



Modification du Plan d'urbanisme et autorisation du projet de conversion de la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal

Propriété située au 1950, rue Provost

Office de consultation publique de Montréal (OCPM)
Le 29 mai 2018 / Séance d'information



- › **Objet : Projets de règlements**
- › **La démarche**
- › **Contexte**
 - Localisation
 - Le site
 - Le patrimoine architectural
 - Le patrimoine végétal
 - Évolution historique du site
- › **Le projet de développement**
- › **Cadre réglementaire**
 - Plan d'urbanisme
 - Règlement de zonage
 - Dérogations
 - Règlement P-18-022 : Conditions
 - Les grandes orientations d'aménagement et de développement
- › **Accord de développement**



Plan de présentatio n



Démarche

Présentation comité mixte 2017 et 2018

Présentation CCU 2018

Recommandation du CA mars 2018

Recommandation du CE avril 2018

Adoption des règlements CM avril 2018

Objet : Projets de Règlements

- › Adopter le règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de modifier l'affectation du sol, la densité de construction.
- › Adopter, en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, c. C-11.4), un règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation des bâtiments à des fins notamment d'habitation.

Cet article permet d'autoriser des projets dérogatoires résidentiels, commerciaux ou industriels ... dont la superficie de plancher est supérieure à 15 000m².

Cette procédure n'est pas assujettie à une approbation référendaire.



Contexte : Localisation



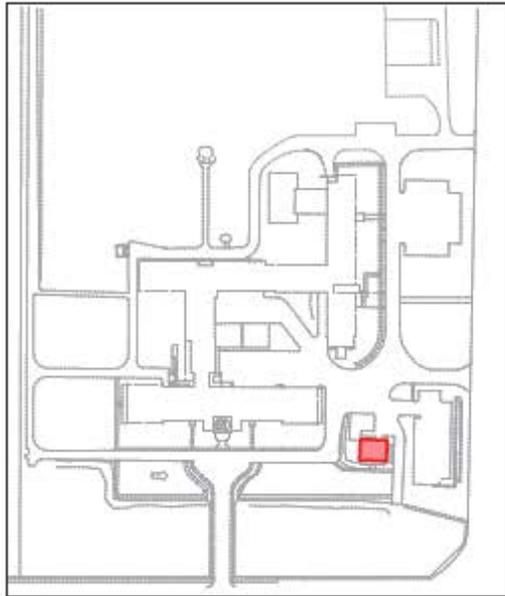
Contexte : Le site



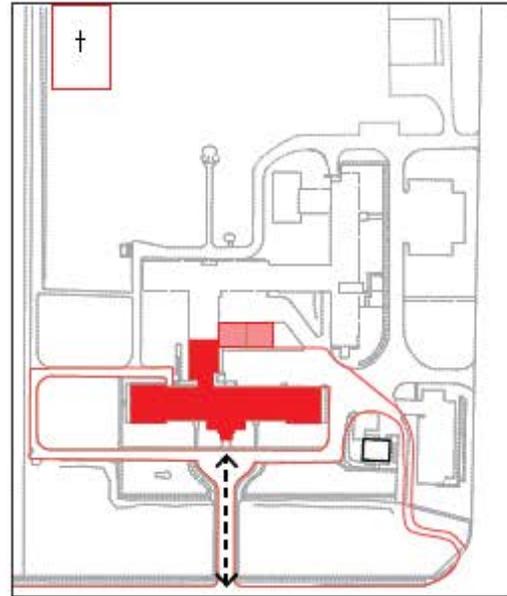
Évolution historique du site



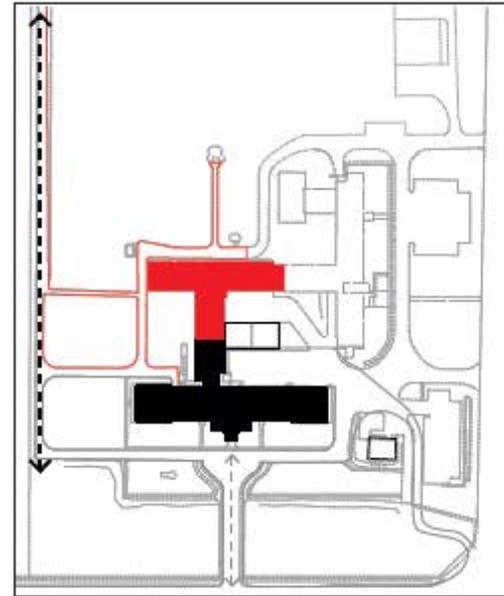
Évolution historique du site



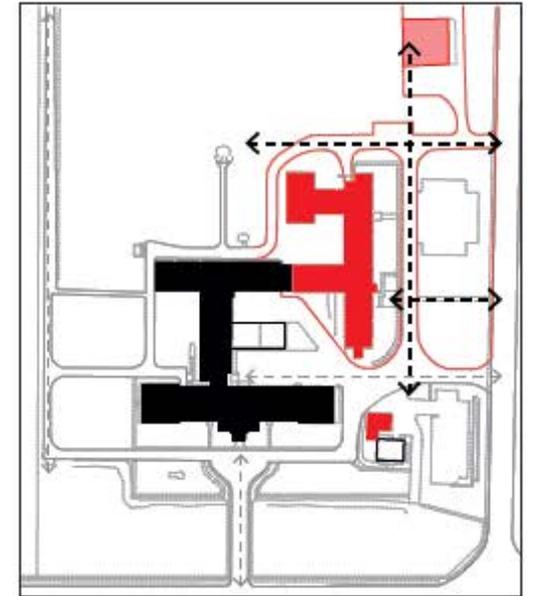
1900



1906



1936



1967



Le contexte : Le patrimoine architectural - L'aile A



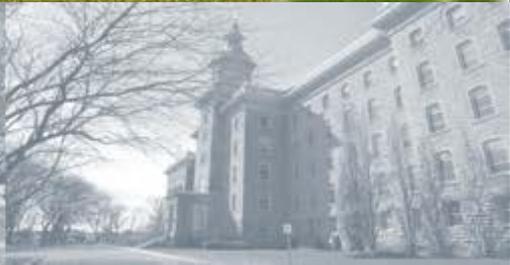
Le contexte : Le patrimoine architectural - L'aile B



Contexte : Le patrimoine architectural -



Contexte : Le patrimoine végétal

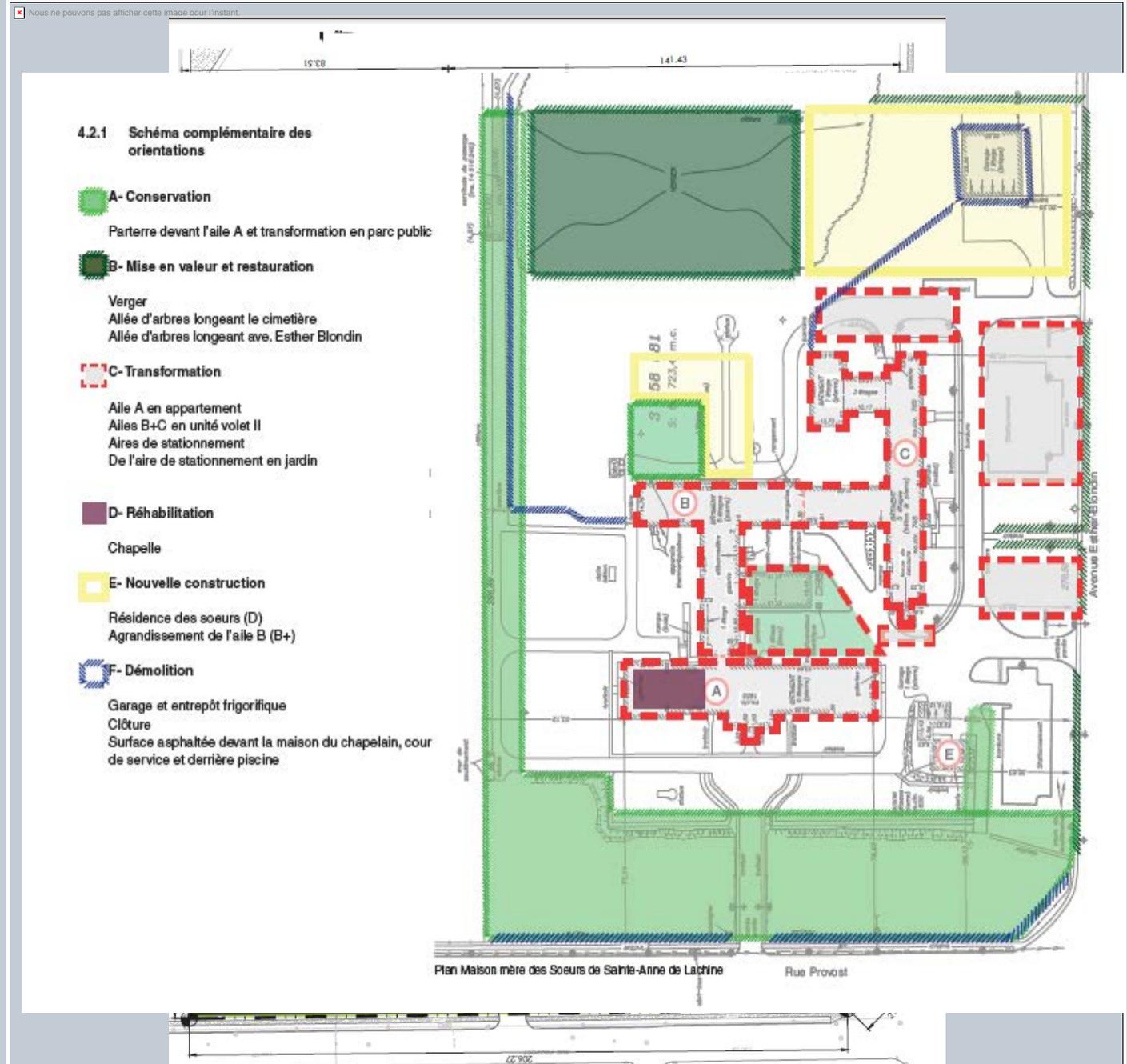


Le projet

·Le site : superficie de 63 600m²

Le projet prévoit :

- la transformation du complexe à des fins résidentielles mixtes à prédominance sociale et communautaire (450 logements);
- le maintien de la chapelle et de la maison du chapelain et leur requalification;
- la construction d'une nouvelle résidence;
- la démolition du garage et de l'entrepôt;
- 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



Le projet : Impact sur la circulation dans le quartier

- Selon les résultats du rapport d'étude, les niveaux de service demeureront similaires à ceux de l'actuel. L'ensemble du réseau routier à l'étude conserverait de bonnes conditions de circulation.

✖ Nous ne pouvons pas afficher cette image pour l'instant.

Photo 3.8 : Vue de la rue Esther-Blondin en direction nord à la hauteur de la rue Provost



Source : CIMA+

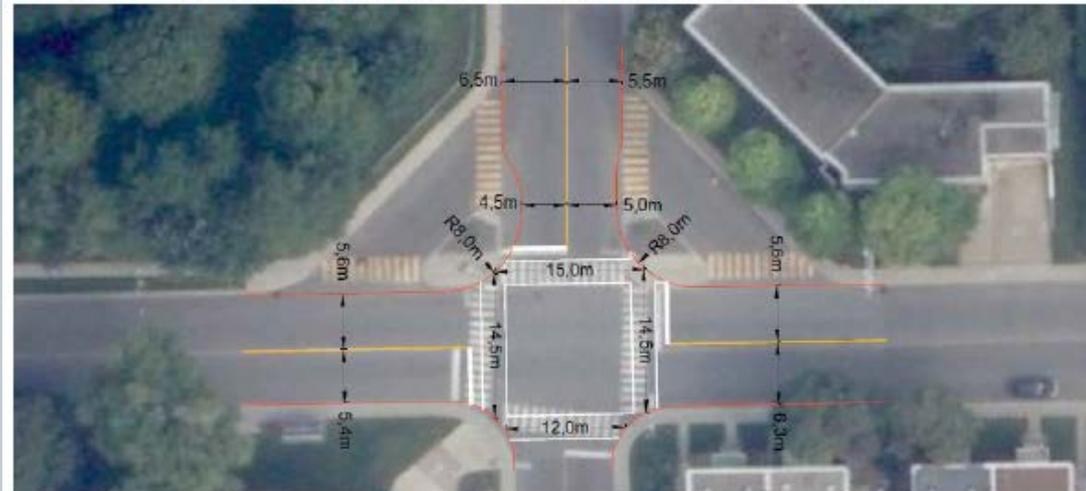
- Les îlots de virage à droite ne sont pas munis d'abaissé de trottoir le long de certains corridors piétonniers.

Photo 3.9 : Vue de la rue Esther-Blondin en direction sud à la hauteur de la rue Provost



Source : Google Street View

Figure 5.2 : Réaménagement proposé de l'intersection Esther-Blondin / Provost





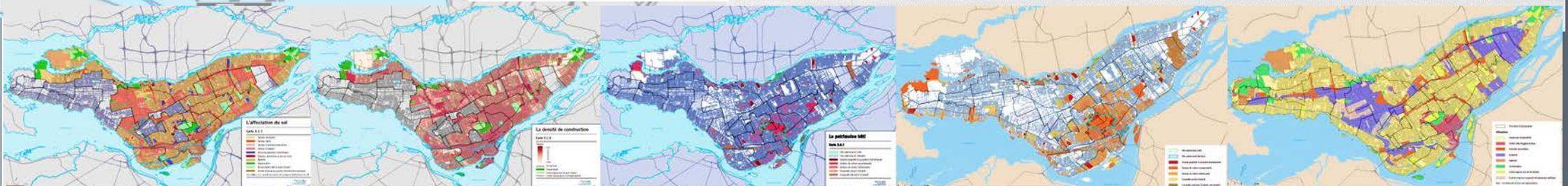
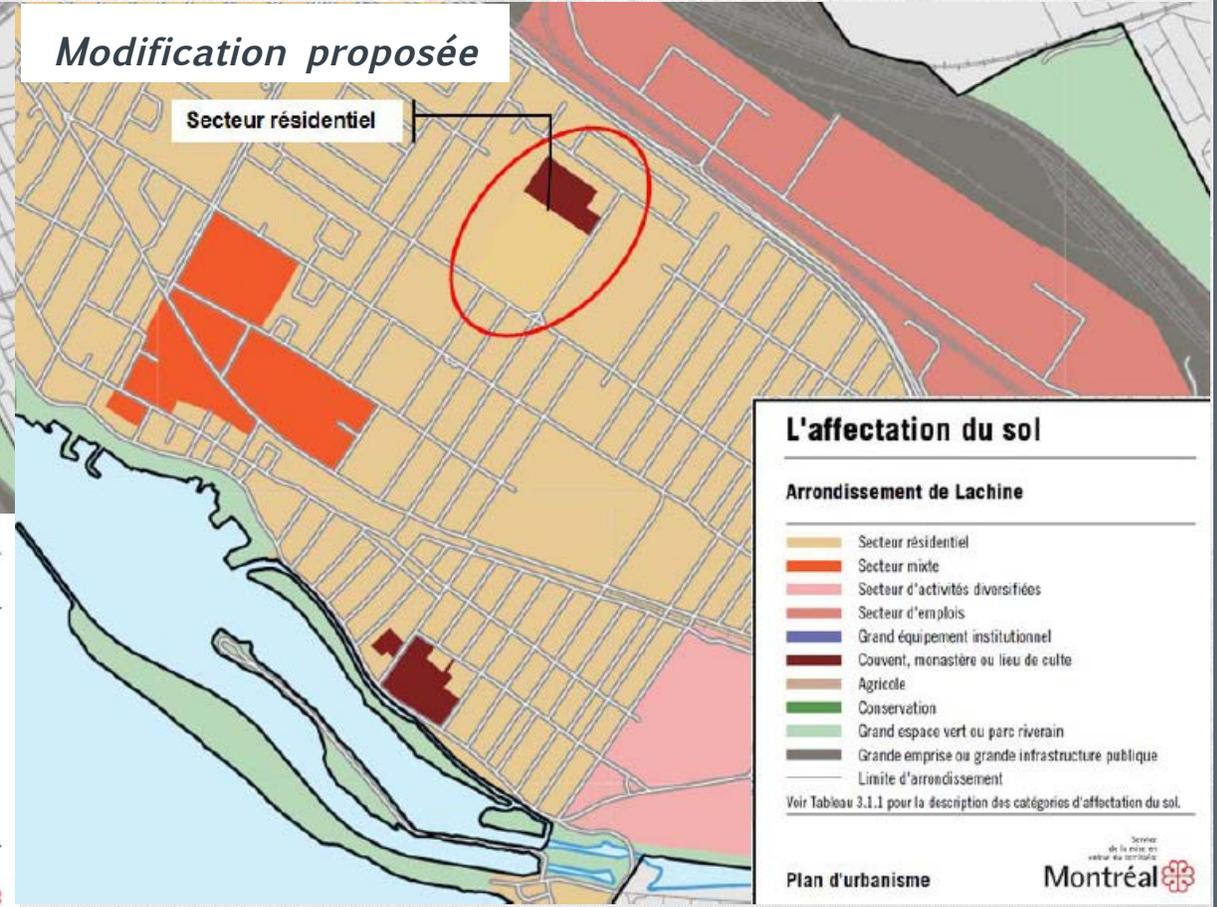
Le cadre réglementaire : Plan d'urbanisme

Affectation du sol

Affectation actuelle



Modification proposée

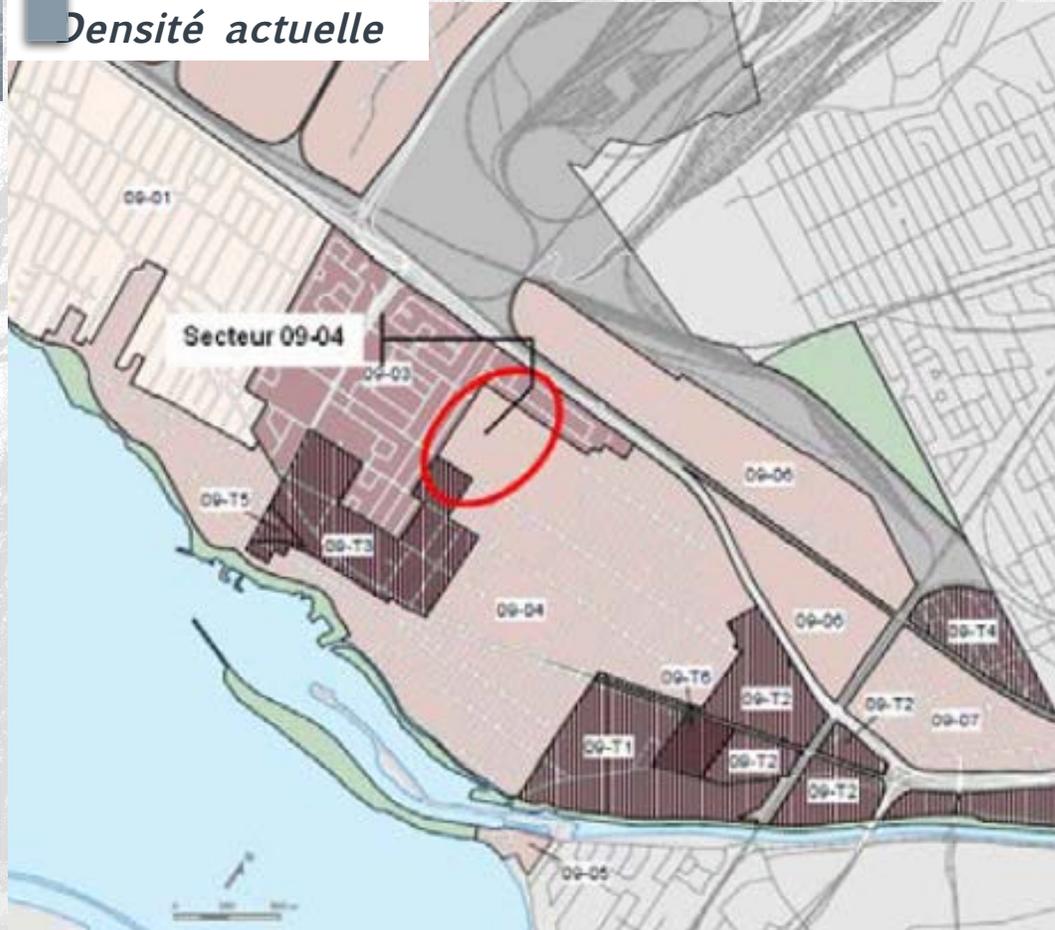




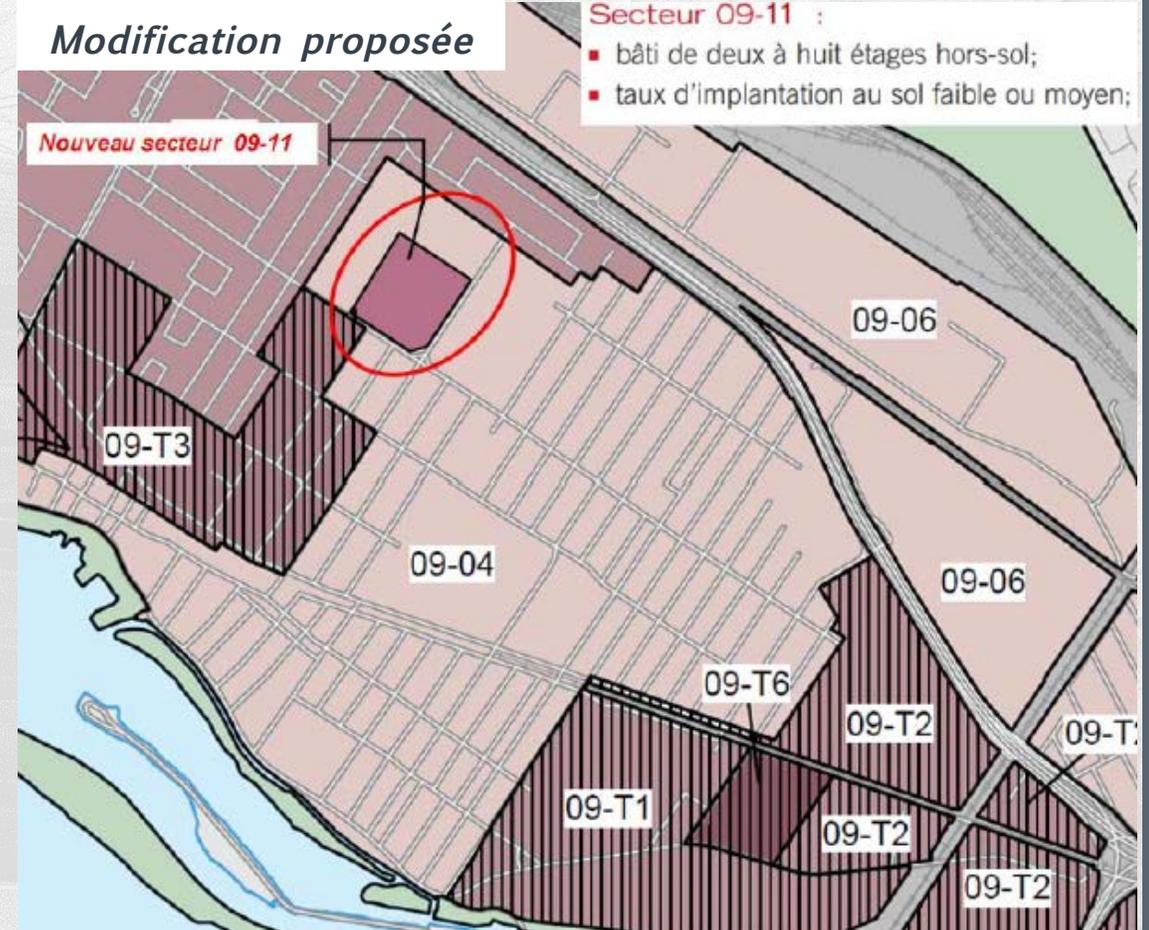
Le cadre réglementaire : Plan d'urbanisme

Densité de construction

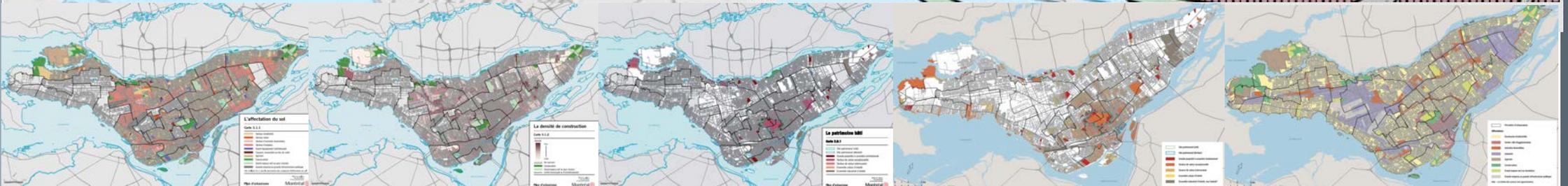
Densité actuelle



Modification proposée



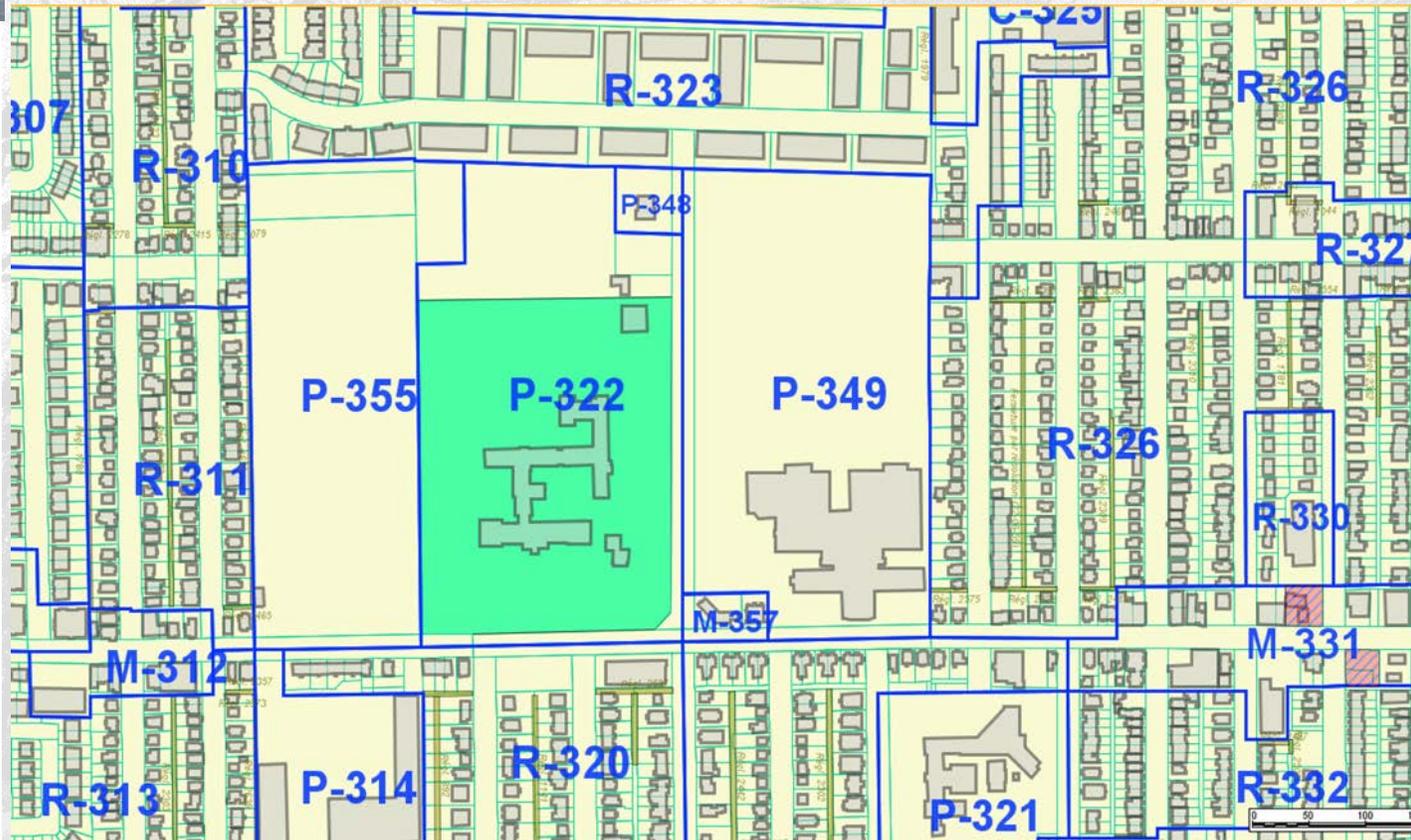
- Secteur 09-11 :**
- bâti de deux à huit étages hors-sol;
 - taux d'implantation au sol faible ou moyen;





Le cadre réglementaire : Règlement de zonage

Zone P-322 / Usages



223- garderie, école privée

412 : Établissements d'enseignement
écoles primaires, écoles secondaires
maisons mères de communautés
religieuses et les couvents

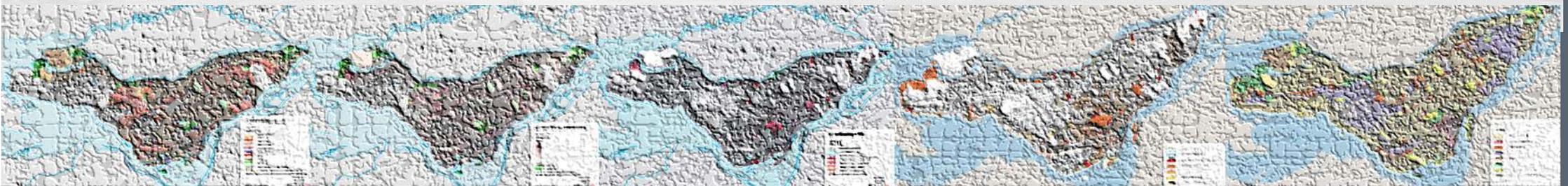
430 : Équipements sportifs, tels les
terrains de jeux, pistes et pelouses,
piscines et patinoires

440 : Parcs, espaces verts et places
publiques

481 : Services publics

482 : Activités principales les loisirs

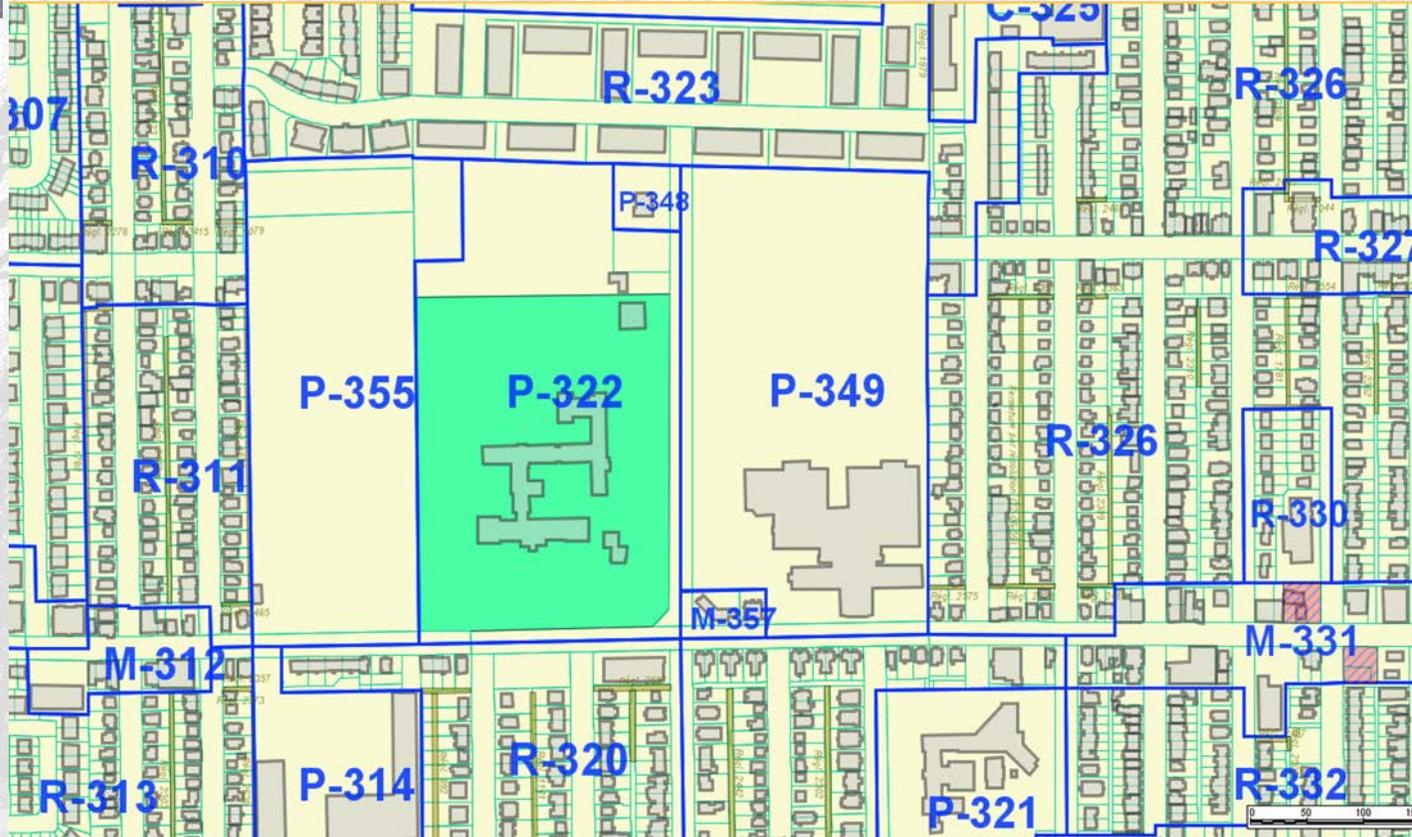
483 : Activités principales la culture





Le cadre réglementaire : Règlement de zonage

Zone P-322 / Limite de hauteur



2 - 6
-



Plan d'urbanisme

Affectation du sol:

Couvent, monastère ou lieu de culte.

Activités des communautés religieuses.

Lieu de culte. Équipement collectif ou institutionnel. Commerce et habitation complémentaires.

Densité: Secteur 09-04

Bâti de 1 à 4 étages

Taux d'implantation au sol moyen

Principales dérogations au PU et au Règlement 2710

Règlement de zonage 2710

Usages autorisés : P-322 garderie, école privée. Culte et enseignement. Équipements sportifs Services publics. Parcs

Normes d'implantation

Type : Bâtiment isolé

Hauteur: de 2 à 4 étages

Marges de recul minimales (m) : avant 15,2, latérale 4,6, arrière 3,0, somme des marges latérales 13,7

Pourcentage d'occupation du sol maximal : 20 %

Coefficient d'occupation du sol :

Minimal : 0,2

Maximal : 1,0

Projeté

Usages projetés

Résidentiels

Services sociaux

Activités sociaux culturelles

Résidence pour personnes âgées

Bureaux, commerces de détails

Enseignement

Hauteur maximale : 8 étages

Taux d'implantation maximale :

40 %

Densité maximale : 2

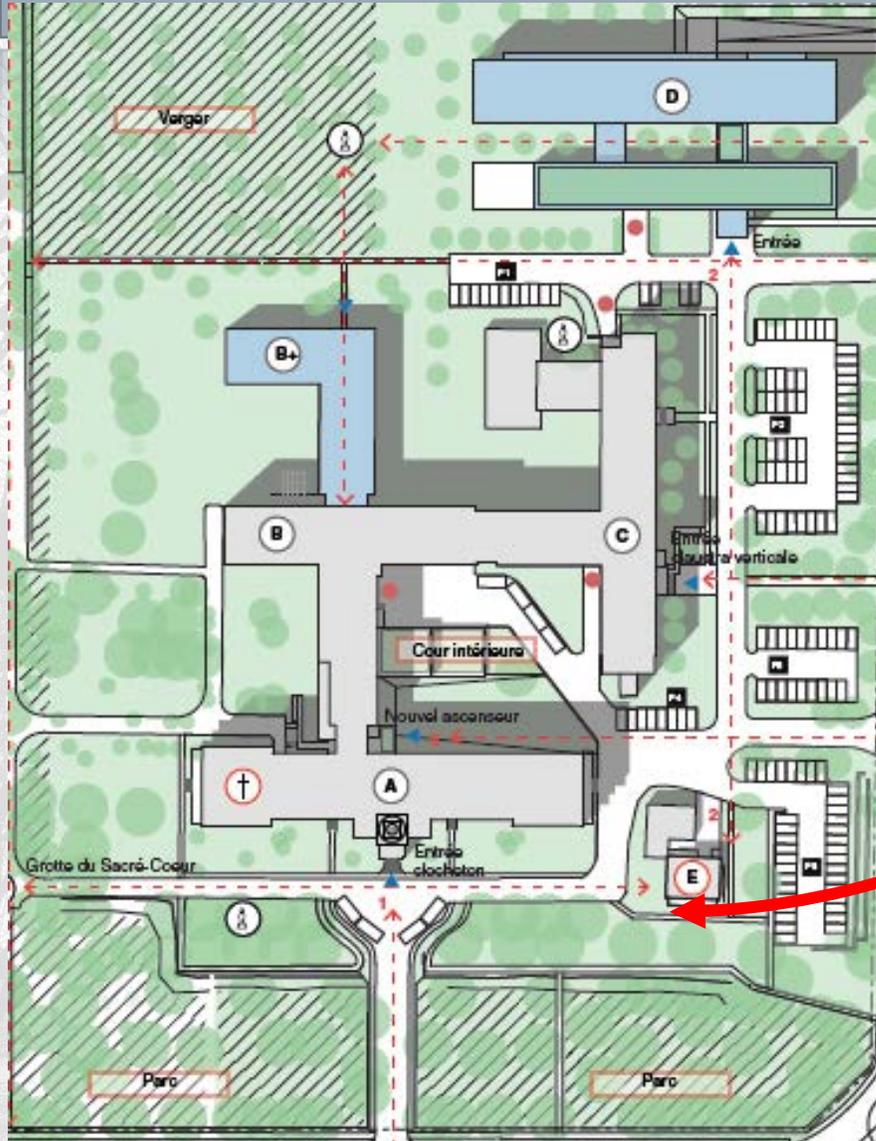
Autres dérogations :

Les ratios de stationnement

Nombre d'unités de chargement

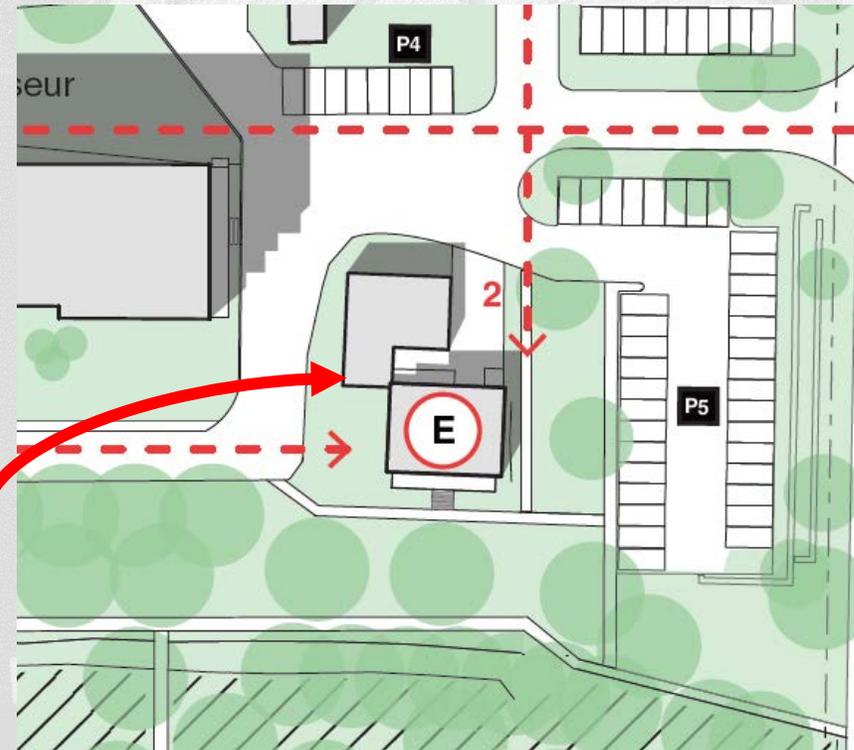
Normes d'implantation

Dérogation au Règlement sur le lotissement RCA07-19022



Dérogation au chapitre 3 : Normes de lotissement : Désenclavement du lot incluant la maison du Chapelain

lot incluant la maison du Chapelain



Cadre réglementaire

Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Favoriser un cadre de vie de qualité

- *L'habitation : offre résidentielle diversifiée*
- *Les équipements collectifs : offre complète en équipement collectifs*
- *L'aménagement du territoire et la mobilité*
- *L'adaptation aux changements climatiques*

Mettre en valeur le territoire d'intérêt

- *Le patrimoine*
- *Les territoires d'intérêt écologique*

Objectif 1

- *Offre résidentielle équilibrée*
- *Accroître l'offre de logements abordables*
- *Offre diversifiée en équipements collectifs de qualité*
- *L'accessibilité universelle*
- *Architecture innovante, performante sur le plan environnemental et intégrée au milieu*
- *Mesures appropriées pour lutter contre les îlots de chaleur*
- *Augmenter l'indice de canopée*

Objectif 2

- *Protection et une mise en valeur des grandes propriétés à caractère institutionnel*
- *Intégration harmonieuse des nouvelles interventions*
- *Respecter le caractère monumental et l'implantation des bâtiments*
- *Protéger et mettre en valeur les aménagements paysagers et les espaces boisés ou autres éléments naturels d'intérêt*

Règlement P-18-022 : Conditions

Réaliser un plan de gestion des matériaux issus de la démolition du garage, et de l'entrepôt.

Exiger que tout élément technique tel une chambre annexe ou un espace d'entreposage de matières résiduelles doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment.

Aucune unité de chargement extérieure n'est autorisée, à l'exception d'une unité de chargement existante.

Pour le bâtiment D, au moins 2 % des cases de stationnement doivent comprendre une installation de recharge électrique pour véhicule.

Aucun accès véhiculaire n'est autorisé à partir de la rue Provost, à l'exception d'un accès pour un véhicule d'urgence ou de service.



Règlement P-18-022 : Conditions

Exiger que toute intervention sur le site et sur les bâtiments soit approuvée conformément au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en considérant les buts et intentions ci-après :



Refléter le caractère monumental du complexe conventuel.



Intégrer des constructions contemporaines sans que ces ajouts portent ombrage aux composantes du bâtiment principal.



Conserver l'esprit du lieu, respecter ses caractéristiques patrimoniales et concevoir les interventions en s'inspirant des valeurs patrimoniales.



Conserver l'attrait de la Maison mère en tant que milieu de vie, sociale et culturelle, et lieu de rencontre et de partage, en misant sur l'intérêt des composantes bâties et paysagères de la propriété.

Accord de développement

Cession à des fins de parc

Plus de vingt pour cent (20 %) de la superficie totale du site sera cédé à la Ville de Montréal pour l'aménagement d'un parc.



Accord de développement

Conservation et mise en valeur de la chapelle

- Préserver et entretenir le plan rectangulaire, le grand volume de l'espace, la division du décor, les boiseries, les détails architecturaux, les tribunes, les colonnes corinthiennes, le décor et les dorures, le plafond à caissons.
- Préserver l'orgue Casavant de la chapelle, ses tableaux à l'huile signés par Sœur Marie-Hélène-de-la-Croix et William Raphaël.
- Mettre annuellement à la disposition de la Ville un nombre d'heures d'utilisation de la chapelle (le nombre est à définir)



Enjeux considérés

● *Le patrimoine architectural et végétal de la propriété*

● *La circulation et les accès*

● *Le rapport au contexte : Intégration urbaine*

● *La qualité du projet*

● *L'ouverture du parc sur le quartier*

● *La mise en valeur de la chapelle située dans l'aile A*

Merci



