

Réponses aux recommandations du rapport de l'OCPM pour le projet de reconversion de la Maison mère des Sœurs de Sainte-Anne

Recommandations		Réponses proposées
R-1	La commission recommande à l'arrondissement, en collaboration avec la Ville de Montréal, d'utiliser les pouvoirs qui lui sont conférés par la nouvelle Loi sur le patrimoine culturel pour citer le site de la Maison mère de la Congrégation des Sœurs de Sainte-Anne.	La possibilité de citer le bâtiment en vertu de la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> sera étudiée. La Ville de Montréal peut, par règlement de son Conseil municipal et après avoir pris l'avis du Conseil du patrimoine de Montréal, citer tout ou partie d'un monument historique situé dans son territoire et dont la conservation présente un intérêt public.
R-2	La commission recommande que le projet de règlement soit modifié pour qu'il : <ul style="list-style-type: none"> - corresponde uniquement aux usages proposés dans le Plan directeur soumis à la population; - énonce clairement la hauteur maximale en mètres des bâtiments à construire, sachant que ceux-ci ne devraient, en aucun cas, dépasser la hauteur de la corniche du bâtiment A. 	Le rapport mentionne que le règlement propose des usages pour lesquels les citoyens n'auraient pas été conviés à se prononcer, par exemple : copropriétés, résidences privées pour personnes âgées ou une institution d'enseignement. À la section 6.2, le Plan directeur énonce les usages prévus : habitation, résidence pour personnes âgées, etc. Le concept de l'aile «A» n'est pas encore complètement défini et l'usage d'écoles publiques était d'emblée autorisé; il convient donc de conserver cet usage. Compte tenu que les ailes B+ et D proposent des constructions respectivement de 8 étages et 7 étages, mais de hauteur similaire aux ailes existantes B et C qui ne comptent que 6 étages, un critère de PIIA dans le règlement a été ajusté afin d'assurer la prédominance du bâtiment de l'aile A.
R-3	La commission recommande que le projet de règlement indique des obligations plus détaillées en matière d'accessibilité universelle applicables à toutes les composantes du projet tant pour l'aménagement intérieur qu'extérieure, tout en préservant l'architecture originelle des bâtiments patrimoniaux.	Le règlement prévoit des critères permettant de favoriser l'accessibilité universelle, notamment en ce qui concerne les aménagements extérieurs (espaces de circulation). L'accès aux nouvelles constructions (aile B+, aile D et accès à la chapelle) sont accessibles universellement. Il s'agit d'une exigence à respecter en vertu du code de construction, puisque ce sont des bâtiments assujettis à la partie 3 du Code. Toutefois, à proximité des accès, le règlement pourrait prévoir des cases de stationnement pour personnes à mobilité réduite. Les bâtiments B, B+ et C sont dédiés principalement au projet social, ils devront répondre aux exigences du programme ACL qui prévoient des espaces communs (intérieurs et extérieurs) accessibles ainsi que 100% de logements universellement accessibles (241 unités). Pour les bâtiments B, B+ et C, le suivi se fera dans le cadre de la procédure de subvention AccèsLogis.
R-4	La commission recommande à la Congrégation, à l'arrondissement et à bâtir son quartier, d'identifier et de mettre en place immédiatement une structure légale de gouvernance pour préserver, de façon permanente, le patrimoine matériel et immatériel des Sœurs.	L'avis du comité mixte du 19 janvier 2018 va dans le sens de cette recommandation, notamment en ce qui concerne l'aile A. L'avis demande de préciser les responsabilités entre les partenaires. Un comité de gestion doit être mis en place et une convention doit être entérinée entre la Ville et les acquéreurs.
R-5	Augmenter les espaces destinés aux organismes communautaires, tant pour les bureaux que pour accueillir leurs programmes d'activités.	Pour les ailes B, B+ et C, le règlement autorise les catégories d'usages de type Bureau et Services, grosso modo aux étages -1, RDC et 2, permettant d'accueillir des organismes communautaires. Les activités culturelles peuvent être autorisées sur plusieurs étages de l'aile C. Rappel : le règlement 02-102 qui encadre le programme AccèsLogis ne permet pas de financer des travaux touchant des espaces communautaires non-résidentiels. L'augmentation de ces espaces peut avoir un impact sur la viabilité du projet. Le cas échéant, d'autres sources de financement devront être envisagées. Les espaces proposés correspondent aux besoins identifiés par le GRT. L'arrondissement fournit à plusieurs endroits des locaux pour ces organismes. L'ajout de ces espaces pourra mettre en péril le montage

		financier. Mais le règlement en prévoit déjà et le projet pourra avoir des ajustements afin de permettre l'ajout d'espaces.
R-6	La commission recommande au futur gestionnaire de la chapelle de réfléchir à un modèle de gouvernance et de programmation qui soit respectueux à la fois des futurs habitants de l'aile A et de l'aspect patrimonial du lieu.	La Ville suivra cette question dans le processus de subvention AccèsLogis. Comme l'arrondissement désire avoir des heures et se prévaloir de l'espace chapelle, un comité et un organisme devra être créé afin d'assurer la gouvernance.
R-7	La commission recommande de revoir l'accès à la chapelle, tant sur le plan de la sécurité que sur celui de l'aménagement.	L'avis du comité mixte du 19 janvier 2018 recommande de donner accès à la chapelle par l'accès principal de l'aile A, donnant sur la façade monumentale du bâtiment du côté de la rue Provost. Il est difficile de modifier la proposition sans remettre le concept en question, le bâtiment des sœurs est un tout et la chapelle s'imbrique à l'intérieur en son centre. L'accessibilité universelle aura un effet sur la façade «A» et le parcours intérieur à faire changera la dynamique de cette entrée. Pour ce nouvel accès, un critère de PIIA dans le règlement prévoit une insertion harmonieuse au bâtiment de l'aile A.
R-8	La commission recommande de différencier plus clairement les espaces verts privés et publics, de façon à éviter les conflits d'usage, sans dénaturer l'esprit des lieux.	L'énoncé d'intérêt patrimonial détermine des valeurs paysagères, notamment en ce qui concerne « la mise en scène de ces bâtiments institutionnels dans le paysage urbain qui procure à l'ensemble une prestance et monumentalité ». De manière générale, les avis du Comité mixte soulèvent l'enjeu de la conservation du caractère unitaire de l'ensemble conventuel. Toutefois, l'enjeu se pose puisque le projet prévoit une cession pour fins de parcs à même le site. Un équilibre devra être trouvé afin d'établir cette distinction dans l'aménagement paysager, mais tout en respectant les valeurs paysagères du site. Cette évaluation doit se faire au moment du dépôt d'un plan d'aménagement paysager pour le site. Il serait ainsi pertinent d'inclure des critères d'évaluation à même le règlement. L'arrondissement désire conserver le maximum d'espace sur le site. Pour la place sur Provost, l'accès via la rue rend plus facile le concept de parc; par contre, pour le verger et le lien entre les 2 parcs, il ne serait pas opportun de le séparer par une barrière traditionnelle. Il faudra travailler une délimitation qui permettra l'accessibilité aux parcs tout en conservant des aires privées pour les propriétaires et locataires. Le règlement a été bonifié par l'ajout d'un critère de PIIA.
R-9	La commission recommande que le stationnement en surface fasse l'objet de mesures de verdissement, telles que dalles de gazon alvéolées.	Malgré la surface verte relativement élevée du site, le projet prévoit une augmentation du nombre de cases de stationnement (pour un total d'environ 125 cases), qui se concentre principalement du côté de la rue Esther-Blondin, devant l'aile C et la maison du Chapelain. L'équilibre des espaces de stationnement vs les espaces verts dans la transformation de la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne a été un enjeu crucial. Le conseil et le CCU se sont penchés sur ce point et ont fait le compromis de réduire les espaces afin de conserver le cachet et l'image de la maison-mère, les dalles de gazon alvéolées ne sont pas un bon choix pour des espaces multifonctionnels à moyenne densité, l'ajout de plantations, arbres, noues végétalisés sont des pistes de solution plus intéressantes pour réduire les îlots de chaleur, tout en conservant un minimum d'espaces de stationnement sur le site. Le règlement a été bonifié par la modification d'un critère de PIIA pour mieux rendre compte de cette recommandation.
R-10	La commission recommande que le promoteur et l'arrondissement entreprennent un dialogue avec le milieu et, plus spécifiquement, avec les représentants des citoyens de Duff Court, afin d'intégrer au projet les enjeux socio-économiques particuliers de ce quartier.	Le Plan directeur, à la section 7.5, prévoit des activités communautaires pour la population du quartier. Le site de la maison mère se veut en soi un quartier et un milieu de vie tant par sa superficie de terrain que l'ampleur de ses bâtiments, afin d'assurer une transition adéquate, il était impératif d'assurer le montage financier en lien avec les orientations du propriétaire actuel et GRT avant de mettre en place les canaux de communication. Différentes tables

		existent déjà et pourront être exploitées.
R-11	La commission recommande à l'arrondissement de Lachine d'ouvrir un couloir piétonnier, longeant le cimetière des Sœurs, afin de créer un lien direct entre le secteur Duff Court et le parc municipal planifié.	<p>Pour l'instant, la partie verger du parc donne l'impression d'être enclavée. Vers le nord, aucun terrain public n'est disponible pour créer le lien souhaité. À court terme, l'orientation vise l'école Dalbé-Viau et ses élèves, la rue Esther-Blondin demeure le lien privilégié pour permettre aux citoyens d'accéder tant au futur parc qu'au plateau sportif de l'école Dalbé-Viau.</p> <p>Le Plan directeur détermine néanmoins une vision qui va dans le sens de cette recommandation. Lorsqu'un projet de ce type pourra se faire, l'arrondissement s'assurera que la vision du Plan directeur sera respectée.</p>
R-12	La commission recommande d'examiner la faisabilité de densifier le site davantage en érigeant un nouveau bâtiment sur la partie nord de l'actuel stationnement situé devant l'aile C.	<p>Cette recommandation va à l'encontre des valeurs patrimoniales de l'énoncé de l'intérêt patrimonial et des orientations visant le maintien des valeurs patrimoniales. Il n'est pas souhaitable de densifier le site devant l'aile C, puisque cela pourrait nuire à la lisibilité de la volumétrie de l'ensemble conventuel. Les nouvelles constructions sur le site devraient faire preuve de sensibilité à l'égard de l'ensemble conventuel, être subordonnée à l'objectif de sa mise en valeur et s'intégrer en reconnaissant sa prédominance. Les enjeux en lien avec la gestion du stationnement de surface et la convivialité de la rue Esther-Blondin pourront être adressés autrement, notamment par le biais d'aménagements paysagers spécifiques.</p> <p>Si une densification était proposée ailleurs sur le site, étant donné la forte concentration de logements sociaux dans le projet (53%) et la proximité immédiate de 1,2000 HLM dans le secteur Duff Court, la densification devrait se faire dans le cadre d'un développement privé et non social.</p> <p>Par l'ajout de bâtiments, on risquerait de perdre l'image et la valeur du bâtiment de la maison mère. Par la suite, les parcs ne seraient plus disponibles. L'enjeu de circulation sur le site et surtout l'ajout d'espaces de stationnement serait au détriment du patrimoine végétal du site.</p> <p>Précision : le rapport mentionne que le projet s'appuie également sur un « <i>programme de subvention PAPA</i> ». C'est une erreur. Il s'agit en fait d'un volet du programme ACL, pour personnes âgées en perte d'autonomie.</p>