

ANNEXE C

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

SITE DE L'HÔPITAL LOUIS-H. LAFONTAINE

TABLE DES MATIÈRES

1. TERRITOIRE D'APPLICATION DU PPU
2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
3. POTENTIELS ET CONTRAINTES
4. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT
5. ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1 PLAN ILLUSTRANT LE PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU SITE DE L'HÔPITAL LOUIS-H. LAFONTAINE
- ANNEXE 2 PLAN CONCEPT
- ANNEXE 3 ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES : PLAN DES USAGES AUTORISÉS
- ANNEXE 4 ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES : PLAN DES LIMITES DE HAUTEUR
- ANNEXE 5 ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES : TAUX D'IMPLANTATION

1. TERRITOIRE D'APPLICATION DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU SITE DE L'HÔPITAL LOUIS-H. LAFONTAINE

Le plan joint en Annexe 1 indique le périmètre d'application du PPU. L'aire d'aménagement couvre l'ensemble du site de l'Hôpital.

Le territoire est délimité par l'autoroute 25 à l'est, la rue Hochelaga au sud, le quartier résidentiel existant à l'ouest, et au nord par la sous-station d'Hydro-Québec, la voie desservant le marché Loblaw's et la limite de propriété de Loblaw's, au nord.

2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT À DES FINS RÉSIDENTIELLES DE LA PÉRIPHÉRIE DU SITE DE L'HÔPITAL TOUT EN ÉTABLISSANT UNE MEILLEURE INTÉGRATION DE L'HÔPITAL DANS LA VILLE

- Désenclaver le site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine et permettre un développement harmonieux de la propriété, fondé sur la reconnaissance de l'intérêt que présentent le cadre bâti de l'institution et ses paysages.
- Assurer un développement urbain de qualité d'une partie de la propriété de l'Hôpital en permettant la réalisation d'un réseau de voirie dans le prolongement des voies existantes, d'une variété de solutions résidentielles de moyenne densité ainsi qu'un réseau de parcs et d'espaces verts mettant en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du site.
- Concevoir une forme urbaine tirant parti des attraits du site et rétablissant un rapport positif entre l'Hôpital et la ville en préconisant la réalisation d'une façade urbaine ceinturant et encadrant l'institution et ses jardins.
- Concevoir le réseau de voirie du site dans le prolongement des axes existants tant est-ouest que nord-sud, tout en minimisant l'impact du nouveau développement sur le secteur résidentiel situé à l'ouest
- Concevoir un réseau d'espaces publics constitués des rues et des parcs mettant en valeur les qualités paysagères du site et assurant la création d'un lien piétonnier entre le jardin institutionnel et le quartier résidentiel

2.2. OFFRIR UNE VARIÉTÉ D'ESPACES RÉSIDENTIELS ADAPTÉS À UNE CLIENTÈLE AUX BESOINS DIVERSIFIÉS

- Offrir une diversité de formules d'habitation
- Proposer des formules d'habitation favorisant la vie familiale
- Favoriser la réalisation de logements sociaux et communautaires destinés aux ménages à revenu faible ou modeste ainsi qu'à une clientèle ayant des besoins particuliers en habitation.

2.3. ASSURER UN AMÉNAGEMENT ET UN DÉVELOPPEMENT DE GRANDE QUALITÉ RESPECTUEUX DES CARACTÉRISTIQUES DE L'ENSEMBLE HOSPITALIER ET DU CADRE BÂTI ENVIRONNANT

- Adopter les outils de contrôle réglementaire aptes à assurer un développement de grande qualité respectueux des caractéristiques de l'ensemble hospitalier et du quartier voisin : adopter les règles de zonage, de lotissement et de construction ainsi qu'un PIIA comportant les critères de révision architecturale.
- Adopter des mesures de mise en valeur, de protection et de conservation des éléments significatifs du site tant bâtis que paysagers.

3. LES POTENTIELS ET CONTRAINTES DU SITE

Le site de l'Hôpital Louis-H. Lafontaine a connu depuis 1897 d'importantes transformations qui ont affecté tant l'ensemble hospitalier que ses paysages. Construit en plusieurs temps afin de répondre à l'évolution des besoins en espaces associés aux différents types d'interventions thérapeutiques qui s'y sont déroulées, l'Hôpital Louis-H. Lafontaine est aujourd'hui un ensemble architectural composé d'édifices hérités de trois périodes distinctes de son développement. Plusieurs bâtiments datant des années 1900 à 1925 sont encore présents sur le site et confèrent une valeur indéniable à ce patrimoine architectural. De même, les paysages souvent de grande qualité que l'on retrouve sur le site gardent la trace des gestes qui les ont façonnés et qu'il importera de mettre en valeur.

Cette évolution du site a également été marquée par d'autres gestes parfois moins heureux qui sont aujourd'hui autant de contraintes qui doivent être prises en compte et dans certains cas atténuées. À ce chapitre, mentionnons l'ensemble des infrastructures d'Hydro-Québec - lignes aérienne, souterraine et sous-station électrique - dont la présence impose des mesures diverses : recul des constructions, restrictions à l'usage, écran visuel et acoustique, etc... Mentionnons également les contraintes de sols en certains emplacements du site, au sud et au nord, où des carrières ont été utilisées comme sites de disposition de déchets et dont on devra prévoir la décontamination. Enfin, notons l'enclavement du site auxquelles ont largement contribué les autoroutes qui, bien qu'ayant favorisé sa visibilité, en ont toutefois limité l'accessibilité.

Par ailleurs, le programme représente également une opportunité de revoir la pertinence de certaines activités présentes sur le site. À cet égard, l'Hôpital considère le déplacement de la buanderie qui est actuellement une source significative de nuisances.

POTENTIELS

LA PRÉSENCE DE JARDINS COMPORTANT DES ARBRES MATURES

LA QUALITÉ ET L'INTÉRÊT DES BÂTIMENTS DE L'ENSEMBLE HOSPITALIER

LA PRÉSENCE DU QUARTIER RÉSIDENTIEL À L'OUEST

LA PRÉSENCE DE VOIES DE CIRCULATION QUI PEUVENT ÊTRE POURSUIVIES SUR LE SITE ET LA PRÉSENCE SUR LE SITE DE VOIES DE CIRCULATION QUI PEUVENT ÊTRE INTÉGRÉES DANS UN CONCEPT DE MISE EN VALEUR

LA PRÉSENCE À PROXIMITÉ, SUR LA RUE SHERBROOKE, DE SERVICES

LA PROXIMITÉ DE LA STATION DE MÉTRO RADISSON ET DE LIGNES D'AUTOBUS SUR LA RUE SHERBROOKE

CONTRAINTES

INFRASTRUCTURES D'HYDRO-QUÉBEC

Sous-station électrique

Ligne aérienne

Ligne souterraine

PRÉSENCE DE LA BUANDERIE CENTRALE DE MONTRÉAL AU NORD DU SITE

AUTOROUTES

Au sud et à l'est, enclavant partiellement le site

PRÉSENCE DE SOLS CONTAMINÉS

Présence d'anciennes carrières au sud et au nord du site

CIRCULATION DE CAMIONS LOURDS SE RENDANT AU QUAI DE DÉCHARGEMENT DE LOBLAW'S À LA LIMITE NORD DU SITE

ABSENCE DE LIENS PHYSIQUES ENTRE LE VOISINAGE ET LES JARDINS DE L'HÔPITAL

PRÉSENCE DU ROC EN SURFACE

4. LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'aménagement se veut la synthèse à la fois des objectifs d'aménagement et des potentiels et contraintes du site mis à jour dans le cadre de l'analyse.

Les objectifs de désenclaver l'Hôpital et ce faisant de rétablir une relation plus positive entre l'institution et la ville sous-tendent l'ensemble de la proposition d'aménagement. La création d'un nouveau quartier dans la poursuite de l'existant participe de cette réconciliation.

Le plan joint en annexe 2 traduit le concept d'aménagement.

4.1. LA STRUCTURE URBAINE

Redonner à l'hôpital une place dans la ville implique de rétablir des liens dans la trame urbaine en réalisant un réseau de voirie sur le site qui poursuive les rues existantes du quartier environnant permettant la desserte du nouveau développement tout en répondant aux besoins actuels et à venir de l'institution.

Les principes suivants sont à la base de la structure mise de l'avant par le PPU :

- Tracer une nouvelle voie reliant les rues Sherbrooke et Hochelaga
- Prolonger les rues existantes à l'ouest du site
- Créer un réseau d'espaces publics, rues et parcs, assurant un lien piétonnier entre le quartier résidentiel et le jardin institutionnel
- Établir des liens visuels entre l'institution et le quartier résidentiel
- Constituer une façade urbaine importante de manière à encadrer l'hôpital et ses jardins.

4.2. LES VOIES DE CIRCULATION

- Dans l'axe nord-sud, l'ouverture d'une nouvelle voie dans la poursuite de la rue du Trianon viendra marquer la nouvelle limite entre l'institution et le nouveau développement et permettra :
 1. de relier le nouveau quartier aux voies principales que sont les rues Sherbrooke et Hochelaga ;
 2. d'éviter l'augmentation de la circulation automobile et la congestion des rues voisines, surtout de la rue Beauclerk ;
 3. de desservir le terrain situé à l'arrière de l'hôpital qui pourra éventuellement être construit en vis-à-vis du nouveau quartier.
- Dans l'axe est-ouest, on poursuivra la rue de Marseille et l'avenue Pierre-de-Coubertin, étendant le quartier résidentiel jusqu'à la propriété institutionnelle.
- Les rues locales desservant le nouveau développement seront raccordées à ces voies de manière à créer à terme un réseau clairement hiérarchisé et intégré tant au quartier qu'au site de l'institution.

Le réseau de voirie comporte certaines caractéristiques qui auront pour effet de décourager la circulation de transit et la vitesse :

- L'orientation est-ouest de la trame du nouveau développement générant un nombre important d'intersections à l'intérieur du site et avec la nouvelle collectrice ;
- La réalisation d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'axe nord-sud et de la voie située dans le prolongement de la rue de Marseille ;
- La sinuosité préconisée pour la collectrice aménagée en voie-promenade, bien que cette intention demeure encore incertaine compte tenu des exigences d'Hydro-Québec

4.3. LE NOUVEAU QUARTIER RÉSIDENTIEL

Le nouveau développement résidentiel s'inscrira dans sa partie ouest dans la poursuite de l'échelle du quartier existant ; le programme préconise une augmentation graduelle des hauteurs vers le centre du site. Ainsi, les bâtiments tout en s'harmonisant avec le tissu 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 se situera entre deux et six étages. Diverses typologies seront possibles : de l'unifamiliale en rangée aux formules plex jusqu'à la conciergerie.

Ainsi, à titre illustratif, le programme permettra un développement correspondant au scénario suivant :

- Les rues locales situées au cœur du projet pourraient recevoir une typologie unifamiliale implantée en rangées de quatre à six unités et dont la hauteur varie de deux à trois étages.
- Les terrains situés en front des parcs ou le long de la collectrice pourront recevoir diverses formules en multiplex d'une hauteur de quatre étages.
- Certains sites bénéficiant de dégagements plus importants peuvent recevoir des conciergeries dont la hauteur maximale est fixée à six étages.
- En bordure de la rue Hochelaga, un développement mixte pourra être réalisé. Des bâtiments résidentiels sont prévus. Cependant, on pourra également envisager l'implantation de centres de recherche ou de bureaux dont l'activité serait liée à l'hôpital, en continuité du Centre Fernand-Séguin.

Le potentiel de développement sur l'ensemble du secteur à développer se situe entre 1100 à 1400 logements construits sur un territoire de près de 25 hectares.

4.4. LA MISE EN VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ DE L'HÔPITAL

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

De manière générale, on accordera une attention particulière à la protection et à la mise en valeur des éléments présents sur le site, tant construits que végétaux. On veillera, également à inscrire tout nouveau développement en continuité de l'ensemble institutionnel existant.

Le programme identifie trois grands secteurs à l'intérieur du périmètre du PPU :

- Un secteur de développement : affecté à un développement résidentiel
- Un secteur de conservation : correspondant à la partie avant de l'hôpital, où on ne prévoit aucune nouvelle construction.
- Un secteur de consolidation : situé au nord, qui pourra répondre aux besoins futurs de l'institution en termes de nouvelles constructions.

Une rationalisation des espaces de stationnement favorisera la mise en valeur des jardins de l'hôpital.

4.5. LES PARCS ET ESPACES VERTS

Le programme vise la mise en valeur des attraits paysagers du site et prévoit l'aménagement de parcs et d'espaces verts qui participeront à l'établissement de liens visuels et formels entre l'institution et le nouveau quartier tout en desservant celui-ci.

Ainsi, deux parcs plus importants sont prévus :

- Un premier en triangle dans l'axe de la rue Pierre-de Coubertin qui tire parti de la double rangée de peupliers matures qui s'y trouvent, tout en s'ouvrant sur le château d'eau, point focal de l'ensemble institutionnel.
- Un second situé à l'intersection de la voie nord-sud dans l'axe de la rue du Trianon et de la rue de Marseille. L'aménagement de terrains de jeux y sera possible. La réalisation de ce parc suppose le déménagement de la buanderie que l'Hôpital considère.

Un parc de dimension moindre participera à la création d'une unité de voisinage dans la partie située au sud de la rue Pierre-de Coubertin.

De même, l'accès public aux jardins de l'hôpital apparaît souhaitable.

4.6. ÉQUIPEMENT COLLECTIF ET COMMUNAUTAIRE

Un bâtiment datant de la période 1900 – 1925, est implanté à l'extrémité nord de la propriété. Cette maison présente un certain intérêt architectural bien que plusieurs modifications y aient été apportées sans égard à ses caractéristiques d'origine. Elle pourrait être conservée en partie ou en totalité et être affectée à un usage communautaire. Située à l'intérieur du périmètre du parc, elle pourrait tirer profit de cet emplacement. Le programme ne peut statuer sur la vocation de cet immeuble mais en suggère néanmoins

une utilisation possible; un projet concret, s'il se manifestait, pourrait en assurer la conservation.

4.7. LES EMPRISES SOUS SERVITUDES

Le secteur prévu pour recevoir le développement immobilier est bordé de part et d'autre par deux emprises sous servitude en faveur d'Hydro-Québec, l'une aérienne de 315 kv et l'autre souterraine de 120 kv. Chacune de ces emprises est l'objet d'exigences normatives qui gèrent l'implantation des immeubles à proximité et le projet d'urbanisation tient compte de ces contraintes.

Le corridor de l'emprise aérienne est utilisée pour le passage de la voie-promenade, alors que le corridor de l'emprise souterraine est intégré au réseau des espaces accessibles à la population du quartier. Cette dernière emprise se présente comme un sentier de gravier qui longe l'arrière des propriétés de la rue Beauclerk. Des discussions sont en cours avec Hydro-Québec sur le statut de cette emprise et sur les conditions de son insertion dans le projet à titre d'élément participant au réseau des espaces verts du site.

4.8. L'AMÉLIORATION DES INTERFACES

Sur ses limites nord et est, le site est bordé par des usages ou des aménagements à priori peu compatibles avec une occupation des terrains à des fins résidentielles. La limite nord est en contact avec l'autoroute 25, un secteur commercial fortement utilisé, un stationnement de grande dimension et une sous-station d'Hydro-Québec. Chacun de ces usages génère des nuisances. Pour diminuer l'impact négatif de ces installations, le programme préconise l'aménagement d'un talus paysager de grande dimension accompagné selon le cas d'un mur anti-bruit.

5. LES ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES

Le plan joint en annexe 3 identifie les usages autorisés à l'intérieur du périmètre du PPU.

5.1. LE SECTEUR RÉSIDENTIEL

Les hauteurs

L'objectif poursuivi dans le cadre du programme consiste à favoriser l'offre d'une typologie variée, répondant à une diversité de besoins en logement et participant à une forme urbaine cohérente conçue en fonction des attraits du site.

La gamme des hauteurs en étages et en mètres s'établit comme suit :

- deux étages, maximum 9 mètres
- deux à quatre étages, maximum 16 mètres
- trois à six étages, minimum 12,2 mètres , maximum 23 mètres

Une hauteur minimale de 12,2 mètres qui s'appliquera dans la zone de trois à six étages que l'on retrouve sur la voie collectrice nord-sud ainsi qu'en bordure des dégagements plus importants que comporte le site, correspond à la possibilité de réaliser des bâtiments de trois étages avec mezzanine en façade. Cette solution donne sur rue une façade de 4 étages. Cette typologie de triplex, comportant 3 logements traversant dont un avec mezzanine, répond ici à l'objectif d'encadrement de la propriété de l'hôpital par des bâtiments de gabarits plus importants.

Le plan joint en annexe 4 indique les différentes zones de limite de hauteur.

Les taux d'implantation

Les taux d'implantation maximum seront de 50 %, en bordure du quartier existant au nord de Pierre-de Coubertin et de 70 %, pour le reste du site. Ces taux correspondent à ceux qui sont en usage dans le quartier environnant.

Le plan joint en annexe 5 indique les zones d'application des taux d'implantation prévus.

La densité

La densité maximale autorisée sera de 3,5 pour la portion moins dense et de 4,5 pour les portions où une densité plus importante pourra être envisagée. Ce paramètre résulte de la hauteur et du taux d'implantation.

L'alignement de construction

Un alignement minimum de 1,5 m sera requis.

Les modes d'implantation

On pourra se prévaloir de l'ensemble des modes d'implantation possibles : isolé, jumelé, contigu.

Le stationnement

L'objectif d'assurer la qualité de l'aménagement du site commande que l'on se penche sur le stationnement qui devra faire l'objet d'un contrôle réglementaire étroit dans le respect des principes suivants :

- L'offre en stationnement devra se conformer aux balises que l'on retrouve dans la réglementation municipale.
- Aucun stationnement de surface ne pourra être aménagé dans la cour avant d'un bâtiment.
- Les aires de stationnement devront être situées à l'intérieur des immeubles. Pour les immeubles de petits gabarits, les stationnements peuvent être aménagés en cour arrière ou en cour latérale.
- Les accès des aires de stationnement doivent être localisés en cour latérale et doivent être regroupés. Aucun accès individuel à un garage de stationnement ne peut être situé sur la façade principale d'un immeuble.
- On devra éviter la coupe d'arbres matures existants tant pour l'aménagement des aires extérieures que pour l'aménagement des entrées charretières.

L'enfouissement des fils électriques

L'enfouissement des fils électriques desservant le nouveau quartier sera exigé.

5.2. LE SECTEUR DE L'INSTITUTION

Immeubles significatifs

Le site de l'hôpital est désigné comme immeuble significatif. Trois bâtiments ont été dans le passé nommément désignés comme immeubles significatifs.

Le programme propose de modifier la limite de la propriété de manière à refléter le changement de vocation d'une partie du site et à tenir compte des nouvelles règles qui encadreront son développement.

Le programme propose également de conférer un statut d'immeuble significatif à la quasi-totalité des bâtiments d'origine composant l'ensemble institutionnel. Seul le bâtiment situé à l'extrémité nord de la propriété ne se verrait pas conférer ce statut compte tenu de l'importance des modifications qui lui ont été apportées et de son mauvais état supposé. Une étude permettra d'évaluer son potentiel de conservation et de mise en valeur.

Nouvelles constructions

Le régime en vigueur, 2 étages maximum et 9,0 mètres de hauteur, continuera de s'appliquer. Tout nouveau projet de construction sera évalué en fonction de sa contribution à la mise en valeur de l'ensemble existant.

Stationnement

Comme beaucoup d'institutions, l'hôpital Louis-H. Lafontaine s'est doté au cours des dernières décennies d'un nombre important de places de stationnement dont la localisation et l'aménagement n'ont pas toujours été pensés en fonction des caractéristiques et qualités du site.

Dans la perspective d'une mise en valeur à long terme de la propriété, il y a lieu de formuler un certain nombre de principes qui devront régir à l'avenir l'implantation et l'aménagement des stationnements de l'hôpital.

- Afin de réduire les besoins en espaces, il y aura lieu de favoriser l'adoption de mesures qui privilégient des modes alternatifs d'accès au site ;
- Une rationalisation de l'utilisation des stationnements par les diverses clientèles devra être envisagée pour réduire l'importance de l'offre ;
- Les aires de stationnement devront être localisées en cour latérale ou en cour arrière. Aucune nouvelle aire de stationnement ne devra être aménagée en cour avant.
- Les aires de grandes dimensions doivent être évitées au profit de leur fragmentation en surfaces de moindre importance ;
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conformes aux normes municipales. Elles devraient comporter la plantation d'arbres de haute tige et assurer une circulation sécuritaire des piétons. La coupe d'arbres matures existants doit être évitée.

5.3. LE SECTEUR MIXTE

Le secteur mixte pourra accueillir des bâtiments dont la hauteur se situera en 3 et 6 étages. Les usages prévus sont résidentiel, institutionnel, centre de recherche, des bureaux notamment des cliniques médicales et des commerces d'appoint. La hauteur maximale est de 23 mètres.

5.4. LES CRITÈRES DE RÉVISION ARCHITECTURALE

Un plan d'implantation et d'intégration architecturale devra être adopté par l'arrondissement.

Ce PIIA établira les critères aptes à assurer la qualité des interventions à venir tant en ce qui a trait aux constructions qu'aux aménagements paysagers.

Une attention particulière devra être accordée à certains secteurs ; mentionnons particulièrement :

- La zone résidentielle bordant la voie-promenade et le prolongement de la rue de Marseille, face au terrain de l'hôpital ;
- La zone bordant le parc situé dans l'axe de l'avenue Pierre-de Coubertin ;
- La zone bordant le parc situé à l'intersection de la voie-promenade et de la rue de Marseille.

Les critères, tout en permettant une certaine diversité d'expression et de matériaux, devront viser la réalisation d'une composition régulière répondant à l'ensemble institutionnel.

Les critères devront viser :

- L'atteinte d'une certaine homogénéité des socles et des couronnements ;
- L'emploi de matériaux qui s'apparentent en texture et teintes au parement des pavillons institutionnels ;
- Le respect, au niveau de l'alignement de construction, de la vocation et du caractère des différentes voies de circulation et des attraits paysagers.

L'alignement de construction sur la rue Hochelaga devra faire l'objet d'une attention particulière tenant compte de l'objectif de mettre en valeur le parvis de l'institution.



**Arrondissement
Mercier /
Hochelaga - Maisonneuve**

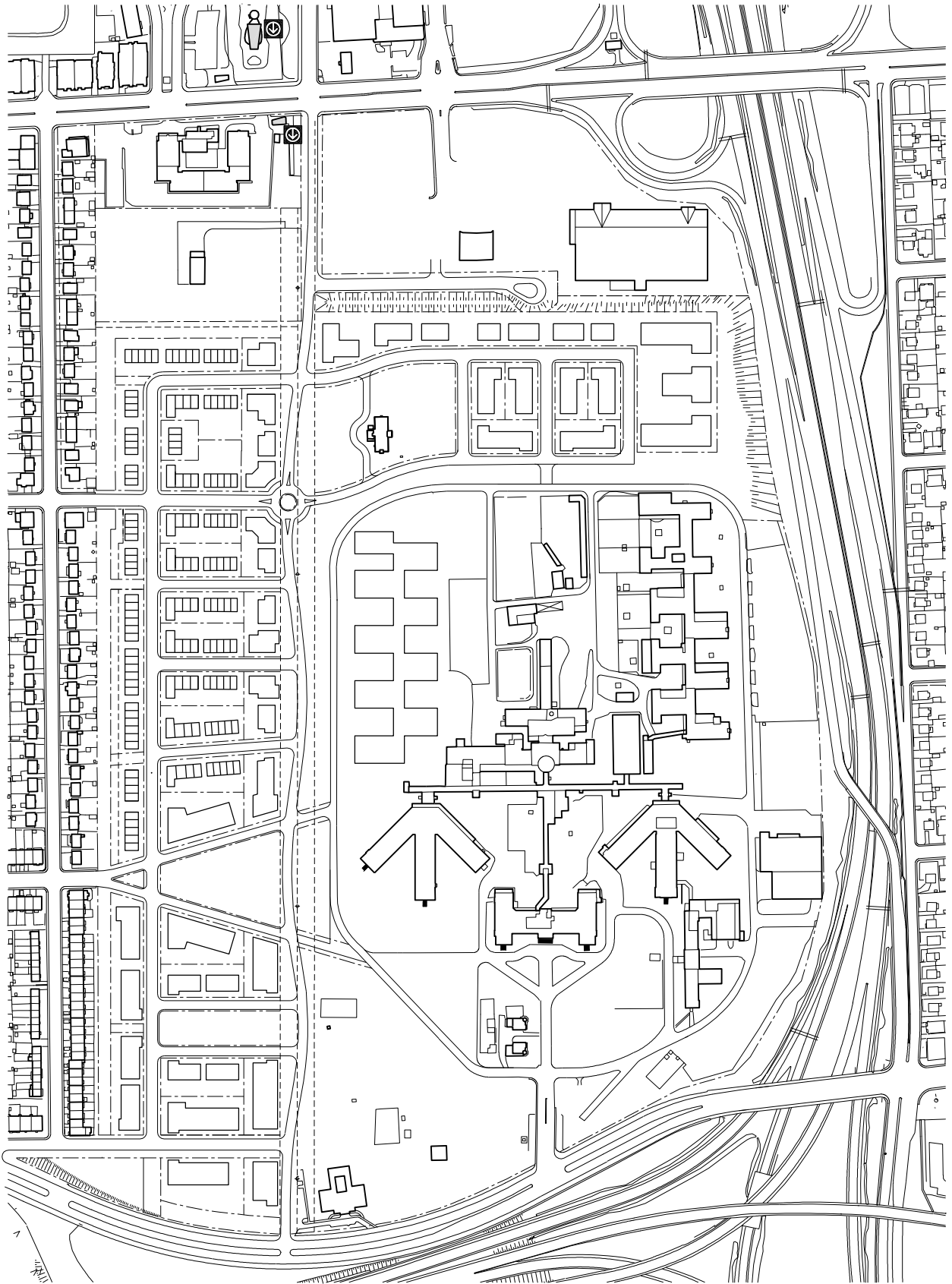
**Programme particulier
d'urbanisme du site de l'hôpital
Louis-H. Lafontaine**

PÉRIMÈTRE DU SITE

MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME
DOSSIER : 1031231001

--- Aire du programme particulier d'urbanisme

Ville de Montréal
Service du développement économique
et du développement urbain
Janvier 2003



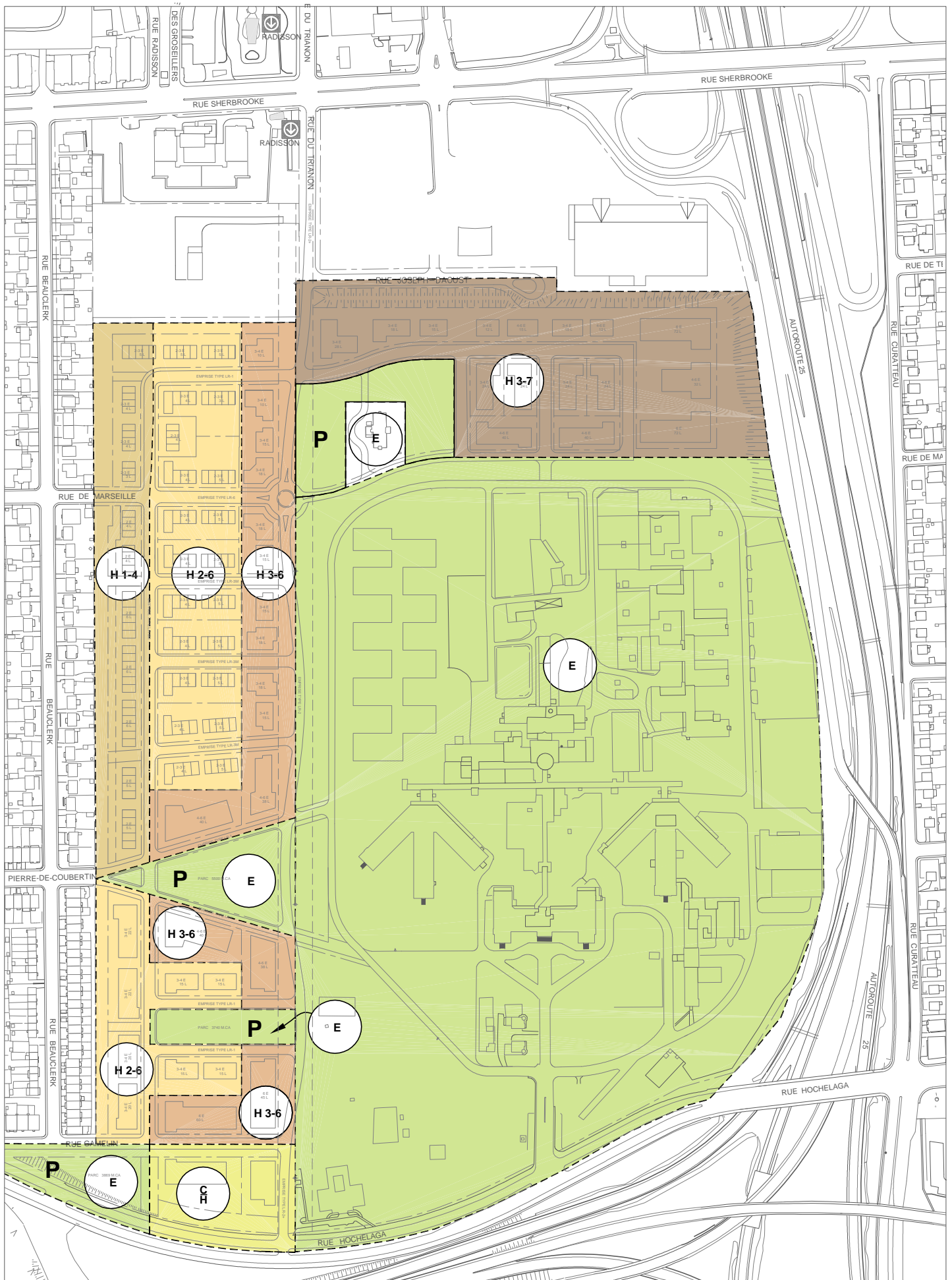
LOGEMENTS

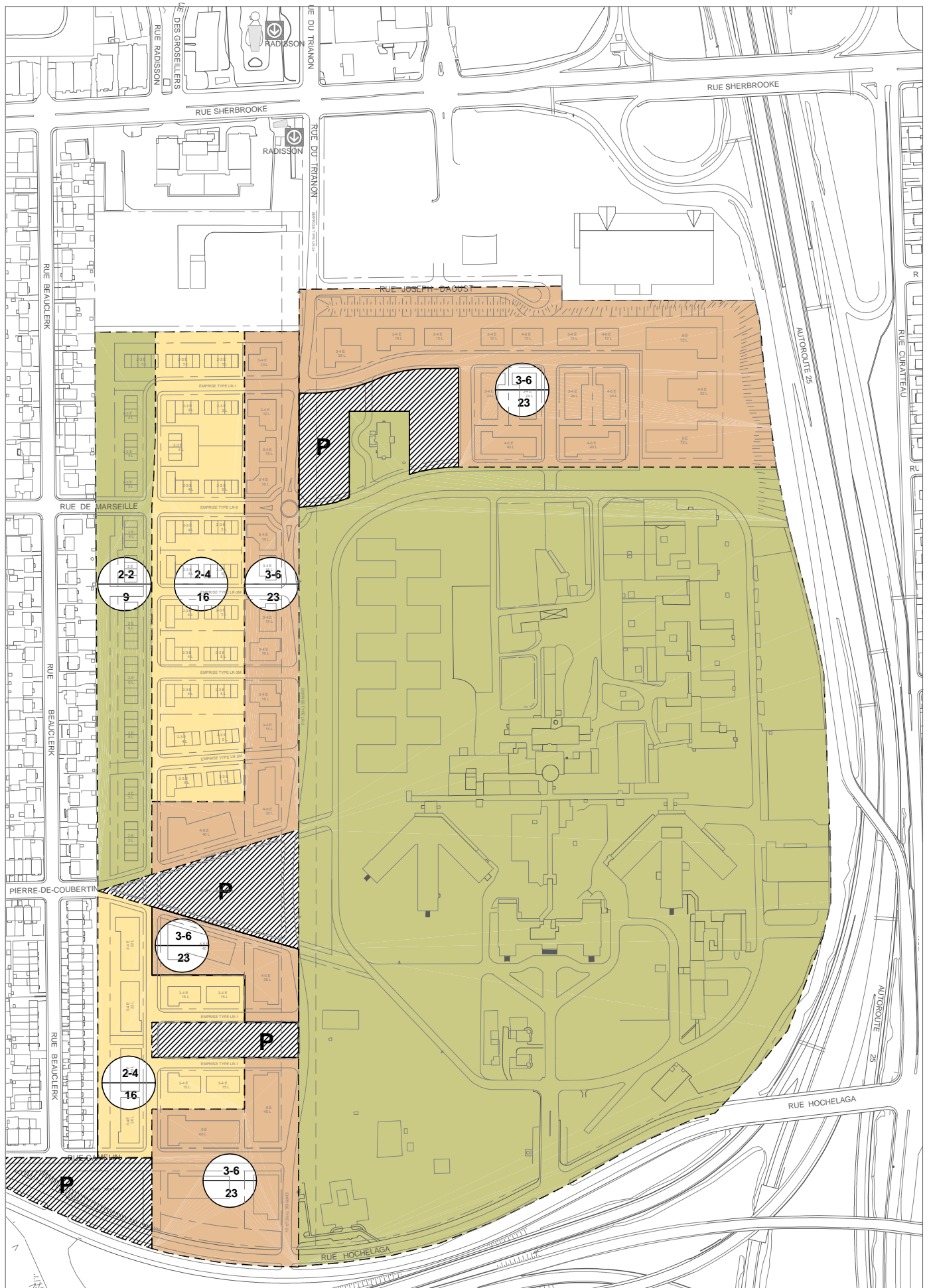
| | |
|------------------|-------|
| conciergeries | 437 L |
| multiplex | 587 L |
| maisons de ville | 145 L |

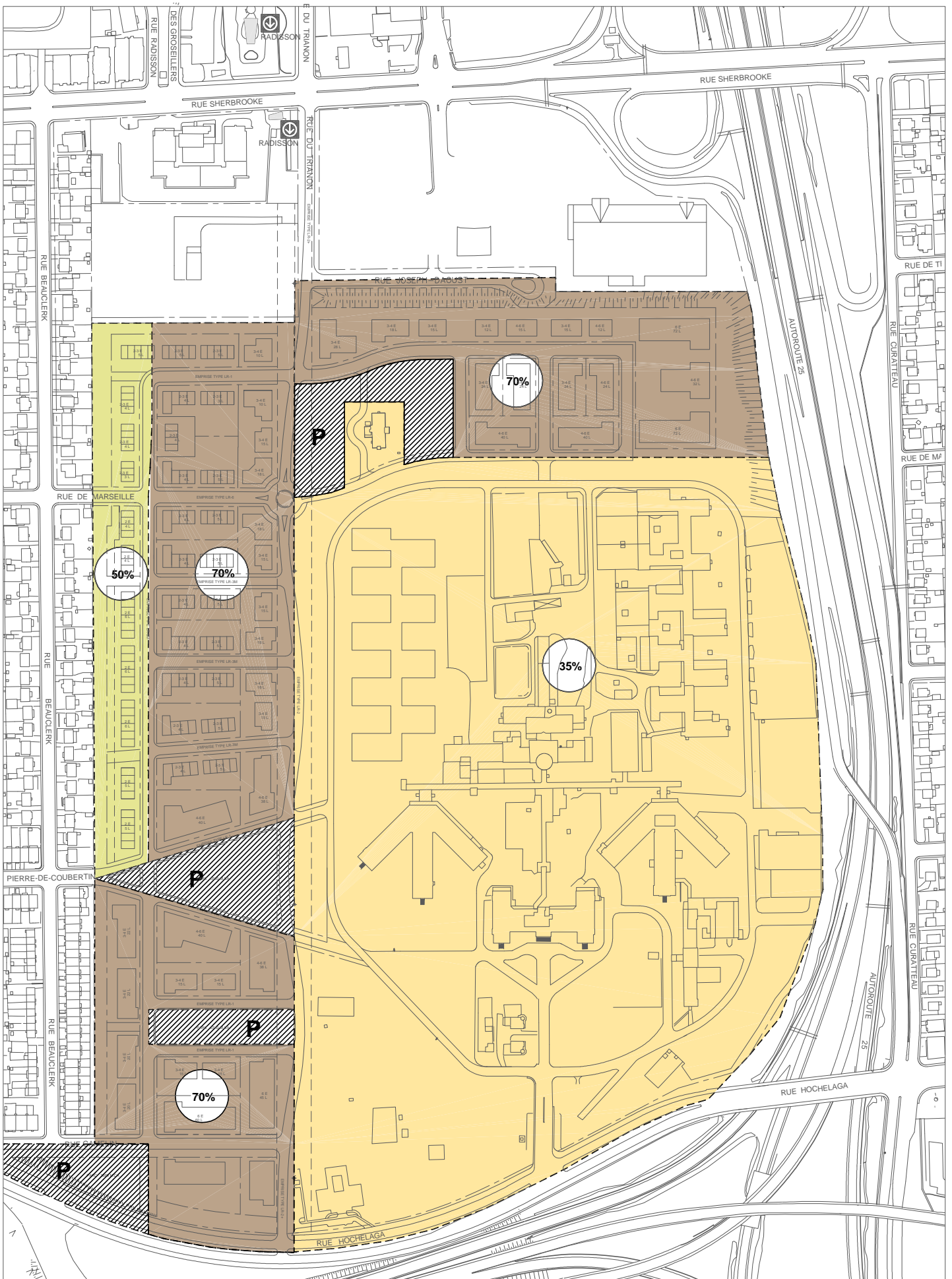
| | |
|--------------|----------------|
| Total | 1 169 L |
|--------------|----------------|

LÉGENDE:

| | |
|---------------------|-------|
| SERVITUDE | |
| LIMITE DE PROPRIÉTÉ | ----- |
| RUE | ———— |







TAUX D'IMPLANTATION