

Identification		Numéro de dossier : 1170415007
Unité administrative responsable	Arrondissement Lachine , Direction du développement du territoire et des services administratifs , Direction	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Recommandation au conseil municipal - Adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de modifier la carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol », la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » et le chapitre 9 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant l'arrondissement de Lachine visant à autoriser l'affectation « Secteur résidentiel », permettre une hauteur maximale de 8 étages, un taux d'implantation allant de faible à moyen ainsi que la création d'un nouveau secteur établi 09-11 sur la propriété située au 1950, rue Provost, et ce, en vue d'un projet de reconversion de la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne	

## Contenu

### Contexte

La communauté religieuse des Sœurs de Sainte-Anne, propriétaire du complexe conventuel situé au 1950, rue Provost et anciennement connu comme étant la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne, a mandaté le groupe Bâtir Son Quartier pour transiger avec l'arrondissement de Lachine en vue d'obtenir des modifications au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal nécessaires à la réalisation d'un projet visé par un règlement adopté en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

L'affectation actuelle prescrite au Plan d'urbanisme "Couvent, monastère ou lieu de culte" ainsi que la densité de construction ne permettent pas le projet proposé. Les requérants demandent alors une modification au Plan d'urbanisme afin d'ajuster l'affectation et la densité de construction à celle souhaitée pour le projet.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

Le projet déposé par les promoteurs prévoit :

- La transformation du complexe à des fins résidentielles et communautaires- Un total de 450 logements;
- La transformation et le réaménagement des espaces intérieurs du bâtiment principal (Aile A);

- La construction d'un nouveau volume au nord du site à l'emplacement des garages et de l'entrepôt qui seront démolis;
- L'agrandissement du stationnement existant;
- Un programme d'aménagement paysager comprenant la plantation de nouveaux arbres et des aménagements d'espaces extérieurs divers.

En parallèle de la présente demande, le projet fait l'objet d'une étude en vertu de l'article 89.3 de la Charte de la Ville de Montréal. À cet effet, la Direction du développement du territoire et des services administratifs propose l'adoption d'un projet de règlement et explique en détail l'analyse du projet dans le sommaire décisionnel 1170415006.

## **MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME**

La proposition de modification du Plan d'urbanisme vise les deux changements suivants :

1. Modifier la carte 3.1.1 intitulée "L'affectation du sol" afin de remplacer l'affectation "secteur couvent, monastère ou lieu de culte" sur le territoire d'application illustré à l'annexe A (en pièce jointe), par une affectation "secteur résidentiel". Dans ce secteur, les usages "Équipement collectif ou institutionnel" et "Commerce" sont autorisés.
2. Modifier la carte 3.1.2 intitulée "La densité de construction" afin de remplacer le secteur de densité « 09-04 » par le secteur « 09-11 » qui prescrit les paramètres de densité suivants : bâti de deux à huit étages hors sol, un taux d'implantation au sol faible à moyen et une densité comprise entre 0,2 et 2,0.

La demande de modification a fait l'objet d'une présentation au Comité mixte (comité Jacques-Viger et le conseil du patrimoine), le 30 juin 2017 et le 19 janvier 2018, ainsi que le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Lachine le 27 février 2018, où le projet a reçu un avis favorable avec recommandations.

Le projet répond aux orientations du Plan d'urbanisme, notamment aux objectifs 1 et 12 et aux paramètres de mise en œuvre du Plan (Partie 1 – chapitre 3), soit d'améliorer la qualité des milieux de vie existants, favoriser une architecture de qualité et consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu. Il y a compatibilité pour l'affectation du sol « Secteur résidentiel », de la composante « Équipement collectif ou institutionnel » en regard des usages environnants et la nature du cadre bâti. Enfin, le projet répond 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'intérêt.

Pour toute intervention ultérieure, la propriété demeure assujettie à l'application du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Lachine. De plus, de nouveaux objectifs et critères d'évaluation seront intégrés au projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte, accompagnant la présente demande de modification au plan d'urbanisme (Sommaire décisionnel numéro 1170415006).

### **Justification**

La Direction du développement du territoire et des services administratifs est favorable au redéveloppement du site pour les raisons suivantes :

- Le projet correspond à la volonté municipale de densifier et de favoriser la mixité des usages et la mixité sociale. À ce propos, la proposition comprend différents usages mixtes répartis dans 4 bâtiments distincts. Un total d'environ 450 unités résidentielles, des espaces à bureau ainsi qu'un parc public sont également prévus dans le projet de développement;
- Le projet répond aux orientations du Schéma d'aménagement qui vise à favoriser un cadre de vie de qualité ainsi que la mise en valeur des territoire d'intérêt;
- Le projet intègre des usages mixtes en lien avec le secteur;
- Malgré la présence dans le secteur adjacent de bâtiments de deux à quatre étages, le projet proposé

s'intègre parfaitement au cadre bâti considérant que sa hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment original;

- Le concept architectural proposé maintient la prédominance du bâtiment principal d'origine et les logements seraient aménagés dans le respect de l'architecture existante et des espaces intérieurs;
- Le projet de conversion de la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne ne compromet aucunement les valeurs historique, symbolique, de figure ou d'effet structurant dans le milieu associées à la grande propriété;
- Les aménagements proposés pour le domaine public aux abords des rues Provost et Esther Blondin s'inscrivent dans une volonté d'optimiser l'intégration urbaine du projet et de favoriser l'appropriation du site par les gens du milieu;
- Avis favorable du comité mixte et du CCU.

#### Aspect(s) financier(s)

#### Développement durable

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

Aussi, il s'appuie sur deux orientations :

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

#### Impact(s) majeur(s)

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

#### Opération(s) de communication

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 12 mars 2018 : Recommandation du conseil d'arrondissement au conseil municipal
- Avril 2018 : Présentation du dossier au comité exécutif et mise à l'ordre du jour du conseil municipal
- 2018 : Adoption d'un avis de motion, présentation et adoption d'un projet de règlement
- 2018: Transmission du dossier à l'OCPM
- 2018 : Consultation publique par l'OCPM
- 2018 : Dépôt du rapport de l'OCPM
- 2018 : Présentation du règlement final au comité exécutif et mise à l'ordre du jour du conseil municipal
- 2018 : Adoption du règlement par le conseil municipal
- 2018 : Entrée en vigueur du règlement à la suite de la publication de l'avis public.

#### Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil municipal peut modifier le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

Le conseil municipal de la Ville de Montréal peut, par règlement, autoriser ce projet en vertu de l'article 89 3° de la Charte de la Ville de Montréal.

---

## Validation

### Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

### Autre intervenant et Sens de l'intervention

#### Parties prenantes

Monique TESSIER  
Sonia VIBERT

#### Services

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

Lecture :

Monique TESSIER, 28 février 2018

#### Responsable du dossier

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

#### Endossé par:

Michel SÉGUIN  
Directeur  
Tél. : 514 634-3471 poste 290  
Télécop. : 514 780-7709  
Date d'endossement : 2018-02-27 17:22:56

#### Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

#### Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1170415007