



Ædifica | Bâtir Son Quartier

**Les Sœurs de Sainte-Anne,
Plan directeur et de développement du site et de la Maison mère à Lachine**

12 janvier 2018

Table des matières

1 Mise en contexte

- 1.1 Introduction
- 1.2 Contexte urbain
- 1.3 Contexte d'intervention
- 1.4 Accessibilité au site
- 1.5 Mobilisation des partenaires

2 La congrégation et le site de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne

- 2.1 Histoire et mission
- 2.2 Définition du plan de développement

3 Historique et description du site

- i Introduction
- 3.1 Valeur historique
- 3.2 Valeur architecturale et artistique
- 3.3 Valeur paysagère
- 3.4 Valeur sociale et symbolique

4 Orientations municipales et cadre de planification

- 4.1 Règlements actuels
 - 4.1.1 Schéma d'aménagement
 - 4.1.1.1 Patrimoine archéologique
 - 4.1.2 Plan d'urbanisme
 - 4.1.3 Règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine
- 4.2 Les grandes orientations d'aménagement et de développement
 - 4.2.1 Schéma complémentaire des orientations
- 4.3 Dérogations

5 Concept et vision d'aménagement

- 5.1 Démarche d'élaboration du plan directeur
 - 5.1.1 Définition du plan directeur
 - 5.1.2 Objectifs
 - 5.1.3 Conception du plan directeur
- 5.2 Énoncé de vision
- 5.3 Orientations de développement
- 5.4 Vision d'aménagement
 - 5.4.1 Site existant – Axes structurants et visuels
 - 5.4.2 Choix d'implantation
 - 5.4.2.1 Critères
 - 5.4.2.2 Analyse de stratégie d'implantation - option 1
 - 5.4.2.3 Analyse de stratégie d'implantation - option 2
 - 5.5 Choix d'implantation option 2
 - 5.5.1 Axes structurants et visuels
 - 5.5.2 Phasage historique
 - 5.5.3 Phasage nouveau projet
 - 5.5.4 Plan d'implantation et axes visuels
- 5.6 Projet cadastral

6 Présentation du projet

- 6.1 Aménagement de la nouvelle résidence des Sœurs
- 6.2 Aménagement des bâtiments ABC
- 6.3 Aménagement de la chapelle
- 6.4 Plan d'aménagement des espaces verts et programmation
 - 6.4.1 Espaces publics, semi-privés et privés
 - 6.4.2 Promenade Muséale
 - 6.4.3 Transformation de la cour formée par les bâtiments A, B et C
 - 6.4.4 Aménagement des cours semi-privées adjacentes aux bâtiments A, B et C
 - 6.4.5 Verger
 - 6.4.6 Circulation sur le site et accès
 - 6.4.7 Espace cimetière
- 6.5 Connexion à la trame urbaine existante

7 Un projet durable

- 7.1 Introduction
- 7.2 Volet immobilier
 - 7.2.1 Nouvelle résidence des Sœurs
 - 7.2.2 Nouvelle vocation de la Maison mère
 - 7.2.3 Maintien d'un pôle d'emplois
- 7.3 Une offre de produits et services culturels, corporatifs et commerciaux
- 7.4 Création d'un parc public, préservation et mise en valeur du patrimoine végétal
- 7.5 Une mixité sociale sur l'ensemble du site
- 7.6 Une gestion environnementale de l'espace
- 7.7 Le site comme lieu d'ouverture et d'interconnexion

8 Échéancier

ANNEXES

- A- Statistiques
- B- Extraits de l'étude arboricole
 - B1 Abattage
 - B2 Plantation
- C- Étude d'ensoleillement
- D- Propositions supplémentaires du GRAME pour l'aménagement et la programmation du site
- E- Extraits de l'étude de circulation
 - a. Situation anticipée de circulation évaluée par CIMA+
 - b. Proposition d'aménagement
 - c. Plan de Gestion des déplacements - bonifications potentielles

1

Mise en contexte

- 1.1 Introduction
- 1.2 Contexte urbain
- 1.3 Contexte d'intervention
- 1.4 Accessibilité au site
- 1.5 Mobilisation des partenaires



1.1 Introduction

Le présent rapport vise la présentation d'un projet de reconversion du site des Sœurs de Sainte-Anne de Lachine. Souhaitant se départir de la gestion de la Maison mère, la Congrégation désire voir cette reconversion s'inscrire dans des traditions sociales et le respect du patrimoine historique, architectural et végétal. Pour ce faire, la Congrégation a sollicité, en 2015, l'appui de plusieurs acteurs pour élaborer et mettre en œuvre un projet de développement.

L'élaboration de la vision de développement du site des Sœurs de Sainte-Anne est le fruit d'un travail de concertation entre plusieurs partenaires que sont Bâtir son quartier, Habitations La Traversée, Aedifica et le GRAME.

Soucieux d'un développement cohérent, les partenaires ont pu compter sur l'étroite collaboration de l'Arrondissement de Lachine, pour l'élaboration de ce plan directeur. Très conscient de la valeur exceptionnelle que représente ce site au niveau patrimonial et historique au sein même de son territoire, l'Arrondissement de Lachine se présente ainsi comme un acteur incontournable dans la définition de la vision de développement ainsi que dans sa mise en œuvre.

La réalisation du projet requiert des modifications au Plan d'urbanisme et au règlement de zonage de l'arrondissement Lachine #2710 en ce qui a trait aux changements 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.

Le projet a fait l'objet d'une présentation préliminaire au comité mixte de la Ville de Montréal.

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) ont émis un avis préliminaire à la demande de l'Arrondissement.

Ce dernier a fait valoir toute la pertinence de cette présentation, à cette étape d'élaboration du projet et a souligné qu'elle constituait une belle amorce de conception. Il salue la volonté de prolonger la mission conventuelle, sociale et communautaire du site. Toutefois, celui-ci a mis en évidence dans son avis certains enjeux que les intervenants ont considérés dans l'élaboration du projet.

Comme première étape, des rapports décrivant d'une façon objective les conditions existantes de la propriété à l'étude ont été réalisées. Les documents suivants ont été déposés :

- Recherche documentaire préalable à l'évaluation de l'intérêt patrimonial.
- Expertise et inventaire phytosanitaire des arbres entourant la Maison Mère des Sœurs de Sainte-Anne dans l'arrondissement Lachine à Montréal.
- Étude d'impact sur la circulation.
- Caractérisation environnementale des sols.
- Propositions supplémentaires du GRAME pour l'aménagement et la programmation du site.

La Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne a participé à un processus d'analyse de l'intérêt patrimonial d'un lieu dirigé par la Division du patrimoine du service de la mise en valeur du territoire (SMVT) de la Ville de Montréal.

Le résultat de ces travaux a conduit à la rédaction d'un énoncé d'intérêt patrimonial pour le site, visant à encadrer les projets de transformation et les interventions.

1.2 Contexte urbain

La Maison mère de la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne de Lachine est située au cœur de l'arrondissement, à l'angle des rues Provost et Esther-Blondin. Localisé en amont du Canal du même nom, le secteur de Lachine jouit d'un emplacement aux abords du Lac Saint-Louis, et profite d'un fort contact avec sa rive.

En effet, celle-ci a été aménagée de façon à permettre aux résidents de profiter d'un accès direct au fleuve. L'arrondissement est traversé d'est en ouest par l'autoroute 20, également appelée autoroute du Souvenir, qui coupe le territoire en deux parties distinctes. Au sud de celle-ci, l'aménagement est majoritairement à caractère résidentiel, et comporte également certaines institutions majeures du quartier, telles que le Mont-Sainte-Anne, le Collège Sainte-Anne, et l'ancien noyau villageois de Lachine.

Le nord du quartier est presque entièrement occupé par des activités industrielles. Le secteur qui se trouve à l'est de la 32^e avenue, dans lequel se trouve le Mont Sainte-Anne, est plus densément peuplé et se compose de bâtiments à plus d'un logement. En ce qui concerne le canal est, les grandes infrastructures de circulation qui traversent le territoire lachinois, tendent à isoler la ville de ses communautés voisines. La ville de Dorval est le seul territoire qui se place dans la continuité urbaine immédiate de Lachine.



Arrondissement de Lachine

1.3 Contexte d'intervention

La propriété de plus de 63 600 mètres carrés est localisée dans un secteur urbain de Lachine dont la vocation prédominante est résidentielle. Elle se situe à un peu plus de 1,5km du Collège Sainte-Anne et du boulevard Saint-Joseph qui borde le fleuve Saint-Laurent. À moins de 500m se trouvent l'Hôpital de Lachine et le Parc Lasalle. L'autoroute 20 se situe, quant à elle, à environ 200 mètres de la limite nord de la propriété.

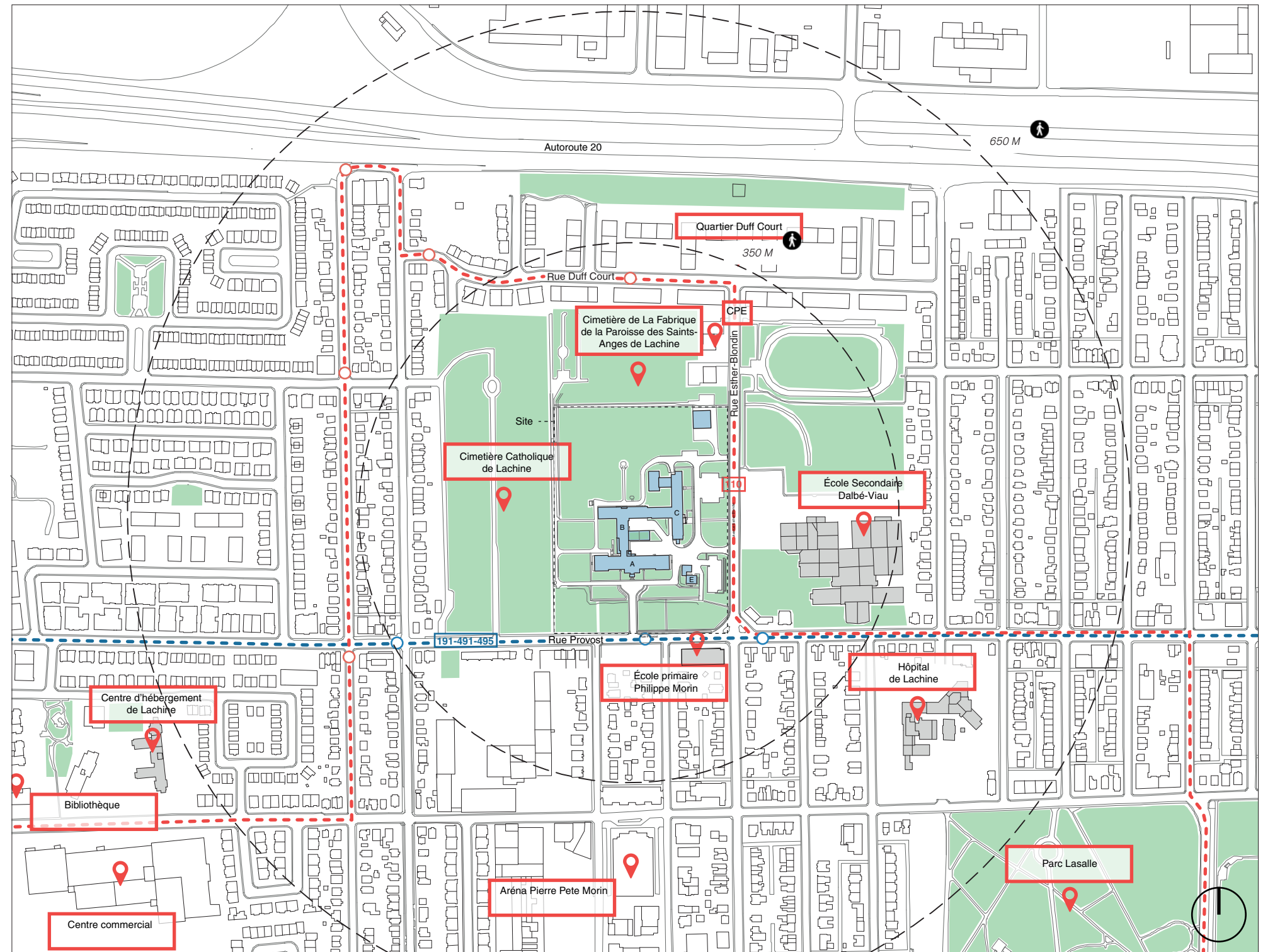
La façade principale de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne se trouve sur la rue Provost, une voie publique à usage mixte sur laquelle sont implantés à la fois des résidences, des petits commerces de quartier et des établissements institutionnels. Au sud du site à l'étude, le cadre bâti est composé d'immeubles à logements de faible densité ayant au plus deux étages hors-sol: résidences unifamiliales, maisons jumelées et plex de deux à quatre logements.

Le couvent domine ce secteur par son gabarit imposant et par son emplacement sur une crête topographique qui longe le site sur l'axe de la rue Provost.

Des immeubles de plus forte densité sont toutefois implantés au nord de la propriété. Les immeubles de la rue Duff Court comprennent un nombre considérable de logements de quatre étages hors-sol.

Au sud du site, à l'intérieur du quadrilatère formé par la 32e avenue à l'ouest, la rue Saint-Antoine au sud, la 9e avenue à l'est et la rue Provost au nord, les résidents du quartier ont accès à divers services de proximité (un centre commercial dont une épicerie, des dépanneurs, des services bancaires, des pharmacies). Le site est également bordé par trois institutions d'enseignement, qui accueillent au moins 1250 enfants et adolescents quotidiennement, et ce, sans compter les autres enfants et adolescents qui habitent et transitent par le quartier.¹

¹ L'école secondaire Dalbé-Viau qui accueille 913 étudiants, l'école primaire Philippe Morin et ses 257 élèves ainsi que le CPE jardin des frimousses disposant de 80 places.

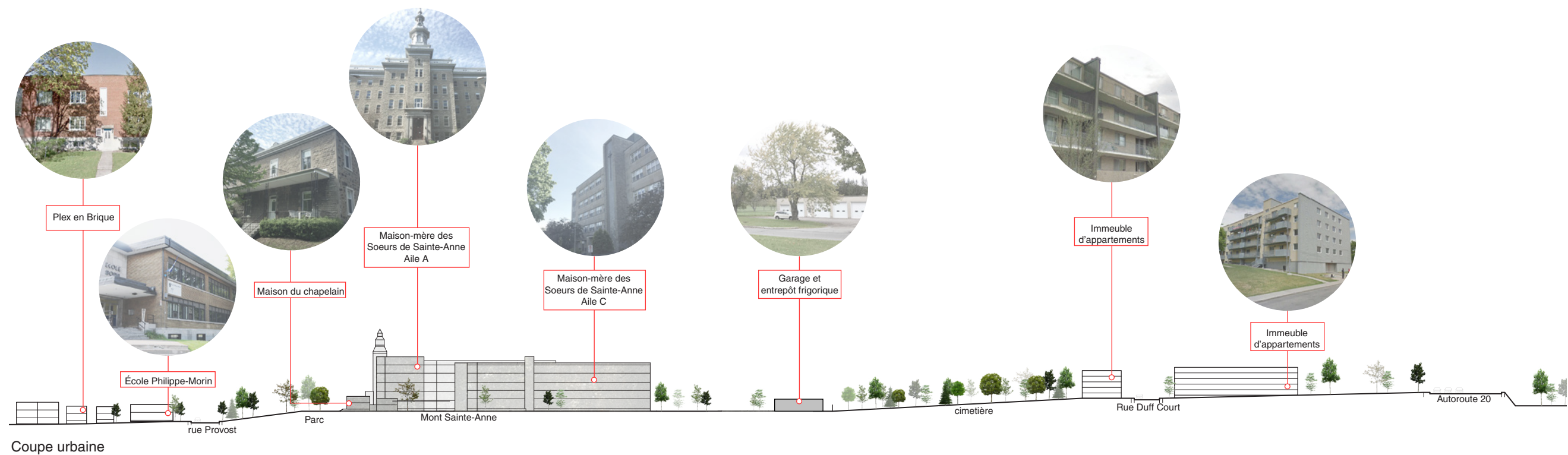


Plan de circulation ——— Lignes d'autobus 350 M 5 minutes de marche 650 M 10 minutes de marche

1:5000

Le cimetière de Lachine, propriété de La Fabrique se trouve directement à l'ouest du Mont-Sainte-Anne et à l'est, de l'autre côté de la rue Esther-Blondin, un vaste parc doté de terrains sportifs est aménagé derrière l'école polyvalente Dalbé-Viau.

L'Avenue Esther-Blondin, qui devient la 18e au sud de Provost, est une voie secondaire suivant un axe nord-sud qui relie les rues Duff Court et Provost. C'est aussi l'axe qui, vers le sud, relie le site au secteur du marché de Lachine et au bord de l'eau.





Vue aérienne - Ensemble du site dans son contexte

1.4 Accessibilité au site

Le site de la Maison mère des Sœurs-de-Sainte-Anne est facilement accessible par l'autoroute 20, dont une sortie se situe à moins de 2km. Il est situé directement sur les rues Provost et Esther-Blondin, deux artérielles se connectant à la 32e Avenue. Les conditions de circulation sont généralement bonnes sur l'ensemble du réseau.¹

Le secteur est traversé d'est en ouest par la rue Provost, sur laquelle plusieurs lignes d'autobus de la Société de transport de Montréal (STM) desservent le secteur. La ville de Lachine est également desservie par le réseau de train, ce qui la connecte au reste de la ville de Montréal. En effet, la gare du Canal est accessible à moins de 10 minutes en vélo et en transport collectif via la ligne de bus 90 (Réseau max 10) ou 191.

L'offre de voies cyclables dans le secteur à l'étude est actuellement existante sur la rue Esther-Blondin de la rue Duff Court à la rue Provost. Une chaussée désignée, réalisée en 2017, dessert notamment les établissements scolaires et la Maison mère. La voie cyclable se poursuit au sud, sur la 18e avenue, jusqu'à la rue Victoria. À plus long terme, la Ville souhaite aménager un lien cyclable sur la rue Provost entre la 6e et la 48e Avenue. Ainsi, l'ensemble des axes routiers majeurs du secteur à l'étude, soit les rues Provost et Esther-Blondin, sera pourvu d'aménagements cyclables.

Quant aux infrastructures pour piétons, bien que tous les axes du secteur soient pourvus de trottoirs, ces derniers mériteraient d'être plus larges pour améliorer la circulation sécuritaire des piétons.

¹ Étude d'impacts sur la circulation- Les Sœurs de Sainte-Anne- Projet mixte d'habitations communautaires et privées – CIMA+, 2017

Rue Provost



1 Rue Provost et l'École primaire Philippe-Morin



2 Rue Provost et entrée du Mont Sainte-Anne



3 Rue Provost, Plex en brique et cimetière

Cimetière de Lachine



4 Rue Provost devant le cimetière, regardant vers l'est



5 Entrée du Cimetière de Lachine



6 Vue vers le boisé du Mont Sainte-Anne

Avenue Esther-Blondin



7 Croisement des rues Provost et Esther-Blondin à réaménager



8 Avenue Esther-Blondin



9 Croisement des rues Esther-Blondin et Duff Court

1.5 Mobilisation des partenaires

La première volonté des Sœurs de Sainte-Anne est de vendre le site de la Maison mère, se libérant ainsi de sa gestion. Bien que partie prenante de la définition de la vision de développement du site, la Congrégation ne souhaite pas être maître d'œuvre de cette dernière. Pour ce faire, les Sœurs de Sainte-Anne ont donc choisi de s'appuyer sur plusieurs partenaires et autant d'expertises variées.

BÂTIR SON QUARTIER

Bâtir son quartier est né de la fusion, en 1994, de quatre groupes de ressources techniques de quartier : le Service d'aménagement populaire, les Services à l'habitation d'Hochelaga-Maisonneuve, le Service d'aide à la rénovation de Pointe Saint-Charles et la Société populaire d'habitation de Rosemont. Le plus ancien a débuté son activité en 1976 marquant ainsi la fondation de ce qui deviendrait Bâtir son quartier.

Cette entreprise d'économie sociale coordonne la réalisation de projets d'habitation sociale et communautaire afin de créer des milieux de vie solidaires pour les ménages à faible ou modeste revenu. Les interventions coordonnées par Bâtir son quartier visent à offrir une réponse structurante et pérenne à l'ampleur et à la diversité des besoins en logements et en infrastructures communautaires. Elles s'inscrivent dans une approche de revitalisation des quartiers, de développement social et économique et de lutte contre la pauvreté et l'exclusion.

À ce jour, Bâtir son quartier a complété 416 projets coopératifs ou à but non lucratif, totalisant 11 561 logements. L'équipe de Bâtir son quartier compte une quarantaine de professionnels dédiés à l'économie sociale et issus de différentes sphères telles que l'urbanisme, l'architecture, le génie, la gestion, l'éducation, l'intervention psychosociale et l'environnement.

Les Sœurs ont retenu les services de Bâtir son quartier en juin 2015 pour sa philosophie d'intervention et ses différentes réalisations en matière de transformation d'immeubles patrimoniaux au cours des dernières années. Les interventions de rénovation ou de restauration, chez Bâtir son quartier, représentent 51% des logements et 59%



Manoir Trinité

des projets réalisés. Parmi ces réalisations, notons plusieurs presbytère, couvents et propriétés de congrégation, notamment :

- **Couvent des Sœurs grises** au 1460, Crémazie, arrondissement Villeray, porté par Habitations La Traversée (projet détaillé plus loin)
- **Maison de la Providence**, rue Fullum, arrondissement Centre-Sud, porté par Habitations La Traversée et entreprises d'économie sociale (projet détaillé plus loin)
- **Manoir Trinité**, Vieux Longueuil, porté par Habitations Paul-Pratt: 109 logements pour aînés dans l'ancien CHSLD
- **Presbytère Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours**, arrondissement Sud-Ouest, porté par Habitations Paradoxe : 12 logements pour jeunes en difficulté, lié au Théâtre Paradoxe (insertion socioéconomique) dans l'église adjacente. Ville-Émard
- **Église Ste-Germaine Cousin**, à Pointe-aux-Trembles, porté par Corporation Mainbourg : CPE, bureaux, et sur le terrain adjacent : 126 logements et 48 chambres en ressources intermédiaires.
- **Église St-Barnabé**, arrondissement Hochelaga-Maisonneuve, porté par CAP St-Barnabé : refuge de 8 lits (itinérance et prostitution), s'insère dans les nombreux services du CAP St-Barnabé (église et logements dans le presbytère).



Église Ste-Germaine Cousin



Église St-Barnabé



Presbytère Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours

HABITATIONS LA TRAVERSÉE

Équipe passionnée dont les membres ont su développer, au cours des trente dernières années, une expertise liée à des offres de services variées en hébergement et en logement de qualité pour des personnes souvent démunies et vulnérables de Montréal.

À l'origine, le développement de logement comme activité unique, puis de soutien communautaire ont constitué ses principales activités. Considérant ce champ d'activités comme étant au cœur de ses opérations, La Traversée a su progressivement développer une vision, une approche et des secteurs d'activités apparentées, afin d'élaborer plus que la notion de projet intra mural.

Au fil des années, des appartements pour des personnes vivant seules avec des problématiques variées ont constitué ses premières initiatives. Ces projets de dimensions modestes continuent aujourd'hui de répondre adéquatement à des besoins essentiels. La Traversée a ensuite été tentée par la création de projets de cohabitation mixte et d'inspiration hybride.

Habitations La Traversée gère actuellement quatre immeubles dont Habitat 1460 et Habitat Fullum qui ont tous deux fait l'objet d'une reconversion de sites patrimoniaux religieux.

HABITAT 1460

S'inspirant notamment du concept intergénérationnel, le projet a débouché, en 2009, dans un premier temps, sur une offre de services constituée de 72 appartements pour personnes retraitées, d'une cinquantaine de chambres en hébergement avec services pour des personnes en perte d'autonomie et d'espaces de bureaux pour organisme à but non lucratif. Une deuxième phase s'est concrétisée par une coopérative de logements pour familles et personnes seules (85 unités).



Habitat 1460



Habitat et Espace Fullum



Habitat et Espace Fullum

Ce projet de recyclage du couvent des Sœurs grises a nécessité des transformations d'espaces comme la piscine et la chapelle notamment ainsi qu'une mise aux normes importante. En plus d'avoir eu un impact majeur dans le quartier par sa simple présence et la croissance des activités, Habitat 1460 s'est mérité le prix ICADE de réalisation internationale, prix remis en partenariat par la Société d'Habitations du Québec en 2011.

HABITAT ET ESPACE FULLUM

Loin de les ralentir, ce succès nous a inspiré à développer un autre type de projet. Profitant de leur expérience accrue et d'une réflexion plus poussée, l'aventure a donné naissance à Habitat Fullum, un projet hybride incluant une résidence pour personnes âgées (62 unités), une ressource d'hébergement pour personnes en perte d'autonomie (62 chambres) et une section de 32 unités pour personnes vivant seules (trajectoire issue de l'itinérance). Ce noyau à usage résidentiel est complété par l'Espace Fullum qui constitue 2 500 mètres carrés d'espaces de bureaux pour plusieurs organismes liés à l'économie sociale ou aux logements.

La reconversion de l'ancienne Maison mère des Sœurs de la Providence a été rendue possible grâce à un montage qui repose sur l'acquisition de la grande copropriété par deux organismes porteurs (Habitations La Traversée et Chambrerclerc) et sur une copropriété concomitante pour les espaces bureaux par 5 organismes¹. Cette convergence d'intérêts et l'utilisation de l'espace chapelle comme salle à manger, mais aussi comme lieu propice à des événements et des partenariats divers (colloques, activités de formation, événements-bénéfices, lancements, conférences de presse, etc.), notamment

avec la communauté voisine, ont été des ingrédients favorisant l'investissement du lieu rehaussé, mais aussi comme pôle important de développement dans le quartier.

En tant que propriétaire et gestionnaire de la chapelle, le groupe la Traversée a su donner une autre vocation utile à cette dernière. Plusieurs activités complémentaires impliquant les occupants, comme des concerts, des expositions, font également partie des options dans l'offre de la chapelle en tant que salle multifonctionnelle. Actuellement, la chapelle est régulièrement louée et ne nécessite pas de promotion supplémentaire outre que le bouche-à-oreille.

Ces réalisations nécessitent une vision et celle-ci s'appuie solidement sur des valeurs solidaires d'intérêts communs, de relation de proximité et d'innovation.

L'approche privilégiée est basée sur une écoute des besoins du milieu d'implantation. La Traversée considère que son positionnement en est un d'acteur de changement et de partenaire avec les autres acteurs de ce milieu. Si la personne demeure au cœur de ses préoccupations, les réalisations doivent être des lieux de vie investis par cette communauté de personnes qui s'appropriera ces lieux au-delà des murs, jouant un rôle participatif et significatif dans la cité.

¹ Habitations La Traversée, Chantier d'Économie sociale, Fédération des organismes d'habitation de Montréal (FOHM), FRAPRU et Réseau Québécois des organismes en Habitations (RQOH).

AEDIFICA

Ædifica réunit un collectif d'expertises complices partageant un désir commun de créer des lieux signifiants et durables où l'art de construire appuie une conception audacieuse et responsable. Active depuis 1979, la firme réunit aujourd'hui plus de 200 talents issus du design, de l'ingénierie et de l'architecture.

La créativité et la qualité de nos réalisations sont le reflet de notre engagement envers le développement durable et de notre conviction que le design est un puissant véhicule identitaire, grâce auquel toute organisation peut exprimer ses valeurs à la face du monde moderne.

Rallier sous un même toit les expertises complémentaires de notre équipe multidisciplinaire, voilà le principe fondateur d'Ædifica. En réaction aux défis auxquels sont confrontées les grandes organisations, cette approche synergique nous permet d'orchestrer nos efforts autour d'une vision holistique commune qui arrime créativité et réalisation, innovation et rendement.

Parmi nos réalisations, notons:

- **Coopérative d'habitations Station #1** Façonnée à même l'ancienne station d'électrification de la Shawinigan Water and Power Company, la Coopérative d'habitation Station no1 témoigne du patrimoine montréalais et intègre plusieurs bâtiments de facture industrielle. Offrant 76 logements abordables et écologiques, le projet visait à convertir un îlot industriel désaffecté en parc résidentiel avec l'aménagement d'une nouvelle rue qui sépare l'îlot en deux.

- Locoshop Angus

Le projet Locoshop Angus se traduit en une revalorisation d'un bâtiment et d'un site industriel qui accueillait historiquement les ateliers de réparations de locomotives du Canadien Pacifique. Les stratégies écologiques appliquées ont largement contribué à la revalorisation du site et ont conféré à ce lieu le titre du premier bâtiment industriel écologique au Canada sous le système d'évaluation SBTool, basé sur les principes du Green Buildings Tools.

- Habitations Bellechasse

Jadis désaffectés, le bâtiment et le site de l'hôpital Bellechasse ont été convertis en logements sociaux dans le cadre d'un programme d'Accès Logis. Ce projet, parrainé par les OSBL Bâtir son quartier et Loggia, abrite 83 nouveaux logements, répartis sur 2 bâtiments, pour individus, couples et familles nombreuses. Le projet est certifié Novo-Climat et a été conçu selon les critères de certification LEED for Homes.



Coopérative Station #1



Locoshop Angus



Habitations Bellechasse

Le GRAME

Depuis 1989, le développement durable est au cœur de la mission du Groupe de recherche appliquée en macroécologie. Le GRAME, dans sa conception de l'écologie, tient compte, notamment, du long terme et des enjeux globaux, dont celui des changements climatiques, dans une perspective macroécologique et d'équité intergénérationnelle. Reconnu pour son engagement social dans le milieu environnemental, le GRAME est un acteur incontournable dans la recherche de solutions locales ou régionales aux grands problèmes environnementaux.

Son expertise est régulièrement sollicitée par les acteurs du milieu et son influence s'illustre autant par l'intégration de recommandations issues de ses mémoires, que par ses interventions auprès de divers panels, tables et comités intersectoriels.

Depuis son installation dans l'arrondissement de Lachine, le GRAME n'a cessé de s'impliquer dans sa communauté en vue de transformer les quartiers vulnérables en un milieu de vie de qualité, inclusif et durable.

Une de ses plus grandes coréalizations a été la reconversion d'un ancien supermarché en un bâtiment écologique exemplaire. Alors que le quartier était aux prises avec de multiples enjeux, des organismes de Lachine ont décidé de se regrouper dans un même lieu afin de mieux servir la population, de créer des synergies et d'avoir un impact plus fort sur le milieu. Le Regroupement de Lachine accueille maintenant un toit vert de près de 500 m², constituant un des plus grands toits verts accessibles à Montréal sur lequel se pratique de l'agriculture urbaine.

L'intégration de mesures de verdissement dans tout nouveau développement est chère au GRAME, particulièrement la plantation d'arbres à grand déploiement et la création d'aménagements nourriciers. Avec plusieurs milliers d'arbres et de végétaux à son compte, l'organisme intervient activement en réponse aux enjeux de santé, de sécurité alimentaire et d'isolement social omniprésents dans nos villes.
www.grame.org



Toiture verte et terrasse du Regroupement de Lachine



Plantation d'arbres "teambuilding" en entreprise et institutions



Agriculture urbaine, éducation à l'environnement et culture des liens sociaux

2

La Congrégation et le site de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne

- 2.1. Histoire et mission
- 2.1. Définition du plan de développement

2.1 Histoire et mission

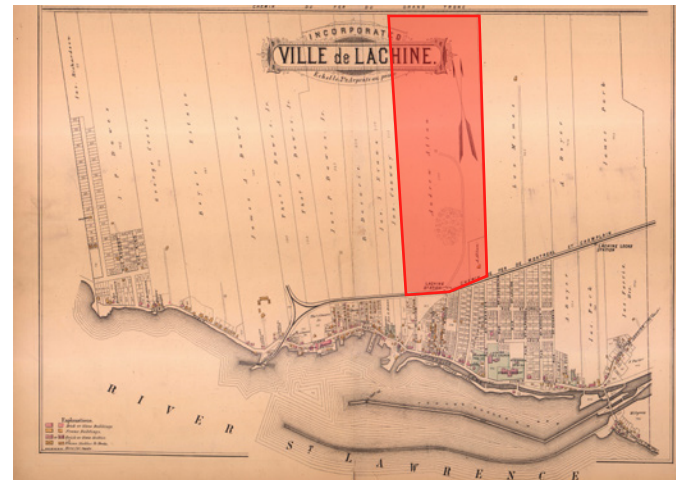
LA CONGRÉGATION COMME BÂTISSEUSE DE LACHINE

La Congrégation religieuse des Sœurs de Sainte-Anne s'est établie à Lachine peu de temps après sa fondation au milieu du XIXe siècle. La présence de cette dernière, sur le territoire, a eu un impact considérable dans la scolarisation ainsi que l'accès aux services de santé pour la population de la ville, marquant ainsi le début d'une expansion importante de leur communauté en plusieurs lieux.

En effet, alors qu'elles s'installent, au début des années 1860, sur le boulevard Saint-Joseph dans la partie la plus ancienne du secteur, les Sœurs établissent coup sur coup une école publique pour jeunes filles, un noviciat et la première Maison mère. Elles contribuent ainsi au développement d'un noyau institutionnel où se côtoient dès lors plusieurs traditions religieuses. Lachine est d'ailleurs l'une des trois premières paroisses catholiques de l'île de Montréal, ce qui constitue en soi une reconnaissance de son importance stratégique dans le développement physique et économique du territoire.

L'acquisition de l'ancienne ferme Allan en 1900 par les Sœurs de Sainte-Anne, puis leur installation sur ce site qu'elles ont renommé la ferme Saint-Joachim, à l'époque où le territoire était encore essentiellement rural, a contribué au développement de la portion de Lachine au nord des voies ferrées longeant l'axe de la rue Victoria.

LÉGENDE  Ferme Allan



Carte de Lachine (1879)



Couvent Sainte-Anne



L'implantation de la Maison mère en retrait du noyau paroissial, en 1925 (Source : Archives nationales du Québec)



Carte de Lachine



Vue de la façade principale du Mont-Sainte-Anne et de la maison du chapelain, encore avec son toit à pignon. (Source: Musée McCord)

LA MISSION DE LA CONGRÉGATION

Les engagements des Sœurs de Sainte-Anne s'illustrent, au fil de toutes ces années, dans leur implication dans l'éducation, les soins de santé ainsi que dans l'animation pastorale et sociale en divers milieux.

Les Sœurs de Sainte-Anne, dès l'origine, se sont consacrées à l'éducation par l'enseignement dans les écoles paroissiales. Elles œuvrent par la suite dans les écoles primaires ou secondaires, les collèges, les universités. Elles veillent aussi à combler le besoin d'alphabétisation des immigrants et même de leurs concitoyens. Notons que dans le cadre de leur enseignement, les religieuses ont également fait une place prédominante à la culture, en introduisant les arts graphiques et la musique.

D'autre part, les Sœurs de Sainte-Anne prodiguent des soins dans leurs infirmeries communautaires et dans des dispensaires. Elles assurent aussi des services d'écoute et d'accompagnement auprès des malades et des membres de leur famille.

Enfin, les Sœurs accompagnent, dans le cadre de leur animation pastorale et sociale, des jeunes dans leur quête de sens à la vie et des femmes dans des projets d'amélioration de leurs conditions de vie ainsi que toute personne désireuse d'un devenir plus humain.

Au fil des ans, elles essaient d'abord au Québec et sur la côte Pacifique (Victoria en Colombie-Britannique), puis aux États-Unis, avant de fonder plusieurs missions dans différents pays, notamment au Japon, au Chili et en Haïti.



Monument Mère Marie-Anne Blondin



Photo de la Chapelle (Source Photo : Brigitte Bédard)

2.2 Définition du plan de développement

La redéfinition du site de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne doit s'inscrire dans le Schéma d'aménagement et le plan d'urbanisme de l'Arrondissement de Lachine, en ayant comme souci de satisfaire les souhaits de la Congrégation qui sont notamment de :

- Demeurer sur les lieux jusqu'à la fin de leurs jours en bénéficiant des services de logements, de soutien et de soins appropriés;
- Vendre en donnant au projet une portée sociale;
- Laisser un héritage dans le milieu de Lachine;
- Conserver un espace de verdure et de beauté;
- Être impliquée dans le processus à toutes les étapes du projet;

Étant donné que la moyenne d'âge des sœurs est de 87 ans, la volonté de la Congrégation est de pouvoir réaliser ce projet de reconversion du site le plus tôt possible, en priorisant notamment, comme première étape, leurs propres besoins d'habitation.

Ce plan directeur vise à tenir compte de cette préoccupation, en présentant un projet structurant de reconversion d'un site patrimonial à grande valeur historique dans le respect de la tradition sociale et en s'appuyant sur une approche de développement durable.

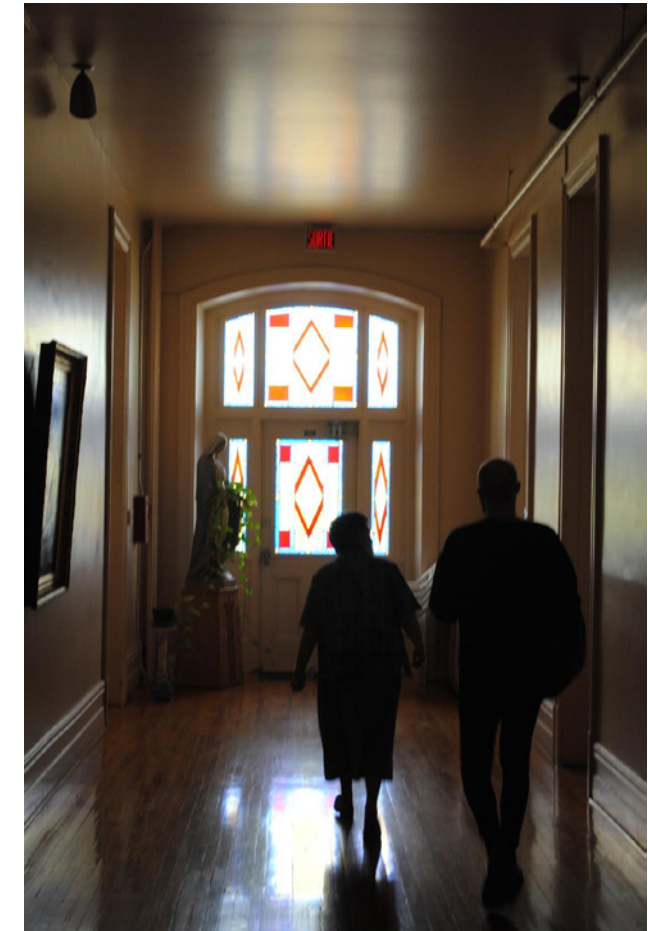


Photo rencontre des Soeurs

3

Historique et description du site

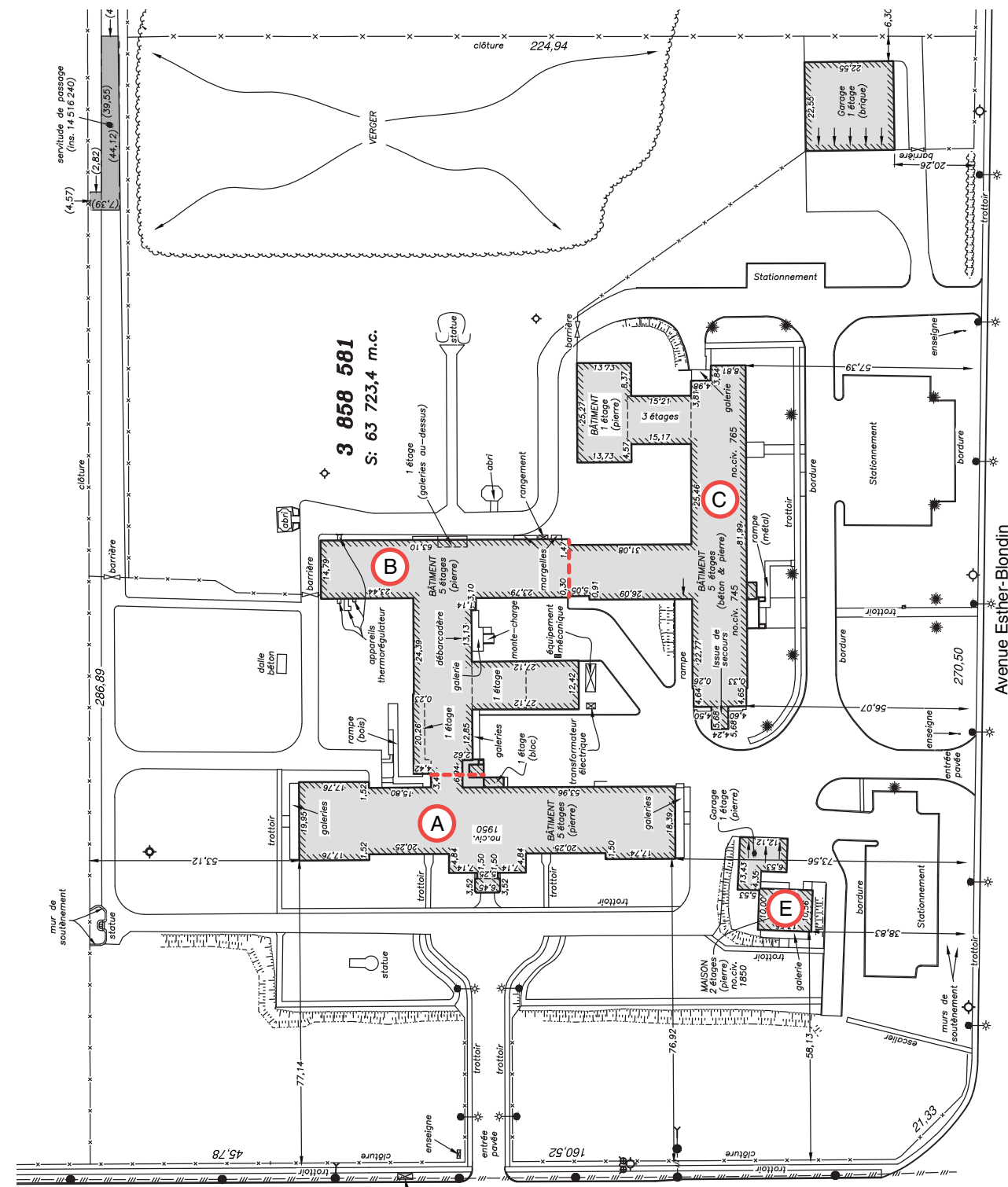
- i Introduction
- 3.1 Valeur historique
- 3.2 Valeur architecturale et artistique
- 3.3 Valeur paysagère
- 3.4 Valeur sociale et symbolique

i Introduction

Un groupe de travail formé notamment de représentants de la Congrégation et de la Ville de Montréal a réalisé un énoncé de l'intérêt patrimonial de cette remarquable propriété conventuelle. Son contenu est résumé ci-après. Les valeurs patrimoniales du lieu y sont détaillées, de même que les éléments caractéristiques qui les portent. Extrait de l'énoncé patrimonial:

« L'ensemble témoigne de la présence de la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne à Lachine et de son œuvre sociale dans les domaines de l'éducation et des soins de santé. Sa valeur historique tient également à la présence du verger centenaire et de l'ancienne maison de ferme, qui rappellent le passé agricole de ce secteur. Le site présente aussi une grande valeur architecturale et artistique. L'ensemble, à la fois monumental et sobre, forme un tout homogène d'une grande qualité de composition et présente un état d'authenticité remarquable. Le bâti plus récent et d'expression moderniste s'harmonise tout à fait à l'ensemble historique. Une valeur paysagère lui est également attribuable. Par son clocheton qui se démarque de la canopée et son implantation en surplomb de la rue Provost, l'ensemble constitue un repère dominant dans le secteur. Il contribue à la qualité paysagère du secteur en raison de la présence monumentale de ses constructions en pierre grise qui sont mises en scène dans le paysage urbain. Enfin, une valeur sociale et symbolique lui est reconnue. À titre de milieu de vie, de travail et de pratique religieuse des Sœurs de Sainte-Anne, l'ensemble présente une signification identitaire forte pour la Congrégation. De plus, en tant qu'employeur important de l'arrondissement de Lachine, l'ensemble et ses multiples travailleurs contribuent à la vitalité du secteur environnant. »¹

¹ Énoncé de l'intérêt patrimonial de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne — Ville de Montréal - SMVT, Direction de l'urbanisme, Division du Patrimoine - mars 2017



D'après l'étude patrimoniale, c'est en l'an 1900 que la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne fait l'acquisition de l'ancienne ferme Allan de Lachine, occupée majoritairement par des champs agricoles et un verger. La propriété, au moment de son acquisition, était délimitée approximativement par l'actuelle rue Provost au Sud, la voie ferrée au Nord (au nord de l'autoroute 20) et les 24e et 14e avenues à l'Ouest et à l'Est.

Étant la première institution d'importance à s'installer à l'extérieur du noyau villageois, la Congrégation agira comme pôle pour les autres groupes qui s'installeront dans sa périphérie. Le cimetière, puis l'Hôpital de Lachine sont érigés les premiers aux abords de l'ensemble conventuel du Mont-Sainte-Anne. Par la suite, des parcelles furent cédées au fil des décennies pour permettre :

- L'aménagement d'un parc de logements dans le secteur Duff Court, représentant actuellement un secteur défavorisé et enclavé de l'arrondissement de Lachine;
- l'établissement et l'agrandissement de l'école secondaire Dalbé-Viau;
- l'installation d'un centre de la petite enfance,
- la création d'une résidence de ressource intermédiaire pour personnes âgées.

L'école primaire Philippe Morin au sud de la rue Provost, quant à elle, s'établira à la même période.

3.1 Valeur historique

- rappel du passé agricole
- témoignage de la présence de la Congrégation et de son oeuvre dans les domaines de l'éducation et des soins de santé
- continuité de sa mission éducative
- contribution au développement de Lachine par la cession de terres
- statut de Maison mère de la Congrégation depuis 1938 et occupation continue depuis 1906 par les Soeurs de Sainte-Anne qui ont su adapter le complexe au gré de l'évolution des besoins de la Congrégation et de la société environnante
- association avec la bienheureuse Mère Marie-Anne Blondin, fondatrice de la Congrégation

3.1.1 Éléments caractéristiques

- verger centenaire
- maison du chapelain
- l'ensemble de la grande propriété institutionnelle
- localisation en retrait du noyau villageois
- implantation en promontoire
- l'ensemble formé de l'agrégation de plusieurs bâtiments construits à différentes époques
- inscription «Maison mère des Soeurs de Sainte-Anne», pierre de date et statue de sainte Anne et de Marie dans la niche de la travée centrale (façade aile A)
- cimetière
- archives de la Congrégation
- grotte du Sacré-Coeur
- grotte de Notre-Dame de Lourdes
- statue de saint Joseph
- oratoire et tombeau de la bienheureuse Marie-Anne Blondin
- statue de bronze de la bienheureuse Marie-Anne Blondin (hall d'entrée aile C)
- monument en hommage à Mère Marie-Anne Blondin

Verger Centenaire



Verger



Grotte de Notre-Dame de Lourdes et verger

Maison du chapelain



Photo d'archive de la maison du chapelain en 1909



Maison du chapelain et sa relation avec le clocher de l'aile A



La maison du chapelain (Source : Patri-Arch, 2016)

Cimetière et statues



Cimetière des soeurs de Ste-Anne



Monument Mère Marie-Anne Blondin

Monuments et statues



Pierre et statue de sainte Anne et de Marie dans la niche de la travée centrale sur la façade de l'aile A (Source : Patri-Arch, 2016)



La grotte du Sacré-coeur (Source : Archives de la Congrégation des Soeurs de Sainte-Anne, B85/18 p.85b)

Ensemble de la Congrégation



L'aile A et son traitement élaboré, s. d. (Source : Archives nationales du Québec)



Vue de l'entrée de l'aile C à partir de l'avenue Esther Blondin

Ensemble de la Congrégation



Ensemble des bâtiments



Cour intérieure entre les ailes A, B et C



Maison du chapelain et son garage et aile A

3.2 Valeur architecturale et artistique

- qualité de conception, grande fonctionnalité et qualité des matériaux de l'ensemble des bâtiments qui procurent à l'ensemble un caractère à la fois monumental et sobre
- prédominante de l'aile A, cohérence et rigueur de sa conception
- degré d'authenticité élevé de l'ensemble conventuel et qualité de son entretien
- qualité de composition et harmonie de l'ensemble; expressions moderniste (aile C) et classique (ailes A et B)
- association à l'architecte Louis Caron

3.2.1 Éléments caractéristiques

- composition classique de l'aile A :
 - façade Provost
 - tambour et portail
 - toit plat et corniche ornementée
 - grandes galeries à ses extrémités
- chapelle (aile A) - orgue Casavant, chemin de croix et tableaux inclus
- salle Sainte-Anne (aile B)
- planchers en bois ou terrazzo
- boiseries, portes et impostes, volets, mobilier intégré et autres ouvrages de menuiserie en bois
- escaliers de bois de l'aile A
- salons d'apparat avec leur décor élaboré et leur mobilier de grande valeur
- maison du chapelain
- expression moderniste de l'aile C, sa cage d'escalier en saillie sur la rue Esther-Blondin et son ouverture verticale composée d'un claustra en béton arborant une croix ouvertures en bandeaux horizontaux de l'aile C et volume très fenêtré de sa piscine intérieure
- revêtement de pierre grise: à bossages (ailes A et B) ou lisse (aile C)
- les oeuvres d'art
- studio d'art au 5e étage et studio de photographie du 6e étage (aile A)

Aile A



Façade avant de l'aile A

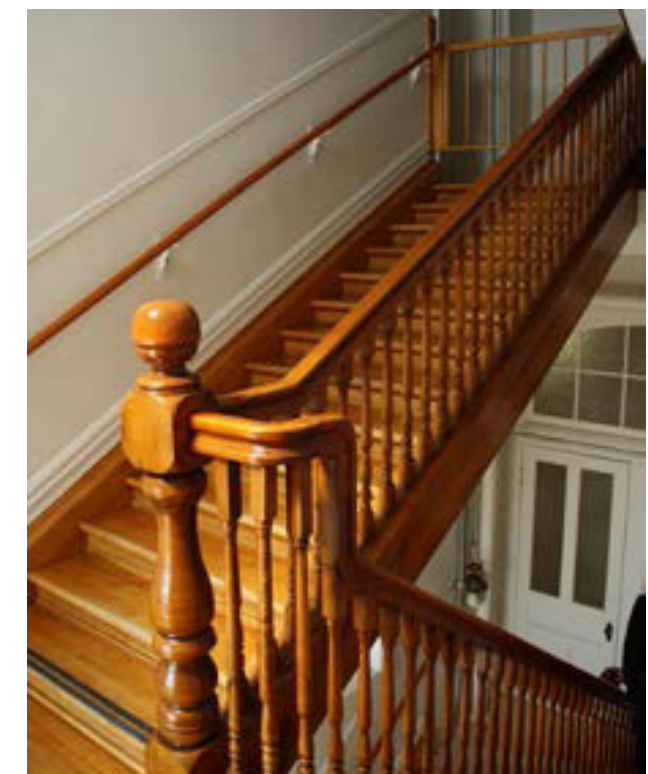


Aile A

Intérieurs aile A



Chapelle du Mont-Sainte-Anne



Escalier aile A (Source : Patri-Arch, 2016)

Intérieurs aile A



Salon d'apparat de l'aile A

Jonctions entre les ailes



Vue vers cour intérieure à la jonction des ailes A-B-C

Jonctions entre les ailes



Jonction entre les ailes B et C

Aile C



Aile C



Atelier d'art de l'aile A au 5ième étage et armoires de bois



Vue vers cour intérieure à la jonction de la piscine et de l'aile C



Aile C



Jonction entre les ailes A et B



Cour entre les ailes B et C



Aile C

3.3 Valeur paysagère

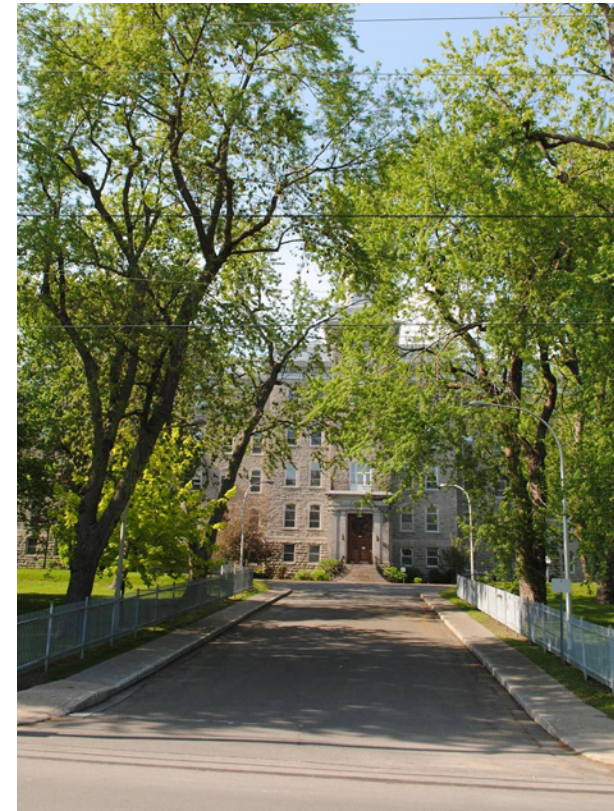
- qualité de repère dominant dans le secteur
- contribution de l'ensemble bâti et de l'espace vert à la qualité paysagère du secteur et à la structure urbaine de son environnement
- mise en scène de ces bâtiments institutionnels dans le paysage; prestance et monumentalité
- vues offertes

3.3.1 Éléments caractéristiques

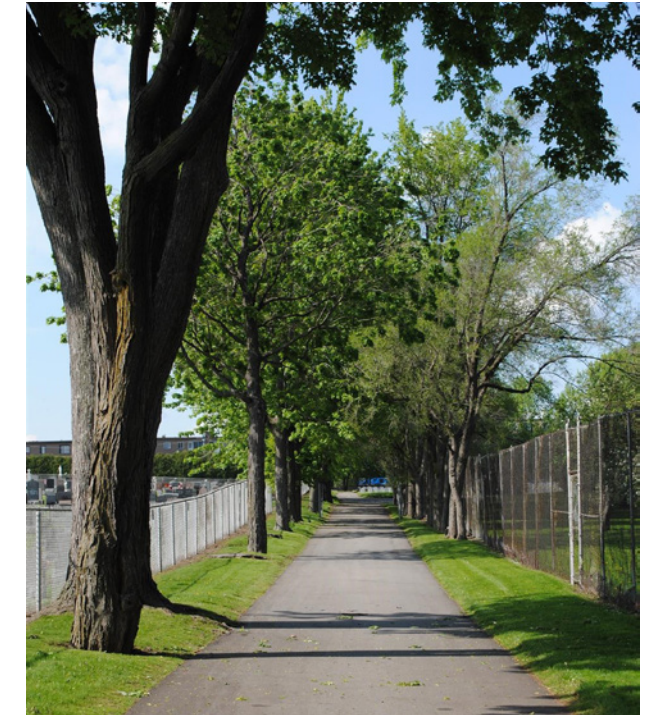
- clocheton bien visible
- voie d'accès depuis la rue Provost bordée d'alignements d'arbres et dans l'axe de la travée centrale avec l'entrée principale et son grand escalier
- implantation et façades de l'aile A, en surplomb de la rue Provost
- topographie en promontoire
- implantation pavillonnaire des bâtiments, en retrait de la rue, et aménagements paysagers attenants qui leur procurent une certaine intimité
- clôture métallique délimitant la propriété sur la rue Provost
- grotte du Sacré-Coeur dans la perspective de l'allée piétonne sur le parterre sud
- alignements d'arbres cadrant l'allée menant au cimetière des religieuses
- parterres gazonnés et grands espaces libres
- verger
- arbres matures d'essences variées ponctuant la propriété, dont huit considérés exceptionnels (diamètre de plus d'un mètre)
- perspectives dégagées permettant d'apprécier les composantes du site et les points de vue sur la ville, le fleuve et le mont Royal depuis les étages supérieurs



Clocheton



Voie d'accès depuis la rue Provost jusqu'à l'entrée aile A et clôture métallique



Alignement d'arbres matures le long du chemin d'accès au cimetière des religieuses



Vue sur le Mont-Royal et Oratoire Saint-Joseph



La façade principale, en surplomb de la rue Provost avec ses parterres gazonnés (Source : Patri-Arch, 2016)

3.4. Valeur sociale et symbolique

- signification identitaire forte pour les membres de la Congrégation; lieu de vie, de travail et de prière
- héritage transmis d'une génération de religieuses à une autre (entraide, vie communautaire, savoir-faire, pratiques artistiques)
- accueil des soeurs retraitées et soins prodigués
- lieu de repos des religieuses décédées
- dévotion et admiration envers la fondatrice de la Congrégation
- impression de calme et de tranquillité émanant du lieu
- qualité de lieu de recueillement et de milieu de vie (accueil de divers groupes)
- rôle d'employeur important et multiples travailleurs contribuant à la vitalité du secteur

3.4.1 Éléments caractéristiques

- ensemble du lieu et objets liés au culte
- ensemble des salles communautaires
- studio d'art et studio de photographie (aile A)
- espaces privés des chambres individuelles
- cimetière des religieuses
- oratoire et tombeau de la bienheureuse Marie-Anne Blondin
- statue de bronze de la bienheureuse Marie-Anne Blondin (aile C)
- monument en hommage à Mère Marie-Anne Blondin (parterre sud)

Espaces communautaires



Salle Sainte-Anne de l'aile B



Salle à manger de l'aile B



Piscine de l'aile C

Ensemble du lieu



Grande cuisine de l'aile B, employeur local.



Corridor de l'aile A



Corridor

4

Orientations municipales et cadre de planification

- 4.1 Règlementation actuelle**
 - 4.1.1 Schéma d'aménagement
 - 4.1.1.1 Patrimoine archéologique
 - 4.1.2 Plan d'urbanisme
 - 4.1.3 Règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine
- 4.2 Les grandes orientations d'aménagement et de développement**
 - 4.2.1 Schéma complémentaire des orientations
- 4.3 Dérogations**

4.1 Règlementation actuelle

4.1.1 Schéma d'aménagement

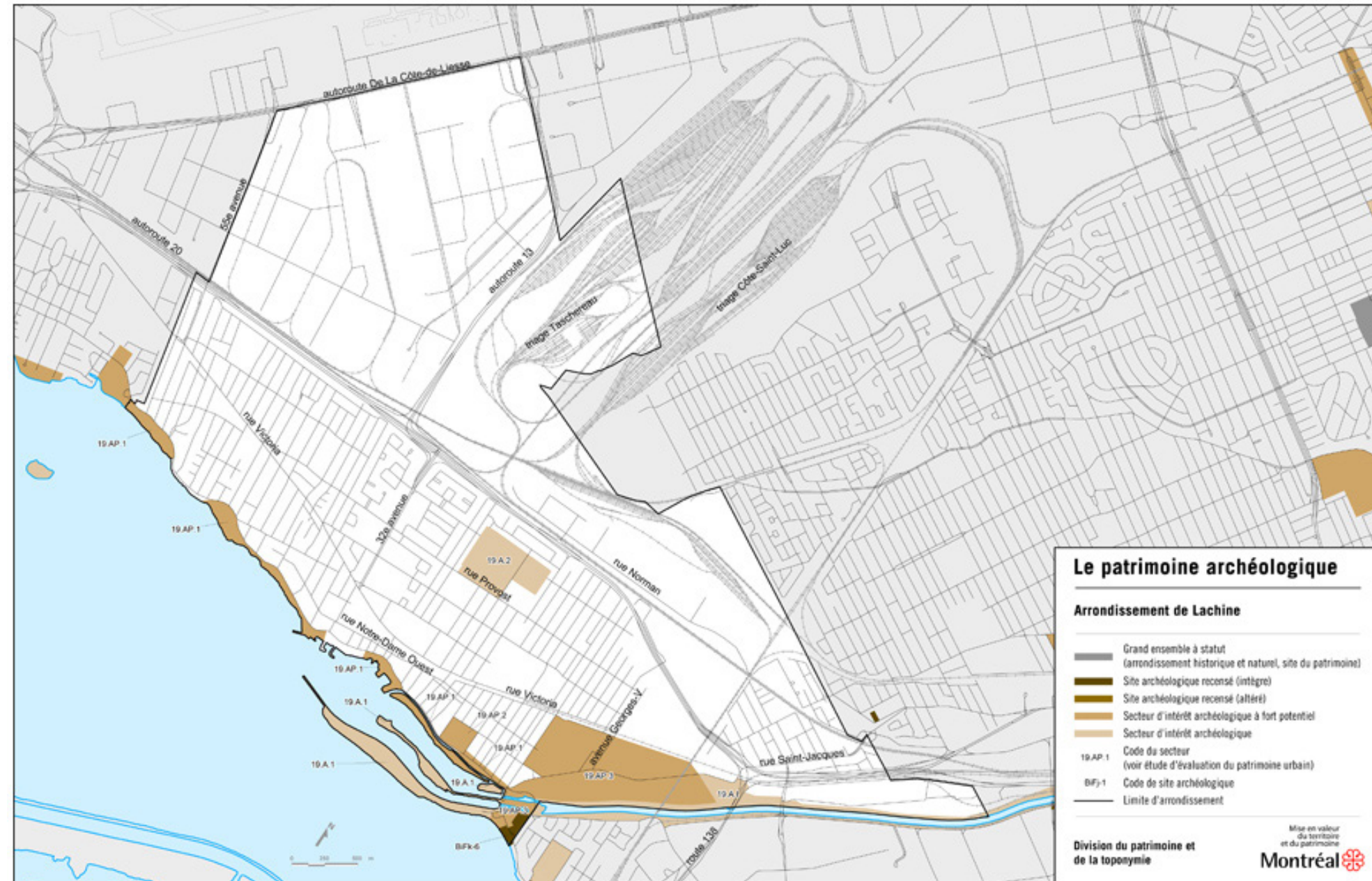


4.1.1.1 Patrimoine archéologique

Selon la recherche documentaire préalable à l'évaluation de l'intérêt patrimonial effectuée par Patri-Arch en 2016¹, la propriété des Sœurs de Sainte-Anne fait partie d'un secteur d'intérêt archéologique de Lachine.

Cependant le secteur qui accueillait les anciens bâtiments de la ferme Allan, installations détruites par un incendie avant 1964, a subi des modifications lors de la construction de l'aile C et la mise en place des stationnements extérieurs le long de la rue Esther-Blondin. Les analyses environnementales démontrent que, dans ce secteur, le sol est composé de remblais variant de 1,8 à 2,6 mètres à partir de la surface actuelle. Par conséquent, l'emplacement des anciens bâtiments de ferme y a subi des bouleversements qui pourraient avoir eu un impact sur les ressources archéologiques potentielles qu'il faudra éventuellement évaluer lors de la phase de planification des travaux.

¹ Caractérisation environnementale préliminaire des sols (phase II) – Décembre 2016 et Caractérisation environnementale complémentaire des sols – Firme Géinnovation - Juillet 2017



Carte du patrimoine bâti de l'arrondissement de Lachine, sur laquelle le site de la Congrégation est identifié

4.1.2 Plan d'urbanisme

PLAN D'URBANISME

Au plan d'urbanisme, le terrain concerné par cette étude est zoné comme Secteur à revitaliser et est défini plus précisément par les points suivants:

1/ Désignation

Grande propriété à caractère institutionnel

Orientation

- Les grandes propriétés à caractère institutionnel marquent paysage urbain et comptent parmi les monuments architecturaux et patrimoniaux les plus significatifs de Montréal.
- La qualité architecturale des bâtiments et la présence d'espaces verts de qualité sur ces propriétés constituent des actifs qui doivent être préservés et mis en valeur.

Objectifs

Tout projet de transformation, de construction ou de morcellement sur ces propriétés sera évalué en fonction de critères visant notamment à :

- assurer le respect du caractère monumental des bâtiments et de leur implantation;
- assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions;
- considérer les caractéristiques du cadre bâti des milieux environnants (hauteur, densité et typologie) de même que la compatibilité des usages projetés;
- protéger les perspectives et les percées visuelles sur les bâtiments ou sur d'autres éléments d'intérêt contribuant au caractère d'ensemble, notamment ceux perceptibles à partir de la voie publique;
- favoriser la protection des caractéristiques paysagères particulières telles que les plantations d'alignement, les massifs d'arbres, les jardins et les bassins;
- assurer un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels.

2/ l'affectation au sol

Couvent, monastère ou lieu de culte: Aire comportant des constructions et des terrains réservés à des établissements conventuels ou à des lieux de culte.

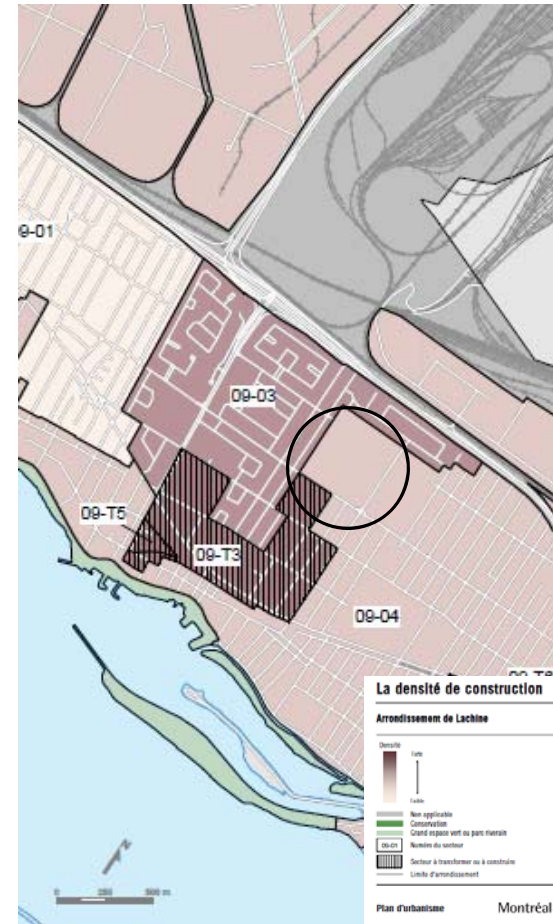
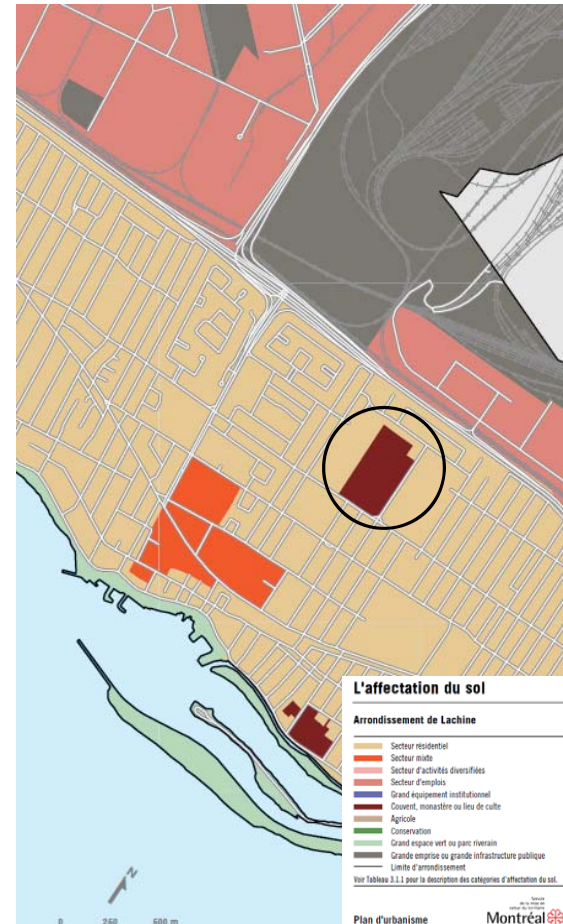
Composantes:

- Immeuble voué aux activités des communautés religieuses comportant des lieux de résidence
- Lieu de culte
- Équipement collectif ou institutionnel
- Commerce et habitations complémentaires

3/ La densité de construction

Secteur 09-04

- bâti de un à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen;



4.1.3 Règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine

RÈGLEMENT DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE LACHINE (2710)

Dans le règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine (2710), le terrain concerné par cette étude est défini par les points suivants:

1/ Usages

Zone : P-322

223- garderie, école privée

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

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

440: Parcs, espaces verts et places publiques.

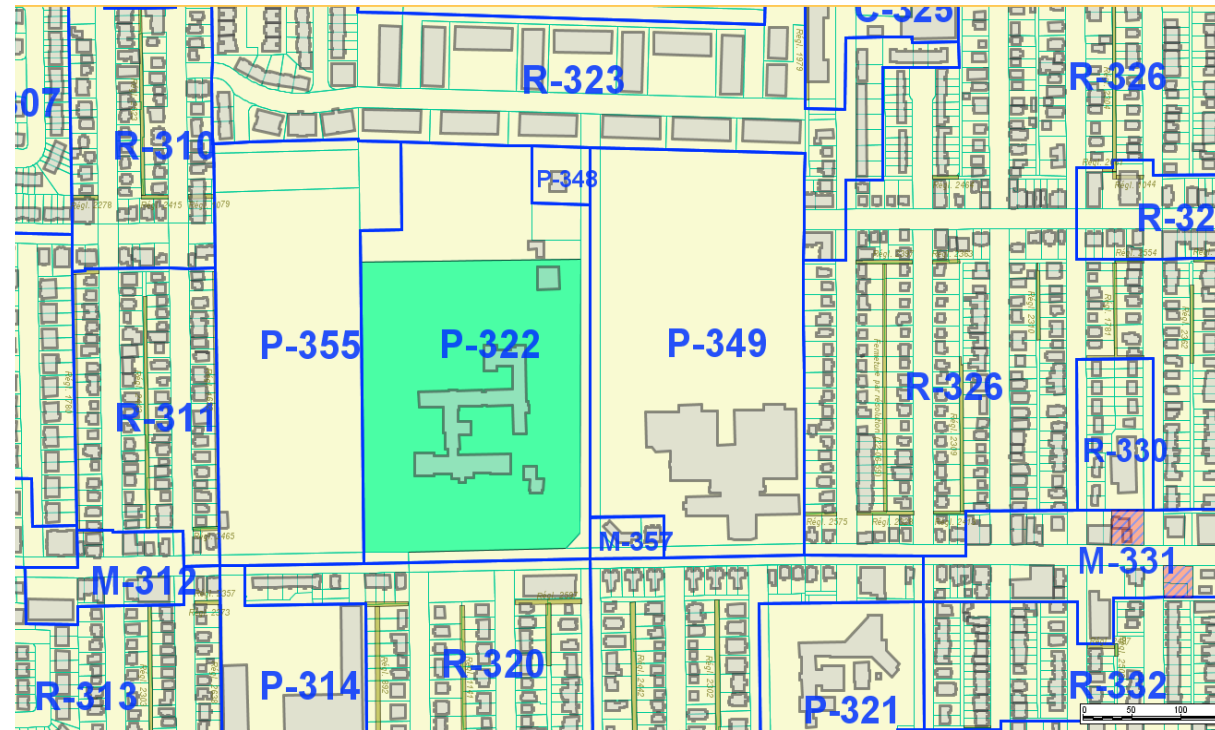
481: Services publics.

482: Activités principales les loisirs.

483: Activités principales la culture.

2/ Normes d'implantation

- ✓ **Type** : Bâtiment isolé
- ✓ **Hauteur** :
 - minimum 2 étages,
 - maximum 6 étages;
- ✓ **Marges de recul minimales** :
 - avant (m) 15,2,
 - latérale (m) 4,6,
 - arrières : 3,0,
 - somme des marges latérales : 13,7
- ✓ **Pourcentage d'occupation du sol maximal** : 20%
- ✓ **Coefficient d'occupation du sol** :
 - Minimal 0,2
 - Maximal 1,0



4.2 Les grandes orientations d'aménagement et de développement

Le projet de transformation de la maison mère de la congrégation des Soeurs de Sainte-Anne respecte la schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal ainsi que le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, tel que détaillé dans le schéma qui suit.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL		PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL		INTERVENTIONS
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS	OBJECTIFS	EN LIEN AVEC LE PROJET DE REQUALIFICATION DE LA MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE
1. FAVORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ (p.30)				
<p>L'habitation (p.28 à 32)</p> <p>Assurer une offre résidentielle diversifiée, sur le plan des coûts et des typologies, dans les <u>quartiers existants</u> et dans les secteurs à construire ou à transformer</p>	<ul style="list-style-type: none"> Stimuler le développement d'une offre résidentielle équilibrée et capable de répondre à toutes les étapes du cycle de vie des ménages, en concentrant les efforts sur le comblement des lacunes observées; Accroître l'offre de logements abordables. 	<p>Des milieux de vie de qualité, diversifiés et complets</p>	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité des milieux de vie existants Favoriser la construction de 60 000 à 75 000 logements entre 2004 et 2014 	<p>Le projet de requalification de la Maison Mère des sœurs de Sainte-Anne :</p> <p>1) Intègre différents types de clientèle permettant de développer une offre résidentielle équilibrée et qui répond à toutes les étapes du cycle de vie des ménages:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâtiment A - 70 appartements privés destinés à des familles dont 25 % seront prévus pour de grandes familles (unités de 3 chambres à coucher et plus); Bâtiments B –C : Projet d'habitation communautaire privé - programme d'aide accès logis visant la réalisation de logements sociaux et communautaires destinés à des ménages à revenu faible ou modeste et à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation – 241 logements permanents avec services pour personnes vieillissantes en légère perte d'autonomie; Bâtiment D- Nouvelle résidence des sœurs répondant aux besoins des sœurs semi-autonomes et d'autres en grande perte d'autonomie nécessitant des services de soins spécifiques. <p>2) Répond à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels et permet de réaliser les objectifs de mixité et d'abordabilité que l'on retrouve dans plusieurs politiques, plans d'action et outils de planification, dont l'administration municipale s'est dotée au cours des dernières années pour mener à bien sa mission en matière d'habitation et d'inclusion sociale de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> au maintien de la mixité sociale en encourageant le développement de ce grand site qui favorise une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés, favorisant ainsi la création de communautés mixtes et inclusives; au soutien de la production de logements abordables en facilitant la réalisation de logements sociaux et communautaires et en stimulant la production de logements abordables privés.
<p>Les équipements collectifs (p. 32 à 39)</p> <p>Favoriser une offre complète en équipements collectifs sur l'ensemble du territoire et en assurer une accessibilité optimale</p>	<ul style="list-style-type: none"> Assurer une offre diversifiée en équipements collectifs de qualité dans les nouveaux quartiers comme dans les quartiers existants; Privilégier une approche de collaboration et de mise en commun des ressources pour la planification, l'aménagement et l'utilisation des équipements; Assurer une localisation optimale et une facilité d'accès aux équipements collectifs, soit : pour les nouveaux équipements d'intérêt d'agglomération être accessible par les transports en commun, être intégré à un secteur existant, tenir compte des contraintes naturelles et anthropiques; Assurer l'accessibilité universelle des nouveaux équipements et favoriser l'adaptation des équipements existants. 			<p>Le projet de requalification de la Maison Mère des sœurs de Sainte-Anne :</p> <p>1) Met en place des mécanismes de collaboration avec les partenaires lachinois (résidents du site, la population lachinoise, la Commission scolaire marguerite-Bourgeoys, etc..) pour compléter ou adapter l'offre de services et d'équipements collectifs;</p> <p>2) Mise d'abord sur la complémentarité et la polyvalence des équipements existants et en développer de nouveaux en permettant de prévoir une programmation culturelle et événementielle avec des partenaires lachinois :</p> <ul style="list-style-type: none"> des présentations dans les salles (ex : musique classique dans la chapelle); des activités culturelles sur le site (cinéma en plein air, fête des récoltes, biennale d'art lachinois); une promenade muséale à ciel ouvert avec comme objectif l'interprétation de l'histoire de la Congrégation et du site de la Maison mère de Sainte-Anne.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL		PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL		INTERVENTIONS
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS	OBJECTIFS	EN LIEN AVEC LE PROJET DE REQUALIFICATION DE LA MAISON MÈRE DES SŒURS DE SAINTE-ANNE
1. FAVORISER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ (p.30)				
<p>L'activité commerciale*</p> <p>Préserver, consolider et diversifier l'activité commerciale dans une perspective de cadre de vie complète</p>	<ul style="list-style-type: none"> Établir une <u>stratégie de soutien à la fonction commerciale</u> afin d'assurer la complémentarité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire et ce, par le maintien des rues commerçantes à caractère traditionnel; Assurer l'<u>intégration harmonieuse</u> de la fonction commerciale aux autres activités de la ville. 			<p>L'activité commerciale du projet de requalification du site de la Maison mère est :</p> <ol style="list-style-type: none"> conçue de façon à faire le lien avec les commerces existants notamment ceux de la rue Provost en aménageant des points de services (tels pharmacie, clinique, café, guichet bancaire) en collaboration avec des entreprises locales et ce, pour le nouveau bâtiment des sœurs et le bâtiment C; assure l'intégration harmonieuse de la fonction commerciale aux autres activités de l'arrondissement en développant un service alimentaire pour : <ul style="list-style-type: none"> les résidents des logements communautaires; un traiteur qui utilisera la grande cuisine existante située dans l'aile B pour une clientèle spécifique extérieure au site (soutien alimentaire, garderie, événements à la chapelle, etc.)
<p>L'aménagement du territoire et la mobilité*</p> <p>Favoriser l'aménagement d'un cadre de vie qui respecte les spécificités du milieu</p>	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser des aménagements respectant les spécificités de la trame urbaine, du cadre bâti et des caractéristiques naturelles des différents milieux; Favoriser une intensification et une diversification des activités urbaines aux abords du réseau de transport collectif; Favoriser une architecture innovante, performante sur le plan environnemental et intégrée au milieu; Favoriser la conception de quartiers qui incitent à se déplacer à pied et à vélo. 	<p>Des réseaux de transport structurants, efficaces et bien intégrés au tissu urbain</p>	<p>Consolider et mettre en valeur le territoire en relation avec les réseaux de transport existants et projetés</p>	<p>Le projet de requalification du site de la Maison mère est :</p> <ul style="list-style-type: none"> conçu et basé sur une lecture historique du territoire; conçu et réalisé en respectant les spécificités historiques des quartiers et intègre le piéton en mettant en place des aménagements favorisant la circulation des piétons et des cyclistes (zone à caractère piéton, rue partagée, le réaménagement de l'intersection Esther Blondin/Provost, etc.). <p>Le nouveau bâtiment des sœurs est :</p> <ul style="list-style-type: none"> conçu de façon à permettre d'atteindre une efficacité énergétique optimale en misant sur des approches bioclimatiques (éclairage naturel, ventilation, isolation, etc.)
<p>L'adaptation aux changements climatiques</p> <p>Assurer la réduction des risques associés aux impacts des changements climatiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> Adopter les mesures appropriées pour lutter contre les îlots de chaleur; Augmenter l'indice de canopée à 25 % d'ici 2025 ainsi que le verdissement général du territoire; Réduire la quantité et améliorer la qualité des eaux de ruissellement. 	<p>Un environnement sain</p>	<ul style="list-style-type: none"> Assurer une gestion optimale des ressources dans un contexte urbain Atténuer les nuisances générées par les activités urbaines sur le milieu environnant 	<p>Le projet de requalification du site de la Maison Mère prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'aménagement de stationnements écologiques selon le guide à l'intention des concepteurs du Bureau de normalisation du Québec et l'obtention d'une accréditation Stationnement écoresponsable nouvellement créée par le Conseil Régional de l'environnement de Montréal (CRE-MTL) la préservation du patrimoine vert et les efforts pour éviter la création d'îlots de chaleur urbains par des travaux d'égoutage des arbres existants et par la plantation de près de 70 nouveaux arbres (pommiers, tilleuls, érables, etc.) une gestion environnementale de l'espace : <ul style="list-style-type: none"> le verdissement et la lutte aux îlots de chaleur urbains en lien avec la présence des populations les plus vulnérables aux effets néfastes des îlots de chaleur urbains : personnes âgées, adolescents, enfants en bas âges et les personnes à faible revenu; (p.55 document du 1^{er} décembre 2017); la limitation de la largeur et de l'emprise des chemins de service et l'utilisation de recouvrements perméables et bien intégrés afin de garder une échelle et un esprit de parc; la gestion des eaux de pluie par l'aménagement sur le site d'un bassin de rétention des eaux pluviales, de bacs de pluie ou même d'une fontaine; la gestion des matières résiduelles. (voir p. 55 document du 1^{er} décembre 2017).
2. SOUTENIR LE DYNAMISME DE L'AGGLOMÉRATION ET DU CENTRE DE LA MÉTROPOLE				
<p>Les secteurs d'emplois</p> <p>Soutenir la vitalité et la complémentarité des secteurs d'emploi et des grands pôles économiques montréalais</p>	<ul style="list-style-type: none"> Renforcer les zones d'emplois existantes par une amélioration de la desserte en transport en commun (routier et collectif) et par des aménagements de qualité, bien intégrés au territoire 			<p>Le projet de reconversion des sœurs prévoit de :</p> <ol style="list-style-type: none"> Maintenir le pôle d'emplois existant qui contient actuellement près de 200 employés affectés notamment aux soins, aux cuisines et à l'entretien; Offrir des produits et services culturels, corporatifs et commerciaux : <ul style="list-style-type: none"> des espaces bureaux et archives; une vocation socioculturelle pour la chapelle; une offre de produits et d'activités culturelles; des points de services commerciaux; la maison du chapelain – vocation à déterminer Ouvrir des espaces de mobilité depuis et vers le site, notamment avec le secteur situé au nord (Duff Court) comme suit : (référence Document du «GRAME» page 3 : <ul style="list-style-type: none"> « le réaménagement de l'intersection de la rue Provost et de la rue Esther-Blondin par l'aménagement de terrepleins verdis réduisant la vitesse des véhicules ainsi que l'exposition des piétons aux dangers de l'intersection; La reconfiguration de la chaussée existante par l'aménagement de pistes cyclables nord-sud, des traverses marquées et sécurisées et des espaces de verdissement, le tout fait de concert avec les lignes de bus.»

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL		PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL		INTERVENTIONS
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ORIENTATIONS	OBJECTIFS	EN LIEN AVEC LE PROJET DE REQUALIFICATION DE LA MAISON MÈRE DES SŒURS DE
3. METTRE EN VALEUR LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT				
<p>Le patrimoine*</p> <p>Favoriser une valorisation, une protection et une mise en valeur des grandes propriétés à caractère institutionnel</p>	<ul style="list-style-type: none"> Protéger et mettre en valeur les différentes composantes du patrimoine bâti, naturel et archéologique; Assurer une protection et une mise en valeur des grandes propriétés à caractère institutionnel en fonction des éléments significatifs propres à chacune; Éviter les démolitions et le morcellement des propriétés; Assurer une intégration harmonieuse des nouvelles interventions; Respecter le caractère monumental et l'implantation des bâtiments; Protéger et mettre en valeur les aménagements paysagers et les espaces boisés ou autres éléments naturels d'intérêt; Protéger les perspectives et les percées visuelles sur les bâtiments ou sur d'autres éléments d'intérêt contribuant à l'identité du lieu, ceux perceptibles à partir de la voie publique. 	<p>Un paysage urbain et une architecture de qualité</p>	<p>Favoriser une architecture de qualité et consolider le cadre bâti en harmonie avec le caractère de chaque lieu</p> <p>Valoriser l'espace public par un aménagement cohérent de la rue et des autres lieux publics</p>	<p>Le projet de reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne prévoit la conservation et la mise en valeur du patrimoine par :</p> <ol style="list-style-type: none"> la conservation et la mise en valeur du patrimoine architectural de la Maison mère qualifiée comme une grande propriété à caractère institutionnel; la préservation de l'histoire de la communauté religieuse des Sœurs de Sainte-Anne par la mise en place d'aménagements et d'activités qui visent l'apprentissage et l'amélioration des connaissances du public; la préservation et la mise en valeur du patrimoine végétal notamment par la conservation du patrimoine arboricole (verger centenaire) et par le verdissement des cours intérieures au sein du projet de développement d'habitation; le développement d'un parc public municipal représentant environ 20% du site pouvant accueillir des activités d'agriculture urbaine et la mise en place d'une coulée verte permettant de connecter le site au milieu environnant par des axes piétons et cyclistes sécurisés : <ul style="list-style-type: none"> tissage des liens avec la communauté dont l'école Dalbé Viau, l'école Philippe Morin et avec le Comité de vie de quartier (COVIQ) de la rue Duff Court; tissage avec le parc Lasalle et le marché public de Lachine. la démolition du garage existant n'ayant aucune valeur patrimoniale situé perpendiculairement à la rue Esther-Blondin, soit au nord-est du site pour permettre la construction du nouveau bâtiment des sœurs; le respect et le renforcement des axes structurants et visuels existants sur le site (Grotte du sacré cœur, Grotte de Notre-Dame de Lourdes, cimetière des sœurs, etc.);
<p>Les territoires d'intérêt écologique</p> <p>Le paysage</p> <p>Assurer la pérennité de deux massifs (le mont-Royal et le centre des affaires) en tant que composantes emblématiques du paysage</p> <p>Protéger et mettre en valeur le couvert végétal en milieu urbain</p> <p>Assurer la protection et la mise en valeur des vues d'intérêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la protection des territoires d'intérêt archéologique Rehausser les qualités patrimoniales du cadre bâti 	<p>Un patrimoine bâti, archéologique et naturel valorisé</p>	<p>Assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique</p> <p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel</p>	

4.2.1 Schéma complémentaire des orientations

A- Conservation

Parterre devant l'aile A et transformation en parc public

B- Mise en valeur et restauration

Verger
Allée d'arbres longeant le cimetière
Allée d'arbres longeant ave. Esther Blondin

C- Transformation

Aile A en appartement
Ailes B+C en unité volet II
Aires de stationnement
De l'aire de stationnement en jardin

D- Réhabilitation

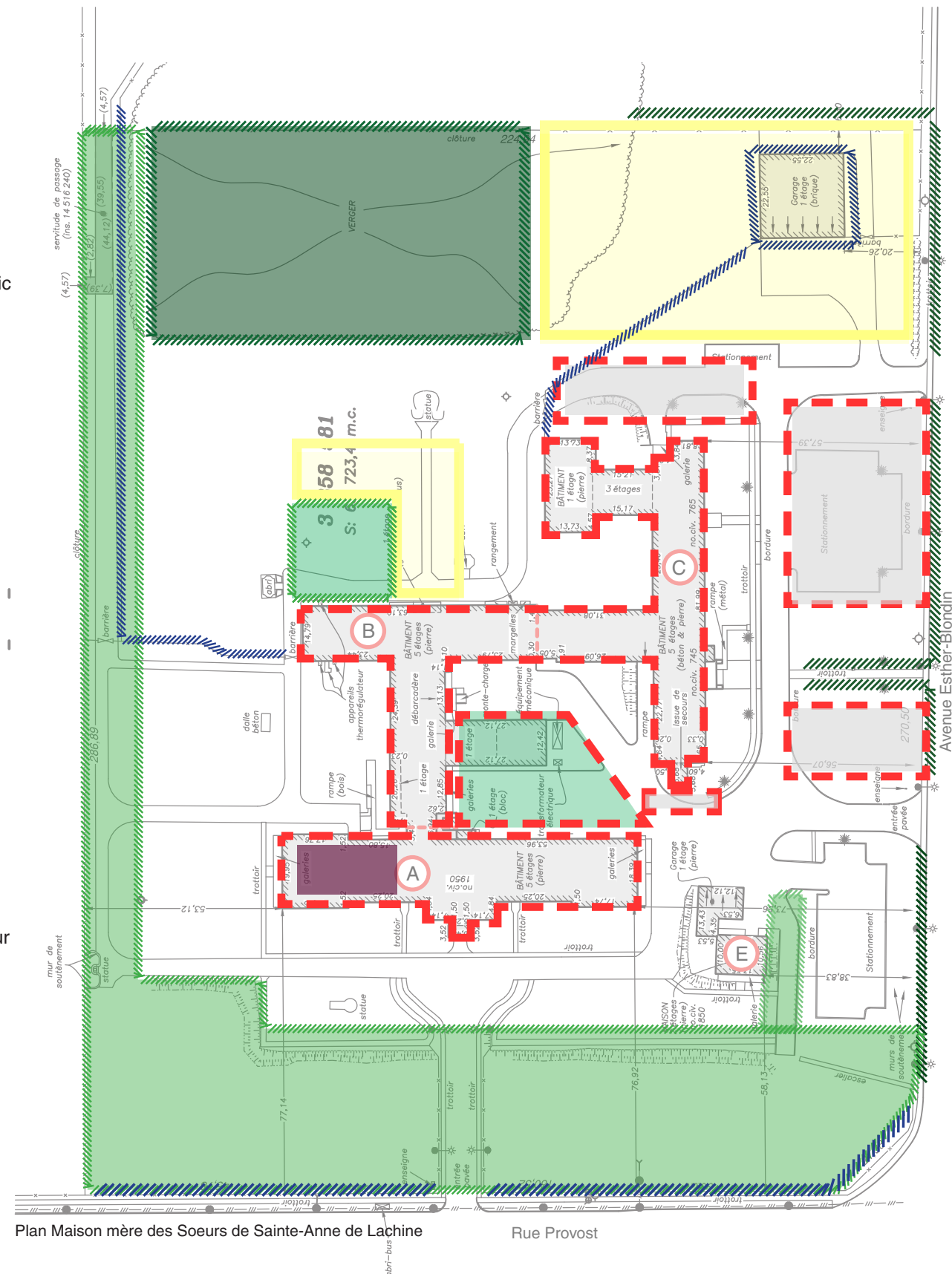
Chapelle

E- Nouvelle construction

Résidence des soeurs (D)
Agrandissement de l'aile B (B+)

F- Démolition

Garage et entrepôt frigorifique
Clôture
Surface asphaltée devant la maison du chapelain, cour de service et derrière piscine



Plan Maison mère des Soeurs de Sainte-Anne de Lachine

Rue Provost

4.3 Dérogations

Le projet de développement déroge au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et au Règlement de zonage de l'arrondissement de Lachine eu égard, notamment aux usages-résidentiel, bureau et commercial, à la hauteur maximale en étage, au nombre de cases de stationnement prévu sur le même terrain qu'un bâtiment, les marges de recul latérale et arrière, le taux d'implantation de certains bâtiments et le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

5

Concept et vision d'aménagement

- 5.1 Démarche d'élaboration du plan directeur**
 - 5.1.1 Définition du plan directeur
 - 5.1.2 Objectifs
 - 5.1.3 Conception du plan directeur
- 5.2 Énoncé de vision**
- 5.3 Orientations de développement**
- 5.4 Vision d'aménagement**
 - 5.4.1 Site existant – Axes structurants et visuels
 - 5.4.2 Choix d'implantation
 - 5.4.2.1 Critères
 - 5.4.2.2 Analyse de stratégie d'implantation - option 1
 - 5.4.2.3 Analyse de stratégie d'implantation - option 2
- 5.5 Choix d'implantation option 2**
 - 5.5.1 Axes structurants et visuels
 - 5.5.2 Phasage historique
 - 5.5.3 Phasage nouveau projet
 - 5.5.4 Plan d'implantation et axes visuels
- 5.6 Projet cadastral**

5.1 Démarche d'élaboration du plan directeur

5.1.1 Définition du PD

Outil de planification, ce plan directeur se veut un instrument stratégique ayant pour but de proposer une vision à court, moyen et long terme des aménagements et transformations de la vocation de cette propriété. Le document permettra d'orienter la prise de décision en matière d'aménagement et de réunir les différentes parties concernées dans une direction commune. Une fois la démarche complétée, le plan agira comme guide au processus de développement.

5.1.2 Objectifs

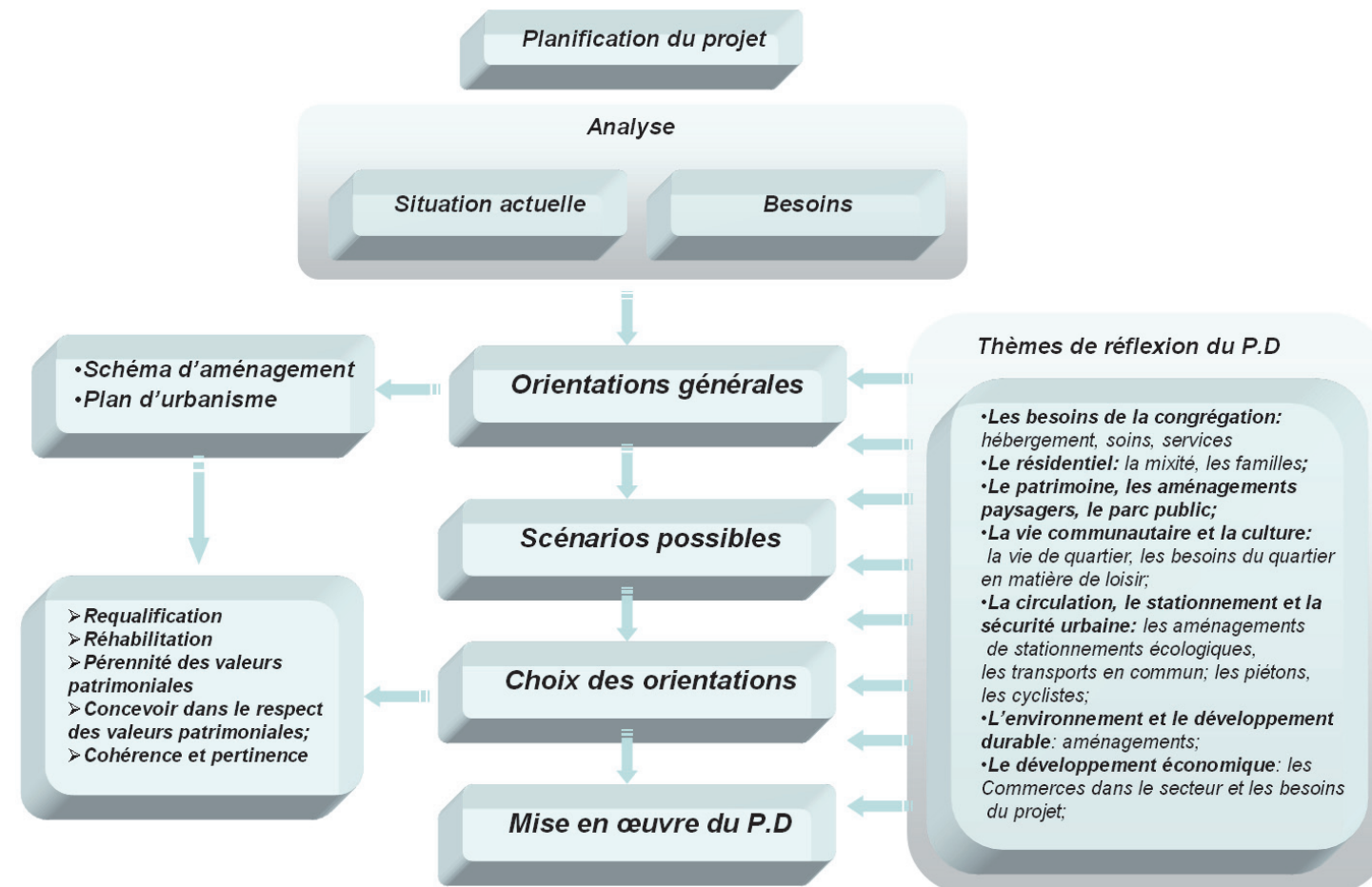
Trois objectifs sont visés par l'élaboration du plan directeur :

1. Procéder à un diagnostic du parc immobilier, des espaces verts et des équipements pour l'ensemble de la propriété ;
2. Établir les enjeux, les orientations et les moyens d'action retenus pour assurer une adéquation entre la qualité de l'offre et les besoins établis;
3. Établir un plan d'action hiérarchique comprenant les étapes et l'échéancier d'intervention.

Afin de permettre une conversion et de nouvelles constructions sur le site des Sœurs de Sainte-Anne, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) ont demandé que soit déposé un plan directeur de développement pour l'ensemble de la propriété.

Ædifica a donc été mandaté par la congrégation des Sœurs de Sainte-Anne et Bâtir son quartier pour la rédaction de ce document en se conformant aux directives de la ville.

5.1.3 Conception du Plan Directeur



5.2 Énoncé de vision

La « Cité Sainte-Anne » est un projet signature qui propose une expérience où l'habitation se moule à l'environnement tout en venant lui donner une valeur ajoutée, en tout respect de son passé.

Les perspectives de développement et de reconversion du site tiennent compte des besoins bien précis de la Congrégation, soit le relogement des sœurs sur le site. De surcroît, il devra considérer les ressources humaines aux services de la congrégation, mais également la présence des résidents laïcs. Le projet d'habitations vise également des logements communautaires et des logements privés qui plus est, un projet résidentiel mixte destiné à une clientèle multigénérationnelle.

Plus qu'un projet résidentiel, davantage un projet mixte écoresponsable ouvert sur la communauté. Penser ce site, c'est l'inscrire dans une dynamique de "Communauté durable" résolument tournée vers une forme d'économie sociale innovante, respectueuse de l'environnement.

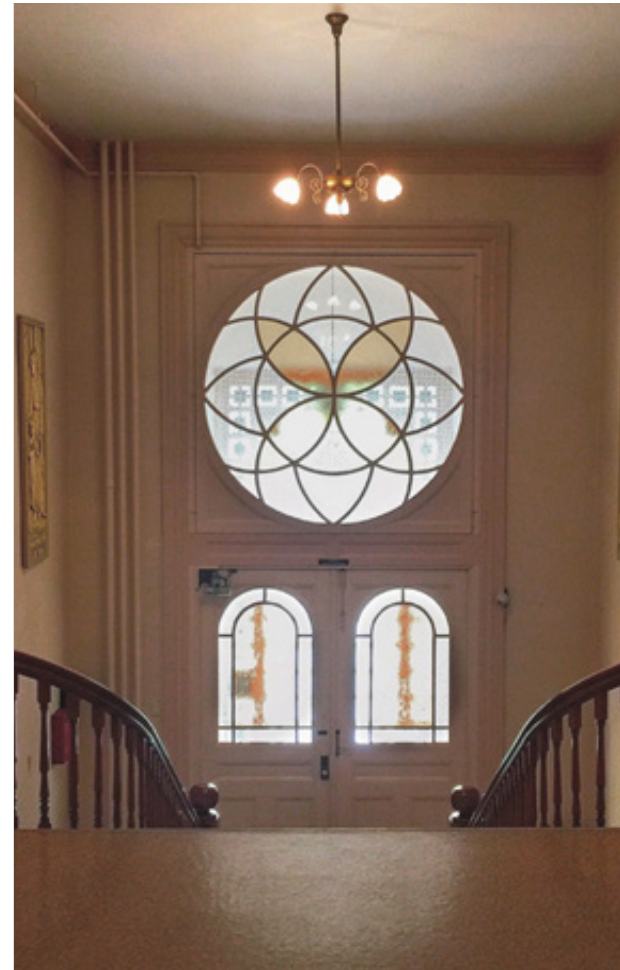


Photo intérieure de la rosace au dessus de l'entrée de l'aile A

5.3 Orientations de développement

La reconversion du complexe conventuel doit s'inscrire dans des orientations visant le maintien des valeurs patrimoniales de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne :

- Permettre la requalification de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne dans le but de maintenir son occupation et son entretien, de même que son intérêt patrimonial par la conservation de l'esprit du lieu et le respect de ses caractéristiques patrimoniales.
- Réhabiliter ce lieu par le biais d'interventions exemplaires qui tiennent compte de la mémoire des Sœurs de Sainte-Anne et reconnaissent leur importance dans l'histoire de Lachine.
- Assurer la pérennité des valeurs patrimoniales identifiées à l'énoncé (historique, architecturale et artistique, paysagère, sociale et symbolique) en veillant à ce que les gestes posés à l'endroit de la propriété (bâtiments et espaces extérieurs) conservent et optimalement mettent en valeur les caractéristiques physiques et les spécificités qui traduisent ces valeurs.
- Concevoir les interventions en s'inspirant de ces valeurs patrimoniales, afin de les ancrer dans l'histoire du lieu.
- Assurer leur pertinence et leur cohérence en s'appuyant sur la reconnaissance de ce qui fait l'intérêt patrimonial de la propriété, et capitaliser sur la valeur ajoutée que représente le patrimoine.

Toutes interventions visant les nouveaux usages, le site, les bâtiments, les œuvres d'arts et inscription commémorative ainsi que l'interprétation et l'évocation historique, s'appuieront sur ces différentes orientations.



Photo du clocheton



Monument Mère Marie-Anne Blondin



Photo du verger

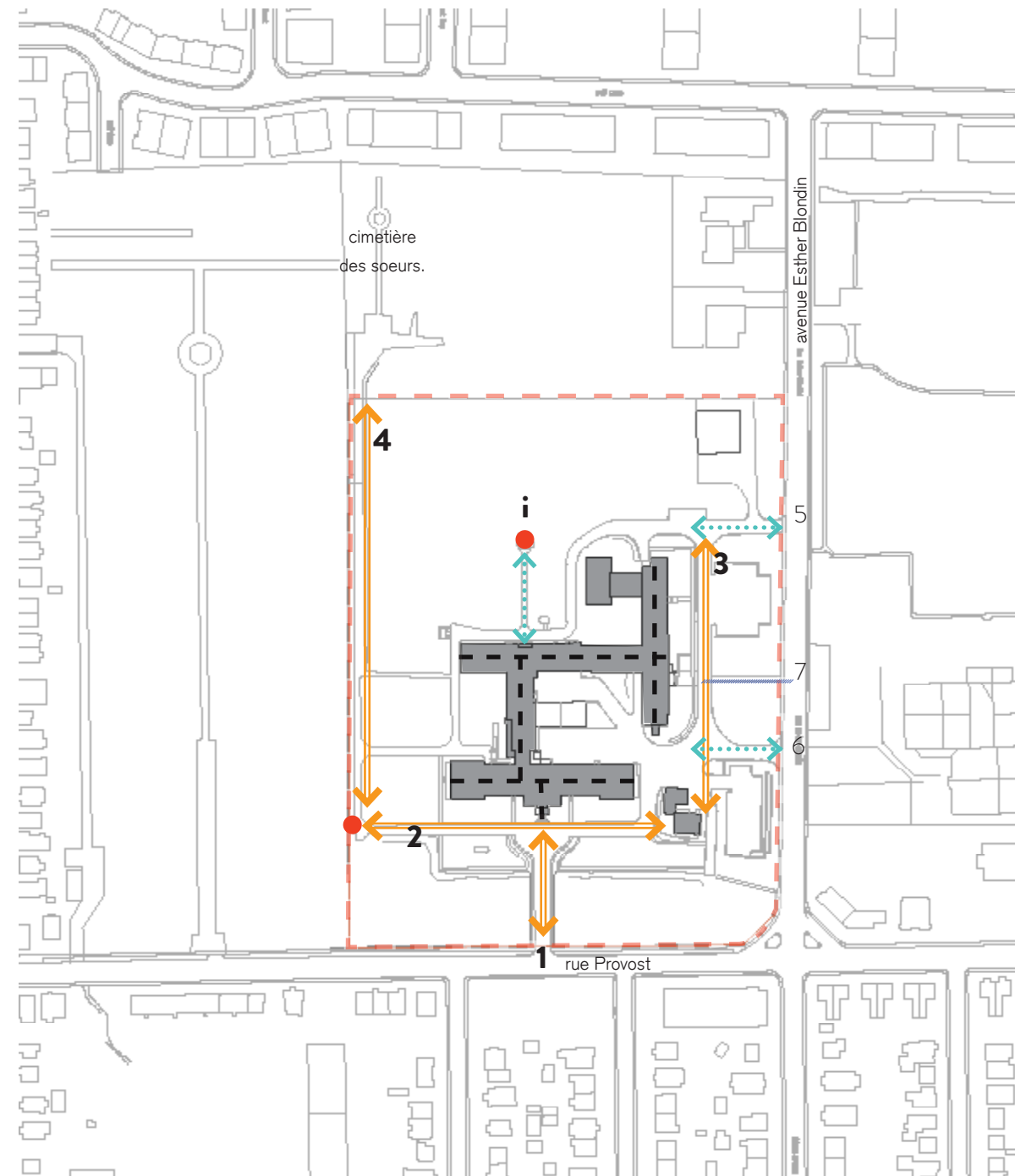
5.4 Vision d'aménagement

5.4.1 Site existant

Axes structurants et visuels

Les axes structurants et/ou visuels existants sur le site se terminent sur des éléments visuels verticaux marquant les entrées principales, ou sur des monuments (Grotte du sacré cœur, Grotte de Notre-Dame de Lourdes, cimetière des Sœurs).

Les nouvelles interventions sur le site et les bâtiments existants ont été définies pour respecter et renforcer l'organisation des axes structurants et visuels existants déjà établie sur le site.



Axe 1 - Entrée vers le site depuis la rue Provost.

Vue sur l'entrée du premier bâtiment de la congrégation. Prolongement de l'axe par la circulation à l'intérieur du bâtiment jusqu'à la grotte de Notre-Dame de Lourdes

Axe 2 -Axe Est-ouest.

Circulation extérieure parallèle à l'Aile A et à la rue Provost. Lien visuel entre la maison du chapelain et la grotte du Sacré-Coeur.

Axe 3 -Axe Nord-sud côté Esther Blondin

Axe de circulation piétonne et véhiculaire sur le site








Axe 4 -Axe Nord-sud côté cimetière Des sœurs.

Axe menant au cimetière des sœurs.

Axe 5 et 6 -Axe Est-ouest côté Esther Blondin

Entrées automobile principales sur le site. Accès aux stationnements

Schéma1 - Site actuel / Axes structurants existants

-  Axe structurant
-  Axes architecturaux intérieurs
-  Limite du site
-  Axe secondaire
-  Bâtiment existant
-  Monument existant
-  Axe piéton

AXE 1



Entrée aile A



Vue à partir de l'aile A vers cour école primaire Philippe Morin

AXE 2



Grotte du Sacré-Coeur



Vue vers la maison du chapelain

AXE i



Vue de l'aile B vers la grotte Notre-Dame-de-Lourdes

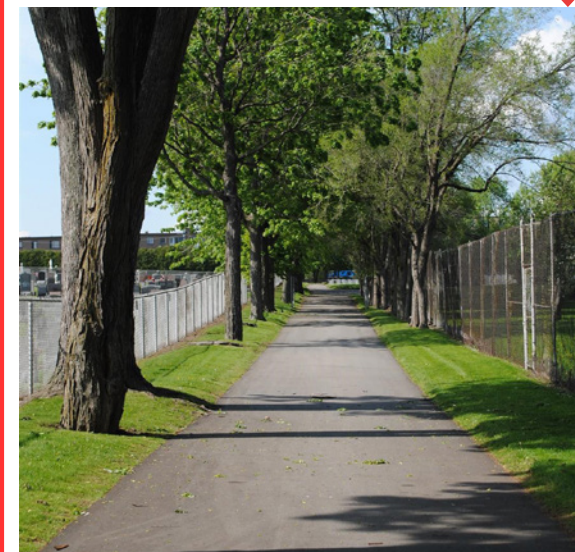


Vue de l'aboutissement de l'axe sur l'aile B

AXE 4



Cimetière des soeurs



Vue de la voie de circulation vers le cimetière des soeurs

5.4.2 Choix d'implantation

5.4.2.1 Critères:

Les études pour le choix d'implantation des nouveaux bâtiments ont été élaborées afin de respecter les critères suivants:

- Préservation maximale du patrimoine végétal.
- Respect et mise en valeur des axes structurants et visuels existants du site.
- Éviter une trop grande circulation véhiculaire et la création de nouvelles rues à l'intérieur des espaces verts du site.
- Logique fonctionnelle des espaces de services.
- Volonté des Sœurs d'être épargnées de trop nombreux déplacements lors des travaux de rénovation et désir de faire partie de la vie du quartier.



Vue aérienne

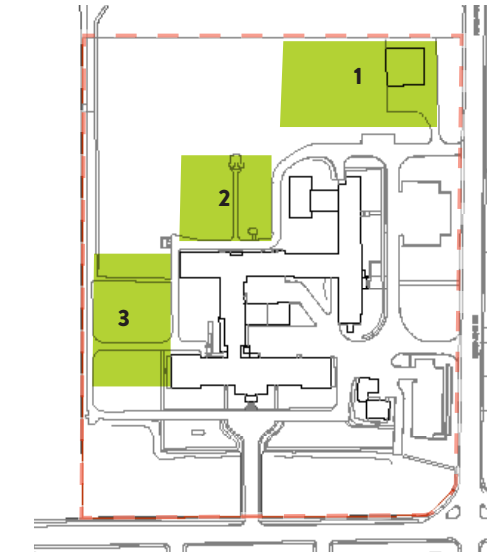


Schéma - Étude des zones potentielles d'implantation

Zones possibles	Nombres d'arbres à abattre
Zone 1 Zone privilégiée pour aile D	9 (dont 4 en mauvais état)
Zone 2 Zone privilégiée pour aile B+	10 (2 conifères dont l'état est moyennement bon 4 arbustes en faible état 4 pommiers en état qualifié de moyen-faible)
Zone 3 Zone suggérée par le comité mixte pour l'aile D	32 Grande densité d'arbres matures en excellent état (2 en mauvais état)

5.4.2.2 Analyse de stratégie d'implantation

Option 1 (autre option étudiée):

La nouvelle résidence des sœurs est implantée parallèlement à la limite est du cimetière, en continuité avec l'aile B. L'emplacement proposé pour l'extension Volet II (C+) est en continuité avec l'aile C, le long de l'avenue Esther-Blondin.

La nouvelle résidence des Sœurs est en continuité avec l'aile B au rez-de-chaussée et au sous-sol.

Les espaces communs intérieurs (salle à manger et séjour) sont en continuité avec la salle à manger de l'aile B de façon à ce que la cuisine existante puisse desservir la salle à manger des sœurs.

Les deux immeubles auront 7 étages avec rez-chaussée surélevé de 2 mètres par rapport au niveau du sol pour être en continuité avec les bâtiments existants.

Emplacement proposé pour la nouvelle résidence des sœurs (D)

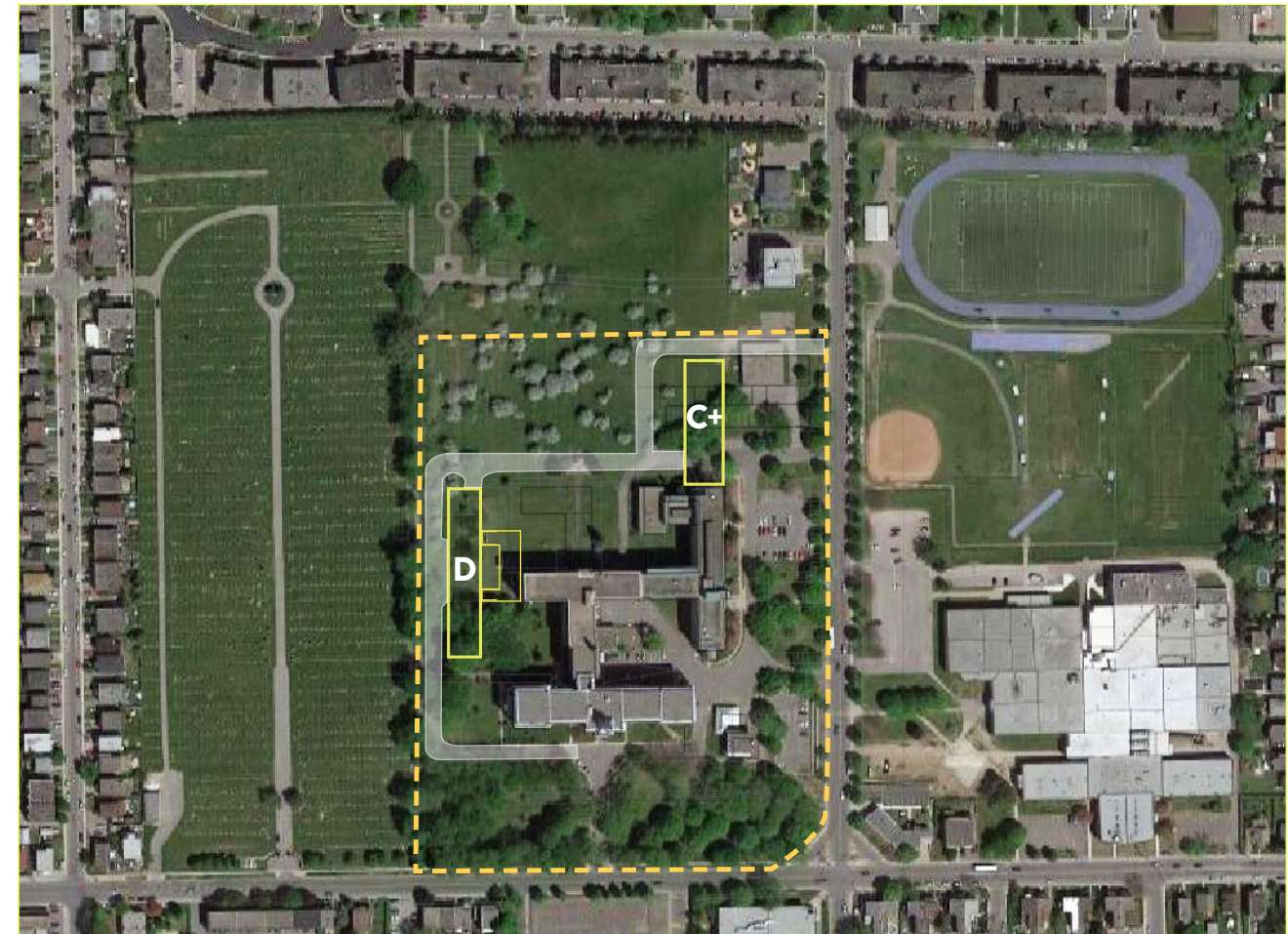
- Les sœurs vont pouvoir accéder à la chapelle existante au 4e étage de l'aile A en passant par la salle à manger de l'aile B et l'ascenseur dans l'aile A.
- Un 2e accès est prévu à l'immeuble côté cimetière – le hall aura un étage et demi de hauteur – pour accéder au rez-de-chaussée surélevé, il faut des ascenseurs avec deux portes-palier, ou passer par un escalier. Depuis l'entrée principale sur l'avenue Esther-Blondin, il faut traverser la salle à manger existante de l'aile B pour accéder à la résidence. Cet accès sera compromis pendant les transformations des ailes existantes B et C de

la maison mère.

- La circulation véhiculaire à l'intérieur du site augmentera en fonction de l'accès au stationnement souterrain sous ce nouvel immeuble.
- Un certain nombre d'arbres matures seront abattus pour permettre la construction de la résidence.
- La résidence des Sœurs n'aura pas de présence ni d'entrée visible depuis l'avenue Esther-Blondin.
- L'accès véhiculaire qui dessert le bâtiment entre en conflit avec l'espace cédé pour le parc.

Emplacement proposé pour l'extension Volet II (C+)

- L'extension de l'aile C aura un étage de moins que l'agrandissement proposé B+ puisqu'il faut incorporer un accès vers les locaux techniques pour la piscine (l'accès existant sera bloqué par l'agrandissement de l'aile C). Il sera possible d'intégrer du stationnement intérieur dans ce bâtiment tel que souhaité par le comité mixte. Par contre, il y aura moins d'unités et donc la viabilité du projet sera affectée.
- Le traitement des façades s'avèrera difficile dans cette option car les étages et leur fenestration ne seront pas alignés sur ceux de l'aile C. Il faudra repenser la présence des bureaux au rez-de-chaussée de l'aile C car il faut passer par les bureaux pour arriver à l'agrandissement. Les résidents de l'agrandissement doivent faire le même parcours au rez-de-chaussée 3 fois par jour pour arriver à la salle à manger à l'extrémité ouest de l'aile B. L'agrandissement sera isolé fonctionnellement du reste de la maison mère.
- Un nouveau chemin doit être aménagé pour contourner l'agrandissement.
- Le verger est séparé des bâtiments par la boucle de circulation véhiculaire.



Implantation option 1 / vue aérienne sur le site



Option 1 - Vue emplacement résidence des soeurs D



Option 1 - Vue emplacement résidence des soeurs D

5.4.2.3 Analyse de stratégie d'implantation

Option 2

(Implantation retenue):

La nouvelle résidence des Sœurs, est implantée entre l'Avenue Esther-Blondin à l'est et le verger à l'ouest. L'emplacement proposé pour l'extension Volet II (B+) est en continuité avec l'aile B.

Emplacement proposé pour la nouvelle résidence des Sœurs (D)

L'emplacement proposé pour la nouvelle résidence des Sœurs a été choisi en fonction de plusieurs paramètres.

Les sœurs voudraient faire construire un nouveau pavillon avec les soins de santé appropriés à leurs besoins. En quittant le couvent existant pour habiter le nouveau bâtiment, elles n'auront pas à subir quotidiennement les conséquences d'une mise à jour et d'une transformation majeure des bâtiments existants pendant plusieurs années.

L'emplacement proposé perturbe minimallement l'environnement naturel du site. Un garage et entrepôt frigorifique existant sera démoli pour faire place à la nouvelle résidence des Sœurs. L'étendue à l'ouest du garage est une pelouse, et donc un nombre réduit d'arbres sont à abattre.

L'emplacement proposé limitera la circulation véhiculaire dans le secteur parallèle à l'avenue Esther-Blondin libérant ainsi le parc qui entoure le couvent de toute circulation véhiculaire.

La résidence aura une présence sur l'avenue Esther-Blondin. Des voies de services

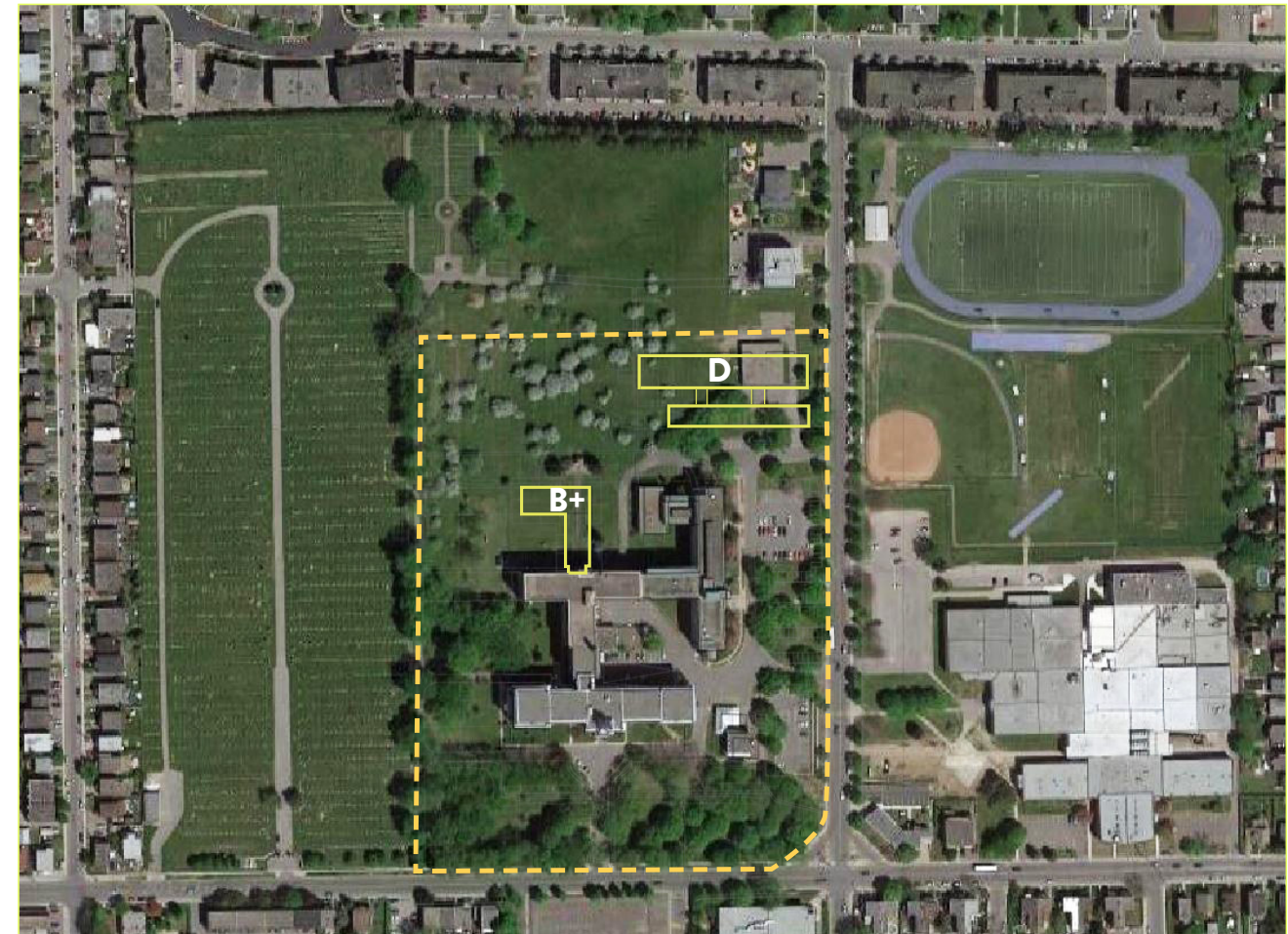
existantes assureront les circulations véhiculaires (livraisons, ambulances, visiteurs) desservant le bâtiment. Une voie aménagée au nord du bâtiment mènera au stationnement souterrain pour les résidentes.

Emplacement proposé pour l'extension Volet II (B+)

Cet emplacement a été choisi afin de profiter d'une grande aire de pelouse qui se trouve entre l'aile B et le verger. Ainsi, les arbres existants sont conservés ainsi que le boisé d'arbres matures qui occupe l'espace entre le couvent et le cimetière.

Les voies de circulation pavées qui contournent le couvent derrière la piscine et qui longent l'aile B seront remplacées par un aménagement végétal.

Cet emplacement assure un lien fonctionnel entre l'agrandissement et l'aile B (proximité à la salle à manger et aires communes, buanderie, etc.).



Implantation option 2 / vue aérienne sur le site



Option 2 - Vue emplacement pavillon D



Option 2 - Vue emplacement pavillon B+

5.5 Choix d'implantation : Option 2 (option retenue)

5.5.1 Axes structurants et visuels

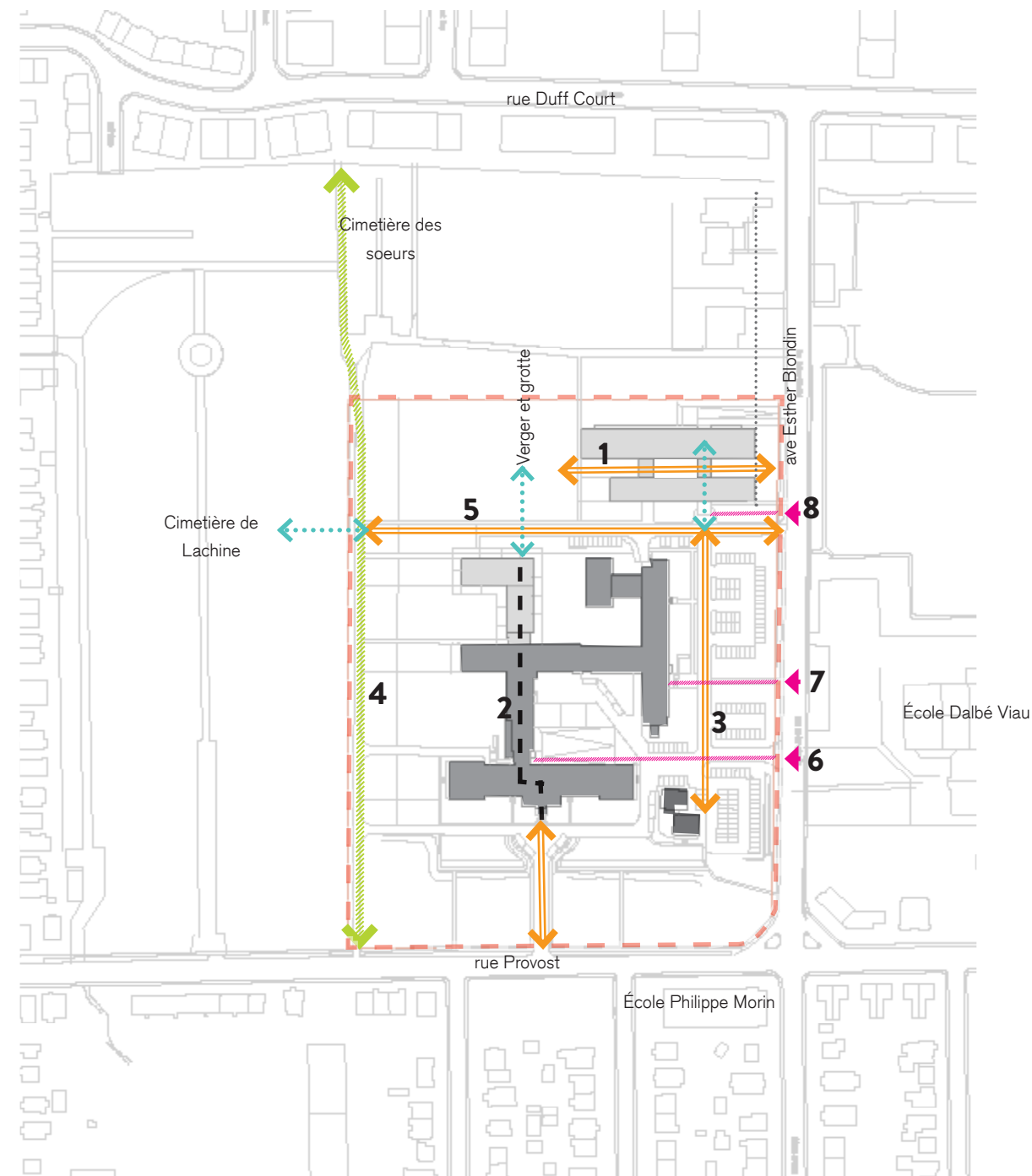
L'option 2 a été sélectionnée pour l'implantation des nouveaux bâtiments, dans un souci de préservation du patrimoine végétal du site et de mise en valeur et renforcement des axes structurants et visuels existants.

L'emplacement des nouvelles constructions se situe donc dans les zones les moins denses et riches au niveau des plantations existantes, laissant ainsi intactes les zones d'une grande qualité et densité d'arbres existants.

Le bâtiment B+ est issu de la logique axiale est-ouest et nord-sud des bâtiments existants et s'intègre elle aussi dans une zone à faible présence d'arbres. L'uniformisation des axes structurants permet de minimiser l'empiètement de la circulation asphaltée sur le site, tout en intégrant un accès adéquat aux services.

Son implantation est en continuité directe avec les autres ailes du complexe. Sa forme en L assure des vues de qualité pour l'ensemble des logements et vient créer deux cours intérieures prolongeant les espaces publics du complexe.

La volumétrie de l'aile D, la nouvelle résidence des sœurs, est générée par la volonté d'une connection accrue autant avec l'Avenue Esther-Blondin à l'est qu'avec le verger à l'ouest. Le centre physique du bâtiment, le cloître, devient le cœur du bâtiment. Le garage existant sera donc démolit et remplacé par le nouveau bâtiment des sœurs dans l'optique de s'adresser à la rue.



Axe 1 - Axe visuel Est-Ouest. Aile D

Travée architecturale dont la transparence permet le lien visuel, à travers le cloître de l'avenue Esther Blondin et du verger. Lien évoquant le croisement de la ville et de la congrégation. L'axe offrant une percée visuelle vers le nouvel emplacement de la grotte de Notre-Dame-de-Lourdes.

Axe 2 -Axe architectural Nord-sud

Circulation principale du bâtiment A se prolongeant dans l'agrandissement B+. La circulation principale du nouveau bâtiment offrant une percée visuelle sur le verger et le monument Notre-Dame de Lourdes.

Axe 3 -Axe structurant Nord-sud côté Esther Blondin.

Renforcement de l'axe nord-sud existant. Connection de l'entrée de l'aile D sur la terminaison de l'axe. Prolongement de l'axe à l'intérieur du bâtiment à travers une grande percée visuelle vitrée où sont logés les salons communautaires de chaque étage. Renforcement du lien piéton entre le bâtiment D et la maison du chapelain.

Axe 4 -Axe Vert. Nord-sud côté cimetière Lachine.

Prolongement de l'axe existant pour créer un nouvel accès au parc depuis la rue Provost. Potentiel de connection avec la Duff Court.

Axe 5 - Axe structurant Est-Ouest. Site

Prolongement de la voie d'accès traversant le site. Une partie de l'agrandissement B+ est parallèle à l'axe 5, comme les ailes existantes A-B et la piscine. Potentiel de connection avec le cimetière de Lachine.

Axe 6 - Axe visuel et accès piéton

Accès piéton depuis l'avenue Esther Bondin jusqu'à l'entrée de la chapelle.

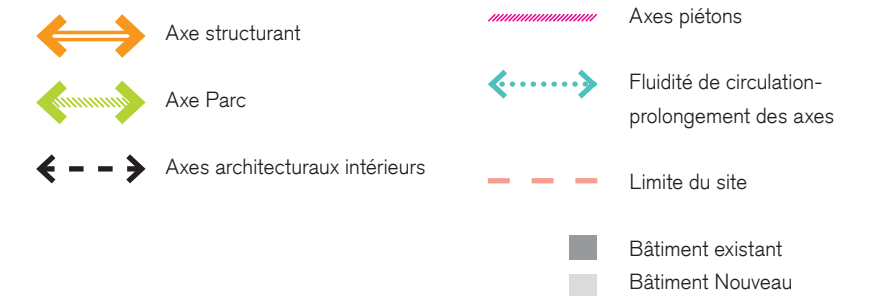
Axe 7 - Axe visuel et accès piéton

Accès piéton depuis l'avenue Esther Bondin longeant le stationnement jusqu'à l'entrée de l'aile C.

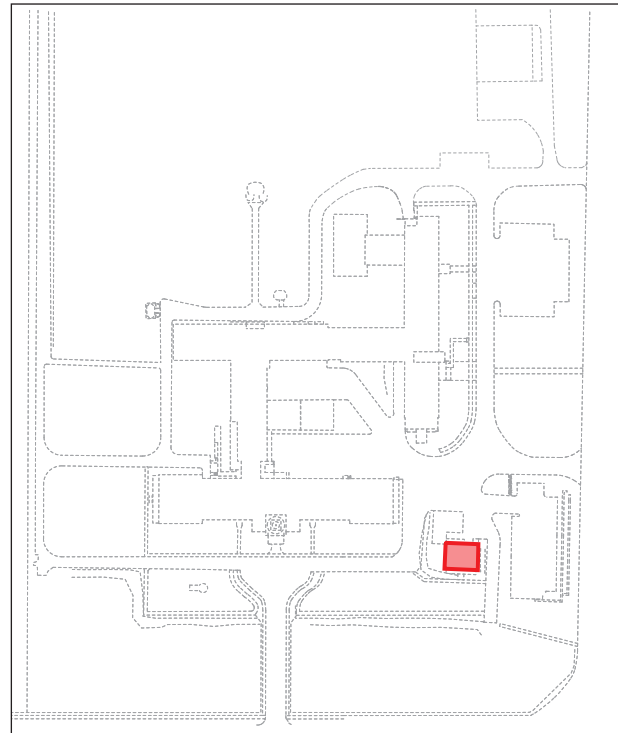
Axe 8 - Axe visuel et accès piéton

Accès piéton depuis l'avenue Esther Bondin longeant le nouveau bâtiment des sœurs jusqu'à l'entrée.

Schéma 2 - Projet proposé/ Axes structurants



5.5.2 Phasage historique



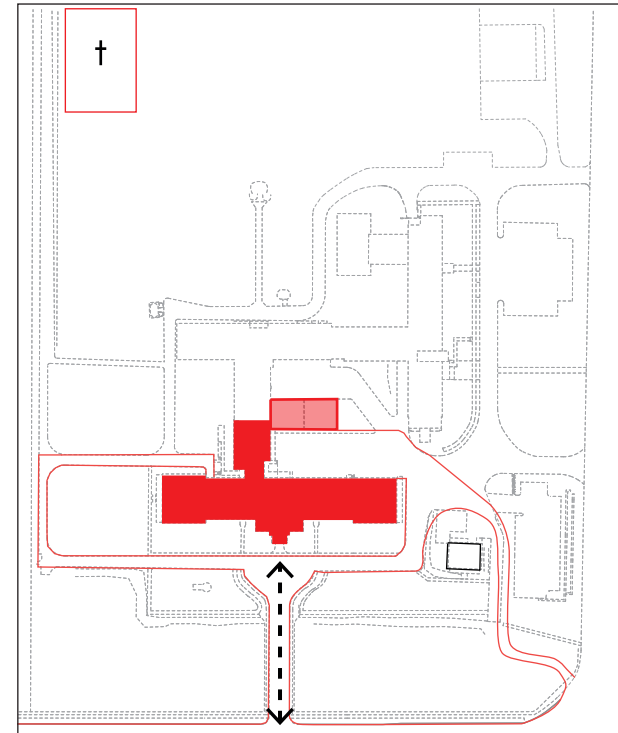
1900

En 1900, les soeurs font l'acquisition de l'ancienne ferme Allan, occupée majoritairement par des champs agricoles et un verger.

Les soeurs rebaptisent l'endroit ferme Saint-Joachim.

Plusieurs bâtiments d'origine sont démolis, mais la maison du chapelain demeure sur place.

En 1902, le cimetière paroissial est établi à l'ouest de la propriété des soeurs sur la rue Provost.

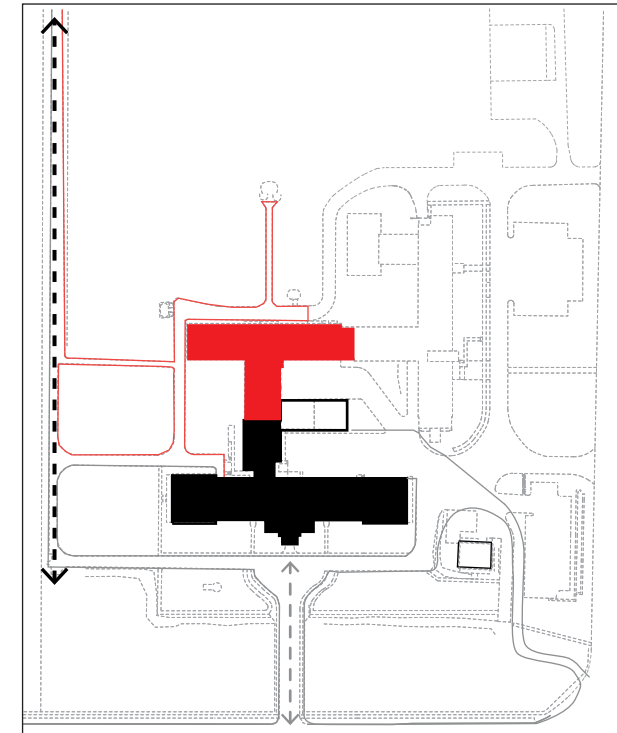


1906

En 1906, c'est le début de la construction de l'aile A, appelée Mont-Sainte-Anne. Cette aile fait office de noviciat et d'administration générale.

L'aile A abrite notamment la chapelle, qui s'élève sur deux étages avec tribunes latérales et compte 400 places.

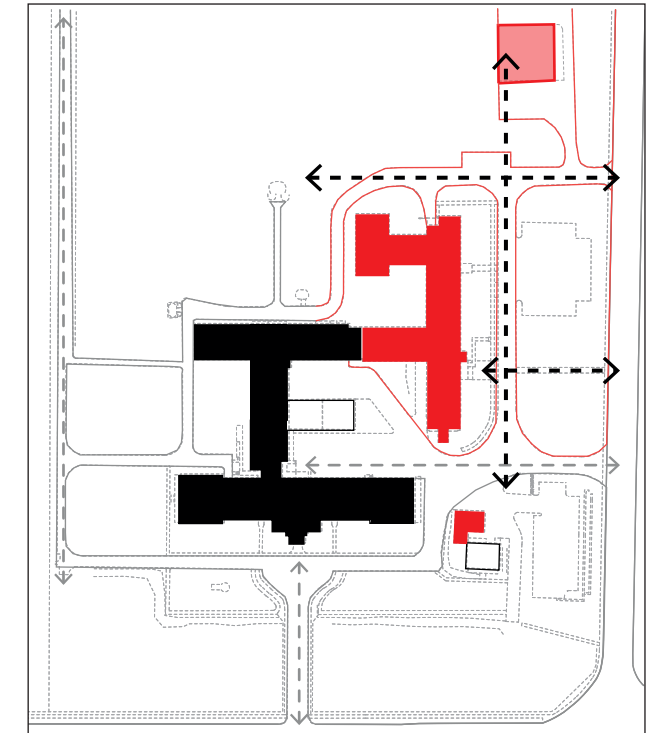
En 1929, a lieu la bénédiction du cimetière des religieuses, situé derrière la propriété.



1936

En 1936, l'aile B est ajoutée au Mont-Sainte-Anne pour loger l'infirmerie générale et le séniorat.

Le cimetière des soeurs est agrandi.



1967

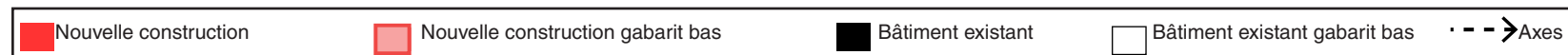
En 1963, un garage avec entrepôt frigorifique est construit pour les pommes et les légumes au nord de la propriété, près de l'avenue Esther-Blondin.

En 1967, la nouvelle infirmerie des Soeurs, l'aile C, est ajoutée à l'ensemble conventuel du côté de l'avenue Esther-Blondin.

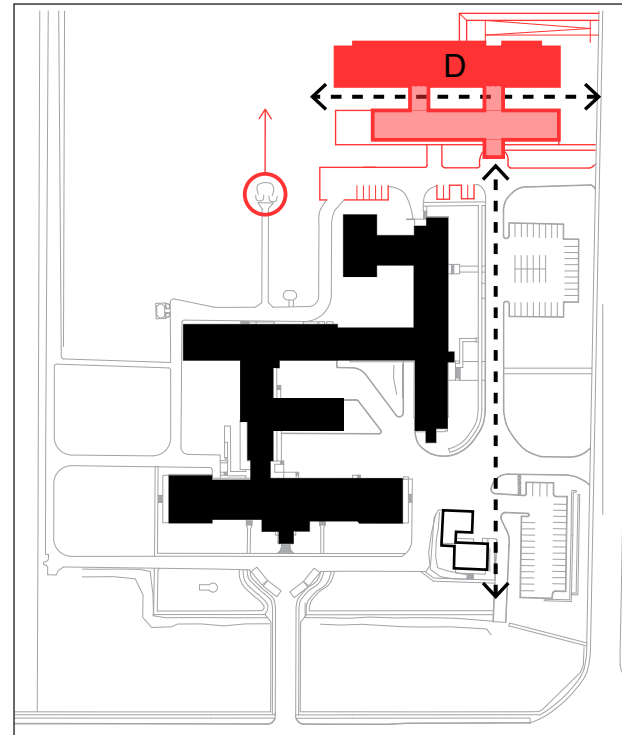
L'aile C comporte la piscine intérieure et les archives.

Un terrain de stationnement est également aménagé entre l'avenue Esther-Blondin et la nouvelle aile.

LÉGENDE



5.5.3 Phasage nouveau projet



Phase 1 (2019-2020)

La première phase du projet sera la démolition du garage avec entrepôt frigorifique suivi par la construction de la nouvelle résidence des Soeurs.

Le bâtiment cherche à mettre en valeur les qualités exceptionnelles du site tout en respectant les idées mères de communauté, ouverture sur la ville, simplicité, paix, et lumière. Sa programmation est modulaire et évolutive.

La nouvelle résidence des soeurs s'implante sur le site comme terminaison de l'axe nord-sud.

Typologie

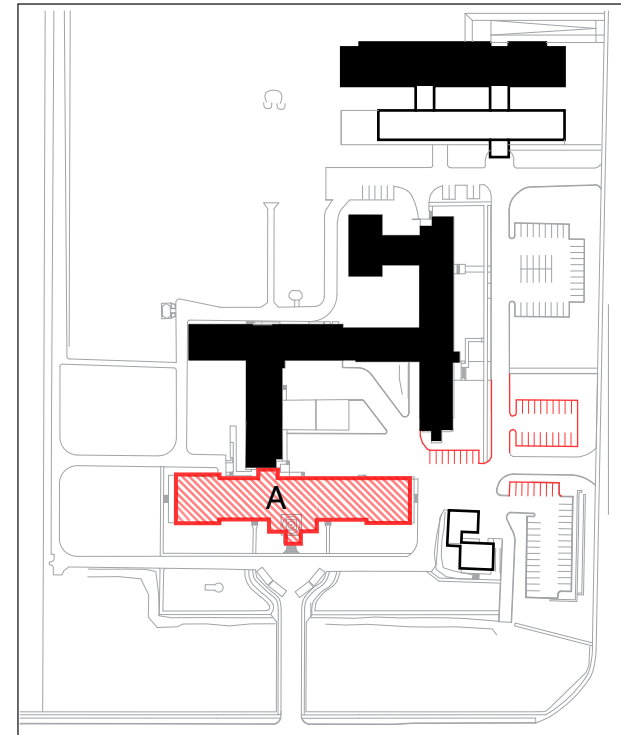
83 chambres
42 studios
27 logements d'une chambre à coucher
3 logements de 2 chambres à coucher

Stationnement

nombre de case stationnement existants enlevés: 7
nombre de case stationnement ajoutées: 9
nombre de case stationnement intérieures ajoutées: 54
nombre de case stationnement totales ajoutées: 56

Hauteur bâtiment D : 7 étages

LÉGENDE



Phase 2a

L'aile A, construite en 1906, possède des espaces et artefacts d'une grande qualité architecturale.

Cette aile sera transformée en appartements privés, dont 25% seront prévus pour les grandes familles.

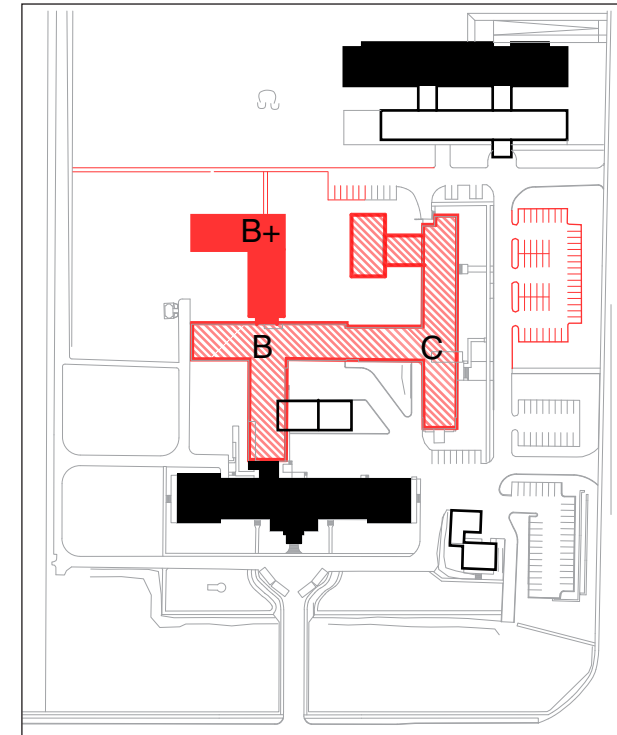
Typologie

19 logements d'une chambre à coucher
38 logements de 2 chambres à coucher
14 logements de 3 chambres à coucher
2 logements de 4 chambres à coucher

Stationnement

nombre de case stationnement existants enlevés: 0
nombre de case stationnement ajoutées: 36
nombre de case stationnement totales ajoutées: 36

Hauteur bâtiment A : 5 étages



Phase 2b

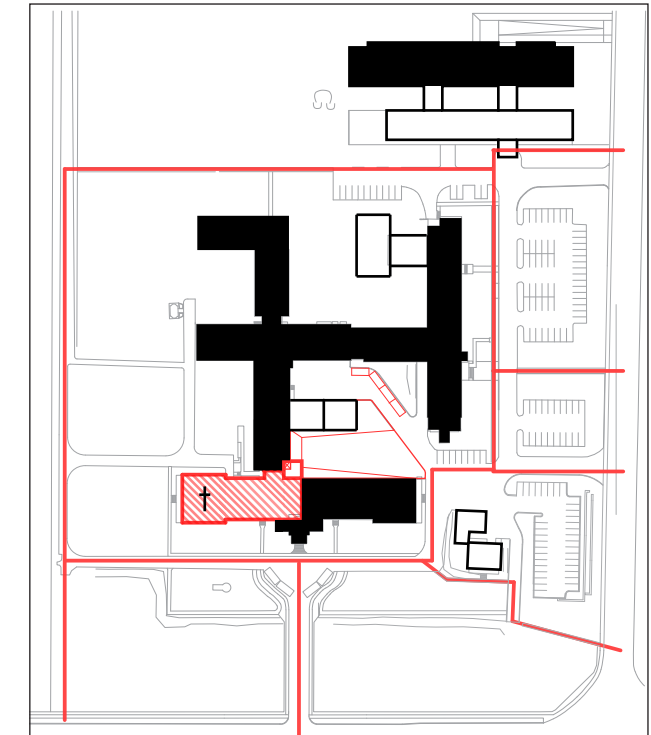
Les ailes B, C et B+ seront aménagées en logements communautaires selon les normes du Volet II d'Accès Logis pour personnes en perte d'autonomie légère.

Une extension au bâtiment B sera construite en continuité avec la volumétrie des ailes existantes.

Typologie

2 studios
222 logements d'une chambre à coucher
17 logements de 2 chambres à coucher
nombre de case stationnement existants enlevés: 38
nombre de case stationnement ajoutées: 58
nombre de case stationnement totales ajoutées: 20

Hauteur bâtiments existants B et C : 5 étages
B+ : 8 niveaux



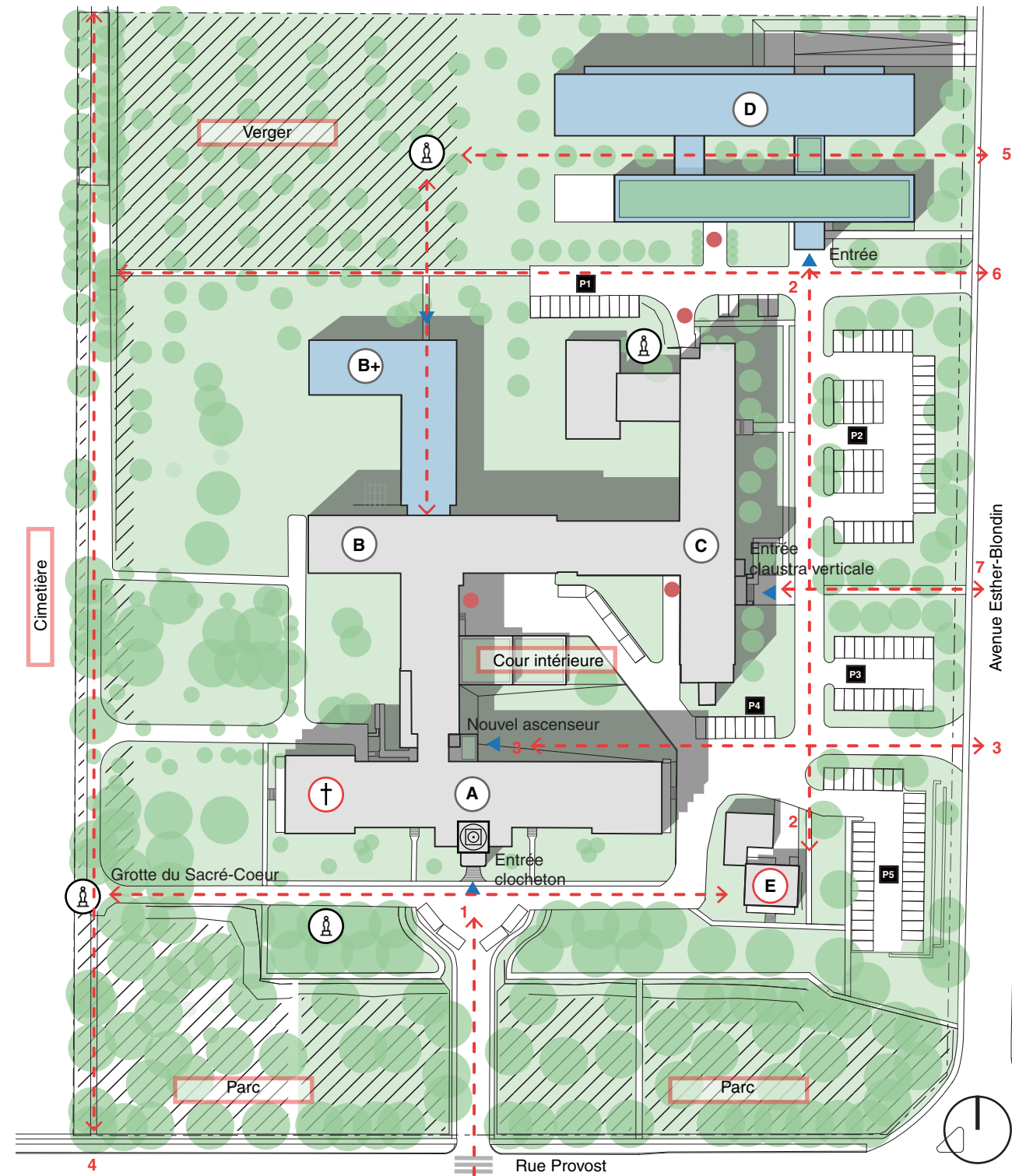
Phase 3

Le site de la Maison mère des Soeurs de Sainte-Anne se distingue par la qualité et le potentiel de ses espaces verts. Le site agit comme un réel parc dans un centre urbain.

Certains de ces espaces seront adaptés pour que les Sœurs ainsi que les résidents puissent en bénéficier. La cour intérieure formée par les ailes A, B, et C devient l'accès principal à la chapelle de l'aile A, transformée en salle communautaire. Ceci assure une animation constante de la cour.

Les autres espaces verts du patrimoine végétal du site - parc, cimetière, verger, autres cours et aires de stationnement - seront reliés par l'entremise d'une promenade muséale à ciel ouvert. L'exposition célèbre et perpétue l'œuvre des sœurs tout en offrant aux citoyens de Lachine des espaces communautaires de qualité.

5.5.4 Plan d'implantation et axes visuels



Plan d'implantation

1:1000

- Bâtiments existants
- Bâtiments proposés
- Parc
- ⦿ Monuments
- Accès services
- Accès principaux
- Axes principaux



Axe 1 | Vue de la Rue Provost sur le clocher central



Axe 2 | Bâtiment D comme terminaison de l'axe visuel du chemin principal



Axe 3 | Vue de la cour intérieure et de l'accès à la Chapelle



Axe 5 | Vue du cloître sur le verger et son lieu de recueil



Axe 5 | Vue d'Esther Blondin sur le verger



Axe 4 | Vue sur le Mont-Sainte-Anne et le boisé

5.6 Projet cadastral



Calculs pour le projet de cadastres - Maison mère de la Congrégation de Sainte-Anne

2017-11-30

	Superficie du lot (m ²)	Superficie de la projection des toits des espaces habitables (m ²)	taux d'implantation	taux d'implantation permis	superficie brute de tous les étages (moins les escaliers, ascenseurs, vides) - le sous-sol*	Coefficient d'occupation	C.O.S. (min/max)
Bâtiment A	9 687	1 959	20%	20%	11 251	1,2	0,2 / 1,0
Bâtiment B, B+ et C	23 501	4 983	21%	20%	27 129	1,2	0,2 / 1,0
Bâtiment D	9 518	2 625	28%	20%	10 403	1,1	0,2 / 1,0
Maison du chapelain	1 639	287	18%	20%	430	0,3	0,2 / 1,0
Parc	19 375						
parc/total	30,4%						
Total	63720,32						

* partie du bâtiment sous le premier étage et dont la moitié ou plus de la hauteur entre le plancher et le plafond est sous le niveau moyen du sol qui entoure le bâtiment.

6

Présentation du projet

- 6.1 Aménagement de la nouvelle résidence des Sœurs**
- 6.2 Aménagement des bâtiments ABC**
- 6.3 Aménagement de la chapelle**
- 6.4 Plan d'aménagement des espaces verts et programmation**
 - 6.4.1 Espaces publics, semi-privés et privés
 - 6.4.2 Promenade Muséale
 - 6.4.3 Transformation de la cour formée par les bâtiments A, B et C
 - 6.4.4 Aménagement des cours semi-privées adjacentes aux bâtiments A, B et C
 - 6.4.5 Verger
 - 6.4.6 Circulation sur le site et accès
 - 6.4.7 Espace cimetière
- 6.5 Connexion à la trame urbaine existante**

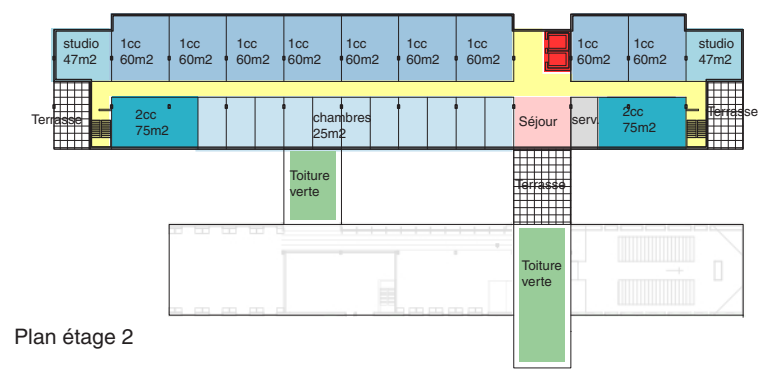
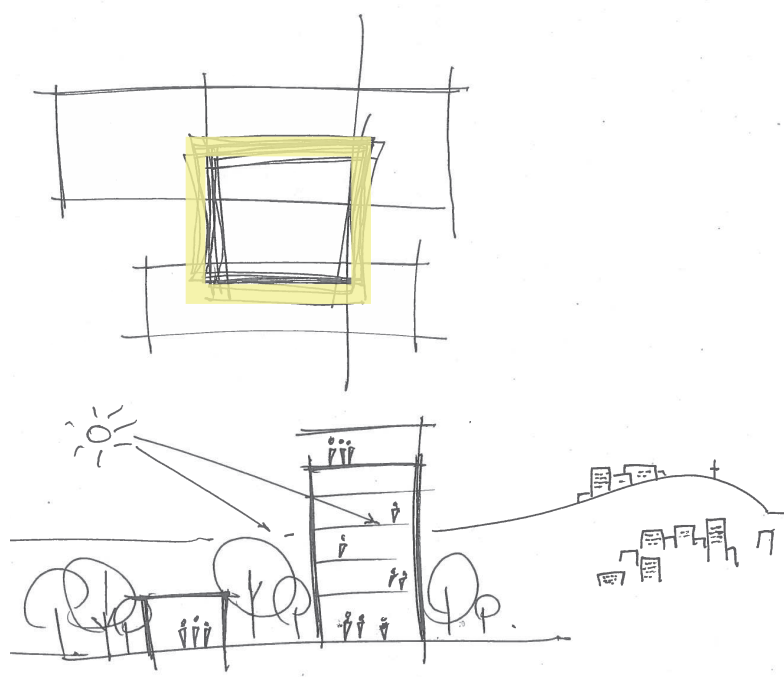
6.1 Aménagement de la nouvelle résidence des soeurs

L'idée génératrice de la nouvelle résidence des soeurs s'inspire de la forme du cloître. Permettant de circuler dans un espace protégé autour d'une cour intérieure, cette forme permet à la fois d'intégrer un espace vert à l'intérieur des limites du bâtiment tout en exposant le mouvement des habitants au sein du projet. L'effet rassembleur d'un espace central permet de placer les unités d'habitation ainsi que les éléments programmatiques communs autour d'un jardin qui devient le cœur du projet.

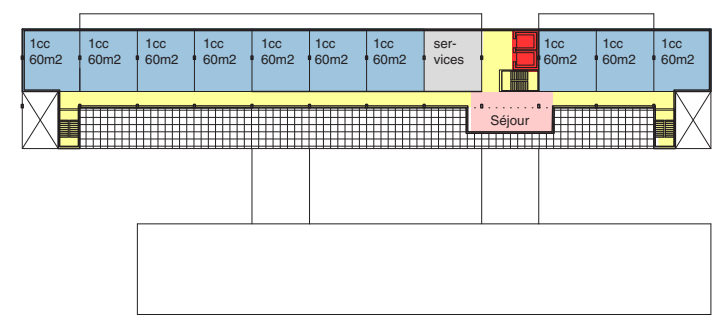
Le bâtiment cherche à mettre en valeur les qualités exceptionnelles du site tout en respectant les idées mères de **communauté, ouverture sur la ville, simplicité, paix, et lumière.**

Sa programmation est modulaire et évolutive; ainsi la trame structurale et le gabarit des chambres permet la transformation des chambres en studio ou en appartement de deux chambres à coucher.





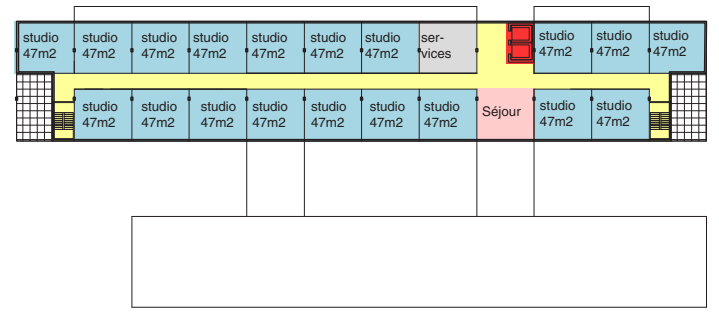
Plan étage 2



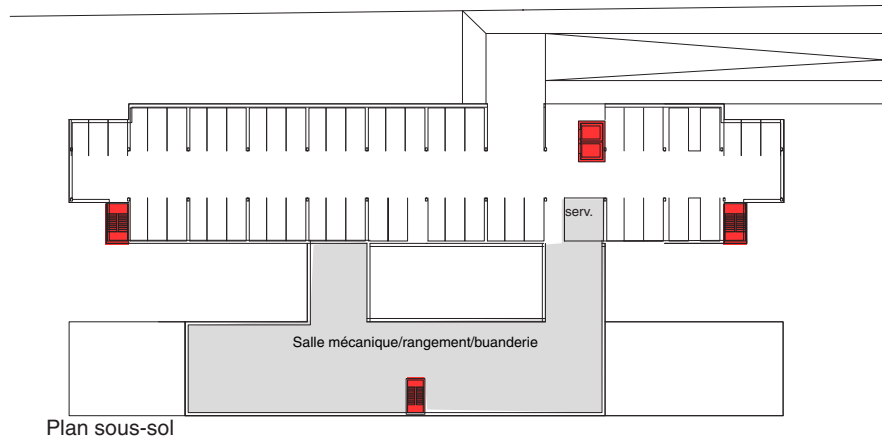
Plan étage 7



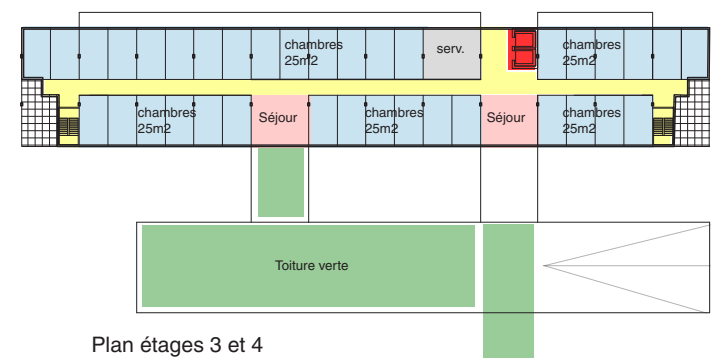
Plan rez-de-chaussée



Plan étages 5 et 6



Plan sous-sol



Plan étages 3 et 4

Tableau synthèse des unités

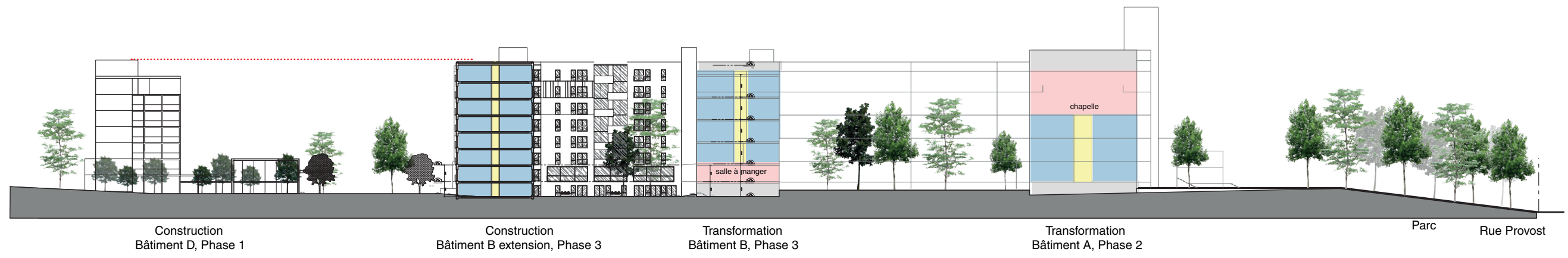
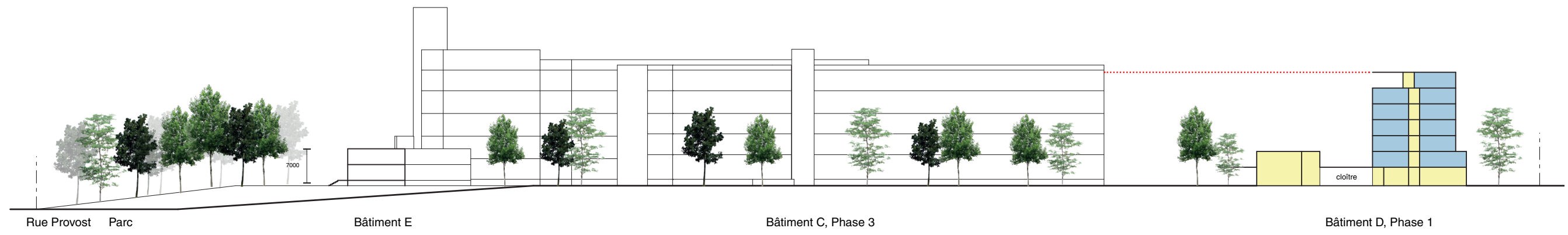
Unités	SS	RDC	2	3&4	5&6	7	Total
Chambres			11	36			83
Studios		2	2		19		42
Logements 1cc		7	9			11	27
Logements 2cc		1	2				3
Espaces de service							
Espaces de circulation							
Espaces communs							

Stationnements intérieurs

Cases handic.	petites voitures	voitures	Total
4	6	44	54

Plans de la nouvelle résidence des Soeurs 1:1000

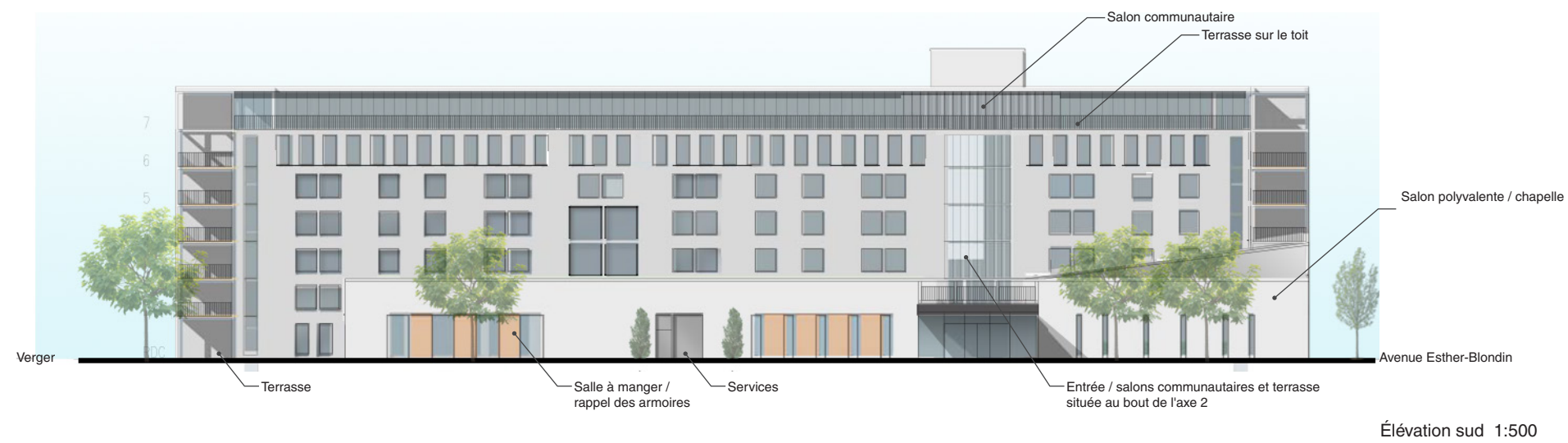
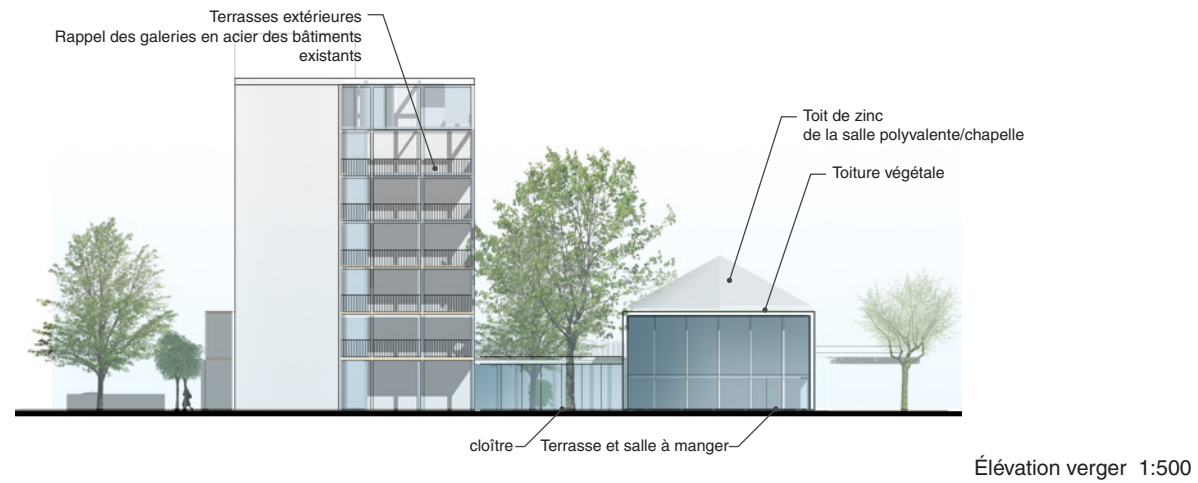
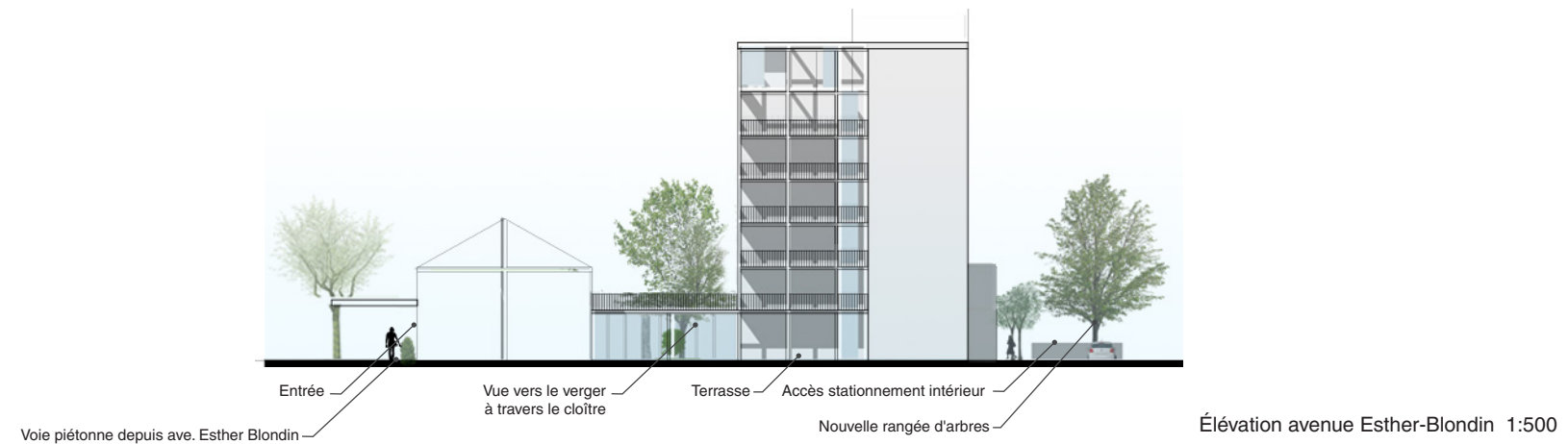




Coupes du site

1:800

NB.: Les hauteurs des bâtiments ont été prises directement du recueil CAD de la Ville de Montréal, et peuvent ainsi être sujettes à de légères imprécisions.



Clocheton et toitures - couleur zinc



Galleries de l'aile A



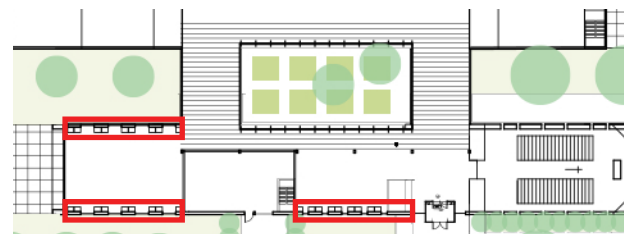
Des éléments de la mémoire des soeurs (grandes armoires de bois massif) se manifestent vers l'extérieur à travers les façades.

Volumétrie et façades Étude de précédents

La volumétrie du bâtiment D est composée de deux ailes de hauteurs différentes. La première aile d'un étage, inclut les espaces communautaires (entrée, salle polyvalente, salle à manger et cuisine). Elle est conçue à l'échelle du piéton et établit un dialogue avec le gabarit de la maison du chapelain.

La seconde aile, de 7 étages, contient principalement les chambres et les salons communautaires. La matérialité des garde-corps et de la toiture de la nouvelle salle polyvalente/chapelle font un rappel aux galeries et corniches de couleur zinc des bâtiments existants.

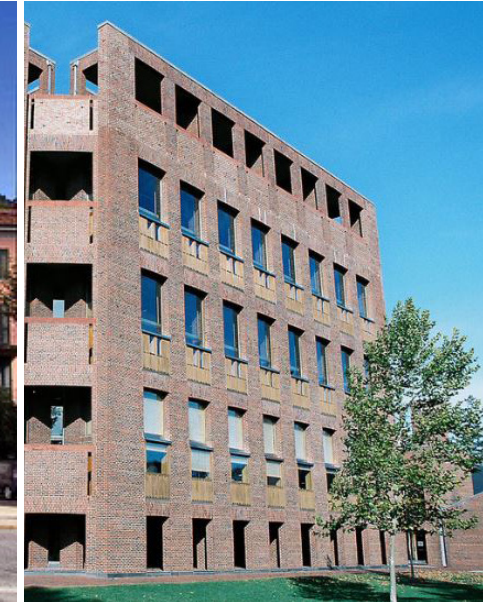
Au rez-de-chaussée les espaces s'articulent autour du cloître et offrent une variété d'aménagements paysagers: bassins d'eau longeant la salle polyvalente, espace vert sécurisé à l'intérieur du cloître pour les personnes en perte d'autonomie, terrasse communautaire donnant sur le verger. Une grande partie de la toiture du volume le plus bas est végétalisée.



Réutilisation des armoires de bois existantes dans la fenestration et les murs des salles communes de la nouvelle résidence



Casa del Popolo , Como, Lombardy, Italy, par Giuseppe Terragni



Bibliothèque Exeter de Louis Kahn - Fenestration



Bibliothèque Exeter de Louis Kahn - Des éléments intérieurs se manifestent vers l'extérieur, dévoilant de l'information sur l'activité interne

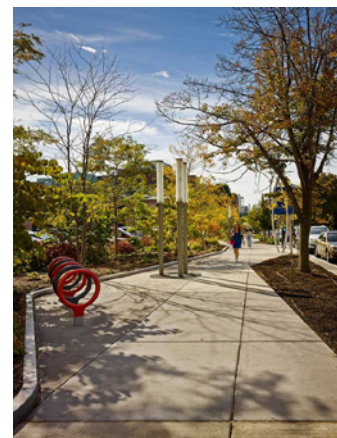


Perspective - Vue depuis avenue Esther-Blondin vers Bâtiments B+ et D

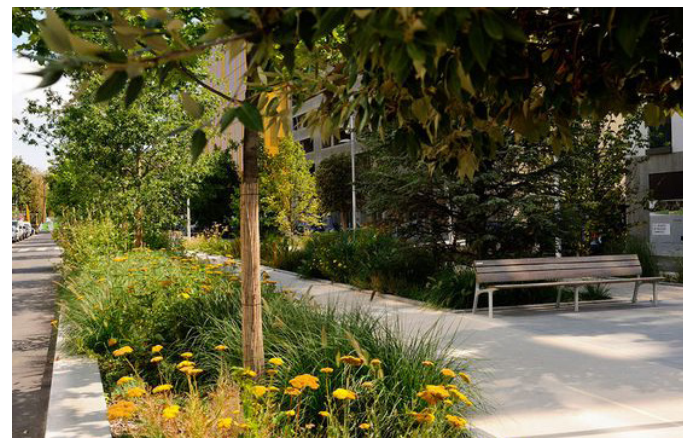
Entrée bâtiment D

À l'instar des campus universitaires et hospitaliers (Université de Montréal, McGill, l'hôpital Royal Victoria, hôpital Hôtel-Dieu), les entrées principales de l'ensemble conventuel, implantées au centre d'un espace vert, s'adressent à celui-ci. L'espace vert agit comme un filtre entre les rues et la maison mère, un noyau autour duquel les différentes entrées sont réparties. Les entrées véhiculaires depuis la rue sont ainsi réduites au minimum.

Comme le bâtiment C, un accès piéton bien visible de la rue, encadré par de la végétation, mène le piéton de l'avenue Esther Blondin jusqu'à l'entrée principale du bâtiment D.



Exemple d'allée piétonne, Parc linéaire Ellicott, Campus médical de Buffalo Niagara, New York



Précédent: aménagement paysager - requalification du chemin piéton - revitalisation du site Renault, France.



Vue de l'entrée de l'aile C à partir de l'avenue Esther-Blondin



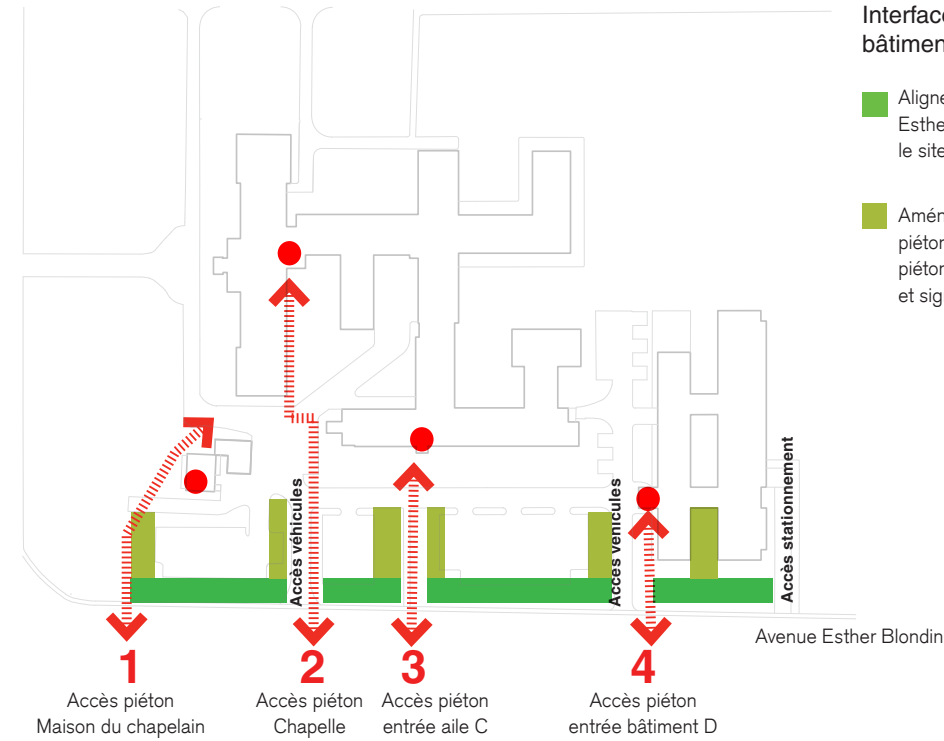
Perspective - Vue vers l'entrée du nouveau bâtiment D

Définition du statut de l'avenue Esther-Blondin - Interface entre la rue, le site et le bâtiment.

L'avenue Esther-Blondin est donc animée par une série de 4 entrées piétonnes dirigeant le piéton vers différentes entrées du projet (maison du chapelain, entrée de la chapelle, entrée de l'aile C et entrée du nouveau bâtiment des soeurs).

Les entrées véhiculaires sur le site sont par conséquent limitées à deux et l'accès au stationnement intérieur s'effectue à l'extrémité nord du site.

Les passages piétons, stationnements et entrées véhiculaires sur le site seront encadrés et revalorisés par de nouveaux aménagements paysagers.



Étude de précédents



Vue vers l'entrée du Centre Canadien d'Architecture



Vue vers l'entrée du Centre Canadien d'Architecture



Vue aérienne du collège Villa-Maria



Bibliothèque de Droit, Université McGill (1997, architecte Dan Hanganu architectes). L'entrée principale s'adresse au jardin et non à la rue

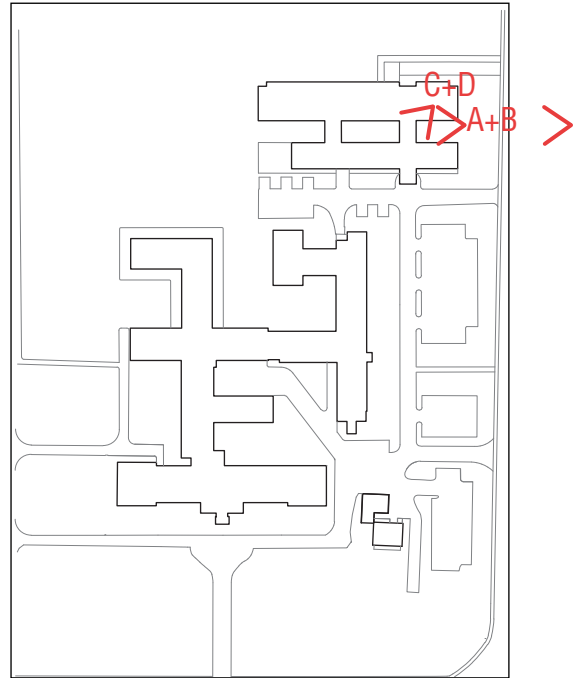


Vue de la façade du bâtiment sur la rue

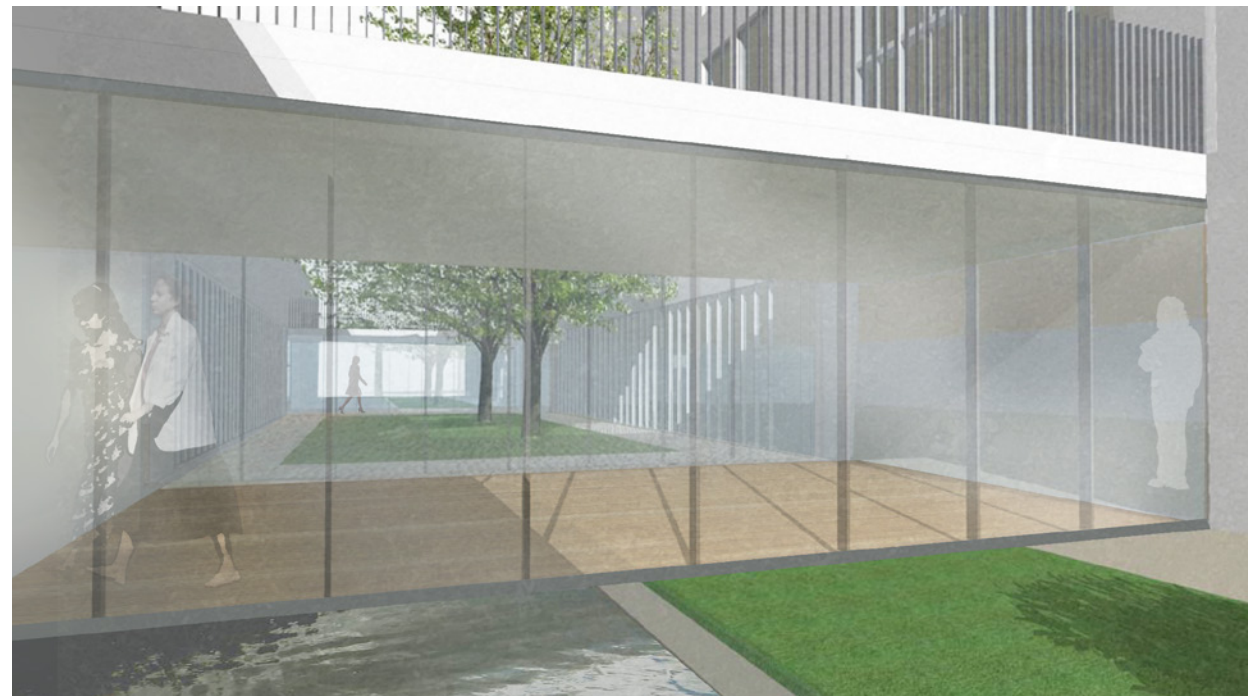


Vue de l'accès piéton depuis la rue vers l'entrée de la bibliothèque

Bâtiment D - Vues privilégiées



A - Vue toiture jardin vers le verger



B- Vue sur le cloître : exposition des circulations intérieures et percée visuelle de la rue jusqu'au verger





C - Vue vers le Mont-Royal et Oratoire Saint-Joseph depuis le toit terrasse



D - Vue du toit terrasse sur l'ensemble conventuel et le clocheton

6.2 Aménagement des bâtiments ABC

Dans leur état actuel, les ailes A, B et C du couvent comportent un noviciat, une administration générale, un séniort, une infirmerie ainsi que plusieurs chambres. Le transformation de ces espaces en logements communautaires sera réalisée en plusieurs phases.

Dans la première phase, le bâtiment D, la nouvelle résidence des sœurs, sera construit de manière évolutive. Il comportera ± 83 chambres, 42 studios et 30 appartements, ainsi que plusieurs aires des services.

Dans la deuxième phase, le bâtiment A sera aménagé en appartements privés. Au total, il inclura ± 73 appartements, dont 25% seront prévus pour de grandes familles. Ces logements sont aménagés de façon à respecter l'architecture existante et des espaces intérieurs. De plus, ± 241 logements pour personnes en perte d'autonomie légère seront aménagés dans les bâtiments B, l'extension B+ et le bâtiment C selon les directives du volet II d'Accès Logis.

Dans la troisième phase, la chapelle de l'aile A sera transformée en lieu public multifonctionnel accessible depuis la cour intérieure à l'est du site.

La dernière phase sera dédiée à l'aménagement de la maison du chapelain, avec fonction à déterminer.

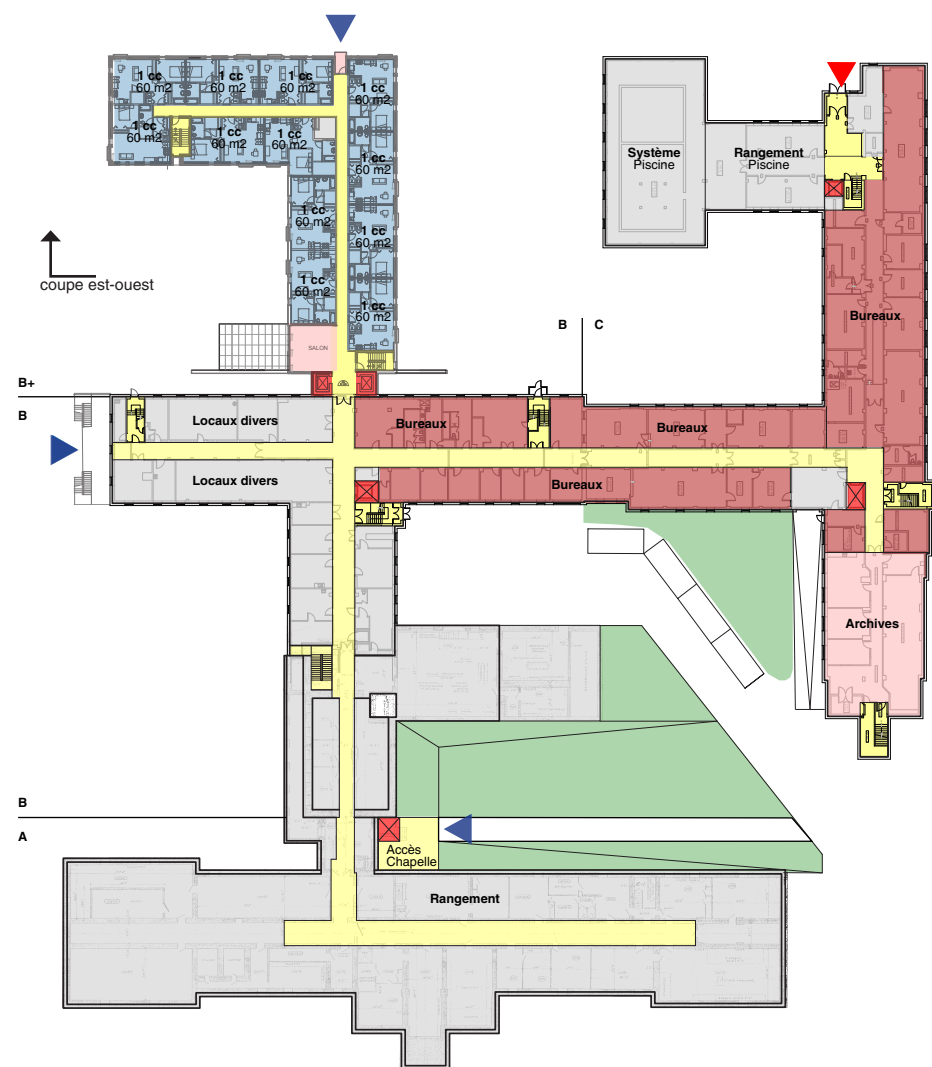


	Espaces de service
	Espaces de circulation
	Espaces communs
	Bureaux

- ▶ Entrée
- ▶ Entrée livraisons

Tableau synthèse

Unités	A	B	B+	C	Total
Studios				2	2
Logements 1cc	19	56	94	72	241
Logements 2cc	38	8		9	55
Logements 3cc	14				14
Logements 4cc	2				2
Total	73	64	94	83	314



Plan Rez-de-jardin

Unités	A	B	B+	C	Total
Studios					
Logements 1cc			12		12
Logements 2cc					
Logements 3cc					
Logements 4cc					

Plan des bâtiments A, B, B+, C 1:1000



Plan rez-de-chaussée

Unités	A	B	B+	C	Total
Studios					0
Logements 1cc	4	4	10	6	21
Logements 2cc	8			3	11
Logements 3cc	3				3
Logements 4cc					0





Plan étage 2

Unités	A	B	B+	C	Total
Studios					0
Logements 1cc	6	13	12	17	48
Logements 2cc	9	2		1	12
Logements 3cc	2				2
Logements 4cc					0



Plan étage 3

	A	B	B+	C	Total
					0
	5	13	12	17	47
	9	2		3	14
	3				3
					0



Plan étage 4

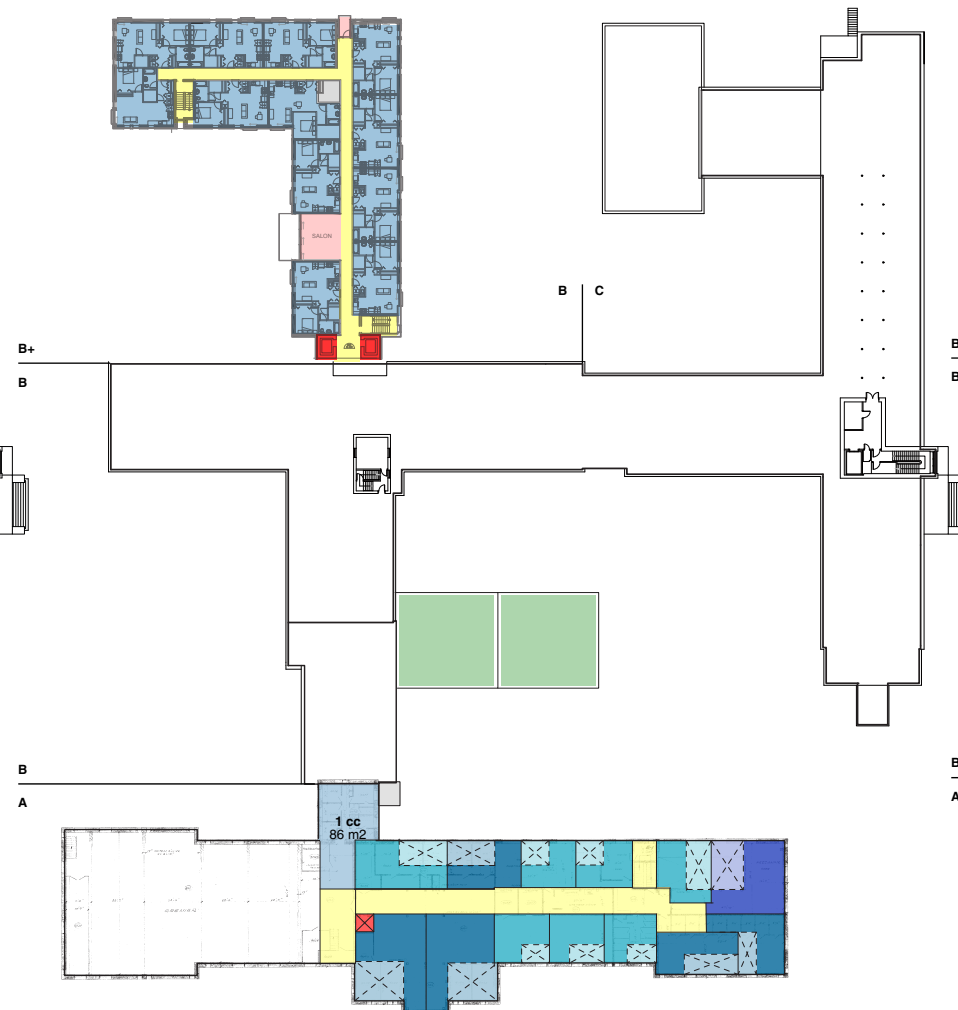
	A	B	B+	C	Total
				1	1
	3	13	12	16	44
	5	2		1	8
	1				1
	1				1





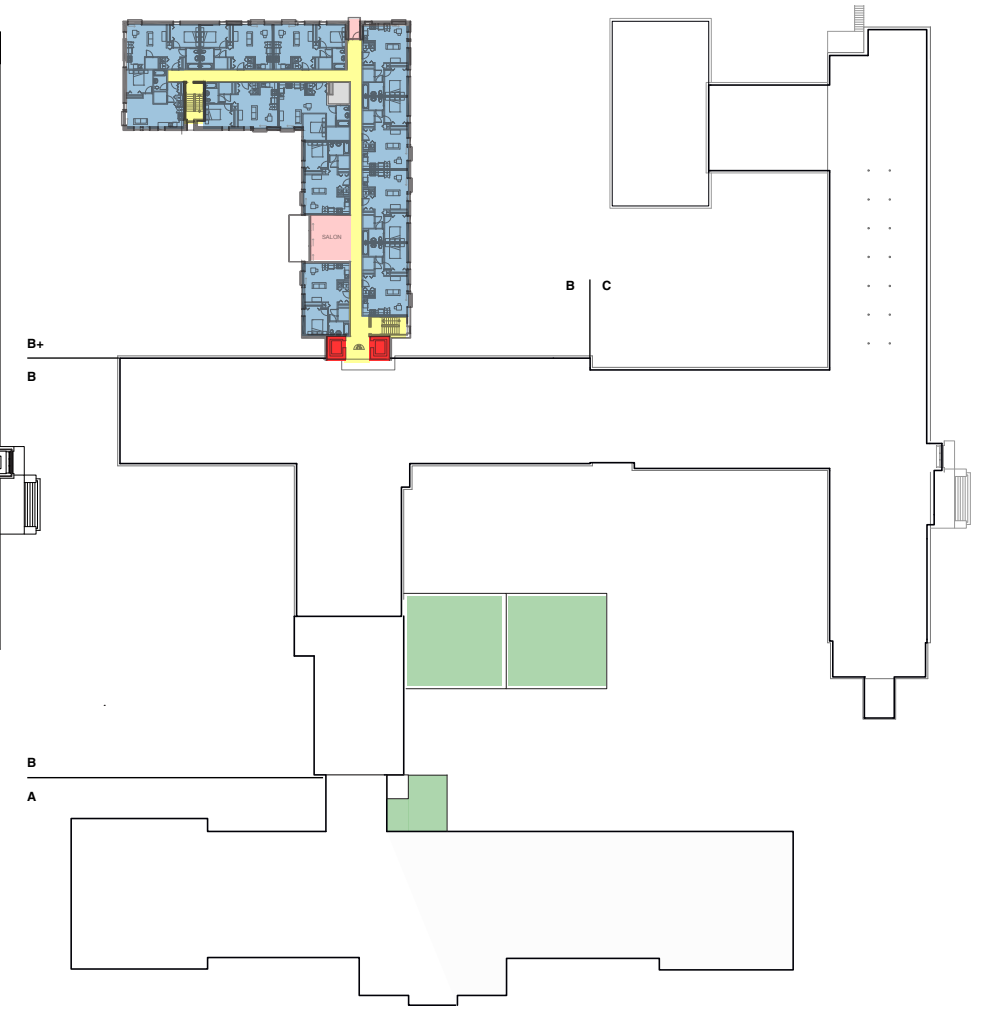
Plan étage 5

Unités	A	B	B+	C	Total
Studios				1	1
Logements 1cc		13	12	16	41
Logements 2cc	7	2		1	10
Logements 3cc	5				5
Logements 4cc	1				1



Plan étage 6

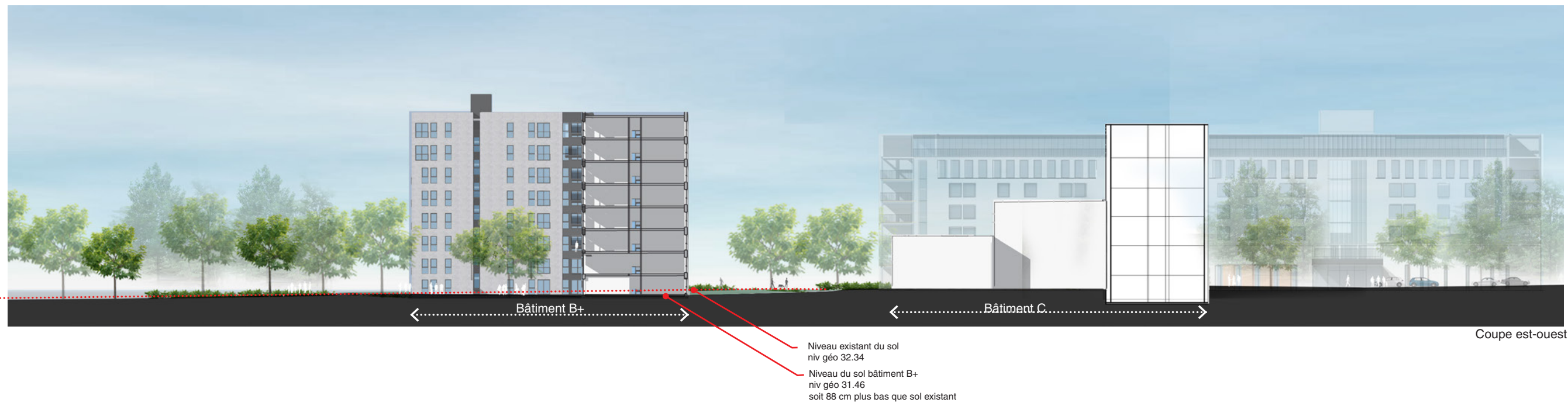
	A	B	B+	C	Total
					0
	1		12		13
					0
					0
					0



Plan étage 7

	A	B	B+	C	Total
					0
			12		12
					0
					0
					0







Fenestration verticale foncée - Bâtiment C



Traitement de façade vertical du bâtiment C, exprimant l'escalier



Fenestration dynamique dans l'alignement linéaire de la façade du bâtiment B



Fenestration dynamique dans l'alignement linéaire de la façade du bâtiment B



Jonction arrière entre bâtiments B et C



Jonction verticale avant entre bâtiments B et C pour estomper le non-alignement des étages

Traitement des façades / Jonction nouveau/existant

L'extension Volet II (B+) se greffe directement à l'aile B afin d'assurer un lien fonctionnel pour les services de la salle à manger et aires communes. Afin d'assurer une cohérence au niveau du gabarit et de la viabilité de la nouvelle aile, le nouveau bâtiment de 8 étages est de même hauteur que le bâtiment B de 6 étages. Les rez-de-jardins et les RDC communiquent de plain-pied et les étages supérieurs sont reliés par des escaliers de quelques marches.

Une terrasse est ajoutée directement à la salle-à-manger de l'aile B afin de donner accès au jardin et permettre aux gens à mobilité réduite de manger à l'extérieur.

L'articulation des façades est conçue dans le respect de l'architecture existante: matériau minéral gris et fenestration linéaire avec certaines ponctuations au niveau des espaces communs pour plus de vues et de lumière.

La verticalité et la couleur plus foncée de certaines fenestrations de l'aile C sont empruntées pour ponctuer les entrées et circulations verticales.

Le traitement des jonctions entre les façades existantes et les nouvelles façades s'inspire du traitement vertical qui relie le bâtiment B au bâtiment C. Les bâtiments B et C ayant eux aussi des années de construction et hauteurs d'étages différentes.



Vue avant - Jonction entre bâtiment B et B+



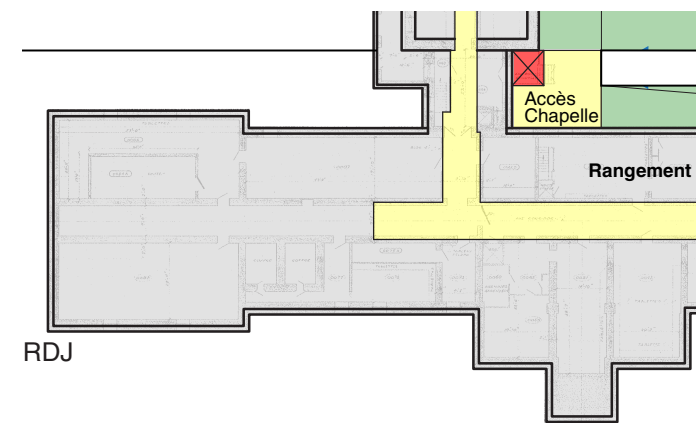
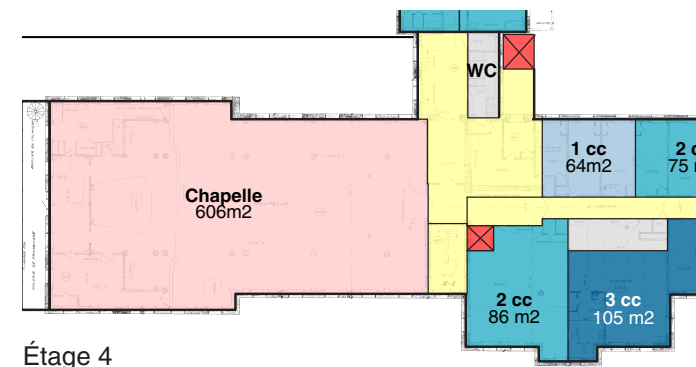
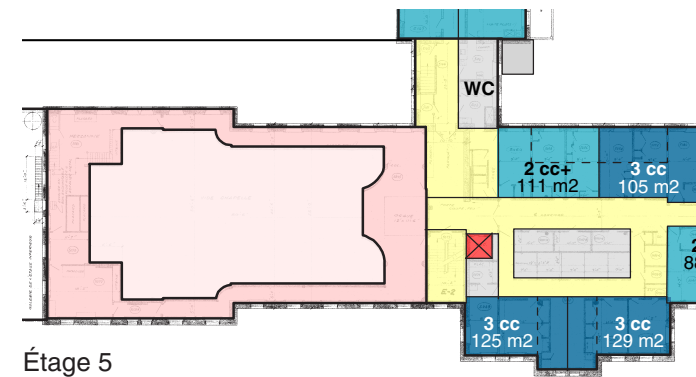
Vue arrière - Jonction entre bâtiment B et B+

6.3 Aménagement de la chapelle

La chapelle du Mont-Sainte-Anne, localisée au quatrième étage de l'aile A, deviendra un espace événementiel partagé par la communauté. Son entrée se fera au niveau du sous-sol du bâtiment et sera placée du côté de la cour intérieure. Un ascenseur permettra d'amener le public vers ce lieu qui sera desservi par un hall, servant comme espace de transition entre les unités d'habitation et le lieu public.



Nouvelle entrée pour le public pour la chapelle de l'aile A

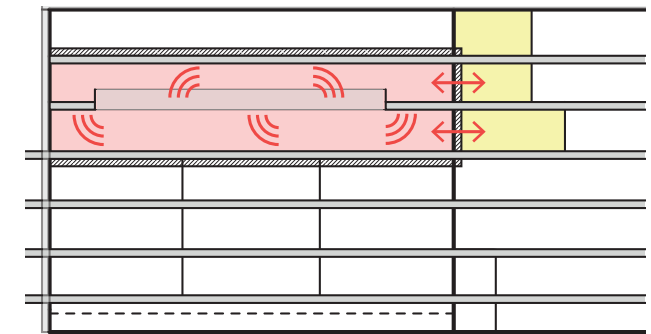


Une vocation socioculturelle pour la chapelle

La chapelle est un espace doté d'éléments ornementaux spectaculaires d'inspiration baroque mettant en avant des matériaux riches, de nombreuses couleurs et utilisant la lumière. Située au quatrième étage de l'aile A, elle sera ouverte au public pour diverses activités culturelles et événementielles. Ses détails architecturaux seront conservés dans le but de transmettre l'histoire du lieu dans ses nouvelles fonctions d'espace communautaire. Les futurs propriétaires maintiendront l'esprit d'échange et de rencontre que représente cet endroit stimulant et inspirant, en y privilégiant des activités respectueuses de sa vocation première. La chapelle sera ouverte aux résidents et à la communauté.



Vue 1 - Transformation de la cour formée par les bâtiments A, B, C



La chapelle transformée en salle polyvalente sera acoustiquement isolée pour assurer la quiétude des unités y étant adjacentes.



Exemple de concert traditionnel Croate dans la chapelle (2017)

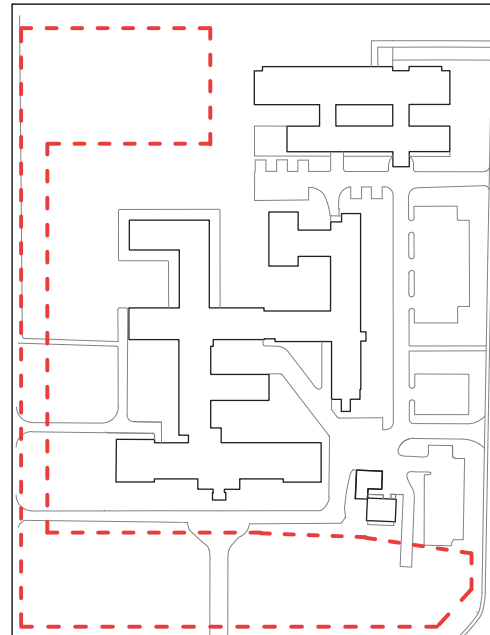
6.4 Plan d'aménagement des espaces verts et programmation

6.4.1 Espaces publics, semi-privés et privés

Le parc public

Afin de renforcer les liens entre le couvent, le secteur résidentiel et l'école se trouvant directement au sud, il est proposé que les parties sud, ouest, et nord-ouest du site soient aménagées en parc public municipal. Environ 20% du terrain seront cédés pour fins de parc. Sur cette portion du site, des arbres matures, même parfois centenaires, sont en abondance. La partie sud et la partie nord seront liées par une allée d'arbres matures qui longe le cimetière catholique de Lachine à l'ouest.

Afin de garder l'esprit de détente et de quiétude actuelles et de réduire les coûts d'infrastructures et d'entretien, il est proposé d'intervenir minimalement sur le site du futur parc en implantant que du mobilier fonctionnel, comme des bancs, réceptacles à matières résiduelles, tables à pique-nique et d'exclure les terrains de sports.



Site devant aile A



Monument Mère Marie-Anne Blondin



Site devant maison du chapelain



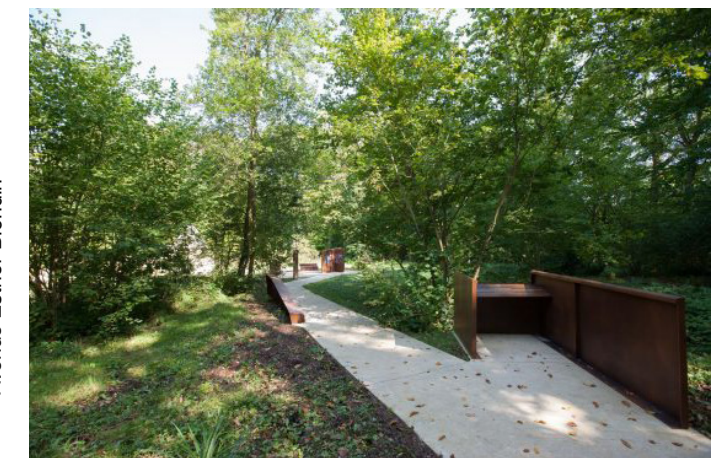
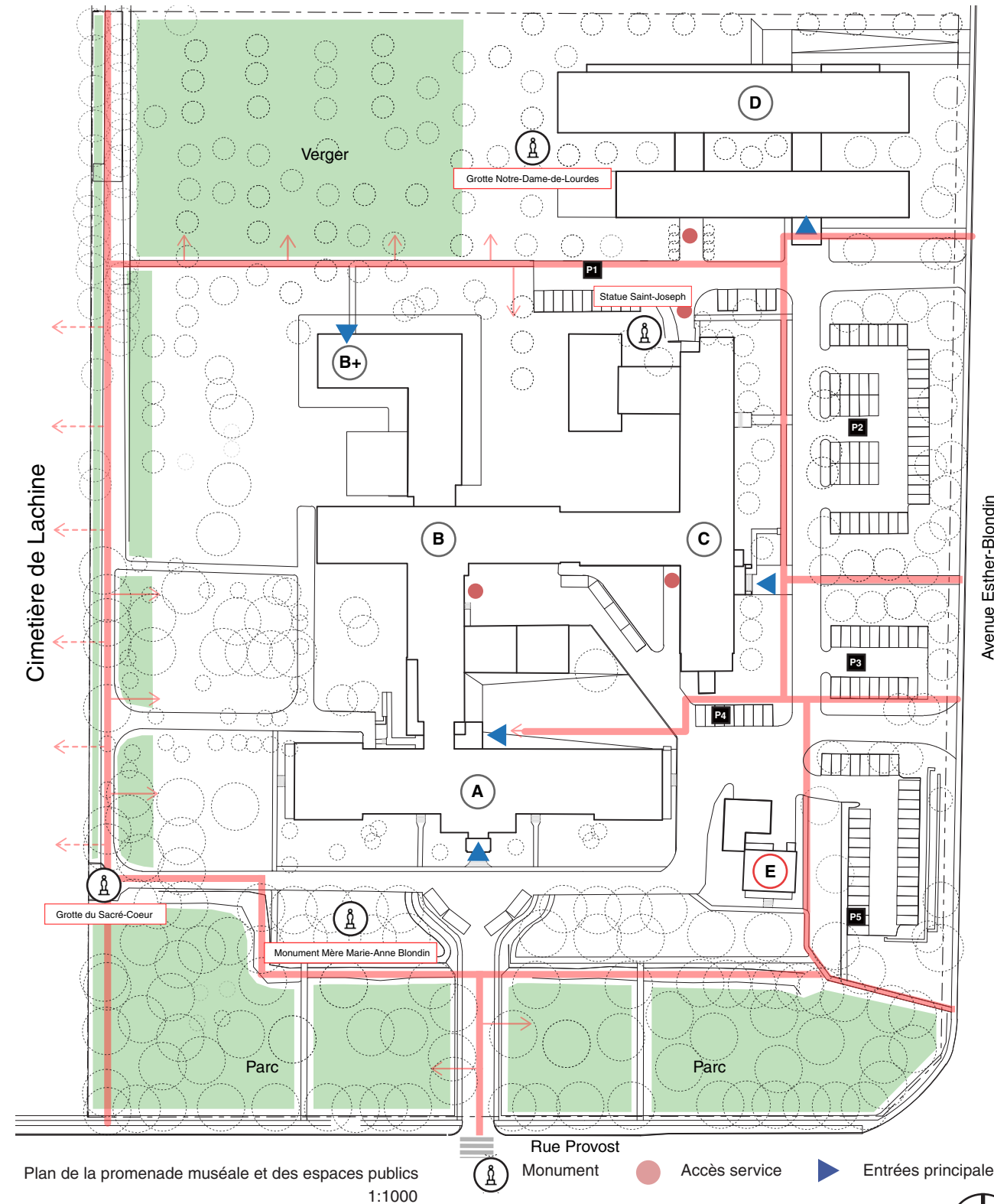
Site devant aile A

6.4.2 Promenade Muséale

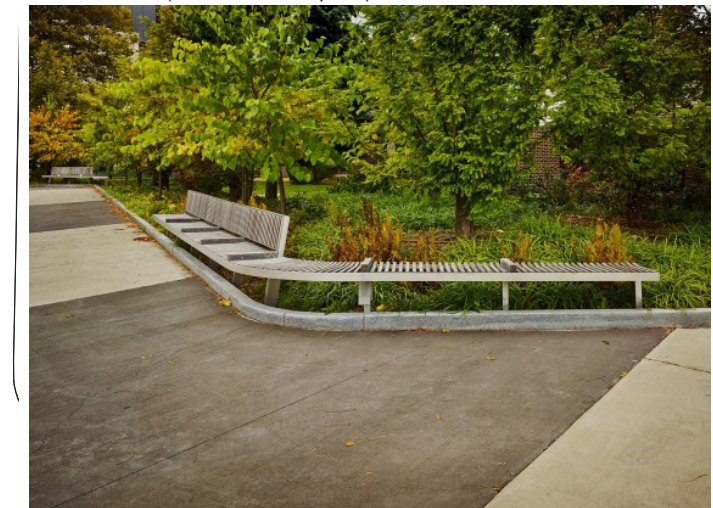
En automne 2014, le centre Historique des Sœurs de Sainte-Anne ferme ses portes au public.

Pour assurer la continuité de cette vocation d'interprétation historique, une promenade muséale sera aménagée à même le complexe pour faire découvrir le site et son histoire à la communauté. Cette exposition à ciel ouvert longera les bâtiments de l'ensemble conventuel et connectera les zones végétales. Notons que les deux artéfacts de grande importance que sont le monument en hommage à la bienheureuse Marie-Anne Blondin, ainsi que la grotte du Sacré-Cœur, seront partie intégrante de la promenade. Accessible par 3 différentes entrées, la promenade formera une boucle autour du site, bordant bâtiments, espaces verts, monuments, et cours intérieures. L'exposition célébrera et perpétuera l'œuvre des Sœurs tout en offrant aux citoyens de Lachine des espaces communautaires de qualité.

L'aménagement de cette promenade muséale s'inspire en partie du rapport arboricole effectué par la firme Jean Lamontagne Arboriculture en été 2016. Une synthèse de cette étude se trouve en annexe du présent document.



Exemple de promenade scénographique et mobilier dans l'abbaye de Villers-la-Ville (source: Le Pamphlet)



Exemple de mobilier urbain - Parc linéaire Ellicott au campus médical de Buffalo Niagara, New York

6.4.3 Transformation de la cour formée par les bâtiments A, B et C

Mis à part les espaces explicitement ouverts au public, plusieurs sous-espaces, réservés aux résidents, se dessinent sur le site :

- L'espace entre les ailes C, B et B+ près de la piscine ;
- La cour intérieure ;
- Le coin des ailes B et B+ ;

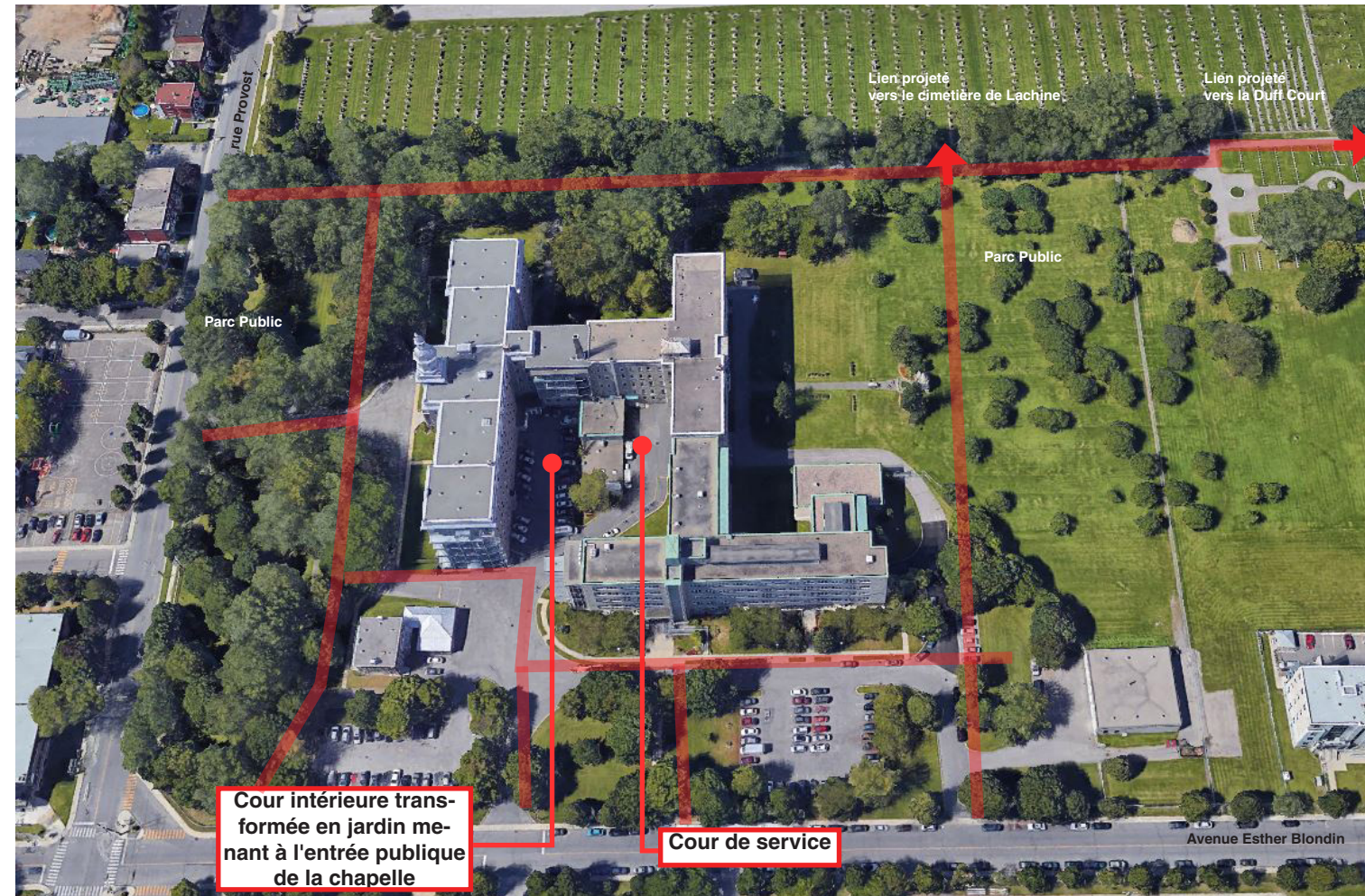
Le traitement de ces espaces devra permettre aux divers usagers de bien lire la nature des espaces: publique, partagée, privée. Les revêtements de sol, plantations et mobiliers contribueront à une meilleure lisibilité de la nature des espaces.

Présentement occupée par un stationnement dans la partie sud et un quai de service dans la partie nord, la cour intérieure formée par la rencontre des ailes A, B et C sera transformée en espace vert. La revitalisation et le verdissement de la partie sud de la cour permettront de valoriser les logements aménagés dans le couvent.

Cet espace servira également de porte d'entrée pour le public vers la chapelle, localisée au 4^e étage de l'aile A. L'accès prendra la forme d'un ascenseur greffé directement sur le couvent, et assurera une animation ponctuelle dans la cour.

Le quai de livraison pour la cuisine centrale situé dans la partie nord de la cour et dissimulé derrière la chaufferie centrale, accueille quinze livraisons par semaine.

Des traverses piétonnes seront aménagées entre la cour intérieure et les aires de stationnement pour pouvoir circuler en sécurité.



Vue aérienne - aménagement des espaces verts et programmation



Vue vers l'emplacement projeté pour la nouvelle entrée publique de la chapelle



Vue de la cour de service actuelle



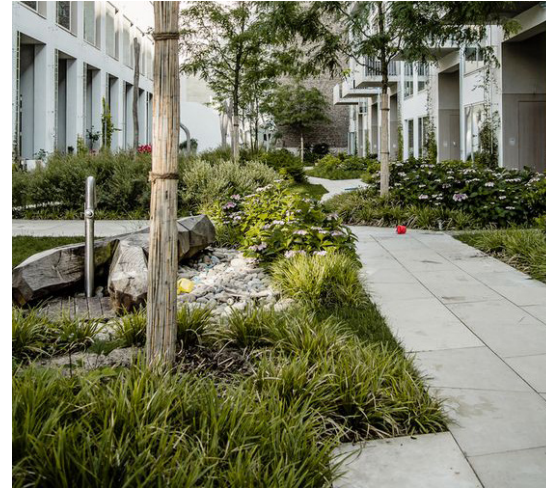
Vue du stationnement



Vue 1 - Transformation de la cour formée par les bâtiments A, B, C - Vue vers l'accès à la chapelle



Exemples aménagement paysager de cours: Redéveloppement du Trapèze Boulogne-Billancourt



BIGyard / Zanderroth Architekten

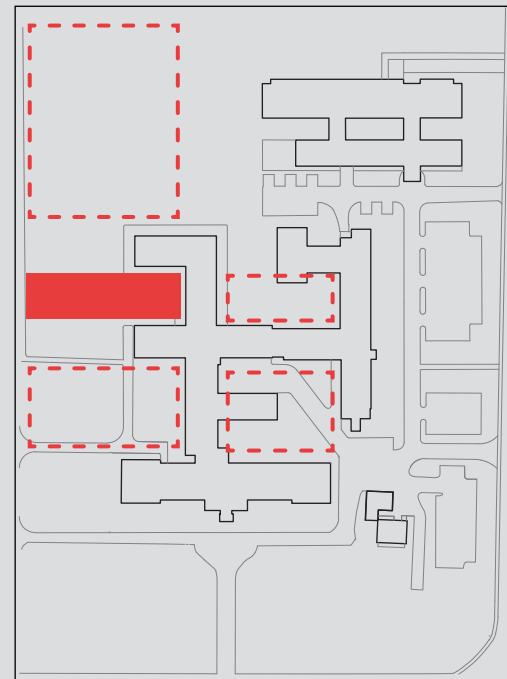


Cour de la Providence (Montréal)

6.4.4 Aménagement des cours semi-privées adjacentes aux bâtiments A,B et C

Le sol de la cour formée par l'extension du bâtiment B est manipulé de façon naturelle et subtile pour permettre l'aménagement d'unités au rez-de-jardin. Ce geste offre la possibilité de regrouper les espaces communautaires intérieurs et extérieurs de plain-pied.

L'aménagement de cette cour est en continuité directe avec les espaces publics existants sur le site.



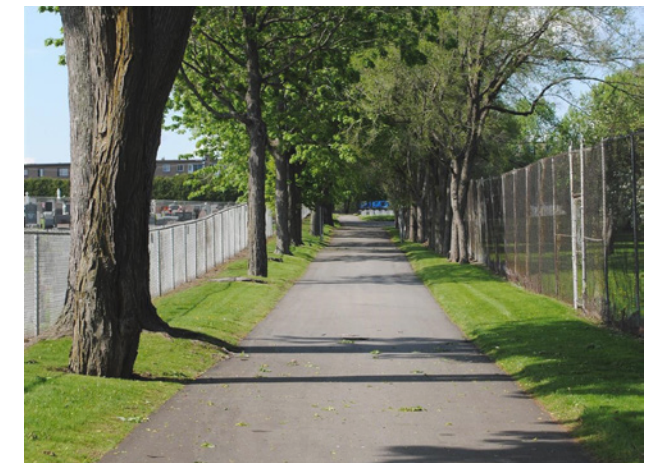
Vue vers l'extension du bâtiment B depuis la promenade muséale



Vue depuis l'aile A



Emplacement proposé pour l'aile B+

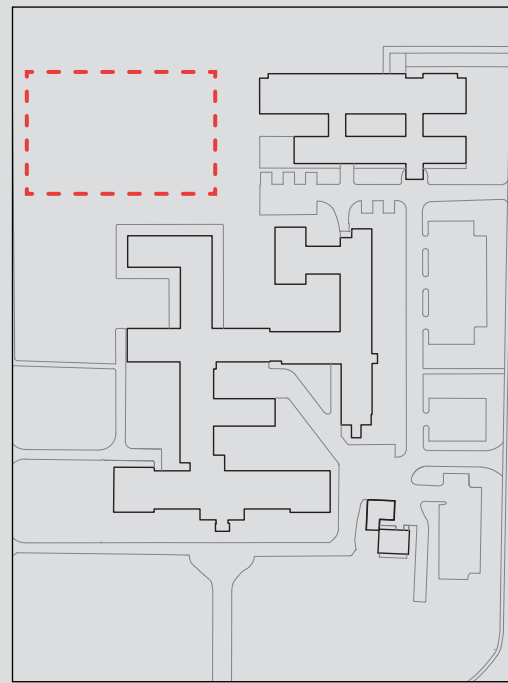


Vue vers le cimetière des soeurs et la Duff Court

6.4.5 Verger

L'ancien verger serait conservé et ouvert au quartier et à la population en général. L'implantation du nouveau bâtiment établira en effet un lien direct avec le verger en s'ouvrant sur celui-ci. Afin de faire place à l'extension de l'aile B, la Grotte de Notre-Dame de Lourdes, qui se trouve en périphérie du verger, sera déplacée pour se rapprocher de la nouvelle résidence des sœurs.

Outre le fait qu'il constitue actuellement un patrimoine végétal distinctif, le verger pourrait représenter également, à moyen et long terme, un lieu de production et d'éducation à l'agriculture urbaine. La vision de développement et d'aménagement du GRAME, en ce qui a trait au verger, est présentée en annexe D.



Vue d'ensemble



Verger



Grotte de Notre-Dame-de-Lourdes



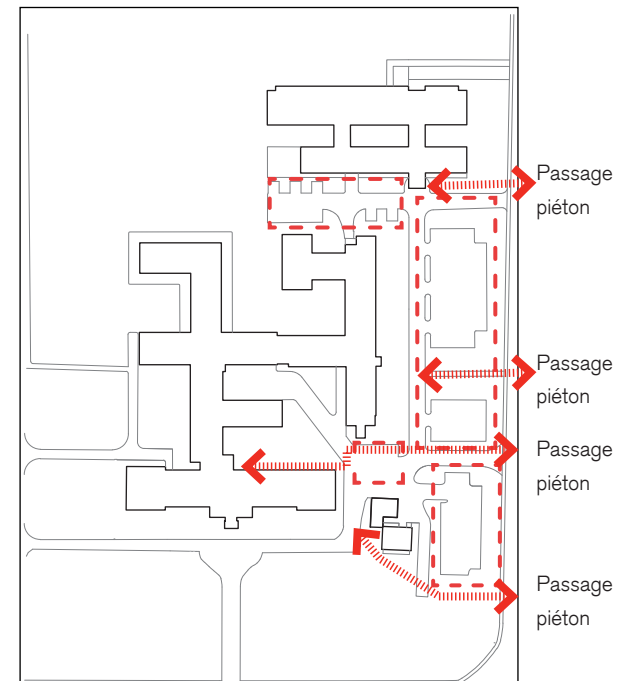
Vue aérienne 1964 - (Source: Archives de la Ville de Montréal)

6.4.6 Circulation sur le site et accès

Tout accès véhiculaire arrive sur le site depuis l'avenue Esther-Blondin. Pour conserver un maximum des espaces verts actuels, les aires de stationnement sont concentrées à l'est du site et au sous-sol du bâtiment D. La voie qui longe l'aile C sera conservée pour créer un axe important entre la maison du chapelain et l'entrée de la nouvelle résidence des sœurs. L'accès piéton depuis l'avenue Esther-Blondin est également conservé. Le stationnement actuel sera légèrement agrandi afin d'accueillir les nouveaux usages de l'ensemble, le tout dans un aménagement qui minimise la coupe d'arbres existants. Des arbres seront également plantés dans les îlots de verdure autour du stationnement pour atténuer les effets de celui-ci sur l'ensemble du site.

D'après l'étude d'impact sur la circulation, les résultats indiquent que l'offre de stationnement prévue par le projet semble adéquate et conforme à la philosophie du Plan de transport de Montréal qui vise à restreindre l'offre en stationnement pour favoriser l'utilisation des modes de transport alternatifs à l'automobile. En effet, le nombre de cases offertes (195) est en deçà du nombre minimal (196) de cases prescrit par la réglementation de l'arrondissement et est en partie souterrain.

1 Étude d'impact sur la circulation – Les Sœurs Sainte-Anne, Lachine – Projet mixte d'habitation sociale et communautaire – CIMA+ - Novembre 2017



L'axe piéton depuis l'avenue Esther Blondin vers l'entrée du bâtiment C



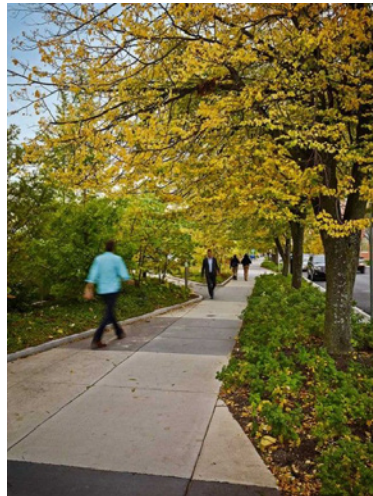
Entrée véhiculaire vers le site



Alignement d'arbres en bordure de la propriété créant un seuil entre le site et l'Avenue.



La nouvelle résidence des Soeurs de Sainte-Anne offrant une fenêtre sur le ciel



Parc linéaire Ellicott, campus médical, New York

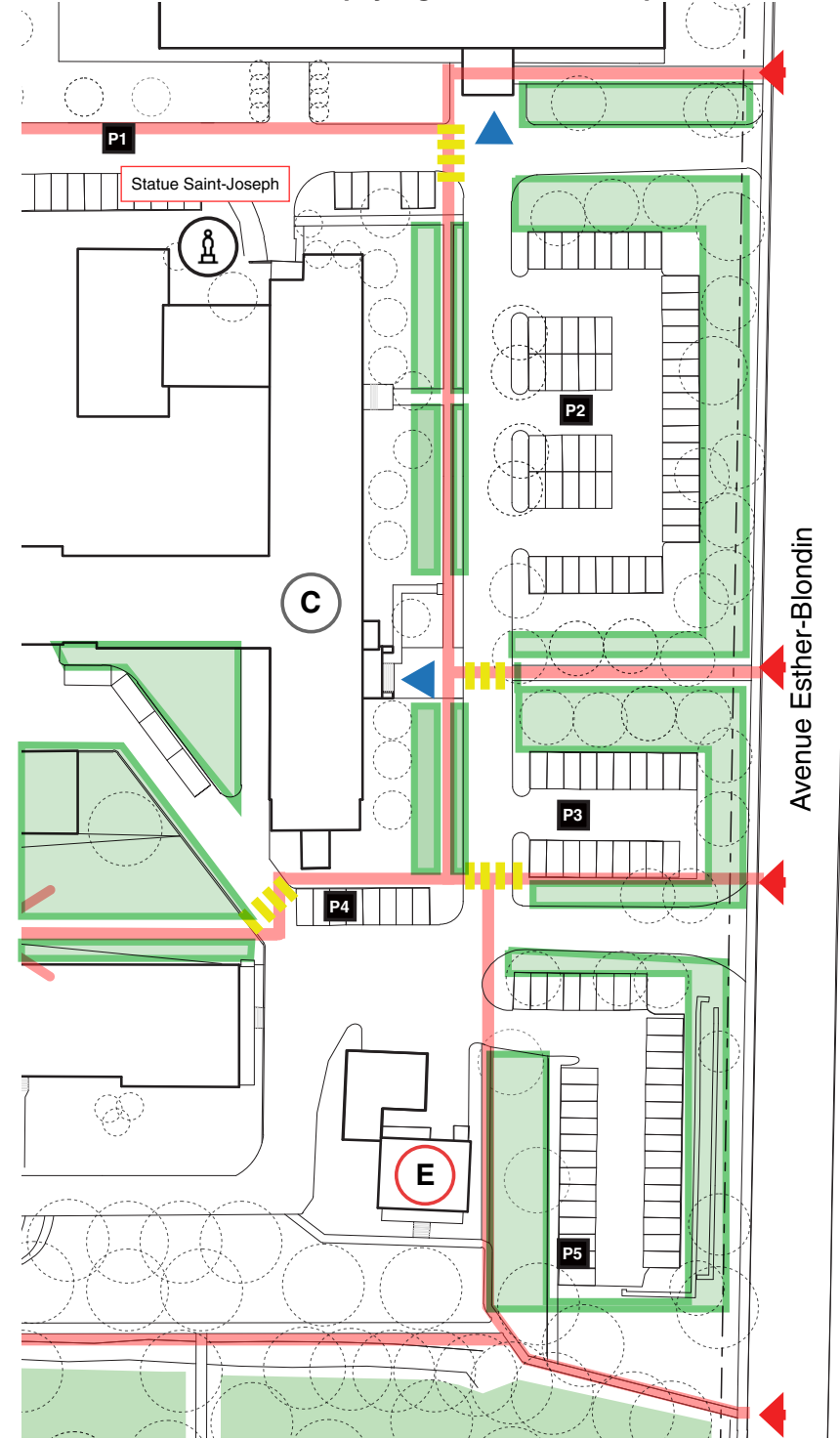


Stationnements habitations Jeanne-Mance (source: Nathalie St-Pierre)



Les Jardins inattendus - Ivry-sur-Seine - Altarea Cogedim

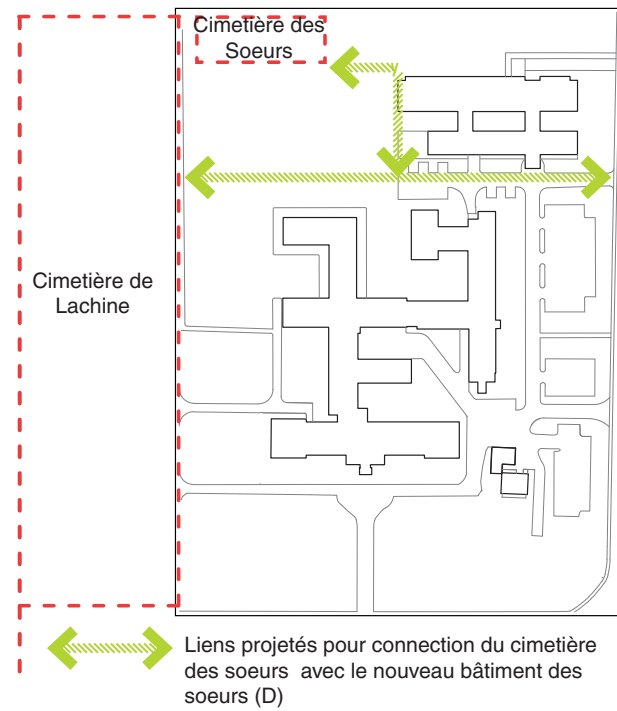
Schéma de revalorisation paysagère des chemins piétonniers et stationnements



- Circulation réservée aux piétons
- ▶ Entrées principales
- ▬▬▬ Traverses piétonnes
- Revalorisation paysagère des chemins piétonniers et stationnements

6.4.7 Espace cimetière

Le cimetière des religieuses, situé derrière le verger, est à l'extérieur des limites de la propriété du Mont-Sainte-Anne. Cette portion du site est accessible par une servitude entre le cimetière et le couvent. Le cimetière est caractérisé par des allées de pierres tombales blanches de part et d'autre d'une allée centrale. Plus de 2000 religieuses y sont enterrées. La connexion visuelle établie entre le cimetière, le verger et la nouvelle résidence des sœurs est donc très importante



Vue à partir du couvent vers le cimetière de Lachine



Entrée du cimetière de Lachine



Cimetière des soeurs

6.5 Connexion à la trame urbaine existante

Afin de s'assurer d'une bonne intégration du projet dans son contexte environnant, une étude d'impact sur la circulation a été réalisée.¹

Voici les conclusions de cette dernière :

Conditions de circulation à envisager

Actuellement, conformément aux observations effectuées sur le terrain, les conditions de circulation sont généralement bonnes sur l'ensemble du réseau à l'étude tant à l'heure de pointe du matin que de l'après-midi avec des niveaux de service globaux variant de A (excellent) à D (acceptable). Toutefois, des ralentissements sont observés à l'intersection 32e Avenue / Provost, puisqu'il s'agit d'un des points principaux d'accès à l'autoroute 20 à partir du réseau local de l'arrondissement. Les conditions anticipées de circulation aux heures de pointe sont présentées en annexe E.

L'avènement du projet générera une quantité de déplacements additionnels sur le réseau routier, estimée à (entrants et sortants confondus) 56 véh./h à l'heure de pointe du matin et 104 véh./h à l'heure de pointe de l'après-midi. En considérant la programmation de feux qui sera en vigueur en 2018 à l'intersection 32e Avenue /Provost, ainsi que l'ajout des déplacements générés par le projet pour l'analyse des conditions de circulation anticipées, les résultats de simulations montrent que les niveaux de service obtenus demeurent similaires à ceux de l'actuel pour les deux pointes.

Ainsi, aucune mesure de mitigation d'ordre géométrique et/ou opérationnel n'est nécessaire afin de minimiser l'impact du projet sur les conditions de circulation actuelles.

Propositions d'aménagement

Une perception négative à l'égard de l'intersection Esther-Blondin / Provost semble être manifestée notamment par des parents d'élèves et la brigadière scolaire. Dans un contexte où cette intersection est située à proximité de résidences pour personnes âgées et d'écoles, il est important qu'elle soit aménagée de manière sécuritaire en respectant les bonnes pratiques de l'accessibilité universelle afin qu'elle ne soit pas perçue comme une barrière physique freinant la pratique de la marche. Ainsi, CIMA+ recommande d'éliminer les îlots de virage à droite, d'aménager des abaissés de trottoirs et d'assurer un corridor libre d'obstacle d'un minimum de 1,2 m le long des axes piétonniers.

Les observations terrain ont également permis de constater que les parents d'élèves se stationnent à moins de 5 m de part et d'autre de la traverse piétonne non contrôlée située à moins de 20 m de l'intersection Esther-Blondin / Accès maison mère pour déposer leurs enfants, malgré l'interdiction. D'ailleurs, lorsque les espaces du débarcadère non officiel sont sollicités, les parents d'élèves s'immobilisent dans la voie de circulation (stationnement en double) augmentant le risque de collisions impliquant un usager vulnérable. CIMA+ recommande donc d'aménager des avancées de trottoirs de chaque côté de la traverse afin d'inhiber physiquement le stationnement de part et d'autre de cette dernière en plus d'aménager une zone de débarcadère officielle.

Les propositions de CIMA+ sont détaillées en annexe E.

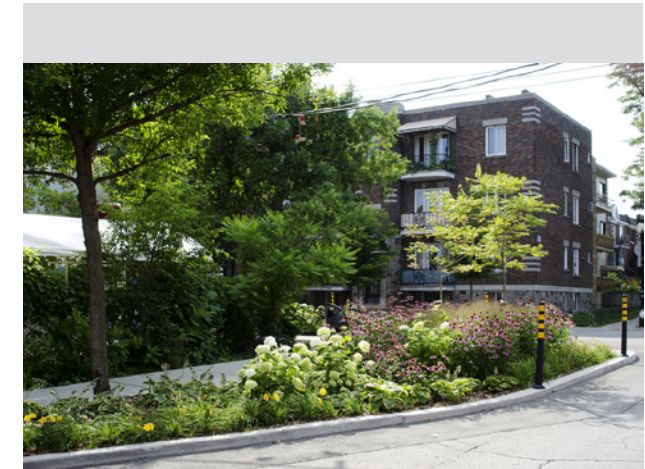
Avantages du projet

- Tous les axes entourant le site sont équipés de trottoirs en rive, des deux côtés de la chaussée

- Il est prévu d'aménager un lien cyclable sur la rue Provost
- La limitation de la vitesse à 30 km/h aux abords du projet
- Le secteur dispose d'une bonne desserte en transports collectifs (lignes d'autobus et fréquences)
- Les distances de marche entre le site et les arrêts d'autobus n'excèdent pas 5 minutes
- La gare du Canal est accessible à moins de 10 minutes en vélo et en transport collectif via la ligne de bus 90 (Réseau max 10) ou 191
- L'hôpital de Lachine est accessible à moins de 5 minutes de marche (450 m)
- Une épicerie (Maxi) est accessible à 3 minutes en vélo et 15 minutes à pieds

Plan de gestion des déplacements

Dans un contexte où le projet vise à accueillir notamment une communauté de personnes âgées et des bureaux pour des organismes à des fins communautaires, il est important de mettre en place des mesures allant dans le sens du partage afin de réduire le nombre de cases de stationnement et les déplacements en auto-solo. Le projet prévoit actuellement certains aspects favorables aux modes alternatifs à l'automobile, mais plusieurs bonifications peuvent être envisagées. Ainsi, la mise en place d'un plan de gestion des déplacements (annexe E) s'avère pertinente, toutefois, n'est pas essentiel au bon fonctionnement du site en termes de circulation.



Avancée de trottoir et support Plateau Mont-Royal (Source : David Chedore)



Avancée de trottoir (source : Richard Drdul)



Piste-cyclable (source : journal métro)

¹Étude d'impact sur la circulation – Les Sœurs Sainte-Anne, Lachine – Projet mixte d'habitation sociale et communautaire – CIMA+ – Novembre 2017

7

Un projet durable

- 7.1 **Introduction**
- 7.2 **Volet immobilier**
 - 7.2.1 Nouvelle résidence des Soeurs
 - 7.2.2 Nouvelle vocation de la Maison mère
 - 7.2.3 Maintien d'un pôle d'emplois
- 7.3 **Une offre de produits et services culturels, corporatifs et commerciaux**
- 7.4 **Création d'un parc public, préservation et mise en valeur du patrimoine végétal**
- 7.5 **Une mixité sociale sur l'ensemble sur l'ensemble du site**
- 7.6 **Une gestion environnementale de l'espace**
- 7.7 **Le site comme lieu d'ouverture et d'interconnexion**

7.1 Introduction

Le projet structurant de développement de la « Cité Sainte-Anne » :

- **s'articule autour des quatre axes du développement durable :**

- o l'axe économique;
- o l'axe environnemental;
- o l'axe social;
- o et l'axe culturel.

- **s'appuie également sur deux orientations :**

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

Sur la base de ces éléments, le projet durable de la « Cité Sainte-Anne » présente plusieurs composantes :

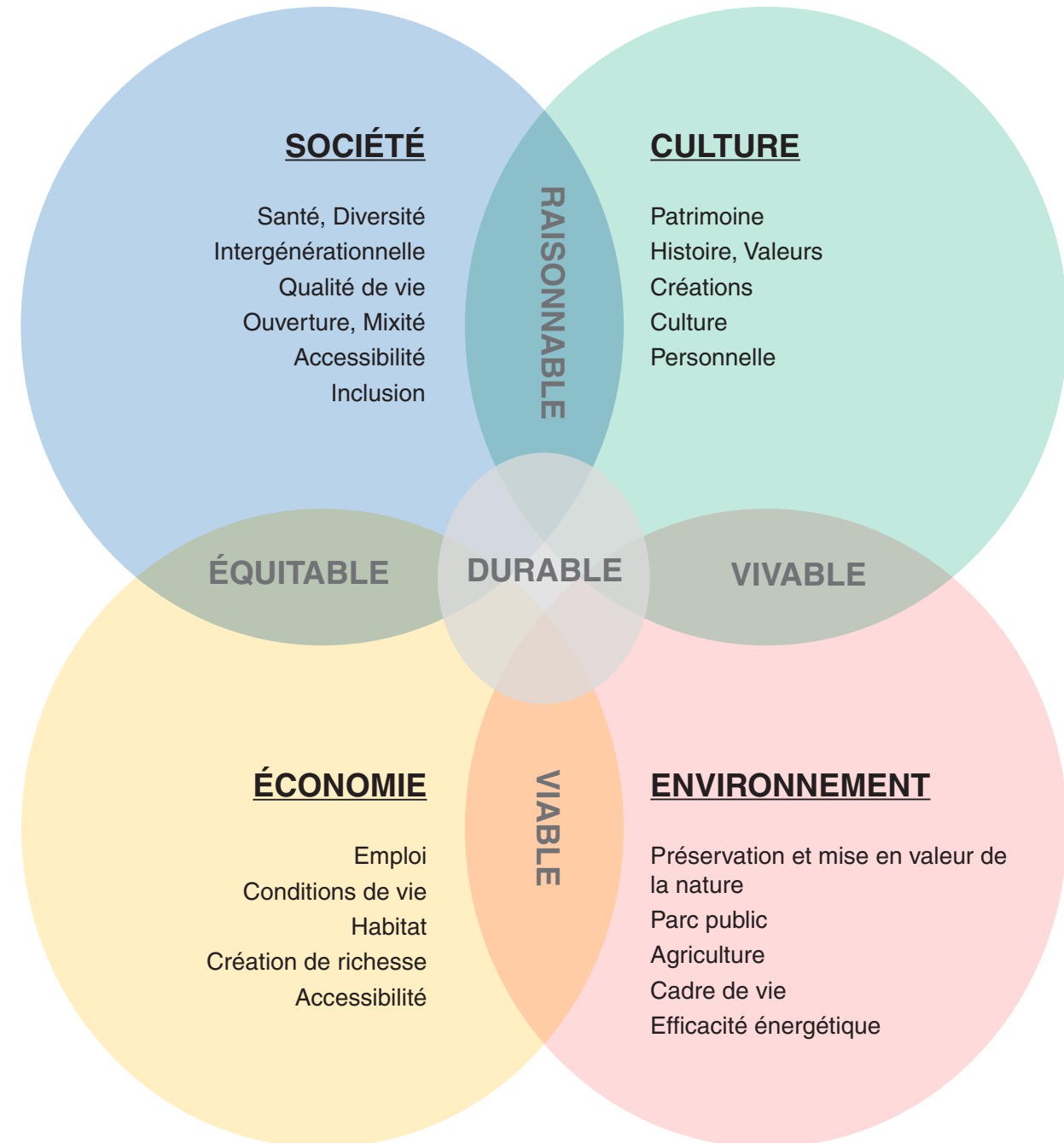
- La réaffectation des bâtiments existants (complexe conventuel) à des fins résidentielles, socio-communautaires, de bureaux et de services dans le cadre duquel s'intègre notamment, le maintien des sœurs et des autres résidents sur le site;
- La construction d'un nouveau bâtiment pour les sœurs et la possibilité d'une reconversion progressive de ce dernier d'ici les quinze prochaines années afin d'en assurer la viabilité à long terme;
- Le maintien d'un pôle d'emploi non négligeable;
- Une offre de produits et services culturels, corporatifs et commerciaux en complémentarité avec celle existante dans le quartier;
- La préservation et mise en valeur du patrimoine végétal ainsi que la création d'un parc public;

- Une mixité sociale sur l'ensemble du site et une programmation diversifiée;
- Une gestion environnementale de l'espace propre au site :

- o stationnement écologique;
- o agriculture urbaine;
- o élimination des îlots de chaleur;
- o gestion optimale et écologique des matières résiduelles.

Le développement du site des Sœurs est l'opportunité d'orchestrer un maillage qui se concrétisera avec les années. Un maillage où un milieu calme, vert et protégé, axé sur le recueillement, ira à la rencontre d'un milieu ouvert, dynamique et foisonnant, et vice-versa. La connectivité entre ces deux milieux se fera entre autres par des activités d'animation et d'éducation. C'est dans cet esprit que le site s'ouvrira sur son environnement, tant via des accès physiques que des activités.

Dans une perspective plus large, il est proposé de profiter de cet important projet de développement pour repenser la relation du site avec le quartier, principalement via les rues Esther-Blondin et Provost qui longent le site. Le site des Sœurs deviendrait un catalyseur d'une nouvelle coulée verte qui relierait le quartier Duff Court au parc LaSalle, avec en son cœur, un milieu sécuritaire, vert et stimulant pour favoriser notamment l'apprentissage.



7.2 Volet immobilier

Le Groupe la Traversée se porte acquéreur d'une partie de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne afin d'y développer des logements avec services pour les personnes seules vieillissantes en perte d'autonomie. Au préalable, le promoteur assumera la construction de la nouvelle résidence des sœurs. La création d'appartements privés destinés aux familles, dans une des ailes du couvent, complètera alors ce projet d'habitation. Il permettra d'assurer, au cœur de l'arrondissement, une offre résidentielle diversifiée, sur le plan des coûts et des typologies.

7.2.1 Nouvelle résidence des sœurs

Aujourd'hui de moins en moins nombreuses, les Sœurs désirent quitter la Maison mère pour emménager dans un nouveau bâtiment mieux adapté à leurs besoins. Certaines religieuses sont autonomes ou en légère perte d'autonomie, mais plusieurs sont considérées comme semi-autonomes, et d'autres en grande perte d'autonomie nécessitant des services de soins spécifiques. Le nouveau bâtiment de sept étages, inclurait dans ses aménagements divers types d'unités répondant aux besoins des sœurs.

Les partenaires n'ont pu retenir l'option de transformer les bâtiments hébergeant actuellement les membres de la Communauté pour deux raisons principales. D'une part, les coûts de transformation de ces espaces seraient prohibitifs et le contrôle des dépenses, en phase de réalisation, ne serait en aucun cas assuré. D'autre part, la relocalisation des Sœurs dans de nouveaux locaux permettra de libérer complètement les bâtiments existants, facilitant ainsi leur transformation et évitant l'impossibilité

d'habiter des lieux en rénovation pour la Congrégation. Les Sœurs ont fait valoir leur volonté de rester sur le site et qui plus est de ne pas s'isoler.

La Congrégation sera alors locataire du bâtiment de façon totale dans un premier temps puis partielle au fur et à mesure des années. Dans cette perspective, le Groupe la Traversée doit envisager une reconversion progressive du bâtiment D, d'ici les quinze prochaines années afin d'en assurer la viabilité à long terme. Par conséquent, le bâtiment se veut évolutif. Conçue selon une géométrie modulaire, la nouvelle construction répondra entièrement aux besoins des Sœurs dans un premier temps, et sera réaménagée par la suite en logements locatifs en temps et lieu. Il n'est pas exclu, néanmoins que des habitations privées puissent y voir le jour éventuellement.

7.2.2 Nouvelle vocation de la Maison mère

Dans le contexte de leur relocalisation, les Sœurs veulent vendre les bâtiments existants en donnant au projet une portée sociale, et laisser un héritage à la communauté de Lachine, perpétuant ainsi l'œuvre de la Congrégation. Il est donc proposé que les bâtiments existants soient réaffectés à de nouveaux usages résidentiel, socioéconomique ainsi que de bureaux et services (commerces de proximité). Les bâtiments existants ainsi qu'une future extension au bâtiment B, l'aile B+, permettront d'abriter une mixité de logements communautaires et de propriétés privées.

La réalisation du projet de transformation des bâtiments B, B+ et C se fera via le programme AccèsLogis Québec qui vise la réalisation de logements sociaux et communautaires. Ces derniers sont destinés à

des ménages à revenu faible ou modeste de même qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation. Le projet propose 241 logements permanents avec services pour des personnes vieillissantes en légère perte d'autonomie fonctionnelle. Les résidents bénéficieront de divers services tels les repas, l'entretien des espaces communs, des activités sociales...

D'après le Réseau québécois des OSBL d'habitation, face au vieillissement de la population au Canada, on constate une pénurie de logements pour aînés. Les logements adaptés à une mobilité réduite sont peu nombreux et très demandés. Les listes d'attente peuvent être très longues, en particulier lorsqu'il s'agit de logements abordables.

L'aile A du bâtiment de la Maison mère sera réaménagée pour accueillir 73 appartements privés destinés à des familles dont 25% seront prévus pour de grandes familles (unités de 3 chambres à coucher et plus) ce qui est un ratio très intéressant.

7.2.3 Maintien d'un pôle d'emplois

L'ensemble conventuel représente actuellement un pôle d'emploi significatif, comprenant 200 employés affectés notamment aux soins, aux cuisines et à l'entretien. Notons qu'environ 80% des employés résident actuellement dans l'arrondissement. Dans le cadre de la vente du site, il est apparu évident, entre La Congrégation et le Groupe La Traversée, de s'assurer d'une transition adéquate pour les employés actuels. Pour ce faire, les deux parties ont entamé des discussions notamment avec les différents syndicats des travailleurs pour dresser un portrait et prendre en compte les différents enjeux (salaires, nombres d'employés, retraites, conventions collectives...). L'objectif est de favoriser une continuité favorable en adéquation avec les possibilités de l'acqu-

reur 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.



7.3 Une offre de produits et services culturels, corporatifs et commerciaux

Des espaces bureaux et archives

En complémentarité du volet d'habitation communautaire et privée, le projet vise également des bureaux. Tout d'abord, le groupe la Traversée élira domicile dans le bâtiment C. Des bureaux seront en effet aménagés pour assurer la gestion adéquate des lieux. D'autres espaces bureaux seront également disponibles pour des groupes. À l'avenir, notons que le bâtiment D, après l'occupation des sœurs, pourrait, en plus des logements communautaires, également offrir des espaces bureaux au niveau 1. Notons que le bâtiment C accueille déjà, au rez-de-jardin, les archives de la Congrégation.

Offre de produits et d'activités culturelles

Le site des Sœurs de Sainte-Anne est propice au développement d'une programmation culturelle notamment avec des partenaires lachinois. Que cela soit les résidents du site ou la population de Lachine, tous pourraient avoir accès à des présentations dans les salles (ex. musique classique dans la chapelle) ou encore des activités culturelles sur le site (cinéma en plein air, fête des récoltes, biennale d'art lachinois). Rappelons l'aménagement prévu d'une promenade muséale à ciel ouvert, visant l'interprétation de l'histoire de la Congrégation et du site de la Maison mère de Sainte-Anne.

Des points de services commerciaux

La Congrégation a émis le souhait de pouvoir doter le site de points de services pour accommoder les résidents. Par conséquent, sans prévoir des ouvertures de commerce comme telles, nous envisageons davantage

de faire le lien notamment avec les commerces existants notamment sur la rue Provost. Des points de services (tels pharmacie, clinique, café, guichet bancaire) pourraient être aménagés, et ce en collaboration avec des entreprises locales, dans le bâtiment C et/ou le bâtiment D des sœurs.

La taille de la cuisine actuelle et de ses composantes dans l'aile B a un grand potentiel. Outre sa grande capacité à pouvoir répondre aux besoins des résidents des logements communautaires, elle a la possibilité d'accueillir un service de traiteur pour des clientèles spécifiques (soutien alimentaire, garderie, événements à la chapelle). Ceci représente une opportunité pour tout partenaire intéressé à développer un service alimentaire pour une clientèle à l'extérieur du site.

La maison du chapelain

Cette dernière représente un aspect patrimonial et notamment historique qu'il ne faut pas négliger, sa mise en valeur est donc à considérer. Actuellement elle est occupée par certaines sœurs qui y résident. Ces dernières l'occuperont jusqu'à ce qu'une nouvelle vocation lui soit attribuée. Sur la base d'un intérêt éventuel de l'Arrondissement, le Groupe la Traversée est intéressé à discuter des conditions de cession de la maison du chapelain, afin qu'y soient développés d'autres usages en complémentarité du parc public en perspective. Diverses discussions se sont orientées vers différentes options d'usage telles qu'une offre de service public, des locaux pour OBNL, ainsi qu'une vocation culturelle, commerciale ou éducative. Une piste de réflexion est proposée, par le GRAME, en annexe D ; notez néanmoins que cette suggestion ne représente qu'un exemple de reconversion du bâtiment.

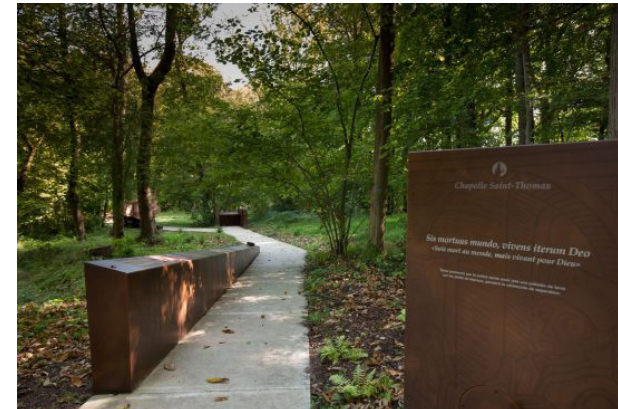


Photo promenade scénographique dans l'abbaye de Villers-la-Ville (source: Le Pamphlet)



Photo cuisines Maison mère sœurs de Sainte-Anne



Photo cinéma en plein-air Montréal (Source: Atelier Barda)



Photo Gallery MazeITov (source: ArchDaily)



Photo concert chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours, Montréal (source: Caroline Moiny)

7.4 Création d'un parc public, préservation et mise en valeur du patrimoine végétal

Conservation du patrimoine arboricole

Une étude arboricole⁷, réalisée par la firme Médicis via Jean Lamontagne, Consultant en arboriculture, en 2016, présente notamment la caractérisation de tous les arbres présents sur le terrain de la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne afin notamment d'évaluer leur valeur patrimoniale. L'étude soumet aussi une attestation de leur condition ainsi qu'une liste des travaux correctifs pour ceux pouvant nécessiter des travaux d'arboriculture. De plus, pour l'implantation du nouveau bâtiment, des recommandations de mitigation des dommages causés aux arbres situés à proximité des infrastructures ont été effectuées. Ces recommandations permettront d'assurer la pérennité des arbres après la construction du bâtiment et du réaménagement du site par la suite. La majorité des travaux d'élagage prescrits sont de nature à nettoyer les arbres de leurs branches mortes et malades.

Le site de qualité exceptionnelle procure actuellement aux sœurs un sentiment de tranquillité et de paix, et sa proximité à l'autoroute 20 n'est que très peu ressentie grâce à l'abondance d'arbres matures. Pour la communauté, le complexe agit comme milieu de vie de qualité.

Une telle variété d'arbres matures, dont plusieurs sont centenaires, sur un même site demande de bénéficier d'une planification de la succession du patrimoine arboricole, dans une optique de biodiversité. À ce titre,

⁷ Expertise et inventaire phytosanitaire des arbres entourant la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne dans l'Arrondissement Lachine à Montréal – 2016- Médicis Inc.

un plan de développement arboricole devrait être envisagé. Ce plan prendrait en compte l'état actuel des arbres et comprendra un protocole de pérennisation avec indications d'entretien et de plantation.

Développer un parc public et mettre en valeur des espaces verts

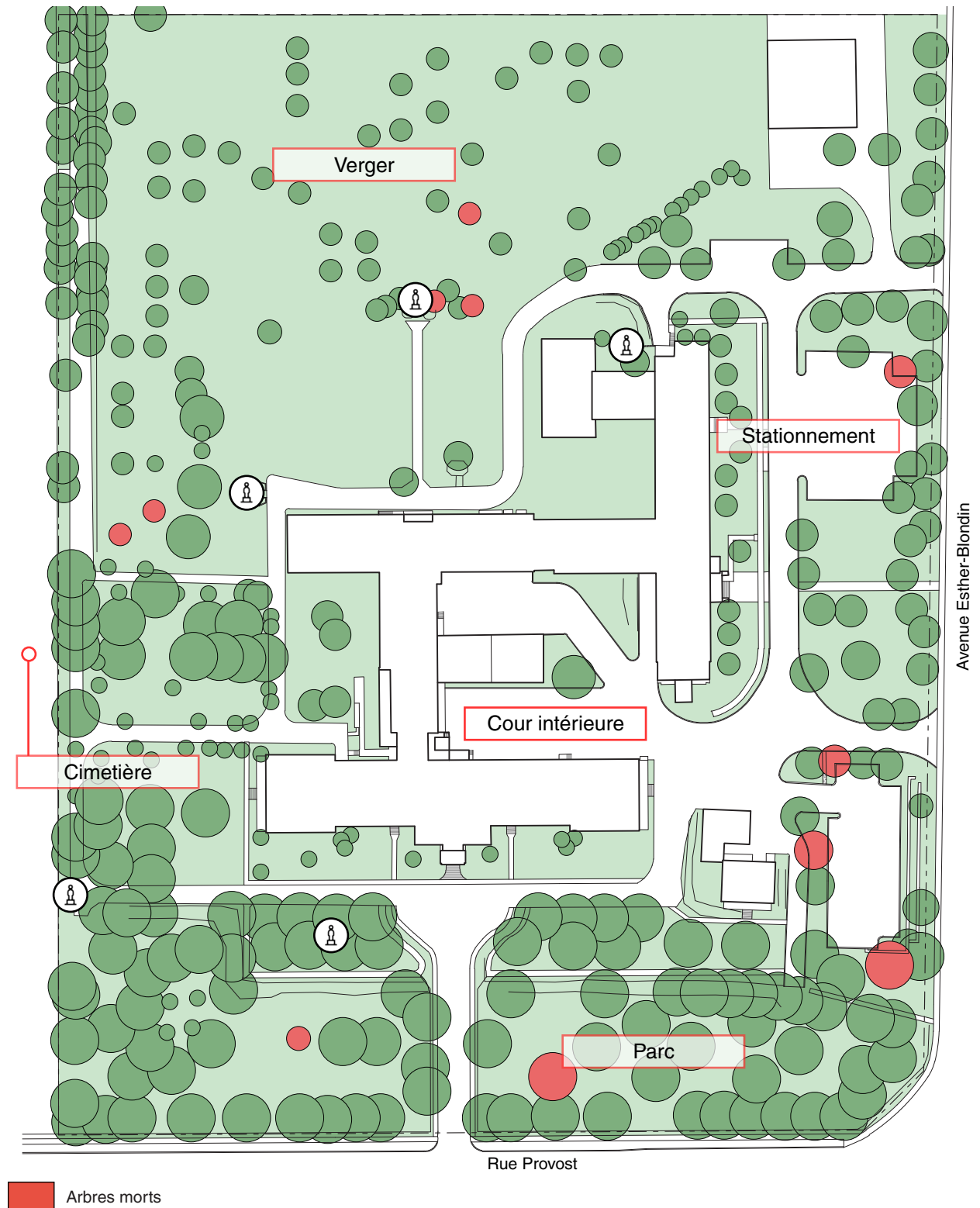
Les Sœurs de Sainte-Anne ont exprimé le souhait que l'ensemble que constituent les espaces verts et des espaces non construits, à l'exception de ceux qui seront requis pour la construction de la nouvelle résidence, puisse être préservé comme un tout et, dans une certaine mesure, être accessible au public. La présence de ces vastes espaces verts constitue de ce fait, une opportunité unique d'ouverture du site sur la collectivité.

Dans cette optique, le groupe La Traversée, acquéreur du site, serait intéressé à verser certaines portions du site dans le domaine public : la portion du terrain en façade de l'immeuble sur la rue Provost et celle à l'arrière du terrain, perpendiculairement à la rue Esther-Blondin, soit dans l'axe de la grotte et de l'entrée nord du stationnement, ainsi que le chemin d'accès aux cimetières. Compte tenu de la superficie du site potentiellement cédé, cet espace aurait possiblement, le potentiel de devenir un parc d'agglomération.

Il est proposé d'intervenir minimalement sur les espaces verdis tout en bonifiant les potentiels existants. Les cours intérieures au sein du projet de développement d'habitation seront requalifiées afin d'en faire des milieux de vie verdis.

Développement d'activités d'agriculture urbaine

L'agriculture urbaine est en plein essor dans les métropoles à travers le monde. C'est une pratique reconnue et éprouvée de renforce-



ment des collectivités. C'est un outil efficace d'initiation et de développement des connaissances sur l'alimentation et la biodiversité. Selon l'espace dédié à l'agriculture, il pourrait y avoir des espaces pour les résidents, en parallèle d'espaces de production agricole à petite échelle. Pour les futurs résidents du site des Sœurs, l'agriculture urbaine pourrait faire tomber les barrières socioculturelles entre habitants aux parcours et moyens différents.

Dans l'esprit des cloîtres et des jardins de curé, les lieux traditionnellement hôtes de jardins de plantes médicinales et de plantes potagères, il est proposé de développer des jardins en production et en démonstration, pouvant mettre de l'avant diverses méthodes de culture, dont la permaculture, plantes médicinales, jardin collectif, poules, etc.

Le verger centenaire, trace historique d'une production agricole sur le site, pourrait être remis en activité dans une perspective culturelle, éducative voire économique.

Éducation à l'environnement

Le développement du site des Sœurs sera la pierre d'assise d'un tout nouveau milieu de vie unique à Montréal, qui connecte les citoyens avec les lieux d'enseignements. En cohérence avec la longue histoire éducative des Sœurs de Sainte-Anne, mais aussi avec le positionnement stratégique du site à proximité d'institutions d'enseignement, l'éducation s'est imposée comme un axe structurant.

Un site aussi riche, unique, entouré d'autant d'enfants d'âge scolaire est une occasion unique de prolonger la vision d'enseignement des Sœurs, mais avec une dimension environnementale. En plus de favoriser le sentiment d'appartenance et le respect du site, cette approche renforcerait aussi la préservation des espaces verts du site.



Photo aménagement cour (source: Le Pamphlet)



Photo ferme pédagogique par SOA



Photo poulailler urbain



Photo aménagements-comestibles-Assemblée-Nationale (Source : Les Urbainculteurs)

Chaque intervention sur le site ferait l'objet d'une tranche éducative en environnement sous forme d'ateliers, de classes vertes, de projets spéciaux, etc. Les thématiques abordées pourraient viser la production de nourriture locale, saine alimentation, biodiversité, foresterie urbaine, insecte pollinisateur, gestion de l'eau et problématique de surverses. Cela sera aussi l'occasion de créer des partenariats aux niveaux universitaire et professionnel, notamment dans les domaines de l'agriculture urbaine, l'arboriculture urbaine et l'architecture de paysage. Des partenariats avec des centres de formation horticole permettraient non seulement de réduire les coûts d'entretien, mais aussi de rendre le site accessible au profit de la prochaine génération d'arboriculteurs et horticulteurs.

7.5. Une mixité sociale sur l'ensemble du site

Le projet de reconversion du site des Sœurs de Sainte-Anne s'appuie sur des valeurs d'ouverture et d'inclusion où plusieurs générations auront la chance de se côtoyer.

De par son volet d'habitations mixte, plusieurs résidents de tout âge cohabiteront sur le site; soit des personnes vieillissantes ou aînées qui logeront dans les bâtiments B, B+, C et D ainsi que des familles se concentreront davantage dans le bâtiment A. Par leur présence, les employés au service du groupe La Traversée ou d'autres organismes locataires, animeront la vie quotidienne du site.

Les activités socio-éducatives destinées aux écoliers amèneront régulièrement une fréquentation d'enfants sur le site qui se mêleront à l'occasion aux résidents.

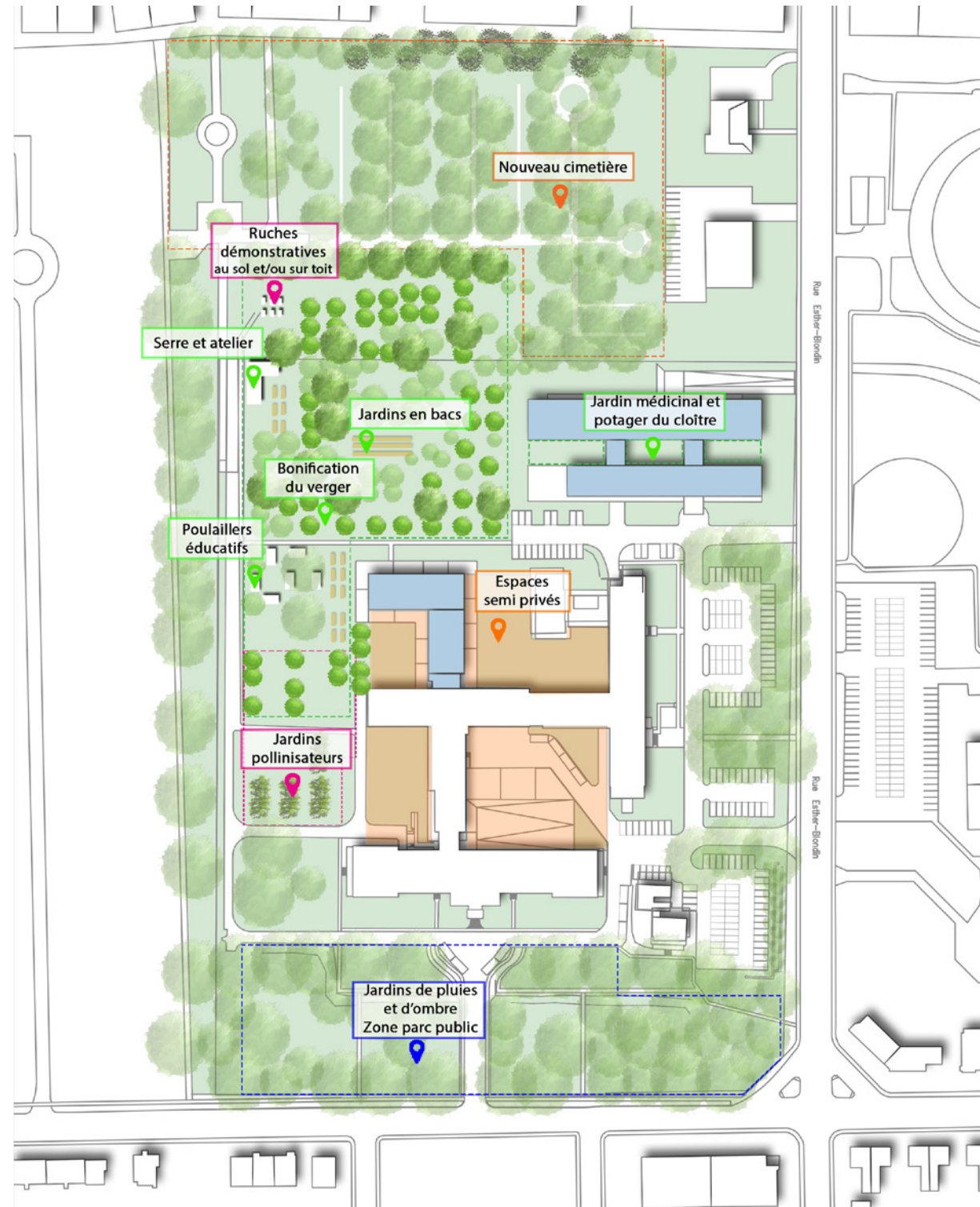
La programmation culturelle, événementielle et autre, à la chapelle, amènera dans cette dernière, diverses personnes de tous âges et de toutes occupations avec autant d'intérêts différents.



Photo MielMtl Interpretation



Photo : École d'été sur l'agriculture urbaine de Montréal



Proposition aménagement Site Maison mère Soeurs de Sainte-Anne GRAME

Enfin, la transformation de la majorité des espaces verts en parc public suscitera la visite régulière de la population avoisinante, de l'arrondissement et possiblement de l'agglomération montréalaise. En ce qui a trait au quartier, le site se positionne au cœur d'un environnement résidentiel où au nord, sur la rue Duff Court, nous retrouvons notamment une densité importante d'appartements occupés par des familles plus ou moins grandes et au sud des maisons unifamiliales et plex. Ce projet de reconversion du site en zone résidentielle proposera une continuité et une certaine cohérence avec les secteurs avoisinants.



Photo Habitations Jeanne-Mance



Yvonne Grenier, la doyenne des s.s.a. (Photo : Brigitte Bedard)



Photo jardin scolaire à Washington



Projet intergénérationnel-petite-enfance-ville-de-geneve



Projet ferme urbaine à Moscou par Wowhaus (source: Inhabitat)



Photo concert chapelle Notre-Dame-de-Bon-Secours, Montréal (source: Thierry du Bois)



Photo biquettes-Montréal (source: Marie-Eve-Julien-Denis)



Photo marché Duff Court

7.6 Une gestion environnementale de l'espace

Le site des Sœurs possède la capacité de devenir un modèle de développement durable, notamment en intégrant certaines des meilleures pratiques de gestion de l'espace. En effet, le site pourrait faire l'objet de plusieurs interventions environnementales et pourrait alors devenir, si ces dernières sont en mesure de se réaliser, une vitrine pour Lachine et l'ouest de Montréal.

L'utilisation de matériaux pâles avec un indice de réflectance solaire élevé, des surfaces végétales et/ou des pavages perméables pour les surfaces inertes comme les stationnements, les trottoirs et les toitures permettra de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.

En plus de la toiture végétale intégrée sur le bâtiment D, des toitures à membrane blanche seront envisagées sur le reste du projet.

Verdissement et lutte aux îlots de chaleur urbains

Les populations les plus vulnérables aux effets néfastes des îlots de chaleur urbains sont les personnes âgées, enfants en bas âges, adolescents et notamment les personnes à faible revenu. On note une grande concentration de ces dernières dans le voisinage immédiat.

La largeur et l'emprise des chemins de service pourraient être limitées et des recouvrements perméables et bien intégrés pourraient être privilégiés afin de garder une échelle et un esprit de parc.

Le site bénéficie d'un couvert végétal intéressant qui devra être bonifié par une trame

d'arbres pouvant créer de l'ombre notamment sur les surfaces imperméables piétonnière comme les petits chemins et les trottoirs.

On suggère un arbre au 10 m.

Gestion des eaux de pluie

Les jardins de cloîtres étaient historiquement cultivés autour d'un puits, qui sur le site, pourrait prendre la forme d'un bassin de rétention des eaux pluviales, de bacs de pluie ou même d'une fontaine. La gestion des eaux pluviales pourrait faire l'objet d'une étude particulière sur l'ensemble du site. Une gestion passive des eaux de ruissellement est à envisager se traduisant en une restauration des fonctions naturelles du site. L'ajout de plusieurs noues de biorétention (drainage et infiltration) est à articuler près des bâtiments et des surfaces perméables. Un jardin d'eau à la fois fonctionnel et contemplatif peut être également considéré.

Gestion des matières résiduelles

La Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne démontre déjà une gestion remarquable de leurs matières résiduelles en appliquant notamment la collecte trois voies (recyclage, matières organiques et déchets), mais également des collectes ponctuelles de déchets domestiques dangereux. Malgré toutes



Stationnements habitations Jeanne-Mance (source: Nathalie St-Pierre)



Jardin de biorétention à l'école primaire de Manassas Park, en Virginie, États-Unis (source: Le Pamphlet)

les attentions à l'effet de les réduire, le site sera un important générateur de matières résiduelles. Afin de limiter l'empreinte écologique du site, tout autant que les nuisances liées à la collecte (bruit, va-et-vient des camions, endommagement des surfaces, sécurité pour les enfants), quatre actions pourraient être proposées en collaboration avec les services compétents de l'Arrondissement de Lachine :

- Compostage d'un maximum de matières putrescibles sur le site afin de produire un engrais de qualité pour les cultures ce qui pourrait limiter les coûts pour la municipalité
- Valorisation du compostage municipal en complément du compostage sur le site
- Optimisation du système de collecte (recyclage, ordures, compost municipal)
- Installation judicieuse des équipements de gestion de matières résiduelles pour une proximité d'usage, une diminution de nuisances et une compréhension des impacts.

Empreinte écologique

La nature du projet elle-même, par la rénovation des installations existantes, contribue à minimiser l'empreinte écologique des bâtiments. Le choix des matériaux principaux est souvent dicté par des contraintes techniques ou budgétaires. Il est toutefois envisageable d'intégrer un maximum de contenu recyclé aux installations, soit par la contribution d'ajouts cimentaires dans le béton de structure, et une sélection spécifique des matériaux de cloisonnement et de finis de plancher résilients.

Bien que l'accès à l'eau n'est pas une ressource problématique à Montréal, le traitement des eaux usées est une charge considérable dans notre milieu bâti. Une sélection d'appareils sanitaires et robinetterie à faible débit sera considérée.

Efficacité énergétique

L'efficacité énergétique d'un tel projet passe d'abord par la conception passive, soit par une étanchéité et une isolation accrue de l'enveloppe globale. Le choix de verre énergétique maximisant les gains de chaleur en hiver tout en minimisant les pertes thermiques sera considéré.

Tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, l'éclairage DEL sera intégré aux espaces communs et dans les logements afin de minimiser la consommation d'un poste énergétique important. Des détecteurs de présence pourront aussi être ajoutés aux espaces communs afin d'offrir une performance additionnelle tout en maintenant un éclairage sécuritaire.

Le système de chauffage, ventilation et climatisation sera conçu de manière à offrir une performance énergétique supérieure tout en assurant un modèle d'opération et de

maintenance accessible pour les exploitants. Des stratégies de récupération de chaleur sur l'air ou sur l'eau pourront être intégrées au projet. Différents programmes de subvention sont également envisagés afin de bonifier l'offre en efficacité énergétique au niveau des systèmes.

Environnements intérieurs sains

Une personne passe en moyenne 90% de son temps à l'intérieur ce qui est problématique puisque ces environnements peuvent être de 2 à 5 fois plus toxiques que l'extérieur. Considérant une population majoritairement vulnérable, le développement d'espaces intérieurs sains est primordial.

La qualité de l'air est donc un enjeu majeur. Une ventilation offrant un niveau de filtration accrue doit être intégrée. Une attention particulière doit être posée sur le choix des matériaux de cloisonnement (isolation, tuile acoustique, gypse) et de finition (peinture, adhésifs, scellant, produits d'étanchéité, recouvrement de plancher, bois composite) pour offrir un environnement sans urée formaldéhyde et à faible émissivité en composés organiques volatils.

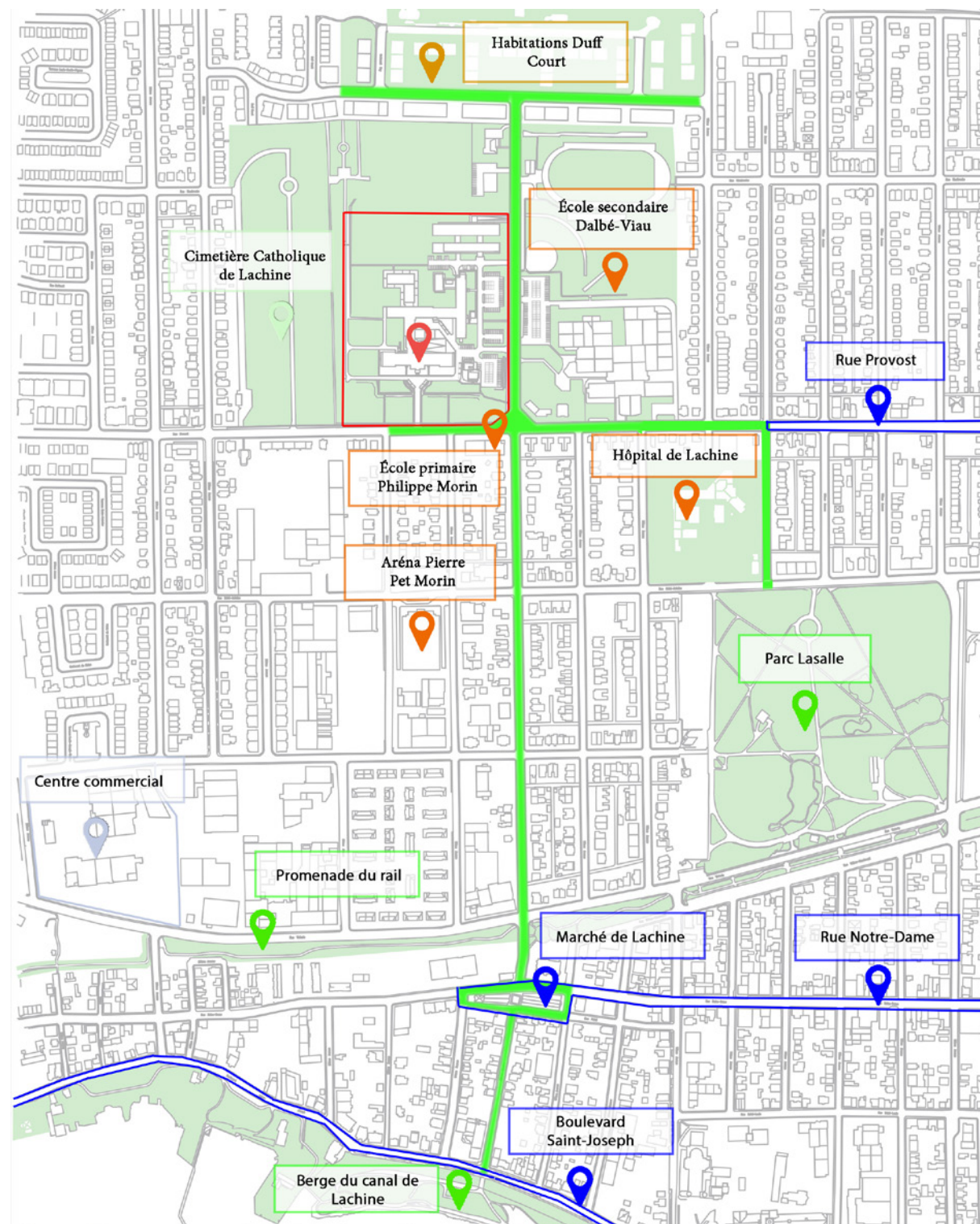
Les logements sont modulés de façon à donner un maximum d'accessibilité à l'éclairage naturel à travers les unités. Le lien entre l'occupant et l'extérieur contribue notamment à son confort et à son bien-être.



Toits verts Brooklyn, New York



Environnement intérieur sain



Proposition aménagement " Corridor Vert" GRAME

7.7 Le site comme lieu d'ouverture et d'interconnexion

La création d'un parc public municipal pourrait représenter, à moyen et long terme, une opportunité pour le site de connecter avec son milieu environnant et devenir ainsi un point névralgique dans le quartier.

Ouverture à la population et amorce d'une coulée verte

L'ouverture de ce site se caractériserait par des percées physiques, mais également par le tissage de liens avec les communautés fréquentant le parc. Dans la proposition actuelle de parc public, ce dernier serait doté de voie d'accès au sud (rue Provost) et à l'est (avenue Esther-Blondin). En offrant des percées physiques sur chacun des axes est et sud, les échanges seront facilités, tant pour les habitants du site que pour ceux du quartier.

Pour chacun des axes communicationnels, des partenariats pourraient être établis avec les groupes environnants : avec l'école Dalbé-Viau pour l'est et avec l'école Philippe Morin au sud, mais également avec le Comité de vie de quartier (COVIQ) de la Duff Court. Comme proposées plus loin, les ouvertures sur le site seraient des axes piétons et cyclistes sécurisés.

Une coulée verte jusqu'au parc Lasalle

Le pôle de la Duff Court amorcerait le début d'une coulée verte sécuritaire reliant le site des Sœurs de Sainte-Anne et l'école Esther-Blondin. Pourquoi ne pas voir encore plus grand et amener une vision élargie structurante à partir de ce site. Il serait possible d'envisager le prolongement de ce corridor vert en suivant l'axe nord-sud sur l'avenue Esther-Blondin, devenant la 18e avenue, jusqu'à la promenade du rail et le marché de Lachine, en passant par l'hôpital de Lachine



Transformation rue Segre à Malgrat de Mar, Barcelone (source: Le Pamphlet)



Vancouver street (source: Paul-Kreuger)



Système rétention des eaux Portland Oregon (source: American Forests)

et enfin le parc LaSalle. Le développement de cet axe pourrait viser la création de rues partagées (piétons, cyclistes, bus, automobiles) et comprendrait un verdissement massif, un apaisement de la circulation sur les rues Provost, 16e, Victoria et 15e ainsi que la création de traverses sécurisées. L'idée est de créer un axe structurant de transports actifs et collectifs, une coulée verte, sécuritaire et stimulante de sorte qu'un enfant, une personne âgée ou une famille puisse partir du secteur Duff Court ou du site des Sœurs et se rendre en transport actif à l'école, à l'hôpital, au parc ou au marché de Lachine dans un trajet sécuritaire.

De la ferme au marché

Dans une perspective où des activités d'agriculture urbaine seraient développées, la richesse du site apparaît comme une occasion incontournable de mettre sur pied des productions du terroir lachinois. Fruits et légumes, dont les pommes du verger, la culture ancestrale, la production de cidre, de miel, de bière et d'œufs frais pourraient faire partie d'une nouvelle signature culinaire lachinoise. Les cultures pourraient être en démonstration sur le site et une partie des produits seraient vendus au marché de Lachine. Dans le contexte où la rue Notre-Dame se positionne comme l'une des artères commerciales importantes dans l'arrondissement, il serait pertinent de créer un lien économique stratégique nord-sud entre ce nouveau pôle et l'axe est-ouest qu'est la rue Notre-Dame.



Agriculture urbaine Montréal (source: UQAM)



Les jardins Gamelin (source: Jean-Michael Seminario)



Marché de Lachine

8

Échéancier

PHASES DE RÉALISATION DU PROJET	PÉRIODES DE RÉALISATION
Phase 1 : Construction de la nouvelle résidence des sœurs – Bâtiment D	Juillet 2019 – décembre 2020 (*)
Phase 2 : Aménagement des bâtiment A dont la chapelle, B, B+ et C	2021-2022
Phase 3 : Aménagement des espaces verts	2021-2022
Mise en fonction de la vocation multifonctionnelle de la chapelle	2023
Cession d'une partie des espaces verts au secteur municipal	Avant la demande de permis
Définition d'une nouvelle vocation de la maison du chapelain et cession sous conditions à un autre partenaire	Dès libération annoncée de la maison du chapelain par les sœurs
Création de la promenade muséale	À moyen ou long terme
Développement d'activités d'animation et d'éducation à l'environnement	À moyen ou long terme
Aménagement de la coulée verte	À moyen ou long terme

(*) Sur la base de la fin des procédures réglementaires prévue pour décembre 2018

Annexes

- A- Statistiques**
- B- Extraits de l'étude arboricole**
 - B1 Abattage
 - B2 Plantation
- C- Étude d'ensoleillement**
- D- Proposition supplémentaires du GRAME pour l'aménagement et la programmation du site**
- E- Extraits de l'étude de circulation**
 - a. Situation anticipée de circulation évaluée par CIMA+
 - b. Proposition d'aménagement
 - c. Plan de Gestion des déplacements - bonifications potentielles

Annexe A

Statistiques

Réaménagement de la Maison-mère de Sainte-Anne											
Superficiés (m2)											
2017-11-01											
Bâtiments	Unités	Rez-de-jardin	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Niveau 6	Niveau 7	Total	%
A (appartements privés - transformation)	Studios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	1 cc	0	4	6	5	3	0	1		19	26%
	2 cc	0	8	9	9	5	7	0		38	52%
	3 cc	0	3	2	3	1	5	0		14	19%
	4cc					1	1			2	3%
	Salle pas perdus					134	62				
	Chapelle					606	266				
	Stationnement	58									
	Total par étage	0	15	17	17	10	13	1	0	73	
	Superficiés en m2 (unités)	0	1 133	1 234	1 269	1 395	1 007	60			5 358
Superficiés en p2 (unités)	0	12 196	13 283	13 660	15 016	10 839	646			57 674	pi²
Superficie circulation		502	375	313	135	241	154			1 720	m²
Superficie espaces communs					740	328					m²
Superficie brute +sous-sol (m²)	1 875	1 875	1 875	1 875	1 875	1 580	1 875			12 830	m²
Superficie brute sans sous-sol (m²)										10 955	m²
Superficie brute + sous-sol (pi²)	20 183	20 183	20 183	20 183	20 183	17 007	20 183			138 102	pi²
Superficie brute sans sous-sol (pi²)										117 920	pi²

Réaménagement de la Maison-mère de Sainte-Anne											
Superficiés (m2)											
2017-11-01											
Bâtiments	Unités	Rez-de-jardin	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Niveau 6	Niveau 7	Total	%
B (volet II - transformation)	Studios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
	1 cc	0	4	13	13	13	13			56	88%
	2 cc	0	0	2	2	2	2			8	13%
	Cuisine		354								
	Salle à manger		333								
	Stationnement									13	
	Total par étage	0	4	15	15	15	15	0	0	64	
	Superficiés en m2 (unités)	0	240	932	932	932	932			3 968	m²
	Superficiés en p2 (unités)	0	2 583	10 032	10 032	10 032	10 032			42 712	pi²
	Superficie circulation		270	280	280	307	307			1 444	m²
Superficie espaces communs		719	32	32	32	32			847	m²	
Superficie bureaux	311								311	m²	
Superficie brute +sous-sol (m²)	1 702	1 528	1 481	1 481	1 481	1 481			9 154	m²	
Superficie brute sans sous-sol (m²)									7 452	m²	
Superficie brute + sous-sol (pi²)	18 320	16 447	15 941	15 941	15 941	15 941			98 534	pi²	
Superficie brute sans sous-sol (pi²)									80 213	pi²	

Réaménagement de la Maison-mère de Sainte-Anne											
Superficiés (m2)											
2017-11-01											
Bâtiments	Unités	Rez-de-jardin	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Niveau 6	Niveau 7	Total	%
B+ (agrandissement volet II - nouvelle construction)	Studios									0	0%
	1 cc		12	10	12	12	12	12	12	94	100%
	Salle commune (m²)		40		40	40	40	40	40		
	Salle à manger (m²)			150							
	Stationnement	19									
	Total par étage	12	10	12	12	12	12	12	12	94	
	Superficiés en m2 (unités)	720	600	720	720	720	720	720	720	5 640	m²
	Superficiés en p2 (unités)	7 750	6 458	7 750	7 750	7 750	7 750	7 750	7 750	60 709	pi²
	Superficie circulation	163	135	142	142	142	142	142	142	1 150	m²
	Superficie espaces communs	60	209	20	20	20	20	20	20	389	m²
Superficie brute +sous-sol (m²)	924	924	924	924	924	924	924	924	7 392	m²	
Superficie brute + sous-sol (pi²)	9 946	9 946	9 946	9 946	9 946	9 946	9 946	9 946	79 567	pi²	

Réaménagement de la Maison-mère de Sainte-Anne											
Superficiés (m2)											
2017-11-01											
Bâtiments	Unités	Rez-de-jardin	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Niveau 6	Niveau 7	Total	%
C (volet II - transformation)	Studios	0	0	0	0	1	1			2	2%
	1 cc	0	6	17	17	16	16			72	87%
	2 cc	0	3	1	3	1	1			9	11%
	Archives (m²)	252									
	Bureaux (m²)										
	Stationnement	17									
	Total par étage	0	9	18	20	18	18	18	18	83	
	Superficiés en m2 (unités)		360	1 096	1 248	1 083	1 083			5 098	m²
	Superficiés en p2 (unités)	0	3 875	11 797	13 433	11 657	11 657			54 875	pi²
	Superficie circulation		380	384	384	384	384			1 916	m²
Superficie espaces communs		26	189	27	27	27			296	m²	
Superficie bureaux	955	435							1 390	m²	
Superficie archives	256								256	m²	
Superficie piscine + vestiaires		520							520	m²	
Superficie brute +sous-sol (m²)	2 130	2 130	1 807	1 807	1 613	1 343			10 830	m²	
Superficie brute sans sous-sol (m²)									8 700	m²	
Superficie brute + sous-sol (pi²)	22 927	22 927	19 451	19 451	17 362	14 456			116 574	pi²	
Superficie brute sans sous-sol (pi²)									93 647	pi²	

Réaménagement de la Maison-mère de Sainte-Anne											
Superficiés (m2)											
2017-11-01											
Bâtiments	Unités	Rez-de-jardin	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4	Niveau 5	Niveau 6	Niveau 7	Total	%
D (Résidence Sœurs de Sainte-Anne - nouvelle construction)	Chambres			11	36	36				83	54%
	Studios		2	2	0	0	19	19	0	42	27%
	1 cc	0	7	9	0	0	0	0	11	27	17%
	2 cc	0	1	2	0	0	0	0	0	3	2%
	Stationnement	62									
	Total par étage	0	10	24	36	36	19	19	11	155	
	Superficiés en m2 (unités)	0	590	1 061	900	900	893	893	660	5 897	m²
	Superficiés en p2 (unités)	0	6 351	11 421	9 688	9 688	9 612	9 612	7 104	63 475	pi²
	Superficie circulation		519	238	259	259	238	238	252	2 003	m²
	Superficie espaces communs		1 054	78	104	104	52	52	88	1 532	m²
Superficie brute +sous-sol (m²)	1 927	2 789	1 493	1 376	1 376	1 376	1 376	906	12 619	m²	
Superficie brute sans sous-sol (m²)									10 692	m²	
Superficie brute + sous-sol (pi²)	20 742	30 021	16 071	14 811	14 811	14 811	14 811	9 752	135 831	pi²	
Superficie brute sans sous-sol (pi²)									115 089	pi²	

Stationnement	Usages	Usages	Logements	Ratios	Quantité	80%*	Articles du règlement 2710
	Bâtiment A	Multi-familial		73	1	73	58
Bâtiment B	Communautaire		64	0,25	16	13	4.14.4.14
Bâtiment B+	Communautaire		94	0,25	24	19	4.14.4.16
Bâtiment C	Communautaire		83	0,25	21	17	4.14.4.14
Bureaux (B + C)	Bureaux		1 701	0,02	34	27	4.14.4.5
Bâtiment D	Personnes âgées		155	0,5	78	62	4.14.4.16
Maison du chapelain	à déterminer		1	0,25	0	0	4.14.4.14
Cases requises						196	
Cases offertes						195	

*Article 4.14.4.16 Pour les aires de stationnement desservant plusieurs usages (80% des totaux)

Annexe B1 - Abattage

(Données tirées de l'Expertise et inventaire phytosanitaire des arbres entourant la Maison-mère des Soeurs de Ste-Anne Arrondissement Lachine, par Jean Lamontagne consultant en arboriculture)

Total des arbres à abattre : 45

Dans l'aire de stationnement Esther-Blondin, il y a 9 arbres à abattre, dont 4 en mauvais état (8,13,74,77)

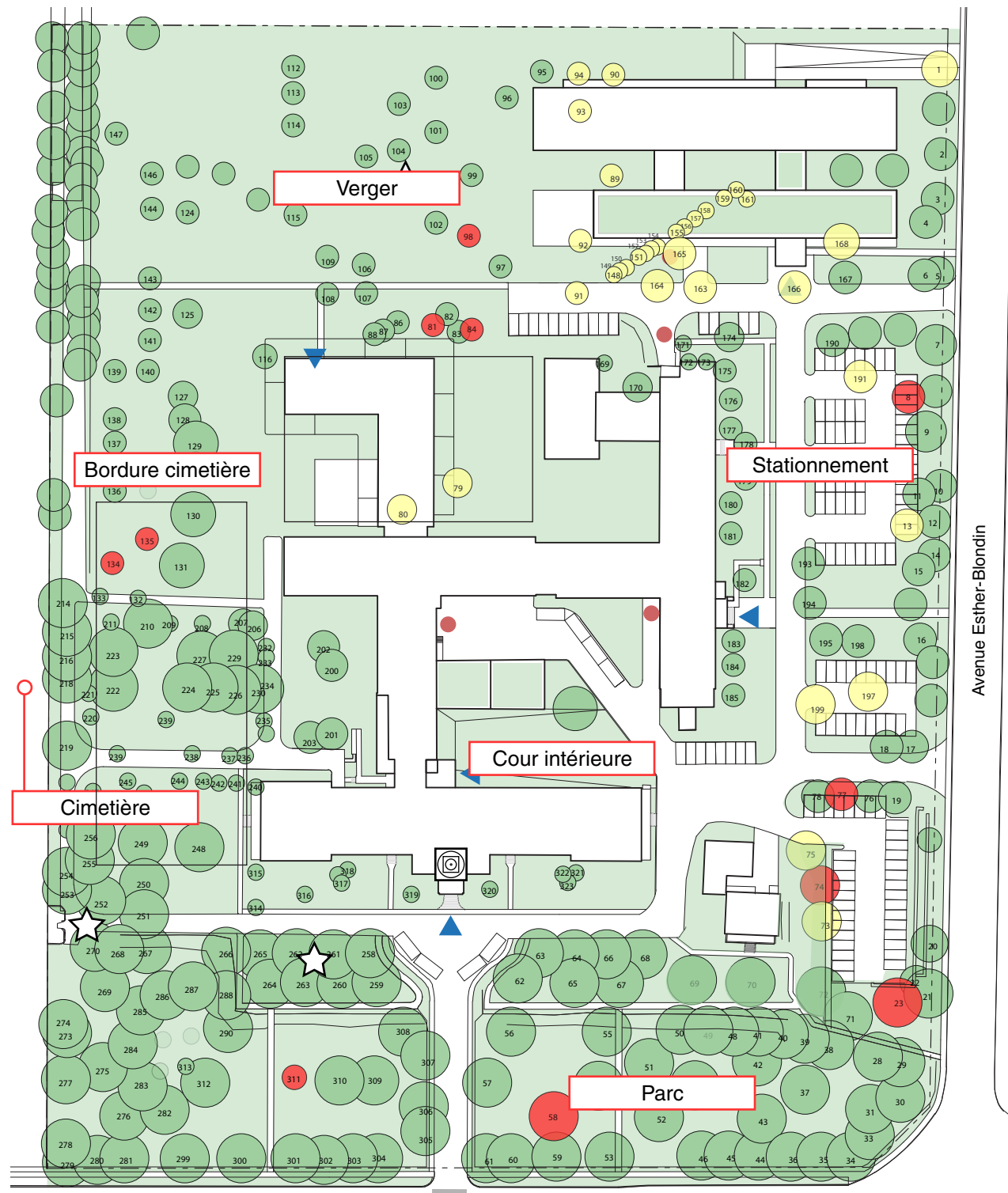
Pour construire le bâtiment B+, il faut abattre 2 conifères dont l'état est moyennement bon (79,80)

14 arbustes en faible état devront être abattus (148 à 161) ainsi que 4 pommiers en état qualifié de moyen-faible (89,91,92,93)

Sur le reste du site, 8 arbres en mauvaise condition seront abattus (23,58,81,98,134,135,311)

	Problème de l'arbre
1	Chancre
2	Cavité
3	Carie
4	Structure faible
5	Blessure au tronc
6	Blessure au collet
7	Blessure aux racines
8	Dépérissement
9	Maladie entomologique
10	Maladie Pathologique

	Condition de l'arbre
1	Bonne
2	Moyen
3	Faible
4	Mauvais



Plan d'abattage des arbres

■ Arbres morts ■ Arbres à abattre dans le contexte de revitalisation du site

No	Essence	Problèmes	Condition
1	Tilleul Européen		1
8	Frêne de Pennsylvanie	5,8	4
13	Frêne de Pennsylvanie	5,8	4
23	Érable de Norvège		4
58	Érable de Norvège		4
73	Tilleul Européen		1
74	Érable de Norvège	2,3,4,8	2
75	Tilleul Européen	2,3,4	2
77	Érable de Norvège	5,8	4
79	Épinette Blanche	2	2
80	Épinette du Colorado		2
81	Lilas	1,4,8	4
84	Lilas		4
89	Pommier	2,3	3
90	Pommier		2
91	Pommier	2,3	2
92	Pommier	2,6	2
93	Pommier		2
94	Pommier	5	3
98	Pommier	1	2
134	Pommier	1,2,3,4,8	4
135	Pommier	1,2,3,4,10	4
148	Acer Ginnala	8	3
149	Acer Ginnala	8	3
150	Acer Ginnala	8	3
151	Acer Ginnala	8	3
152	Acer Ginnala	8	3
153	Acer Ginnala	8	3
154	Acer Ginnala	8	3
155	Acer Ginnala	8	3
156	Acer Ginnala	8	3
157	Acer Ginnala	8	3
158	Acer Ginnala	8	3
159	Acer Ginnala	8	3
160	Acer Ginnala	8	3
161	Acer Ginnala	8	3
163	Érable de Norvège	5	2
164	Érable de Norvège		2
165	Tilleul Européen		1
166	Tilleul Européen		1
168	Érable Argenté		2
191	Pommier		1
197	Chêne Rouge		1
199	Tilleul Européen	2,3	2
311	Épinette Blanche		4



Annexe B2 - Plantation

Total des arbres à planter : 71

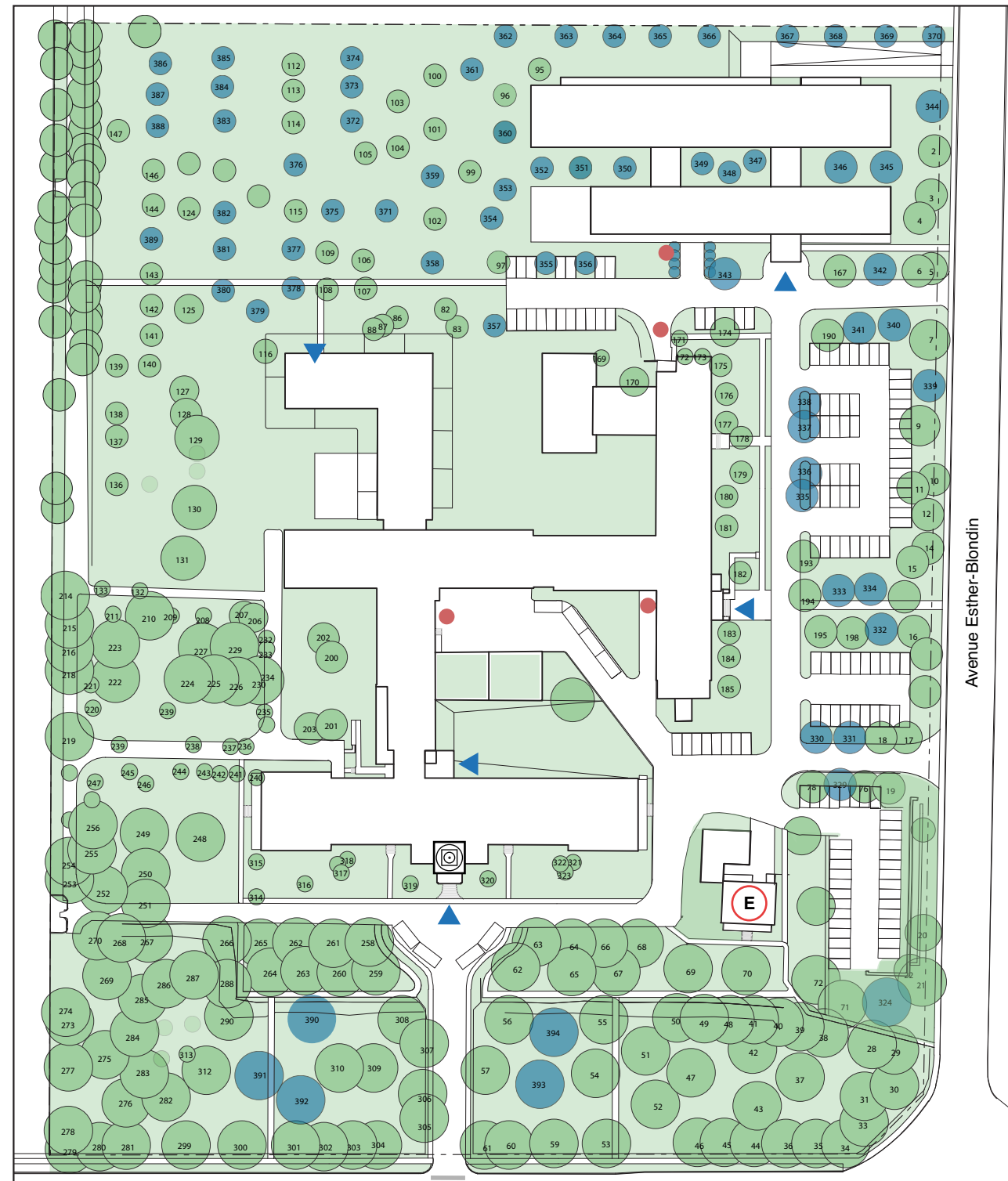
Près de la maison du Chapelain, 5 Pommier seront plantés pour l'isoler des espaces de stationnement (324-328).

Dans l'aire de stationnement Esther-Blondin, il y a 13 Érables et Tilleuls à planter en lien avec les arbres existants dans la zone.

Dans l'environnement immédiat de la nouvelle résidence des Soeurs, 29 arbres seront plantés (342-370). Ils pourront être d'espèce Pommier en continuité avec le verger.

Pour redonner sa valeur au verger, 19 nouveaux pommiers seront plantés selon la trame existante (371-389).

Dans le parc de la rue Provost, 5 Érables ou Tilleuls (390-394) seront plantés pour assurer la continuité de la canopée.



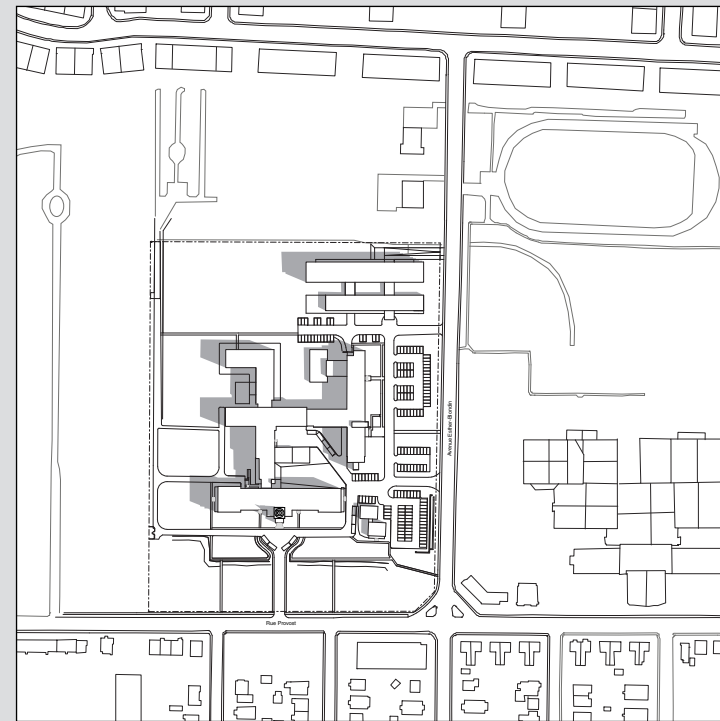
Plan de plantation future des arbres

No	Essence	No	Essence
324	Pommier	369	Pommier
325	Pommier	370	Pommier
326	Pommier	371	Pommier
327	Pommier	372	Pommier
328	Pommier	373	Pommier
329	Érable ou Tilleul	374	Pommier
330	Érable ou Tilleul	375	Pommier
331	Érable ou Tilleul	376	Pommier
332	Érable ou Tilleul	377	Pommier
333	Érable ou Tilleul	378	Pommier
334	Érable ou Tilleul	379	Pommier
335	Érable ou Tilleul	380	Pommier
336	Érable ou Tilleul	381	Pommier
337	Érable ou Tilleul	382	Pommier
338	Érable ou Tilleul	383	Pommier
339	Érable ou Tilleul	384	Pommier
340	Érable ou Tilleul	385	Pommier
341	Érable ou Tilleul	386	Pommier
342	Pommier	387	Pommier
343	Pommier	388	Pommier
344	Pommier	389	Pommier
345	Pommier	390	Érable ou Tilleul
346	Pommier	391	Érable ou Tilleul
347	Pommier	392	Érable ou Tilleul
348	Pommier	393	Érable ou Tilleul
349	Pommier	394	Érable ou Tilleul
350	Pommier		
351	Pommier		
352	Pommier		
353	Pommier		
354	Pommier		
355	Pommier		
356	Pommier		
357	Pommier		
358	Pommier		
359	Pommier		
360	Pommier		
361	Pommier		
362	Pommier		
363	Pommier		
364	Pommier		
365	Pommier		
366	Pommier		
367	Pommier		
368	Pommier		

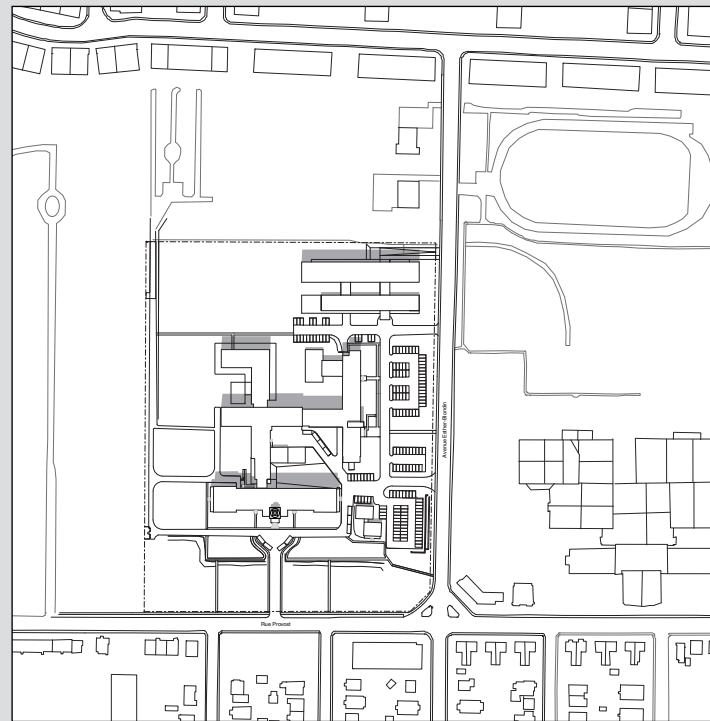


Annexe C
Étude d'ensoleillement

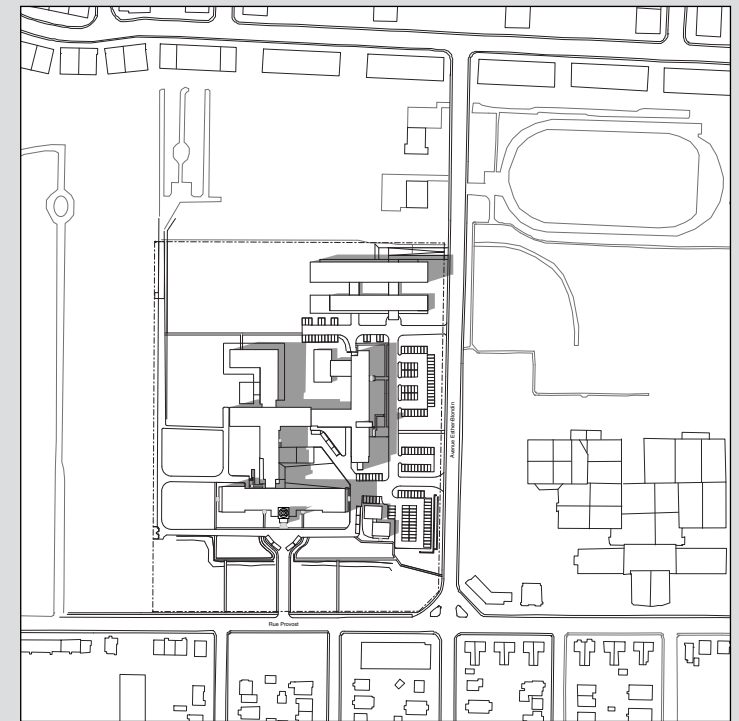
Solstice d'été | 21 juin - 9h00



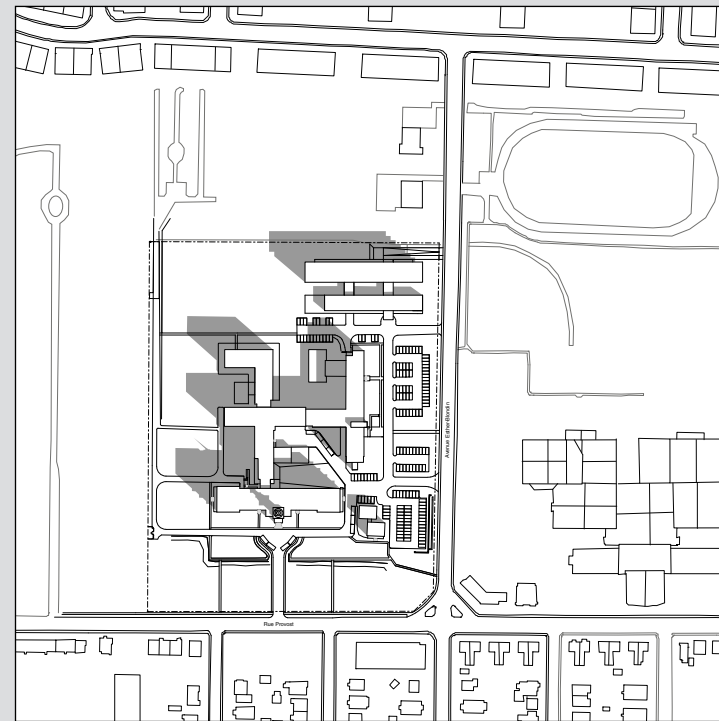
Solstice d'été | 21 juin - 12h00



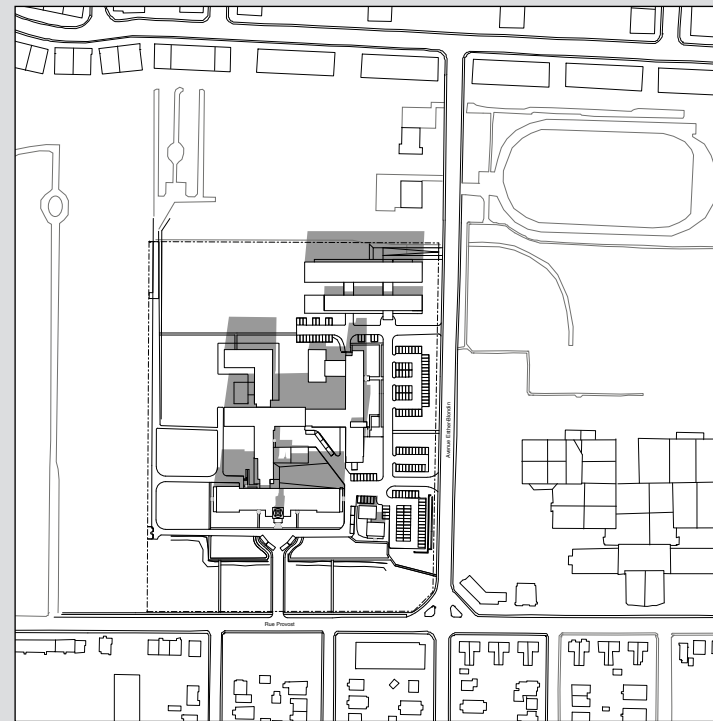
Solstice d'été | 21 juin - 15h00



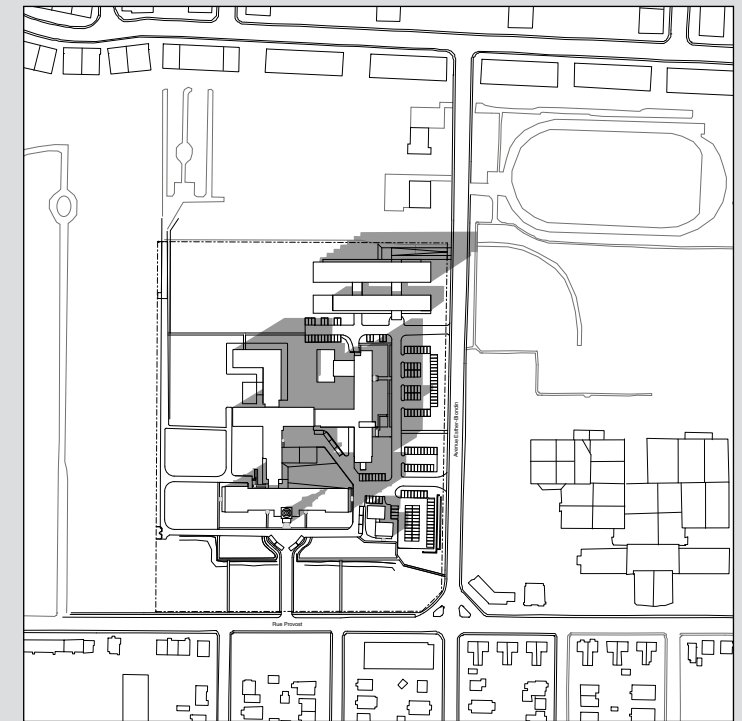
Équinoxe | 20 mars et 22 septembre - 9h00



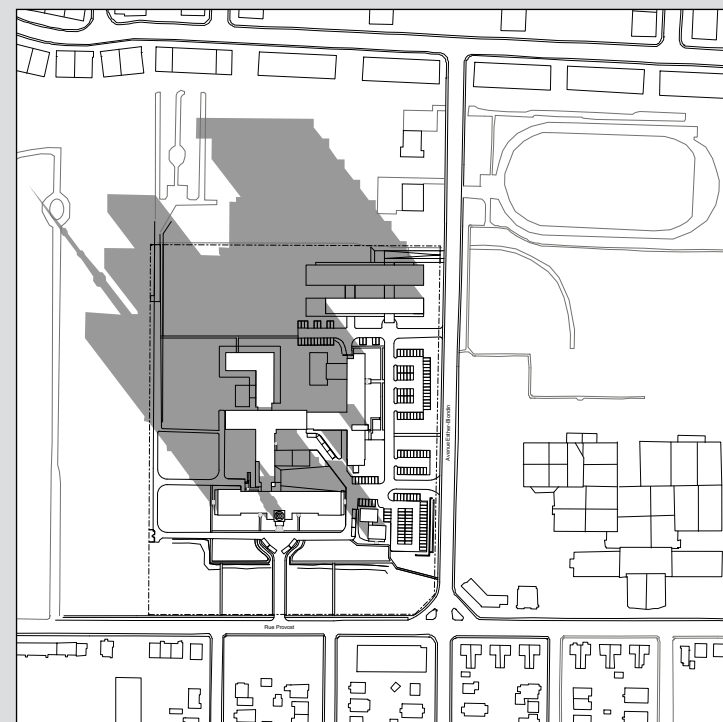
Équinoxe | 20 mars et 22 septembre - 12h00



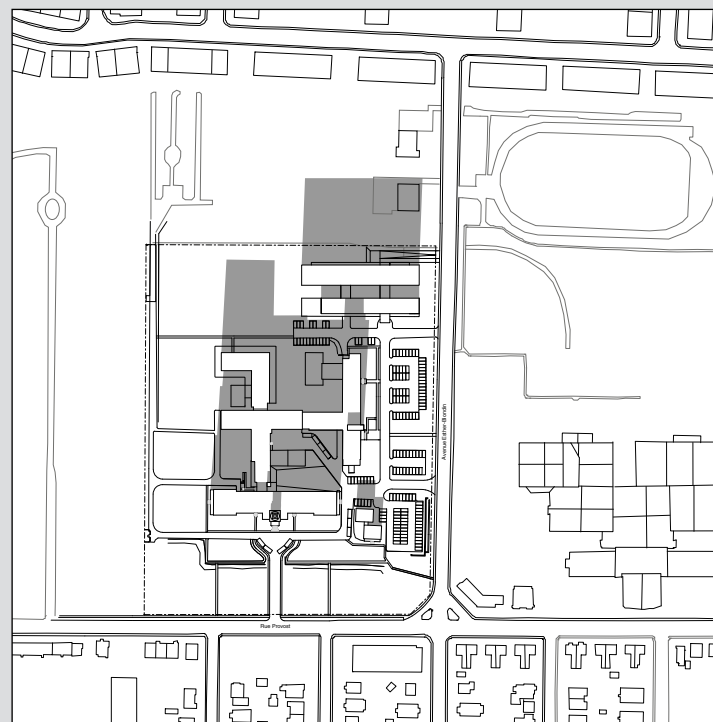
Équinoxe | 20 mars et 22 septembre - 15h00



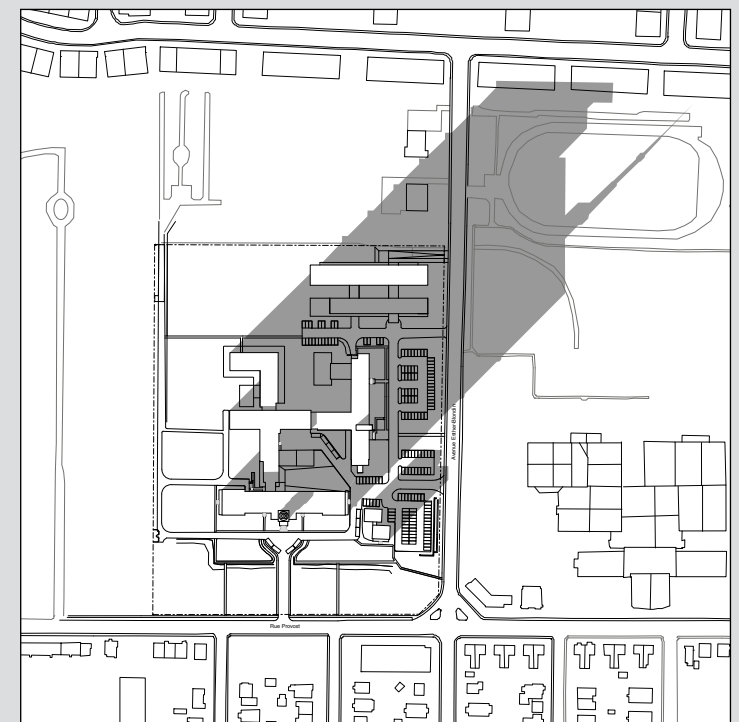
Solstice d'hiver | 21 décembre - 9h00



Solstice d'hiver | 21 décembre - 12h00



Solstice d'hiver | 21 décembre- 15h00



Annexe D Propositions supplémentaires du GRAME pour l'aménagement et la programmation du site



La reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne en logements communautaires et en habitations privées est portée officiellement par Habitation la Traversée qui travaille d'ores et déjà aux modalités de mise en œuvre. En ce qui a trait aux aménagements extérieurs, notamment sur le possible parc public et au niveau de la connexion à la trame urbaine, les réalisations potentielles seront à valider dans un deuxième temps, et ce avec les organisations municipales compétentes. Dans cette perspective, en plus du travail ayant été intégré à même la proposition principale, le GRAME propose des aménagements et activités spécifiques sur le site et sur le réseau routier environnant.

Les suggestions d'aménagement et de programmation du GRAME, présentées ci-dessous, constituent donc des propositions supplémentaires pour la mise en œuvre d'une partie de la vision de développement du site des Sœurs de Sainte-Anne. Leurs réalisations concrètes reposeront sur les intentions des porteurs de dossiers et l'atteinte des conditions de faisabilité notamment financières.

Pistes de réflexion autour de la maison du chapelain

Ce bâtiment apparaît comme un lieu stratégiquement situé soit pouvant à la fois être ouvert au public et ouvert sur le site. Un peu à la manière du monastère d'Oka ou des pères trappistes, l'héritage des produits du terroir sur des sites religieux est très présent au Québec. Le bâtiment du magasin général de la ferme écologique du Cap-Saint-Jacques¹, qui est à la fois un bâtiment d'accueil et un lieu de vente des produits frais de la ferme est un exemple qui s'accorderait au site. En plus d'offrir un lieu enchanteur pour servir des repas aux habitants du site et aux professionnels du secteur (corps professoral des écoles adjacentes, personnel de l'hôpital, etc.), la maison du chapelain pourrait accueillir un projet d'insertion socioprofessionnelle avec des organismes lachinois. Par exemple, un bistro-boutique et sa terrasse permettraient une transition de qualité entre la rue (espace public) et le site (espace public et privé). Un bistro-boutique pourrait offrir des soupers spectacles certains soirs de représentation à la chapelle ou des brunchs du terroir lachinois la fin de semaine. À l'étage du bâtiment pourraient se trouver les bureaux de l'organisme qui gère la production et la gestion du bistro. Ou encore, la maison du chapelain pourrait accueillir un volet mettant en valeur l'histoire patrimoniale des sœurs.

¹http://www.d3pierres.com/content_new.asp?node=37

Conservation du patrimoine végétal

Afin de créer des forêts urbaines résilientes face aux changements climatiques, il importe de préserver et d'augmenter la biodiversité sur le site. C'est cette stratégie qui est préconisée par le GRAME dans ses projets de verdissement réalisés sur le site en 2017. La sélection des arbres ainsi que leur emplacement sont donc basés sur les travaux actuels en la matière, notamment les écrits du Dr Alain Paquette et le guide *Repenser le reboisement - Guide stratégique pour l'augmentation de la canopée et de la résilience de la forêt urbaine de la région métropolitaine de Montréal* développé autour de ses travaux².



Crédit: Camille Sheppard Dohrn

Aménagement – agriculture urbaine

Le verger :

Une remise en santé du verger ainsi que l'ajout d'espèces d'arbres et arbustes fruitiers sont à prévoir.

Jardins:

Des jardins au sol et en bac adaptés pour les personnes à mobilité réduite pourraient être aménagés de part et d'autre du verger. L'installation d'une serre comme lieu d'animation pourrait bonifier l'offre d'opportunité éducative. Une culture de houblon, en plus de délimiter les espaces, pourrait s'inscrire dans la révolution brassicole montréalaise.



Jardin en bacs Crédit: GRAME

La promenade des pollinisateurs :

Dans un axe nord-sud, des jardins thématiques mettraient l'accent sur l'importance des pollinisateurs et leur habitat. Dans cet esprit, l'installation sécuritaire de ruches avec des apiculteurs permettrait une production de miel et de nouvelles possibilités éducatives. Les ruches seraient installées en retraits des lieux achalandés, par exemple sur les toits. Le lien avec le verger sera marqué par l'ajout d'arbres fruitiers.



Crédit: Miel Montréal

² <http://www.arbresurbains.uqam.ca/fr/guidereboisement/guide.php>

Fermette

L'aménagement d'un poulailler éducatif s'inscrit dans la tendance mondiale qui vise à reconnecter l'humain avec la nature de son alimentation.

Après l'expérience fructueuse de moutons tondeurs dans un parc de l'arrondissement Rosemont-la-Petite-Patrie, la présence de moutons sur le site augmenterait significativement son attrait pour les familles et les groupes scolaires.



Crédit: Marie-Ève Julien-Denis

Jardin de pluie et gestion de l'eau

Au sud-ouest du site, du côté de la rue Provost, des jardins d'ombre et de sous-bois pourraient être aménagés sous l'important couvert forestier. Ces jardins marqueraient les nouvelles entrées donnant sur la 19^e et 20^e avenue et pourraient aussi contribuer à mieux absorber les eaux de ruissellement de la pente. De grandes pierres de taille pourraient être installées de manière à créer des volumes et diviser les sous-espaces.

Esprit du lieu

L'accessibilité ainsi que la mise en valeur du site devraient tenir compte de l'esprit du lieu et de son caractère historique qui prévaut depuis des décennies.

La proximité du cimetière invite à créer des espaces de détente et de promenades au sein d'une riche nature. Des sentiers de recueillement au pied d'arbres à grand déploiement pourraient être ouverts au public pour des activités à horaire contrôlé : recueillement, marche, lecture et observation de la nature.

Programmation et animation

La présence d'une grande diversité socioculturelle autour du site (familles, jeunes, adolescents, personnes à faibles revenus, etc.) recommande une programmation naturelle du site. Les questions d'usage, de vandalisme, de tracés et d'appropriation de l'espace devront être planifiées en fonction des habitants du quartier afin de limiter au maximum la création de sous-espaces susceptibles d'augmenter le sentiment d'insécurité chez les usagers et habitants du site.

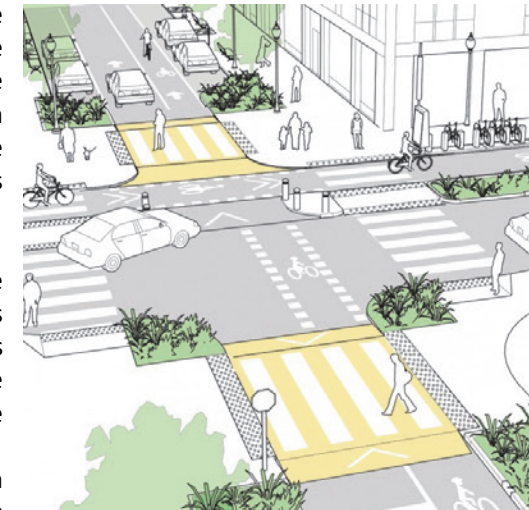
Le parc public se distinguerait comme lieu d'éducation relative à l'environnement au travers des divers jardins thématiques et leurs installations. Sous l'égide d'un organisme porteur responsable de l'axe environnemental, des partenaires potentiels pourraient alors être mobilisés, par exemple Miel Montréal, Houblons Montréal, le Carrefour Jeunesse Emploi et le Centre horticole de Laval, afin d'élaborer et réaliser une programmation du site axé sur l'appropriation environnementale des lieux. À noter que certains programmes d'éducation et de certifications pilotés par Espace pour la vie permettraient aux Lachinois de développer un lien avec cette institution montréalaise.

Connexion à la trame urbaine

Le réaménagement du site de la maison mère est aussi une opportunité d'ouvrir des espaces de mobilité depuis et vers le site, notamment avec le secteur situé au nord.

Transports actifs

En premier lieu, l'intersection de la rue Provost et de la rue Esther-Blondin doit être repensée. Les bretelles pour tourner à droite doivent être supprimées pour faire place à des terrepleins verdis, réduisant la vitesse des véhicules ainsi que l'exposition des piétons aux dangers de l'intersection.



Crédit: NACTO

La configuration actuelle de la chaussée devra être révisée pour faire place à des pistes cyclables nord-sud, des traverses marquées et sécurisées et des espaces de verdissement. Le tout devrait être fait de concert avec les lignes de bus.

- Sur l'ensemble du site, le piéton sera l'utilisateur au sommet des considérations pour tout aménagement. Par piéton, il est entendu toute personne qui se déplace à pied, qu'il soit à mobilité réduite ou non. C'est-à-dire que les aménagements considéreront en priorité le confort et la sécurité du piéton dans une optique d'accessibilité universelle.
- Développer des axes de transport actif (étude des lignes de désir vers les stations de bus, sécurisation des axes de transport actif).
- Offrir des stationnements à vélo sur tous les axes du bâtiment.

Le développement d'un parc ouvert aux citoyens sur la partie sud-ouest du site des sœurs nécessite des percées au niveau de la rue Provost. Ainsi, la 19^e avenue et la 20^e avenue pourraient permettre un accès aux piétons et cyclistes à l'aide de traverses sécurisées et d'ouvertures faites sur le nouveau parc. L'accès par la 19^e avenue pourrait être l'occasion de repenser, pour l'arrondissement et la CSMB, le trajet des écoliers entre l'école, leur cour d'école et le futur parc.



Crédit: The Cambridge Redevelopment Authority

Transport collectif

De concert avec les usagers et la STM, une réflexion s’amorcera pour réévaluer la position des arrêts des lignes de bus qui desservent le site. Une proposition pourra être faite à la STM, advenant qu’une optimisation du positionnement des arrêts et de l’implantation soit nécessaire (ex. installation d’abribus, d’aires d’attentes aménagées.)

Dans l’esprit de mieux desservir l’axe entre Dalbé-Viau et la rue Notre-Dame, l’idée de navettes dans une formule de type Vélopousse³ sera évaluée. Une telle navette pourrait faire partie de combos soupers spectacles-vélo, à titre d’exemple.

Circulation véhiculaire

À plus long terme, la rue Esther-Blondin devra voir son espace destiné à l’automobile restreint au profit des piétons et cyclistes. Dans cet esprit, la création d’un sens unique ou le retrait d’une voie de circulation seraient des options à étudier.

La piétonnisation temporaire de la rue, lors d’événements ou de fêtes de quartier, avec des structures commerciales, food trucks, espaces d’agriculture urbaine, bibliothèques urbaines et aires de repos pourraient permettre la rencontre des habitants du quartier Duff Court et des environs. Ces actions offriraient une transition plus en douceur de la réduction de l’espace véhiculaire sur cette rue et, éventuellement, de l’implantation d’une rue partagée entre les piétons, cyclistes, bus et voitures.

Stationnement

La préservation du patrimoine vert et les efforts pour éviter la création d’îlots de chaleur urbains, l’arrivée éventuelle des vélos et voitures en auto partage et en libre-service et des voitures autonomes à moyen ou long terme demandent une réflexion sur le stationnement. Il serait peut-être intéressant d’évaluer la possibilité que l’aménagement des nouvelles aires de stationnement puisse tendre vers une accréditation Stationnement écoresponsable nouvellement créée par le Conseil Régional de l’environnement de Montréal (CRE-Mtl)⁴.



Crédit: Ville de Philadelphie

Propositions pour les stationnements :

- Réévaluer les besoins en stationnement, en considérant la présence d’une importante offre de stationnements à proximité, soit du côté de l’école Dalbé-Viau. Ce stationnement est essentiellement utilisé de jour de semaine pendant les heures de cours, alors que les stationnements du site des sœurs seraient principalement utilisés le soir, la nuit et les fins de semaine. Il est proposé de réaliser un projet pilote de stationnement partagé afin de limiter la construction de nouveaux espaces. Ce projet pilote pourrait prendre la forme d’une entente d’utilisation avec partage des frais.
- Prévoir des espaces pour l’auto partage et faire en sorte que les cases de stationnement les plus proches des entrées, après les espaces réservés aux personnes à mobilité réduite, soient des cases destinées aux voitures en auto partage.
- Prévoir des cases de stationnement pour voitures électriques en recharge.
- Modifier le positionnement des espaces de stationnement existants de manière à libérer des espaces de verdissement afin que, d’ici 10 ans il y ait une canopée complète au-dessus des aires asphaltées.
- Modifier la dimension minimale des espaces requise par la réglementation, établir un seuil maximal et revoir le seuil minimal du nombre de places requis par la réglementation.
- S’assurer de créer des espaces verdis dédiés à la rétention de l’eau des aires de stationnement dans le but d’éliminer tout écoulement hors site.
- Planifier un traitement au sol indiquant clairement les axes piétons à l’intérieur des aires de stationnement et aménager ces axes de manière sécuritaire.



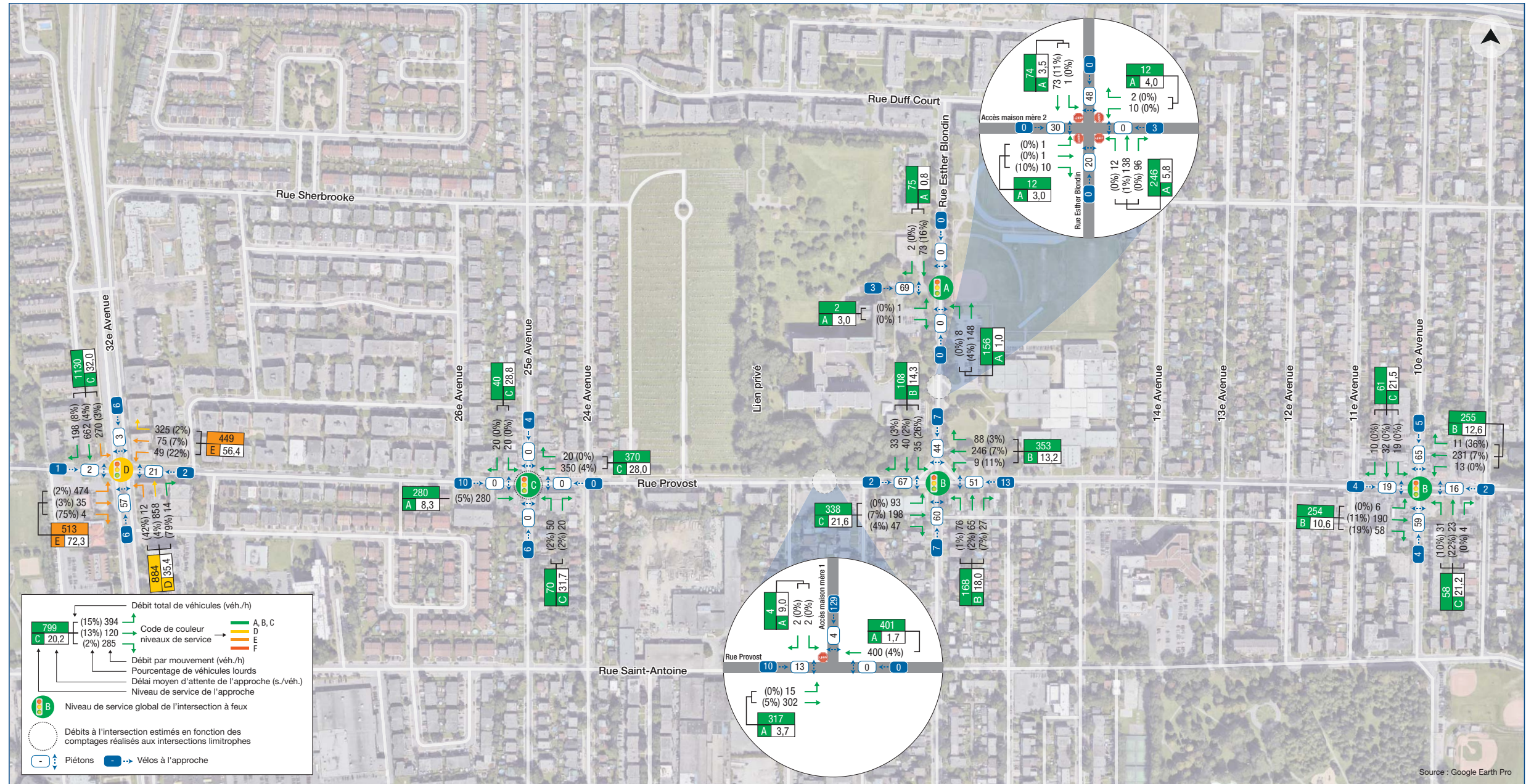
Crédit: Aedifica

www.grame.org

³<http://www.velopousse.com>

⁴ <https://stationnementecoresponsable.com/>

Annexe E
Situation anticipée de circulation évaluée par CIMA+ et Plan de gestion des déplacements proposé par CIMA+



ÉTUDE D'IMPACT SUR LA CIRCULATION
 LES SŒURS SAINTE-ANNE – LACHINE
 PROJET MIXTE D'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

CONDITIONS ACTUELLES DE CIRCULATION

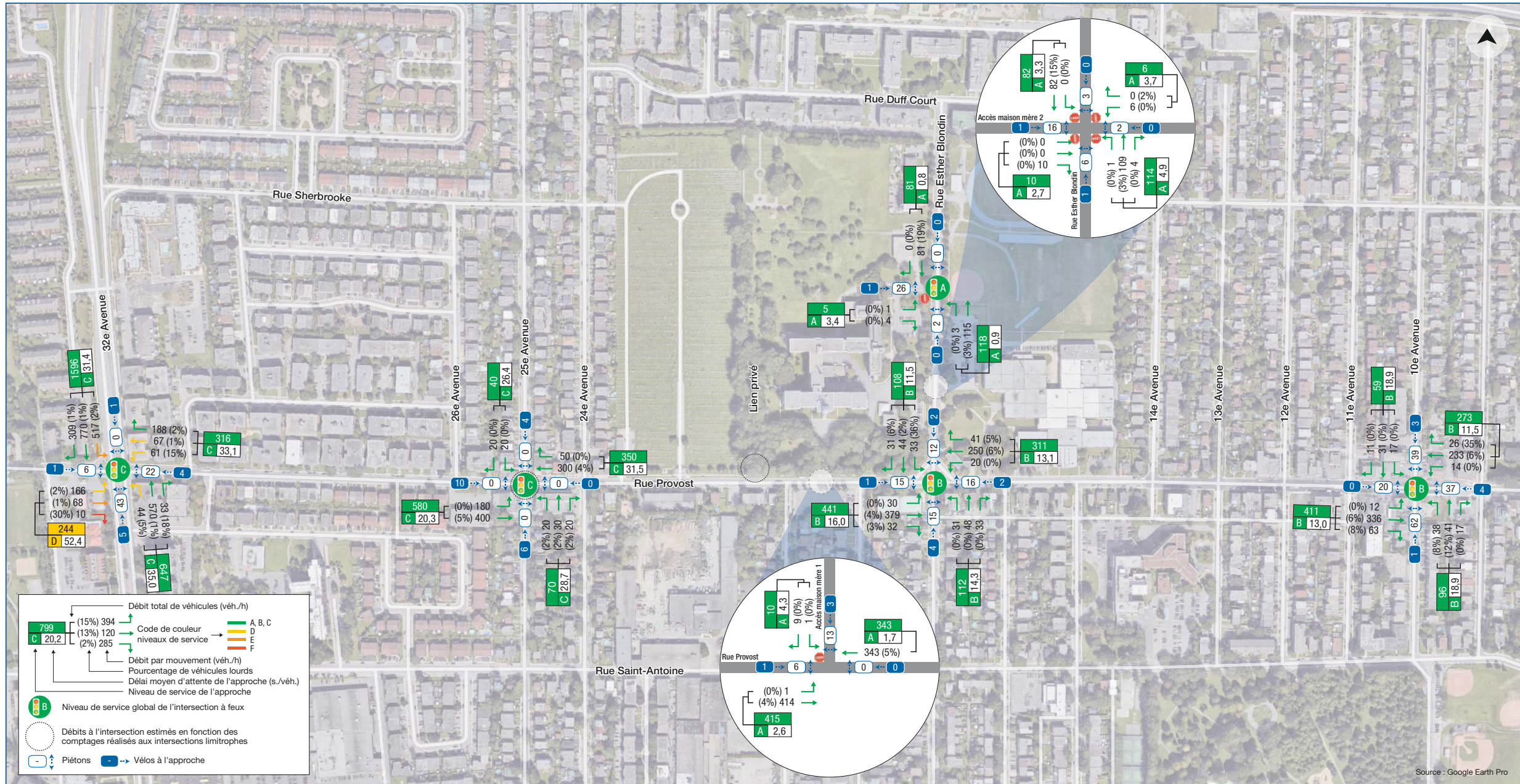
Heure de pointe du matin 7h15-7h45
 Comptage effectué le mercredi de 7h00 à 7h00

M04781A
 Septembre 2017



Figure 3.5

CIMA-200\TRANSPORT_PROJETS\M04781A\410_FIGURES\M04781A_FIG 3-5_CAC AM_V01.AI



ÉTUDE D'IMPACT SUR LA CIRCULATION
 LES SŒURS SAINTE-ANNE – LACHINE
 PROJET MIXTE D'HABITATION SOCIALE ET COMMUNAUTAIRE

CONDITIONS ACTUELLES DE CIRCULATION

Heure de pointe de l'après-midi 16h15-17h15
 Comptage effectué le mercredi de 16h00 à 18h00

M04781A
 Septembre 2017



Figure 3.6

CIMA-200\TRANSPORT_PROJETS\M04781A\410_FIGURES\M04781A_FIG 3-6_CAC PM_V01.AI

5.2 Proposition d'aménagement

5.2.1 Réaménagement de l'intersection Esther-Blondin / Provost

L'intersection Esther-Blondin / Provost est sollicitée quotidiennement par des étudiants du niveau primaire et secondaire (1 250 élèves en moyenne par jour), en raison de la présence d'écoles, et éventuellement par un nombre important de personnes âgées suite à la venue du projet. Ainsi, dans un contexte où cette intersection est située à proximité de résidences pour personnes âgées et d'écoles en plus d'avoir au moins une collision impliquant un piéton (recensées entre 1993 et 2003)¹², il est important qu'elle soit aménagée de manière sécuritaire. De plus, celle-ci doit respecter les bonnes pratiques de l'accessibilité universelle afin qu'elle ne soit pas perçue comme une barrière physique freinant la pratique de la marche.

Actuellement, la présence d'îlots de virage augmente l'exposition des usagers vulnérables à la circulation, soit deux fois (15 m) dans l'axe nord-sud et trois fois (15 m) dans l'axe est-ouest du côté nord. Cette configuration est peu adaptée aux modes actifs et favorise la prise de vitesse chez les conducteurs.

CIMA+ recommande donc d'éliminer les îlots de virage à droite tel qu'illustré à la figure 5.2. Des abaissés de trottoirs devront être aménagés le long du corridor piétonnier ainsi qu'un corridor libre d'obstacle d'un minimum de 1,2 m afin d'assurer l'accessibilité universelle.

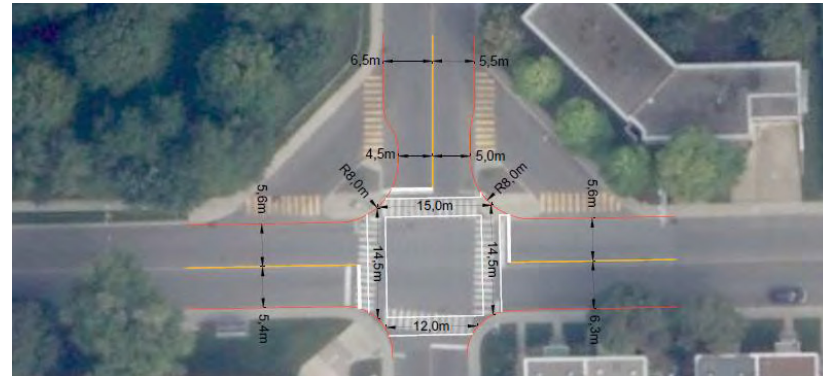
Soulignons que cette intervention permet aux autobus de la STM ainsi qu'aux camions de 40 pieds et moins de tourner à droite à partir des approches nord et est sans empiéter sur les voies inverses.

Des analyses supplémentaires, telles que le drainage et le positionnement des têtes de feux sont nécessaires afin de valider la faisabilité du projet.

Notons que, puisque les rues Provost et Esther-Blondin font partie du RAAV, la Division sécurité et aménagement du réseau artériel pourrait être contactée afin d'assurer la conception du réaménagement.

L'annexe F présente les manœuvres Autoturn pour les véhicules de conception, soit pour des camions de 40 et 53 pieds ainsi que pour les autobus de la STM,

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



¹² Distribution géographique des blessés de la route sur l'île de Montréal (1999-20013), juin 2005 (voir annexe E, p.87).

5.2.2 Aménagement d'un débarcadère officiel

Une traverse piétonne non contrôlée en section courante est présente à moins de 20 m de l'intersection Esther-Blondin / accès maison mère. Cette traverse étant alignée avec l'entrée de l'école secondaire Dalbé-Viau, des parents d'élèves se stationnent à moins de 5 m de part et d'autre de cette dernière, malgré l'interdiction, afin de déposer leurs enfants. D'ailleurs, lorsque les espaces du débarcadère non officiel sont sollicités, les parents d'élèves s'immobilisent dans la voie de circulation (stationnement en double). Cette situation :

- décroît le champ de vision du piéton qui s'apprête à traverser, le contraignant à s'avancer pour gagner en visibilité et donc à s'exposer à la circulation;
- réduit la visibilité du piéton augmentant le risque de collision impliquant un usager vulnérable puisque les automobilistes ne les voient qu'au dernier moment.

CIMA+ recommande donc d'aménager des avancées de trottoirs de chaque côté de la traverse afin d'inhiber physiquement le stationnement de part et d'autre de cette dernière. De plus, l'aménagement d'un débarcadère sur rue officielle dont le nombre de places répond aux besoins est recommandé afin d'éviter le stationnement en double. L'installation d'un panneau autorisant uniquement le stationnement pour 15 minutes durant l'année scolaire est donc nécessaire.

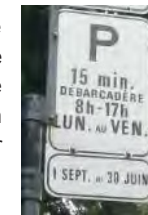


Photo 5.1 : Vue de la rue Esther-Blondin en direction nord à la hauteur de l'école Dalbé-Viau



5.3 Calibration du modèle de simulation

5.3.1 Géométrie

Des travaux de géométrie à l'intersection 32^e Avenue / Provost, comprenant l'élimination de l'îlot de virage à droite de l'approche nord, seront complétés en 2018. Ainsi, le modèle synchro illustrant la situation future a été adapté par rapport à celui utilisé pour représenter la situation actuelle afin de tenir compte de ce changement.

Photo 5.2 : Vue de la 32^e Avenue en direction sud à la hauteur de la rue Provost

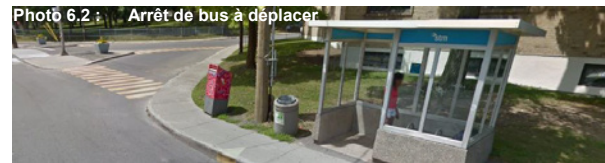


Source : CIMA+

6.2 Bonifications potentielles

Le plan d'implantation et le secteur d'étude offrent un cadre favorable à la limitation de la circulation véhiculaire, tout en favorisant les modes collectifs et actifs. En complément à ces mesures, CIMA+ recommande les aménagements suivants :

- Offrir des stationnements pour vélos sécuritaires et à l'abri des intempéries;
- Comme la réglementation municipale ne prévoit pas de nombre maximal de supports à vélos sur le site, le promoteur ne devrait pas hésiter à bonifier son offre et à diversifier l'emplacement des supports sur le site (aux aires communes ainsi que près des bureaux et de la chapelle). De plus, pour des questions de sécurité, il est suggéré d'opter pour un modèle de support permettant aisément de barrer le cadre et la roue avant avec un cadenas en « U ». Le modèle recommandé est l'arceau en U inversé, avec installation sur une surface d'ancrage bétonnée;
- Mettre à la disposition des usagers du site des tricycles afin de réduire les déplacements en automobile et favoriser l'exercice physique chez les personnes âgées;
- Aménager sur les axes des éléments de mobilier urbain (bancs, poubelles) et les équiper d'infrastructures protégeant les usagers contre les intempéries;
- Implanter des aménagements favorisant le respect de la limite de 30 km/h sur les axes du secteur;
- Prévoir des voies dédiées aux usagers vulnérables à l'intérieur des aires de stationnement véhiculaire afin de diminuer les points de conflits entre les véhicules, les piétons et les cyclistes;
- Aménager une station d'autopartage de Communauto à proximité du site, puisque les stations les plus proches (no 488 [Parc Grovehill] et no 065 [Provost]) sont à 1,5 km du projet;
- Réserver des places de stationnement à proximité de l'accès au bâtiment C (bureau) pour le covoiturage et l'autopartage (Communauto);
- Prévoir dans le stationnement souterrain un filage pour le ravitaillement de voitures électriques;
- Réaliser des représentations auprès de la Ville pour le réaménagement de l'intersection Esther-Blondin/ Provost afin que celle-ci soit mieux adaptée aux usagers vulnérables (section 5.2);
 - Intégrer une placette dans le réaménagement de l'intersection;
 - Demander à la Ville de coordonner avec la STM afin d'évaluer la possibilité de déplacer l'arrêt de bus du quadrant nord-est plus près de l'intersection une fois celle-ci réaménagée.



Il est à noter que ces mesures ne sont pas essentielles au bon fonctionnement du projet, mais assureraient un environnement favorable aux déplacements alternatifs à l'automobile.

