

Identification		Numéro de dossier : 1033241025
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	Adopter un projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal - Plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (CO92 03386) de manière à créer un secteur *F de hauteur de 58,5 mètres et de densité de 4,1 sur un emplacement localisé à l'est de la rue Légaré et au sud de la propriété des Soeurs de la Congrégation Sainte-Croix, sur le site de l'Hôpital Général Juif - 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine	

Contenu

Contexte

Selon les dispositions des articles 109 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1), le conseil municipal peut modifier le Plan d'urbanisme en suivant le processus prévu à cet effet.

Le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises étudie présentement une demande de modification du Plan d'urbanisme, afin de permettre la création d'un secteur particulier de hauteur et de densité. Cette modification est nécessaire pour autoriser un projet d'agrandissement du pavillon E (Cumming), localisé sur la propriété de l'Hôpital Général Juif - Sir Mortimer B. Davis (3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine). Cet agrandissement abriterait les services ambulatoires de l'hôpital, ainsi que des locaux de recherche clinique. Le bâtiment visé est localisé à l'est de la rue Légaré et au sud de la propriété des Soeurs de Sainte-Croix.

Actuellement, le pavillon E possède cinq étages. En 2001, la Ville a autorisé, par le règlement 01-304, l'agrandissement du pavillon E, afin qu'il atteigne une hauteur de 11 étages (dont un étage d'équipements mécaniques). L'adoption du projet en vertu de l'article 612a de l'ancienne Charte de la Ville de Montréal impliquait implicitement sa conformité au Plan d'urbanisme.

Les autorités de l'Hôpital Général Juif souhaiteraient maintenant porter cette hauteur à 13 étages (incluant un étage d'équipements mécaniques), soit deux étages de plus que ce qui a été autorisé en 2001, et 8 étages de plus qu'actuellement. La nouvelle procédure en vigueur dans la nouvelle charte exige de respecter le Plan d'urbanisme. Or, le projet prévu déroge en hauteur et en densité au Plan d'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

1992 : Adoption du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (CO92 03386).

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 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 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

Le conseil d'arrondissement de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce demande que le Plan d'urbanisme de Montréal soit modifié de manière à créer un secteur *F de 58,5 mètres (correspondant à une cote altimétrique de 142 mètres (n.m.m.)) et une densité de 4,1 sur un emplacement situé à l'angle nord-est de la rue Légaré et de l'avenue Bourret, au sud du terrain de la Congrégation des Soeurs de Sainte-Croix.

Cette demande de modification au Plan d'urbanisme est engendrée par un projet d'agrandissement du pavillon E sur le site de l'Hôpital Général Juif (voir dossier 1033241007).

Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal - Plan directeur de l'arrondissement 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 par le Plan d'urbanisme. Ainsi, le projet ne demande pas de modification aux aires d'affectation du Plan d'urbanisme.

Cependant, le feuillet intitulé *Limites de hauteur et de densité - Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce* du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal spécifie, à la note 5, que "La réglementation de zonage et de densité confirmera la hauteur et la densité des bâtiments actuels des secteurs désignés par la catégorie "Équipement collectif et institutionnel". Toute modification des paramètres de hauteur et de densité, qui fera suite à un accord de développement avec une institution, sera réputée conforme au Plan d'urbanisme".

Ce projet et la modification qu'elle engendre vont dans le même sens que l'objectif 2.4 du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal - Plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce qui vise à faciliter l'expansion des activités institutionnelles en concertation avec les institutions et dans l'intérêt de la population.

Cette intention de la Ville de négocier avec les principales institutions de chaque arrondissement des accords de développement visait à encadrer leurs futurs projets de développement ou d'agrandissement pour qu'elles démontrent une vision d'ensemble, permettant ainsi d'éviter l'analyse de dossiers à la pièce et faciliter 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 libellées de la manière suivante :

"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 :

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

Cependant, malgré les intentions soulevées dans le Plan directeur, celui-ci n'a pas fait l'objet d'une entente entre les autorités de la Ville de Montréal et celles de l'Hôpital Général Juif. En l'absence d'une telle entente, ce sont les bâtiments actuels de l'institution qui constituent la référence en matière de hauteur et qui déterminent la densité maximale.

Le projet d'agrandissement du pavillon E déposé (dossier 1033241007) déroge à ce titre tant à la hauteur qu'à la densité, puisqu'il dépasse de 10,33 mètres le bâtiment actuel le plus élevé, alors que la densité finale du projet, une fois l'agrandissement complété, sera de 4,1.

Principales caractéristiques du projet

- la construction de 8 étages au-dessus des 5 étages déjà existants du pavillon E;
- une hauteur finale sur la rue Légaré de 58,5 mètres (correspondant à la cote altimétrique 142 mètres (n.m.m.));
- 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.

Justification

Le Service de l'aménagement urbain et services aux entreprises est favorable à la modification au Plan d'urbanisme pour les raisons suivantes :

- cet agrandissement est acceptable 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;
- l'aire de limite de hauteur et de densité modifiée créant un secteur *F de hauteur de 58,5 mètres (correspondant à la cote altimétrique 142 mètres (n.m.m.)) et de densité de 4,1 est peu significative puisque les bâtiments actuels de l'institution constituent la référence, soit une cote altimétrique de 128 mètres (n.m.m.) (soit une hauteur de 44,4 mètres calculée à partir de la rue Légaré) et de densité de 3,56;
- ce projet concorde avec l'objectif 2.4 du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal - Plan directeur de l'arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce qui vise à faciliter l'expansion des activités insitutionnelles en concertation avec les institutions et dans l'intérêt de la population;
- 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 à la modification au Plan d'urbanisme induit par le projet

d'agrandissement du pavillon E.

Calendrier et étape(s) subséquentes(s)

- Transmission d'une copie certifiée conforme du projet de règlement et de la résolution par laquelle il est adopté :
 - o aux arrondissements de la Ville de Montréal et aux municipalités dont le territoire est contigu à celui de la Ville de Montréal;
 - o à la Communauté métropolitaine de Montréal.
- Tenue d'une assemblée publique par l'Office de consultation publique de Montréal.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet déroge au Plan d'urbanisme en regard des limites de hauteur et de densité, mais est admissible à une modification en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)