

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

Suite à leur assemblée du 30 juin 2017

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

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

AC17-LAC-01

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

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

LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET¹

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

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

Le projet prévoit la construction d'une nouvelle résidence (D) pour les sœurs, comprenant environ 150 unités de logement et des services communs, répartis sur 7 étages. Le couvent existant sera converti à des fins résidentielles.

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

Grand répertoire du patrimoine bâti de Montréal

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

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

L'aile A accueillera 77 unités d'appartements privés. L'aile B sera agrandie (B+) et elle abritera avec l'aile C environ 235 unités de logements de type « accès logis » pour personnes en perte d'autonomie. Le projet prévoit également l'installation d'un nouvel ascenseur à l'intersection des bâtiments A et B afin de donner accès à la chapelle, située au 4^e étage de l'aile A, qui deviendra une espace évènementiel. Le projet prévoit aussi le réaménagement de la cour intérieure et la reconfiguration des stationnements.



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

ENJEUX ET ANALYSE DU PROJET À L'ÉTUDE

Le comité mixte (ci-après le comité) a reçu les représentants de l'Arrondissement, des services centraux, de la congrégation des Sœurs de Sainte-Anne, de l'organisme requérant et de la firme d'architecture mandatée lors de sa séance du 30 juin 2017. L'Arrondissement a présenté le contexte de la demande, le cadre réglementaire et les enjeux considérés par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises et l'architecte a ensuite présenté le projet. D'emblée, le comité souligne l'intérêt d'être venu lui présenter cette étape préliminaire du projet et souligne qu'elle constitue une belle amorce de conception. Il salue la volonté de prolonger la mission conventuelle, sociale et communautaire du site. Le comité met en évidence dans les paragraphes suivants certains enjeux qu'il encourage à considérer dans l'élaboration du projet.

Organisation spatiale

Le comité questionne la pertinence des axes visuels qui ont servi à organiser la composition du projet. Ceux-ci ne lui semblent en effet pas toujours cohérents avec les axes structurants déjà présents sur le site. Par ailleurs, la volonté de rétablir un lien visuel historique entre le complexe conventuel et le quartier lui semble floue. Le comité recommande de documenter cet aspect afin de mieux l'expliquer.

Le comité considère que l'attribut principal du site réside dans l'organisation unifiée et pavillonnaire des ailes du bâtiment conventuel, implanté au centre d'un espace vert et en recul des rues adjacentes. Bien que le nouveau bâtiment D présente des qualités volumétriques intrinsèques, sa localisation rompt avec cette cohérence, maintenue jusqu'ici par les ajouts successifs d'ailes au bâtiment d'origine. L'implantation du bâtiment D apparaît ambiguë : isolé mais dans la continuité; perpendiculaire à la rue, sans y être adressé; longé par des accès véhiculaires au nord et au sud, sans accès piéton distinctif depuis la rue Esther-Blondin et présentant un lien ténu avec le verger, malgré l'énoncé d'intentions. Le comité est d'avis que la logique d'implantation par rapport au développement architectural du site n'est pas claire. Par ailleurs, bien que sa reconversion soit déjà envisagée, le comité s'étonne de la construction de ce nouveau bâtiment pour un usage premier aussi restreint dans le temps. Il suggère de mieux documenter les arguments en faveur d'une nouvelle construction.

Le choix d'implantation de l'aile B+ apparaît également problématique. Rattachée artificiellement à l'aile B, elle en demeure isolée dans sa configuration. Ses niveaux de planchers ne correspondent pas à ceux de l'aile B, sauf au rez-de-chaussée et au sous-sol. Le comité considère par ailleurs que la création de cours anglaises n'est pas adaptée au site, en plus d'induire des modifications importantes à la topographie. Aussi, l'absence de correspondance de niveaux entre les étages des ailes B et B+ demandera un effort soutenu d'intégration de l'aile B+, en particulier au niveau du positionnement des fenêtres. La composition architecturale des façades de l'aile B+ n'a d'ailleurs pas été présentée au comité.

Programmation

Le comité a des inquiétudes quant à l'atteinte de la mixité sociale recherchée dans la programmation proposée. Les bâtiments résidentiels prévus sont composés à 80% de logements d'une chambre à coucher, dont la grande majorité est destinée aux personnes en perte d'autonomie. Il y a donc de bonnes raisons de croire que les personnes âgées formeront la majorité des résidents.

Le comité craint aussi que le nombre restreint de logements pouvant accueillir des familles (Aile A) ne provoque un taux de rotation important. Un cycle de revente rapide soulève des enjeux liés à l'appropriation, à la pérennité et à l'entretien du bâtiment. Le comité croit important que tous les moyens soient mis en œuvre pour assurer la conservation et à la mise en valeur des éléments architecturaux et du décor intérieur de l'aile A et plus particulièrement de la chapelle, remarquablement conservés jusqu'ici. Leur entretien va nécessiter des moyens financiers conséquents de manière récurrente, entre autres en ce qui concerne le clocheton.

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, particulièrement importants si on le souhaite transparent; 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. En outre, il soulève l'importance de s'assurer du maintien et du respect de l'intégrité du décor.

Enfin, le comité accorde une importance particulière à la programmation et à la réhabilitation de l'ancienne maison de ferme, qui est le plus ancien bâtiment du site. Elle a été conservée de manière remarquable à travers le temps et elle

présente un degré d'authenticité élevé. Pour le moment, la fonction future de ce bâtiment n'a pas encore été définie et le comité insiste pour que la préservation de l'intégrité du bâtiment et de ses décors constitue un impératif dans la définition d'une nouvelle programmation. Il questionne la pertinence de l'annexe proposée pour accroître d'emblée les superficies alors que la programmation n'est pas encore définie. Le comité recommande d'accorder une attention particulière aux potentiels vestiges d'anciens bâtiments présents sur le site, en particulier les anciennes dépendances de la ferme Allan, qui se trouvaient dans cette partie de la propriété et qui ont été démolies entre 1947 et 1964. Il ne voit pas d'un bon œil l'élimination de la bande de gazon attenante à l'ancienne ferme, qui aura pour effet de l'encercler de stationnements, situation peu propice à sa mise en valeur.

Enfin, le comité questionne le vœu de réaménagement de la cour intérieure prévu dans le programme, la réception des marchandises et la génératrice qui y seront maintenues ne constituant pas des conditions propices à sa mise en valeur.

Suggestions du comité mixte

Compte-tenu des commentaires énoncés plus haut et compte tenu du fait que la programmation même du site est encore fluctuante, le comité suggère d'étudier une programmation alternative. Il suggère de cibler une clientèle plus aisée pour l'occupation de l'aile A, afin de pouvoir mettre en place des conditions plus propices à garantir la pérennité des décors et des détails architecturaux du bâtiment. Le comité considère que la proportion de personnes âgées est trop importante pour assurer une mixité sociale intéressante sur le site. Dans ce cadre, il suggère de consacrer l'aile B à l'accès à la propriété pour les familles.

Selon le comité, toute nouvelle aile devrait faire partie intégrante du bâtiment principal pour qu'il continue de se lire comme un tout entouré de jardins. Le bâtiment D devrait ainsi être implanté comme une nouvelle aile, en continuité du bâtiment existant. Il croit par exemple qu'elle pourrait être rattachée à l'aile B en conservant un lien avec l'aile A pour que les Sœurs puissent continuer à utiliser la chapelle et certains locaux signifiants pour la congrégation. On pourrait alors consacrer l'aile C au « accès logis » pour personnes en perte d'autonomie et l'agrandir par une aile C+, en remplacement de l'aile B+ proposée.

Par ailleurs, il recommande d'envisager l'augmentation des cases de stationnement prévues en souterrain sous les nouvelles ailes afin de réduire le stationnement prévu en surface.

Élaboration d'un plan directeur

Le comité recommande l'élaboration d'un plan directeur pour l'ensemble du site, de concert avec l'Arrondissement. Ce plan devra regrouper l'ensemble des intentions d'aménagement, notamment en ce qui concerne le parc, les stationnements, les circulations piétonnes, la requalification du verger, la gestion de la canopée, la relation entre le public et le privé, etc. Cette étude devra intégrer une réflexion sur les différentes entités paysagères, tout en prenant en considération l'étude arboricole, les axes structurants, les besoins des différentes clientèles, etc.

Le comité recommande que la zone d'analyse déborde du site afin de considérer les interfaces avec les espaces adjacents et les enjeux urbains à plus grande échelle. Elle devra comprendre une réflexion sur les voiries adjacentes, notamment la possibilité de réaménager l'intersection Provost/Esther-Blondin et la définition du statut de la rue Esther-Blondin, actuellement bordée de stationnements et d'espaces ouverts qui ne permettent pas son encadrement. Ce plan devra également considérer une possible extension du cimetière paroissial sur la partie du terrain au nord de la propriété des Sœurs. L'Arrondissement devra veiller à encadrer son développement dans le respect des qualités paysagères du site conventuel.

Enfin, ce plan pourrait être pensé de façon dynamique et prévoir la gestion du site à long terme afin d'assurer sa viabilité. Le comité recommande dans ce cadre la création d'une entité de gestion commune pour l'entretien des bâtiments et des aménagements paysagers.

Parc public

Le comité se réjouit d'apprendre que les espaces verts de la propriété seront, dans leur ensemble, accessibles à tous. Il voit d'un bon œil la création d'un parc public sur le site, mais sa vocation et sa programmation étant encore floues, il recommande de clarifier rapidement les intentions quant à la nature de son aménagement et au traitement des interfaces avec les espaces environnants. Le comité questionne la localisation et l'ampleur de la portion du terrain qu'il est proposé de céder à la Ville, celle-ci lui apparaissant trop étroite pour créer une occupation conséquente. Il recommande plutôt de prolonger la zone dédiée au parc au moins jusqu'au sentier intermédiaire, au sud de l'allée qui longe l'aile A, la butte existante formant déjà une frontière naturelle.

Le comité suggère par ailleurs d'envisager d'implanter le parc sur la bande de terrain qui longe le cimetière paroissial, dans la partie ouest de la propriété. Cette portion de terrain relie la rue Provost et le verger et sa disposition par rapport à l'aile B permet d'offrir une belle transition entre l'espace public et l'espace privé.

Gestion des arbres

Le comité souligne la qualité de l'étude arboricole qui lui a été remise. Il constate néanmoins que celle-ci n'a pas été prise en considération dans le choix de la localisation des nouveaux bâtiments et stationnements. Il souhaite que les informations concernant la santé des arbres qu'il est prévu de couper soient fournies lors de la prochaine présentation et que cette donnée soit considérée dans la conception.

Dans l'objectif d'assurer le maintien de la canopée présente sur le site à long terme, le comité encourage à prévoir dès aujourd'hui le remplacement des arbres vieillissants, en plus des arbres malades. Dans ce cadre, il recommande d'élaborer un plan de restructuration du verger.

AVIS DU CPM ET DU CJV

Le comité mixte, composé du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, est favorable au principe de pérennisation de la fonction conventuelle sur le site de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne et de diversification de son occupation à des fins résidentielles et communautaires. Il considère néanmoins que l'organisation spatiale du projet n'est pas conforme à la structure du site. En outre, la programmation prévue comporte de grands risques de ne pas permettre la mixité sociale recherchée. Il formule plusieurs recommandations sur base de ses constatations. Il encourage le requérant et l'Arrondissement à produire un plan directeur qui englobe l'ensemble des interventions prévues, dans un contexte urbain élargi, couplé à un plan de gestion à long terme de chacune des composantes du site.

Le président du CJV

ORIGINAL SIGNÉ

Pierre Corriveau

Le 20 juillet 2017

Le président du CPM

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Le 20 juillet 2017