

Identification		Numéro de dossier : 1170415006
Unité administrative responsable	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Recommandation au conseil municipal - Adoption du Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments à des fins notamment d'habitation sur le terrain de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne situé au 1950, rue Provost	

Contenu

Contexte

La communauté religieuse des Sœurs de Sainte-Anne, propriétaire du complexe conventuel situé au 1950, rue Provost connu comme étant la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne, a mandaté le groupe Bâtir Son Quartier pour transiger avec l'arrondissement de Lachine en vue de voir autoriser un projet de requalification de la propriété.

Avec la décroissance de la population des Sœurs de Sainte-Anne et afin de se libérer de la gestion de l'ensemble tout en demeurant sur les lieux, la congrégation a décidé de vendre sa maison mère et de faire construire une nouvelle résidence sur le site pour accueillir les religieuses.

Le projet de reconversion à des fins résidentielles mixtes à prédominance sociale et communautaire prévoit une superficie de plancher supérieure à 15 000 m², il peut donc être approuvé par règlement en vertu de l'article 89, paragraphe 3 de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec*.

L'adoption du règlement exige l'adoption préalable d'une modification au Plan d'urbanisme (GDD 1170415007). De plus, un accord est en négociation entre les requérants et la Ville (GDD 1180415001) afin de formaliser les engagements relatifs à la cession d'un lot pour fins de parc, notamment servitudes de passage public, servitude d'usage public de la chapelle, etc.

Décision(s) antérieure(s)

Description

1. TERRITOIRE D'INTERVENTION

1.1. Le site et son contexte

L'ensemble conventuel visé par le projet est une propriété d'envergure, bien connue des lachinois sous le nom maison mère des Sœurs de Sainte-Anne. Ce complexe est situé dans un secteur à prédominance résidentielle incluant des institutions d'importance.

Le site présente une superficie de près de 63 723 m².

La façade principale de la maison mère donne sur la rue Provost, sur laquelle sont implantés à la fois des résidences, des petits commerces de proximité et quelques établissements institutionnels.

Immédiatement à l'ouest de la propriété, on retrouve un cimetière catholique, propriété de la Fabrique de la paroisse. À l'est, de l'autre côté de la rue Esther-Blondin, un vaste espace vert doté de terrains sportifs est aménagé derrière l'école polyvalente Dalbé-Viau.

Au sud de l'ensemble conventuel se trouvent une école primaire, un secteur industriel en requalification, un aréna et le Centre hospitalier de Lachine.

Le contexte urbain présente, de façon générale, une diversité typologique et une variété dans la forme des bâtiments, leur échelle ainsi que dans la configuration de la trame urbaine. On retrouve un paysage urbain homogène à caractère résidentiel, avec des maisons jumelées où des conciergeries de 2 à 4 étages dominant. La rue Provost possède, pour sa part, un caractère plus résidentiel malgré la présence de quelques complexes institutionnels avec des gabarits plus imposants.

Des immeubles de plus forte densité sont toutefois implantés au nord de la propriété, où plusieurs immeubles à logements multiples de quatre étages sont érigés.

1.2. La Maison mère des sœurs de Sainte-Anne

Le complexe conventuel est remarquable par la qualité de son architecture, à la fois monumentale et sobre ainsi que ses aménagements paysagers. En résumé, il s'agit d'un milieu de vie, de travail et de pratique religieuse des Sœurs de Sainte-Anne.

« L'ensemble conventuel se compose de trois ailes principales reliées les unes aux autres. Les ailes A et C sont implantées parallèlement aux rues Provost et Esther-Blondin, respectivement, et l'aile B les relie. L'aile A abrite des chambres, des salles communes et la chapelle, tandis que l'aile C loge une infirmerie, des salles communes et des bureaux administratifs. L'aile B comprend des zones de service (cuisine, lavoir, etc.), des salles communes et des chambres. Une des ailes secondaires se trouve derrière l'aile C et abrite une piscine et une bibliothèque. L'autre aile secondaire, localisée derrière l'aile A dans la cour intérieure formée à la jonction des ailes A, B et C, contient des équipements mécaniques et ne compte qu'un seul étage.

À l'est de l'aile A se trouve l'ancienne maison du chapelain (une ancienne maison de ferme) utilisée comme résidence par les religieuses et un garage attenant.

Un autre garage est localisé au nord-est de la propriété, en bordure de la rue Esther-Blondin, dans la poursuite des deux aires de stationnement qui sont aménagées de ce côté de la propriété.

Des parterres gazonnés et plantés d'arbres matures entourent les ailes de la maison mère sur les trois autres côtés. Une longue allée bordée d'arbres délimite la propriété du côté ouest. Elle mène au verger qui se trouve derrière le bâtiment et se poursuit jusqu'au cimetière de la Congrégation (lequel a été vendu en 2007 à la Fabrique de la paroisse de Lachine).

Aussi, le site de la congrégation se distingue par son abondance d'espaces verts de qualité. Outre les accès, les espaces de stationnement et les bâtiments, le site de la maison mère est majoritairement gazonné avec une multitude d'arbres matures de plusieurs essences, des jardins et plusieurs aires dédiées au repos et au recueillement. On retrouve encore à l'endroit du verger quelques dizaines d'arbres fruitiers qui ne sont plus exploités.

Enfin, plusieurs monuments se trouvent sur le site et ponctuent les espaces verts».

2. ÉVOLUTION HISTORIQUE DE LA PROPRIÉTÉ

Sur le site de la maison mère se trouvait autrefois la ferme Allan. Les Soeurs de Sainte-Anne en font l'acquisition en 1900. Des bâtiments originaux de cette ferme, seule la maison nommée « du chapelain » existe toujours.

Les différentes phases de construction de la propriété se sont déroulées comme suit:

- 1900: Acquisition de l'ancienne ferme Allan, rebaptisée ferme Saint-Joachim. Seule la maison du Chapelain demeure sur place.
 - 1902: Établissement du cimetière paroissial à l'ouest de la propriété.
 - 1906: Début de la construction de l'aile A qui fera office de noviciat et d'administration générale. Cette aile abritera notamment la Chapelle qui s'élève sur deux étages et compte 400 places.
 - 1936: Ajout de l'aile B destinée à abriter l'infirmerie générale et le séniorat.
 - 1963: Ajout de l'aile C pour y aménager la nouvelle infirmerie des sœurs, une piscine intérieure et les archives.
- Le garage et l'entrepôt frigorifique furent aussi construits en 1963.

3. PROJET DE REQUALIFICATION DE LA MAISON MÈRE DES SOEURS DE SAINTE-ANNE

Le projet de requalification prévoit :

- la transformation du complexe à des fins résidentielles mixtes à prédominance sociale et communautaire, pour un total de 450 logements;
- le maintien de la chapelle et de la maison du chapelain et leur requalification;
- la construction d'une nouvelle résidence, pour y accueillir notamment les religieuses, au nord du site à l'emplacement du garage et de l'entrepôt qui seront démolis;
- l'agrandissement du stationnement existant bordant la rue Esther-Blondin;
- l'aménagement paysager du site;
- le maintien du verger, de l'allée menant au cimetière de la Congrégation et des parterres gazonnés donnant sur la rue Provost.

La réalisation du programme immobilier se ferait en trois phases afin d'éviter tout préjudice incluant la perte de services pour les sœurs durant les travaux.

3.1. Phasage et produits résidentiels offerts

À ce stade de développement du projet, la répartition des typologies de logement est la suivante :

3.1.1 Phase 1: Aile D

À l'emplacement actuel du garage et de l'entrepôt qui seront démolis, un bâtiment comportant environ 155 unités résidentielles sera destiné aux Soeurs de Sainte-Anne. Il intégrera, en plus d'espaces communs et d'une chapelle, un total d'environ 50 cases de stationnement au sous-sol.

La hauteur maximale en étage sera de 7 étages.

Le taux d'implantation maximal sera de 40 % et la densité maximale de 1,5.

Les unités résidentielles seront réparties comme suit :

- 83 chambres : ± 53,50 %
- 42 studios : ± 27,10 %
- 27 logements d'une chambre à coucher : ± 17,40 %
- 3 logements de 2 chambres à coucher : ± 2 %

3.1.2 Phase 2a: Aile A

Il s'agit du bâtiment principal qui présente un véritable intérêt patrimonial, autant par la qualité de son architecture que par son importance comme repère visuel dans le quartier.

Des travaux de transformation seraient prévus à l'intérieur du bâtiment afin de permettre l'aménagement d'environ 73 appartements, dont environ plus de 20 % destinés pour les familles.

La répartition des différentes typologies seront comme suit :

- 19 logements d'une chambre à coucher : ± 26,00 %
- 38 logements de 2 chambres à coucher : ± 52,00 %

- 16 logements de trois chambres à coucher et plus : ± 22,00 %

La chapelle du Mont-Sainte-Anne située au quatrième étage serait réaménagée en lieu public multifonctionnel accessible depuis la cour intérieure à l'est du site. De plus, un ascenseur serait intégré au bâtiment pour permettre l'accès vers ce lieu.

3.1.3 Phase 2b: (ailes B, C & B+)

Les ailes B et C, de même que la nouvelle aile B+, accueilleront environ 241 unités résidentielles en vertu du programme d'Accès Logis destiné à des personnes âgées de 75 ans ou plus, ou des personnes âgées de moins de 75 ans éprouvant certains problèmes chroniques d'autonomie fonctionnelle.

Les unités seront réparties comme suit :

- 2 studios : ± 0,8 %
- 222 logements d'une chambre à coucher : ± 92 %
- 17 logements de 2 chambres à coucher : ± 7 %

3.2. Parti architectural

Le concept architectural proposé pour la nouvelle résidence des religieuses (Aile D) présente une facture contemporaine et un aspect sobre et distinct compatible avec l'architecture du complexe conventuel existant. Il maintient la prédominance du bâtiment principal d'origine.

« L'idée génératrice de la nouvelle résidence des Soeurs s'inspire de la forme du cloître. Permettant de circuler dans un espace protégé autour d'une cour intérieure, cette forme permet à la fois d'intégrer un espace vert à l'intérieur des limites du bâtiment tout en exposant le mouvement des habitants au sein du projet. L'effet rassembleur d'un espace central permet de placer les unités d'habitation ainsi que les éléments programmatiques publics autour d'un jardin qui devient le coeur du projet.

Le bâtiment cherche à mettre en valeur les qualités exceptionnelles du site tout en respectant les idées mères de communauté, ouverture sur la ville, simplicité, paix et lumière.

Sa programmation est modulaire et évolutive. Ainsi, la trame structurale et le gabarit des chambres permet la transformation des chambres en studio ou en appartement de deux chambres à coucher».
(Extrait du document Plan Directeur et de développement du site de la Maison mère à Lachine)

Le bâtiment B+ est issu de la logique axiale est-ouest et nord-sud des bâtiments existants et s'intègre lui aussi dans une zone à faible présence d'arbres. L'uniformisation des axes structurants permet de minimiser l'empiètement de la circulation asphaltée sur le site, tout en intégrant un accès adéquat aux services.

Son implantation est en continuité directe avec les autres ailes du complexe. Sa forme en **L** assure des vues de qualité pour l'ensemble des logements et vient créer deux cours intérieures prolongeant les espaces publics du complexe.

Le bâtiment B+ se greffe directement à l'aile B afin d'assurer un lien fonctionnel pour les services et les aires communes. Afin d'assurer une cohérence au niveau du gabarit et de la viabilité de la nouvelle aile, le nouveau bâtiment de 8 étages est de même hauteur que le bâtiment B de 6 étages. Les rez-de-jardins et les RDC communiquent de plain-pied et les étages supérieurs sont reliés par des escaliers de quelques marches.

L'articulation des façades est conçue dans le respect de l'architecture existante : matériau minéral gris et fenestration linéaire avec certaines ponctuations au niveau des espaces communs pour plus de vues et de lumière.

Le traitement des jonctions entre les façades existantes et les nouvelles façades s'inspire du traitement vertical qui relie le bâtiment B au bâtiment C.

3.3. Aménagement de la chapelle

La chapelle du Mont-Sainte-Anne, localisée au quatrième étage de l'aile A, deviendra un espace événementiel partagé par la communauté de Lachine. Son entrée se fera au niveau du sous-sol du bâtiment et sera localisée du côté de la cour intérieure.

Un ascenseur permettra d'amener le public vers ce lieu qui sera desservi par un hall, servant comme espace de transition entre les unités d'habitation et le lieu public.

3.4. Aménagement paysager

L'aménagement paysager du site sera réalisé dans le respect de la valeur paysagère du lieu qui repose sur :

- *sa qualité de repère dominant dans ce secteur de l'arrondissement de Lachine;*
- *la contribution de l'ensemble bâti à la qualité paysagère du secteur et à la structure urbaine de son environnement;*
- *la mise en scène de ces bâtiments institutionnels dans le paysage urbain qui procure à l'ensemble une prestance et monumentalité;*
- *la contribution de ce vaste site à la qualité paysagère du secteur – il s'agit, avec le parc LaSalle, d'un des deux principaux espaces verts de Lachine;*
- *les vues qu'il offre sur son environnement.*

Il comprendra la plantation de nouveaux arbres et l'aménagement d'espaces extérieurs divers. Le verger sera maintenu, de même que l'allée menant au cimetière de la Congrégation et les parterres gazonnés donnant sur la rue Provost, tous ces espaces devant être versés dans le domaine public de la Ville à des fins de parc.

4. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

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

Affectation : Grande propriété à caractère institutionnel.

4.2. Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal : Principaux paramètres

Affectation : couvent, monastère ou lieu de culte

Densité de construction : bâti de un à quatre étages hors sol (secteur 09-04), taux d'implantation au sol moyen

Désignation : grande propriété à caractère institutionnel

Orientation : les grandes propriétés à caractère institutionnel marquent le paysage urbain et comptent parmi les monuments architecturaux et patrimoniaux les plus significatifs de Montréal. La qualité architecturale de ces bâtiments et la présence d'espaces verts de qualité constituent des actifs qui doivent être préservés et mis en valeur.

4.3. Règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine (2710) : Principales dispositions réglementaires

- Usages : Zone P-322 (garderie, école privée, culte, équipement sportif extérieur, services publics, édifices récréatifs, édifices culturels);
- Hauteur : minimum 2 étages, maximum 6 étages;
- Densité : maximum 1,0;
- Taux d'implantation : maximal 30 %.

4.4. Dérogations

Les dérogations concernent principalement les usages autorisés ainsi que la hauteur, tant au Plan d'urbanisme qu'au Règlement de zonage 2710. Ainsi, le Plan d'urbanisme doit être modifié concernant :

1. la hauteur maximale de quatre étages, l'Aile A atteignant une hauteur maximale de huit étages;
2. l'usage permis, le secteur « couvent, monastère ou lieu de culte » ne prévoyant pas les usages résidentiels mixtes à prédominance sociale et communautaire, ni les espaces communautaires ou les bureaux.

De la même façon, l'autorisation demandée requiert de déroger :

- au Règlement de zonage 2710, notamment quant à la hauteur en étages, aux marges, à l'alignement de construction, au ratio de stationnement;
- au chapitre 3 du Règlement numéro RCA07-19022 sur le lotissement.

4.5. Règlement encadrant le projet de conversion de la Maison mère des soeurs de Sainte-Anne

Le projet de règlement vise la propriété située au 1950, rue Provost. Les dispositions proposées sont nécessaires afin d'accueillir et d'encadrer un projet de reconversion résidentielle sur un site qui revêt des

qualités bâties et paysagères remarquables. Il est à noter qu'actuellement la propriété n'est pas conforme à plusieurs dispositions du cadre réglementaire en vigueur, des droits acquis lui sont reconnus.

Ce règlement permettrait l'instrumentation réglementaire nécessaire à l'accueil d'un projet immobilier résidentiel d'envergure sur le site à l'étude. Il est attendu qu'un tel projet aurait des impacts positifs sur le site et le secteur, Ses dispositions veillent à assurer la pérennité des éléments d'intérêt patrimonial de la propriété, principalement par la conservation de tous les bâtiments existants, la préservation et l'amélioration des aménagements extérieurs du site, la construction de stationnement souterrain et l'augmentation de la superficie des espaces verts. Notamment, des conditions et des délais de réalisation sont précisés.

Les dispositions suivantes sont également à souligner :

Stationnement

L'ensemble des cases de stationnement du nouveau bâtiment D destiné à abriter la nouvelle résidence des Soeurs de Sainte-Anne sont prévues principalement à l'intérieur.

Démolition

La démolition des bâtiments abritant le garage et l'entrepôt frigorifique, situés au nord de la propriété, est autorisée.

Critères d'aménagement

Tout permis de construction est assujéti à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement.

Les objectifs et critères de ce PIIA ont été rédigés en respect des orientations élaborées sur la base de l'énoncé de l'intérêt patrimonial du lieu.

5. INTÉGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT : ANALYSE

L'environnement atypique du site, le caractère institutionnel ainsi que la valeur patrimoniale du complexe conventuel ont requis plusieurs études afin de s'assurer de son intégration optimale dans son milieu.

5.1. Intérêt et valeur patrimoniaux, architecturaux et paysagers

La maison mère des sœurs de Sainte-Anne a participé à un processus visant à préciser l'intérêt patrimonial de sa propriété, dirigé par la Division du patrimoine (DP) du Service de la mise en valeur du territoire (SMVT) de la Ville de Montréal. Le processus d'analyse s'est fait par le biais d'un groupe de travail, composé de représentants de la DP, de l'arrondissement de Lachine, du demandeur et des acteurs de disciplines et de milieux divers liés au dossier.

Le résultat de ces travaux a conduit à la rédaction d'un énoncé d'intérêt patrimonial pour le site, visant à encadrer les projets de transformation et les interventions futures (Voir documents ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL DE LA MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE. en pièce jointe).

Synthèse de l'intérêt patrimonial

« L'intérêt patrimonial de la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne repose d'abord sur sa valeur historique. L'ensemble témoigne de la présence de la Congrégation des sœurs de Sainte-Anne à Lachine et de son œuvre sociale dans les domaines de l'éducation et des soins de santé. Sa valeur historique tient également à la présence du verger centenaire et de l'ancienne maison de ferme qui rappellent le passé agricole de ce secteur.

Le site présente aussi une grande valeur architecturale et artistique. L'ensemble, à la fois monumental et sobre, forme un tout homogène d'une grande qualité de composition et présente un état d'authenticité remarquable. Le bâti plus récent et d'expression moderniste s'harmonise tout à fait à l'ensemble historique.

Une valeur paysagère lui est également attribuable. Par son clocheton qui se démarque de la canopée et son implantation en surplomb de la rue Provost, l'ensemble constitue un repère dominant dans le secteur. Il contribue à la qualité paysagère du secteur en raison de la présence monumentale de ses constructions en pierre grise qui sont mises en scène dans le paysage urbain.

Enfin, une valeur sociale et symbolique lui est reconnue. À titre de milieu de vie, de travail et de pratique religieuse des sœurs de Sainte-Anne, l'ensemble présente une signification identitaire forte pour la Congrégation. De plus, en tant qu'employeur important de l'arrondissement de Lachine, l'ensemble et ses multiples travailleurs contribuent à la vitalité du secteur environnant». (Extrait du document ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL DE LA MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE)

En plus des bâtiments conventuels, le site de la congrégation s'identifie par ses espaces verts ainsi que ses aménagements extérieurs d'une qualité exceptionnelle. Cette valeur repose en premier lieu sur sa contribution à la qualité paysagère du secteur étant l'un des deux principaux espaces verts de l'arrondissement de Lachine en plus des vues qu'il offre sur son environnement.

L'analyse de l'intérêt patrimonial du lieu a permis d'identifier plusieurs éléments portant cette valeur paysagère dont :

- « les parterres gazonnés et les grands espaces libres;
- le verger et les nombreux arbres matures qui ponctuent la propriété (26 essences répertoriées), dont huit sont considérées comme des arbres exceptionnels (diamètre de plus d'un mètre);
- les perspectives dégagées permettant d'apprécier les différentes composantes du site et les points de vue sur la ville, le fleuve et le Mont-Royal depuis les étages supérieurs de la propriété». (Extrait du document ÉNONCÉ D'INTÉRÊT PATRIMONIAL DE LA MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE)

5.2 Impact sur la circulation dans le secteur

Une étude de circulation a été réalisée par CIMA+ afin d'évaluer l'impact du nouveau projet sur les conditions actuelles de circulation. Des relevés terrain et des comptages de circulation ont été effectués en septembre 2017, en période de pointes du matin et de l'après-midi, afin de recueillir les débits actuels sur le réseau routier du secteur à l'étude.

Selon les résultats évoqués dans le rapport d'étude, 56 nouveaux véhicules seront générés par le projet de conversion sur le réseau routier à l'heure de pointe du matin, et 104 à l'heure de pointe de l'après-midi. Les débits additionnels sur le réseau routier représentent une augmentation de 10 à 12 % en comparaison avec la situation actuelle.

Concernant le transport collectif, un total de 11 à 20 déplacements additionnels sont prévus pour l'heure de pointe de l'après-midi et le samedi respectivement, ainsi qu'un total de 10 et 17 déplacements additionnels en mode actif (en entrée et en sortie).

Concernant la demande en stationnement, les résultats présentés dans le rapport indiquent que l'offre de stationnement prévue par le projet serait adéquate et conforme à la philosophie du Plan de transport de Montréal qui vise à restreindre l'offre en stationnement pour favoriser l'utilisation des modes de transport alternatifs à l'automobile.

Pour les conditions de circulation anticipées, CIMA+ a démontré qu'avec l'ajout des déplacements générés par le projet, les niveaux de service obtenus demeureraient similaires à ceux de l'actuel. Or, aucun mouvement aux approches des intersections modélisées ne subirait une détérioration significative. L'ensemble du réseau routier à l'étude conserverait de bonnes conditions de circulation et également une bonne réserve de capacité.

D'ailleurs, la nouvelle programmation de feux à l'intersection 32e Avenue / Provost permet d'améliorer les conditions de circulation à cette hauteur, à l'exception du mouvement de virage à droite à partir de l'approche sud où le niveau de service passe de C (bon) à D (acceptable) pour les deux pointes.

Dans son rapport, CIMA+ recommande d'éliminer les îlots de virage à droite, d'aménager des abaissés de trottoirs le long du corridor piétonnier, ainsi qu'un corridor libre d'obstacle d'un minimum de 1,2 m afin d'assurer l'accessibilité universelle. Les ingénieurs de la Division de l'exploitation du réseau artériel à la Direction des transports et du Bureau Technique de l'arrondissement ont pris connaissance du rapport et considèrent la proposition de réaménagement de l'intersection Esther-Blondin / Provost justifiée. La Division sécurité et aménagement du réseau artériel a été sollicitée afin d'assurer la conception du réaménagement de l'intersection. Le Bureau d'intégration et de coordination des projets (BIC) a inscrit ce projet en « besoin » dans le carnet. Les travaux de réaménagement sont planifiés pour 2022.

6. AVIS DU COMITÉ MIXTE

Le projet a été présenté une première fois en préliminaire au comité mixte le 30 juin 2017. Le comité composé du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et du Comité Jacques-Viger (CJV) a émis un avis préliminaire favorable au principe de pérennisation de la fonction conventuelle du site et de diversification de son occupation à des fins résidentielles et communautaires. Le comité a souligné l'intérêt d'être venu lui présenter cette étape préliminaire du projet et souligne qu'elle constitue une belle amorce de conception. Toutefois, le comité a mis en évidence, dans son avis, certains enjeux que les intervenants ont considéré dans l'élaboration du projet.

Les recommandations et suggestions portaient principalement sur l'organisation spatiale, la programmation, l'aménagement d'un parc public ainsi que la gestion des arbres. Le comité mixte avait également encouragé le requérant et l'arrondissement à produire un plan directeur incluant l'ensemble des interventions prévues, dans un contexte urbain élargi, couplé à un plan de gestion à long terme de chacune des composantes du site.

À la suite des commentaires émis par le comité mixte, les requérants ont répondu favorablement à la recommandation de « produire un plan directeur (en collaboration avec l'arrondissement de Lachine) qui englobe l'ensemble des interventions prévues, dans un contexte urbain élargi, couplé à un plan de gestion à long terme de chacune des composantes du site ».

Le projet révisé a été présenté une deuxième fois, le 19 janvier 2018, au comité mixte qui a émis un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme visant à modifier le secteur couvent et lieu de culte en un secteur résidentiel, considérant que le projet s'est grandement amélioré. Il énonce toutefois plusieurs recommandations visant, entre autres, l'implantation et l'intégration des nouveaux bâtiments, l'accessibilité à la chapelle, l'entretien, le développement des liens avec le quartier et les aménagements paysagers.

7. AVIS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le projet a été présenté le 27 février 2018, au comité consultatif d'urbanisme qui a émis un avis favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme visant à modifier le secteur couvent et lieu de culte en un secteur résidentiel. Le CCU considère que le projet présente un grand intérêt à l'arrondissement, entre autres, par son respect des orientations au Schéma de l'aménagement de l'agglomération du grand Montréal ainsi que du plan d'urbanisme. Toutefois, le CCU a recommandé de revoir les ratios de stationnement autorisés pour les usages autorisés, principalement pour le volet résidentiel pour lequel le ratio minimum serait de 1 case de stationnement pour chaque unité résidentielle.

Des ajustements au projet de règlement ont donc été apportés en considérant le commentaire du CCU.

Justification

- Très bien entretenu au fil des ans par les Soeurs de Sainte-Anne, cet ensemble conventuel monumental témoigne éloquemment de l'oeuvre de la congrégation et s'avère un legs remarquable pour Lachine.
- Le projet élaboré vise à permettre son occupation par sa requalification, en s'intégrant de façon sensible au milieu d'insertion et en respectant les caractéristiques patrimoniales du grand ensemble conventuel.
- Cinq grandes orientations ont guidé l'élaboration du plan d'aménagement :
 1. L'ouverture de l'ensemble sur la collectivité : Notamment par la préservation du couvert végétal et la croissance des accès publics aux espaces verts et à certaines sections complexes.
 2. La création d'un nouveau milieu de vie : Le projet repose sur le développement d'un ensemble résidentiel mixte, adapté aux besoins des sœurs et à ceux des ménages à faible, modeste et moyen revenu.
 3. L'instauration d'une mixité sociale et de fonctions;
 4. Le maintien des emplois : 200 personnes sont actuellement à l'emploi pour les sœurs sur le site.
 5. Le maintien de la présence des sœurs sur le site par la construction d'un nouveau bâtiment adapté à leurs besoins.

- Le projet correspond à la volonté municipale de densifier et de favoriser la mixité des usages et la mixité sociale. À ce propos, la proposition comprend différents usages mixtes répartis dans 4 bâtiments distincts. Un total d'environ 450 unités résidentielles, des espaces à bureau ainsi qu'un parc public sont également prévus dans le projet de développement;
- 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;
- Suite à l'avis préliminaire du Comité mixte du 30 juin 2017, les requérants ont répondu favorablement à la recommandation de « produire un plan directeur qui englobe l'ensemble des interventions prévues, dans un contexte urbain élargi, couplé à un plan de gestion à long terme de chacune des composantes du site»;
- Le projet intègre des usages mixtes en lien avec le secteur;
- Le projet proposé s'intègre parfaitement au cadre bâti considérant que sa hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment original;
- Le parti architectural prône la conservation de la prédominance du bâtiment :
 - en limitant la hauteur de la nouvelle construction;
 - en respectant un alignement de non-construction en marge avant face à la rue Provost;
 - en préservant et en bonifiant l'aménagement paysager;
 - en soulignant la monumentalité du bâtiment original
- Le concept architectural proposé maintient la prédominance du bâtiment principal d'origine et les logements seraient aménagés dans le respect de l'architecture existante et des espaces intérieurs. De plus, le projet de règlement visant cette propriété prévoit des dispositions particulières et nécessaires pour permettre la reconversion de ce complexe. Les critères d'aménagement inclus dans le Règlement ont été rédigés en respect des recommandations de l'énoncé d'intérêt patrimonial ainsi que des ORIENTATIONS visant le maintien des valeurs patrimoniales de la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne;
- Le projet de remplacement se démarque par la qualité de ses aménagements extérieurs qui établissent une relation avec le domaine public et contribuent à son animation et sa convivialité;
- Le projet inclut un parc public, largement végétalisé, dont les modulations de terrain pourraient offrir une variété d'ambiances : espaces plus intimes et espaces de jeux pour les résidents;
- Le projet de conversion de la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne ne compromet aucunement les valeurs historique, symbolique, de figure ou d'effet structurant dans le milieu associées à la grande propriété conformément à une évaluation de l'intérêt patrimonial;
- Les aménagements proposés pour le domaine public aux abords des rues Provost et Esther-Blondin s'inscrivent dans une volonté d'optimiser l'intégration urbaine du projet et de favoriser l'appropriation du site par les gens du milieu;
- Concernant les conditions de circulation anticipées, CIMA+ a démontré qu'avec l'ajout des déplacements générés par le projet, les niveaux de service obtenus demeurent similaires à ceux de l'actuel;
- La proposition de réaménagement de l'intersection Esther-Blondin / Provost est justifiée. La Division sécurité et aménagement du réseau artériel a été sollicitée afin d'assurer la conception du réaménagement de l'intersection et le Bureau d'intégration et de coordination des projets (BIC) a inscrit ce projet en «besoin» dans le carnet. Les travaux de réaménagement sont planifiés pour 2022.

La Direction de développement du territoire et des services administratifs est favorable au

redéveloppement du site.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Le projet de développement de la maison mère des Soeurs de Sainte-Anne s'articule autour des quatre axes du développement durable, à savoir : l'axe économique, l'axe environnemental, l'axe social et l'axe culturel.

Aussi, il s'appuie sur deux orientations :

- la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, historique et végétal;
- l'accessibilité sociale, économique et physique au site.

Impact(s) majeur(s)

- Préservation et occupation d'un bâtiment d'intérêt patrimonial.
- Création d'un parc.

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

12 mars 2018 : Approbation par le conseil d'arrondissement d'une résolution demandant au conseil municipal d'adopter un projet de règlement et de mandater l'Office de consultation publique de Montréal de tenir la consultation prévue à la Loi et à la Charte;

Avril 2018 : Avis de motion et présentation d'un projet de règlement ainsi qu'adoption du projet de règlement par le conseil municipal

2018 : Consultation publique

2018 : Adoption du règlement par le conseil municipal

2018 : Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement

2018 : 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. Le règlement est alors réputé conforme au Schéma d'aménagement (264.0.3 et 137.13 LAU).

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le conseil municipal de la Ville de Montréal peut, par règlement, autoriser ce projet en vertu de l'article 89 3° de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C-11.4).

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

Monique TESSIER
Sonia VIBERT

Services

Service de la mise en valeur du territoire
Service de la mise en valeur du territoire

Lecture :

Monique TESSIER, 28 février 2018

Responsable du dossier

Sihem BAHLOUL-MANSOUR
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 634-3471 poste 374
Télécop. : 514 780-7709

Endossé par:

Michel SÉGUIN
Directeur
Tél. : 514 634-3471 poste 290
Télécop. : 514 780-7709
Date d'endossement : 2018-02-27 17:30:39

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1170415006