



Identification		Numéro de dossier : 1084400014
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement autorisant l'agrandissement du bâtiment situé au 1650, avenue Cedar (Hôpital général de Montréal) permettant l'aménagement du Centre universitaire de santé McGill (campus de la montagne), en vertu de l'article 89, paragraphe 5 de la Charte de la Ville de Montréal.	

Contenu

Contexte

Contrairement à tant de grands hôpitaux montréalais, l'Hôpital général de Montréal a été construit d'un seul tenant en 1954, exception faite d'un agrandissement de trois étages réalisé en 1991 sur le pavillon Livingstone. La construction relativement récente de l'hôpital et sa proximité du centre-ville constituent les raisons principales pour en faire le campus des urgences du Centre universitaire de santé McGill (CUSM), alors que le campus Glen doit recevoir la clientèle élective.

Afin de répondre à sa nouvelle mission, l'immeuble sera agrandi pour accueillir les services de traumatologie, de la chirurgie orthopédique et des neurosciences. Considérant la situation à flanc de montagne du complexe hospitalier et les limitations prévus aux nouvelles constructions afin de protéger et mettre en valeur le mont Royal, l'approbation du projet sera soumise à l'adoption d'un règlement spécifique, selon l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

L'article 89, 5° de la Charte de la Ville de Montréal permet au conseil de la ville d'adopter un règlement qui vise la réalisation d'un projet situé dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. Ce règlement est susceptible d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Aucune.

Description

Le campus de la montagne du CUSM est implanté sur un terrain d'une superficie de 48,700 mètres carrés, situé entre les avenues Cedar, des Pins et le chemin de la Côte des Neiges. Épousant la topographie du flanc sud de la montagne, le terrain accuse une dénivellation de plus de 30 mètres entre l'avenue des Pins et l'avenue Cedar. Les immeubles existants couvrent une superficie approximative de 92 660 mètres carrés. Les ailes A et B sont érigées en bordure de l'avenue des Pins et atteignent une hauteur de 36 mètres par rapport à cette avenue. L'aile C, au centre de l'immeuble, atteint une hauteur de 47 mètres alors que les ailes D et E, en bordure de l'avenue Cedar, avec leurs 17 étages, sont érigées à 66 mètres par rapport à cette dernière avenue.

Règlement et Plan d'urbanisme

Selon les dispositions du Règlement d'urbanisme, l'Hôpital général de Montréal est situé en secteur d'usages E.5(3), associé aux centres hospitaliers. Les hauteurs prévues sont de 16 mètres au minimum et 23 mètres au maximum. La densité s'établit à 3 et le taux d'implantation est de 70%. De plus, l'emplacement est situé à l'intérieur de l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal.

Le projet dérogerait au Règlement d'urbanisme quant aux dispositions relatives à la hauteur minimale et maximale autorisée, respectivement de 16 et de 23 mètres. Il dérogerait de plus à la surface d'une façade à l'alignement, au nombre minimal d'unités de chargement avec ses 5 unités, en déficit d'une unité, et au nombre maximal de places de stationnement, en surnombre de 443 avec ses 987 places.

Le Plan d'urbanisme prévoit sur cet emplacement une hauteur maximale de 25 mètres, une densité de 3 et l'affectation « Grand équipement institutionnel ». Le Plan reconnaissant la hauteur du bâti existant, le projet d'agrandissement y serait conforme, puisqu'aucun agrandissement n'excéderait la hauteur de l'Hôpital général.

Toutefois, les agrandissements dérogeraient aux dispositions du projet de modification du Document complémentaire du Plan d'urbanisme qui visent à protéger et mettre en valeur le mont Royal. Ce projet de modification découlant d'une planification concertée, le projet de modification du Document complémentaire pourra être ajusté en conséquence.

Agrandissements prévus

Ailes A et B : la superficie de ces ailes serait doublée par un agrandissement vers l'avenue des Pins. Avec ses 9 étages, le nouveau volume compterait un étage en moins que les ailes existantes. Ces ailes ainsi agrandies recevraient les services d'accueil, d'admission, d'urgence ambulatoire ainsi que le bloc opératoire de neurologie. Le plan de façade est parallèle à l'avenue des Pins, dont il est distant d'environ 23 mètres. À cause de l'angle que forme le chemin de la Côte des Neiges, le point le plus rapproché de la façade se situe à environ 6 mètres. Ces ailes constituent la nouvelle façade de l'hôpital sur l'avenue des Pins. Tournée vers la ville, par opposition à la façade sur l'avenue Cedar qui elle est orientée vers la montagne, elle est traitée de façon urbaine et donne une véritable présence sur la rue. Une place est aménagée au pied de ces deux ailes qui identifie le rôle d'entrée principale de l'hôpital. L'aménagement de la place est obtenu par le nivellement du terrain, dont la pente actuelle résulte des aménagements effectués lors de la construction originale.

Aile C : l'aile C constitue la barre centrale de la forme en H, typique de la planification de plusieurs bâtiments institutionnels de l'époque. Elle compte actuellement 11 étages, auxquels 7 étages seraient ajoutés, dont le dernier est exclusivement réservé à des espaces destinés à des équipements de mécanique. Sa hauteur compte un étage de moins que l'aile la plus haute qui borde l'avenue Cedar. Ces étages additionnels reçoivent des unités de soins ainsi qu'un nouveau puits d'ascenseurs, situé dans la cour intérieure ouest.

Cour intérieure ouest : un nouveau volume serait construit à l'intérieur de la cour formée par les ailes A, C, D et L. Il serait destiné à recevoir 7 niveaux de stationnement en sous-sol, dont le premier est réservé aux ambulances et aux accès; 264 nouvelles unités de stationnement y seraient aménagées. Sur le stationnement, 4 étages recevraient les aires de traitement des urgences et les blocs opératoires, alors qu'un cinquième serait occupé par des salles de mécanique. Enclavé et dénué de fenêtres, cet volume serait éclairé par un puits central. Il serait légèrement en deçà de la hauteur minimale de 16 mètres prévue au Règlement d'urbanisme.

Certains agrandissements accessoires sont également requis. Ainsi, deux appentis de mécanique seraient ajoutés au toit des ailes D et E, au dessus du 17^{ième} étage. Ce 18^{ième} niveau est déjà construit partiellement. La construction supplémentaire constitue un agrandissement à cette partie d'étage et n'excède pas la hauteur totale existante. D'autre part, une construction est prévue dans la cour est et doit loger le nouveau cyclotron.

Impacts

À cause de sa situation dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal et de l'importance du projet, des études d'impact ont été réalisées dont une étude d'ensoleillement à l'équinoxe et aux solstices, une étude des vues vers et depuis le mont Royal et une étude des déplacements.

Ensoleillement: l'étude réalisée montre que l'agrandissement n'apporte aucun impact supplémentaire. Les constructions existantes étant plus hautes que les agrandissements projetés, les ombres sur l'avenue Cedar demeurent inchangées. De plus, l'ombre n'excède pas les limites de la propriété du côté est.

Vues: le projet de modification du Document complémentaire inclura des vues supplémentaires au Plan d'urbanisme. Ces dernières ont été considérées dans l'étude. Puisque les constructions existantes seraient plus hautes que les agrandissements projetés, aucune vue n'est modifiée vers ou depuis le mont Royal ni aucune des vues encadrées

Déplacements: le nouveau stationnement souterrain, accessible depuis l'avenue des Pins, n'induirait pas de nuisance à la circulation, à l'instar du débarcadère, face à la nouvelle entrée principale. D'autre part, il a été constaté que la sortie existante du stationnement étagé sur l'avenue Cedar ne répond pas aux normes de distance de visibilité. Afin de palier à cette lacune, de permettre aux automobilistes de tourner vers l'ouest et de faciliter la traverse des piétons, il est proposé d'implanter un arrêt obligatoire, dans les deux directions, sur l'avenue Cedar.

Bien que desservi adéquatement par les transports en commun, le site demeure difficile d'accès à cause des distances de marche sur les rues avoisinantes, en forte pente. Il est proposé d'instaurer une navette par autobus reliant l'hôpital aux stations de métro Bonaventure et Lucien-Lallier, liées aux deux gares de train. Ces deux mesures sont reçues favorablement par le Service des infrastructures, transport et environnement ainsi que par la STM.

Justification

Le parti d'agrandissement a connu une formidable amélioration après les propositions d'implantation sur les stationnements étagés, contraires aux principes de mise en valeur du mont Royal. La présente proposition s'en démarque par son intégration au plan en H de l'Hôpital général, par l'absence d'impact sur les vues et par le fait qu'aucune démolition n'est requise. En outre, le projet s'oriente adéquatement sur l'avenue des Pins avec une façade sur la ville et une place qui marque l'entrée principale. La plantation de plus de 210 arbres et de plus de 400 arbustes sur le site participe à une requalification des espaces libres au flanc de la montagne.

Le projet est conforme au Plan d'urbanisme mais déroge au Règlement d'urbanisme, notamment quant aux points suivants:

- hauteur inférieure au minimum de 16 mètres et supérieure au maximum de 23 mètres prescrits;
- nombre maximal de places de stationnement avec 987 plutôt que 544.

Les employés des hôpitaux sont contraints de se déplacer hors des heures normales, parfois même de nuit. Le choix du mode de transport en voiture est incontournable dans ces circonstances. Les heures d'entrée ou de sortie peuvent chevaucher celle des usagers, empêchant le partage des mêmes places de stationnement. D'autre part, les usagers eux mêmes peuvent être appelés à se déplacer hors des heures normales, particulièrement pour accéder à l'urgence, en mode ambulatoire.

D'autre part, la position excentrique de l'Hôpital général et sa situation à flanc du mont Royal rendent l'accès difficile pour les personnes dont la mobilité est réduite. L'établissement du nombre de places de stationnement requises tient compte de ces contraintes. Finalement, le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie fixe le nombre maximum de places de stationnement en fonction du nombre de lits, selon deux catégories: les hôpitaux de plus de 500 lits et ceux qui en comptent moins. Or, le campus de la montagne du CUSM ne compterait qu'environ 350 lits mais regrouperait un bonne part des

services d'urgence du méga hôpital de l'université McGill. Associée à la mise en opération d'une navette par autobus reliant l'hôpital aux stations de métro Bonaventure et Lucien-Lallier et à l'aménagement de 50 nouvelles places de stationnement pour vélos, portant le total à 140, la proposition apparaît recevable.

Étant situé dans l'Arrondissement historique et naturel du Mont-Royal, l'autorisation du Ministère de la culture, des communications et de la condition féminine du Québec sera requise et le projet sera soumis à une révision architecturale selon le titre VIII du Règlement d'urbanisme afin d'autoriser l'alignement proposé et pour évaluer les qualités d'intégration architecturale. De plus, des aménagements visant l'accessibilité au mont Royal devront être proposés ainsi qu'une réduction des surfaces asphaltées en bordure de l'avenue Cedar, de façon à donner suite au Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal.

Le Document complémentaire, en cour de modification, imposera que le Règlement d'urbanisme limite la hauteur, le taux d'implantation et les aires de circulation automobile et piétonne en cour avant. Or, le projet d'agrandissement de l'Hôpital général dérogerait à ces dispositions. Le projet de modification du Document complémentaire intégrera des limites, applicables à cette institution, pour les paramètres précités, qui auront pour effet d'en permettre la réalisation et qui pourraient encadrer les agrandissements ultérieurs. L'étude et la consultation publique du Document complémentaire et du projet d'agrandissement seront menées en parallèle. De plus, le CUSM pourra prendre des engagements dans le cadre du Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal.

Le Comité d'architecture et d'urbanisme s'est montré favorable au projet et des commentaires portant sur le traitement architectural sont formulés:

- un traitement moins minéral de la place, permettant d'asseoir le bâtiment dans le parc;
- une réinterprétation plus fine mais contemporaine des agrandissements, procurant une meilleure harmonisation avec les parties existantes;

On souligne également la mise en place de mesures d'encouragement à l'utilisation du transport en commun, bien que la proposition de stationnement soit justifiable.

Le Conseil du patrimoine de Montréal s'est aussi prononcé favorablement tout en demandant qu'une attention particulière soit portée aux aspects suivants:

- des agrandissements qui respectent les caractéristiques patrimoniales identifiées par des études historiques;
- la prise en compte des potentiels archéologiques;
- l'intégration au milieu d'insertion, dont le respect de la maison Durnford, une place plus végétalisée, une réduction des surfaces asphaltées longeant l'avenue Cedar et la protection du Bois des Bénédictins;
- un traitement architectural qui respecte mieux la composition de la façade existante, à documenter;
- des moyens de transport alternatifs, bien que le stationnement proposé se justifie;
- la préservation et la plantation d'arbres.

Finalement, le comité consultatif d'urbanisme recommande de donner une suite favorable au projet sous réserve que

- le traitement architectural des ailes A et B assure une intégration harmonieuse au complexe hospitalier et à l'environnement bâti de l'avenue des Pins;
- l'expression des façades soit plus en relation avec le langage architectural des bâtiments de l'hôpital Général.

Le projet de règlement soumis pour approbation intègre l'ensemble de ces propositions.

Le Ministère de la culture, des communications et de la condition féminine du Québec émettra des commentaires dans les prochains jours. Ces derniers souligneraient l'intérêt du projet et porteraient essentiellement sur une recommandation visant une plus grande végétalisation de la place, face à l'avenue des Pins.

Aspect(s) financier(s)

Investissement de l'ordre de 150M\$ pour la réalisation du projet.

Impact(s) majeur(s)

Aucun.

Opération(s) de communication

Aucune.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Résolution du conseil d'arrondissement.
Avis de motion et adoption d'un premier projet de règlement par le conseil municipal.
Mandat par le conseil municipal à l'Office de consultation publique.
Adoption du règlement par le conseil municipal.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux dispositions de l'article 89, 5° de la Charte de la Ville de Montréal.

Validation**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Marjolaine PARENT)

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Bureau du patrimoine / de la toponymie et de l'expertise (Claude DAUPHINAIS)

Avis favorable avec commentaires :
Infrastructures / transport et environnement , Direction des transports (Philip ONESON)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme: avis favorable avec commentaires.; Comité d'architecture et d'urbanisme: avis favorable avec commentaires.; Conseil du patrimoine de Montréal: avis favorable avec commentaires.

Responsable du dossier

Claude COMTOIS
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-3794
Télécop. : 514 868-4912

Endossé par:

Pierre SAINTE-MARIE
Directeur de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises
Tél. : 872-5484
Télécop. : 872-4818
Date d'endossement : 2008-02-27 11:48:45

Numéro de dossier : 1084400014