

**Titre :** Projet de transformation (démolition partielle et reconstruction)  
Maison mère des sœurs missionnaires de l'Immaculée-Conception

**Arrondissement :** Outremont

**Localisation :** 314, chemin de la Côte-Sainte-Catherine

**Demandeur :** Arrondissement d'Outremont

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis à la demande de l'Arrondissement d'Outremont. L'avis du CJV est obligatoire puisque le projet implique une modification au Plan d'urbanisme. Il est consulté conjointement avec le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM).

## 1 Nature des travaux

Le projet vise la requalification du site de la maison mère des sœurs missionnaires de l'Immaculée-Conception en un ensemble résidentiel, impliquant la démolition de plusieurs corps de bâtiment et la construction de nouvelles annexes visant la création d'environ 70 unités résidentielles.

## 2 Autres instances consultées

Le projet doit être soumis au comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement d'Outremont, au conseil d'arrondissement ainsi qu'au conseil municipal de la Ville de Montréal.

## 3 Contexte du projet

Une version préliminaire du projet a fait l'objet d'une présentation au comité mixte le 23 octobre 2015. Le comité a émis un avis préliminaire favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme, mais invitait les demandeurs à revenir lui présenter le projet à une étape ultérieure de son développement. Il a émis plusieurs recommandations visant à bonifier le projet dans son avis préliminaire en date du 10 novembre 2015 (AC15-OUT-01).

## 4 Description du projet

Une nouvelle version de ce projet a été présentée au CJV le 11 décembre 2015. Il vise la requalification du site de la maison mère des sœurs missionnaires de l'Immaculée-Conception à des fins résidentielles par la conservation et la requalification du bâtiment principal de la maison mère, érigé en 1910 dans la partie centrale du site, et le remplacement des agrandissements subséquents par de nouvelles annexes, le tout formant un ensemble pavillonnaire résidentiel à typologie mixte. L'ensemble, composé d'un seul bâtiment, regroupe des maisons de ville sur la côte du Vésinet et l'avenue Springgrove ainsi que des unités de type condominium. Le site, d'une superficie de 122 052 pieds carrés, comprendra environ 70 unités résidentielles.

Alors que la première version du projet soumise au comité mixte prévoyait notamment la création d'un passage piéton public permettant de traverser la propriété et le versement d'une partie du terrain à la Ville à des fins de parc public, la nouvelle version du projet abandonne cette idée de morcellement du site. Elle mise plutôt sur le maintien du caractère privé du lieu. Elle synthétise de plus l'intervention en ne créant qu'un seul bâtiment intégrant la maison mère et de nouveaux agrandissements. Les aménagements paysagers prévus visent à augmenter le couvert végétal de la cour avant et impliquent également la mise en valeur du ruisseau Provost, actuellement partiellement emmuré et canalisé, qui traverse la propriété. Il est prévu de le rendre plus visible et accessible au public notamment en modifiant son tracé de façon à l'intégrer dans une nouvelle promenade paysagère le long de la côte du Vésinet, voire le long de l'avenue Laurier.

Ce projet de transformation (démolition partielle et reconstruction) implique deux modifications au Plan d'urbanisme. D'abord, il vise un changement d'affectation du sol, qui est actuellement « couvent, monastère ou lieu de culte », pour le transférer dans la catégorie « secteur résidentiel ». Il implique également la modification de la densité de construction, actuellement de 1 à 3 étages hors sol, pour permettre un bâti de 2 à 6 étages hors sol et un taux d'implantation au sol faible à moyen.

## 5 Analyse du projet

Le CJV a reçu la représentante de l'Arrondissement d'Outremont, les promoteurs ainsi que l'architecte responsable de la conception du projet lors de sa séance du 11 décembre 2015. La représentante de l'Arrondissement a exposé le contexte réglementaire ainsi que les modifications demandées au Plan d'urbanisme, puis les représentants externes ont présenté la nouvelle version du projet en fonction des recommandations émises précédemment par le comité mixte sur la première présentation le 23 octobre 2015.

Le CJV remercie les demandeurs pour la clarté et la qualité de leur présentation. Il apprécie que le projet repose sur une très bonne connaissance du lieu, qui se reflète dans la grande sensibilité par rapport au site. Le CJV apprécie le travail qui a été réalisé depuis la première présentation et salue la manière dont les concepteurs ont intégré en un délai très court les commentaires émis par le comité mixte dans son avis préliminaire. Il considère que le projet s'est nettement amélioré

et forme maintenant un tout cohérent, bien qu'il reste un certain raffinement à faire sur certains aspects. Le CJV émet par conséquent les recommandations suivantes sur certains aspects du projet qui pourraient, selon lui, être améliorés.

Le CJV regrette de ne pouvoir juger de la qualité de l'enveloppe du bâtiment proposé, les élévations présentées relevant davantage de volumétries schématiques que d'un énoncé de traitement.

## **Interface avec l'avenue Springgrove**

Le CJV apprécie nettement l'élimination des maisons de ville initialement prévues dans la partie sud du site, en continuité de l'avenue Springgrove. Il apprécie que le projet ait ainsi été revu de manière à former un seul bâtiment de nature pavillonnaire, baignant dans un site naturalisé. Toutefois, il s'inquiète de la façade sur l'avenue Springgrove, qui présente une volumétrie relativement massive fermant la vue sur les espaces verts de la propriété. Le CJV comprend que cela constitue un travail en évolution et il croit qu'il reste un certain travail à faire afin de maintenir une porosité et une percée visuelle depuis l'espace public vers les espaces verts du projet, lesquels sont pourtant autrement bien mis en valeur. Il serait ainsi plus approprié de réaliser un traitement qui permet d'alléger cette masse et de créer une frontalité beaucoup plus engageante afin de compenser la perte de vue par une plus grande qualité du bâtiment proposé. La frontalité du bâtiment sur Springgrove mériterait d'être corrigée de manière à permettre une percée sur les grands arbres par le côté.

## **Volumétrie sur la côte du Vésinet**

Le CJV est également inquiet quant à l'élévation située sur la côte du Vésinet, qui présente plusieurs problèmes quant aux niveaux. En effet, il apparaît que les quatre maisons de ville donnant sur cette voie sont de plain-pied et que les portes d'entrée sont prévues à un même niveau, alors que la pente naturelle de la côte du Vésinet augmente à cet endroit d'un étage complet. Le CJV comprend qu'il reste un travail important à faire concernant le niveau des entrées et accès, mais ne peut que regretter ne pouvoir apprécier le résultat final.

## **Frontalité**

Le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment à l'ouest (droite) de l'ancien couvent, en continuité avec ce dernier. Du point de vue patrimonial, le CJV apprécie que la façade de l'ancien couvent conserve son intégrité et puisse être lu comme un tout cohérent et pourtant intégré à l'ensemble du projet. Cependant, malgré l'effort pour scinder la masse de l'ensemble en différents volumes articulés, le CJV craint que le retrait des constructions à l'ouest soit insuffisant pour maintenir la primauté de l'élévation de l'ancien couvent. De plus, le CJV craint que la marge latérale du côté ouest soit trop faible en regard de la hauteur prévue de la nouvelle construction et de sa relation avec la résidence voisine. Le CJV est d'avis que la nouvelle construction mériterait d'être légèrement reculée afin de permettre, d'une part, de maintenir la primauté de façade de la portion ancienne et, d'autre part, d'améliorer le rapport au bâtiment voisin en diminuant l'impression d'écrasement. Encore ici, le CJV comprend qu'il reste un certain travail de raffinement à faire concernant cette élévation et encourage les demandeurs à la réviser. Il importe de mieux traiter cette interface de manière à ce que le regard soit concentré sur le bâtiment principal du couvent.

**Ruisseau Provost**

Le CJV est conscient de la valeur patrimoniale et écologique du ruisseau Provost, que le projet envisage de détourner sur la côte du Vésinet afin de le mettre en valeur au sein d'une nouvelle promenade publique piétonne. Il apprécie l'intention de renaturaliser et de mettre en valeur le ruisseau. Toutefois, sachant que le tracé proposé diffère totalement de son lit original, il croit qu'une certaine révision est à prévoir de manière à revenir à un parcours plus authentique en fonction du tracé d'origine et, surtout, de son bassin versant. Le tracé actuel historique semble beaucoup plus conséquent et intéressant d'un point de vue écologique et patrimonial. Ainsi, le CJV considère qu'on ne peut déplacer l'emprise du cours d'eau et le déconnecter de son bassin versant sans qu'il n'y ait d'impact hydraulique et écologique important. Dans cet ordre d'idée, il recommande vivement aux demandeurs de se renseigner à propos de la Loi sur la qualité de l'environnement (article 22), qui s'applique probablement au ruisseau Provost en tant que milieu humide. Le cas échéant, un tel aménagement contrevient possiblement à cette réglementation et nécessiterait une dérogation importante. Pour le CJV, les demandeurs ont au minimum la responsabilité de prendre le ruisseau et le laisser là où il entre et sort du terrain, puisque la modification de son tracé crée une incohérence pour le reste de son parcours et le rend difficile à comprendre. Il lui apparaît souhaitable de ramener le ruisseau devant le bâtiment, ce qui permettrait de maintenir son cours naturel en plus d'offrir des opportunités au niveau de l'aménagement paysager.

Le ruisseau Provost possède également une valeur très importante en tant que patrimoine naturel et archéologique. Plusieurs découvertes de sépultures amérindiennes ont été réalisées dans le secteur du chemin de la Côte-Sainte-Catherine, ce qui en fait un secteur très sensible, possiblement fréquenté depuis des millénaires. De plus, c'est un des derniers cours d'eau urbains encore visibles en partie sur l'île, ce qui lui confère un fort potentiel pour la recherche. Le CJV recommande par conséquent à l'Arrondissement de veiller à ce que soient réalisées une étude de potentiel archéologique et, éventuellement, des fouilles préalables afin de mieux documenter la valeur archéologique du site. Il recommande également à l'Arrondissement de réaliser une étude approfondie afin de connaître avec certitude l'emprise originelle du tracé du ruisseau Provost, puisqu'il juge souhaitable que celui-ci soit mieux intégré par rapport à son parcours d'origine.

Enfin, la proposition suggérée, presque métaphoriquement, d'un parcours se poursuivant vers l'avenue Laurier semble mal documentée et problématique. Le CJV ne voit pas d'un bon œil l'idée de mettre au jour le ruisseau le long de cette rue dans le cadre de futurs travaux de réfection de la voie. Une telle proposition est surprenante et laisse croire que les demandeurs ont mal compris le parcours, l'histoire et la valeur patrimoniale du ruisseau. De manière générale, malgré le fait que le CJV apprécie l'idée de création d'une promenade piétonne publique, il croit qu'il importe de respecter le tracé original du ruisseau.

**Outils réglementaires**

Comme il l'a mentionné précédemment, le CJV est fortement soucieux des conséquences potentielles relatives aux outils urbanistiques en place pour encadrer le projet. En effet, une fois le Plan d'urbanisme modifié pour permettre le changement d'usage et de densité, l'Arrondissement prévoit de permettre le projet par un changement de zonage pour la propriété. Cela signifie que si le projet est abandonné pour une question de viabilité économique ou autre, un autre projet conforme aux nouvelles normes du règlement de zonage pourra être réalisé. Certes, l'Arrondissement dispose d'un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), qui lui confère un certain contrôle sur la

qualité de l'architecture et des aménagements paysagers du projet. Mais ce contrôle est moindre que celui conféré par un règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) qui attache les règles de zonage au projet proposé. Le CJV est par conséquent mal à l'aise avec le simple changement de zonage, d'autant plus que le site est particulièrement complexe à cause de sa topographie et la présence du ruisseau. Le recours à un PPCMOI portant sur le projet qui lui a été présenté lui apparaît la seule manière d'assurer que l'adoption des modifications demandées au Plan d'urbanisme soit reliée à ce projet.

## 6 Avis du Comité Jacques-Viger

Compte tenu des qualités du projet présenté, le Comité Jacques-Viger (CJV) est favorable à la demande de modification au Plan d'urbanisme visant à permettre une utilisation résidentielle de la propriété de la maison mère des sœurs missionnaires de l'Immaculée-Conception. Mais il tient à souligner que, dans le respect du processus établi, cet avis est lié au projet qui leur a été présenté. Il est réservé quand à la procédure actuelle de changement de zonage choisie par l'Arrondissement puisqu'il n'est pas attaché au projet. Il recommande ainsi à l'Arrondissement d'Outremont de se doter d'un règlement sur les PPCMOI pour mieux encadrer les projets complexes et d'y assujettir le présent projet. Il émet également les recommandations suivantes visant à bonifier le projet :

- alléger la masse du bâtiment sur l'avenue Springgrove de manière à préserver une percée visuelle depuis la voie publique ;
- ajuster la façade du bâtiment sur la côte du Vésinet en revoyant le niveau des entrées ;
- considérer reculer la construction à l'ouest, qui est alignée sur la façade d'origine du couvent, afin de préserver la primauté de façade de ce dernier et d'améliorer le rapport à la résidence voisine ;
- mieux documenter le ruisseau Provost afin de connaître son emprise originelle, réaliser une étude de potentiel archéologique sur le site et conserver le tracé originel du ruisseau lors de sa mise en valeur ;
- songer à doter l'arrondissement d'Outremont d'un règlement sur les PPCMOI pour mieux encadrer les projets complexes, incluant le présent projet.

Approuvé par :

**ORIGINAL SIGNÉ**

Pierre Corriveau  
Vice-président

Le 13 janvier 2016