

Ville de Montréal
Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification		Numéro de dossier : 1031231001
Unité administrative responsable	Développement économique et développement urbain , Direction du développement urbain , Direction	
Niveau décisionnel	Conseil municipal	Au plus tard le 2003-03-24
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Règlement modifiant le Plan d'urbanisme pour y ajouter un programme particulier d'urbanisme portant sur le site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine et modifiant le plan de l'affectation du sol et le plan des limites de hauteur et de densité.	

Contenu

Contexte

En 1997, l'Hôpital Louis-H. Lafontaine a obtenu du gouvernement du Québec l'autorisation de se départir d'environ 40 % de sa propriété. Cette décision s'appuyait sur une mise à jour de la mission de l'hôpital et conséquemment de ses besoins en espaces.

Il est apparu essentiel que la Ville et l'Hôpital s'entendent sur un plan directeur de mise en valeur de la propriété afin d'assurer que le développement des terrains cédés se fasse dans le respect des qualités du site de l'hôpital mais aussi avec l'objectif clair d'assurer la réinsertion et la participation de l'hôpital à la trame urbaine existante. En effet, il y avait là une occasion unique de corriger la situation d'enclave et de banalisation que connaissait l'hôpital et qui était la résultante d'un ensemble de gestes divers posés dans le passé tant par l'Hôpital que par d'autres acteurs. Mentionnons la construction des autoroutes à l'est et au sud du site, l'implantation de plusieurs bâtiments entre l'institution et la rue Sherbrooke au nord (la buanderie de Montréal, le magasin Loblaw's, l'immeuble de la SAQ) , auxquels s'ajoutaient sur le site et en bordure immédiate de celui-ci des interventions importantes d'Hydro-Québec (lignes de transport d'électricité et sous-station électrique) qui obéissaient quant à elles à une logique de réseaux indifférente aux particularités du site. On doit également faire état de la présence de deux anciennes carrières ayant servi de site d'enfouissement ; l'une est située au sud du site, l'autre au nord. Ces parcelles devront être décontaminées.

Une réflexion sur la manière de réconcilier le site de l'institution avec la structure urbaine environnante devait sous-tendre tout nouveau développement. Un exercice de planification a donc été entrepris par la Ville. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine en est le résultat. Il vise l'instauration d'un rapport plus positif entre l'hôpital et son environnement urbain. Il pose les principes qui sous-tendront à l'avenir la mise en valeur de la propriété de l'institution et établit le canevas du projet de développement.

Le PPU comprend un concept d'aménagement ainsi que des orientations réglementaires qui encadreront les projets à venir. L'acquéreur des terrains de l'Hôpital pourra les développer dans le respect des prescriptions de la réglementation d'urbanisme qu'adoptera prochainement l'Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve conformément aux orientations du PPU.

Le PPU a été élaboré en s'appuyant sur une étude réalisée par les consultants Christian Thiffault Architectes & l'Atelier B.R.I.C. : Baird, Racine, Architectes et urbaniste, pour le Service du développement économique et du développement urbain. L'étude a été supervisée par la ville et l'arrondissement. On pourra consulter l'étude en pièces jointes au présent rapport.

La modification du Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme prévoit que le site de l'Hôpital est régi par la catégorie d'affectation « Équipement collectif et institutionnel ». Quant aux limites de hauteur et densité, le Plan mentionne que la réglementation de zonage confirmera la hauteur et la densité des bâtiments actuels des secteurs désignés par la catégorie « équipement collectif et institutionnel ». Le Plan précise que toute modification à ces paramètres de hauteurs et densités, qui fera suite à un accord de développement avec une institution, sera réputée conforme au Plan d'urbanisme.

Dans un premier temps, de manière à permettre l'adoption du PPU, il y a lieu de modifier le Plan d'urbanisme pour permettre

- des affectations des catégories « Habitation », « Habitation et commerce » et « Parc » dans les parties ouest et nord du site de l'Hôpital ;
- l'introduction de limites de hauteur et densité correspondant à une variété de formules résidentielles susceptibles de s'implanter sur le site à l'intérieur du territoire compris dans ces limites ;
- l'ajout dans le Plan d'urbanisme d'un nouveau chapitre portant sur les programmes particulier d'urbanisme.

L'adoption du Programme particulier d'urbanisme

Dans un second temps, il y a lieu d'adopter le PPU qui, conformément aux nouvelles possibilités introduites dans le Plan, établit le concept d'aménagement et pose les principes et les orientations qui guideront l'élaboration des prescriptions réglementaires qui encadreront en arrondissement le développement du site. Ces dispositions assureront à la fois la protection et la mise en valeur de l'ensemble institutionnel constitué des bâtiments et des jardins et autres espaces verts de la propriété ainsi que la réalisation d'un projet de développement résidentiel respectueux de son milieu d'insertion.

Décision(s) antérieure(s)

CA02 270274 : résolution du Conseil d'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, le 5 novembre 2002, approuvant le concept d'aménagement et les orientations réglementaires proposés pour le terrain Louis-H. Lafontaine.

Description

Le projet de règlement soumis pour adoption par le conseil comporte deux volets :

- un premier porte sur la modification préalable du Plan qui concerne l'adoption de nouvelles affectations et de nouvelles limites de hauteur et de densité s'appliquant à un territoire délimité correspondant à la partie ouest et nord du site de l'Hôpital ainsi que sur l'ajout d'un chapitre 5 portant sur les programmes particuliers d'urbanisme.
- le second porte sur le PPU et les divers éléments, parmi ceux dont la Loi prévoit la possibilité, qui le composent.

LA MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

L'affectation du sol

Tel que mentionné précédemment, le Plan doit être modifié pour permettre sur le site de l'Hôpital des affectations autres que ce qui est actuellement prévu. Il s'agit essentiellement d'y permettre :

- l'affectation « Habitation » : partie ouest et nord du site de l'Hôpital
- l'affectation « Habitation et commerce » : dans la partie sud-ouest du site en contact avec la rue Hochelaga, de manière à envisager la réalisation de projets d'habitation mais également des activités institutionnelles, des centres de recherche, des cliniques médicales ainsi que des commerces d'appoint.
- l'affectation « Parc » est également ajoutée pour confirmer la réalisation de deux parcs structurant du développement à venir.

Les limites de hauteur et de densité

Le Plan d'urbanisme est également modifié en vue de permettre sur ce territoire nouvellement identifié des limites de hauteur et de densité favorisant l'offre d'une diversité de formules d'habitation :

- une zone 6B est prévue pour les portions moins denses en continuité avec le quartier résidentiel existant : la hauteur en mètres est comprise entre 5,5 et 16 mètres, la hauteur en nombre d'étages se situe entre 2 et 4 et la densité maximale est de 3,5.
- une zone 9B est prévue pour les portions profitant de dégagements, soit face à des parcs, soit face au jardin de l'institution : la hauteur en mètres est comprise entre 8,5 et 23 mètres, la hauteur en nombre d'étages se situe entre 3 et 6 et la densité maximale est de 4,5.

L'ajout d'un chapitre 5 portant sur les Programmes particuliers d'urbanisme

Le règlement prévoit l'adoption d'un nouveau chapitre portant sur les programmes particuliers d'urbanisme. Le PPU du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine sera inséré dans ce nouveau chapitre. Le plan sera modifié de manière à permettre conformément à l'article 84 l'identification d'une aire d'aménagement faisant l'objet d'un programme particulier d'urbanisme.

Le Plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Montréal prévoyait des secteurs de planification particulière et des plans de site. Or, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme comporte d'autres mécanismes qui poursuivent sensiblement les mêmes fins dont le programme particulier d'urbanisme. Dans les cas où la Ville souhaite définir les orientations d'aménagement pour un territoire donné et se donner les moyens de sa mise en œuvre, la Loi a mis à sa disposition, à l'article 85, le programme particulier d'urbanisme. Il s'agit d'un instrument flexible dont la Ville peut moduler le contenu en fonction des besoins inhérents à un contexte donné.

LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

Le territoire d'application

Le PPU porte sur l'ensemble du site de l'Hôpital, tant la partie qui sera cédée à des fins de développement résidentiel que la partie du site qui demeurera à vocation institutionnelle. Des principes et des orientations d'aménagement ainsi que des orientations réglementaires sont formulés en regard de chacune de ces composantes du site.

Le contenu du PPU

L'article 85 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme comporte une énumération des éléments que peut contenir un PPU. Le PPU Louis-H. Lafontaine couvre les objets suivants :

- Les orientations d'aménagement du territoire
- Le concept d'aménagement traduisant la structure urbaine désirée, comprenant la hiérarchie des voies de circulation, la localisation des parcs et les principes régissant la composition de la forme urbaine notamment en ce qui a trait à la distribution des hauteurs sur le site.
- Les orientations réglementaires élaborées pour les différentes composantes du site, comprenant l'affectation détaillée du sol et la densité de son occupation.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Trois grandes orientations, elles-mêmes détaillées en objectifs plus précis, sont mises de l'avant :

- Assurer un développement à des fins résidentielles de la périphérie du site de l'hôpital tout en établissant une meilleure intégration de l'institution dans la ville.
- Offrir une variété d'espaces résidentiels adaptés à une clientèle aux besoins diversifiés.
- Assurer un aménagement et un développement de grande qualité, respectueux des caractéristiques de l'ensemble hospitalier et du cadre bâti environnant.

LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Cette section du PPU s'appuie sur les orientations et objectifs d'aménagement ainsi que sur une prise en compte des potentiels et contraintes du site mis à jour dans le cadre de l'analyse. Les objectifs de désenclaver le site et ce faisant de rétablir une relation positive entre l'institution et son environnement urbain, sous-tendent l'ensemble de la proposition d'aménagement. La création d'un nouveau quartier résidentiel dans la poursuite de l'existant participe de cette réconciliation.

Le réseau des voies de circulation

Le réseau des voies de circulation constitue un enjeu critique du PPU. Il a été conçu de manière à désenclaver le site, à minimiser les impacts d'une circulation additionnelle dans le quartier existant et à offrir au développement une variété d'emplacements convenant à diverses formules d'habitation.

Le PPU prévoit la réalisation d'un réseau clairement hiérarchisé et intégré au quartier environnant qui comprend :

- Dans l'axe nord-sud, l'ouverture d'une distributrice dans la poursuite de la rue du Trianon ;
- Dans l'axe est-ouest, le prolongement de la rue de Marseille et de l'avenue Pierre-de Coubertin ;
- Un réseau de rues locales desservant le nouveau développement.

Le nouveau quartier résidentiel

Le nouveau quartier résidentiel s'étendra sur un territoire d'environ 25 hectares. Il pourra compter entre 1100 à 1400 unités d'habitation.

Dans sa partie ouest, le développement s'inscrira dans la poursuite de l'échelle du quartier existant. Le PPU préconise une augmentation graduelle des hauteurs vers le centre du site. Ainsi, les bâtiments tout en s'harmonisant avec le tissu résidentiel existant à l'ouest, pourront présenter des gabarits plus importants à certains emplacements profitant de dégagements, soit face à des parcs ou encore face au jardin de l'institution.

D'ouest en est, la hauteur des bâtiments pourra augmenter de deux jusqu'à six étages. Diverses typologies seront possibles, de l'unifamiliale en rangée aux formules plex jusqu'à la conciergerie.

La mise en valeur de la propriété de l'Hôpital

Le PPU conduit à la réintégration de l'hôpital dans le quartier Mercier. Le PPU est donc également l'occasion de s'attarder aux mesures qui favoriseront la mise en valeur de l'ensemble institutionnel dont la qualité architecturale est reconnue comme significative.

Les parcs et espaces verts

Le programme vise la mise en valeur des attraits paysagers du site. Il prévoit l'aménagement de parcs et d'espaces verts qui participeront à l'établissement de liens visuels et formels entre l'institution, le quartier existant et le secteur à développer, tout en permettant l'offre des équipements sportifs qui seront requis par la nouvelle clientèle familiale qui viendra s'y installer.

Le programme prévoit la création de deux grands parcs qui sont ajoutés au Plan d'urbanisme :

- Un premier, en forme de triangle, dans l'axe de Pierre-de Coubertin,
- Un second, situé à l'intersection de la voie nord-sud, dans l'axe du Trianon et du prolongement de la rue de Marseille.
- Un parc de moindre envergure est prévu pour la partie du développement située au sud du prolongement de Pierre-de Coubertin.

L'intention de créer un parc à l'intersection de la voie-promenade et du prolongement de la rue de Marseille et les

gestes réglementaires qui en assureront la réalisation auront pour effet de rendre dérogatoire la buanderie dont l'Hôpital envisage la relocalisation.

Équipement collectif et communautaire

Le PPU prévoit la possibilité que le bâtiment situé à l'intérieur du périmètre du parc prévu au nord du site soit affecté à un usage communautaire. Ce bâtiment, datant de la seconde période d'expansion de l'hôpital, construit entre 1900 et 1925, présente un certain intérêt architectural. Il pourrait, si son état le permet, être conservé en partie ou en totalité et être utilisé à des fins communautaires. Un projet concret aura à être élaboré en collaboration avec des partenaires qui demeurent à identifier.

Les emprises sous servitudes

Deux lignes de transport d'électricité traversent le site du sud au nord : une ligne aérienne dans l'axe du Trianon et une ligne souterraine à la limite du quartier résidentiel existant et du site de l'hôpital. Des discussions sont en cours avec Hydro-Québec. Les exigences d'Hydro-Québec auront une incidence sur la localisation et les caractéristiques géométriques (notamment la sinuosité préconisée) de la voie-promenade nord-sud dans l'emprise de la ligne aérienne et sur le statut et l'utilisation de l'emprise souterraine qui devrait être intégrée au réseau des espaces verts du site.

L'amélioration des interfaces

Pour atténuer l'impact négatif de plusieurs équipements implantés à la périphérie du site au nord et à l'est, (sous-station électrique, quai de déchargement du magasin Loblaw's, autoroute 25), le PPU préconise l'aménagement d'un talus paysager et le cas échéant d'un mur anti-bruit.

On devra s'assurer de la réalisation de ces éléments selon les phases de réalisation du projet.

LES CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN AMÉNAGEMENT OPTIMAL

Plusieurs difficultés subsistent toutefois et on devra y apporter des solutions dans les prochains mois et années. Plusieurs gestes seront nécessaires pour assurer la réalisation d'un projet d'aménagement optimal.

- Les discussions en cours avec Hydro-Québec influenceront l'utilisation et la qualité des espaces sous emprises ainsi que l'aménagement du secteur situé à proximité de la sous-station.
- La décontamination des sites des anciennes carrières sera essentielle à la réalisation du PPU. Il y a lieu de considérer la possibilité d'en répartir le coût sur l'ensemble du projet.
- La réalisation des mesures d'amélioration des interfaces au nord et à l'est devra se faire concurremment à la réalisation des phases de développement concernées.

LES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES

Le PPU formule les orientations réglementaires qui devront encadrer le développement du nouveau quartier résidentiel et la mise en valeur du site de l'hôpital. En plus de normes réglementaires, le PPU identifie les objets qui devront faire l'objet d'un contrôle par critères (PIIA).

Justification

Le PPU soutiendra un développement cohérent et respectueux des caractéristiques et des attraits du site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine et de ses environs.

Il établit les orientations qui encadreront le développement à venir. Il constitue l'assise du développement et servira de référence à l'ensemble des gestes à venir qui relèveront des différents acteurs concernés : la Ville et l'Arrondissement, l'Hôpital et le ou les promoteurs qui réaliseront les projets.

Le PPU a été élaboré en étroite collaboration avec l'Arrondissement. Le concept d'aménagement et les orientations réglementaires ont reçu l'aval du CCU et du Conseil d'arrondissement de Mercier/Hochelaga-Maisonneuve.

Aspect(s) financier(s)

Revenus fonciers associés à la construction d'un développement résidentiel comprenant de 1100 à 1400 logements.

Les coûts des infrastructures seront entièrement assumés par le promoteur selon les règles en vigueur.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Consultation publique tenue par l'Office de consultation publique de Montréal sur les modifications apportées au Plan d'urbanisme et le PPU
- Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme et adoptant le PPU.
- Adoption par l'Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve de la réglementation d'urbanisme qui encadrera le projet. Le PPU couvre les enjeux relatifs à la forme urbaine et établit les orientations qui déterminent l'élaboration des dispositions réglementaires qui s'appliqueront, celles-ci seront adoptées par l'Arrondissement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.