



Rapport de consultation publique

PROJET DE RECONVERSION DE LA MAISON MÈRE DES SOEURS DE SAINTE-ANNE

Projets de règlement P-18-022 et P-04-047-195





OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL

**PROJET DE RECONVERSION
DE LA MAISON MÈRE DES
SŒURS DE SAINTE-ANNE**

Projets de règlement P-18-022 et P-04-047-195

Rapport de consultation publique

Le 15 août 2018

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Téléphone : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2018

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2018

ISBN 978-2-924750-37-7 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-38-4 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 15 août 2018

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Monsieur Benoit Dorais
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments sur le terrain de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne dans l'arrondissement de Lachine

Madame la Mairesse,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet de règlement autorisant la reconversion à des fins résidentielles mixtes à prédominance sociale et communautaire du complexe conventuel des Sœurs de Sainte-Anne, situé dans l'arrondissement de Lachine.

La transformation de cette propriété, remarquable par la qualité de son architecture à la fois monumentale et sobre, ainsi que de ses aménagements paysagers, a suscité une bonne participation, tant des résidents des secteurs avoisinants le projet que d'acteurs sociaux locaux ou métropolitains.

Plus de 200 personnes ont assisté ou participé aux séances d'information et d'audition des opinions. La séance d'information a été intégralement diffusée en vidéo sur ses réseaux sociaux et suivie par plus de 500 personnes, en direct ou en différé, en plus des personnes présentes dans la salle.

La commission a reçu 16 contributions écrites, dont 9 ont également été présentées à l'oral, ainsi qu'une intervention orale sans dépôt de mémoire.

Tous ont salué le legs exceptionnel à la communauté consenti par les Sœurs et accueilli assez favorablement le projet. Les participants ont néanmoins émis des réserves sur certains aspects du projet, pointé des enjeux importants et proposé des modifications.

Tout en recommandant d'accueillir favorablement le projet, la commission estime que plusieurs modifications au projet de règlement sont nécessaires afin, notamment, de protéger ce patrimoine important, d'assurer le respect de l'intention de la congrégation, de favoriser les liens du projet avec son milieu, particulièrement son interface avec le secteur assez précaire et enclavé de Duff Court, et d'augmenter sa viabilité financière. Ces modifications sont essentielles, selon elle, pour répondre aux enjeux soulevés durant la consultation et pour améliorer la qualité de vie de l'ensemble du secteur.

L'Office rendra ce rapport public le 29 août 2018, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Éric Alan Caldwell, responsable de l'OCPM
Madame Maja Vodanovic, mairesse de l'arrondissement de Lachine

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet de reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne	3
1.1 Le site	3
1.2 Description du projet	5
1.2.1 Le projet du promoteur	5
1.2.2 Les études du promoteur.....	9
1.2.3 L'Échéancier du projet	9
1.3 Projets de règlement et accord de développement.....	10
1.4 Avis des instances consultatives.....	11
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants.....	13
2.1 Accueil général.....	13
2.2 Conception/aménagement.....	13
2.2.1 Architecture	13
2.2.2 Densification	14
2.2.3 Aménagement des espaces extérieurs et parc public.....	14
2.2.4 Stationnement sur le site.....	16
2.2.5 Accès au site.....	16
2.2.6 Valeur patrimoniale	16
2.3 Fonctions et usages.....	18
2.3.1 Chapelle/salle multifonctionnelle.....	18
2.3.2 Résidentiel.....	18
2.3.3 Activités communautaires et autres fonctions.....	19
2.4 Concertation avec le milieu	20
3. Les constats et l'analyse de la commission	21
3.1 Le projet de règlement	21
3.2 Le mode de gouvernance.....	23

3.3	Conversion du site	24
3.3.1	L'architecture	24
3.3.2	L'usage des bâtiments	25
3.3.3	La chapelle et autres espaces patrimoniaux.....	26
3.3.4	Les espaces verts.....	27
3.3.5	Le stationnement.....	28
3.4	Lien avec le milieu environnant	29
3.4.1	La consultation du milieu.....	29
3.4.2	Ouverture physique sur le secteur Duff Court.....	29
3.4.3	Maintien des emplois.....	30
3.5	La densification du site	31
	Conclusion.....	33
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat	35
	Annexe 2 – La documentation.....	37
	Annexe 3 – Le projet de règlement P-18-022.....	41
	Annexe 4 – Le projet de règlement P-04-047-195	53
	Annexe 5 – Les recommandations	55

Introduction

Le 22 avril 2018, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir des audiences publiques sur le projet de règlement P-04-047-195 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » ainsi que sur le projet de règlement P-18-022 intitulé « 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 ». L'adoption de ces règlements est requise pour réaliser le projet de reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne à des fins résidentielles mixtes à prédominance sociale et communautaire.

L'avis public annonçant la consultation est paru le 3 mai 2018. À compter de cette date, la documentation relative au projet a été rendue disponible au Bureau du citoyen de Lachine, ainsi que sur le site Internet de l'OCPM. La population avoisinant le projet a aussi été informée par la distribution de 22 000 dépliants. Toutes les informations relatives aux communications et à la procédure de consultation sont disponibles en Annexe 1 du présent rapport.

La commission, formée de Madame Marie Leahey, présidente, de Madame Danielle Sauvage et de Monsieur David Hanna, a tenu une séance d'information les 29 mai 2018, à la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne, à Lachine, ainsi qu'une séance d'audition des opinions le 20 juin 2018, au même endroit.

Le premier chapitre du rapport décrit le projet de reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne et son encadrement réglementaire. Le deuxième chapitre présente les opinions et suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.



1. Le projet de reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne

Face à la décroissance de sa population, la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne souhaite se départir de sa Maison mère, située dans l'arrondissement de Lachine, à Montréal, tout en demeurant sur le site au sein d'un nouveau bâtiment mieux adapté à ses besoins. Le projet de reconversion à des fins résidentielles mixtes à prédominance sociale et communautaire est décrit dans ses grandes lignes, ci-dessous.

1.1 Le site

Acquis en 1900 par la congrégation pour y ériger un noviciat, le site qui accueille le complexe conventuel, objet du projet de reconversion, se trouve dans un secteur urbain à vocation résidentielle prédominante. Hormis des immeubles de quatre étages à plus forte densité implantés au nord du site (secteur Duff Court), le cadre bâti avoisinant présente une densité relativement faible, majoritairement constitué de bâtiments résidentiels à deux étages (résidences unifamiliales, maisons jumelées et plex). L'autoroute 20 traverse Lachine, à 200 mètres au nord du site. Plus au sud se trouve une zone industrielle en reconversion, le Centre hospitalier de Lachine, le parc LaSalle, ainsi que le fleuve Saint-Laurent (à 1 km). Le site est desservi par l'autoroute 20 (entrée à 2 km), et par plusieurs lignes de bus de la STM¹. La gare de train du Canal (à 15 min de bus) permet de joindre le centre-ville de Montréal.

Le site de 63 723 m², localisé dans un secteur d'intérêt archéologique², est délimité au sud par la rue Provost, voie accueillant des résidences, des petits commerces, ainsi que des établissements institutionnels, dont l'école primaire Philippe-Morin située directement devant le site, ainsi que deux autres écoles primaires à une dizaine de minutes de marche. À l'est du site, séparés par la rue Esther-Blondin (prolongement de la 18^e avenue), se trouvent l'école secondaire Dalbé-Viau et le Centre de formation professionnelle de Lachine, ainsi qu'un parc doté d'équipements sportifs. Le site est bordé sur tout son flanc ouest par une allée d'arbres qui le délimite du cimetière de Lachine. Le cimetière des Sœurs et un terrain prévu pour l'agrandissement du cimetière municipal jouxtant la propriété en son flanc nord ont été cédés par les Sœurs à la Fabrique de la paroisse. Au nord-est du site, un centre de la petite enfance ainsi qu'une résidence de ressources intermédiaires pour personnes âgées avoisinent la propriété.

Perché sur un promontoire, le complexe conventuel se compose d'un bâtiment massif en pierres grises qui se décline en trois ailes principales interreliées. Parallèle à la rue Provost, l'aile A, érigée entre 1906-09, accueille des chambres, des salles communes, et une chapelle au 4^e étage. Érigée entre 1936-38 pour y aménager une nouvelle Maison mère, l'aile B, en forme de T s'est greffée au centre de l'aile A. Elle abrite des zones de service, des salles communes et des chambres. Raccordée à l'extrémité est de l'aile B, l'aile C, parallèle à la rue Esther-Blondin et érigée en 1963-67, accueille une infirmerie, des bureaux administratifs, des salles communes, une piscine, ainsi

¹ Doc. 3.4, p. 11

² Doc. 3.1, p. 35

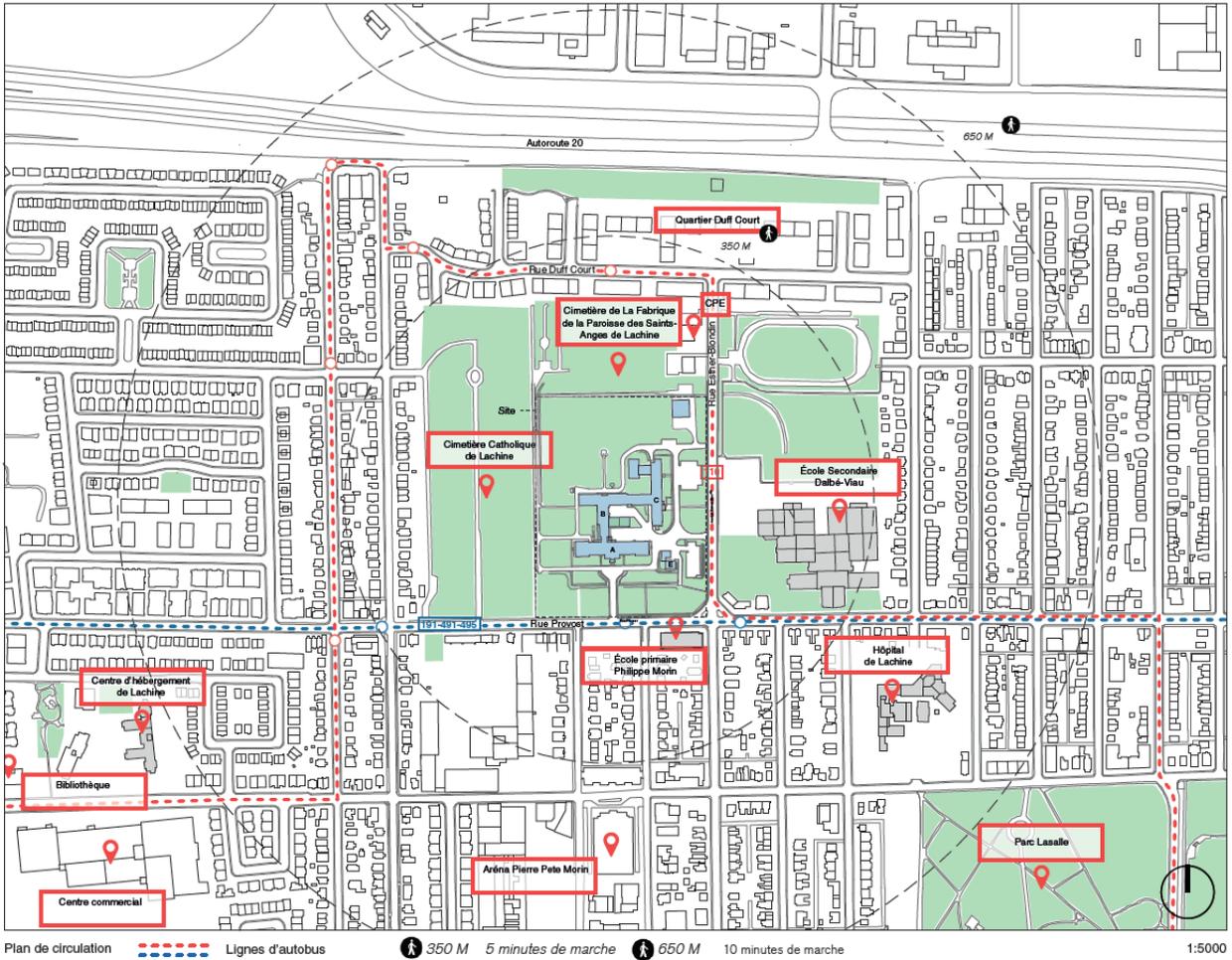
que les archives des Sœurs. Dans la cour intérieure formée par la jonction des trois ailes, un bâtiment d'un étage, concomitant à l'ensemble, abrite des équipements mécaniques.

Dernier vestige de la ferme qui se trouvait jadis sur le site, l'ancienne maison du chapelain, ainsi qu'un garage attenant se trouvent au sud-est du site. Deux aires de stationnement (érigées en 1967) dans le prolongement desquelles se trouvent, au nord-est du site, un entrepôt frigorifique et un garage, érigés en 1963, longent l'aile C. Le reste du site est occupé par des parterres gazonnés et arborés, notamment les restes d'un verger centenaire³.

Impliquées auprès de la communauté lachinoise en matière d'éducation (culture, art, sciences...), de soins, ou encore d'animation sociale (notamment auprès des femmes), près de 180 sœurs, âgées en moyenne de 87 ans, vivent sur le site, dont plus de la moitié dans l'aile infirmerie où elles côtoient une vingtaine de résidentes laïques. Près de 200 employés travaillent sur le site.

³ Doc. 1.1.1 et 3.1

Figure 1 : localisation du site (contexte urbain)



Source : doc. 3.1, p. 8

1.2 Description du projet

1.2.1 Le projet du promoteur

Le projet porté par Bâtir son quartier est issu d'un partenariat avec Habitations La Traversée (futur acquéreur et gestionnaire d'une grande partie du site⁴), Ædifica, le GRAME, et d'une collaboration avec l'arrondissement de Lachine. Ce projet propose la reconversion de la Maison mère en un milieu mixte résidentiel et prévoit la création d'environ 450 unités résidentielles. Pour ce faire, la construction de deux nouveaux bâtiments est nécessaire.

Le promoteur souhaite réaliser un projet mixte, multigénérationnel, écoresponsable, ouvert sur la communauté, tourné vers l'économie sociale, tout en garantissant la conservation des

⁴ Doc. 6.6.1

bâtiments existants, la mise en valeur patrimoniale du site, ainsi que son accessibilité sociale, économique et physique. Ainsi, le projet s'articule autour des orientations et valeurs suivantes⁵ :

- permettre l'intégration du site au tissu urbain et son appropriation par la collectivité;
- créer un ensemble résidentiel mixte, adapté aux besoins des sœurs, des personnes à faible, modeste ou moyen revenu, et d'une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation;
- instaurer une mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle;
- maintenir les emplois et la présence des sœurs sur le site;
- garantir l'occupation, l'entretien, les caractéristiques patrimoniales et l'esprit du lieu;
- reconnaître, à travers des interventions exemplaires, la mémoire des Sœurs de Sainte-Anne et leur importance dans l'histoire lachinoise;
- conserver et mettre en lumière les valeurs patrimoniales du site présentées dans l'énoncé d'intérêt patrimonial (historique, architecturale et artistique, paysagère, sociale et symbolique)⁶;
- ancrer les interventions dans l'histoire du lieu;
- capitaliser sur la valeur ajoutée du patrimoine.

La réalisation de ce projet implique la construction initiale d'une nouvelle résidence pour les sœurs (dit bâtiment D), en lieu et place de l'entrepôt frigorifique et du garage attenant qui seraient détruits. Ce nouvel édifice, d'une hauteur maximale de sept étages hors sol, abriterait environ 155 unités résidentielles (majoritairement des chambres individuelles et des studios), une chapelle, des espaces communs, ainsi qu'environ 50 places de stationnement en sous-sol. Une terrasse et une toiture végétalisée sont aussi prévues. Composé de deux ailes de hauteurs différentes organisées autour d'une cour intérieure et d'un espace vert, le bâtiment aurait une programmation modulaire et évolutive afin de permettre, au fil du temps, la transformation des chambres en studios ou en appartements de deux chambres à coucher. L'ensemble serait d'une facture sobre et contemporaine^{7&8}.

Une seconde phase du projet consiste en l'aménagement, dans le respect des espaces intérieurs et de l'architecture existants, notamment l'alignement des fenêtres⁹, d'environ 73 appartements privés dans l'aile A, dont plus de 20 % seraient destinés aux grandes familles (3 chambres à coucher et plus)¹⁰.

⁵ Doc. 1.1.1, p. 8 et 9 et doc. 3.1, p. 45, 88 et 89

⁶ Doc. 3.3

⁷ Doc. 3.1, p. 53, 58 et suivantes

⁸ Le projet fait part de simples intentions architecturales

⁹ Doc. 6.4.1

¹⁰ Doc. 3.1, p. 53, 68 et suivantes

Une troisième phase du projet verrait la création d'environ 241 unités résidentielles, en vertu du volet II du programme AccèsLogis¹¹, pour des personnes âgées de 75 ans et plus ou en légère perte d'autonomie. Ces unités seraient situées dans les bâtiments B, C, et dans un nouveau bâtiment B+, où elles jouxteraient des bureaux, des espaces communs et des points de services.

Le nouveau bâtiment B+ serait d'une hauteur de huit étages hors sol et de la même hauteur (en mètres) que l'aile B, à laquelle il viendrait se greffer. Il communiquerait de plain-pied au niveau des rez-de-chaussée et rez-de-jardin; les étages supérieurs seraient reliés par des marches¹². On privilégierait le matériau minéral gris pour ce nouveau bâtiment¹³.

Les stationnements existants seraient reconfigurés, avec l'ajout de près de 60 unités de surface, portant ainsi l'offre à près de 195 unités sur l'ensemble du site (incluant les 50 places en sous-sol)¹⁴.

La construction des nouveaux édifices, tout comme le réaménagement des stationnements, impliquerait la coupe d'arbres. Le promoteur prévoit d'en replanter davantage¹⁵.

Dans une dernière phase du projet, la chapelle actuelle deviendrait une salle multifonctionnelle publique, avec un accès public par ascenseur depuis la cour intérieure. Il s'y tiendrait des activités compatibles avec l'usage résidentiel de l'aile A¹⁶.

Afin de limiter la circulation sur le site, l'accès aux bâtiments se ferait intégralement par la rue Esther-Blondin avec l'aménagement de quatre accès piétons, trois accès véhiculaires, incluant l'accès au stationnement souterrain. Un accès de livraison se rendrait au cœur de la cour formée par les ailes A, B, et C, en côtoyant un espace vert et l'ascenseur pour la chapelle. Un accès pour les véhicules d'urgence et de service serait conservé à partir de la rue Provost¹⁷.

Outre l'aménagement de cours intérieures et d'une terrasse réservée aux résidents, l'aménagement paysager du site comprendrait la plantation d'arbres, le maintien du verger et des espaces gazonnés, ainsi que de l'allée menant au cimetière des Sœurs¹⁸. Délimitées par un traitement paysager permettant de distinguer les espaces privés, publics et partagés, les parties sud, ouest et nord-ouest du site (pouvant représenter jusqu'à 30 % du site) seraient versées dans le domaine public. La Ville ou l'arrondissement assumerait la réalisation et l'entretien de ce nouveau parc public. Agrémenté de mobilier fonctionnel (bancs, tables de pique-nique) et d'une

¹¹ Doc. 5.6 et 5.6.1

¹² Doc. 3.1, p. 53, 68 et 73

¹³ Le projet fait part de simples intentions architecturales

¹⁴ Doc. 3.1, p. 53 et 103

¹⁵ Doc. 3.1, p. 104 et 105

¹⁶ Doc. 3.1., p. 74 et 75 et doc. 6.4.1 et 6.4.2

¹⁷ Doc. 3.1., p. 65, 82 et 83

¹⁸ Doc. 3.1, p. 78 et suivantes

promenade muséale, ce parc exclurait tout terrain de sport. Différentes orientations sont envisagées pour la programmation du site, notamment en matière d'éducation ou d'agriculture urbaine¹⁹.

Si des intentions sont évoquées pour la maison du chapelain, son usage n'est pas défini dans le projet²⁰.

Figure 2 : implantation générale



Source : adapté du doc. 1.1.3.1.2

¹⁹ Doc. 3.1, p. 76 et suivantes, p. 91, 109 et suivantes, doc. 3.9, doc 6.3.1 et doc. 6.4.1

²⁰ Doc. 3.1, p. 90 et 109 et suivantes

Le promoteur souhaite également faciliter l'accès sécurisé du site en proposant un réaménagement de l'intersection Esther-Blondin (18^e)/Provost et de la traverse piétonne reliant l'entrée principale du site à l'école Dalbé-Viau²¹.

Outre le maintien des archives des Sœurs dans l'aile C, le promoteur partage plusieurs intentions visant à bonifier le projet, tel que l'aménagement d'une coulée verte ou la mise en œuvre de mesures favorisant la mixité sociale et l'efficacité énergétique²².

Le projet ne prévoit pas accueillir d'établissement d'enseignement, alors que l'usage en serait autorisé dans le projet de règlement (voir ci-dessous), et que le promoteur a évoqué, en séance d'information, la possibilité d'accueillir des « classes temporaires »²³.

Enfin, l'accueil potentiel d'activités communautaires sur le site est évoqué à la marge sans être détaillé, alors même que le règlement les permettrait dans tous les bâtiments.

1.2.2 Les études du promoteur

Selon l'étude des conditions de circulation anticipées, le secteur ne subirait aucune détérioration significative et conserverait les mêmes conditions de circulation ainsi qu'une réserve de capacité. Cette étude juge l'offre de stationnement adéquate et conforme à la philosophie du Plan de transport de Montréal visant à réduire l'offre de stationnement pour privilégier les modes de transport alternatifs²⁴. Par ailleurs, l'impact du projet sur l'ensoleillement est limité au site²⁵. Enfin, un inventaire phytosanitaire des arbres sur site a été réalisé²⁶, ainsi que plusieurs études environnementales mettant en évidence de possibles enjeux de contamination des bâtiments et des sols, à l'est du site²⁷.

1.2.3 Échéancier du projet

Le promoteur envisage une réalisation du projet selon l'échéancier suivant :

Bâtiment D (nouvelle résidence des Sœurs)	2019/2020
Aménagement ailes A, B, C et B+	2021/2022
Aménagement des espaces verts	2021/2022
Mise en fonction de la salle multifonctionnelle	2023
Nouvelle définition de la maison du chapelain	Non déterminée

²¹ Doc. 3.1, p. 85 et 114

²² Doc. 3.1, p. 69, 85, 90 et suivantes, et 115

²³ Doc. 7.1, L. 1705-1720

²⁴ Doc. 3.4

²⁵ Doc. 3.1, p. 105 et suivantes

²⁶ Doc. 3.5

²⁷ Doc. 3.6, 3.7, 3.8

1.3 Projets de règlement et accord de développement

La réalisation du projet de reconversion de la Maison mère implique des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et des dérogations au règlement de zonage de Lachine, portant principalement sur les usages et les hauteurs. La consultation publique, menée en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, porte sur deux projets de règlement²⁸.

Un premier règlement modifierait le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal afin de faire passer l'affectation du sol de « couvent, monastère ou lieu de culte » à « secteur résidentiel » qui permet l'usage résidentiel mixte à prédominance sociale et communautaire, les espaces communautaires et les bureaux²⁹. Le nombre d'étages hors-sol autorisé passerait de 2 à 8 étages, au lieu de 1 à 4. Le taux d'implantation au sol serait faible à moyen, plutôt que moyen. Selon l'arrondissement, ces modifications répondent aux orientations du Schéma d'aménagement qui vise à favoriser un cadre de vie de qualité ainsi que la mise en valeur des territoires d'intérêt³⁰.

Un second règlement apporterait des dérogations au règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine³¹ afin de permettre la réalisation du projet, tel que décrit dans le Plan directeur³². Ainsi, la hauteur en étages pourrait aller jusqu'à 7 étages hors-sol pour le nouveau bâtiment D et à 8 étages hors-sol pour le nouveau bâtiment B+, au lieu de 2 à 6 actuellement³³. La hauteur maximale en mètres n'est pas mentionnée.

Les usages actuels³⁴ seraient complétés et précisés, lot par lot et niveau par niveau, par les usages suivants, tels que détaillés dans la grille des usages et des normes : habitations, résidences pour personnes âgées, bureaux (affaires, administration, professionnels), studios d'artistes et autres activités artistiques, établissements de services personnels (coiffeurs...), points de commerces (dépanneur, pharmacie...), restauration, salle de spectacles, activités sportives intérieures et salles d'exposition, enseignement et services sociaux (maison de jeunes, organismes communautaires...) ³⁵.

Le règlement apporterait également des dérogations en matière de densité, qui serait de 0,5 à 2 maximum selon les lots, contre 1,0 actuellement, et de taux d'implantation qui serait de 35 à 40 % selon les lots, contre 30 % actuellement, ainsi qu'aux marges et à l'alignement de construction.

²⁸ Doc. 1.1.3.1 et doc. 1.2.3.1

²⁹ Doc. 1.2.3.1

³⁰ Doc. 7.1, L. 350-364, et doc. 5.1

³¹ La propriété n'est actuellement pas conforme à plusieurs dispositions du cadre réglementaire en vigueur : des droits acquis lui sont reconnus

³² Doc. 3.1

³³ Doc. 1.1.3.1, p. 4

³⁴ Usages actuellement autorisés : garderie, école privée, culte, équipement sportif extérieur, services publics, édifices récréatifs, édifices culturels

³⁵ Voir doc. 1.1.3.1, p. 3 et 4 pour détails

Le projet de règlement qui autorise la démolition de l'entrepôt frigorifique et du garage situés au nord-est du site comporterait aussi des dispositions relatives à l'architecture, aux matériaux, au stationnement et aux accès véhiculaires, aux quais de chargement, à l'aménagement paysager, à la gestion des résidus de construction, ou encore à l'archéologie.

Afin de garantir la préservation des éléments patrimoniaux et la conservation des bâtiments existants, tout permis de construction serait soumis à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dont les objectifs et critères d'approbation détaillés seraient rédigés sur la base de l'énoncé d'intérêt patrimonial préalablement réalisé³⁶.

Enfin, une dérogation serait apportée au règlement sur le lotissement afin de désenclaver, au cadastre, le lot incluant la maison du chapelain³⁷.

En complément de ces règlements, le projet d'aménagement serait encadré par un accord de développement à être signé entre l'arrondissement et le promoteur³⁸. Celui-ci prévoirait principalement :

- la cession à la Ville de Montréal d'une partie du site (pouvant aller jusqu'à 30 %) pour l'aménagement d'un parc;
- les conditions de conservation, d'entretien et de mise en valeur de la chapelle de l'aile A;
- des servitudes de passage et d'usage public relatives à ces deux espaces.

1.4 Avis des instances consultatives

Après avoir émis un avis préliminaire favorable assorti de recommandations, le 30 janvier 2017, sur une première version du projet, le comité mixte, entité composée de membres du Comité Jacques-Viger et du Conseil du patrimoine de Montréal, a émis un avis favorable le 19 janvier 2018, sur une version modifiée du projet. Cet avis est assorti de recommandations visant notamment l'implantation et l'intégration des bâtiments, l'accessibilité de la chapelle, l'entretien, l'aménagement paysager, ou bien encore les liens avec le quartier³⁹.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Lachine a lui aussi émis un avis favorable unanime, le 19 janvier 2018, tout en recommandant d'augmenter le ratio de stationnement pour la partie résidentielle⁴⁰.

³⁶ Doc. 3.3

³⁷ Doc. 4.1, p. 21

³⁸ Doc. 4.1, p. 24 et 25, doc. 6.3.1 et doc. 7.1, L. 378-383

³⁹ Doc. 1.1.4.1 et doc. 1.1.4.2

⁴⁰ Doc. 1.1.4.5



2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Plus de 200 personnes ont assisté ou participé aux séances d'information et d'audition des opinions. La séance d'information a été intégralement diffusée en vidéo sur ses réseaux sociaux et suivie par plus de 500 personnes, en direct ou en différé, en plus des personnes présentes dans la salle. La commission a reçu 16 contributions écrites, dont 9 ont été présentées à l'oral, ainsi qu'une intervention orale sans dépôt de mémoire. Le présent chapitre propose une synthèse des opinions, des préoccupations et des suggestions exprimées par les participants. Celles-ci portent sur l'accueil général du projet, sur sa conception, sur les usages projetés, ainsi que sur la prise en compte des besoins de la communauté.

2.1 Accueil général

Les participants à la consultation, après avoir pris le soin de remercier les Sœurs de Sainte-Anne pour ce legs à la communauté, accueillent favorablement le projet de reconversion, tout en pointant certains enjeux et en proposant certaines modifications⁴¹.

2.2 Conception/aménagement

Peu de citoyens se sont prononcés sur le bâti et l'architecture. En revanche, nombreuses ont été les opinions relatives aux aménagements des espaces extérieurs, à l'accès au site, au stationnement, à la densification ou à la prise en compte de la valeur patrimoniale dans le projet.

2.2.1 Architecture

Une citoyenne craint que le projet n'altère les bâtiments et leur architecture intérieure. De son côté, un participant souligne la qualité du projet en raison de la préservation de l'architecture des bâtiments existants, notamment de l'enveloppe de la chapelle. Une participante propose que certains éléments architecturaux rappellent le « fait religieux » (translucidité, design sobre, croix...), tandis qu'un autre souligne l'importance de conserver le point de vue depuis le 6^e étage⁴².

Le GRAME, tout comme Imagine-est et Marmott Énergies, souhaite une conception plus écologique du projet, suggérant, notamment, d'améliorer son efficacité énergétique, d'y intégrer des toits verts et des murs végétalisés. On propose aussi de faire du futur bâtiment B+ un exemple

⁴¹ Kim Gallup, doc. 8.4; CDEC LaSalle-Lachine, doc. 8.16.1, L. 263-268; Héritage Montréal, doc. 8.15.1, L. 3003-3008; Membres parents du Conseil d'établissement de l'école primaire Philippe-Morin, doc. 8.1.1, L. 1855-1860; Mireille Bourdon, doc. 8.10; Bernard Blanchet, doc. 8.13.2, L. 1420; Richard Leonardo, doc. 8.14.1, L. 248-253; Stéphanie Sadorski, doc. 8.11; GRAME, doc. 8.5; Imagine Lachine Est et Marmott Énergies, doc. 8.7

⁴² Stéphanie Sadorski, doc. 8.11; CDEC LaSalle-Lachine, doc. 8.16.1, L. 263-269; Kim Gallup, doc. 8.4, p. 6; Bernard Blanchet, doc. 8.13

en la matière et l'on invite à opter pour la solution énergétique de la géothermie pour le chauffage et la climatisation du futur projet, tant pour les bâtiments neufs que pour les édifices existants⁴³.

L'organisme Société Logique souhaite que la conception du projet vise l'implantation d'un milieu de vie durable, inclusif, fluide, équitable et sécuritaire, prenant en compte les besoins de déplacements des personnes vivant avec des limitations fonctionnelles. Pour cela, l'organisme prône l'intégration du design universel à chaque étape et pour toutes les composantes du projet (bâtiments neufs, transformation des édifices existants, accès au site et aux bâtiments, aménagement du domaine public). Outre la mise en œuvre de 20 grands principes de design universel, l'organisme demande un continuum dans la « *chaîne de déplacement* »; il propose des solutions spécifiques au regard des enjeux propres au site (topographie, portes d'entrée, etc.)⁴⁴. Finalement, l'organisme souligne les enjeux liés à la conciliation du design universel et de la conservation patrimoniale. Reconnaisant qu'en la matière « *tout ne peut être conservé et tout ne peut être modifié* », l'organisme oriente notamment le promoteur vers les solutions identifiées dans le Plan d'action en patrimoine 2017-2022 de la Ville de Montréal⁴⁵.

Concernant l'enjeu spécifique de la chapelle, un participant s'arrête sur l'enjeu de l'accessibilité publique à cet espace⁴⁶, tandis qu'un autre estime que « *l'acoustique remarquable du lieu* » devrait être préservée pour autant que les travaux d'isolation soient réalisés à l'extérieur de l'enveloppe⁴⁷.

2.2.2 Densification

Imagine Lachine-Est propose la densification du projet via la construction d'un bâtiment supplémentaire de 5-6 étages, le long de la rue Esther-Blondin, à la place des stationnements extérieurs. Cette réalisation comporterait, entre autres avantages, de construire des unités de logement supplémentaires, d'assurer la viabilité économique, d'augmenter la sécurité des piétons (« yeux sur la rue »), de répondre d'emblée aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite, de créer un stationnement en sous-sol, ou encore de réduire les îlots de chaleur⁴⁸.

⁴³ GRAME, doc. 8.5, p. 9; Imagine Lachine Est et Marmott Énergies, doc. 8.7 et doc. 8.7.2, L. 2729-2837

⁴⁴ Société Logique, doc. 8.12

⁴⁵ Doc. 5.11, Portail du Plan d'action en patrimoine 2017-2022 de la Ville de Montréal

⁴⁶ Héritage Montréal, doc. 8.15.1, L. 3091-3098

⁴⁷ Concerts Lachine, doc. 8.3.2, L. 2434, L. 2448-2454 et L. 2491-2497

⁴⁸ Imagine Lachine Est et Marmott Énergies, doc. 8.7, p. 6 et suivantes

2.2.3 Aménagement des espaces extérieurs et parc public

Les participants ont exprimé leur satisfaction quant à la préservation des espaces verts du site. Ils souhaitent voir se perpétuer l'esprit de ces lieux calmes et propices au recueillement. Par incidence, ils s'accordent pour appuyer des aménagements et une programmation du site à même de préserver la quiétude des lieux, de conserver le patrimoine arboricole, de valoriser le legs éducatif et historique des Sœurs, et de contribuer à la mixité générationnelle et socioculturelle⁴⁹.

On propose, entre autres, d'aménager des espaces pour des classes vertes, des balançoires, des glissades et stations d'exercices multigénérationnelles, une promenade muséale et éducative. On s'accorde sur l'exclusion de terrains de pratique sportive intense (tel que les jeux de balle) que l'on voit plutôt s'établir dans les cours d'école avoisinantes⁵⁰.

À l'instar du groupe de travail en sécurité alimentaire de Concert'Action Lachine qui souhaite que ce lieu contribue à la construction d'un système alimentaire de proximité, on propose, entre autres, d'y accueillir de l'agriculture urbaine, de développer le patrimoine végétal et d'y accueillir des classes vertes⁵¹.

En matière de gestion des espaces extérieurs, on souhaite que la communauté puisse s'approprier le futur parc, allant même jusqu'à suggérer une gestion partagée de cet espace, notamment pour assumer l'entretien de celui-ci⁵². Dans cette optique, le GRAME suggère que ce parc devienne un parc d'agglomération, estimant que les moyens alloués dans ce cadre seraient plus adéquats à sa préservation et à son animation⁵³.

Un intervenant, responsable de la gestion du cimetière des Sœurs et de la future extension du cimetière de Lachine, est venu faire part de sa crainte de perdre son accès à ces deux espaces situés au nord de la propriété des Sœurs. Il demande la création d'un accès via la rue Provost au sud-est du site rejetant, par ailleurs, l'idée d'un nouvel accès via le cimetière, le secteur Duff Court, ou la rue Esther-Blondin⁵⁴.

D'autres propositions ont émergé pour l'aménagement et l'animation des autres espaces extérieurs du site. On souhaite qu'ils fassent une large place aux transports actifs. Dans cette optique, Imagine Lachine Est propose la création d'une « rue conviviale » à l'est du site, c'est-à-

⁴⁹ CDEC LaSalle-Lachine, doc. 8.16.1, L. 263-269; Bernard Blanchet, doc. 8.13; Membres parents du Conseil d'établissement de l'école primaire Philippe-Morin, doc. 8.1; Kim Gallup, doc. 8.4, p. 5

⁵⁰ Membres parents Conseil d'établissement de l'école primaire Philippe-Morin, doc. 8.1

⁵¹ GRAME, doc. 8.5, p. 6; Concert'Action Lachine/groupe de travail en sécurité alimentaire de Lachine, doc. 8.6; Bernard Blanchet, doc. 8.13.2, L. 1530

⁵² GRAME, doc. 8.5, p. 7

⁵³ GRAME, doc. 8.5.2, L. 2035-2039 et L. 2187-2212

⁵⁴ Fabrique des Saints-Anges et le cimetière catholique de Lachine, doc. 8.2.3, L. 643-985

dire un espace de circulation apaisé, accessible à tous les utilisateurs de l'espace public, où se côtoieraient automobiles, piétons, cyclistes et badauds. Des aménagements spécifiques, tels que des dalles de gazon alvéolées, permettraient, de surcroît, de contribuer à la réduction d'un potentiel îlot de chaleur⁵⁵. Dans une même volonté, le GRAME et Société Logique suggèrent, quant à eux, des aménagements sécuritaires favorisant la circulation des piétons sur le site, tel qu'un marquage au sol clair des axes de circulation piétonniers.

2.2.4 Stationnement sur le site

Des organismes estiment que la création de nouvelles places de stationnement ne devrait se faire qu'en sous-sol. On souhaite le verdissement des espaces de stationnements actuels et la création de places réservées aux personnes à mobilité réduites, aux véhicules électriques, aux véhicules en libre-service et à l'autopartage. Enfin, on invite à obtenir une certification de stationnement écoresponsable et à réfléchir à l'option de stationnement partagé avec l'école Dalbé-Viau⁵⁶. À l'inverse, certains participants craignent que l'offre de stationnement du projet soit insuffisante et exigent la création d'unités supplémentaires⁵⁷.

2.2.5 Accès au site

Plusieurs participants demandent l'ouverture du futur parc public sur la rue Provost en face des 18^e, 19^e et 20^e avenues, doublé de l'aménagement de traverses piétonnières et cyclables sécurisées d'aplomb avec celles-ci. Les membres parents du conseil d'établissement de l'école primaire Philippe-Morin suggèrent l'aménagement d'une traverse piétonne dans tous les sens à l'intersection Provost/Esther-Blondin (18^e), tandis qu'un participant propose une coulée verte nord-sud à l'est du site⁵⁸.

Alors qu'une participante juge la desserte du site en transport collectif aléatoire et insuffisante, un organisme invite à une meilleure prise en compte des alternatives à l'automobile individuelle pour répondre aux enjeux d'accessibilité du site⁵⁹.

2.2.6 Valeur patrimoniale

De nombreux participants ont souligné l'importance de perpétuer l'esprit des lieux, en mettant en œuvre les conditions nécessaires au maintien du legs des Sœurs, tant matériel qu'immatériel, principalement en matière d'éducation que l'on voit comme « *l'élément unificateur des différents*

⁵⁵ Imagine Lachine Est et Marmott Énergies, doc. 8.7, p. 9 et 10

⁵⁶ GRAME, doc. 8.5, p. 7 et 8; Imagine Lachine Est et Marmott Énergies, doc. 8.7, p. 8

⁵⁷ Marie Sullivan, doc. 8.8; Bernard Blanchet, doc. 8.13.2, L. 1399-1414; Richard Leonardo, doc. 8.14

⁵⁸ Membres parents du Conseil d'établissement de l'école primaire Philippe-Morin, doc. 8.1.1, L. 1835-1844; Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, doc. 8.9; GRAME, doc. 8.5, p. 9

⁵⁹ Marie Sullivan, doc. 8.8; Imagine Lachine Est et Marmott Énergies, doc. 8.7

*aspects du projet*⁶⁰ ». Ainsi, Héritage Montréal estime que la question patrimoniale devrait être « *la source d'un projet génial* » soulignant qu'on « *ne fait pas ici un projet d'habitation intergénérationnel. On fait revivre un lieu qui a déjà beaucoup de puissance et beaucoup de présence et beaucoup de sens*⁶¹. »

On souhaite que la prise en compte de la valeur patrimoniale architecturale et institutionnelle de l'ensemble conventuel se traduise par la réalisation de travaux respectueux des bâtiments existants, comme de l'esprit des lieux⁶².

Plus spécifiquement, une citoyenne s'inquiète de l'omission de l'importante collection d'archives des Sœurs dans la programmation actuelle. Elle affirme qu'il y a « *obligation* » de les conserver sur place, dans leurs locaux actuels. Elle y voit une valeur ajoutée à « *la logique d'un programme mémoriel* », notamment dans le cadre de la création « *d'une promenade muséale, si l'on veut sortir de l'attrape touriste et s'ancrer dans un projet significatif*⁶³ ».

Outre le souhait unanime de conserver la chapelle et le clocheton, on demande de réfléchir à la conservation de la salle des malles, de certains biens spécifiques des Sœurs (meublier, tableaux, etc.) et du studio d'art, tant pour son utilité que pour sa valeur patrimoniale immatérielle⁶⁴.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette ambition patrimoniale, on voudrait la mise en place d'un montage juridique et financier garantissant le maintien, la préservation et l'entretien des éléments patrimoniaux matériels (archives, chapelle, clocheton...) et immatériels (valeurs, histoire...) des Sœurs, à court, moyen et long terme. On avance, entre autres options de solution, la création d'une fiducie, la mise en place d'une emphytéose, la déconnexion du sol et du bâti, le recours aux outils offerts par la nouvelle politique culturelle du Québec, l'amélioration des mesures fiscales et de financement, l'expérimentation d'usages transitoires, la tenue de consultations, ou bien encore la création de dispositifs législatifs et réglementaires plus adéquats⁶⁵.

Plus largement, Héritage Montréal formule le vœu que la reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne soit un modèle de reconversion exemplaire des grands ensembles religieux, tant au niveau montréalais que provincial. Dans ce cadre, on demande notamment l'évolution du Plan d'urbanisme et l'on recommande la création d'un registre du patrimoine institutionnel montréalais⁶⁶.

⁶⁰ Concerts Lachine, doc. 8.3.2, L. 2322-2326; Kim Gallup, doc. 8.4, p. 1 et 4, doc. 8.4.3, L. 1026-1027, L. 1073-1075

⁶¹ Héritage Montréal, doc. 8.15.1, L. 3143-3153

⁶² Héritage Montréal, doc. 8.15; GRAME, doc. 8.5.2, L. 1993-2005

⁶³ Kim Gallup, doc. 8.4, p. 4

⁶⁴ Kim Gallup, doc. 8.4, p. 5 et 6; Bernard Blanchet, doc. 8.13

⁶⁵ Héritage Montréal, doc. 8.15; Kim Gallup, doc. 8.4, p. 2, 5 et 7 et doc. 8.4.2

⁶⁶ Héritage Montréal, doc. 8.15

2.3 Fonctions et usages

Les participants se sont prononcés sur le projet de salle multifonctionnelle, sur l'usage résidentiel, mais aussi sur des usages non prévus au Plan directeur tels que les activités communautaires.

2.3.1 Chapelle/salle multifonctionnelle

On approuve majoritairement la reconversion de la chapelle en salle multifonctionnelle accessible au public, notamment Concerts Lachine qui fait diverses propositions de programmation qu'il voit comme autant de vecteurs de mixité et d'ouverture sur la communauté⁶⁷.

Une participante se demande toutefois si « *l'on ne duplique pas des espaces et des fonctions déjà présents sur le territoire* », au risque de compromettre la viabilité et l'entretien de cet ensemble à long terme⁶⁸. Au contraire, un autre citoyen ne voit pas de risque de « *dédoublement* » et voit dans le projet une offre complémentaire, potentiellement lucrative, venant répondre à des besoins spécifiques dans le secteur⁶⁹.

Un participant souhaite, quant à lui, que la chapelle maintienne une activité de culte (même de manière sporadique)⁷⁰.

2.3.2 Résidentiel

Les avis sont partagés sur l'usage résidentiel.

Plusieurs participants voudraient une augmentation sensible de la part de logements prévus pour les familles, et une baisse corrélative du nombre de logements prévus pour les aînés⁷¹. On souhaite l'aménagement de logements locatifs, en particulier des habitations sociales et communautaires accueillant des familles et des travailleurs à faible, modeste, ou moyen revenu. Pour ce faire, on recommande de faire « *la photo correcte, géographique, du type de logement, du nombre d'unités*⁷². » Un organisme salue, quant à lui, la création de logements pour personnes âgées, car le secteur ne peut plus accueillir de familles, en raison notamment de la saturation de ses écoles⁷³.

⁶⁷ Concerts Lachine, doc. 8.3

⁶⁸ Kim Gallup, doc. 8.4, p. 6, doc. 8.4.3, L. 1225-1233

⁶⁹ Bernard Blanchet, doc. 8.13.2, L. 1505-1527

⁷⁰ CDEC LaSalle-Lachine, doc. 8.16.1, L. 281-312

⁷¹ Imagine Lachine Est et Marmott Énergies, doc. 8.7, p. 5; Bernard Blanchet, doc. 8.13

⁷² Bernard Blanchet, doc. 8.13.2, L. 1454-1475, L. 1657-1695; Imagine Lachine Est et Marmott Énergies, doc. 8.7.2, L. 2645-2695; Marie Sullivan, doc. 8.8

⁷³ CDEC LaSalle-Lachine, doc. 8.16.1, L. 271-272; L. 499-530

Quel que soit l'agencement retenu, plusieurs participants ont exprimé le souhait que les logements bénéficient en priorité aux Lachinois.

Une participante s'oppose à la création de logements dans l'actuel studio d'art⁷⁴, tandis qu'une autre s'étonne de l'absence, dans le Plan directeur, de coût estimatif pour les logements privés prévus dans l'aile A⁷⁵.

Enfin, on salue le maintien des Sœurs sur le site, notamment pour contribuer à la préservation de leur patrimoine immatériel⁷⁶.

2.3.3 Activités communautaires et autres fonctions

Autorisées par le projet de règlement dérogeant au règlement de zonage de Lachine, mais peu ou pas présentes dans le projet à l'étude, les activités communautaires et les usages d'enseignement ont fait l'objet de plusieurs commentaires et propositions.

Faisant le constat de la saturation des espaces communautaires existants face à un besoin croissant, un participant est venu soutenir la proposition de création d'un centre communautaire dans les bâtiments existants⁷⁷. Cette proposition est appuyée par la CDEC LaSalle-Lachine qui y voit également une opportunité de mener une réflexion sur la prise en compte des enjeux sociaux dans le projet⁷⁸. Plus spécifiquement, on revendique l'accès à la piscine, aux salles communes et au studio d'art, ainsi que la création d'une cuisine communautaire ou d'un bistro-boutique dans la maison du chapelain⁷⁹.

La Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys a, tout comme la CDEC LaSalle-Lachine, fait le constat d'un manque d'écoles dans le secteur, sans pour autant faire part d'intentions spécifiques quant au projet à l'étude⁸⁰.

Finalement, on approuve la volonté de maintenir les emplois actuels sur le site et l'on souhaite la présence de services de proximité à même le site⁸¹.

⁷⁴ Kim Gallup, doc. 8.4.3, L. 1078-1090

⁷⁵ Marie Sullivan, doc. 8.8

⁷⁶ Héritage Montréal, doc. 8.15.1, L. 3135-3141

⁷⁷ Bernard Blanchet, doc. 8.13

⁷⁸ Concert'Action Lachine/groupe de travail en sécurité alimentaire de Lachine, doc. 8.6; CDEC LaSalle-Lachine, doc. 8.16.1, L. 353-357

⁷⁹ Bernard Blanchet, doc. 8.13.2, L. 1487-1504, L. 1564-1569, L. 1596-1630 et L. 1679-1691

⁸⁰ Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, doc. 8.9

⁸¹ CDEC LaSalle-Lachine, doc. 8.16.1, L. 272-274; Bernard Blanchet, doc. 8.13

De façon plus périphérique, une citoyenne craint les éventuelles répercussions du projet sur les aqueducs du secteur et se prononce pour l'interdiction de la consommation et la culture de cannabis sur le site⁸².

2.4 Concertation avec le milieu

Plusieurs participants ont regretté que le promoteur n'ait pas associé dès le départ la communauté lachinoise, en particulier le milieu communautaire, à la conception, à la programmation, ou encore à l'ancrage du projet dans son milieu. On craint que la communauté soit réduite au rang de spectatrice « *sans avoir forcément (ses) propres enjeux pris en compte dans une solution qui aurait pu être intégrée. Ou mieux intégrée.* » La CDEC LaSalle-Lachine regrette particulièrement l'absence de concertation avec les habitants et le Comité de vie du quartier Duff Court. Pour un participant « *ces gens-là doivent faire partie intégrante du processus dans le devenir du volet communautaire*⁸³. »

Enfin, de nombreux participants émettent le souhait d'être associés à la définition de la suite du projet, tant pour les aspects communautaires, que sur des aspects plus ciblé, tels que l'élaboration d'un « *programme fort* » autour de la conservation de la chapelle et du clocheton⁸⁴.

⁸² Marie Sullivan, doc. 8.8

⁸³ CDEC LaSalle-Lachine, doc. 8.16.1, L. 312-366, L. 342-343, L. 405-421, L. 438-451 et L. 466-470; Bernard Blanchet, doc. 8.13.2, L. 1416-1418

⁸⁴ CDEC LaSalle-Lachine, doc. 8.16.1, L. 312-366, L. 405-421, L. 438-451 et L. 466-470; Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys, doc. 8.9; Héritage Montréal, doc. 8.15.1, L. 3023-3024; Imagine Lachine Est et Marmott Énergies, doc. 8.7; Bernard Blanchet, doc. 8.13 et doc. 8.13.2, L. 1416-1418; Kim Gallup, doc. 8.4.3, L. 1124-1029 et L. 1161-1163

3. Les constats et l'analyse de la commission

Le projet de reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne proposé par Bâtir son quartier contient, pour l'ensemble du domaine, des indications claires quant au maintien de ce que beaucoup d'intervenants ont appelé « l'esprit des lieux ». D'emblée, le promoteur nous indique que le projet aura à se modifier constamment : « ... *ce travail-là est toujours en itération (...) il va sans doute encore évoluer*⁸⁵ ». Bâtir son quartier et l'arrondissement ont néanmoins voulu consulter la population sur une première version du projet.

La suggestion du comité mixte de présenter un Plan directeur a été entendue par le promoteur. La commission a étudié cette ébauche prometteuse à finaliser. La majorité des commentaires citoyens entendus ou lus soutiennent l'initiative de reconversion et visent à apporter des bonifications au projet.

Plusieurs éléments majeurs sont encore sans réponses. L'absence de ceux-ci menace, selon la commission, la concrétisation du projet. Les demandes de dérogations au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine sont multiples et les accepter pourrait permettre, au final, la réalisation d'un tout autre projet, bien que cela ne soit manifestement pas l'intention initiale du promoteur ou de l'arrondissement.

Au-delà de la faisabilité financière à démontrer, la commission a voulu s'assurer de la pérennité du projet. Comme l'a souligné Héritage Montréal⁸⁶, il manque un outil essentiel de gouvernance pour que les partenaires futurs et présents puissent collaborer de manière optimale.

Bien que Bâtir son quartier se soit concerté avec la communauté religieuse, l'arrondissement de Lachine, le GRAME et AEdifica, et qu'il ait bénéficié de l'aide de plusieurs instances de la ville-centre⁸⁷, la commission, à l'instar de plusieurs intervenants, aurait souhaité qu'il se concerte aussi, en amont, avec des acteurs locaux représentant la population.

3.1 Le projet de règlement

Le projet de reconversion tel que présenté par le promoteur implique, pour sa réalisation, des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et des dérogations au règlement de zonage de Lachine, telles que décrites dans la section 1.3 du présent document.

Les commissaires ont écouté avec attention toutes les personnes et les organismes qui leur ont donné leur point de vue. Il s'en dégage une volonté de reconnaître l'apport de la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne dans le développement de Lachine et dans sa mission éducative envers les femmes. On souligne la valeur historique, architecturale, artistique et paysagère du

⁸⁵ Doc. 7.1, L. 506 et suivantes

⁸⁶ Doc. 8.15, p. 2

⁸⁷ Doc. 7.1, L. 505

site. Tous les participants veulent, à l'instar du promoteur, conserver « l'esprit des lieux ». Bien que le Plan directeur, tel que présenté, reçoive un accueil généralement favorable, il nécessite des modifications.

L'arrondissement et le promoteur déclarent vouloir garder l'intégrité architecturale des bâtiments patrimoniaux. Toutefois, la commission constate que ceux-ci ne sont pas protégés légalement. Tout permis de construction devra être approuvé par les autorités municipales et encadré par un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA); la commission juge toutefois que la valeur patrimoniale matérielle et immatérielle du site devrait jouir d'une plus grande garantie. Les villes ont le pouvoir de citer des éléments de patrimoine dont la signification participe à l'identité d'une localité. Dès lors, une municipalité peut imposer des conditions pour la réalisation de divers travaux sur un bien patrimonial cité.

Recommandation #1

La commission recommande à l'arrondissement de Lachine, en collaboration avec la Ville de Montréal, d'utiliser les pouvoirs qui lui sont conférés par la nouvelle Loi sur le patrimoine culturel pour citer le site de la Maison mère de la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne.

À l'examen du projet de règlement autorisant des dérogations au règlement de zonage de Lachine, la commission considère que celui-ci est trop vague et trop permissif. Dans sa forme actuelle, le projet de règlement permettrait des usages sur lesquels les citoyens n'ont pas été conviés à se prononcer, par exemple : des copropriétés, des résidences privées pour personnes âgées ou une institution d'enseignement.

Outre les usages à restreindre, la commission soulève aussi l'enjeu des hauteurs permises. Le projet de règlement définit le nombre d'étages permis pour les nouveaux bâtiments. Néanmoins, il ne comporte aucune indication sur la hauteur maximale en mètres. Il n'y a aucune garantie de conserver la « prédominance, la cohérence et la rigueur de l'Aile A », tel que souhaité par le promoteur⁸⁸.

Pour la commission, le projet de règlement nécessite des modifications majeures. Entre autres, la grille des usages et des normes⁸⁹ doit être revue en profondeur.

⁸⁸ Doc 3.1, p. 28 et suivantes

⁸⁹ Doc. 1.1.3.1, p. 3 et suivantes

Recommandation #2

La commission recommande à l'arrondissement que le projet de règlement soit modifié pour qu'il :

- **corresponde uniquement aux usages proposés dans le Plan directeur soumis à la population;**
- **énonce clairement la hauteur maximale en mètres des bâtiments à construire, sachant que ceux-ci ne devraient, en aucun cas, dépasser la hauteur de la corniche du bâtiment A.**

D'autre part, la commission convient que la démolition d'un entrepôt frigorifique et d'un garage pour établir une résidence destinée aux Sœurs de la Congrégation ne contrevient pas à « l'esprit des lieux ». Ceux-ci n'ont aucun caractère historique ou architectural. Il en est de même pour le changement de densité. S'y opposer empêcherait la congrégation de vivre dans un cadre bâti adapté à ses besoins et de concrétiser sa volonté de faire de sa Maison mère un legs à la population lachinoise.

Le défi d'aménager des bâtiments historiques et de les arrimer à de nouveaux bâtiments répondant à de nouvelles normes de construction ne peut nous faire oublier qu'il est impératif que toute personne, de tout âge et de toute condition physique, ayant des limites fonctionnelles permanentes ou temporaires puisse jouir d'une circulation « aisée, fluide, sécuritaire et équitable⁹⁰ ». Ainsi, la commission relève l'incongruité de relier les étages des bâtiments B et B+ par des escaliers, alors que ceux-ci sont destinés à des personnes âgées de plus de 75 ans ou en légère perte d'autonomie. Ce devoir d'accessibilité universelle devrait également s'appliquer à l'aménagement extérieur du parc et des aires communes. Rappelons que la Ville de Montréal a adhéré à la notion d'accessibilité universelle en 2002.

Recommandation #3

La commission recommande que le projet de règlement indique des obligations plus détaillées en matière d'accessibilité universelle applicables à toutes les composantes du projet tant pour l'aménagement intérieur qu'extérieur, tout en préservant l'architecture originelle des bâtiments patrimoniaux.

3.2 Le mode de gouvernance

Lors de la séance d'information et par échanges de courrier⁹¹, la commission a voulu mieux comprendre le rôle et les responsabilités de chacun des acteurs actuels : la Congrégation, l'arrondissement, l'organisme Bâtir son quartier et La Traversée. Au-delà de la viabilité financière du projet, la commission cherchait à comprendre la chaîne de transmission de propriété, la tenure légale des différents bâtiments et à clarifier les rôles des propriétaires devant partager des espaces communs. Ces questions ont aussi préoccupé plusieurs intervenants qui ont soumis

⁹⁰ Doc. 8.12, p. 5

⁹¹ Doc. 6.6 et doc. 6.6.1

des structures juridiques possibles telles une fiducie d'utilité sociale ou foncière, ou bien une emphytéose.

La structure juridique devra faire l'objet d'une réflexion approfondie. Selon la commission, cette instance légale de décision devrait être établie avant même que la Congrégation ne vende sa propriété ou ne cède à l'arrondissement un terrain pour l'édification d'un parc public.

Recommandation #4

La commission recommande à la Congrégation, à l'arrondissement et à Bâtir son quartier, d'identifier et de mettre en place immédiatement une structure légale de gouvernance pour préserver, de façon permanente, le patrimoine matériel et immatériel des Sœurs.

3.3 Conversion du site

3.3.1 L'architecture

Le Plan directeur souligne la grande qualité de l'ensemble conventuel : « la qualité de composition et l'harmonie de l'ensemble »; « la qualité des matériaux »; « la qualité de son entretien »; « le degré d'authenticité élevé de l'ensemble conventuel ». Le site représente, pour la communauté, une oasis de verdure et de prestige.

L'aile A, érigée en 1906, suit les règles de l'art classique avec un socle de pierres bosselées (un étage), surmonté de quatre étages de pierres de taille légèrement bosselées, une large corniche classique en métal, puis un dernier petit étage recouvert de métal. Selon les règles néo-classiques palladiennes, les corps de logis aux extrêmes ainsi que celui au centre sont en projection par rapport au reste du bâtiment, et l'entrée monumentale au centre fait partie d'une tour surmontée par un clocheton. Le tout est dans un style néo-classique très rigoureux, impeccable sur le plan architectural, et construit de matériaux de grande qualité.

L'aile B, ajoutée en 1936, suit les mêmes règles architecturales, mais de façon plus modeste, tous les éléments néo-classiques étant plutôt minimalistes, selon les goûts de cette époque de transition. Nous notons qu'elle s'harmonise bien avec le bâtiment A auquel elle est rattachée.

L'aile C, datant de 1963, propose un vocabulaire moderniste issu directement de l'école Bauhaus. Nous notons toutefois que l'idée du socle (1^{er} étage) différencié du reste avec des matériaux de texture et couleur différentes, ainsi que la reprise de l'idée d'une tour monumentale (mais sans clocheton), permet de faire le lien visuel et volumétrique avec l'aile originelle. Ce dialogue architectural a pour effet de rehausser la qualité esthétique de l'ensemble.

Le site est donc cohérent architecturalement, malgré les différentes époques de construction. La commission note avec satisfaction que l'approche architecturale contemporaine prévue pour les nouvelles ailes B+ et D s'ancre dans cette démarche évolutive. Ainsi, aux yeux de la commission,

ce dialogue avec les bâtiments existants ne porterait pas ombrage aux composantes et au caractère monumental du bâtiment principal.

3.3.2 L'usage des bâtiments

Bien que la majorité des bâtiments soit vouée à une occupation résidentielle, le Plan directeur prévoit la réaffectation de certains espaces à des fins sociocommunautaires, de bureaux et de services⁹². Le projet de règlement autoriserait d'ailleurs ces usages.

En ce qui concerne l'offre sociocommunautaire, le Plan directeur se fait pourtant discret. Il est bien sûr question d'ouvrir la chapelle à des présentations culturelles, ou le parc à des activités communautaires, mais ce n'est là qu'une ébauche. La cuisine actuelle, sise dans l'aile B, pourrait offrir un service de traiteur pour des clientèles spécifiques, ou même une clientèle à l'extérieur du site.

La Traversée élargirait domicile dans les bureaux prévus dans le bâtiment C. Les archives de la Congrégation y resteraient. On ajoute que d'autres espaces de bureaux seront disponibles dans l'aile C, sans toutefois préciser leur nombre, leur superficie et surtout leur usage. On note aussi que le bâtiment D, après l'occupation des Sœurs, pourrait éventuellement offrir des espaces de bureaux au niveau 1.

La commission a entendu plusieurs demandes pour que des espaces puissent desservir les organisations communautaires, tant pour leurs bureaux que pour leurs activités. « *Le lieu des Sœurs de Sainte-Anne est approprié pour que le volet communautaire fasse partie intégrante de son développement, pour créer le milieu de vie tant recherché à Lachine*⁹³. » La commission est sensible à ces demandes.

Le projet prévoit aussi des points de services, tels pharmacie, clinique, café, guichet bancaire, etc., ce qui semble, pour la commission, des éléments essentiels pour répondre aux besoins d'une population vieillissante et en perte d'autonomie.

En ce qui concerne la maison du chapelain, il faut se référer aux propositions supplémentaires du GRAME (en annexe du Plan directeur) pour y trouver des exemples d'usages, dont un bistrot-boutique et sa terrasse, lieu de vente des produits du verger⁹⁴. Le promoteur a prévu de s'y pencher lorsque le bâtiment deviendra disponible.

Recommandation #5

La commission recommande d'augmenter les espaces destinés aux organismes communautaires, tant pour leurs bureaux que pour accueillir leurs programmes d'activités.

⁹² Doc. 3.1, p. 90

⁹³ Doc. 8.13

⁹⁴ Doc. 3.1, p. 109

3.3.3 La chapelle et autres espaces patrimoniaux

Sise aux 4^e et 5^e étages du côté sud-ouest de l'aile A, la chapelle des Sœurs de Sainte-Anne a fait l'objet de nombreux commentaires et recommandations. Cet espace de 606 mètres carrés au premier plancher est d'inspiration baroque. Tribunes, colonnes corinthiennes, dorures, plafond à caissons, orgue Casavant, chemin de croix et tableaux religieux, bancs et confessionnaux de bois⁹⁵, sont autant d'éléments qui méritent respect et considération, bien que leur intérêt soit davantage patrimonial que muséal.

Le comité mixte manifeste beaucoup d'inquiétude par rapport au sort réservé à la chapelle dans le projet. « *Le comité est 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 : coût lié à l'installation d'un ascenseur, absence de connexion directe avec les espaces extérieurs réduisant la flexibilité de l'espace communautaire, nuisances sonores potentielles en lien avec les occupants voisins, etc.*⁹⁶ ».

Faisant écho à ces considérations, Héritage Montréal souligne « *l'enjeu des chapelles perchées*⁹⁷ ». L'organisme a fait ressortir la difficulté de protéger et mettre en valeur ces espaces enclavés au sein d'une propriété privée⁹⁸. L'enjeu de la désacralisation a également été soulevé.

La commission note que La Traversée a déjà une expérience quant à l'utilisation alternative d'une chapelle. Cette dernière donne l'exemple de la chapelle reconvertie à Habitat et Espace Fullum, qui accueille présentement toutes sortes de fonctions : banquets et soirées corporatives, assemblées annuelles, colloques, activités socioculturelles, etc. L'endroit sert aussi, à l'occasion, de salle à manger pour les résidents de l'immeuble. La commission craint que ce genre d'activités vienne dénaturer l'esprit des lieux et le caractère patrimonial de la chapelle des Sœurs de Sainte-Anne. De plus, la programmation ne devrait pas contrevenir à la quiétude et l'intimité auxquelles les futurs résidents des condos peuvent s'attendre.

Ainsi, les activités proposées par Concert Lachine semblent être mieux adaptées à une chapelle enclavée dans un milieu résidentiel patrimonial⁹⁹. L'organisme souligne, par ailleurs, la qualité de l'acoustique de la chapelle.

Pour la commission, il faudra répondre à un autre défi particulier : son emplacement dans un immeuble résidentiel privé. En effet, l'accès à la chapelle, tel que proposé par le promoteur, nous apparaît problématique. Il est prévu que le public pourra y accéder par un ascenseur dont

⁹⁵ Doc. 3.3, p. 7

⁹⁶ Doc. 1.1.4.1, p. 3

⁹⁷ Doc. 8.15

⁹⁸ Doc. 7.2, L. 3080-3110

⁹⁹ Doc. 8.3

l'entrée se trouverait dans la cour intérieure formée par les ailes A, B et C. Les résidents, eux, s'y rendraient par l'intérieur. La localisation de l'ascenseur est loin d'être idéale. Bien qu'un réaménagement de la cour soit prévu pour en améliorer l'esthétique, il n'en demeure pas moins que le public, pour avoir accès à l'ascenseur qui mène à la chapelle, devra emprunter un plan incliné vers le sous-sol, au fond d'une cour quasi fermée qui accueille des aires de services et des camions de livraison. L'arrivée au 4^e étage, dans un petit espace, s'avérerait également problématique, tant pour les visiteurs que pour les résidents.

D'autre part, la capacité de l'ascenseur projeté pose aussi problème. Tant le promoteur que ses fournisseurs admettent que celui-ci pourrait ne pas suffire à la tâche lorsque les participants devront quitter la chapelle en même temps¹⁰⁰. Ils envisagent même la possibilité de construire un deuxième ascenseur.

Recommandation #6

La commission recommande au futur gestionnaire de la chapelle de réfléchir à un modèle de gouvernance et de programmation qui soit respectueux à la fois des futurs habitants de l'aile A et de l'aspect patrimonial du lieu.

Recommandation #7

La commission recommande de revoir l'accès à la chapelle, tant sur le plan de la sécurité que sur celui de l'aménagement.

Outre la chapelle, la conservation du studio d'art, de la salle des malles et du mobilier a attiré l'attention de quelques participants. Néanmoins, la commission comprend qu'il s'agit d'espaces et d'éléments difficiles à maintenir intégralement dans l'optique d'une reconversion en condos de l'aile A.

3.3.4 Les espaces verts

Un des enjeux majeurs du projet est la répartition et l'aménagement des espaces verts.

La commission se réjouit de la cession gratuite d'une partie du terrain à la Ville qui pourrait aller jusqu'à 30 %, dans l'objectif d'y créer un parc public. Les conditions de cette cession seront définies dans un accord de développement à venir. L'arrondissement n'a pas précisé ses intentions d'aménagement du parc¹⁰¹.

¹⁰⁰ Doc. 6.4.1 et doc. 6.4.2

¹⁰¹ Doc. 7.1, L. 1572-1577 et L. 2510-2512

Toutefois, la commission note avec intérêt les propositions détaillées d'aménagement et de programmation faites par le promoteur¹⁰². Celles-ci semblent répondre aux besoins exprimés lors de la consultation : conserver l'esprit du lieu, mettre en avant l'aspect éducatif, accueillir l'agriculture urbaine et éviter tout mobilier excessif ou terrain de sport¹⁰³.

La commission demeure préoccupée par l'interface entre les parties publiques et privées (cours intérieures, stationnement, accès véhiculaires et piétonniers). Le public risquerait de ne pas saisir la différence entre les deux et de déborder fréquemment dans l'espace privé, provoquant ainsi certaines tensions. De plus, la circulation de véhicules lourds pour accéder au cimetière des Sœurs et au futur cimetière de Lachine, amplifiera les sources de conflit et nuira à la sécurité et l'usage des espaces verts.

Recommandation #8

La commission recommande de différencier plus clairement les espaces verts privés et publics, de façon à éviter les conflits d'usage, sans dénaturer l'esprit des lieux.

3.3.5 Le stationnement

La commission a noté que la question du stationnement en surface sur le site (environ 15 %, incluant les routes d'accès) est controversée. Certains participants le jugent insuffisant, d'autres le voient trop vaste et nuisible à l'aspect vert des lieux. On souhaiterait les verdir ou les mettre en souterrain.

Recommandation #9

La commission recommande que le stationnement en surface fasse l'objet de mesures de verdissement, telles que des dalles de gazon alvéolées.

La commission note que le Plan directeur prévoit la création de près de 60 unités de stationnement extérieures supplémentaires¹⁰⁴. De plus, lors de la présentation du promoteur, la commission a constaté qu'une cinquantaine d'unités supplémentaires pourraient éventuellement gruger les espaces verts sensibles côté nord et ouest du site¹⁰⁵. Cette tendance inquiète particulièrement la commission. En aucun cas, des unités de stationnement ne devraient être aménagées dans les espaces verts privés contigus au futur parc public. Outre la création d'îlots de chaleur supplémentaires, le stationnement de surface nuit à la quiétude et à la sécurité piétonne. La commission est aussi consciente du besoin réel d'accès au site pour les automobilistes; elle pense néanmoins que de meilleures solutions s'imposent, telles que le stationnement souterrain.

¹⁰² Doc. 3.1, 3.9 et 3.10

¹⁰³ Doc. 8.1, 8.4, 8.5, 8.6, 8.10, 8.11, 8.14 et doc 7.2, L. 268-269

¹⁰⁴ Doc. 3.1, p. 53

¹⁰⁵ Doc. 3.10, p. 34 « Plan d'aménagement : stationnements potentiels »

3.4 Lien avec le milieu environnant

3.4.1 La consultation du milieu

Il est apparu que le Plan directeur avait été élaboré sans suffisamment de dialogue avec le milieu et les organismes communautaires lachinois, comme l'ont déploré plusieurs témoignages. Selon la commission, une concertation en amont avec des organismes communautaires et socioculturels locaux aurait permis d'élaborer un Plan directeur qui réponde plus adéquatement aux demandes et besoins de la population avoisinante.

Il est particulièrement étonnant que le promoteur et ses partenaires aient occulté le secteur Duff Court de leurs grandes orientations. Un citoyen note que « *dans un monde idéal, on aurait ouvert le jeu très tôt dans la réflexion. On aurait invité le COVIQ, qui est le Comité de vie de quartier de Duff Court, qui travaille à la mobilisation des résidents de Duff Court et à l'amélioration des conditions de vie du quartier (...) à venir parler de leurs enjeux à eux*¹⁰⁶. » Un autre citoyen a répété que « *les gens de Duff Court doivent faire partie intégrante du processus dans le devenir du volet communautaire*¹⁰⁷. »

Recommandation #10

La commission recommande que le promoteur et l'arrondissement entreprennent un dialogue avec le milieu et, plus spécifiquement, avec les représentants des citoyens de Duff Court, afin d'intégrer au projet les enjeux socio-économiques particuliers de ce quartier.

3.4.2 Ouverture physique sur le secteur Duff Court

Le secteur Duff Court, où résident plus de 2 000 habitants, est composé de près de 300 unités HLM du côté nord de la rue, et de propriétés privées au sud de la rue. Enclavé par l'autoroute au nord et le site de la Maison mère (clôturé par des blocs de béton) au sud, ce secteur isolé est, selon la CDEC Lachine-LaSalle, une zone importante de pauvreté. On y trouve 35 % de familles monoparentales, ainsi qu'une nombreuse population de nouveaux arrivants, dont les besoins d'intégration sociale sont flagrants. Or, le lien avec le secteur Duff Court est le grand absent du Plan directeur.

Quand le promoteur parle du secteur Duff Court dans son Plan directeur, c'est uniquement pour proposer d'ouvrir des espaces de mobilité depuis et vers le site, par le réaménagement de l'intersection Provost/Esther-Blondin, l'aménagement de pistes cyclables nord-sud et d'autres propositions hors site¹⁰⁸ qui ne font rien, selon la commission, pour désenclaver efficacement le

¹⁰⁶ Doc. 7.1, L. 405-415

¹⁰⁷ Doc. 8.13

¹⁰⁸ Doc. 3.1, p. 39

territoire de Duff Court. En effet, pour accéder au futur parc public, à une vingtaine de mètres à vol d'oiseau, les habitants de Duff Court auront à contourner le site et parcourir plusieurs centaines de mètres. L'arrondissement a aussi été clair : il n'est pas question, sinon « *dans une vision à très, très long terme* » d'ouvrir quelque lien que ce soit entre Duff Court et le site¹⁰⁹.

Pour la commission, la création d'un accès plus convivial, plus direct au parc pour les familles du secteur est essentielle pour l'inclusion sociale. Les politiques sociales de la Ville vont dans ce sens : on prône une plus grande mixité sociale, on veut lutter contre la pauvreté et l'exclusion, garantir à tous l'accès à des équipements collectifs de qualité. Il s'agit pour la commission d'un élément à prioriser.

Recommandation #11

La commission recommande à l'arrondissement de Lachine d'ouvrir un couloir piétonnier, longeant le cimetière des Sœurs, afin de créer un lien direct entre le secteur Duff Court et le parc municipal planifié.

3.4.3 Maintien des emplois

La question de l'emploi a fait l'objet de quelques commentaires lors de la consultation publique. Il y a actuellement 200 employés sur le site qui sont affectés notamment aux soins, aux cuisines et à l'entretien, et 80 % de ces employés résident dans l'arrondissement. Ces emplois contribuent à la vitalité du secteur, dans un quartier où il y a une problématique importante de pauvreté, selon le directeur de la CDEC de Lachine-LaSalle¹¹⁰. L'intention de La Traversée est clairement énoncée dans le Plan directeur : « *L'objectif est de favoriser une continuité favorable en adéquation avec les possibilités de l'acquéreur du site, les ressources humaines disponibles et l'ensemble des besoins. À l'instar de la situation actuelle, le site, via ce projet de reconversion, va maintenir son statut de pôle d'emplois au sein de l'arrondissement.*¹¹¹ » La commission salue cette intention.

À ce titre, la commission relève que l'école secondaire Dalbé-Viau offre, entre autres, une formation en hygiène et salubrité en milieu de soins. Elle y voit une opportunité d'ouvrir le site à la communauté environnante.

¹⁰⁹ Doc. 7.1, L. 1405

¹¹⁰ Doc. 7.2, L. 349-351

¹¹¹ Doc. 3.1, p. 89

3.5 La densification du site

La commission prend acte de la densification du site par l'ajout de deux nouveaux bâtiments (B+ et D). Imagine Lachine Est et Marmott Énergies proposent une densification du site encore plus importante que celle prévue au Plan directeur, avec l'ajout d'un bâtiment supplémentaire longeant la rue Esther-Blondin¹¹². La commission estime que cette proposition gagnerait à être examinée, car elle aurait l'avantage de répondre à plusieurs préoccupations de la commission : augmenter la convivialité sur la rue Esther-Blondin, diminuer le stationnement de surface, offrir des espaces communautaires et des logements familiaux locatifs, aménager un milieu de vie complet et améliorer la viabilité financière du projet.

La rue Esther-Blondin, sans grande présence bâtie, compte tenu du recul substantiel de l'Aile C d'un côté et de l'École secondaire Dalbé-Viau de l'autre, de la présence d'aires de stationnement et de terrains de sports, n'est pas conviviale hors des jours d'école. Il y a un manque total d'« yeux sur la rue », pièce maîtresse des pratiques urbanistiques durables.

La commission considère que l'ajout d'un bâtiment supplémentaire permettrait de résoudre la question controversée du stationnement avec la création d'unités supplémentaires en sous-sol¹¹³. Il s'accorderait également avec l'objectif de minimiser la coupe d'arbres et de contrer les îlots de chaleur. En suivant les normes LEED ou Novoclimat, il répondrait à l'engagement de l'arrondissement de Lachine à « *prendre en compte l'adoption des critères LEED ou l'équivalent*¹¹⁴. »

Un nouveau bâtiment permettrait aussi de répondre aux besoins exprimés pour des espaces communautaires et pour des logements destinés à des clientèles non desservies par le projet actuel, notamment les logements familiaux locatifs. La commission a noté que l'arrondissement de Lachine a connu une croissance des familles avec enfants de 5,2 % entre 2011 et 2016¹¹⁵. Avec un CPE, une école primaire, une école secondaire, un verger et un parc public dans le voisinage immédiat, ce nouveau bâtiment familial serait idéalement localisé.

Finalement, cette proposition fait écho à la volonté de l'arrondissement d'aménager des milieux de vie « *complets et diversifiés en termes de variété de logements, d'espaces verts, de commerces, de services et d'équipements collectifs adaptés et accessibles pour tous les types de ménage*¹¹⁶. »

La commission a interpellé plusieurs fois le promoteur sur les coûts du projet et son financement. Selon lui, l'acquisition, la rénovation, la décontamination et la construction des nouveaux

¹¹² Doc. 8.7

¹¹³ Doc. 7.1, L. 2300-2309; doc. 7.2, L. 154-168; doc. 8.5, doc. 8.6, doc. 8.7 et doc. 8.8

¹¹⁴ Doc. 5.8, p. 7

¹¹⁵ Doc. 5.7

¹¹⁶ Doc. 5.8, p. 10

bâtiments B+ et D coûteront 108,5 M\$. Toutefois, la commission demeure préoccupée par la viabilité financière du projet. Bâtir son quartier a partagé lui aussi son inquiétude : « *Pour des questions de confidentialité liée à l'offre d'achat de la propriété, il nous est impossible de divulguer les montants estimés de décontamination. Ce que nous pouvons vous dire est que l'offre d'achat prévoit une provision liée à la décontamination des bâtiments. Cette provision risque de ne pas couvrir l'ensemble des coûts de décontamination, par conséquent il s'agit d'un enjeu pour la viabilité du projet*¹¹⁷. »

De plus, le projet s'appuie principalement sur le programme AccèsLogis¹¹⁸. Pour la commission, ce programme de financement, fort important pour la création de logements sociaux et communautaires, répond mal aux coûts d'aménagement, de décontamination des sols et des bâtiments¹¹⁹ dans un contexte urbain où l'usage des sols et la construction des bâtiments se sont faits sous un autre cadre règlementaire, juridique et environnemental.

Le projet s'appuie également sur un programme de subvention PAPA (Programme pour personnes âgées en perte d'autonomie) pour la gestion de son activité auprès des aînés et personnes en perte d'autonomie. Toute modification à ce programme pourrait ainsi remettre en question la viabilité financière du projet à moyen et long terme.

La commission ne remet aucunement en question les compétences des organismes promoteurs à bien définir les coûts. Elle estime toutefois qu'un bâtiment supplémentaire, par rapport à ceux prévus dans le Plan directeur, pourrait aider à la pérennité financière du projet de reconversion.

Recommandation #12

La commission recommande d'examiner la faisabilité de densifier le site davantage en érigeant un nouveau bâtiment sur la partie nord de l'actuel stationnement situé devant l'aile C.

¹¹⁷ Doc. 6.4.1, p. 3

¹¹⁸ Doc. 5.6 et 5.6.1

¹¹⁹ Doc. 3.6, doc. 3.7 et doc. 3.8

CONCLUSION

La commission a reçu favorablement la proposition du promoteur. Elle a recommandé des améliorations pour s'assurer que ce projet se réalise. La construction d'un édifice supplémentaire (en plus de ceux proposés), voué à l'habitation des familles lachinoises, semble une piste prometteuse pour un montage financier durable du projet.

Les promoteurs ont déployé des efforts remarquables pour que la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne puisse demeurer sur place, tout en léguant un parc public et en permettant l'établissement d'habitations sociales et abordables. Les commissaires saluent ce geste.

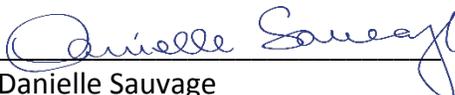
Les citoyens ont démontré leur attachement à la Maison mère; leurs commentaires de haute qualité ont alimenté les recommandations de la commission et avaient pour but de bonifier le Plan directeur. Pour faire suite à leurs remarques concernant le manque de concertation avec le milieu lachinois en amont, la commission espère que ce dernier sera une partie prenante active lors de toutes les futures phases de développement du projet.

La commission remercie les promoteurs et les citoyens pour leur implication dans ce processus de participation citoyenne. La reconversion de bâtiments patrimoniaux devrait toujours faire l'objet d'une consultation publique, car ces bâtiments, outre leur architecture qui témoigne du passé, créent au sein de la population un sentiment d'appartenance.

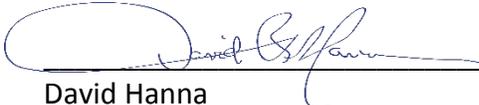
Fait à Montréal, le 15 août 2018.



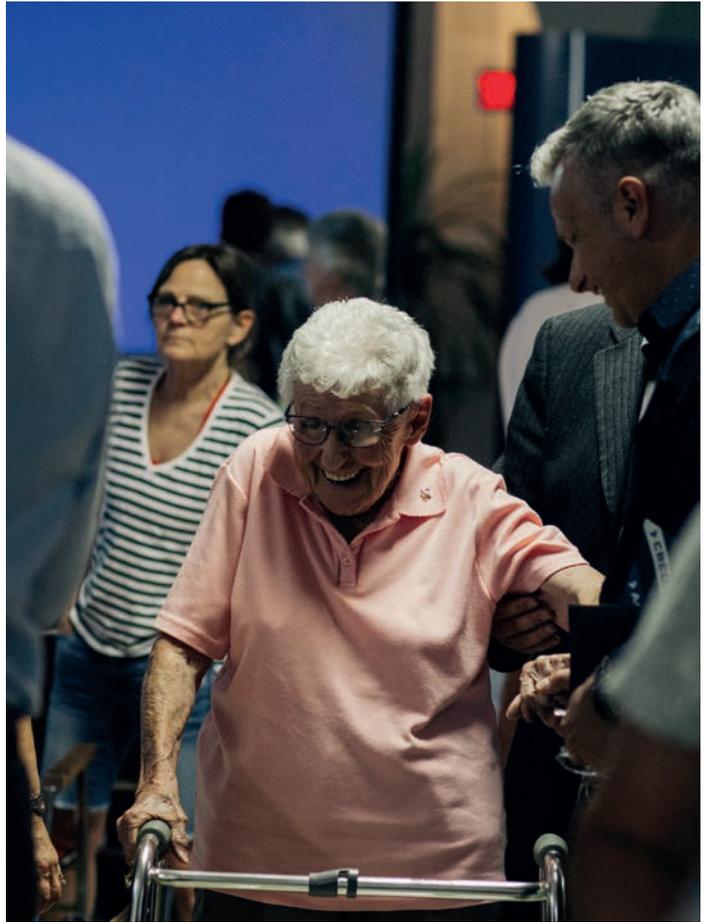
Marie Leahey
Présidente de commission



Danielle Sauvage
Commissaire



David Hanna
Commissaire



Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 22 avril 2018, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal le mandat de tenir une consultation publique sur le projet de règlement P-04-047-195 intitulé « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) » ainsi que sur le projet de règlement P-18-022 intitulé « 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 ». Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11-4).

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation est paru le 3 mai 2018 dans le journal 24 heures. À compter de cette date, la documentation relative au projet a été rendue disponible au bureau du citoyen de Lachine ainsi que sur le site Internet de l'OCPM.

Pour diffuser l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie aussi sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités. Ainsi, la présente consultation a été annoncée au plus de 2 800 abonnés à son infolettre, aux 11 000 abonnés à ses pages Facebook et Twitter, et à plus de 22 000 résidents du secteur ayant reçu un dépliant.

Deux rencontres préparatoires ont eu lieu le 10 mai 2018 aux bureaux de l'Office. La première, avec les représentants de l'arrondissement, la seconde avec les représentants du promoteur.

La commission a tenu une séance d'information les 29 mai 2018 à la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne, à Lachine, ainsi qu'une séance d'audition des opinions le 20 juin 2018, au même endroit.

La séance d'information a été intégralement diffusée en vidéo sur ses réseaux sociaux et suivie par plus de 500 personnes, en direct ou en différé, en plus des personnes présentes dans la salle.

La commission et son équipe

Marie Leahey, présidente de la commission

Danielle Sauvage, commissaire

David Hanna, commissaire

Matthieu Bardin, secrétaire-analyste

L'équipe de l'OCPM

Luc Doray, secrétaire général
Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications
Louis-Alexandre Cazal, webmestre
Élisabeth Doyon, designer multimédia
Lizon Levesque, adjointe administrative
Anik Pouliot, directrice des communications
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation
Denise Mumporeze, préposée à l'accueil

Les porte-paroles et les personnes-ressources

Pour l'arrondissement Lachine

Michel Séguin, directeur d'arrondissement adjoint et responsable du développement du territoire et des services administratifs
Martin Savard, directeur d'arrondissement
Sihem Bahloul Mansour, conseillère en aménagement
Françoise Caron, conseillère en aménagement, division du patrimoine
Maria Gora, ingénieure
Catherine Goldstyn, architecte paysagiste
Lynda Poirier, conseillère en aménagement

Pour le promoteur

Carlos Martinez, agent de développement (Bâtir son quartier)
Thomas Schweitzer, architecte (Aedifica)
Michel St-Cyr, responsable projets spéciaux (La traversée)
Jean-François Gilker, coordonnateur du développement (Bâtir son quartier)
François Tremblay, directeur général (La traversée)
Sœur Madeleine Gaudet, ssa, coprovinciale et membre du comité de l'avenir de la maison mère
Sœur Céline Dupuis, ssa, coprovinciale et membre du comité de l'avenir de la maison mère
Marc Fauteux, architecte paysagiste
Audrey Véronneau, ingénieure de la firme Cima+

Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)

La liste des citoyens et organismes qui ont soumis une opinion écrite avec ou sans présentation orale apparaît à l'annexe 2 sous la rubrique 8.

Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1 Article 89
 - 1.1.1 Sommaire décisionnel
 - 1.1.1.1 Sommaire décisionnel - addenda
 - 1.1.2 Recommandation
 - 1.1.2.1 Recommandation - addenda
 - 1.1.3 Intervention - Service des affaires juridiques
 - 1.1.3.1 Projet de règlement
 - 1.1.3.1.1 Annexe A - Territoire d'application
 - 1.1.3.1.2 Annexe B - Implantation générale
 - 1.1.4 Pièces jointes au dossier
 - 1.1.4.1 Avis préliminaire du comité mixte - 30 juin 2017
 - 1.1.4.2 Avis du comité mixte - 19 janvier 2018
 - 1.1.4.3 Extrait d'énoncé de l'intérêt patrimonial de la Maison mère des Soeurs de Sainte-Anne
 - 1.1.4.4 Plan directeur et de développement du site et de la Maison mère à Lachine - 22 décembre 2017 (voir 3.1)
 - 1.1.4.5 Comité consultatif d'urbanisme (CCU) – 27 février 2018
 - 1.1.5 Résolutions
 - 1.1.5.1 Conseil d'arrondissement - CA18 19 0078 - 12 mars 2018
 - 1.1.5.2 Comité exécutif CE18 0618 - 11 avril 2018
 - 1.1.5.3 Conseil municipal CM18 0545
- 1.2 Modification au Plan d'urbanisme
 - 1.2.1 Sommaire décisionnel
 - 1.2.1.1 Sommaire décisionnel - addenda
 - 1.2.2 Recommandation
 - 1.2.2.1 Recommandation addenda
 - 1.2.3 Intervention - Service des affaires juridiques
 - 1.2.3.1 Projet de règlement (04-047)
 - 1.2.3.1.1 Annexe A - Extraits de la carte 3.1.1 - Affectation au sol
 - 1.2.3.1.2 Annexe B - Extraits de la carte 3.1.2 - Densité de construction
 - 1.2.4 Pièces jointes au dossier (voir 1.1.4.1; 1.1.4.2 et 1.1.3.1.1)
 - 1.2.5 Résolutions
 - 1.2.5.1 Conseil d'arrondissement CA18 19 0079 - 12 mars 2018
 - 1.2.5.2 Comité exécutif CE18 0617 - 11 avril 2018
 - 1.2.5.3 Conseil municipal CM18 0546

2. Démarche de consultation

- 2.1 Dépliant
- 2.2 Avis public

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1 Plan directeur et de développement du site et de la Maison mère à Lachine - 12 janvier 2018
- 3.2 Recherche documentaire préalable à l'évaluation de l'intérêt patrimonial
- 3.3 Énoncé de l'intérêt patrimonial de la Maison mère des Soeurs de Sainte-Anne
- 3.4 Étude d'impact sur la circulation
- 3.5 Expertise et inventaire phytosanitaire des arbres entourant la Maison mère des Soeurs de Sainte-Anne
- 3.6 Évaluation environnementale de site, phase 1
- 3.7 Caractérisation environnementale préliminaire des sols
- 3.8 Caractérisation environnementale complémentaire des sols
- 3.9 Plan d'aménagement d'ensemble – concept émis pour discussion – 9 mai 2018.
- 3.10 Présentation des promoteurs – séance d'information du 29 mai 2018

4. Documentation déposée par l'arrondissement et la Ville de Montréal

- 4.1 Présentation de l'arrondissement Lachine – séance d'information du 29 mai 2018

5. Documents de références et liens utiles

- 5.1 Portail du Schéma d'aménagement
- 5.2 Plan d'urbanisme de Montréal, arrondissement de Lachine
- 5.3 Règlement de zonage, arrondissement de Lachine
- 5.4 Règlement numéro R-2561-3 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'ancienne Ville de Lachine
- 5.5 Politique locale d'inclusion de logements sociaux et abordables, arrondissement de Lachine
- 5.6 Portail Accès logis
 - 5.6.1 Particularités du Volet II, Accès logis
- 5.7 Portail Lachine en statistiques (profil sociodémographique, profil économique, etc.)
- 5.8 Le développement durable, Plan d'action de Lachine 2011-2015
- 5.9 Plan d'action canopée, 2012-2021
- 5.10 Modifications apportées à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Ville de Montréal, décembre 2015
 - 5.10.1 Règlement 14-035 sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété, novembre 2014
- 5.11 Portail du Plan d'action en patrimoine 2017-2022 de la Ville de Montréal

6. Travaux de la commission

- 6.1 Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants de l'arrondissement de Lachine
- 6.2 Compte rendu de la rencontre préparatoire avec les représentants du promoteur

- 6.3 Demande d'informations à l'arrondissement de Lachine, suite à la séance d'information du 29 mai 2018.
 - 6.3.1 Réponses de l'arrondissement, 12 juin 2018
- 6.4 Demande d'informations à Bâtir son quartier, suite à la séance d'information du 29 mai 2018.
 - 6.4.1 Réponse de Bâtir son quartier, 15 juin 2018
 - 6.4.2 Annexe à la réponse de Bâtir son quartier : étude ascenseur
- 6.5 Demande d'informations à l'arrondissement de Lachine, suite article The Gazette du 13 juin 2018
 - 6.5.1 Réponse de l'arrondissement, 18 juin 2018
- 6.6 Nouvelle demande d'informations à Bâtir son quartier, 19 juin 2018
 - 6.6.1 Réponses aux questions, 22 juin 2018

7. Transcription et webdiffusion

- 7.1 Transcription de la séance d'information du 29 mai 2018
 - 7.1.1 Webdiffusion de la séance d'information du 29 mai 2018
- 7.2 Transcription de la séance d'audition des opinions du 20 juin 2018

8. Opinions présentées à la commission

- 8.1 Membres parents du Conseil d'établissement (CÉ) de l'école primaire Philippe-Morin
 - 8.1.1 Transcription
- 8.2 Fabrique des Saints-Anges et le cimetière catholique de Lachine
 - 8.2.1 Documents déposés
 - 8.2.2 Document déposé
 - 8.2.3 Transcription
- 8.3 Concerts Lachine
 - 8.3.1 Présentation
 - 8.3.2 Transcription
- 8.4 Kim Gallup
 - 8.4.1 Présentation
 - 8.4.2 Document déposé
 - 8.4.3 Transcription
- 8.5 GRAME
 - 8.5.1 Document déposé
 - 8.5.2 Transcription
- 8.6 Concert'Action
- 8.7 Imagine Lachine Est et Marmott Énergies
 - 8.7.1 Présentation
 - 8.7.2 Transcription
- 8.8 Marie Sullivan
- 8.9 Commission scolaire Marguerite-Bourgeoys
- 8.10 Mireille Bourdon
- 8.11 Stéphanie Sadorski

- 8.12 Société Logique
- 8.13 Bernard Blanchet
 - 8.13.1 Document déposé
 - 8.13.2 Transcription
- 8.14 Richard Leonardo
 - 8.14.1 Transcription
- 8.15 Héritage Montréal
 - 8.15.1 Transcription
- 8.16 CDEC-LaSalle-Lachine
 - 8.16.1 Transcription

Annexe 3 – Le projet de règlement P-18-020

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.

**VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX**

RÈGLEMENT AUTORISANT LA DEMOLITION, LA CONSTRUCTION, LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION DE BATIMENTS A DES FINS NOTAMMENT D'HABITATION SUR LE TERRAIN DE LA MAISON MERE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE SITUE AU 1950, RUE PROVOST

Vu le paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C.11-4);

À l'assemblée du _____ 2018, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

**CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

1. Le présent règlement s'applique à la zone M-322 délimitée sur le plan de son annexe A intitulé « Territoire d'application », laquelle remplace la zone P-322 identifiée sur le plan de zonage de l'annexe A du Règlement numéro 2710 de zonage de l'arrondissement de Lachine.

**CHAPITRE II
AUTORISATIONS**

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire identifié à l'article 1, la démolition, la construction, la transformation et l'occupation des bâtiments ainsi que l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est notamment permis de déroger :

- 1° aux articles 4.14, 4.4, 4.15.1 et au chapitre 7, sauf l'article 7.1, du Règlement numéro 2710 de zonage de l'arrondissement de Lachine;
- 2° aux grilles 13A et 13B de l'annexe C du Règlement numéro 2710 de zonage de l'arrondissement de Lachine intitulée « Grille des usages et grille des normes d'implantation »;
- 3° au chapitre 3 du Règlement numéro RCA07-19022 sur le lotissement de l'arrondissement de Lachine.

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

CHAPITRE III

INTERPRÉTATION

3. Aux fins du présent règlement, les bâtiments ou les parties de ceux-ci identifiés par une lettre correspondent à ceux illustrés sur le plan de son annexe B intitulé « Plan d'implantation générale ».

4. Aux fins du présent règlement et uniquement à des fins de commodité de lecture, les parties de bâtiment B, B+, C et C1 sont identifiées comme les bâtiments B, B+, C et C1. Conséquemment, aux fins de l'application de toute disposition réglementaire, ces parties de bâtiment ne doivent pas être considérées comme des bâtiments distincts.

CHAPITRE IV

CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS ABRITANT UN GARAGE ET UN ENTREPÔT FRIGORIFIQUE

5. Une demande de certificat d'autorisation de démolition visant les bâtiments abritant le garage et l'entrepôt frigorifique identifiés sur le plan de l'annexe A du présent règlement intitulé « Territoire d'application » doit être déposée auprès de la Direction du développement du territoire et des services administratifs de l'arrondissement de Lachine dans les 48 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, les autorisations prévues au présent règlement deviennent nulles et sans effet.

6. Un plan de gestion des matériaux issus de la démolition doit accompagner la demande de certificat d'autorisation de démolition visée à l'article 5.

Le plan prévu au premier alinéa doit indiquer la nature et la quantité des matériaux qui seront réutilisés lors de la construction des bâtiments ainsi que les mesures de protection environnementale visant à éviter la propagation des contaminants sur le terrain.

7. Dans les 12 mois suivant la date de la délivrance du certificat d'autorisation de démolition visé à l'article 5, si les travaux de construction n'ont pas débuté, le terrain doit :

- 1° être débarrassé de tous les débris de démolition, à l'exception des matériaux qui seront réutilisés pour la construction des bâtiments conformément au plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
- 2° être nivelé de manière à éviter l'accumulation d'eau.

En cas de non-respect du premier alinéa, les autorisations prévues au présent règlement deviennent nulles et sans effet.

8. La délivrance du certificat d'autorisation de démolition visé à l'article 5 est conditionnelle au dépôt d'une lettre de garantie bancaire irrévocable au montant de 50 000 \$.

La garantie visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les conditions prévues à l'article 7 soient réalisées ou la construction du plancher du rez-de-chaussée du bâtiment D soit complétée, selon la première des éventualités.

En cas de non-respect des conditions prévues à l'article 7, la Ville peut réaliser la garantie afin de faire exécuter les travaux ou encaisser celle-ci à titre de pénalité.

CHAPITRE V

CONDITIONS APPLICABLES AUX OPÉRATIONS CADASTRALES

9. La demande d'approbation d'opération cadastrale visant les lots identifiés sur le plan de l'annexe B du présent règlement intitulé « Plan d'implantation générale » doit être déposée au plus tard lors du dépôt de la première demande de permis de construction.

L'opération cadastrale visée au premier alinéa doit prévoir la création d'au moins 4 lots.

CHAPITRE VI

CONDITIONS APPLICABLES À LA CONSTRUCTION, À LA TRANSFORMATION ET À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

SECTION I

CONDITIONS GÉNÉRALES

10. La première demande de permis de construction doit être déposée auprès de la Direction du développement du territoire et des services administratifs de l'arrondissement de Lachine dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, les autorisations prévues au présent règlement deviennent nulles et sans effet.

SECTION II

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

11. La grille des usages et des normes qui suit expose les principaux paramètres réglementaires applicables à chaque bâtiment.

Une colonne est identifiée pour chaque bâtiment. Dans chaque colonne, un « X » indique que l'usage visé à cette ligne est autorisé dans l'ensemble du bâtiment. Un chiffre indique que l'usage visé à cette ligne est autorisé seulement à ce niveau. Le chiffre « -1 » indique que l'usage est autorisé au premier niveau sous le rez-de-chaussée.

Bâtiment	Lot 1	Lot 2				Lot 3	Lot 4
	h A	h B	h B+	h C	h C1	h D	Maison du chapelain
Usages permis							
Habitation multifamiliale dont au moins 20% des logements possèdent une superficie de plancher d'au moins 90 m ² , calculée à l'intérieur des murs	x					x	
Classe 170 Habitations	x	x	x	x		x	
Classe 180 foyers et résidences pour personnes âgées		x	x	x		x	
Classe 210 – Bureaux							
Le type 211 : bureaux d'affaires et d'administration		-1, 1 et 2	1 et 2	x			x
Le type 212 : bureaux professionnels		-1, 1 et 2	1 et 2	x			x
Le type 213 : activités artistiques		-1, 1 et 2	1 et 2	x			x
Classe 220 – Services							
Le type 221 : établissements de services personnels		-1, 1 et 2	1 et 2	1 et 2		-1 et 1	x
Le type 223 : garderie, école privée	x	x	x	x			x
Classe 230 – Établissements de vente au détail							
Le type 232		1	1	1		1	
Le type 234		1	1	1		1	
Classe 270 – Hébergement et restauration							
Le type 272		1	1	1		1	x
Le type 273		1	1	1		1	x
Classe 280 – Services récréatifs							
Le type 281, à l'exclusion des boîtes à chansons	4 et 5			-1 et 1			x
Le type 282 : activités culturelles	x	x	x	x		x	x
Le type 283 : activités sportives intérieures, à l'exclusion des clubs de tir	x	x	x	x		x	
Classe 410 – Culte et enseignement							
Le type 411 : églises, lieux de culte, presbytères et cimetières						x	
Le type 412 : enseignement	x						
Classe 420 – services sociaux	x	x	x	x			x
Classe 430 – équipements sportifs					x		

	Lot 1	Lot 2				Lot3	Lot 4
Bâtiment	<i>h. A</i>	<i>h. B</i>	<i>h. B+</i>	<i>h. C</i>	<i>h. C1</i>	<i>h. D</i>	<i>Maison du chapelain</i>
<i>Hauteur</i>							
En étage : maximum	Tel qu'existant	Tel qu'existant	8	Tel qu'existant	Tel qu'existant	7	Tel qu'existant
En mètre : maximum hors tout							

	Lot 1	Lot 2				Lot3	Lot 4
Bâtiment	<i>h. A</i>	<i>h.B</i>	<i>h.B+</i>	<i>h.C</i>	<i>h.C1</i>	<i>h.D</i>	<i>Maison du chapelain</i>
Taux d'implantation et densité (C.O.S)							
Taux d'implantation maximal	35	40				40	35
Densité minimale / maximale (C.O.S)	0,2 / 1,5	0,2 / 2				0,2 / 1,5	0,2 / 0,5

12. L'article 11 n'a pas pour effet d'interdire l'exercice d'un usage complémentaire conformément au Règlement numéro 2710 de zonage d l'arrondissement de Lachine.

SECTION III

MAÇONNERIE

13. Une façade doit être revêtue de maçonnerie dans une proportion d'au moins 75 % de sa surface excluant les ouvertures, sauf pour les bâtiments B+ et D pour lesquels la proportion est d'au moins 50 %.

14. Les matériaux de revêtement extérieur suivants sont interdits sur tous les murs des bâtiments, en plus de ceux mentionnés au Règlement numéro 2710 de zonage de l'arrondissement de Lachine :

- 1° le stuc;
- 2° l'enduit polymérique;
- 3° les planches de clin de bois, d'aluminium ou de vinyle.

SECTION IV

AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS ET DES TOITS

15. Une demande de permis de construction doit être accompagnée des documents suivants pour le terrain pour lequel le permis est demandé :

- 1° un plan d'aménagement paysager, incluant la localisation des conteneurs de matières résiduelles;

- 2° un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des végétaux qui seront plantés sur le terrain faisant l'objet du permis de construction;
- 3° un plan de localisation identifiant les périmètres d'implantation et d'excavation prévus ainsi que l'espèce, la dimension et l'état des arbres existants dont le diamètre est d'au moins 5 cm, mesuré à 1,3 m du sol, et de tous les arbres devant être abattus;
- 4° une liste des arbres à protéger;
- 5° un devis décrivant les mesures prévues pour protéger les arbres et la végétation durant les travaux.

16. Tout élément technique ou mécanique, tels une chambre annexe ou un espace d'entreposage de matières résiduelles doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment.

17. Malgré l'article 16, un espace extérieur doit être prévu pour un conteneur de matières résiduelles et être utilisé uniquement un jour de collecte.

18. L'installation et le remplacement d'une clôture sont interdits sans l'obtention au préalable d'un certificat d'autorisation.

Aux fins du premier alinéa, la demande de certificat d'autorisation de clôture doit être accompagnée d'une lettre explicative du projet, d'un plan d'aménagement indiquant la localisation, la hauteur et les matériaux de la clôture ainsi que des illustrations de celle-ci.

19. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible depuis une voie ou un espace public.

SECTION V

ARCHÉOLOGIE

20. Une demande de permis de construction pour la construction des bâtiments B+ et D et pour un aménagement comprenant une excavation sur le terrain de la Maison du Chapelain doit être accompagnée d'une étude du potentiel archéologique du terrain visé par la demande.

Aux fins du premier alinéa, cette étude doit comprendre :

- 1° un résumé des données historiques et archéologiques existantes;
- 2° l'indication et la caractérisation du potentiel archéologique à l'aide d'un plan;
- 3° une stratégie d'intervention, s'il y a lieu.

SECTION VI

STATIONNEMENT ET AIRE DE CHARGEMENT

21. Aucune unité de chargement extérieure n'est autorisée, à l'exception d'une unité de chargement située dans la cour AB sur le plan de l'annexe B du présent règlement intitulé « Plan d'implantation générale ».

22. Un accès à une aire de chargement ne peut être situé face à un parc.

23. Le nombre minimum de cases de stationnement exigé est de :

- 1° 1 case de stationnement par logement;
- 2° 0,35 case de stationnement par logement communautaire;
- 3° 0,25 case de stationnement par logement d'une résidence pour personnes âgées;
- 4° 0,75 case de stationnement par 50 mètres carrés de superficie de plancher occupé par tout autre usage.

24. Le bâtiment D doit comprendre au moins un niveau de stationnement situé au sous-sol.

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

26. 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.

CHAPITRE VII

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

SECTION I

TRAVAUX ASSUJETTIS

27. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction, les travaux suivants doivent être approuvés conformément au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale applicable dans l'arrondissement de Lachine :

- 1° la construction d'un bâtiment;
- 2° l'agrandissement d'un bâtiment;
- 3° la modification de l'apparence extérieure d'un bâtiment;
- 4° la modification d'un toit de bâtiment;
- 5° la modification de l'implantation d'un bâtiment;
- 6° les travaux d'aménagement paysager et d'occupation des cours;
- 7° l'aménagement des aires de stationnement extérieures et des allées de circulation véhiculaires et piétonnes.

SECTION II

OBJECTIFS ET CRITERES D'ÉVALUATION

28. Les objectifs et critères d'évaluation ci-dessous s'appliquent.

Objectif 1

Consolider un ensemble architectural et paysager, par des ajouts de facture contemporaine, tout en demeurant sensible aux impacts qu'il aura sur les différentes composantes de son milieu.

Critères

Les critères permettant d'atteindre l'objectif 1 sont :

- 1° les caractéristiques architecturales des nouveaux bâtiments permettent de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;
- 2° l'implantation des bâtiments doit tendre à respecter celle illustrée sur le plan de l'annexe B du présent règlement intitulé « Plan d'implantation générale »;
- 3° une composition volumétrique caractérisée par une modulation dans les hauteurs afin de lire plusieurs composantes, chacune possédant un volume distinct, doit être favorisée;
- 4° l'effet de masse des nouveaux bâtiments, notamment par une utilisation judicieuse des matériaux, des ouvertures et des terrasses, doit être atténué;
- 5° l'usage de caractéristiques architecturales et une composition volumétrique permettant de percevoir le bâtiment existant A comme un point de repère dans son environnement doivent être privilégiés;
- 6° les accès doivent être traités distinctement en fonction des différentes activités et usages dans le bâtiment;
- 7° le plan de façade du bâtiment D donnant sur la rue Esther-Blondin doit contribuer à l'animation de la rue;
- 8° tous les murs visibles de la voie publique ou de tout autre lieu public doivent être traités avec le même soin que celui apporté à une façade principale;
- 9° le projet doit tendre à mettre en valeur les vues vers des composantes bâties ou paysagères d'intérêt, notamment le Mont-Royal;
- 10° l'utilisation de matériaux présentant un haut niveau de durabilité est favorisée;
- 11° l'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est favorisée;
- 12° l'utilisation de végétaux sur les toits, notamment ceux accessibles aux occupants, est favorisée;
- 13° l'impact visuel d'un équipement technique ou mécanique situé sur un toit, particulièrement s'il est visible depuis un autre bâtiment ou la voie publique, doit être minimisé;
- 14° les aménagements extérieurs sont conçus de manière à assurer une accessibilité universelle aux bâtiments.

Objectif 2

S'assurer que la construction d'un nouveau bâtiment et l'agrandissement d'un bâtiment existant s'effectuent en complémentarité avec l'ensemble des autres bâtiments, sans faire ombrage aux bâtiments A et C, et contribuent à marquer la présence de l'ensemble sur les rues Provost et Esther-Blondin.

Critères

Les critères permettant d'atteindre l'objectif 2 sont :

- 1° l'implantation au sol et la composition volumétrique des bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des bâtiments et des aménagements extérieurs illustrés sur le plan de l'annexe B du présent règlement intitulé « Plan d'implantation générale »;
- 2° l'implantation des bâtiments B+ et D doit maintenir respectivement les perspectives visuelles vers les bâtiments A et C;
- 3° les bâtiments B+ et D doivent être implantés de façon à jouer un rôle structurant dans le cadre bâti;
- 4° l'implantation du bâtiment D doit contribuer à l'animation de la rue Esther-Blondin par sa façade, ses ouvertures et ses aménagements paysagers;
- 5° le plan de façade des bâtiments B+ et D doit être le plus uniforme possible et contenir un minimum d'avant-corps, de manière à maintenir la prédominance de l'articulation de la façade du bâtiment A et de celle du bâtiment C;
- 6° l'implantation des bâtiments B+ et D doit être conçue en toute connaissance des vestiges archéologiques présents sur le terrain.

Objectif 3

Favoriser une qualité architecturale des nouveaux bâtiments B+ et D qui tient compte de la volonté de marquer la présence de l'ensemble, sans altérer la prédominance des caractéristiques architecturales et patrimoniales des bâtiments A et C.

Critères

Les critères permettant d'atteindre l'objectif 3 sont les suivants :

- 1° bien que d'expression contemporaine, les bâtiments B+ et D doivent être conçus dans l'esprit des valeurs identifiées dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial et respecter les caractéristiques patrimoniales du lieu;
- 2° la hauteur des bâtiments doit être établie de manière à signaler une transition graduelle entre les bâtiments existants, futurs et environnants. Cette gradation doit prendre en compte le corps du bâtiment le plus haut, soit le bâtiment A;

- 3° les bâtiments B+ et D doivent présenter un traitement architectural sobre qui assure la lisibilité de leur contemporanéité et établit un dialogue entre les formes contrastantes de l'ancien et du nouveau;
- 4° l'articulation et le traitement des façades, notamment les matériaux, les volumes et le type d'ouvertures, des bâtiments B+ et D doivent assurer la cohérence de l'ensemble, tout en permettant un traitement différencié de celles-ci;
- 5° une façade donnant sur la rue Esther-Blondin doit être articulée avec la plus grande neutralité de manière à maintenir la prédominance de l'articulation de la façade du bâtiment C;
- 6° les murs arrière et latéraux des bâtiments B+ et D doivent recevoir un traitement d'une qualité architecturale équivalente à celle d'une façade principale;
- 7° la présence de murs aveugles doit être limitée;
- 8° l'utilisation de la maçonnerie doit être privilégiée dans le traitement de l'enveloppe extérieure des bâtiments;
- 9° la maçonnerie doit avoir un caractère institutionnel et être compatible avec celle utilisée sur les bâtiments existants du site et les bâtiments environnants;
- 10° le nombre de couleurs utilisées pour le revêtement des bâtiments B+ et D doit être limité. La couleur de la maçonnerie doit s'apparenter à celle de la maçonnerie des bâtiments existants.
- 11° les éléments techniques ou mécaniques doivent tendre à être intégrés à la volumétrie des nouveaux bâtiments et les matériaux de revêtement utilisés doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité.

Objectif 4

Préserver le caractère monumental du bâtiment principal d'origine A.

Critères

Les critères permettant d'atteindre l'objectif 4 sont :

- 1° toute intervention sur une façade du bâtiment A ou tout aménagement, agrandissement ou construction à proximité de celle-ci doit assurer le maintien ou l'amélioration du corps central du bâtiment et de sa projection devant le plan de façade principal;
- 2° toute intervention sur une façade du bâtiment A ou tout aménagement à proximité de celle-ci doit assurer le maintien :
 - a) du traitement élaboré de sa façade donnant sur la rue Provost, de la composition symétrique et rythmée de celle-ci, de ses sept travées dont sa travée centrale en saillie prédominante et de son clocheton à base octogonale;
 - b) du tambour et de son portail classique en pierre de taille avec sa double porte en bois surmontée d'une haute imposte vitrée et de l'escalier de pierre qui y mène avec ses garde-corps en fer ornemental;
 - c) du toit plat et de sa corniche ornementée;
- 3° la visibilité du plan de façade principal du bâtiment A et son dégagement depuis la rue Provost doivent être préservés.

Objectif 5

Protéger les caractéristiques architecturales du bâtiment principal d'origine A.

Critères

Les critères permettant d'atteindre l'objectif 5 sont :

- 1° les caractéristiques architecturales existantes des façades et des murs latéraux du bâtiment A doivent être maintenues;
- 2° la prédominance du volume du bâtiment A doit être maintenue;
- 3° l'inscription « Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne », la pierre de date et la niche de la travée centrale sur la façade donnant sur la rue Provost doivent être préservées et mises en valeur;
- 4° le bâtiment B+ doit être réalisé dans le respect des caractéristiques architecturales, de la hauteur et des matériaux des bâtiments A et B.

Objectif 6

Préserver le caractère général du bâtiment C.

Critère

Le critère permettant d'atteindre l'objectif 6 est :

- 1° toute intervention sur une façade du bâtiment C ou tout aménagement, agrandissement ou construction à proximité de celle-ci doit assurer le maintien :
 - a) de l'expression moderniste de son architecture;
 - b) du traitement élaboré de sa façade donnant sur la rue Esther-Blondin, de sa composition symétrique et rythmée et de ses lignes pures;
 - c) de sa cage d'escalier en saillie sur la rue Esther-Blondin et de son ouverture verticale composée d'un claustra en béton;
 - d) de ses ouvertures en bandeaux horizontaux;
 - e) du volume de sa piscine intérieure et de la fenestration du bâtiment l'abritant.

Objectif 7

Créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.

Critères

Les critères permettant d'atteindre l'objectif 7 sont :

- 1° la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux, en lien avec les activités non résidentielles, doivent être favorisées;
- 2° l'implantation des bâtiments doit favoriser la création de couloirs visuels continus le long de la voie de circulation Esther-Blondin;
- 3° l'aménagement paysager doit s'inspirer du principe de superposition entre la trame institutionnelle et la trame écologique;
- 4° la présence de verdure doit être largement privilégiée à celle de surfaces recouvertes en matériau dur;
- 5° l'impact visuel des surfaces dures doit être minimisé par l'ajout significatif de plantations, notamment en bordure des voies d'accès, des voies de circulation, des débarcadères et des aires d'attente pour véhicules;
- 6° les espaces à proximité des bâtiments doivent prioritairement être aménagés avec des plantations afin de réduire le rayonnement solaire;
- 7° les espaces extérieurs doivent être conçus et aménagés de manière à ce que les occupants et la clientèle puissent se les approprier;
- 8° les accès et les voies piétonniers doivent favoriser des liens clairs et dépourvus d'obstacles aux divers bâtiments de l'ensemble;
- 9° les dimensions des voies d'accès véhiculaires doivent être les plus petites possible;
- 10° l'aménagement des traverses piétonnières d'une voie de circulation ou d'une voie d'accès doit maximiser la sécurité des piétons;
- 11° l'utilisation de végétaux sur les toits des bâtiments B+ et D doit être favorisée;
- 12° des aménagements dans l'esprit du prolongement d'un parc doivent être privilégiés;
- 13° des aménagements favorisant une animation du passage piéton entre les bâtiments A et B doivent être privilégiés, notamment par des aménagements riverains décroissant ce passage;
- 14° un aménagement d'ensemble qui permet de mettre en valeur le parc identifié sur le plan de l'annexe B du présent règlement intitulé « Plan d'implantation générale » doit être favorisé;
- 15° les équipements mécaniques doivent être positionnés de manière à ne pas nuire à l'utilisation des toits par les occupants;
- 16° l'aménagement d'aires de stationnement pour vélos facilement accessibles et sécuritaires doit être favorisé.

ANNEXE A

TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B

PLAN D'IMPLANTATION GENERALE

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le devoir* le XXXXXX.
GDD : 1170415006

Annexe 4 – Le projet de règlement P-04-047-195

Ville de Montréal

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu les articles 109 et 109.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

À la séance du.....2018, le conseil de la Ville décrète :

1. La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Lachine, par le remplacement de l'affectation « Couvent, monastère ou lieu de culte » par l'affectation « Secteur résidentiel », pour le territoire formé du lot 3 858 581 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré à l'annexe A jointe au présent règlement.

2. La carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme est modifiée, à l'égard du territoire de l'arrondissement de Lachine, par la création d'un secteur 09-11 à même le secteur 09-04 pour le territoire formé du lot 3 858 581 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré à l'annexe B jointe au présent règlement.

3. Le chapitre 9 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Lachine est modifié par la création d'un nouveau secteur établi 09-11 dont les caractéristiques de densité de construction sont les suivantes :

« Secteur 09-11 :

- bâti de deux à huit étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen. ».

ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.1 INTITULÉE « L'AFFECTATION DU SOL »

ANNEXE B

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.2 INTITULÉE « LA DENSITE DE CONSTRUCTION »

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le XXXXXX.

GDD : 1170415007



Annexe 5 – Recommandations

Recommandation #1

La commission recommande à l'arrondissement de Lachine, en collaboration avec la Ville de Montréal, d'utiliser les pouvoirs qui lui sont conférés par la nouvelle Loi sur le patrimoine culturel pour citer le site de la Maison mère de la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne.

Recommandation #2

La commission recommande à l'arrondissement que le projet de règlement soit modifié pour qu'il :

- ***corresponde uniquement aux usages proposés dans le Plan directeur soumis à la population;***
- ***énonce clairement la hauteur maximale en mètres des bâtiments à construire, sachant que ceux-ci ne devraient, en aucun cas, dépasser la hauteur de la corniche du bâtiment A.***

Recommandation #3

La commission recommande que le projet de règlement indique des obligations plus détaillées en matière d'accessibilité universelle applicables à toutes les composantes du projet tant pour l'aménagement intérieur qu'extérieur, tout en préservant l'architecture originelle des bâtiments patrimoniaux.

Recommandation #4

La commission recommande à la Congrégation, à l'arrondissement et à Bâtir son quartier, d'identifier et de mettre en place immédiatement une structure légale de gouvernance pour préserver, de façon permanente, le patrimoine matériel et immatériel des Sœurs.

Recommandation #5

La commission recommande d'augmenter les espaces destinés aux organismes communautaires, tant pour leurs bureaux que pour accueillir leurs programmes d'activités.

Recommandation #6

La commission recommande au futur gestionnaire de la chapelle de réfléchir à un modèle de gouvernance et de programmation qui soit respectueux à la fois des futurs habitants de l'aile A et de l'aspect patrimonial du lieu.

Recommandation #7

La commission recommande de revoir l'accès à la chapelle, tant sur le plan de la sécurité que sur celui de l'aménagement.

Recommandation #8

La commission recommande de différencier plus clairement les espaces verts privés et publics, de façon à éviter les conflits d'usage, sans dénaturer l'esprit des lieux.

Recommandation #9

La commission recommande que le stationnement en surface fasse l'objet de mesures de verdissement, telles que des dalles de gazon alvéolées.

Recommandation #10

La commission recommande que le promoteur et l'arrondissement entreprennent un dialogue avec le milieu et, plus spécifiquement, avec les représentants des citoyens de Duff Court, afin d'intégrer au projet les enjeux socio-économiques particuliers de ce quartier.

Recommandation #11

La commission recommande à l'arrondissement de Lachine d'ouvrir un couloir piétonnier, longeant le cimetière des Sœurs, afin de créer un lien direct entre le secteur Duff Court et le parc municipal planifié.

Recommandation #12

La commission recommande d'examiner la faisabilité de densifier le site davantage en érigeant un nouveau bâtiment sur la partie nord de l'actuel stationnement situé devant l'aile C.









LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.



 1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec)
H3A 1X6

 Téléphone : 514 872-3568

Suivez l'OCPM sur...



ocpm.qc.ca