

Identification		Numéro de dossier : 1033241007
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-10-27
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Soumettre pour approbation par le conseil municipal, en vertu de l'article 89, 1° de l'annexe 1 de la Charte de la Ville de Montréal, un projet de règlement visant à permettre l'agrandissement en hauteur de 13 étages plutôt que 11 étages du pavillon E (Cumming) localisé sur le site de l'Hôpital Général Juif (3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine) du côté est de la rue Légaré, entre le chemin de la Côte-Sainte-Catherine et l'avenue Bourret	

Contenu

Contexte

Dans le cadre de son implantation en tant que centre hospitalier de calibre international et dans le but d'améliorer de façon majeure son service ambulatoire et de recherche clinique, l'Hôpital Général Juif - Sir Mortimer B. Davis, situé au 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, désire agrandir le pavillon E (Cumming) localisé du côté est de la rue Légaré, entre le chemin de la Côte-Sainte-Catherine et la propriété des Soeurs de la Congrégation Sainte-Croix.

Le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises étudie donc cette demande d'agrandissement du pavillon E (Cumming). Cet agrandissement abriterait les services ambulatoires de l'hôpital, ainsi que des locaux de recherche clinique.

Actuellement, le pavillon E possède cinq étages. Bien qu'en 2001 la Ville ait autorisé son agrandissement, afin qu'il atteigne une hauteur de 11 étages (dont un étage d'équipements mécaniques), les autorités de l'Hôpital Général Juif souhaiteraient maintenant porter cette hauteur à 13 étages (incluant un étage d'équipements mécaniques), soit 2 étages de plus que ce qui a été autorisé par la réglementation, 8 étages de plus que le bâtiment actuel.

Le requérant justifie sa requête visant à modifier le précédent règlement par la nécessité de répondre à l'accroissement des services et la mise à jour du centre ambulatoire conçu il y a près de 20 ans. Le nouveau projet permet d'intégrer en un seul bâtiment non seulement les activités du centre ambulatoire, mais également des activités de recherche clinique qui y sont étroitement reliées. Ces activités de recherche clinique prendront la forme d'un centre de thérapie expérimentale et d'une clinique d'oncologie, deux activités de recherche qui n'étaient pas prévues dans le règlement 01-304 qui justifient l'ajout d'une superficie d'environ 15 500 mètres carrés supplémentaires. De plus, la recherche clinique puise sa clientèle parmi les personnes qui fréquentent le centre ambulatoire, alors que plusieurs spécialistes seraient appelés à travailler à la fois au centre ambulatoire et dans les locaux de recherche clinique. Ces deux activités deviennent donc intimement liées.

Le projet est admissible pour approbation par le conseil municipal, en vertu de l'article 89, 1° de l'annexe 1 de la Charte de la Ville de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

Octobre 2001 : Adoption du Règlement 01-245 sur la construction et l'occupation d'un bâtiment abritant un institut de recherche de 6 étages, au coin sud-ouest de la rue Légaré et de l'avenue Bourret ainsi que sur la modification (agrandissement) et l'occupation de l'entrée principale du bâtiment de l'Hôpital Général Juif (résolution CO01 03351).

Décembre 2001 : Adoption d'un projet de Règlement 01-304 modifiant le Règlement 01-245 sur la construction et l'occupation d'un bâtiment sur un terrain situé à l'intersection sud-ouest de la rue Légaré et de l'avenue Bourret, ainsi que sur la modification et l'occupation de l'entrée principale du bâtiment de l'Hôpital Général Juif situé au 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, et permettant la construction et l'occupation d'un agrandissement en hauteur d'un bâtiment situé à l'est de la rue Légaré et au sud de la propriété des Soeurs de Sainte-Croix (résolution CO 012825).

Description

L'Hôpital Général Juif occupe un vaste espace sur deux terrains contigus le long du chemin de la Côte-Sainte-Catherine, entre le chemin de la Côte-des-Neiges et la rue Lavoie. Le terrain ouest, situé entre les rues Lavoie et Légaré, est essentiellement occupé par un pavillon (I) et un vaste stationnement. Un institut de recherche autorisé en vertu de l'article 612a de l'ancienne Charte de la Ville de Montréal (règlement 01-245) viendra à moyen terme occuper une partie de ce stationnement. Le terrain est, situé entre la rue Légaré et le chemin de la Côte-des-Neiges, reçoit la majeure partie des bâtiments du complexe hospitalier, soit les bâtiments A à H. Le pavillon E visé par la présente demande est quant à lui localisé sur le terrain est, plus précisément à l'angle de la rue Légaré et de l'avenue Bourret, à la limite sud du terrain de la Congrégation des Soeurs de Sainte-Croix.

Le site de l'Hôpital Général Juif - Sir Mortimer B. Davis est localisé au coeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce, au carrefour des chemins de la Côte-des-Neiges et de la Côte-Sainte-Catherine. Le tissu urbain environnant est composé sur le chemin de la Côte-des-Neiges par une trame urbaine dense où l'on retrouve des bâtiments variant de deux à 6 étages occupés à des fins commerciales et institutionnelles. Ce site s'imbrique dans un tissu résidentiel de plus forte densité le long du chemin de la Côte-Sainte-Catherine et de l'avenue Bourret et de faible densité le long de la rue De La Peltrie.

Le site est également affecté par une forte pente, tant est-ouest, que nord-sud. En effet, entre le chemin de la Côte-des-Neiges et la rue Lavoie, le long du chemin de la Côte-Sainte-Catherine, la dénivellation est de plus de 18 mètres. Le long de la rue Légaré, entre le chemin de la Côte-Sainte-Catherine et l'avenue Bourret, la différence de niveau est d'environ 5,5 mètres. Ce qui fait en sorte que la lecture du nombre d'étages est plus prononcée aux endroits les plus bas du site de l'hôpital, ce qui est le cas de l'emplacement où se trouve le pavillon E.

1. Plan d'urbanisme et Plan directeur

Le Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce prévoit sur le site une affectation "Équipement collectif et institutionnel". Certains types de commerces et de services complémentaires et certaines activités industrielles légères liées à l'institution, comme des laboratoires et des centres de recherche, sont également des usages autorisés.

Il est à noter que le Plan d'urbanisme doit cependant faire l'objet d'une modification à l'égard de la hauteur et de la densité. Cette modification fait toutefois l'objet d'un sommaire distinct (voir dossier 1033241025) à savoir identifier un secteur couvrant seulement le pavillon E de l'Hôpital Général Juif afin d'attribuer à ce secteur une hauteur de 58,5 mètres (cote altimétrique de 142 mètres (n.mm.)) et une densité de 4,1.

Le Plan d'urbanisme adopté en 1992 signalait aussi l'intention de la Ville de négocier avec les principales institutions de chaque arrondissement des accords de développement afin que leurs futurs projets de développement ou d'agrandissement fassent l'objet d'une vision d'ensemble qui permettrait d'éviter l'analyse de dossiers à la pièce et faciliterait le traitement administratif de ces derniers. L'Hôpital Général Juif était l'une de ces institutions visées. En 2000, l'institution a procédé à une réflexion quant au développement futur de son site qui a débouché sur la publication d'un Plan directeur. Les grandes lignes de ce dernier sont les suivantes :

"La croissance future de l'institution doit être planifiée de façon à s'intégrer harmonieusement à son milieu, en contribuant positivement à l'amélioration de la qualité de vie du quartier et en minimisant les impacts négatifs potentiels dont ceux liés :

- à l'intégration des nouveaux volumes construits;
- à l'intensité de ses activités;
- à la circulation véhiculaire."

Quant aux objectifs d'intégration urbaine, le Plan directeur les formule de la manière suivante :

- proposer une densité de construction compatible avec celle du milieu urbain environnant;
- proposer des principes d'implantation, de composition et de définition architecturale qui assurent :
 - o une lisibilité claire du caractère institutionnel de l'hôpital;
 - o une intégration volumétrique tenant compte de la réalité typographique et topographique du milieu urbain;
 - o une lecture unifiée de l'ensemble hospitalier;
- proposer l'application de principes d'aménagement paysager qui assurent une interface de qualité avec le milieu résidentiel limitrophe;
- proposer des mesures visant à intégrer fonctionnellement la circulation véhiculaire dans le réseau des rues environnantes et minimiser les impacts occasionnés par le stationnement.

2. Cadre réglementaire en vigueur

Les hauteurs prescrites par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de 2 à 2 étages, soit une hauteur comprise entre 0 et 9 mètres. Aucun des bâtiments actuels de l'hôpital ne respecte cette norme, puisque les bâtiments ont entre 4 et 9 étages.

Au cours de l'année 2001, le conseil municipal adoptait deux règlements autorisant diverses constructions et ce, en vertu de l'article 612a de l'ancienne Charte de la Ville de Montréal par l'adoption de projets par programme de développement.

Le règlement 01-245 autorisait la construction d'un institut de recherche sur 6 étages, à raison d'environ 1850 mètres carrés par étage, au coin nord-est de la rue Légaré et de l'avenue Bourret. Ce règlement permettait également la construction d'un nouveau bâtiment de 6 étages, servant aussi d'entrée principale, d'environ 2300 mètres carrés. L'adoption de ce règlement avait exigé, entre autres, des dérogations à la hauteur et aux usages.

Le règlement 01-304, quant à lui, portait spécifiquement sur l'agrandissement du pavillon E. Tel que mentionné, ce règlement, qui venait modifier le règlement 01-245, permettait dès lors de porter la hauteur à 11 étages et 46,3 mètres au niveau de la rue Légaré. **Ainsi, la réglementation actuelle autorise un projet de 11 étages atteignant 46,3 mètres.**

La présente demande vise à ajouter deux étages au règlement déjà adopté. L'article 89, 1^o de l'annexe 1 de la Charte de la Ville de Montréal permet au conseil d'arrondissement de demander au conseil municipal d'analyser les projets d'envergure montréalaise, tels que les hôpitaux.

En définitive, le projet de règlement autorise les éléments suivants :

- une dérogation à la hauteur pour permettre la construction de 13 étages, dont 12 étages hors-sol, pour une hauteur totale de 58,5 mètres;

- un ajustement de la densité de 3,56 (dont la dérogation au règlement d'urbanisme a déjà fait l'objet d'une autorisation) à 4,1.

3. Principales caractéristiques du projet

Les principales caractéristiques de l'agrandissement du pavillon E sont :

- l'ajout de deux étages aux 11 étages autorisés actuellement par règlement;
- les étages supplémentaires abriteront les services ambulatoires de l'hôpital qui seront tous regroupés au même endroit, ainsi que des activités de recherche clinique (en tant qu'usage accessoire);
- une hauteur totale du bâtiment à une cote altimétrique de 142 mètres, soit 58,5 mètres calculés sur la rue Légaré;
- une hauteur variable des planchers, soit 3,66 mètres pour un étage typique, 4,88 mètres pour les étages abritant les laboratoires de recherche clinique et 5,5 mètres pour les étages où se trouvent les équipements mécaniques (5^e et 13^e);
- un ajout d'environ 15 500 mètres carrés de superficie par rapport aux 9 700 mètres carrés que comprend le pavillon actuellement. La superficie totale du pavillon après les travaux sera donc d'environ 25 200 mètres carrés;
- une augmentation de la densité de 3,56 à 4,1 (incluant la superficie de plancher du projet de construction du pavillon H - entrée principale, autorisée en 2001), alors que le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement (01-276) autorise une densité de 3;
- l'agrandissement est séparé de l'ancien bâtiment, sur les élévations du chemin de la Côte-Sainte-Catherine (en partie), de la rue Légaré et nord-ouest (en partie), par un étage de transition utilisant, dans sa partie la plus basse, un bandeau métallique, un parement de verre et un léger recul (moins de 1 mètre);
- l'agrandissement, sur la façade de la rue Légaré, est légèrement en avancée par rapport au plan de façade de l'ancien bâtiment;
- l'utilisation du même matériau que celui du bâtiment actuel, soit le panneau de béton architectural, tout en ayant recours à un parement métallique, et au verre pour les derniers étages. Les équipements mécaniques, quant à eux, seront également recouverts d'éléments métalliques;
- le prolongement du lien entre les pavillons E et F au niveau des étages 4 à 6;
- sur la façade de la rue Légaré et une partie des élévations nord-ouest et du chemin de la Côte-Sainte-Catherine, une utilisation d'un recul d'environ 2,6 mètres pour les étages 11 et 12 et l'intégration d'une promenade;
- sur le mur nord-ouest donnant sur le parc du terrain de la Congrégation des Soeurs de Sainte-Croix, utilisation d'un recul d'un peu plus de 3 mètres pour ces mêmes étages;
- une "casquette" métallique, traitée avec le même matériau et dans les mêmes proportions que le bandeau métallique sous l'étage de transition couvre le 12^e étage (immédiatement sous les équipements mécaniques);
- au faite des élévations est et du chemin de la Côte-Sainte-Catherine est intégré, sur les 3 derniers étages, un espace vitré servant d'élément signalétique et surmonté d'un jardin, mettant en valeur la présence de la montagne;
- l'escalier sur la rue Légaré est, au niveau de l'agrandissement, prolongé en retrait de la façade;
- une marquise d'une hauteur équivalente à un étage et demi conçue pour signaler l'entrée de l'édifice et permettre de protéger les utilisateurs des intempéries, est intégrée au pavillon E;
- une partie du rez-de-chaussée du pavillon E est traitée en verre sur l'élévation de la façade donnant sur la rue Légaré et une portion de l'élévation nord-ouest;
- les équipements mécaniques seront intégrés au niveau du 3^e étage, qui sera agrandi, et dans une portion du dernier étage. La hauteur de ce dernier sera de près de 5,5 mètres.

4. Études de circulation

Lors de la préparation du Plan directeur, une importante étude de circulation avait été produite en octobre 2001 afin d'évaluer les impacts des différents projets de l'hôpital sur les débits de circulation automobile. Cette étude, dont les principales conclusions sont reprises dans le document de présentation du projet d'agrandissement du pavillon E, souligne que, de façon générale, les conditions de circulation sont relativement bonnes malgré l'ajout de

superficie de plancher. Le débit des voies de circulation est en effet capable d'absorber de nouveaux déplacements, avec des délais d'attente aux intersections somme toute modestes. Cependant, l'étude mentionnait un manque en termes d'espaces de stationnement de l'ordre de 310 places qui va au-delà des exigences maximales réglementaires.

De plus, la mise à jour de cette étude datée de mai 2003, stipule que l'ajout de deux étages supplémentaires aura un impact limité sur les débits de circulation ainsi que sur la demande en stationnement.

5. Études d'impacts éoliens

Le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises a également demandé aux requérants de produire une analyse des impacts éoliens de l'agrandissement projeté sur l'environnement immédiat. Cette étude a identifié deux secteurs de turbulences possibles, dont l'un (au-dessus du toit du pavillon D) n'est pas accessible au public. Des impacts importants sont toutefois à prévoir à l'entrée sur Légaré qui pourraient occasionner un inconfort palpable pour les piétons. Ceux-ci seront amoindris par une modulation de la façade sur la rue Légaré qui permettrait de couper la course du vent, par l'aménagement d'une marquise au-dessus de la porte d'entrée.

6. Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce

Lors de sa séance du 10 juin 2003, le projet a été présenté au Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce. Cette première version du projet était alors sensiblement différente du projet soumis pour approbation, à savoir :

- une stricte poursuite du langage architectural existant sur le bâtiment actuel au niveau de l'agrandissement;
- une réponse limitée au contexte urbain environnant;
- l'absence de marquise pour marquer clairement l'entrée du pavillon et protéger les utilisateurs des intempéries.

Après étude et analyse du projet, le CCU a émis une recommandation défavorable pour les raisons suivantes :

- l'ajout de deux étages dépasse de manière appréciable la hauteur des bâtiments existants sur le site de l'hôpital;
- l'ajout de deux étages aura un impact négatif sur les vues, en tant que nouveau point de repère dans le paysage environnant;
- l'ajout de deux étages risque d'augmenter l'effet des tourbillons éoliens qui causeront préjudices aux patients des autres bâtiments de l'hôpital où l'on retrouve des fenêtres ouvrantes (face sud-est);
- le précédent règlement (01-304) n'a pas tenu compte des impacts éoliens;
- la facture architecturale maintient le caractère massif du bâtiment.

Suite à l'avis du Comité consultatif d'urbanisme, le Service a demandé aux requérants d'apporter à leur projet les modifications suivantes :

- prévoir des mesures de mitigation pour les effets éoliens, y compris ceux sur les murs des pavillons C et D dont la vue donne sur le pavillon E. L'étude d'impacts éoliens suggérait des mesures de mitigation, entre autres, l'installation d'une marquise à l'entrée du pavillon E sur la rue Légaré, afin de restreindre l'inconfort des occupants. Cette marquise se retrouve sur les plans accompagnant le projet de règlement. Quant aux impacts sur les pavillons C et D, le complément à l'étude produit en date du 20 juin 2003 prévoit des impacts peu significatifs;
- certains détails architecturaux ont été revus afin d'alléger la masse du bâtiment. Les requérants ont supprimé les deux derniers étages de la cage d'escalier au coin sud-est du bâtiment.

7. Comité d'architecture et d'urbanisme

Séance du 4 juillet

Le 4 juillet dernier, le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce a présenté au Comité d'architecture et d'urbanisme (CAU) le projet d'agrandissement du pavillon E de l'Hôpital Général Juif. Celui-ci consiste à ajouter deux étages à une proposition d'agrandissement déjà autorisée par le conseil municipal lors de l'adoption d'un règlement en décembre 2001 (règlement 01-304).

Sans s'opposer de manière formelle au projet, le CAU a jugé que le projet pourrait être acceptable s'il était expliqué et amélioré. De manière plus précise, le CAU a souligné les éléments qui suivent :

- la hauteur et le volume proposés auront un impact majeur sur le panorama urbain et feront du pavillon E l'icône du complexe hospitalier;
- le traitement architectural est indissociable de la volumétrie. Le Comité considère que les élévations présentées, bien qu'elles soient très préliminaires, ne sont pas satisfaisantes à ce point de vue;
- le Comité n'est pas réfractaire au projet de passer de 11 étages, tel qu'approuvé en 2001, à 13 étages. Avant de se prononcer, il demande une nouvelle proposition pour l'expression architecturale qui tiendrait compte des éléments suivants :
 - o le contexte urbain immédiat qui déterminera comment le bâtiment doit répondre à son environnement. Par exemple, les façades donnant sur des toits ne devraient pas être traitées comme celles donnant du côté du jardin des Sœurs de Sainte-Croix;
 - o le bâtiment actuel ne devrait pas, à priori, imposer son langage formel à l'ensemble du pavillon;
 - o le bâtiment actuel affiche une expression formelle lourde et massive. Il ne faudrait pas miser sur le simple ajout de verre aux étages supérieurs pour alléger l'ensemble.

Conséquemment à ces commentaires, le CAU demandait que le projet soit ajusté.

Séance du 22 août

À sa séance du 22 août 2003, le Comité d'architecture et d'urbanisme s'est montré favorable à la version révisée du projet.

Justification

Le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises est favorable au projet pour les raisons suivantes :

- l'agrandissement est nécessaire puisqu'il répond aux besoins de l'hôpital en regroupant les services ambulatoires et les services cliniques qui y sont étroitement reliés dans un même bâtiment. Ces services doivent être regroupés dans un même immeuble;
- l'impact des deux étages qui sont ajoutés par rapport à ceux déjà autorisés par le précédent règlement (01-304) sera amoindri par des reculs au niveau des étages 11 et 12;
- l'ajout de deux étages a des impacts peu significatifs comparativement au projet déjà autorisé;
- l'augmentation de la densité sera peu perceptible étant donné l'occupation déjà importante du terrain est par les activités de l'hôpital;
- l'agrandissement prévu est à une distance raisonnable des propriétés avoisinantes, limitant ainsi les impacts sur les activités courantes des résidents;
- le traitement architectural reprendra celui déjà existant ainsi que les matériaux. Cependant, il intégrera une facture plus contemporaine par l'utilisation importante de verre, afin d'alléger le volume de l'agrandissement, et d'éléments métalliques;
- aucune unité de stationnement n'est intégrée dans le pavillon E actuel, et le projet ne prévoit pas l'introduction de nouveaux espaces, puisque les stationnements du terrain ouest possèdent la capacité pour accueillir les véhicules des utilisateurs de l'hôpital. De plus, l'étude d'impact sur la circulation a indiqué que l'ensemble des projets de l'hôpital pourra être géré de façon adéquate, que le réseau est en mesure d'accueillir les débits générés et que l'offre en stationnement sur le site est en mesure de répondre adéquatement à la demande;

- l'ajout de deux étages et l'étude d'impacts éoliens démontrent peu d'impacts ajoutés sur le milieu environnant;
- l'emploi d'une « casquette » métallique surmontant les étages (excluant l'appentis mécanique) signale la fin du bâtiment et permet d'en diminuer la masse;
- le bâtiment est plus ouvert vers l'extérieur, tant par la modification de l'enveloppe du rez-de-chaussée (en verre), l'intégration d'espaces verticaux vitrés (élévations nord-ouest, faite des élévations Côte-Sainte-Catherine et est, escalier sur Légaré) que par l'intégration de promenades et de jardins;
- les matériaux constituant la nouvelle masse de l'agrandissement seront en panneau de béton, à l'instar de la partie existante des premiers étages. Il s'agit là d'une façon de réduire la quantité de matériaux, dans la mesure où son traitement ne détonne pas comparativement à celui de l'existant;
- à sa rencontre du 22 août 2003, le Comité d'architecture et d'urbanisme a pris connaissance d'une version révisée du projet et a donné son accord au projet d'agrandissement du pavillon E.

Impact(s) majeur(s)

Harmonisation des hauteurs et des densités en bordure du boulevard René-Lévesque

Calendrier et étape(s) subséquentes(s)

- Adoption d'une résolution du conseil d'arrondissement mandatant le conseil municipal de procéder avec ce dossier en vertu de l'article 89, 1^o de l'annexe 1 de la Charte de la Ville de Montréal;
- Adoption en première lecture d'un projet de règlement par le conseil municipal;
- Consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal;
- Adoption en deuxième lecture du projet de règlement par le conseil municipal;
- Promulgation et entrée en vigueur du règlement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le présent projet déroge aux dispositions du Règlement (01-304) modifiant le Règlement (01-245) sur la construction et l'occupation d'un bâtiment sur un terrain situé à l'intersection sud-ouest de la rue Légaré et de l'avenue Bourret, ainsi que sur la modification et l'occupation de l'entrée principale du bâtiment de l'Hôpital Général Juif portant le numéro 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, de l'ancienne Ville de Montréal, ainsi qu'aux articles 8, 34, 50 et 87 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Le conseil municipal de la Ville de Montréal peut, par règlement, autoriser cet agrandissement en vertu de l'article 89, 1^o de l'annexe 1 de la Charte de la Ville de Montréal.