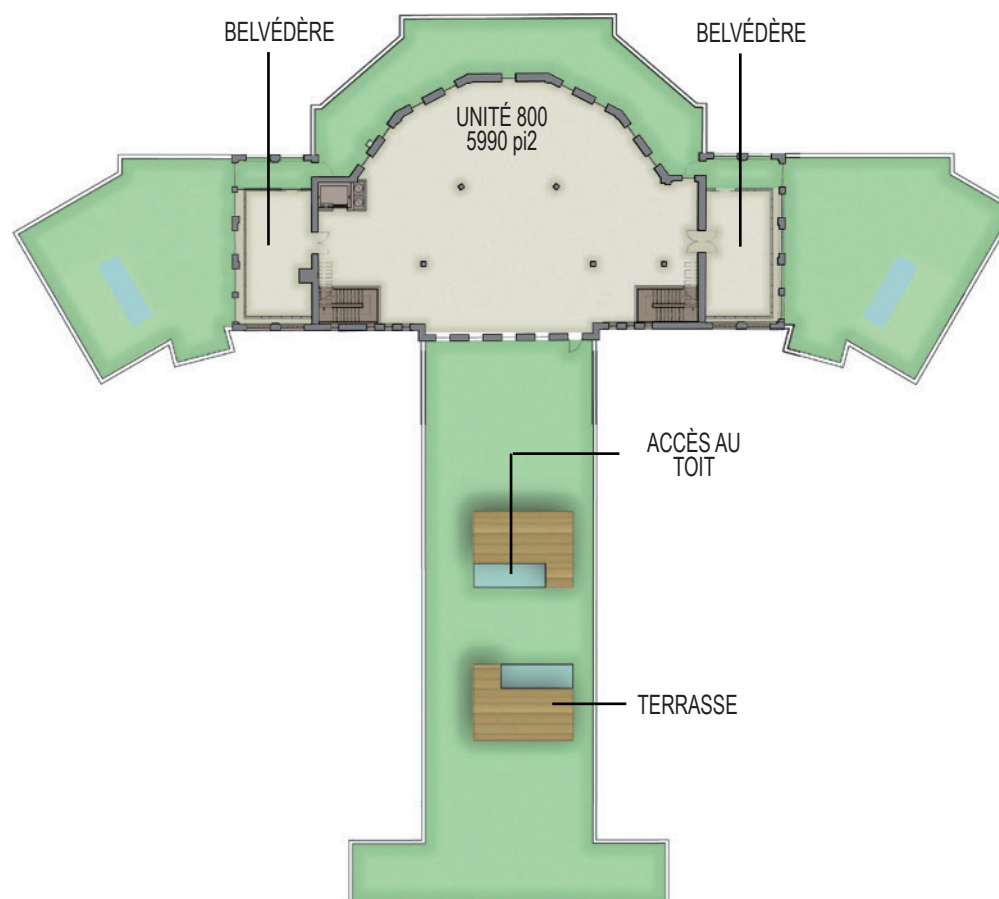


Figure 30 - Plan du niveau 8

Orientation 1 - La conservation des éléments de valeur

Les éléments de valeur considérés dans cette orientation sont les arbres, les artefacts paysagers de valeur et les éléments marquants du paysage. Le concept d'aménagement proposé privilégie la préservation de ces éléments de différentes façons.

Les arbres

Le concept d'aménagement s'inscrit globalement dans une approche de conservation des spécimens existants. Les interventions se préoccupent également du maintien des ambiances paysagères actuelles qui constituent le cadre de référence et l'intérêt du milieu. En ce sens et, dans la mesure du possible, les arbres actuels sont conservés et ceux abattus sont remplacés.

Ainsi, le site comporte 70 arbres à l'heure actuelle. Une attention particulière a été portée à la préservation d'un maximum d'arbres. Les travaux de mise en valeur ou de réaménagement du projet, tels que la mise en place des stationnements souterrains, l'aménagement de l'entrée du stationnement extérieur arrière et la mise en valeur du bâtiment occasionneront la perte de 8 arbres. Selon le relevé de la végétation arborescente de Version & Vlan paysages (annexe I), nous comptons un arbre de valeur (no. 21), 3 arbres détenant moins de valeur (nos. 18, 20, 66), 2 arbres dont l'élagage est requis (nos. 19 et 25) et 2 arbres malades (nos. 63 et 64). Le relevé de la végétation arborescente ayant été effectué en juin 2005, il est possible que la condition actuelle des arbres diffère de cette évaluation. Effectivement, l'ingénieur forestier affecté au présent projet (Jean Gobeil et associés) recommande que soit abattu l'arbre de valeur (no. 21) puisqu'il présente certaines problématiques (ex. plusieurs cavités dans le tronc, pourriture très avancée et risque de cassure pendant les périodes de vents forts).

Par ailleurs, les arbres localisés à la limite de la propriété et en bordure du boisé d'intérêt Saint-Jean-Baptiste sont conservés. Il est à noter que l'aménagement des stationnements souterrain et extérieur n'aura pas d'incidence sur la préservation de l'intégrité de ce boisé. Des mesures de mitigation lors des travaux, telles que recommandées par l'ingénieur forestier, devront toutefois être mises en place.

Synthèse des principes de conservation

- Préservation d'un maximum d'arbres sur l'ensemble du site;
- Préservation des arbres d'alignement sur rue, à l'exception d'un arbre (boulevard Mont-Royal);
- Conservation de la totalité des arbres à l'interface du bois Saint-Jean-Baptiste;
- Établissement de mesures de mitigation lors des travaux d'aménagement.

Les artefacts paysagers de valeur (statue, escaliers et murets)

L'inventaire de Version & Vlan paysages relève la présence de 10 artefacts paysagers de valeur sur le site dont 6 escaliers (E3, E4, E5, E8, E14 et E15) et 4 murets (M1, M4, M9 et M14), tels qu'illustrés au plan de la stratégie de conservation et de mise en valeur. Les escaliers et les murets seront dans la mesure du possible préservés et conservés en place. Lorsque la conservation intégrale n'est pas possible (M1, M4 et M9), les ouvrages seront démantelés afin d'être réutilisés pour de futurs aménagements.

De plus, l'escalier monumental de l'entrée principale (E14) sera bonifié par le remplacement des 6 premières marches en béton coulé par des marches en pierre naturelle. Également, l'escalier latéral (E13), actuellement en béton coulé, sera refait en pierre naturelle.

Pour les autres artefacts paysagers, la statue dédiée à Saint-Joseph sera relocalisée à proximité de son emplacement actuel, alors que le caveau à légumes demeurera intact. Aucune excavation n'est prévue dans le secteur du caveau.

Synthèse des principes de conservation

- Conservation des escaliers d'intérêt (figure 55);
- Bonification de deux escaliers;
- Conservation ou relocalisation des murets d'intérêt (figure 56);
- Relocalisation du monument à Saint-Joseph (figure 57);
- Préservation du caveau à légumes.

Les éléments marquants du paysage

Dans les éléments marquants du paysage, nous retrouvons principalement le glacis gazonné en cour avant, les terras-

ses en cour arrière et les percées visuelles principalement dans l'axe nord-ouest/sud-est du site (ouverture visuelle entre le bâtiment et la montagne). Le concept d'aménagement paysager favorise la préservation et l'amélioration de ces trois éléments. Le glacis gazonné à l'avant sera conservé et bonifié par la plantation d'une bande d'arbustes qui viendra l'encadrer. En cour arrière, toutes les terrasses existantes seront conservées à leur niveau actuel et une terrasse supplémentaire sera aménagée dans la continuité des terrasses existantes. L'ouverture et les percées visuelles seront conservées de sorte à préserver la lecture de la montagne et de sa topographie.

Synthèse des principes de conservation

- Respect de la sobriété actuelle des lieux;
- Conservation du talus et du glacis gazonné à l'avant;
- Préservation de l'aménagement en terrasse qui rappelle la topographie du milieu montagneux (figure 58);
- Préservation des percées visuelles et des jeux de volume (interface entre le bâtiment et la montagne) qui permettent une lecture paysagère du mont Royal.

paysage



Figure 55 - Artefact paysager d'intérêt: escalier



Figure 56 - Artefact paysager d'intérêt: muret



Figure 57 - Artefact paysager d'intérêt: monument



Figure 58 - Artefact paysager d'intérêt: terrasse

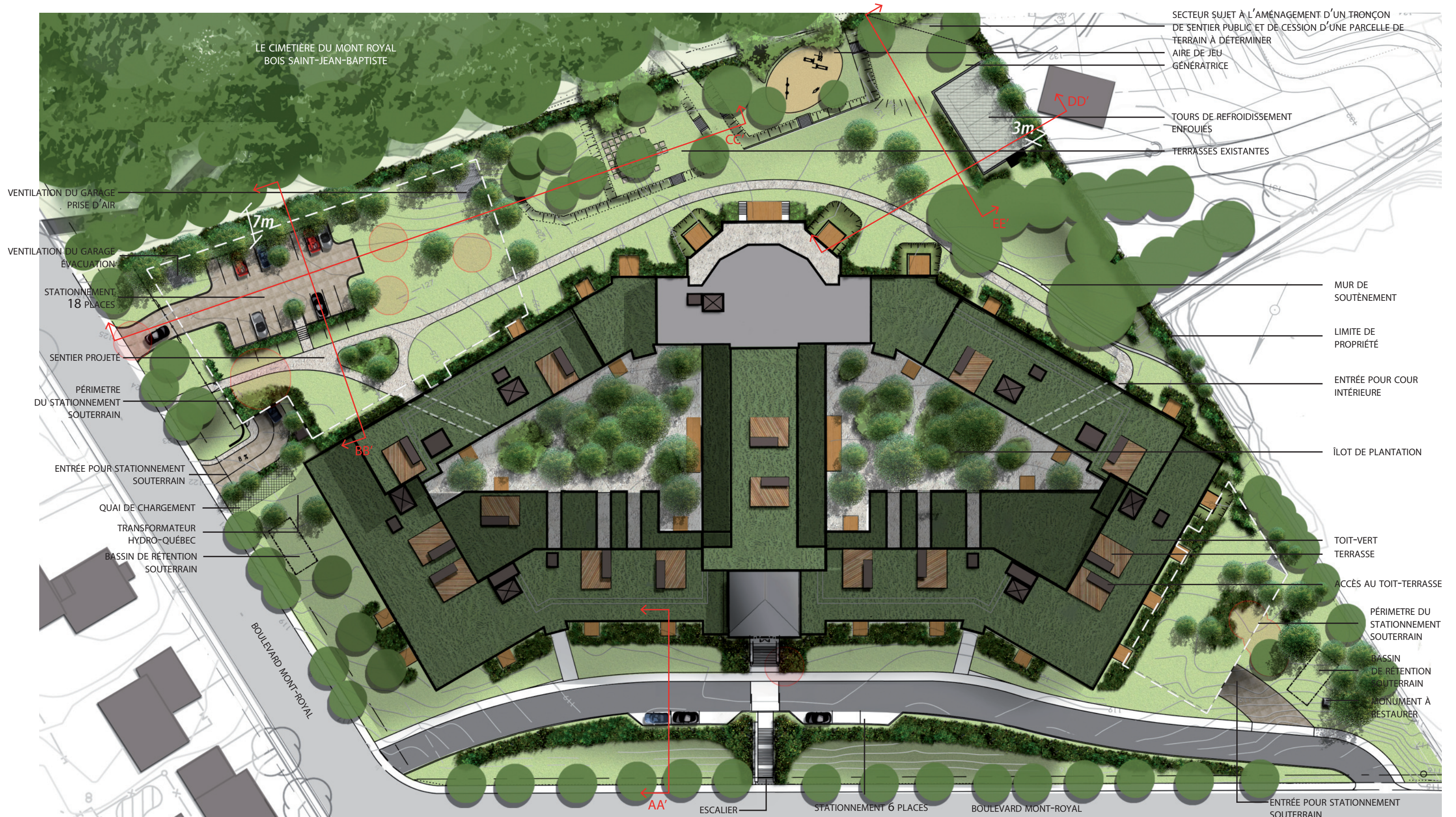


Figure 75 - Plan de la proposition d'aménagement

