

L'HÔPITAL GÉNÉRAL DE MONTRÉAL
EXPANSION SUR L'AVENUE CÉDAR

MÉMOIRE PRÉSENTÉ À L'OCPM

MME HÉLÈNE LAPERRIÈRE

PRÉSIDENTE



PAR JUDITH KAVANAGH, RÉSIDANTE

LE 27 JUIN 2011

HISTORIQUE DU 1750 AVE. CEDAR

En 1999, nous avons reçu une lettre, livrée à la maison, de la Commission du développement urbain de Montréal, nous avisant, entre autres, d'un projet de changement de zonage au 1750, avenue Cedar, et nous invitant à participer à une séance d'information. Le zonage en vigueur autorisait alors des maisons uni-familiales de 2 à 3 étages. Cinq ou six maisons auraient donc pu être construites sur le site.

Le projet consistait à construire un édifice de 3 étages ressemblant à des maisons de ville de 25 unités au lieu de 5 ou 6. De plus, le projet prévoyait l'implantation de 100 unités de stationnement. Le projet serait complété en trois étapes : le stationnement d'abord, un jardin ensuite et finalement, les maisons de ville.

Nous avons demandé, entre autres choses, ce qui justifiait 100 unités de stationnement pour 25 unités d'habitation. On nous a répondu que les appartements derrière le projet, c'est-à-dire sur le chemin de la Côte-des-Neiges, possédaient très peu de stationnement et que le propriétaire, le même pour cet immeuble que pour le projet de l'avenue Cedar, cherchait à accommoder ses locataires. Tous les résidents du coin sont sensibles aux problèmes de stationnement.

Un autre commentaire d'un résident relevait de son expérience avec des projets réalisés en plusieurs étapes. Selon son expérience, la dernière étape ressemblait rarement à celle qui était présentée lors de la demande de dérogation. Le promoteur nous a assurés qu'il était quelqu'un de parole et que le projet se déroulerait tel que présenté. Nous ne nous sommes pas objectés parce que ce dernier se mariait très bien au voisinage.

La construction du stationnement a donc commencé. En 2003, un des résidents a appris, par hasard, que le promoteur demandait une autre dérogation. Il avait soumis un projet de 7 étages, 77 unités et 50 autres places

de stationnements. Le projet dérogeait quant à la hauteur, à la densité, aux retraits des lignes des propriétés des côtés et de l'arrière, au pourcentage d'occupation et négligeait totalement les arbres et la topographie de la montagne.

Malgré toutes ces dérogations, la ville a accepté le projet. Nous n'avons pas été présents aux sessions d'information. Ainsi, notre seule option était de lancer une pétition pour qu'un registre soit ouvert en vue d'un référendum. Ce que nous avons fait le 14 août 2003; 160 résidants se sont présentés, soit beaucoup plus que le nombre nécessaire. Toutefois, au lieu de permettre au projet d'être soumis à un référendum, la Ville a demandé au promoteur de modifier le projet et de le présenter à nouveau. Ce qu'il a fait. Le projet dérogeait encore considérablement à tous les niveaux; la Ville a encore accepté le projet. Le 15 septembre 2004, nous avons lancé une autre pétition et ouvert un autre registre en vue d'un autre référendum mais la Ville nous a de nouveau frustrés en demandant au promoteur de modifier le projet et de le soumettre une troisième fois.

Les résidents ont rencontré le promoteur tout au long de ce processus. Les amis de la montagne ainsi que la Commission du patrimoine soutenaient nos demandes de respecter la topographie de la montagne, de protéger les arbres, de réduire la hauteur à 3 étages, de construire seulement sur la surface déjà construite, de limiter le nombre d'unités à 40, de respecter les vues et d'utiliser des matériaux qui se marieraient bien avec le voisinage.

Cette troisième proposition dérogeait encore considérablement et n'était pas acceptable pour les résidants. Nous nous sentions trahis par notre Ville. Nous avons lancé une troisième pétition et ouvert un autre registre. Mais nous avons conclu que la Ville n'accepterait jamais de tenir un référendum sur ce sujet.

Nous avons alors fait connaître nos soucis au ministère de la Culture par

lettre et une pétition de 600 signatures. En 2004, il a statué qu'il y aurait deux édifices de trois étages et un quatrième en retrait, a établi la volumétrie et a accepté que le nombre de stationnements soit de 150. Mais il n'a pas émis d'opinion sur le nombre d'unités compris dans le volume.

Malgré l'opposition des citoyens qui se sont déplacés deux fois pour signer des registres ainsi que l'opposition des Amis de la montagne, la Ville a fait très peu pour examiner nos préoccupations. Étant donné que le même promoteur a terminé la construction du garage sans égard à la topographie, à l'aménagement paysager et aux matériaux tel que prévu à la présentation en 1999, il est difficile de croire qu'il respecterait ces nouvelles restrictions.

Selon les plans de 2004, le projet proposait 65 unités plutôt que les 25 demandées en 1999; 53 places de stationnement additionnelles aux 106 déjà construites pour la phase 1; 3 étages avec un quatrième en retrait plutôt que 3 seulement, de même qu'une densité d'occupation qui ne laisse pas de place à la verdure.

Le ministère de la Culture étant le protecteur légal du mont Royal qui a le devoir d'en assurer son avenir en faisant primer l'intérêt général a tranché en faveur du promoteur: les résidents n'ont pas eu autre recours et ont été forcés d'accepter ce nouveau développement résidentiel.

L'HÔPITAL GÉNÉRAL DE MONTRÉAL

La propriété situé à 1750 avenue Cedar a été vendue à un nouveau promoteur et la construction du site résidentiel a commencé au printemps 2009. En juillet 2009, nous avons entendu des rumeurs à l'effet que l'Hôpital Général de Montréal (HGM) voulait acheter la propriété. Nous n'avons pas pu le confirmer. L'Hôpital ne parlait pas et ne répondait pas à nos lettres. Tout le monde en doutait étant donné que le HGM avait si-

gné une entente en octobre 2008 avec la Ville de Montréal promettant de ne pas faire d'expansion sur l'avenue Cedar et de se limiter à construire sur l'empreinte existant sur le chemin de la Côte-des Neiges. L'achat de cette propriété, qui s'appelle maintenant Le Piedmont, irait clairement à l'encontre de cette entente.

En août 2009, nous avons appris que le promoteur, le Groupe Mach, avait demandé une autre dérogation à la Ville. Cette fois, il voulait un changement de zonage de résidentiel à institutionnel pour pouvoir louer l'édifice à l'HGM. D'après le promoteur, l'HGM l'aurait approché en 2008 pour négocier un bail de 35 ans. Les plans de réaménagement pour des bureaux de médecins et des salles d'examens sont en date de septembre 2008. Donc, l'HGM, en signant l'entente avec la Ville, savait déjà qu'il allait l'abroger.

Nous avons fait part de notre opposition à cette nouvelle dérogation au promoteur ainsi qu'à l'arrondissement Ville-Marie. Le conseil de l'arrondissement a choisi de retirer l'élément de l'agenda plutôt que tenir un vote (impopulaire juste avant les élections municipales de novembre).

Après l'élection municipale, une majorité des membres du conseil d'arrondissement ont voté en faveur de changer le zonage malgré les impacts négatifs sur les citoyens du quartier : augmentation de trafic automobile, de problèmes de stationnement et problèmes de sécurité, destruction d'un quartier résidentiel, destruction des valeurs des propriétés.

Tout ce qui précède démontre un manque de gouvernance, de transparence et un mépris des contribuables de la part de la Ville ainsi que l'HGM. Cette façon de procéder ne devrait être permis.

L'avis de l'OCPM de 2008 sur l'expansion de l'hôpital déclare que le CUSM n'avait pas convaincu l'office que cette expansion était justifié.

La commission n'est pas convaincue de la justification d'un tel agrandissement, et elle aurait préféré, à l'instar de beaucoup d'intervenants, que la future organisation clinique de l'hôpital se déploie à l'intérieur des bâtiments actuels, sans agrandissement. Elle doit cependant en prendre acte, consciente de l'état d'avancement du projet, du fait que les choix qui ont été faits ne relèvent pas de la ville mais du gouvernement du Québec et que le mandat de l'Office ne les couvre pas directement. Elle croit cependant qu'une autre organisation clinique aurait pu être tout aussi plausible. D'ailleurs, même si le plan clinique approuvé en octobre 2007 est jugé définitif d'après le ministère de la Santé et des Services sociaux, rien n'indique que la situation ne puisse pas continuer d'évoluer d'une façon ou d'une autre avant le début des travaux.

En 2011 il y a encore moins de justification d'expansion puisque le CUSM a confirmé que l'Hôpital neurologique de Montréal ne déménage plus au site de l'HGM.

En mai 2011, Mme. Fang, résidentes a rencontré M. Applebaum, membre de l'exécutif de la Ville de Montreal, avec moi. M. Applebaum nous a confirmé que la Ville n'aimait pas le projet mais se sentait obligé de l'accepter, autrement le gouvernement provincial leur imposerait un projet encore pire.

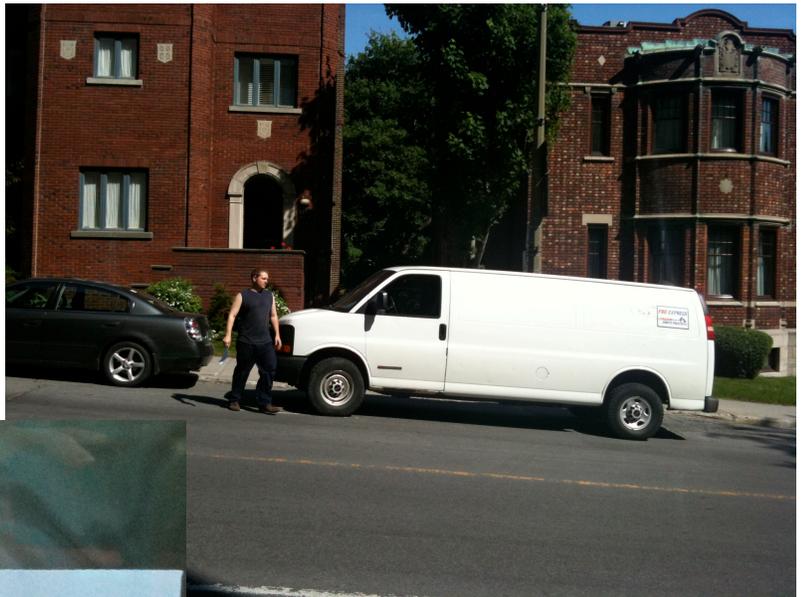
Même l'avis du CCU en février 2011 fait part de préoccupations quant aux processus de planifications:

Toutefois, il a l'impression que les propositions ont été élaborées sans une véritable planification d'ensemble et sans une vision à long terme. En effet, les aménagements paysagers proposés ne semblent pas répondre à des objectifs bien définis. La même absence de stratégie globale semble exister quant aux choix des matériaux pour les nouvelles constructions. Par exemple, chaque élément du projet semble avoir été considéré isolément sans égard à un objectif plus général de consolidation de l'identité du campus hospitalier. Par ailleurs, le CPM se demande ce qu'il adviendra si d'autres besoins en espace se font sentir ultérieurement. Ceux-ci seront-ils intégrés à la propriété de l'HGM ? D'autres propriétés voisines seront-elles acquises ?

L'avis de l'OCPM de 2008 n'est convaincu d'une nécessité d'expansion, la ville de Montreal n'aime pas le projet, l'avis du CCU de 2011 questionne la planification et le projet va quand même de l'avant. En tant que citoyenne, ça me dérange.

LES RÉSIDENTS

Le promoteur actuel parle d'une augmentation de trafic de



10% et trouve que cette augmentation est acceptable. Les résidents essaient depuis plusieurs années à limiter le trafic, car le quartier est déjà stressé. Des étrangers stationnent dans nos cours et

bloquent nos entrées. La police n'y peut rien sauf écrire des contraventions. Les taxis sont toujours devant nos entrées, heureusement les chauffeurs ne quittent pas leurs voitures mais cela crée des embouteillages lorsqu'on doit sortir. Le stationnement en double est un autre problème qui nuit à la circulation.



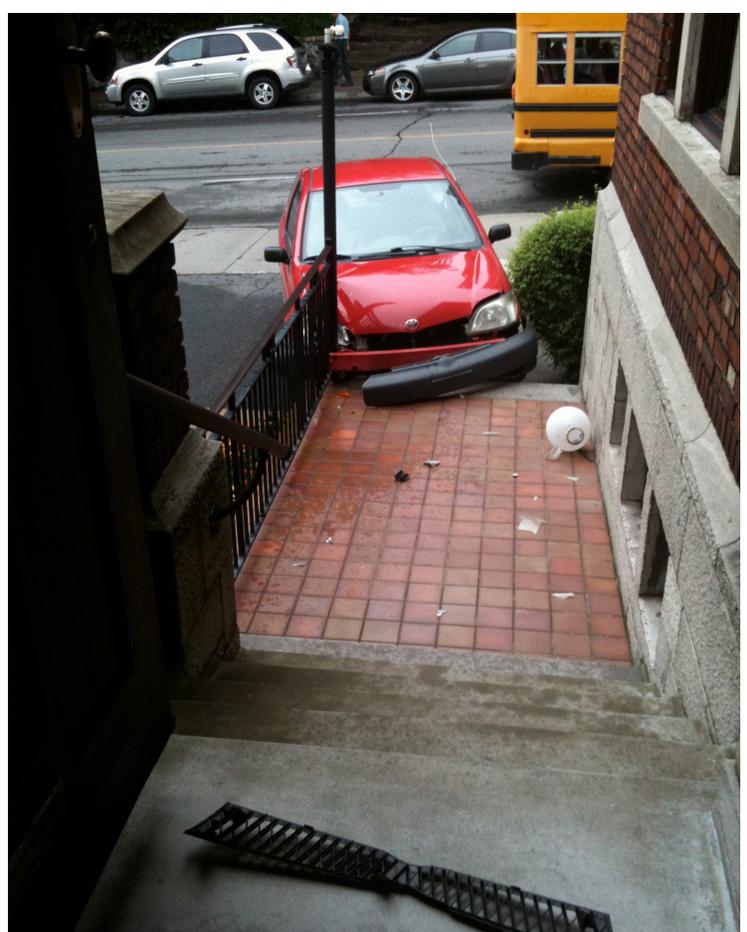
Tout ceux qui vont à l'hôpital sont stressés et sentent qu'ils ont droit à une certaine marge de manoeuvre dans leurs comportements. En résultat il y a souvent des accidents:

J'ai fait cette découverte, l'automne 2010, en ouvrant ma porte d'entrée. Les occupants de cette voiture ont laissé la scène pour aller à l'hôpital. Ils sont revenus une heure plus tard.

À tous les jours il y a de la vitre d'auto dans la rue et sur les trottoirs brisée par des cambrioleurs. C'est déjà dangereux. Le moindre augmentation de circulation dans notre quartier sera désastreux. Il faudrait plutôt diminuer la circulation et limiter le stationnement sur l'avenue Cedar ce qui donnerait une semblance de quiétude dans un quartier résidentiel et, plus important, dans le quartier

du Parc du Mont Royal. . Limiter l'accès au stationnement au chemin de la Côte-des-Neiges qui est déjà plus institutionnel.

La montagne et les quartiers qui y résident ont une capacité limitée. C'est un concept reconnu par la ville et par la province. Les résidents en sont





très conscients et sont tenus à le respecter lorsqu'ils veulent construire quoi que ce soit. Il semblerait que les institu-

tions sont exemptes des restrictions imposées aux autres habitants de la Montagne.

Si l'HGM est permis d'annexer le 1750 Cedar il n'y



aurait pas de zone tampon entre la partie résidentielle et institutionnelle puisque les promoteurs successifs ont construit sur presque 70% de la propriété et très près du voisin.

Cette proximité a été accordée lorsqu'on parlait d'un développement résidentiel. Le développeur est allé de l'avant avec cette construction en même temps qu'il négociait avec l'hôpital. En fait, il négociait avec l'hôpital en 2008 et il a commencé la construction en 2009. Il n'avait jamais l'intention de faire des

expansion de l'Hôpital Général de Montréal

appartements résidentiels. Cette proximité n'aurait jamais été accordé à une institution. Déjà des étrangers, parfois en uniforme médicale, viennent prendre leurs pauses café, avec cigarettes bien sûr, dans mon jardin.

Cette proximité ainsi que la menace d'expropriation insinué dans l'avis du CCU en 2011 a déjà un impact négatif sur la valeur des propriétés avoisinantes et continuera sûrement à être négatif surtout que nous n'arrivons à obtenir aucune garantie exécutoire. On nous parle d'une nouvelle entente, mais ces ententes n'ont pas de valeur.



Nous avons circulé une pétition contre cette expansion et surtout contre l'intégration du 1750 Cedar. À date nous avons plus de 500 signatures. Nous le ferons parvenir au Maire Tremblay, au Ministère de la Culture et au Ministère de la Santé.

Nous ne sommes pas contre tout développement sur la Montagne. Le projet initial de 1999 était un bijou et nous étions tous très excités de voir le produit fini. Mais tous les virages qui ont eu lieu depuis nous laisse avec un goût amère, douteux des intentions à long terme de l'HGM et vulnérable face à la manque de gestion et de transparence de la part de l'arrondissement dans ce dossier.. Le projet de 2011 n'est pas un bon projet: le CCU a des préoccupations, l'exécutive de la ville ne l'aime pas, les résidents ne l'aiment vraiment pas. Personne comprend le pourquoi de cette expansion étant donné le projet au site Glen, l'avis de l'OCPM de 2008 en dit autant.

Je vous remercie de votre attention et vous prie d'agréer l'expression de mes sentiments distingués.

Judith Kavanagh