

**AVIS DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DES MEMBRES DU
CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)**

Suite à leur assemblée du 19 janvier 2018

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal*.

Plan d'ensemble – Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne

AC18-LAC-01

Localisation :	1950, rue Provost et 745, rue Esther-Blondin, arrondissement de Lachine
Reconnaissance municipale :	Plan d'urbanisme : Grande propriété à caractère institutionnel
Demandeur :	Direction de l'aménagement urbain et des services administratifs Arrondissement de Lachine

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) émettent un avis à la demande de l'Arrondissement. La réalisation du projet requiert la modification au Plan d'urbanisme en ce qui a trait au changement d'usage du site, passant de l'affectation du sol « Couvent, monastère ou lieu de culte » à « mixte » et à l'augmentation de la hauteur permise, qui passerait de 4 étages à 7 étages. Le projet est également présenté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

DESCRIPTION ET CONTEXTE DU PROJET À L'ÉTUDE¹

L'ensemble conventuel est localisé dans un secteur urbain de Lachine, dont la vocation prédominante est résidentielle. La densité du cadre bâti du secteur est relativement faible, hormis les immeubles de plus forte densité implantés au nord de la propriété. Une école primaire fait face au couvent, au sud. À l'est, un vaste parc doté de terrains sportifs est aménagé sur les terrains de l'école polyvalente Dalbé-Viau. Au nord de la propriété se trouve une partie du terrain qui a été vendue par les Sœurs à la Fabrique de la paroisse des Saints-Anges de Lachine, incluant le cimetière des religieuses, situé derrière le verger. Le cimetière paroissial borde toute la partie ouest de la propriété.

En 1900, les Sœurs acquièrent le site à l'étude, où se trouvaient déjà une ferme et une résidence rurale, laquelle est toujours présente, quoique modifiée. L'édifice principal du couvent (A) est construit entre 1906 et 1909 par l'architecte Louis Caron. Entre 1937 et 1938, une nouvelle aile (B) est construite à l'arrière pour accueillir le noviciat. Entre 1965 et 1966, les Sœurs font construire le pavillon Sainte-Anne (C) donnant sur la rue Esther-Blondin. Un stationnement est aménagé du côté est du complexe en 2002.

Le projet prévoit la construction d'une nouvelle résidence (D) pour les sœurs, comprenant 155 unités de logement et des services communs, répartis sur 7 étages. Le couvent existant sera converti à des fins résidentielles. L'aile A accueillera 73 unités d'appartements privés. L'aile B, l'agrandissement B+ et l'aile C abriteront 241 unités de logements de type « accès

¹ Évaluation du patrimoine urbain : Arrondissement de Lachine, Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Ville de Montréal, 2005

Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal

http://patrimoine.ville.montreal.qc.ca/inventaire/fiche_zone.php?affichage=fiche&civique=&voie=0&est_ouest=&appellation=sainte-anne&arrondissement=0&protection=0&batiment=oui&zone=oui&lignes=25&type_requete=simple&id=1196

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

logis » pour personnes en légère perte d'autonomie. Le projet prévoit également l'installation d'un nouvel ascenseur à l'intersection des bâtiments A et B afin de donner accès à la chapelle, située au 4^e étage de l'aile A, qui deviendra un espace évènementiel. Le projet comprend plusieurs interventions de réaménagement des espaces verts, des cours et des stationnements ainsi que l'implantation d'un parc public municipal.

Le projet a été présenté au comité mixte le 30 juin 2017. Celui-ci a émis un avis préliminaire (AC17-LAC-01, daté du 20 juillet 2017) favorable au principe de pérennisation de la fonction conventuelle du site et de diversification de son occupation à des fins résidentielles et communautaires. Il considérait néanmoins que l'organisation spatiale du projet n'était pas conforme à la structure du site et que la programmation comportait de grands risques de ne pas permettre la mixité sociale recherchée. Plusieurs recommandations avaient été énoncées sur base de ces constatations. 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.



Le site de la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne. Source : Google Maps – 2017

ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le comité mixte (ci-après le comité) a reçu les représentants de l'Arrondissement, des services centraux, de la congrégation des Sœurs de Sainte-Anne, des organismes requérants et de la firme d'architecture mandatée lors de sa séance du 19 janvier 2018. L'Arrondissement a présenté le cadre réglementaire, le contexte d'élaboration du plan directeur et du projet de développement, le retour sur les commentaires du 1^{er} avis du comité, ainsi que ses propres recommandations. L'architecte a

ensuite présenté le projet. Le comité souligne la qualité du travail fourni par les requérants et l'Arrondissement pour la production du *plan directeur et de développement du site et de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne*. Le comité estime qu'il s'agit d'un excellent projet, en ce qui a trait à la programmation, à la valorisation du site et à son caractère évolutif. Néanmoins, le comité formule dans les paragraphes suivants ses commentaires et recommandations relativement aux aspects du projet qui lui ont été présentés.

Implantation et intégration des nouveaux bâtiments

Le comité souscrit à certains arguments en faveur de la localisation des bâtiments B+ et D proposée dans l'option 2. Néanmoins, il considère que l'évaluation des deux options d'implantation semble favoriser une option préétablie. Il aurait souhaité que l'évaluation des deux options soit réalisée suivant des données plus comparables et objectives.

Le comité conserve certaines réticences quant à l'implantation du bâtiment D. S'il peut comprendre les raisons ayant mené au positionnement proposé, il n'est pas convaincu que la solution développée en tire un parti maximal. L'opacité de la façade orientée vers la rue Esther-Blondin limite la contribution du bâtiment à l'animation de la rue. Ce caractère fermé est par ailleurs renforcé par les plantations de type «haies» qui sont proposées. À l'opposé des précédents de sites conventuels présentés, l'entrée du bâtiment n'est pas structurée par la présence d'une cour d'honneur ou d'une allée monumentale. Le comité regrette que l'entrée principale du bâtiment soit tournée vers le stationnement et que les salles communes ne soient pas orientées vers le verger. Le cloître, par nature un lieu intime et propice à la déambulation et à l'introspection, est traité ici comme un espace de transition perceptible de la rue.

En ce qui concerne l'aile B, comme énoncé dans le précédent avis du comité, l'absence de correspondance de niveaux entre les étages des ailes B et B+ demandera un effort soutenu d'intégration, qui ne pourra être résolu par le seul emploi du même matériau de façade. Cela constitue un enjeu d'autant plus important que certaines façades feront face au parc public. Quoique l'idée du retrait entre les deux parties soit une bonne prémisse, la composition architecturale apparaît actuellement trop embryonnaire pour permettre d'apprécier la qualité de cette intégration. Le comité recommande par ailleurs d'accorder une attention particulière au traitement du socle, afin que celui-ci puisse offrir une assise au bâtiment. Le bâtiment B+ étant légèrement encaissé par rapport au niveau naturel du terrain, le comité est d'avis que la pente du talus devrait être la plus douce possible.

Programmation, opération et entretien

Comme énoncé dans son précédent avis, le comité demeure très inquiet par rapport à la programmation de la chapelle, dont la localisation au 4^e étage d'un bâtiment résidentiel soulève des enjeux d'accessibilité et d'exploitation significatifs. En particulier, il est préoccupé par la question de l'ascenseur : outre le coût de son installation, qui pourrait porter préjudice à la viabilité du projet, il considère que son accès à partir de la cour intérieure est problématique, ou à tout le moins loin d'être naturelle et intuitive. La proposition ne présente pas de véritable accès piétonnier qui soit indépendant de l'accès véhiculaire pour les livraisons. La situation de l'ascenseur en fond de cour le rend difficilement visible, en plus de nécessiter l'aménagement d'un plan incliné vers le sous-sol. En outre, le comité craint que cet ascenseur soit peu efficace lorsque l'ensemble des participants à un événement devront accéder ou quitter la chapelle en même temps.

Pour toutes les raisons précitées, le comité questionne l'idée même de rendre cette chapelle accessible au public. Est-on assuré de la viabilité de cet espace au regard d'autres espaces de qualité semblable plus faciles à convertir à proximité? Existe-t-il dans le secteur des espaces patrimoniaux accessibles de plain-pied présentant un potentiel de reconversion pour le même usage?

Si la volonté de transformer la chapelle en salle communautaire demeure, le comité recommande d'y donner accès par l'aile A, première construction érigée pour les Sœurs sur le site, avec sa façade principale symétrique et monumentale et son

clocher visible à longue distance. Pour le comité, son entrée principale, qui clôt l'axe d'honneur depuis la rue Provost, constitue l'accès le plus intuitif et prestigieux à offrir aux visiteurs. Il recommande donc de rendre publique cette entrée, quitte à l'adapter pour la rendre universelle. Cette intervention permettrait de conserver les valeurs symboliques et d'usage de l'axe d'honneur.

Le comité accorde une attention particulière à la conservation et à l'entretien des décors et des détails architecturaux intérieurs et extérieurs de l'aile A. Il est rassuré du fait qu'il est prévu d'encadrer le maintien de ces éléments par la réglementation. Néanmoins, leur entretien va nécessiter des moyens financiers conséquents et récurrents, en particulier en ce qui concerne le clocheton. Dans ce cadre, le comité recommande de préciser l'obligation d'entretien dans le règlement. Il encourage également à clarifier la répartition des responsabilités financières en amont de la mise sur pied de la convention d'exploitation entre les partenaires. Il est d'avis que la réussite du projet dépend de cette convention, qui garantira la pérennité des bâtiments et des aménagements paysagers.

Le comité apprécie les suggestions de programmation pour la maison du chapelain, qui constitue un des rares témoins du passé agricole du secteur. Comme les usages potentiels pour ce bâtiment sont associés au parc public, il recommande de prévoir, dans les aménagements paysagers, des liens formels visant à accentuer la connexion entre l'ancienne ferme et le parc.

Gestion des interfaces

Le comité félicite les requérants et l'Arrondissement de prévoir la création d'un parc public municipal représentant environ 20% du site à l'étude. Cependant, selon lui, la gestion des interfaces entre le domaine public et le domaine privé soulève un enjeu de cohabitation. La présence d'immeubles privés au sein d'un parc est plutôt inhabituelle. À long terme, malgré les servitudes de passage et peut-être justement à cause d'elles, le comité craint de voir s'ériger des clôtures qui contreviendrait à la volonté de la congrégation et de l'Arrondissement de conserver la propriété comme un tout. Ainsi, il recommande de prévoir l'interdiction d'ériger des clôtures à même le règlement.

Le comité réitère l'enjeu lié à la mise en valeur de la rue Esther-Blondin, actuellement bordée de stationnements et d'espaces ouverts qui ne permettent pas son encadrement. Le plan directeur prévoit implanter une coulée verte qui relierait le quartier Duff Court au parc LaSalle, dont une partie occuperait le site, du côté ouest de la rue. La canopée devra être assez étendue et contigüe pour que la coulée verte puisse fonctionner comme un corridor vert continu. Le comité recommande d'établir une coordination entre les différents propriétaires afin qu'un espace suffisamment large, des deux côtés de la rue, soit dédié à ce projet. Il recommande également de réduire les stationnements existants ou prévus au projet en bordure de la rue Esther-Blondin pour renforcer cette notion de continuité.

Dans son premier avis, le comité recommandait que la zone d'analyse déborde du site afin de considérer les interfaces avec les espaces adjacents et les enjeux urbains à plus grande échelle. Bien que la section *connexion à la trame urbaine existante* du plan directeur énonce certains liens possibles, ceux-ci ne sont pas formalisés et la réflexion apparaît fort ténue. Le comité recommande à l'Arrondissement de s'impliquer davantage dans les démarches visant l'intégration du projet dans le quartier, en particulier en ce qui a trait aux liens à développer avec les infrastructures de service situées à proximité (écoles, hôpital, marché). Cette section du document lui semble particulièrement importante à étudier en prévision de la présentation du plan directeur à L'Office de consultation publique de Montréal.

Plan concept et plan d'aménagement paysager

En complémentarité avec le plan directeur, le comité recommande d'élaborer un plan concept synthétisant les aspects fondateurs du projet, comme les axes structurants, les accès, la coulée verte, la promenade muséale, etc. Il croit également nécessaire de produire un plan d'aménagement paysager détaillé qui précise la nature des surfaces au sol, les principes

guidant la gestion des eaux de ruissellement, le tracé des cheminements piétons, l'aménagement des cours, la hiérarchisation des circulations pour tous les usagers, les interfaces public-privé, les liens entre les réseaux de circulation internes-externes et les accès aux bâtiments, etc.

En outre, le comité énonce ci-dessous plusieurs recommandations en ce qui a trait aux aménagements paysagers :

- Clarifier la nouvelle vocation de l'accès central d'origine depuis la rue Provost;
- Implanter la promenade muséale à l'intérieur des limites du parc public, afin d'éviter d'éventuels problèmes de gestion;
- Dans le cadre de la restauration du verger, veiller à diversifier les espèces d'arbres fruitiers afin de favoriser la biodiversité et la résistance aux maladies et aux attaques d'insectes;
- Viser la pérennisation de la qualité du couvert végétal existant ainsi que son maintien en bon état phytosanitaire et sa bonification plutôt que l'accroissement de la canopée avant tout;
- Clarifier la définition des axes structurants, en les dissociant des axes de circulation et des accès au site;
- Réaliser une étude sur la gestion des eaux de ruissellement;
- Reconsidérer l'implantation d'un jardin de pluie en bordure de la rue Provost, le renouvellement du sol ne pouvant être envisageable et les conditions de drainage des arbres existants ne pouvant être modifiées sans nuire à la santé de ces arbres à moyen et long terme;
- Clarifier la responsabilité des actions à entreprendre par l'Arrondissement et par les promoteurs en nommant les acteurs impliqués dans les phases de réalisation des propositions d'aménagement;
- Traduire la vision de développement et d'aménagement du GRAME² dans le plan d'aménagement paysager et les impliquer concrètement dans la planification des aménagements du site avec les architectes paysagistes.

AVIS DU CPM ET DU CJV

Le comité mixte, composé du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, émet un avis favorable au *plan directeur et de développement du site et de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne*. Bien que le comité salue la valorisation du site et les qualités programmatiques et évolutives du projet, il a certaines inquiétudes. Il énonce plusieurs recommandations visant entre autre 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. Le comité est ouvert et intéressé à revoir le projet à une étape ultérieure de son élaboration si les requérants pensent que cela peut être utile.

Le président du CJV

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau

Le 2 février 2018

Le président du CPM

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Le 2 février 2018

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.

² Groupe de recherche appliquée en macroécologie