



Rapport de consultation publique

REDÉVELOPPEMENT DU SITE DE L'HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS

Projets de règlement P-16-082 et P-04-047-178

17 mai 2017



OFFICE
DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL



**REDÉVELOPPEMENT DU SITE
DE L'HÔPITAL DE MONTRÉAL
POUR ENFANTS**

**Projets de règlement P-16-082
et P-04-047-178**

Rapport de consultation publique

Le 17 mai 2017

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6
Tél. : 514 872-3568
Télécopieur : 514 872-2556
Internet : www.ocpm.qc.ca
Courriel : ocpm@ville.montreal.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2017

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2017

ISBN 978-2-924750-11-7 (imprimé)

ISBN 978-2-924750-12-4 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 17 mai 2017

Monsieur Denis Coderre
Maire de la Ville de Montréal
Monsieur Pierre Desrochers
Président du comité exécutif
Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1C6

Objet : Rapport de consultation publique sur le projet de Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants

Monsieur le Maire,
Monsieur le Président du comité exécutif,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur les projets de règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme de Montréal et à autoriser la construction d'un vaste ensemble immobilier sur l'ancien site de l'Hôpital de Montréal pour enfants (HME), dans le district Peter-McGill.

La consultation publique a soulevé beaucoup d'intérêt. Plus de 300 personnes ont participé aux diverses séances, tandis que la commission a reçu 58 mémoires ou opinions orales. Ce large tour d'horizon lui a permis de bien saisir les enjeux et les défis posés par le projet, tant en ce qui concerne ses éléments descriptifs qu'en matière d'intégration et d'impact sur le voisinage.

Le projet soumis à la consultation comprendrait la réalisation de plus de 1 400 logements en copropriété ou en location, dont 174 logements sociocommunautaires, ainsi qu'un hôtel, des espaces commerciaux et des espaces à bureaux. Six immeubles en hauteur, allant de 20 à 32 étages, seraient érigés. Un centre communautaire municipal s'y ajouterait, tandis que l'actuelle

place Henri-Dunant serait agrandie, notamment par la fermeture d'un tronçon de la rue Lambert-Closse, pour devenir le parc Henri-Dunant.

Il s'agit d'un projet majeur destiné à faire école à plusieurs titres. D'abord, parce que c'est le premier des ensembles hospitaliers devenus excédentaires par suite de la construction du CHUM et du CUSM à faire l'objet d'un projet de redéveloppement immobilier. Ensuite, par son envergure, puisqu'il vise à réaliser un véritable complexe urbain sur l'emplacement de l'ancien hôpital. Enfin, parce qu'en réponse à l'importante mobilisation de la part d'organismes et de résidents du district Peter-McGill, la proposition du promoteur comprend des composantes publiques cherchant à répondre aux attentes du milieu et de l'administration municipale.

Ces éléments, soit la construction de logements sociocommunautaires sur le site, l'intégration d'un centre communautaire destiné à desservir la population du quartier et l'aménagement d'un parc public constituant, selon la commission, des avancées positives.

Néanmoins, elle constate, à l'instar de plusieurs participants, que la construction de six tours de grande taille rend ardue l'insertion du projet immobilier dans son environnement bâti. Elle retient également l'argument maintes fois évoqué sur la trop petite superficie du futur parc Henri-Dunant, qui pourra difficilement combler les besoins du milieu, notamment pour les activités sportives et récréatives des jeunes, des familles et des aînés du quartier.

Enfin, elle note que le projet s'éloigne aussi des intentions municipales exprimées dans la Stratégie centre-ville ou encore dans le PPU du Quartier des grands jardins quant à l'accueil des familles et à l'aménagement de milieux de vie conviviaux pour assurer la redynamisation du centre-ville.

La commission salue l'initiative du promoteur en vue de chercher à répondre aux attentes du milieu et prend acte de l'accueil généralement favorable au changement de vocation, tout en recommandant que le changement d'usage soit assujéti à une révision de certaines composantes du projet. Elle formule ensuite des recommandations, notamment celles de diminuer le gabarit général du projet immobilier, d'agrandir le futur parc public, et de prioriser le logement familial dans la tour sociocommunautaire, trois aspects importants qui pourront servir de base à la reconfiguration d'un projet mieux calibré.

La commission estime que remanié, le projet immobilier peut devenir un exemple, aussi bien par ses composantes sociales et communautaires complétant le volet privé que par l'approche privilégiée de collaboration avec le milieu tout au long du processus. Il s'agit d'une façon novatrice de refaire la ville sur elle-même, un défi qu'aura à relever de plus en plus la Ville de Montréal, notamment en son centre-ville.

L'Office rendra ce rapport public le 31 mai 2017, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Dominique Ollivier

DO/II

c. c. Monsieur Russell Copeman, responsable de l'OCPM



TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	1
1. Le projet.....	3
1.1 Le site	3
1.2 Le projet immobilier	5
1.3 Le caractère patrimonial.....	7
1.4 Les impacts du projet.....	9
1.5 L'encadrement règlementaire du projet	10
1.5.1 Le Plan d'urbanisme de Montréal.....	10
1.5.2 Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins	11
1.5.3 Les projets de règlement soumis à la consultation	11
1.6 Les politiques municipales ayant une incidence sur le projet.....	13
1.6.1 La Stratégie centre-ville	13
1.6.2 La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels	14
1.7 L'avis des instances consultatives.....	15
1.7.1 Le comité consultatif d'urbanisme (CCU)	15
1.7.2 Le Comité Jacques-Viger (CJV).....	16
2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants.....	17
2.1 Le changement de vocation du site et le contexte entourant la vente de l'ancien hôpital	19
2.2 Les bâtiments existants et les éléments de commémoration.....	20
2.3 Le gabarit du projet immobilier et son traitement architectural	21
2.3.1 La hauteur et la densité	21
2.3.2 Le traitement architectural.....	24
2.4 L'offre en logements et les typologies proposées.....	25
2.5 Le parc public et les espaces paysagers.....	27
2.6 Le centre communautaire Peter-McGill	30

2.7	La circulation dans et à proximité du site.....	31
2.8	Les nuisances au moment des travaux et les enjeux environnementaux.....	32
2.9	L'école primaire publique.....	33
2.10	Le suivi durant et après la construction.....	34
2.11	Précisions de la part du promoteur.....	35
3.	L'analyse de la commission.....	37
3.1	Le cadre de référence.....	37
3.2	Le projet dans le contexte plus large de la planification territoriale du centre-ville.....	38
3.2.1	Des espaces hospitaliers excédentaires à disposer.....	38
3.2.2	Les termes et conditions de redéveloppement.....	38
3.2.3	Les documents de planification.....	39
3.3	Le milieu d'insertion.....	40
3.3.1	Les besoins des familles.....	40
3.3.2	Les besoins en services et équipements collectifs, notamment scolaires, de santé et récréatifs.....	41
3.4	L'examen du projet et les recommandations de la commission.....	41
3.4.1	Le changement de vocation du site.....	42
3.4.2	Les bâtiments existants.....	43
3.4.3	Le gabarit proposé.....	44
3.4.4	Les composantes du projet de redéveloppement.....	48
3.4.5	Le parti architectural et les éléments de commémoration.....	56
3.4.6	Les nuisances et le suivi durant et après la construction.....	58
3.4.7	Le transport, la circulation et le stationnement.....	59
	Conclusion.....	63
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	65
	Annexe 2 – La documentation.....	69
	Annexe 3 – Projet de règlement P-16-082.....	75
	Annexe 4 – Projet de règlement P-04-047-178.....	81

Introduction

Le 20 décembre 2016, le conseil municipal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de tenir des audiences publiques sur les deux projets de règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex dans l'arrondissement de Ville-Marie. Détenue par deux promoteurs immobiliers, la propriété occupe le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, vendu en 2016 par le gouvernement du Québec.

La commission, formée de Mme Hélène Laperrière, Mme Danielle Landry et M. Arlindo Vieira, a tenu une séance d'information publique le 21 février 2017 aux locaux de l'OCPM et trois séances d'audition des opinions les 20 et 21 mars 2017 au même endroit.

L'avis public annonçant la consultation est paru le 6 février 2017. À cette date, la documentation relative au projet a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM ainsi que sur son site Internet. D'autres actions ont été entreprises : publicité sur les réseaux sociaux, courriels, etc. Plus de 1 500 dépliants ont été distribués dans le secteur concerné par la consultation publique, soit dans un quadrilatère délimité par la rue Sherbrooke au nord, l'autoroute Ville-Marie au sud, la rue Guy à l'est et l'avenue Greene, à Westmount, à l'ouest. Plus de 300 participants ont assisté aux séances de consultation publique et 293 personnes ont visionné, en direct ou en différé, la vidéo des présentations effectuées au cours de la séance d'information.

Dans ses efforts de diffusion de l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités et les partagent. Chacune des consultations est annoncée aux abonnés de l'infolettre (plus de 3 000) ainsi qu'aux abonnés Facebook (plus de 8 000) et Twitter (plus de 2 000). Les réseaux sociaux de l'Office permettent aussi de faire des rappels avant les séances publiques et de suivre l'évolution des consultations, par exemple, lors de l'annonce de séances supplémentaires ou de la mise en ligne de nouveaux documents ou d'outils de visualisation des projets.

Le présent rapport comporte trois chapitres. Le premier chapitre permet de mettre en contexte le projet immobilier et les deux projets de règlement le rendant possible. Le deuxième chapitre rassemble les préoccupations et les opinions exprimées par les participants au cours du processus de consultation. Enfin, le troisième chapitre du rapport est consacré aux constats et à l'analyse de la commission, de même qu'à ses recommandations sur les divers volets du projet.

La commission destine son rapport aux élus municipaux afin de leur communiquer les préoccupations citoyennes et de contribuer, par son analyse, à la prise de décision quant aux enjeux soulevés par la présente consultation.

Le rapport est également rendu public pour que les citoyens se l'approprient et y trouvent un instrument de suivi utile au-delà du présent exercice de consultation. Rappelons enfin que toute la documentation reçue et produite, y compris les transcriptions des séances publiques, est disponible sur le site Web de l'OCPM.

1. Le projet

1.1 Le site

L'ancien site de l'Hôpital de Montréal pour enfants (HME) occupe un îlot délimité par la rue Tupper au nord, le boulevard René-Lévesque au sud, l'avenue Atwater à l'ouest, et les rues Lambert-Closse et du Sussex à l'est. Il est bordé du côté est par deux espaces publics en enfilade, la place Henri-Dunant et le parc Hector-Toe-Blake. Le square Cabot récemment réaménagé et abritant un édicule de la station de métro Atwater jouxte le site sur son flanc nord.

La vocation hospitalière de l'endroit y était présente depuis la fin du XIX^e siècle. C'est, en effet, en 1880 que le premier bâtiment du « Western Hospital of Montreal » fut érigé sur le site. Il s'agissait de l'aile Mills, disparue depuis. Par la suite, l'institution poursuivit son expansion à travers une succession de nouvelles constructions ou d'agrandissements pour devenir, avec l'hôpital Sainte-Justine, l'un des deux principaux hôpitaux pédiatriques de Montréal.

En 1997, l'HME s'associe à l'Hôpital Royal Victoria, à l'Hôpital général de Montréal et à quelques autres établissements pour former le Centre universitaire de santé McGill (CUSM), qui entreprit de construire un nouveau complexe hospitalier plus à l'ouest, sur le site Glen. En mai 2015, il met fin à ses activités sur le site de la rue Tupper et déménage dans les nouvelles installations du CUSM. Le terrain et les bâtiments, devenus vacants, sont alors mis en vente. Un groupe de promoteurs en fait l'acquisition l'année suivante.

La superficie du terrain occupé par l'ancien hôpital est de 13 994 mètres carrés¹. Six bâtiments, construits à différentes époques entre 1919 et 1973, s'y déploient. Ces constructions occupent le côté ouest du site, tandis qu'un stationnement de surface occupe une bonne partie du côté est. La hauteur de ces bâtiments est variable, allant de trois à treize étages. Au total, ils représentent une superficie de plancher de 47 100 mètres carrés².

Le site de l'ancien hôpital est localisé pour l'essentiel dans l'arrondissement de Ville-Marie, au sein du district Peter-McGill³. Toutefois, la pointe sud-ouest, à l'angle du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Atwater et correspondant à quelque 8 % de l'emplacement, est située à l'intérieur des limites de la ville de Westmount.

¹ *Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants*, doc. 3.1, p. 72. Il s'agit de la superficie avant l'acquisition envisagée de trois parcelles de terrain appartenant au domaine public.

² *Idem*, p. 15

³ Au plan administratif, le district Peter-McGill s'étend sur la portion ouest de l'arrondissement de Ville-Marie. Il est délimité à l'est par la rue University et le boulevard Robert-Bourassa, à l'ouest par l'avenue Atwater, au nord par le parc du Mont-Royal qu'il englobe, et au sud par l'autoroute Ville-Marie et la rue Notre-Dame. Plusieurs des intervenants entendus par la commission parlent plutôt du « quartier Peter-McGill » pour désigner la même entité. Dans son rapport, celle-ci utilisera plutôt cette dernière appellation.

**Figure 1 : l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants
Vue à partir de l'intersection du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Atwater**



Source : document 3.1

Figure 2 : les six ailes ou pavillons de l'ancien hôpital



Source : document 3.1, page 5

1.2 Le projet immobilier

Le projet immobilier déposé dans le cadre de la présente consultation publique a été rendu public le 15 décembre 2016. Deux promoteurs y sont impliqués : M. Philip Kerub et Devimco Immobilier. Toutefois, c'est l'entreprise Devimco qui le pilote, avec l'appui de diverses firmes professionnelles.

Ce projet immobilier prévoit la démolition de la quasi-totalité des ailes de l'ancien hôpital, à l'exception du pavillon F, c'est-à-dire l'ancienne résidence des infirmières datant de 1919 et localisée à l'angle de l'avenue Atwater et du boulevard René-Lévesque, en bonne partie à Westmount (Figure 2). Le projet de remplacement consisterait en un vaste complexe multifonctionnel dont les caractéristiques seraient les suivantes :

- Quelques 1 425 unités de logement (locatifs, en copropriété, sociaux et communautaires) seraient réalisées, ainsi qu'un hôtel d'environ 250 chambres, des espaces commerciaux et des espaces à bureaux.
- Six immeubles en hauteur, de 20 à 32 étages seraient érigés. Trois de ces tours feraient face au square Cabot, le long de la rue Tupper. La première, à l'intersection de l'avenue Atwater et de la rue Tupper, serait de 32 étages (120 mètres); elle comporterait deux étages commerciaux, 18 étages de bureaux et 12 étages d'hôtellerie⁴. Les tours 2 et 3, toutes deux de 27 étages (95 mètres), accueilleraient des logements en copropriété. Ces trois tours reposeraient sur un basilaire de deux niveaux. Trois autres tours borderaient le boulevard René-Lévesque : les tours 4 et 5, hautes de 28 et de 24 étages, accueilleraient des logements locatifs, tandis que la tour 6, de 20 étages (65 mètres) et adjacente à l'ancienne résidence des infirmières, abriterait des logements sociocommunautaires. Cette dernière serait administrée par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM). Elle comprendrait 174 logements : 156 destinés à des personnes âgées en légère perte d'autonomie et 18 logements familiaux⁵. Un stationnement de plus de 550 places prendrait place en sous-sol.
- Un centre communautaire municipal, le « Centre Peter-McGill », serait construit le long du boulevard René-Lévesque, à même un basilaire de deux niveaux sur lequel reposeraient les deux tours locatives. Il abriterait notamment une salle de spectacle, une bibliothèque communautaire, des salles polyvalentes pour l'organisation d'activités culturelles et physiques ainsi qu'un laboratoire culinaire pour des activités de cuisine collective et une halte-garderie. Ce centre communautaire aurait une superficie totale

⁴ M. Brian Fahey, doc. 7.1, p. 19, L. 562-563

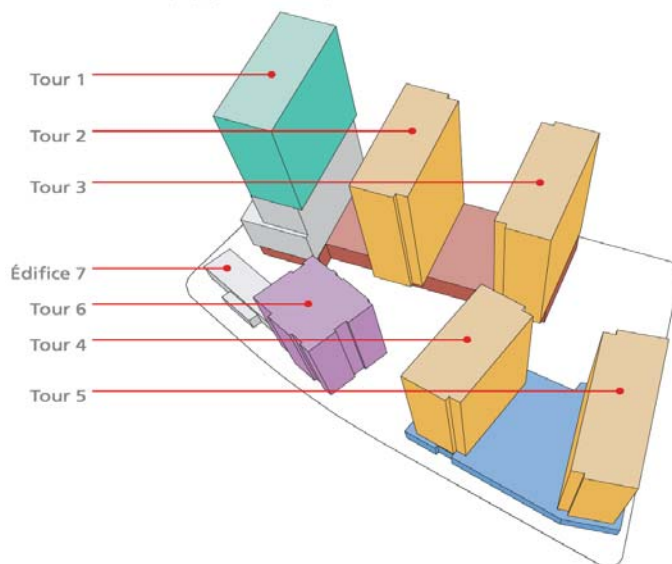
⁵ M. Marcellin Hudon, doc. 7.1, p. 37, L. 1102-1105

de 5 500 mètres carrés. Au cours de la soirée d'information du 21 février dernier, il a été indiqué qu'il serait également doté d'un café communautaire⁶.

- Des espaces verts et un parc public seraient aménagés. Au total, ils occuperaient 37 % de la superficie totale du site⁷, selon le promoteur. D'une part, des espaces paysagers dans l'axe est-ouest et localisés entre les tours bordant la rue Tupper et celles longeant le boulevard René-Lévesque; ces espaces seraient privés, mais ouverts au public durant la journée. De l'autre, un parc public de juridiction municipale, le parc Henri-Dunant, d'une superficie de 2 130 mètres carrés, serait réalisé sur un nouveau quadrilatère situé au nord-est de l'emplacement. Il correspondrait à 13 % de l'îlot et intégrerait l'actuelle place Henri-Dunant, de même qu'un tronçon de la rue Lambert-Closse qui serait fermée. Le parc Henri-Dunant serait prolongé par un parvis d'un peu plus de 500 mètres carrés faisant face au centre Peter-McGill⁸.

Au total, le projet immobilier représente une superficie totale de 133 700 mètres carrés⁹, incluant l'ancienne résidence des infirmières et les espaces commerciaux. Sa réalisation s'étendrait sur quelques années, mais les premières constructions (le stationnement souterrain, les tours 1, 5 et 6 et le centre communautaire) pourraient débiter 12 mois après l'adoption des modifications règlementaires attendues, une fois complétés les travaux relatifs à la démolition et à la préparation du site.

Figure 3 : le projet de redéveloppement



Source : document 3.1, page 32

⁶ Mme Sophie Mayes, doc. 7.1, p. 105, L. 3169-3170

⁷ M. Brian Fahey, séance d'information du 21 février 2017, doc. 7.1, p. 18, L. 535, et p. 82, L. 2455-2467

⁸ Réponse du promoteur à la question 13 de la commission, doc. 6.6

⁹ Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, doc. 3.1, p. 72

Figure 4 : le projet de redéveloppement

Source : document 3.1, page 26

Les Figures 3 et 4 illustrent le projet immobilier selon deux angles. Il faut cependant noter que la disposition des bâtiments a été quelque peu modifiée depuis. L'ancienne résidence des infirmières serait dorénavant détachée de la tour 6 afin d'en conserver le caractère pavillonnaire¹⁰.

1.3 Le caractère patrimonial

Un dossier documentaire sur l'évolution historique du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants a été réalisé par la firme Brodeur Consultants pour le compte du promoteur¹¹. Il comporte notamment un ensemble de fiches descriptives sur les différentes composantes de l'institution et précise son statut patrimonial.

Le site de l'hôpital est localisé dans un secteur à valeur exceptionnelle selon le Plan d'urbanisme de Montréal et dans le secteur d'intérêt patrimonial du Village Shaughnessy.

¹⁰ Réponse du promoteur à la question 3 de la commission, doc. 6.6

¹¹ Brodeur consultants, *Dossier documentaire sur l'évolution physique et historique présenté à Devimco Immobilier inc*, doc. 3.7

L'ancien hôpital lui-même est désigné au Plan d'urbanisme de Montréal comme un « immeuble de valeur patrimoniale intéressante ». Toutefois, il ne comporte aucun statut de protection patrimoniale au sens de la Loi sur le patrimoine culturel du Québec (LPC)¹².

Pour sa part, le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins (2011) identifie le site de l'hôpital et ses bâtiments comme un « *ensemble immobilier à recycler ou à réaménager*¹³ ».

Par ailleurs, l'ancienne résidence des infirmières (l'aile F, dont la construction remonte à 1919) est un immeuble « exceptionnel », soit de catégorie 1 selon le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de la Ville de Westmount¹⁴.

Cela étant et, à l'exception de l'aile F, le projet implique la démolition de tous les pavillons de l'ancien hôpital. Selon le Sommaire décisionnel produit par l'arrondissement de Ville-Marie, « *Les raisons qui justifient la démolition de ces bâtiments découlent de l'importance et de la qualité du projet de remplacement, mais également de l'incompatibilité de conception de cet ancien hôpital avec le programme mixte proposé. Les structures, les dimensions, les ouvertures et l'implantation sont inadaptées aux occupations institutionnelles, commerciales et résidentielles proposées*¹⁵. »

À la demande de l'arrondissement, un énoncé d'intérêt patrimonial a été produit¹⁶. Dans le cadre de cette démarche, un dossier documentaire a été réalisé sur l'évolution physique et historique du site. Selon l'énoncé, l'intérêt patrimonial de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants repose sur ses valeurs paysagères urbaines, historiques, architecturales, artistiques et sociales. Le Sommaire décisionnel de l'arrondissement en conclut que certains éléments du décor existant, comme les deux bas-reliefs d'Henri Hébert, devraient être intégrés au projet à des fins commémoratives, tandis que l'enveloppe de l'ancienne résidence des infirmières, de style néo-classique – il s'agit de l'édifice 7, selon la Figure 3 – devrait être restaurée et intégrée au nouveau complexe immobilier¹⁷.

Par ailleurs, le promoteur a déposé une évaluation structurale des pavillons « F » et « D », effectuée par la firme Beaudoin Hurens. Le pavillon « D » est l'immeuble de 11 étages, d'inspiration Art déco, situé en face du square Cabot. Selon l'étude, « *le coût des grands travaux de charpente afin de rendre le bâtiment fonctionnel pour l'usage résidentiel et conforme aux dernières normes pour la protection sismique dépasserait la somme des coûts*

¹² Arrondissement de Ville-Marie, Énoncé de l'intérêt patrimonial, ancien Hôpital de Montréal pour enfants, doc. 4.2, p. 2

¹³ PPU du Quartier des grands jardins, doc. 5.2, p. 29, plan 6

¹⁴ Brodeur consultants, Dossier documentaire sur l'évolution physique et historique présenté à Devimco Immobilier inc, doc. 3.7, p. 23

¹⁵ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 2

¹⁶ Arrondissement de Ville-Marie, Énoncé de l'intérêt patrimonial, ancien Hôpital de Montréal pour enfants, doc. 4.2

¹⁷ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 2

*pour sa démolition et la construction d'un nouveau bâtiment multiétage dans la même implantation*¹⁸. » Une seconde étude, transmise par la suite, confirme cette assertion¹⁹.

1.4 Les impacts du projet

Traitant tour à tour de la présence d'amiante, de la circulation, des vents, des arbres existants et de l'ensoleillement, diverses études d'impact et analyses ont été réalisées pour le compte du promoteur. Elles sont déposées dans la section 3 du dossier de consultation disponible sur le site de l'OCPM.

La firme Sanexen a été mandatée pour effectuer la caractérisation et la localisation des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante dans les pavillons de l'ancien hôpital²⁰. Selon les inspections réalisées entre décembre 2015 et mars 2016, le rapport de la firme conclut que *« le bâtiment en cause est constitué, en certains endroits, de matériaux contenant des fibres d'amiante*²¹ ». Il recommande l'enlèvement de ces matériaux selon les méthodes appropriées, *« et ce, dans tous les pavillons de ce bâtiment si des travaux de démolition et/ou de rénovation doivent être entrepris*²². »

La firme Beaudoin Hurens a réalisé deux études d'impact sur la circulation. La première remonte à juillet 2016. La deuxième, effectuée à partir de données basées sur la version finale du projet immobilier, a été déposée en novembre 2016²³. La conclusion de cette seconde étude est la suivante : *« Les résultats des analyses de circulation démontrent que moyennant des accès bien aménagés ainsi que des interventions au niveau du minutage des feux de circulation aux intersections de l'avenue Atwater avec la rue Tupper et le boulevard René-Lévesque, des conditions futures de circulation comparables à la situation actuelle sont anticipées dans le secteur. Ainsi, le projet de redéveloppement du site de l'ancien hôpital pour enfants n'aura pratiquement pas d'impacts sur les déplacements du secteur*²⁴. »

La firme Lasalle/NHC a déposé une étude d'impact éolien en novembre 2016. Il s'agissait d'une étude sur modèle numérique visant à évaluer l'impact du projet sur le régime des vents dans l'espace public adjacent²⁵. Selon cette analyse, *« Les résultats de l'étude de modélisation numérique montrent que, dans l'ensemble, l'implantation du projet dans le quartier n'a pas d'impact majeur pour les vents de secteur OSO (ouest-sud-ouest). Seules la rue Tupper et l'intersection de l'avenue Atwater et du boulevard René-Lévesque sont sujettes à*

¹⁸ Beaudoin Hurens, *Hôpital pour enfants de Montréal, Évaluation structurale des blocs « D » et « F »*, doc. 3.4, p. 5

¹⁹ WSP, *Évaluation structurale du Bloc « D »*, doc. 3.9

²⁰ Sanexen, *Caractérisation des matériaux – amiante—pour le bâtiment situé au 2300 rue Tupper, Montréal*, doc. 3.3

²¹ Idem, doc. 3.3, p. 42

²² Idem, doc. 3.3, p. 42

²³ Beaudoin Hurens, *Étude d'impact sur la circulation*, documents 3.5 et 3.5.1

²⁴ Idem, doc. 3.5.1, p. 20

²⁵ Lasalle/NHC, *Étude sur modèle numérique des impacts éoliens*, doc. 3.6

l'augmentation des facteurs de survitesses. En direction NNE (nord-nord-est) la vitesse des vents au niveau des piétons est significativement augmentée sur une grande partie du secteur à l'étude à cause des rabattements des vents en hauteur par les façades est des tours 3 et 5. Les survitesses les plus importantes ont été calculées le long du boulevard René-Lévesque. Signalons que l'ajout de balcons le long des façades est des tours 3 et 5 permettrait de réduire les impacts des rabattements²⁶. »

La firme Nadeau Foresterie Urbaine a été mandatée pour caractériser les ressources existantes en arbres sur l'emplacement de l'ancien hôpital et sur la place Henri-Dunant. Au total, 51 arbres de douze espèces différentes ont été inventoriés. La plupart de ces arbres seraient en bonne santé. Par contre, la valeur de conservation de plus des trois quarts d'entre eux serait faible²⁷.

Outre les études mentionnées ci-dessus, le document de présentation du projet contient une étude d'ensoleillement réalisée à l'équinoxe, entre 8 h et 17 h. Celle-ci compare au moyen d'une simulation l'impact du projet immobilier par rapport à la situation actuelle et par rapport à un projet théorique dont la hauteur maximale serait de 80 mètres²⁸. Enfin, l'impact du projet sur certaines vues protégées à partir du mont Royal fait également l'objet d'illustrations dans le document de présentation²⁹.

1.5 L'encadrement règlementaire du projet

1.5.1 Le Plan d'urbanisme de Montréal

Diverses dispositions du Plan d'urbanisme de Montréal se rapportent au projet³⁰. C'est ainsi, comme on l'a vu plus haut, que le site fait partie d'un « secteur de valeur exceptionnelle », couvrant la quasi-totalité du centre-ville. Cette désignation reflète l'orientation 3 du Plan d'urbanisme visant un centre-ville prestigieux, convivial et habité. Cette orientation comporte divers objectifs, dont celui d'accroître le dynamisme résidentiel du Centre (objectif 6), d'en consolider la vocation résidentielle (action 6.2) et d'en assurer une qualité supérieure de l'architecture et des aménagements (action 7.1).

²⁶ Lasalle/NHC, *Étude sur modèle numérique des impacts éoliens*, doc. 3.6, p. 20; voir également l'explication de M. Bruno Collin, représentant de l'arrondissement, lors de la soirée d'information du 21 février, doc. 7.1, p. 9, L. 255 à 280

²⁷ Nadeau Foresterie Urbaine, *Inventaire qualitatif des arbres*, doc. 3.8

²⁸ *Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants*, doc. 3.1, p. 60, 66 et 67. Voir aussi le document 4.5.1. Il s'agit d'un extrait vidéo de la présentation de l'arrondissement du 21 février dernier qui illustre également l'impact du projet immobilier sur l'ensoleillement du secteur.

²⁹ *Idem*, p. 68-70

³⁰ Plan d'urbanisme de Montréal, Partie 1, doc. 5.4

1.5.2 Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins

Un programme particulier d'urbanisme, une fois adopté, devient une composante du Plan d'urbanisme. C'est le cas du PPU du Quartier des grands jardins³¹. Il s'agissait d'une planification détaillée portant sur la portion ouest du centre-ville, de la rue Guy jusqu'aux limites de Westmount. Il a été adopté en septembre 2011, à la suite d'une consultation publique tenue par l'OCPM.

L'un des objectifs de ce PPU est d'améliorer le potentiel de développement résidentiel de cette portion du territoire montréalais. Il propose notamment de « *consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires*³² », ce qui se traduit par l'augmentation du nombre d'espaces verts et de services de proximité, mais aussi par le soutien au développement d'une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins de clientèles variées. Le PPU souscrit à la qualité du design et de la construction des immeubles résidentiels en soumettant tout nouveau projet de construction à l'approbation préalable d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Plus spécifiquement, le PPU préconise la mise en valeur du secteur du square Cabot, qui présentait alors des signes de détérioration. Diverses mesures ont été mises de l'avant à cette fin, notamment l'intensification de l'usage résidentiel et une augmentation de la densité autour du square. Par ailleurs, le PPU appuie la conversion de l'ensemble de l'Hôpital de Montréal pour enfants et le développement immobilier du domaine des Franciscains³³. Enfin, il propose de créer le « Jardin de l'hôpital » à proximité de l'emplacement de l'HME, à partir du remembrement de la place Henri-Dunant, de la rue Lambert-Closse et d'une partie du terrain même de l'HME³⁴.

1.5.3 Les projets de règlement soumis à la consultation

Pour que le projet immobilier se réalise, des modifications au Plan d'urbanisme de Montréal et au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie sont nécessaires. Ces modifications font l'objet des deux projets de règlement à l'étude.

- Le projet de règlement P-04-047-178, « *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal* »

Celui-ci propose trois modifications au Plan. La première est requise pour augmenter la hauteur maximale autorisée sur le site de 80 mètres à 120 mètres, soit l'équivalent de 32 étages, c'est-à-dire la hauteur de la tour la plus élevée parmi celles projetées. La seconde est nécessaire pour remplacer l'affectation du site, de « grand équipement institutionnel » à « secteur mixte ».

³¹ Arrondissement de Ville-Marie, *Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins*, doc. 5.2

³² Idem, doc. 5.2, p. 30

³³ Idem, doc. 5.2, p. 45

³⁴ Idem, p. 47, plan 8; voir aussi le plan 6 à la p. 29

Enfin, la troisième modification porte sur la carte des parcs pour le site de l'ancien hôpital, afin d'épouser les nouveaux contours du parc Henri-Dunant reconfiguré.

- Le projet de règlement P-16-082 modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, intitulé : « *Règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex* »

Le projet immobilier nécessite également des modifications au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie. Le projet de règlement P-16-082, soumis à la consultation publique en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, rendrait possible la démolition de tous les bâtiments actuels, sauf l'ancienne résidence des infirmières. En outre, il autoriserait diverses dérogations, notamment :

- L'usage du site serait modifié. Celui-ci est actuellement zoné « Équipement collectif et institutionnel »; le règlement proposé permettrait plutôt les usages de la catégorie M.7C, ce qui comprend l'habitation ainsi que des commerces et services de moyenne intensité.
- La hauteur maximale autorisée, actuellement de 80 mètres, serait relevée. Le règlement propose un rehaussement équivalant à la hauteur des édifices proposés par le projet immobilier. Par ailleurs, la densité maximale de construction autorisée en vertu de la réglementation actuelle, ou coefficient d'occupation du sol (COS), qui est de 9, serait maintenue.
- L'usage de cafés-terrasses serait permis sans limites de superficie au sol, ainsi que sur les toits.
- Le nombre total d'espaces de stationnement proposés est conforme à la réglementation. Toutefois, il pourrait être dérogatoire dans les premières phases du projet, et n'être conforme qu'une fois toutes les unités construites.

Le Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie énonce une série de critères encadrant l'évaluation de tout projet quand celui-ci en est rendu à l'étape de la demande de permis. Le projet de règlement à l'étude y ajoute quatorze critères supplémentaires d'évaluation, concernant le traitement architectural, celui des façades, l'aménagement paysager, les espaces libres extérieurs, etc.

1.6 Les politiques municipales ayant une incidence sur le projet

1.6.1 La Stratégie centre-ville

Cette politique municipale est en cours d'élaboration. Un document de consultation a été rendu public à la fin du printemps 2016. Une consultation publique a eu lieu l'automne dernier, sous l'égide de l'OCPM. La version finale de la Stratégie, accompagnée d'un plan d'action, devrait être adoptée à la fin de l'année 2017³⁵.

Le document de consultation comporte des orientations stratégiques pour l'ensemble du territoire. Y sont déployées des propositions d'interventions couvrant tous les champs de compétences de la Ville, cherchant notamment à orienter la croissance urbaine vers le cœur de la région métropolitaine en densifiant en priorité le territoire du centre-ville.

L'un des axes de la Stratégie vise à favoriser le développement de milieux de vie complets et inclusifs. Pour ce faire, diverses orientations sont mises de l'avant :

- Répondre aux besoins des familles en logements et en services publics.
- Contribuer à l'amélioration de la cohabitation entre les populations marginalisées et les autres usagers dans l'espace public.
- Créer des espaces verts et réduire les îlots de chaleur.
- Améliorer la convivialité et la sécurité des grands axes.
- Intervenir auprès des propriétaires immobiliers afin d'améliorer le cadre bâti.
- Accroître les mesures coercitives et incitatives en vue de préserver et de mettre en valeur les immeubles d'intérêt patrimonial vulnérables.
- Améliorer l'offre commerciale dans certains secteurs.

À l'appui de ces orientations, les mesures suivantes sont identifiées :

- Intégrer des logements familiaux dans les nouveaux projets résidentiels.
- Appuyer l'implantation de nouvelles écoles publiques et de services collectifs.
- Développer des partenariats pour offrir l'accès public à certains équipements sportifs et espaces verts institutionnels et privés existants.
- Accroître et rendre plus convivial et sécuritaire l'espace réservé aux piétons et aux cyclistes lors de la réfection des rues.
- Prioriser l'amélioration de la sécurité et la convivialité des grands axes.
- Inciter à la mise à niveau du parc de tours d'habitation et inciter à la rénovation d'immeubles commerciaux dégradés.
- Étudier l'imposition de pénalités à l'inoccupation des bâtiments et assurer l'entretien et la mise en valeur des propriétés patrimoniales vulnérables.

³⁵ Ville de Montréal, *Stratégie centre-ville, soutenir l'élan*, doc. 5.13

- Étudier la possibilité de modifier le règlement d'urbanisme afin d'améliorer la mixité commerciale dans des secteurs ciblés, notamment par le biais du contingentement.

1.6.2 La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

La Stratégie a été élaborée en 2005, à titre d'outil visant à préserver la mixité résidentielle dans les quartiers montréalais. Elle concerne tous les projets de 100 logements et plus nécessitant des modifications règlementaires quant à l'usage, la densité ou la hauteur, et préconise que 30 % des logements réalisés dans ces ensembles résidentiels soient considérés comme abordables. La moitié de ces logements devraient être des logements sociaux ou communautaires (de type OBNL ou coopératif). L'autre 15 % devrait être composé de logements abordables privés. La Stratégie est de nature incitative, mais les autorités municipales l'utilisent habituellement comme levier de négociation en contrepartie des modifications règlementaires demandées. À défaut de développer des logements abordables sur le site de son projet résidentiel, un promoteur peut, par ailleurs, verser une compensation monétaire.

Dans le cas du projet de l'HME, on prévoit une intégration *in situ* de logement social, puisque l'une des futures tours hébergerait 174 logements sociaux et communautaires, dont 156 destinés aux aînés et 18 à des ménages familiaux. De plus, lors de la soirée d'information du 21 février dernier, le promoteur a réitéré son intention de respecter la Stratégie quant au nombre de logements abordables privés qu'il entend réaliser³⁶. Sur la base du total préliminaire de logements privés prévus au projet (1 251), il évalue à 187 le nombre de logements abordables privés qui seraient produits, sans toutefois en spécifier la dimension³⁷.

1.6.3 Le Plan de fidélisation des familles 2014-2017

À l'instar des autres grandes métropoles, Montréal peine à retenir les familles sur son territoire, notamment en raison du coût élevé et du nombre insuffisant de logements adaptés à leurs besoins. Pour tenter de faire face à cette situation, la Ville a adopté, à l'automne 2013, le *Plan de fidélisation des familles 2014-2017*³⁸. Celui-ci met de l'avant un ensemble de mesures de soutien visant notamment à les inciter à demeurer à Montréal. Certaines de ces mesures concernent le logement et cherchent à stimuler la construction de projets résidentiels répondant aux besoins des familles, comme des logements de trois chambres à coucher, tant dans le secteur privé que dans le secteur social et communautaire. D'autres touchent à l'aménagement de quartiers « où il fait bon vivre et grandir », et préconisent, par exemple, de profiter de la réfection des équipements collectifs et des espaces publics pour revoir leur

³⁶ Voir aussi la réponse du promoteur à la question 7 posée par la commission, doc. 6.6

³⁷ Réponse du promoteur à la question 7 de la commission, doc. 6.6

³⁸ *Plan de fidélisation des familles 2014-2017*, doc. 5.9

conception en tenant compte des besoins des familles. À cet égard, le promoteur indique qu'environ 30 % des unités de condominium et 25 % des logements locatifs projetés « *auront le potentiel d'accueillir des familles*³⁹. » Notons toutefois qu'il s'agirait très majoritairement d'unités comportant deux chambres à coucher.

1.6.4 Les réflexions relatives aux édifices excédentaires libérés par la construction du CUSM et du CHUM

En 2013, le gouvernement du Québec a chargé un groupe d'experts de se pencher sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires libérés à la suite de la construction du CHUM et du CUSM. Dirigé par madame Marie Lessard, ancienne présidente du Conseil du patrimoine de Montréal, avec la participation de messieurs Claude Corbo et Cameron Charlebois, le groupe devait formuler des recommandations au gouvernement quant aux scénarios de réutilisation les plus pertinents pour ces immeubles.

Le groupe a publié deux rapports. Le premier, en décembre 2013, traitait notamment de l'avenir de l'HME⁴⁰. On y recommandait d'engager rapidement le processus de mise en vente des bâtiments, une fois libérés, à des acquéreurs non gouvernementaux. Toutefois, cette mise en vente devait être accompagnée de conditions de validité sociale et de conditions de faisabilité économique, notamment en ce qui a trait à la transparence du processus et le professionnalisme de la démarche de vente. À l'époque, le gouvernement avait fait sienne cette approche. Le ministre responsable du dossier déclarait en réponse au rapport : « *Le message des experts est clair : la reconversion de ces immeubles, situés en plein cœur de la métropole, est une occasion à saisir pour redynamiser le tissu social et urbain dans les quartiers concernés, ce qui profitera au premier chef aux résidents et à l'ensemble des Montréalais*⁴¹. »

1.7 L'avis des instances consultatives

1.7.1 Le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le CCU a déposé son avis sur le projet le 17 octobre 2016. Il note que « *la proposition diverge de la vision véhiculée dans le PPU du Quartier des grands jardins en raison de l'occupation proposée qui est plus intense, la démolition du pavillon de style art déco en bordure de la rue Tupper et la proposition d'espaces verts qui est moindre*⁴². » Toutefois, il émet un avis favorable à l'endroit du projet immobilier, mais à huit conditions :

³⁹ Réponse du promoteur à la question 6 de la commission, doc. 6.6

⁴⁰ *Premier rapport du Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal*, 20 décembre 2013, version finale le 4 février 2014, doc. 5.5

⁴¹ *Sites hospitaliers excédentaires du CHUM et du CUSM -- le groupe d'experts mandaté par Québec a déposé son premier rapport sur les immeubles situés à l'extérieur du site patrimonial du Mont-Royal*. Communiqué du gouvernement du Québec, 27 février 2014

⁴² Comité consultatif d'urbanisme, 17 octobre 2016, doc. 1.3.2, p. 3

- Conserver le pavillon néo-classique (Aile F), le restaurer et le dégager de l'édifice voisin (la tour sociocommunautaire), dans le but « *de maintenir son caractère pavillonnaire* ».
- Revoir la façade donnant sur la rue Tupper et le square Cabot; en particulier, peaufiner le traitement du rez-de-chaussée.
- Retravailler l'implantation du bâtiment situé à l'angle des rues Tupper et Atwater, notamment en prolongeant le basilaire du complexe.
- Éviter les alcôves et la création de niches ou de recoins.
- Assurer une meilleure relation du projet avec la rue, surtout du côté du boulevard René-Lévesque.
- Montrer une plus grande sensibilité écologique par l'aménagement d'espaces pour vélos et de bornes électriques.
- Revoir le traitement des tours d'habitation, particulièrement celles qui marquent la limite est du site, de façon à fragmenter la masse et mieux articuler le paysage bâti du site vu à partir du Village Shaughnessy et du boulevard René-Lévesque.
- Prévoir une commémoration de l'occupation historique du site, notamment en intégrant certains éléments du décor existant, comme les bas-reliefs d'Henri Hébert.

1.7.2 Le comité Jacques-Viger (CJV)

Le comité Jacques-Viger a déposé son avis le 18 novembre 2016⁴³.

Dans un premier temps, le comité « *déplore fortement la décision du gouvernement du Québec d'avoir vendu des immeubles à un promoteur privé sans condition particulière à l'égard des attentes du milieu et de la Ville de Montréal ainsi qu'à l'égard de la valeur patrimoniale de l'ensemble*⁴⁴. »

À son avis, le projet de redéveloppement du site de l'HME comporte plusieurs éléments positifs, soit l'intégration d'un centre communautaire, l'aménagement du parc Henri-Dunant, l'inclusion de logements sociaux et abordables. Cependant, il juge prématuré de procéder à la modification du Plan d'urbanisme et à l'autorisation du projet, pour les raisons suivantes :

- La démolition des constructions de l'hôpital ne serait pas justifiée et serait contraire aux orientations de la Ville. La preuve n'est pas faite, selon le CJV, que le pavillon Art déco (l'aile D, donnant sur la rue Tupper) n'est pas réutilisable. Une étude portant sur le potentiel de réutilisation de l'immeuble D devrait donc être réalisée avant que la Ville donne son aval à la démolition, d'autant plus que le PPU du Quartier des grands jardins aurait recommandé la conservation de certains bâtiments du site.

⁴³ Comité Jacques-Viger, 24 novembre 2016, doc. 1.3.3

⁴⁴ Idem, doc. 1.3.3, p. 3

- Le projet est jugé trop dense pour le site, ce qui ne permettrait pas d'assurer la mise en valeur de ses composantes et de ses abords. De plus, la densité et la hauteur proposées « entraînent des impacts importants sur l'ensoleillement et le vent⁴⁵. » Il faudrait donc revoir à la baisse la densité pour favoriser un dégagement entre les bâtiments proposés ainsi qu'une meilleure interface avec le square Cabot, le parc Henri-Dunant et le boulevard René-Lévesque.

Pour ces raisons, le Comité Jacques-Viger émet un avis défavorable à l'égard des demandes de modifications règlementaires requises pour permettre la réalisation du projet immobilier. Selon lui, les avantages du projet immobilier pour la collectivité ne compensent pas la perte résultant de la démolition des bâtiments existants. Il recommande donc au promoteur de revoir sa proposition, de l'alléger et d'en réduire la densité, tout en explorant la possibilité de conserver, non seulement l'aile F, mais aussi l'aile D.

⁴⁵ Comité Jacques-Viger, 24 novembre 2016, doc. 1.3.3, p. 4



2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

La commission a reçu en tout 58 mémoires ou opinions orales sur le projet de redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants. Elle a tenu trois séances d'audition des opinions le 20 mars dernier en soirée, ainsi que le 21 mars en après-midi et en soirée. Elle y a entendu 22 personnes ou représentants d'organismes.

À travers leurs mémoires ou leurs opinions orales, plus de quarante intervenants se sont prononcés explicitement sur le projet soumis à la consultation. Toutefois, les opinions sont partagées, presque à parts égales, entre ceux et celles qui se disent en accord avec le projet, tout en préconisant parfois des modifications, et ceux qui se disent plutôt en désaccord avec ce qui est présenté. Par ailleurs, près de 20 mémoires font valoir des préoccupations connexes au projet, mais sans se prononcer explicitement sur celui-ci.

Divers sujets ont été abordés par les participants :

- Le changement de vocation du site et le contexte entourant la vente de l'ancien hôpital.
- Les bâtiments existants et les éléments de commémoration.
- Le gabarit du projet immobilier et son traitement architectural.
- L'offre en logements et les typologies proposées.
- Le parc public et les espaces paysagers.
- Le centre communautaire Peter-McGill.
- La circulation dans et à proximité du site.
- Les nuisances au moment des travaux et les enjeux environnementaux.
- L'école primaire publique.
- Le suivi du projet durant et après la construction.

Les sections qui suivent relatent les principales préoccupations, les attentes et les opinions qui ont été exprimées à propos de ces divers sujets. En outre, les précisions apportées par le représentant du promoteur à propos de certains mémoires feront l'objet de la dernière section du présent chapitre.

2.1 Le changement de vocation du site et le contexte entourant la vente de l'ancien hôpital

Les intervenants, peu importe leur opinion sur le projet immobilier ou leurs préoccupations particulières, prennent acte du fait que l'emplacement aurait dorénavant une vocation mixte à dominance résidentielle. C'est ainsi que l'organisme Héritage Montréal « reconnaît la

pertinence d'engager une démarche de réaffectation qui éviterait l'hypothèque urbaine que constituerait un tel ensemble institutionnel laissé en déshérence⁴⁶. »

La question de l'abandon de la vocation institutionnelle de l'emplacement n'a donc pas constitué un enjeu majeur devant la commission. La Table Interaction du quartier Peter-McGill rappelle tout de même que le milieu s'était mobilisé, il y a quelques années, autour d'un projet mixte de redéveloppement des bâtiments de l'hôpital piloté par divers partenaires, dont le CSSS de la Montagne, qui aurait préservé un lien avec le domaine de la santé. Il s'agissait du projet Village Santé, qui n'a pas reçu les appuis nécessaires pour aller de l'avant⁴⁷.

Par ailleurs, quelques-uns déplorent que le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants ait été vendu sans condition susceptible de permettre des bénéfices jugés plus avantageux pour la collectivité. Pour Habiter Ville-Marie, par exemple, « *Il aurait été préférable que ce site public demeure de propriété publique. Sa vente sans condition à un promoteur privé a considérablement réduit la marge de manœuvre pour un développement correspondant mieux aux aspirations et aux besoins du milieu*⁴⁸. » D'autres expriment la même préoccupation⁴⁹.

2.2 Les bâtiments existants et les éléments de commémoration

La réalisation du projet immobilier impliquerait la démolition de toutes les composantes de l'ancien hôpital, à l'exception de l'ancienne résidence des infirmières (l'aile F), que le promoteur entend conserver et restaurer. Cette approche a suscité certaines objections.

Une citoyenne déplore le fait que les bâtiments actuels ne soient pas conservés, compte tenu de l'héritage historique qu'ils représentent; elle propose plutôt leur intégration dans un nouveau projet à dominance résidentielle⁵⁰.

Pour d'autres, il faudrait aussi conserver l'aile D de l'ancien hôpital, c'est-à-dire l'ancien pavillon Art déco de 11 étages bordant la rue Tupper. C'est l'opinion notamment d'Héritage Montréal⁵¹, de Projet Montréal⁵², et aussi celle d'un citoyen qui a consacré l'essentiel de son mémoire à cette question. Selon ce dernier, l'édifice D est un exemple remarquable de l'architecture Art déco : « *La composition de ses façades et son ornementation constituent de très beaux exemples de ce courant dont Montréal est l'une des grandes métropoles mondiales*⁵³. » Il estime

⁴⁶ Héritage Montréal, doc. 8.49, p. 4

⁴⁷ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 5

⁴⁸ Habiter Ville-Marie, doc. 8.45, p. 4

⁴⁹ Mme Thérèse Bouchez, doc. 8.20; M. Cameron Charlebois, doc. 7.4, p. 39, L. 1170-1175; Mme Andréanne Maltais-Tremblay, Projet Montréal, doc. 7.2, p. 66, L. 1965-1970

⁵⁰ Vivre à Montréal, Mme Joanna Avanitits, doc. 8.30

⁵¹ Héritage Montréal, doc. 8.49, p. 5

⁵² Mme Andréanne Maltais-Tremblay, doc. 7.2, p. 65, L. 1950-1967

⁵³ M. Simon Francoeur, doc. 8.34, p. 2

que le recyclage de cet immeuble en bâtiment résidentiel serait possible, comme le démontreraient des exemples récents d'hôpitaux new-yorkais convertis en immeubles résidentiels.

En revanche, une entreprise spécialisée en restauration environnementale considère inévitable la démolition de l'aile D, même si, selon elle, cela serait « *navrant* ». Dans son mémoire transmis à la commission, elle indique : « *Le véritable problème est qu'ayant été construit il y a plus de 85 ans pour un usage hospitalier, ce bâtiment n'est aucunement adapté au nouvel usage majoritairement résidentiel que le promoteur entend lui donner dans son projet*⁵⁴. »

Cette entreprise, à l'instar de plusieurs autres personnes ou organismes, souhaite cependant que les bas-reliefs du sculpteur Henri Hébert décorant la façade de l'aile D soient récupérés et intégrés au nouvel ensemble immobilier. La porte-parole de la Table de concertation du Quartier des Grands jardins abonde dans le même sens et affirme, pour sa part, qu'il faudrait intégrer les éléments architecturaux jugés significatifs de l'ancien hôpital dans le nouveau projet⁵⁵.

2.3 Le gabarit du projet immobilier et son traitement architectural

2.3.1 La hauteur et la densité

Outre la restauration de l'ancienne résidence des infirmières, le projet de redéveloppement du site de l'HME comporterait la construction de six tours, allant de 20 à 32 étages. Les hauteurs proposées permettraient de préserver en espaces libres au sol une proportion de 37 % de l'îlot sur lequel l'ensemble immobilier serait construit.

La hauteur des constructions et la densité d'ensemble du projet ont soulevé beaucoup de commentaires ainsi que des inquiétudes de diverses natures.

Certains approuvent la hauteur proposée des tours : selon eux, elle traduit un phénomène de densification déjà bien présent dans le centre-ville montréalais et reflète l'intérêt grandissant d'y habiter. C'est l'opinion notamment du groupe Altus, qui ajoute que la hauteur du projet permettrait de rendre plus accessible le coût des futurs logements : « *Si le promoteur peut construire plus haut [...] il pourra répartir les coûts d'acquisition des terrains sur un plus grand nombre d'unités et, par conséquent, cela lui permettra d'offrir des propriétés à un prix plus accessible pour les acheteurs souhaitant vivre au centre-ville de Montréal*⁵⁶. » En outre, l'organisme salue l'approche du promoteur de construire plus haut pour dégager davantage

⁵⁴ Les entreprises Melançon, doc. 8.29, p. 3

⁵⁵ Mme Phyllis Lambert, doc. 7.4, p. 44, L. 1312-1315

⁵⁶ Groupe Altus, doc. 8.11, p. 2

d'espaces au sol : « *Construire plus haut, mais avec un plus faible taux d'implantation, permet donc d'offrir à l'ensemble de la communauté de plus grands espaces verts dont tous pourront profiter et bénéficier*⁵⁷. »

Un citoyen, engagé dans le développement immobilier, abonde dans le même sens : « *Je crois qu'il faut privilégier la densification de ce terrain-là même s'il y a évidemment des inconvénients associés avec la hauteur. Je crois que si on balance les deux, si on juge les deux, il y a beaucoup plus d'avantages à privilégier la hauteur que de la négliger*⁵⁸. » Cette opinion est partagée par certains qui, comme l'organisme Destination Centre-Ville, ne se prononcent pas explicitement sur la hauteur des tours projetées, mais accueillent favorablement le projet immobilier tel qu'il est conçu⁵⁹.

Cette position ne fait toutefois pas l'unanimité. Plusieurs trouvent, au contraire, que la hauteur proposée pour les tours est excessive. C'est le cas notamment de citoyens habitant le voisinage, ainsi que d'Héritage Montréal⁶⁰.

La densité du projet, avec un COS de 9, est également contestée. L'organisme Habiter Ville-Marie estime qu'il y aurait lieu de la revoir à la baisse⁶¹. Pour sa part, une citoyenne écrit : « *The proposal resembles a patchwork intended to fit as many structures as possible into a space too small*⁶². » La Table Interaction du quartier Peter-McGill fait part de l'inquiétude de ses membres quant aux conséquences d'un développement d'une telle densité. « *L'arrivée de l'équivalent de 1 400 unités d'habitation sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants (...) entraîne son lot d'inquiétude chez nos membres en ce qui a trait à la qualité de vie*⁶³. » Elle estime toutefois, bien qu'il eût été préférable de revoir à la baisse la densité permise sur le site avant sa mise en vente, qu'il faut maintenant en prendre acte, dans la mesure où le projet, dans sa version définitive, « *réponde aux besoins du milieu*⁶⁴. »

Les opposants évoquent diverses raisons pour s'objecter à la hauteur proposée pour les tours, à la densité du projet, ou aux deux. Certains considèrent que les hauteurs seraient disproportionnées par rapport au bâti avoisinant. Un citoyen écrit : « *First, their height is way out of scale with the height of the neighbouring buildings to the east and south, whose maximum permitted height is 14 metres. They are also considerably higher than any buildings now around Cabot Square*⁶⁵. » Un résident voisin du projet affirme : « *With 7 towers and up to*

⁵⁷ Groupe Altus, doc. 8.11, p. 3

⁵⁸ M. Kevin Robinson, doc. 7.3, p. 68, L. 2018-2022

⁵⁹ Destination Centre-Ville, doc. 8.6; Mme Johanne Daudelin, doc. 8.42

⁶⁰ Héritage Montréal, doc. 8.49, p. 5

⁶¹ Habiter Ville-Marie, doc. 8.45, p. 5

⁶² Mme Lucy Fellowes, doc. 8.28

⁶³ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 6

⁶⁴ Idem, p. 6

⁶⁵ M. Robert Hajaly, doc. 8.22

32 floors each tower + hotel + commerce + community centre this represents 66% highest density per sq ft in an urban area. Higher than Vancouver which was ranked #1 and Westmount ranked #2 by Statistics Canada 2016 Census⁶⁶. » Une citoyenne écrit : « Je me demande avant tout pourquoi des tours si hautes? Elles ne cadrent aucunement avec le paysage urbain présent ou le tissu social présent... Aucune image ne démontre l'aspect massif de la construction⁶⁷. » Dans son mémoire présenté à la commission, le maire de Westmount écrit : « L'immeuble le plus élevé du complexe hospitalier actuel atteint treize étages, alors que les autres varient de trois à onze. Si vous pensez que ces édifices de l'hôpital étaient vastes, ils sont lilliputiens par rapport à ce qui est proposé. Le nouveau projet est surchargé avec un excès de structures qui atteignent le ciel⁶⁸! »

D'autres raisons sont également invoquées pour contester le gabarit du projet. Pour Habiter Ville-Marie, « une telle densité ne favorise pas la création d'un milieu de vie à échelle humaine et en harmonie avec les composantes du secteur⁶⁹. » Un citoyen du voisinage met plutôt l'accent sur des nuisances appréhendées : « High density will result in excessive noise, littering, damage to surrounding property. This will diminish property values around the project⁷⁰. » Une autre, appuyée par une pétition signée par 38 personnes, écrit : « From my point of view, increasing the density with so many units is not healthy for people⁷¹. »

D'autres invoquent la perte d'ensoleillement résultant de la construction des tours. Un citoyen écrit : « Their great height puts Cabot Square mostly in shade in the morning, Hector-Toe-Blake-Park in the afternoon, and the expanded Henri-Dunant Park throughout the day (as shown in the architects's presentation of this project, dated Oct. 19, 2016, on pages 60 and 61). This project benefits from the proximity of these parks, and yet it is spoiling other people's enjoyment of them, many of whom are already disadvantaged. In my view, this is not right⁷². » C'est aussi l'opinion d'une personne résidant à proximité : « If the condo towers proposed by Devimco are built, they will effectively block out sunlight to the detriment of residents living south and east of the site (along Sussex, Hope and Rene-Levesque). That radius would include my property, so not only will I lose my view of Mont-Royal, I stand to also lose a certain amount of natural daylight⁷³. »

Face à un projet dont le gabarit est perçu par certains comme étant trop considérable, diverses propositions sont avancées. Pour Habiter Ville-Marie, il faudrait revoir à la baisse la densité

⁶⁶ M. Don Angel et Mme Daniele Angel, doc. 8.3

⁶⁷ Mme Micheline Durocher, doc. 8.18

⁶⁸ Ville de Westmount, mémoire présenté par M. Peter Trent, maire, doc. 8.14

⁶⁹ Habiter Ville-Marie, doc. 8.45, p. 5

⁷⁰ M. Don Angel et Mme Daniele Angel, doc. 8.3

⁷¹ Mme Brenda Gate, doc. 8.27; voir également M. Gérald Valle, doc. 8.37

⁷² M. Robert Hajaly, doc. 8.22

⁷³ Mme Helen Wong, doc. 8.13

autorisée⁷⁴. Pour Héritage Montréal, qui estime que les hauteurs sont incompatibles « *avec les principes d'une densité à l'échelle humaine* », il faudrait s'opposer à la demande de modifier le règlement d'urbanisme en vue de rehausser à 120 mètres la hauteur maximale autorisée⁷⁵. Projet Montréal préconise à la fois de baisser les hauteurs et de réduire la densité⁷⁶. C'est aussi le point de vue de certains citoyens du secteur⁷⁷, de l'Association municipale de Westmount⁷⁸ et d'un groupe de neuf étudiants, âgés entre 16 et 21 ans, qui ont adressé une lettre collective à la commission⁷⁹. Un citoyen suggère, quant à lui, de plafonner à 45 mètres la hauteur des tours 3 et 5 adjacentes au parc Henri-Dunant et au Village Shaughnessy et de diminuer également la hauteur des autres tours⁸⁰.

2.3.2 Le traitement architectural

Contrairement à la question de la taille du projet et de sa densité, celle de son design architectural n'a fait l'objet que de peu d'interventions.

D'une part, la Table de concertation du Quartier des Grands jardins insiste, parmi les grands enjeux qu'elle identifie, sur l'importance de doter le projet immobilier d'une architecture de grande qualité. Selon son porte-parole : « *Nous pensons qu'avec le design urbain qui est là, c'est un bon début, c'est défendable, mais il y a des améliorations à apporter*⁸¹. »

D'autre part, un intervenant estime que le traitement architectural du projet devrait être amélioré. Il ne faut pas imiter Griffintown selon celui-ci⁸². Une citoyenne critique plus particulièrement la tour 1, dont l'enveloppe serait en verre; elle juge son design en contradiction avec les autres bâtiments proposés sur le site⁸³.

Enfin, un citoyen suggère de revoir totalement l'architecture du projet. Il propose que soient érigées d'immenses tours sur l'emplacement de l'hôpital, mais aussi sur les espaces adjacents, imaginant celles-ci coiffées de jardins et destinées à une clientèle très aisée⁸⁴.

⁷⁴ Habiter Ville-Marie, doc. 8.45, p. 5 et p. 7

⁷⁵ Héritage Montréal, doc. 8.49, p. 5

⁷⁶ Mme Andréanne Maltais-Tremblay, doc. 7.2, p. 66, L. 1963-1964

⁷⁷ Mme Marilyn Lajeunesse et M. White Boyd, doc. 8.16

⁷⁸ Association municipale de Westmount, doc. 8.58

⁷⁹ Mme Lisa Gabrielle-Cléophat, doc. 8.23

⁸⁰ Robert Hajaly, doc. 8.22

⁸¹ M. Cameron Charlebois, doc. 7.4, L. 1266-1270

⁸² M. Evan Snow, doc. 8.40

⁸³ Mme Lucy Fellowes, doc. 8.28

⁸⁴ M. Milorad Bogetic, doc. 8.5

2.4 L'offre en logements et les typologies proposées

Le projet de redéveloppement du site de l'HME comporterait environ 1 250 logements privés, en copropriété et en location, ainsi que 174 logements sociaux. Selon le promoteur, environ 187 logements privés seraient abordables, au sens de la définition municipale. Dans le volet social, 156 logements sociaux seraient offerts à des ménages de personnes âgées en légère perte d'autonomie, tandis que les 18 autres seraient offerts à des familles. Ce faisant, le promoteur affirme respecter la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, tant dans le volet social que dans le volet abordable privé. En outre, plus de 30 % des condos et plus de 25 % des logements locatifs privés auraient un potentiel pour accueillir des familles⁸⁵.

L'offre en logements, leurs typologies, ainsi que les clientèles visées ont fait l'objet de plusieurs commentaires.

Certains saluent le fait que l'offre de logements soit diversifiée. Selon un citoyen, la mixité constitue le gage d'une meilleure cohésion sociale⁸⁶. Un autre apprécie le fait que le promoteur offrirait des logements locatifs⁸⁷. D'autres accueillent de façon positive le fait que la majorité des futurs occupants, locataires ou copropriétaires, pourraient être des travailleurs du centre-ville. C'est le cas de Destination Centre-Ville, qui « *se réjouit que ce projet permettra d'offrir aux travailleurs du centre-ville la possibilité de se loger à proximité du quartier des affaires*⁸⁸. » Pour sa part, Habiter Ville-Marie aurait souhaité que la proportion de logements sociaux dans le projet soit de 30 %, plutôt que de 15 % comme la *Stratégie* le prévoit actuellement⁸⁹.

Cela dit, la question qui a été soulevée le plus souvent est celle des typologies. Plusieurs souhaitent que la majorité des logements soient conçus de façon à accueillir prioritairement des familles, tant dans le volet social que dans le volet abordable privé. C'est l'opinion exprimée par la Table de concertation du Quartier des Grands jardins, par la Table Interaction du quartier Peter-McGill⁹⁰ et aussi par plusieurs citoyens.

Pour atteindre cette clientèle, plusieurs souhaitent voir une augmentation substantielle du nombre de logements de deux et surtout de trois chambres à coucher, dans le volet social, mais aussi dans le volet abordable privé. Une citoyenne écrit : « *pour répondre aux besoins du milieu et respecter la réglementation de la ville sur l'inclusion en termes d'habitation, le 15 % de*

⁸⁵ Réponse du promoteur aux questions écrites de la commission, doc. 6.6, p. 5-6

⁸⁶ M. Bruno Chartrand, doc. 8.55

⁸⁷ M. Samir Salaheddin, doc. 8.38

⁸⁸ Destination Centre-Ville, doc. 8.6, p. 3

⁸⁹ Habiter Ville-Marie, doc. 8.45, p. 4

⁹⁰ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 8

*logements abordables construits dans ce projet d'envergure doivent être construits en unités assez grandes pour des familles*⁹¹. »

Pour sa part, le Y des femmes de Montréal rappelle que le centre-ville est en déficit de logements suffisamment vastes pour accueillir des familles : « *Le quartier manque cruellement de logement pour les familles ce qui provoque en partie l'exode de ces dernières. Au moment de la naissance du second enfant (parfois même dès le premier), le logement devient vite trop petit et les familles quittent le centre-ville. La Stratégie centre-ville reconnaît cet état de fait et souligne d'ailleurs que les grands projets de redéveloppement sont particulièrement ciblés pour répondre aux besoins des familles (grands logements, espaces extérieurs)*⁹². »

À cet égard, la tour consacrée aux logements sociaux qui serait gérée par l'Office municipal d'habitation de Montréal et destinée majoritairement à des ménages de personnes âgées a fait l'objet de plusieurs interventions. La Table Interaction du quartier Peter-McGill écrit : « *Notre demande est que la majorité des unités de logement social construites soient destinées aux familles. Or, le projet tel que proposé avec 18 unités pour les familles et 156 pour les aînés, ne répond pas aux attentes du milieu et ne cadre pas avec l'environnement immédiat du secteur qui comprend déjà deux tours de logements sociaux destinés aux aînés*⁹³. » On rappelle ici aussi que la Stratégie centre-ville, qui est sur le point d'être mise en œuvre, va dans le sens de cette demande, puisqu'elle préconise l'accroissement du nombre de familles au centre-ville.

Plusieurs autres citoyens et organismes préconisent également de prioriser les familles dans l'offre de logements sociaux⁹⁴. Le Y des femmes de Montréal ajoute qu'il faudrait réserver des unités de logement social aux femmes, seules ou avec enfants⁹⁵. La Table Interaction du quartier Peter-McGill souhaite même que l'ancienne résidence des infirmières soit intégrée au volet du logement social pour familles⁹⁶. C'est aussi la proposition de la Table de concertation du Quartier des Grands jardins : « *Le volet logement social devrait être repensé en intégrant la partie tour et la partie maison des infirmières dans un volet logement social familial*⁹⁷. »

L'organisme Habiter Ville-Marie recommande que la totalité des unités de logements sociaux soit attribuée à des ménages familiaux⁹⁸. Pour soutenir sa recommandation, il fait valoir que les besoins en logements des familles à revenu modeste du quartier dépassent les besoins des personnes retraitées. L'organisme s'appuie ici sur les données fournies par l'OMHM et

⁹¹ Mme Hélène Cornellier, doc. 8.46

⁹² Y des femmes de Montréal, doc. 8.48, p. 4

⁹³ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 7

⁹⁴ Y des femmes de Montréal, doc. 8.48; Mme Hélène Cornellier, doc. 8.46; Mme Andréanne Maltais-Tremblay, Projet Montréal, doc. 7.2, p. 64, L. 1911-1931; Vrai changement pour Montréal, doc. 8.35

⁹⁵ Y des femmes de Montréal, doc. 8.48, p. 4

⁹⁶ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 8

⁹⁷ M. Cameron Charlebois, doc. 7.4, L. 1380 à 1390

⁹⁸ Habiter Ville-Marie, doc. 8.45, p. 6

déposées dans le cadre de la présente consultation⁹⁹, ainsi que sur ses propres données, également déposées à la commission¹⁰⁰. Cela dit, le développement d'un projet offrant 100 % de logements destinés à des ménages familiaux, financé selon les normes du programme AccèsLogis, coûterait plus cher. Il suggère donc aux autorités municipales de trouver les quelque 5 ou 7 millions de dollars supplémentaires nécessaires pour réaliser des logements plus spacieux destinés aux familles. Cette proposition est relayée par la Table Interaction du quartier Peter-McGill¹⁰¹.

La priorisation des ménages familiaux au sein de l'ensemble immobilier ne fait toutefois pas l'unanimité. Selon une citoyenne, « *condos create an "urban vision" that does not share family values*¹⁰². » Une autre affirme qu'en l'absence de grands parcs et d'une école, il serait difficile d'attirer des familles dans le projet¹⁰³.

Par ailleurs, des personnes retraitées soutiennent l'OMHM dans son projet d'offrir la majorité des logements prévus dans la tour 6 à une clientèle de personnes âgées. Compte tenu des services disponibles à proximité, l'endroit serait approprié pour recevoir cette clientèle. Comme l'affirme un citoyen : « *Non seulement le projet répond-il aux besoins essentiels des aînés en matière de logement, il répond également aux besoins sociaux et environnementaux (loisirs, transports, commerces à proximité, espaces verts) qui favorisent leur plein épanouissement*¹⁰⁴. » D'autres partagent ce point de vue¹⁰⁵.

2.5 Le parc public et les espaces paysagers

Le projet de parc public a fait l'objet de quelque 25 interventions, notamment quant à sa pertinence, sa taille, et aussi quant aux activités qui pourraient y être pratiquées. Les espaces paysagers prévus au centre de l'ensemble immobilier ont également fait l'objet de commentaires.

En majorité, les intervenants lus ou entendus sur cette question considèrent que le parc projeté est de trop petite taille; il devrait être agrandi, notamment pour disposer d'un espace plus adéquat pour des activités récréatives ou sportives¹⁰⁶. Un citoyen écrit : « *I would like to see the*

⁹⁹ Office municipal d'habitation de Montréal, doc. 6.4

¹⁰⁰ Habiter Ville-Marie, doc. 8.45.1

¹⁰¹ Habiter Ville-Marie, doc. 8.45, p. 9; M. Éric Michaud, doc. 7.2, p. 16, L. 460-535; Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 7

¹⁰² Mme Karianne Parent, doc. 8.25

¹⁰³ Mme Jennifer Vouvrises, doc. 8.26

¹⁰⁴ M. Bruno Chartrand, doc. 8.55

¹⁰⁵ M. Jean-Claude Leblond, doc. 8.52; Mme Ghislaine Laramée, doc. 8.8; Mme Johanne Daudelin, doc. 8.42; M. Jean-Pierre Brodeur, doc. 8.44

¹⁰⁶ Outre les personnes et les organismes cités ci-dessous, voir notamment la Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.53; Mme Micheline Durocher, doc. 8.18; Mme Lisa Gabriel-Cléophat, doc. 8.23; Mme Brenda Gate, doc. 8.27; le Y des femmes de Montréal, doc. 8.48, p. 6

*size of the proposed Henri-Dunant Park increased, if possible, to allow more room for recreational sporting activities. There are now no public facilities for such activities in the area of this development*¹⁰⁷. » Selon lui, le parc évoqué à cet endroit par le PPU du Quartier des Grands jardins était de plus grande taille et s'étendait vers le sud jusqu'à la rue Hope. L'organisme Direction chrétienne réclame, lui aussi, l'agrandissement des espaces verts sur le site, après avoir indiqué que le district présente un déficit important d'espaces verts. Il ajoute : « *C'est une question de santé et de bien-être*¹⁰⁸. »

Un citoyen suggère que le futur parc soit doté de bancs¹⁰⁹. D'autres soulignent qu'il devrait répondre aux besoins des enfants et des jeunes. Une famille écrit : « *With three small children, our principal hope for the redevelopment is that it include as large and wide of a green space as possible and in particular, one which really allows our children to play. A space to kick a ball, to run and jump is really what we are missing!*¹¹⁰. »

Cette nécessité d'un parc de taille suffisante pour permettre la tenue d'activités récréatives ou sportives a également été soulignée par l'organisme Innovation Jeunes et par le Carrefour Jeunesse-emploi Montréal Centre-ville¹¹¹. Tous deux recommandent donc que le futur parc Henri-Dunant soit agrandi. C'est également le point de vue de la Table Interaction du quartier Peter-McGill qui rappelle que le quartier Peter-McGill ne possède aucun terrain de sport extérieur au sud de la rue Sherbrooke, « *malgré la présence de plusieurs milliers de résidents dans le secteur Shaughnessy et ses alentours*¹¹². »

Selon une résidente du Village Shaughnessy, l'administration municipale aurait pris l'engagement d'aménager un parc de bonne dimension sur le site de l'HME, à la suite notamment de la consultation publique de 2016 sur le projet immobilier du domaine des Franciscains situé à proximité. Elle exprime sa déception quant au résultat : « *In my view, considering the size of this project, the space proposed for sports and recreational purposes, as well as for general green space to be used by the public, is not sufficient, nor is it particularly well-designed*¹¹³. » Elle ajoute : « *Considering all the promises we were given over the years, I feel insulted by it*¹¹⁴. »

Diverses suggestions ont été proposées pour agrandir le parc public. La Table Interaction du quartier Peter-McGill conseille de le prolonger vers le sud, jusqu'à la rue Hope, et d'élargir l'entrée des espaces paysagers situés à l'intérieur du site, « *de manière à favoriser une*

¹⁰⁷ M. Robert Hajaly, doc. 8.22

¹⁰⁸ Direction chrétienne, doc. 8.15

¹⁰⁹ M. Lois White, doc. 8.32

¹¹⁰ Rev'd Graham et Mme Céline Singh, doc. 8.43; voir aussi Mme Jennifer Vrouvides, doc. 8.26

¹¹¹ Innovation Jeunes, doc. 8.19, p. 6; Carrefour Jeunesse-emploi Montréal Centre-ville, doc. 8.21

¹¹² Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 8

¹¹³ Mme Caroline Nabozniak, doc. 7.4, p. 30, L. 895-898

¹¹⁴ Idem, doc. 7.4, p. 32, L. 945-946

*meilleure appropriation de cet espace par la communauté*¹¹⁵ ». Cela impliquerait de diminuer quelque peu la profondeur des tours 5 et 4, comme l'illustre un tableau en annexe au mémoire de l'organisme¹¹⁶. Un citoyen formule une proposition similaire en insistant sur la nécessité de terrains sportifs dans le secteur. Il écrit : « *There is a completely unsatisfied need for sporting facilities in this area, and soccer and basketball are popular sports to allow and encourage people to be physically active*¹¹⁷. » Il propose lui aussi que les espaces paysagers constituant la cour intérieure du site puissent être intégrés aux activités du parc; ils pourraient, selon lui, accueillir un terrain de mini-basketball. La représentante de Projet Montréal, qui plaide elle aussi en faveur d'un agrandissement du parc public, avance la possibilité d'une jonction entre les parcs Henri-Dunant et Hector-Toe-Blake, et ajoute : « *Est-ce qu'on peut revoir l'implantation des tours pour que le parc ne se trouve pas à l'ombre la majorité de la journée*¹¹⁸? »

Pour sa part, une citoyenne suggère de supprimer la tour 5, localisée à l'angle sud-est du site, de prolonger le parc Henri-Dunant jusqu'au boulevard René-Lévesque à même l'espace ainsi récupéré et de le relier au parc Hector-Toe-Blake en fermant un tronçon de la rue du Sussex. La perte de la superficie de plancher résultant du retranchement de la tour 5 pourrait être compensée, selon elle, par le rehaussement à 32 étages des autres tours. L'implantation au sol du projet immobilier serait ainsi réduite et le parc Henri-Dunant agrandi d'autant¹¹⁹.

D'autres intervenants, souhaitant également l'agrandissement du parc proposé, insistent sur la liaison qu'ils estiment nécessaire entre le square Cabot, le futur parc Henri-Dunant et le parc Hector-Toe-Blake. Un citoyen écrit : « *Green spaces that are too small simply do not work, they have little to no recreational value. They do not act as an oasis in the city*¹²⁰ ». Il propose plutôt : « *Instead of providing patches of green in the separation-space of the skyscrapers, we should seize the opportunity the complete reconstruction of the area represents by connecting the three patches of 'park' immediately adjacent to the square (Cabot square, Place Henri-Dunant, Place Hector-Toe-Blake)*¹²¹. » Selon Héritage Montréal, la mise en séquence de ces trois parcs pourrait constituer une portion significative de la coulée verte évoquée par le PPU du Quartier des grands jardins¹²².

Il faut enfin noter la réflexion d'une citoyenne qui souhaite l'aménagement d'espaces verts dans le secteur, sans se prononcer spécifiquement sur le futur parc Henri-Dunant¹²³, ainsi que la proposition d'un citoyen en vue d'utiliser l'espace proposé pour le futur parc dans le but d'y

¹¹⁵ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 8-9

¹¹⁶ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, schéma à la page 16

¹¹⁷ M. Robert Hajaly, doc. 8.22

¹¹⁸ Mme Andréanne Maltais-Tremblay, doc. 7.2, p. 64, L. 899-1909, et p. 74, L. 2218-2221

¹¹⁹ Mme Claire Adamson, doc. 8.10

¹²⁰ M. Anton Dubrau, doc. 8.50, p. 2

¹²¹ M. Anton Dubrau, doc. 8.50, p. 2

¹²² Héritage Montréal, doc. 8.49, p. 7

¹²³ Mme Stephanie Coronado, doc. 8.24

accueillir une école primaire, un gymnase, une patinoire, un club de tennis intérieur et une piscine¹²⁴.

2.6 Le centre communautaire Peter-McGill

L'intention d'intégrer un centre communautaire à l'ensemble immobilier est bien accueillie par les personnes et les organismes qui en ont traité, tous considérant qu'il répond à un besoin. Même ceux ou celles qui proposent une réduction de la taille du projet immobilier afin d'agrandir le parc public indiquent que la reconfiguration souhaitée ne devrait pas affecter cet équipement attendu. S'il fallait un ajustement de l'empreinte au sol du centre communautaire, sa superficie ne devrait pas s'en trouver affectée¹²⁵.

Plusieurs recommandent d'enrichir de diverses façons la programmation de ce centre communautaire. Ainsi, dans le but de renforcer la sécurité alimentaire dans le quartier, on souhaite des installations permettant la tenue de cuisines collectives ainsi qu'un café communautaire. Cette proposition est formulée par le Dispensaire diététique de Montréal, le Y des femmes, Innovation Jeunes, le Carrefour Jeunesse-emploi¹²⁶ et le comité Action-Jeunesse de la Table Interaction du quartier Peter-McGill¹²⁷. À l'instar de ce dernier organisme, certains proposent d'ajouter à la programmation du centre communautaire un volet d'insertion professionnelle¹²⁸. D'autres suggèrent d'élargir la palette des clientèles visées par le centre. Le Groupe Harmonie, dont la mission est de venir en aide aux personnes âgées aux prises avec des problèmes de dépendance, « *Nous souhaitons que la diversité de la population n'exclue pas les personnes marginalisées*¹²⁹. » Pour sa part, le Y des femmes propose que les personnes itinérantes du centre-ville soient consultées pour entendre leurs besoins par rapport à ce que le centre communautaire pourrait leur offrir¹³⁰.

Enfin, un citoyen suggère d'y intégrer un gymnase¹³¹, tandis qu'une autre estime que la salle de spectacle prévue au sein du centre communautaire serait inutile, puisqu'elle dédoublerait deux salles de spectacle existantes dans le secteur¹³².

Concernant la mise en œuvre, la gestion, l'animation et le développement du centre communautaire, la Table Interaction du quartier Peter-McGill propose que les organismes du

¹²⁴ M. Claude A. Couture, doc. 8.47

¹²⁵ M. Robert Hajaly, doc. 8.22; Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 9; Mme Claire Adamson, doc. 8.10

¹²⁶ Carrefour Jeunesse-emploi Montréal Centre-Ville, doc. 8.21; Innovation Jeunes, doc. 8.19; Dispensaire diététique de Montréal, doc. 8.36; Y des femmes de Montréal, doc. 8.48

¹²⁷ Comité action-jeunesse de la Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.31

¹²⁸ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1

¹²⁹ Groupe Harmonie, doc. 8.12

¹³⁰ Y des femmes de Montréal, doc. 8.48, p. 6

¹³¹ M. Terance Regan, doc. 8.54

¹³² Mme Claire Adamson, doc. 8.10

milieu soient impliqués, compte tenu à la fois de leur expertise et de leur expérience¹³³. Pour sa part, le Y des femmes recommande que les populations autochtones soient consultées, notamment pour l'élaboration du centre communautaire¹³⁴.

2.7 La circulation dans et à proximité du site

Quelques citoyens ont soulevé l'impact appréhendé du projet immobilier sur la circulation dans le secteur : « *We are already one of the most densely populated neighbourhoods in Québec. This substantial increase of citizens in the neighbourhood will undoubtedly increase traffic on some of our secondary and tertiary streets (including Seymour Ave.), fewer parking spaces for residents (already there are fewer parking spaces for residents on Seymour than for non-residents)*¹³⁵. »

Une intervenante est préoccupée par le volume de circulation supplémentaire dans la rue Atwater et ses conséquences : « *La rue Atwater demeure la seule artère de ce secteur qui mène à l'autoroute. L'heure de pointe, le trafic de week-end, tous viendront engorger le secteur, le polluer encore plus, et provoquer encore plus le réchauffement ambiant*¹³⁶. »

Une autre questionne l'adéquation entre l'ampleur du projet et son milieu d'insertion essentiellement résidentiel : « *How will the high residential and vehicular needs in this densely built quadrant relate to the present residential neighbourhood immediately to the west, north, and south of Blvd Dorchester*¹³⁷? ».

La circulation des marchandises au cœur même du projet immobilier a également attiré l'attention. Tandis que les activités de livraisons auraient lieu en surface selon les plans du promoteur, la Table Interaction du quartier Peter-McGill les souhaite plutôt relocalisées en sous-sol afin de libérer totalement les espaces paysagers prévus en surface¹³⁸. Un autre intervenant s'oppose également à la circulation de véhicules sur le site. Selon lui, « *This would be incompatible with the use and appropriate ambience of this interior ground space for purposes of relaxation, conviviality, and recreation*¹³⁹. »

Finalement, un citoyen a présenté à la commission un concept novateur de garage pour bicyclettes et propose qu'il soit implanté sur le site à titre de projet-pilote¹⁴⁰.

¹³³ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 12

¹³⁴ Y des femmes de Montréal, doc. 8.48, p. 7

¹³⁵ Mme Marilyn Lajeunesse et M. William Boyd, doc. 8.16; voir aussi Mme Brenda Gate, doc. 8.27

¹³⁶ Mme Micheline Durocher, doc. 8.18, p. 3

¹³⁷ Mme Lucy Fellowes, doc. 8.28

¹³⁸ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 9

¹³⁹ M. Robert Hajaly, doc. 8.22

¹⁴⁰ M. Florian Collet, doc. 8.2

2.8 Les nuisances au moment des travaux et les enjeux environnementaux

Certaines personnes demeurant à proximité du site ont exprimé des inquiétudes concernant les nuisances liées à la démolition des bâtiments existants et à la construction du projet immobilier qui s'échelonnerait sur quelques années. L'une d'elles écrit : « *Demolition and construction will be a process of long duration. No time-line is provided, nor mitigation measures for 360 degree protection that will be required for toxins released in the take-down, blasting for underground parking, vibrations, noise, and debris throughout*¹⁴¹. »

D'autres se sont inquiétés du processus d'enlèvement de l'amiante présente dans les constructions existantes : « *What worries us about the planned project :*

- *during demolition of the existing building, the possibility and the risk of toxic dust, including asbestos, released into the air.*
- *the vibrations and noise of the pylons during the digging for the foundations of the towers that may cause damage to the foundations of our historical homes*¹⁴². »

Un résident s'oppose même au projet en raison de l'effet considéré « *néгатif des travaux (véhicules, poussière, bruit, etc.)*¹⁴³. » Pour sa part, la Bibliothèque Atwater écrit : « *Notre immeuble patrimonial de 1919 a besoin d'être protégé contre les aspects négatifs potentiels des travaux de démolition et de construction : vibrations, poussière (avec ou sans polluants comme la fibre d'amiante), bruit et congestion routière*¹⁴⁴. »

À un niveau différent, la question des îlots de chaleur fait également l'objet de préoccupations. Selon la Table Interaction du quartier Peter-McGill, la problématique des îlots de chaleur est bien présente dans le quartier; une carte annexée à son mémoire en illustre l'ampleur. C'est ce qui l'amène à soutenir que « *la création d'un maximum d'espaces verts est cruciale dans ce développement*¹⁴⁵. » Une citoyenne partage ce point de vue. Selon elle, le secteur n'a pas d'espaces verts pour contrer les effets du réchauffement qui découlerait de l'achalandage accru du secteur¹⁴⁶.

Le Y des femmes de Montréal se préoccupe tout autant des îlots de chaleur. Dans cette perspective, l'organisme propose que les toitures des édifices du projet soient converties en

¹⁴¹ Mme Lucy Fellowes, doc. 8.48

¹⁴² Mme Marlyn Lajeunesse et M. Boyd White, doc. 8.16

¹⁴³ M. Ronald Blake, doc. 8.33

¹⁴⁴ Bibliothèque et centre d'informatique Atwater, doc. 8.7

¹⁴⁵ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 9

¹⁴⁶ Mme Micheline Durocher, doc. 8.18, p. 3

toits verts ou en jardins communautaires « *pour réduire les îlots de chaleur, contribuer à la qualité de l'air et encourager l'agriculture urbaine*¹⁴⁷. »

De façon plus générale, la Table Interaction du quartier Peter-McGill demeure préoccupée par l'impact du développement immobilier projeté sur la qualité de vie. Elle recommande donc « *que la commission tienne compte, dans ses recommandations, des enjeux de pollution atmosphérique et auditive, d'accès au soleil, de vents et de circulation, qu'entraînera le projet*¹⁴⁸. »

Dans un tout autre ordre d'idées, une citoyenne s'interroge sur la capacité des infrastructures municipales à desservir l'ensemble immobilier, compte tenu de sa grande taille : « *What provisions are made for water supply, intake and output? With systems, pipes, and drainage already at capacity, how will the proposed complex manage and support access to basic services*¹⁴⁹? »

2.9 L'école primaire publique

Plusieurs ont relevé le fait que le développement du site de l'HME fournit l'occasion d'y intégrer une école primaire publique francophone dont le quartier aurait besoin. Le promoteur se dit ouvert à l'idée et travaillerait sur des scénarios permettant une telle implantation¹⁵⁰.

Tour à tour, les parents membres élus du Conseil d'établissement de l'école Saint-Léon-de-Westmount¹⁵¹ et la commissaire scolaire¹⁵² sont venus exposer la situation. L'école Saint-Léon-de-Westmount, où sont actuellement inscrits les enfants du quartier, est surpeuplée. Elle ne parvient plus à satisfaire les besoins et la situation ne pourra que se dégrader dans les années à venir compte tenu de la croissance démographique du quartier Peter-McGill. Le site de l'HME leur apparaît dès lors l'endroit tout désigné pour accueillir une école primaire publique. Dans leur mémoire, accompagné d'une pétition en ligne, les parents de l'école Saint-Léon-de-Westmount ajoutent : « *Sur le plan patrimonial, l'idée d'implanter une école primaire sur ce site respecterait parfaitement l'histoire d'un lieu depuis longtemps dédié aux enfants*¹⁵³ ».

Des organismes du quartier, dont la Table Interaction du quartier Peter-McGill, appuient cette demande. Selon elle, « *La perspective d'espaces partagés entre l'école avec son gymnase et le*

¹⁴⁷ Y des femmes de Montréal, doc. 8.48, p. 6

¹⁴⁸ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 13

¹⁴⁹ Mme Lucy Fellowes, doc. 8.28

¹⁵⁰ M. Serge Goulet, doc. 7.1, p. 89, L. 2684-2687

¹⁵¹ Conseil d'établissement de l'école Saint-Léon-de-Westmount, doc. 8.4

¹⁵² Mme Stéphanie Bellenger-Heng, doc. 8.9 et 8.9.1

¹⁵³ Conseil d'établissement de l'école Saint-Léon-de-Westmount, doc. 8.4, p. 5

*centre communautaire, ainsi que la vitalité et le dynamisme qu'une école entraînerait pour notre quartier, sont autant de facteurs qui emballent le milieu*¹⁵⁴. »

D'autres intervenants emboîtent le pas. Une citoyenne fait valoir que l'école est une condition essentielle pour enraciner les jeunes familles dans le quartier¹⁵⁵. Une autre ajoute : « *Nos familles de Peter-McGill sont donc des personnes qualifiées, immigrantes une fois sur deux, vivant sous le seuil de faible revenu une fois sur quatre, qui mettent leurs connaissances au service de leur nouveau pays. En retour, ne serait-il pas juste que ce nouveau pays donne à ces parents courageux, qui privilégient le savoir, les moyens d'élever leurs enfants et de les scolariser dans de bonnes conditions?*¹⁵⁶ » Un troisième suggère que l'école puisse également desservir les élèves relevant de la commission scolaire anglophone¹⁵⁷.

Pour sa part, le Conseil d'établissement de l'École Internationale de Montréal considère qu'il serait de la responsabilité de la Ville d'assurer que les populations présentes et futures de l'ouest de l'arrondissement de Ville-Marie puissent bénéficier d'une école primaire publique. Il propose en conséquence « *que le conseil municipal obtienne, avant de procéder à l'adoption de tout changement de vocation et à l'approbation de tout projet, des garanties sur l'inclusion d'une école primaire sur le site de l'HME*¹⁵⁸. »

Cependant, si la nécessité d'une école primaire publique dans le quartier semble faire l'unanimité, tous ne sont pas nécessairement d'accord pour qu'un tel équipement soit localisé sur le site même de l'HME. Une citoyenne considère que ce ne serait pas un bon choix, en raison notamment de certaines nuisances appréhendées, telles que le bruit, la circulation des autobus scolaires, la propreté¹⁵⁹.

2.10 Le suivi durant et après la construction

Deux organismes se préoccupent du suivi du projet. Ayant participé aux discussions avec le promoteur au cours de l'automne 2016, ils souhaitent que le dialogue se poursuive tout au long de son développement, et suggèrent d'être associés à sa mise en œuvre. Il s'agit de la Table de concertation du Quartier des Grands jardins et de la Table Interaction du quartier Peter-McGill. Pour la Table de concertation du Quartier des Grands jardins, il y a là l'un des cinq grands enjeux de projet du point de vue de la collectivité. Selon elle, « *le dialogue doit se poursuivre avec le milieu en créant un comité d'accompagnement officiellement constitué pendant la mise*

¹⁵⁴ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 10

¹⁵⁵ Mme Isabelle Morissette, doc. 8.41

¹⁵⁶ Mme Thérèse Bouchez, doc. 8.20

¹⁵⁷ M. Robert Hajaly, doc. 8.22

¹⁵⁸ Conseil d'établissement de l'École Internationale de Montréal, doc. 8.17, p. 5

¹⁵⁹ Mme Claire Adamson, doc. 8.10

*en œuvre du projet*¹⁶⁰. » Dans cette foulée, la Table Interaction du quartier Peter-McGill écrit : « *Nous estimons qu'impliquer la voix des résidents, groupes et institutions du quartier favorisera l'éventuelle cohabitation au sein de ce site et assurera son bon développement*¹⁶¹. » L'organisme recommande donc la création d'un comité avisé, composé de membres provenant de divers horizons, et souhaite y être associé¹⁶².

2.11 Précisions de la part du promoteur

Le porte-parole du promoteur, M. Brian Fahey, a répondu à l'intervention d'un citoyen selon qui la densité du projet serait excessivement élevée. Il indique qu'au sein du quartier Peter-McGill, « *on a vu des projets qui étaient de 30 % supérieurs en termes de densité à ce qu'on propose*¹⁶³ ». Il ajoute qu'en matière de densité nette, « *on est tout à fait comparable à ce qui se retrouve à certains projets dans le quartier*¹⁶⁴. » Une autre mise au point du promoteur porte sur la demande d'intégrer une école sur le site immobilier. Il confirme que le promoteur est réceptif à cette possibilité et, que dans le cadre de ses échanges avec la commission scolaire, il est question d'une école dont le nombre de classes serait « *bien au-delà* » de huit ou neuf classes¹⁶⁵.

¹⁶⁰ Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.53

¹⁶¹ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 13

¹⁶² Idem, p. 14

¹⁶³ M. Brian Fahey, doc. 7.3, p. 59 et suivantes, L. 1756-1757

¹⁶⁴ M. Brian Fahey, doc. 7.3, p. 59 et suivantes, L. 1764 et 1765

¹⁶⁵ Idem, doc. 7.3, p. 60, L. 1778-1779



3. Les constats et l'analyse de la commission

Dans le présent chapitre, la commission fondera son analyse et mettra en évidence les enjeux soulevés à partir des opinions exprimées par les participants ayant assisté à la séance d'information tenue le 21 février 2017, ainsi qu'aux séances d'audition des mémoires et présentations tenues les 20 et 21 mars 2017. À cela s'ajoutent les opinions écrites sans présentation qui lui ont été acheminées. En plus de ce corpus constitué par les propos émis par les citoyens et organismes intéressés, la commission a examiné les différents avis faisant partie de la documentation, les compléments d'information reçus aussi bien de la part des responsables de l'arrondissement de Ville-Marie et de la ville-centre que des représentants du promoteur, de même que les documents et références disponibles faisant partie des documents et liens utiles. S'ajoutent ensuite divers autres éléments et documents qu'elle estime liés pour la plupart au contexte à l'intérieur duquel est demandé le changement de vocation du site et son redéveloppement, selon la programmation présentement à l'étude.

La première section précise le cadre de référence de la consultation publique. Y sont indiqués l'ensemble des documents et références utilisés par la commission dans l'analyse du projet. La seconde section permet de situer le projet dans le contexte plus large de la planification territoriale du centre-ville, tandis que la troisième section porte sur le quartier Peter-McGill au titre des besoins qui y sont identifiés. La quatrième et dernière section porte sur l'examen proprement dit du projet au moyen du changement de vocation demandé, du gabarit proposé, de ses composantes en permettant le redéveloppement, du parti architectural et des éléments de commémoration, des enjeux environnementaux et du suivi durant et après la construction qu'il soulève et, enfin, des questions de transport, de circulation et de stationnement qui en découlent.

3.1 Le cadre de référence

La consultation publique porte sur deux projets de règlement rendant possible le redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants. Le premier projet de règlement P-16-082 intitulé « *Règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex* » a pour objet de déroger au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), notamment en ce qui a trait aux usages, hauteur, implantation, volumétrie, aux conditions de conservation d'un bâtiment, aux conditions de délivrance du permis ainsi qu'à l'architecture, au design et à l'aménagement.

Le second projet de règlement P-04-047-178 intitulé « *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal* » porte, quant à lui, sur des modifications à apporter à l'affectation du sol, aux limites de hauteur et à la carte intitulée *Les parcs et les espaces verts*.

3.2 Le projet dans le contexte plus large de la planification territoriale du centre-ville

En raison de l'importance du projet et des impacts variés qu'il susciterait, la commission inclura à son examen divers éléments de contexte liés à la planification territoriale du centre-ville.

3.2.1 Des espaces hospitaliers excédentaires à disposer

Suite à un mandat donné en novembre 2013 par le gouvernement du Québec, le Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal remettait, en décembre 2013¹⁶⁶, son premier rapport au *Comité interministériel sur le processus de disposition des immeubles hospitaliers excédentaires du CHUM et du CUSM*. Ce rapport module clairement le risque, mais également l'opportunité ici offerte au gouvernement en matière de disposition d'espaces hospitaliers excédentaires, notamment dans le double contexte du potentiel de redéveloppement des propriétés et du financement des deux grands centres hospitaliers universitaires nouvellement en activité.

En ce qui concerne les bâtiments hospitaliers excédentaires situés à l'extérieur du site patrimonial du Mont-Royal, dont l'HME, le Groupe d'experts recommande leur mise en vente à des acquéreurs non gouvernementaux¹⁶⁷. À part des « conditions et processus » quant à la disposition et à la vente des bâtiments excédentaires, comme la préparation d'un énoncé de la valeur patrimoniale, aucune condition particulière n'est mentionnée pour le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants. La transaction entre le gouvernement du Québec et le promoteur semble avoir été effectuée en conformité avec les recommandations du Groupe d'experts. Il revenait au gouvernement du Québec d'énoncer, s'il le jugeait à propos, des conditions pouvant être liées à son usage futur, ce qui ne semble pas avoir été le cas, comme le déplore d'ailleurs le Comité Jacques-Viger¹⁶⁸.

C'est en prenant acte de ce contexte de cession immobilière par le gouvernement du Québec que la commission fondera son analyse.

3.2.2 Les termes et conditions de redéveloppement

Au moment de conclure la transaction immobilière, les parties prenantes connaissaient les termes et conditions de redéveloppement du site de l'HME, dont l'existence d'un COS établi à

¹⁶⁶ *Requalifier des bâtiments excédentaires : une opportunité à saisir*, Premier rapport du Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal, 20 décembre 2013, version finale le 4 février 2014, doc. 5.5

¹⁶⁷ Idem, doc. 5.5, p. 10

¹⁶⁸ Comité Jacques-Viger, *Avis*, 18 novembre 2016, doc. 1.3.3, p. 3

9¹⁶⁹. De la même façon, l'intérêt d'intégrer à même le projet privé de redéveloppement des composantes de nature sociale telles que du logement social et abordable, un parc, un centre communautaire et peut-être une école a cheminé positivement tout au long de l'élaboration du concept ayant présidé au redéveloppement du site de l'HME. À cela s'ajoute un ensemble de critères énoncés par la Ville de Montréal en matière d'intégration et d'implantation quant à l'architecture du projet (PIIA) qui seront utilisés au moment de l'analyse fine du projet, soit lors du dépôt de la demande de permis de construction qui suivra le rapport de la présente commission et l'autorisation de démolition. La commission considère ces termes et conditions de redéveloppement comme constituant une base importante de son analyse.

3.2.3 Les documents de planification

Différents documents de planification récemment entérinés ou en voie de l'être ont été retenus par la commission dans son analyse. Ces documents réfèrent à deux thématiques que la commission considère pertinentes pour le redéveloppement du site de l'HME. Il s'agit, d'une part, des besoins des familles et, d'autre part, de ceux exprimés en matière de parcs et d'espaces verts, deux préoccupations bien présentes au centre-ville et dans Peter-McGill en particulier.

Dans le premier cas, la *Stratégie centre-ville* et son plan d'action en cours d'élaboration¹⁷⁰, qui seront finalisés à la suite de la consultation publique menée par l'OCPM et dont le rapport a été récemment rendu public¹⁷¹, de même que le *Plan de fidélisation des familles 2014-2017*, le programme municipal portant sur les *Habitations urbaines pour familles* et la *Politique de l'enfant* sont les documents identifiés en lien avec la présence des familles au centre-ville. La *Stratégie centre-ville* aborde également la question des parcs et espaces verts, puisqu'il s'agit d'une des composantes essentielles d'un milieu de vie urbain convivial : « *La proximité des lieux du quotidien - travail, école, CPE, parc, commerces - et des lieux de destination occasionnelle - salles de spectacle, musées, berges du fleuve - tout comme la facilité des déplacements, font du centre-ville de Montréal un milieu de vie urbain stimulant, pratique et agréable, incluant les populations plus ou moins aisées, et à toutes les étapes de la vie*¹⁷². »

Dans le second cas, le *PPU du Quartier des grands jardins* a été retenu par la commission comme document de référence au regard du type de développement souhaitable aux abords du square Cabot, de même qu'en matière de besoins en parcs et espaces verts au centre-ville et, plus spécifiquement, dans la portion du district Peter-McGill identifié comme étant le

¹⁶⁹ Le COS ou coefficient d'occupation au sol est un rapport quantitatif entre la superficie totale de plancher d'un ou de bâtiments et la superficie totale du terrain. Dans le cas présent, un COS de 9 permet une superficie de plancher 9 fois supérieure à la superficie totale du terrain.

¹⁷⁰ Ville de Montréal, *Stratégie centre-ville, soutenir l'élan*, document de consultation 2016, doc. 5.13

¹⁷¹ OCPM, *Les orientations de la Stratégie centre-ville*, 10 mars 2017

¹⁷² Ville de Montréal, *Stratégie centre-ville, soutenir l'élan*, document de consultation 2016, doc. 5.13, p. 40

Quartier des grands jardins, dont fait partie le site de l'HME¹⁷³. En complément, la commission a également tenu compte du rapport de consultation publique de 2011 de la commission chargée d'étudier ce PPU¹⁷⁴.

De plus, la consultation publique menée par l'OCPM à l'été 2016 sur le projet immobilier du domaine des Franciscains¹⁷⁵ a intéressé la commission du fait qu'une des recommandations porte spécifiquement sur le projet de redéveloppement du site de l'HME : « 1) que les espaces verts qui résulteront de la requalification du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants soient aménagés pour répondre aux besoins exprimés en matière de loisirs variés; 2) que les résidents du quartier soient associés à leur aménagement¹⁷⁶. »

Pour la commission, les besoins des familles et ceux exprimés quant aux parcs et espaces verts constituent des éléments centraux de son analyse qui portera, entre autres, sur la réponse qu'offre à ces égards la proposition de redéveloppement du site de l'HME.

3.3 Le milieu d'insertion

Tel que le rapporte la firme RCGT dans une étude commandée par l'arrondissement de Ville-Marie en 2014¹⁷⁷, le quartier Peter-McGill connaît d'importantes transformations démographiques, lesquelles semblent, selon les analyses effectuées et les tendances observées, en voie de s'accroître dès les prochaines années en raison de la construction massive de logements, notamment en copropriété¹⁷⁸. La commission retient que la tendance lourde observée dans le quartier et, plus particulièrement dans sa portion sud, serait celle de la nécessité de consolider un milieu de vie capable de supporter les milieux de travail et académique qui s'y trouvent déjà. À ce titre, la commission reconnaît comme légitimes les besoins exprimés par et envers les familles, tout autant que ceux en matière de services et équipements collectifs, notamment scolaires, de santé et récréatifs.

3.3.1 Les besoins des familles

Parmi les diverses clientèles interpellées par l'étude des besoins dans le quartier Peter-McGill réalisée par RCGT se trouvent les familles. Des propos recueillis par les responsables de l'étude auprès de groupes de discussion, d'entrevues et d'organismes représentant cette clientèle, la commission retient les besoins suivants comme étant prioritaires : garderies et haltes-garderies

¹⁷³ Arrondissement de Ville-Marie, *Programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins*, septembre 2011, 55 pages, doc. 5.2

¹⁷⁴ OCPM, *Rapport de consultation, PPU du Quartier des grands jardins*, 19 juillet 2011, 110 pages

¹⁷⁵ OCPM, *Rapport de consultation, Projet immobilier du domaine des Franciscains*, 29 juillet 2016, 68 pages, doc. 5.1

¹⁷⁶ Idem, *Recommandation 14*, p. 48

¹⁷⁷ Raymond Chabot Grant Thornton, *Étude de besoins dans le quartier Peter-McGill*, 20 janvier 2014, doc. 4.1.

¹⁷⁸ Idem, doc.4.1, p. 3

à prix abordable, école primaire publique, bulletin ou autre plate-forme d'information destinée à cette clientèle, services pour les 0-5 ans, maison de la famille, lieu de rencontre multifonctionnel, camps d'été abordables et notamment francophones, parcs et espaces de jeux pour enfants, logements familiaux abordables. Toujours selon les informations recueillies par RCGT, il y aurait un nombre significatif de familles qui quitteraient le quartier en raison d'équipements et de services déficitaires¹⁷⁹. La commission comprend de ces données que, bien que les familles soient déjà présentes dans le quartier, leur rétention représente un réel enjeu et l'arrivée de nouvelles familles un défi.

3.3.2 Les besoins en services et équipements collectifs, notamment scolaires, de santé et récréatifs

Selon la firme RCGT, les besoins des familles sont de natures variées, mais à cette clientèle s'ajoutent également toutes les autres : les personnes âgées de 65 ans et plus, les jeunes de 12-17 ans et de 17-21 ans, les immigrants, les groupes de population vulnérables et les adultes sans enfants. Pour l'un et l'autre groupe, les besoins sont également importants en matière de services et d'équipements collectifs, notamment scolaires, de santé et récréatifs.

Pour la commission, l'ensemble des besoins identifiés pour ces diverses clientèles formant la mosaïque du quartier Peter-McGill représente un défi qui se pose dès à présent et auquel il faudra bien répondre à brève échéance. La nature même des divers projets immobiliers en cours d'élaboration pourrait devoir s'ajuster à cette réalité, notamment en élargissant sensiblement les clientèles ciblées.

3.4 L'examen du projet et les recommandations de la commission

Le projet de redéveloppement du site de l'HME soulève divers enjeux que la commission a convenu de traiter dans les sept sous-sections suivantes. De par sa complexité et sa combinaison d'usages privés et publics, le projet suscite de l'intérêt. Reconnaissant qu'il s'agit d'une première à bien des égards, la commission a porté une attention toute spéciale à la programmation privée/publique proposée, convaincue que pourrait ici se dessiner un modèle de développement spécifique susceptible de marquer le développement du centre-ville de Montréal au cours des prochaines années. En effet, la commission estime que le projet constitue une réponse intéressante à l'engouement observé envers le centre-ville comme milieu de vie.

¹⁷⁹ Raymond Chabot Grant Thornton, *Étude de besoins dans le quartier Peter-McGill*, 20 janvier 2014, doc. 4.1, p. 12 et 4

3.4.1 Le changement de vocation du site

Tel qu'indiqué au projet de règlement P-16-082 intitulé « *Règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex* », une dérogation au Règlement d'urbanisme 01-282 de l'arrondissement de Ville-Marie est rendue nécessaire, entre autres, en matière d'usages, de hauteur, d'implantation et de volumétrie. S'il était adopté, ce règlement ferait passer le site d'institutionnel à mixte à forte dominance résidentielle.

Pour la commission, il s'agit là d'une judicieuse façon de rebâtir la ville sur elle-même en augmentant la population résidente dans le centre-ville. Cela fait d'ailleurs écho à la Stratégie centre-ville quant aux intentions de la Ville de Montréal d'en faire un milieu de vie convivial¹⁸⁰. À ce sujet, les participants ont rappelé à la commission la nécessaire cohabitation à convenir entre les populations actuelles et celles à venir.

Des opinions émises et mémoires déposés, une majorité accueille favorablement, avec toutefois différents bémols, le changement de vocation requis pour assurer le redéveloppement du site. Ainsi, Héritage Montréal se réjouit du fait que cette démarche de réaffectation permette d'éviter la déshérence de l'ensemble institutionnel devenu vacant¹⁸¹. Pour la Table Interaction du quartier Peter-McGill : « [...] *le milieu est fortement mobilisé autour du redéveloppement de l'Hôpital de Montréal pour enfants puisqu'il y voit une opportunité en or de créer un pôle central pour le quartier*¹⁸². »

La commission prend acte de cet accueil favorable au changement de vocation, tout en rappelant que des changements importants ont été demandés. À l'instar du Groupe d'experts chargé de se prononcer sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal, elle est d'avis que l'abandon de la vocation institutionnelle du site est recevable, sous condition toutefois des changements qu'elle proposera. Son remplacement par un projet à usage mixte à dominance résidentielle constitue, en effet, une opportunité pour Montréal et son centre-ville, tout comme l'est la perspective de voir s'y imbriquer des composantes privées et publiques.

R-1 La commission recommande que le changement d'usage initié par les projets de règlement P-16-082 et P-04-047-178 soit autorisé afin de permettre la construction d'un complexe immobilier de nature mixte à dominance résidentielle sur le site de l'ancien HME, sous réserve toutefois d'une révision en profondeur de certaines composantes du projet.

¹⁸⁰ Ville de Montréal, *Stratégie centre-ville, soutenir l'élan*, document de consultation 2016, doc. 5.13, p. 40

¹⁸¹ Héritage Montréal, doc. 8.49, p. 4

¹⁸² Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 3

3.4.2 Les bâtiments existants

Le redéveloppement du site de l'HME présuppose la démolition des bâtiments existants, à l'exception de l'ancienne résidence des infirmières localisée à l'angle du boulevard René-Lévesque et de la rue Atwater que le promoteur compte restaurer et intégrer au complexe mixte à constituer.

Six ailes identifiées de A à F composent l'ensemble hospitalier désaffecté. Leur style architectural varie du Néo-Georgien (aile F datant de 1919) au style Moderne (ailes A, B, C et E datant respectivement de 1955, 1973, 1955 et 1931). Afin de documenter leur histoire et le patrimoine qu'elles recèlent, deux études ont été réalisées, l'une pour le compte du promoteur et l'autre pour celui de l'arrondissement de Ville-Marie¹⁸³. Il est indiqué à l'énoncé d'intérêt patrimonial que l'ensemble présente diverses valeurs paysagères urbaines, historiques, architecturales, artistiques et sociales. En matière de désignation, l'ensemble est considéré comme un immeuble de valeur patrimoniale intéressante au Plan d'urbanisme, tandis qu'aucun statut ne lui est alloué en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, non plus qu'au niveau fédéral.

Outre l'aile F qui sera conservée en raison de sa valeur patrimoniale, il est reconnu que l'aile D, de style Art déco et datant de 1931, présente un certain intérêt, mais celui-ci serait davantage d'ordre architectural que patrimonial. Ainsi, reconnaît-on à l'aile D, en termes de valeur paysagère urbaine, sa contribution par l'alignement de construction sur rue face au square Cabot et l'usage de la brique rouge qui ne lui est toutefois pas exclusif. Au plan historique, l'aile D comporte deux bas-reliefs d'Henri Hébert en façade avant, de même qu'une plaque commémorative identifiant des personnages marquants. En matière de valeur architecturale et artistique et outre ce qui précède, les solariums localisés à l'extrémité ouest, le basilaire en pierre calcaire, les fenêtres verticales et des tympans avec motifs prémoulés constituent les éléments remarquables¹⁸⁴.

En considération des divers éléments et constats effectués en matière de valeur patrimoniale et en regard du projet immobilier souhaité, le promoteur convient de ne conserver que l'aile F. En ce qui concerne l'aile D et bien que cette dernière présente tout de même un certain intérêt, des études concluent qu'au plan structural, les coûts engendrés par sa reconversion et sa mise

¹⁸³ Brodeur Consultants en collaboration avec Histo & Co, Hôpital de Montréal pour enfants, *Dossier documentaire sur l'évolution physique et historique présenté à Devimco immobilier Inc.*, 11 juillet 2016, 150 pages, doc. 3.7; Ville de Montréal, Division du patrimoine de la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire, *Énoncé de l'intérêt patrimonial de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants*, 4 novembre 2016, 7 pages, doc. 4.2

¹⁸⁴ Ville de Montréal, Division du patrimoine de la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire, *Énoncé de l'intérêt patrimonial de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants*, 4 novembre 2016, doc. 4.2. p. 4-6

aux normes ne justifiaient pas de la conserver¹⁸⁵. C'est également l'avis d'un représentant d'une entreprise spécialisée en restauration qui doute de l'adaptation possible d'un usage hospitalier à un usage résidentiel¹⁸⁶.

Parmi les quelques opinions exprimées en faveur du maintien de l'aile D, Héritage Montréal suggère de la conserver en l'adaptant et en l'intégrant au projet en raison du fait qu'il s'agit « *d'un bel exemple du courant architectural Art-Déco à Montréal retenu dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial*¹⁸⁷. » Pour un citoyen, la préservation de l'aile D et sa reconversion à des fins d'habitation demeure du domaine du possible : « *Cet édifice de l'âge d'or de l'Art déco est en bon état, ses proportions sont harmonieuses, la composition de ses façades et son ornementation constituent de très beaux exemples de ce courant dont Montréal est l'une des grandes métropoles mondiales. [...] Intégrer le bâtiment Art déco donnerait au projet une signature forte. Une personnalité. Cette conservation est dans l'intérêt du promoteur*¹⁸⁸. »

À défaut de préserver et de convertir l'aile D, on a indiqué à la commission la pertinence de tout de même rappeler la mémoire de l'ancien hôpital par la réinsertion, dans le complexe immobilier, d'éléments architecturaux et décoratifs significatifs. Ainsi en est-il de la porte-parole de la Table de concertation des Grands jardins¹⁸⁹, ce que la commission reconnaît.

Dans ce contexte, outre l'aile F qui serait restaurée et intégrée au projet, et malgré un certain intérêt patrimonial envers l'aile D, la commission considère comme acceptable de ne préserver aucun des bâtiments existants du site de l'ancien HME.

3.4.3 Le gabarit proposé

En matière de gabarit et selon le COS autorisé de 9, le promoteur a démontré qu'un projet respecterait la hauteur maximale autorisée de 80 mètres (équivalent à 23 étages) si son taux d'implantation au sol était de 67 %¹⁹⁰. Un tel projet « théorique » ne comporte guère d'avantages, selon lui, en matière d'intégration au contexte, d'ensoleillement, d'implantation au sol et de superficie de façade. C'est pourquoi il propose plutôt, pour une superficie de plancher équivalente, des surhauteurs significatives, permettant ainsi un taux d'implantation au sol légèrement moindre, soit 62 %, tout en améliorant les percées visuelles et l'ensoleillement, et en diminuant son caractère massif et opaque. Ainsi, la proposition soumise

¹⁸⁵ Beaudoin Hurens, *Hôpital de Montréal pour enfants, évaluation structurale des blocs « D » et « F »*, 5 juillet 2016, 6 pages, doc. 3.4 et WSP, *Évaluation structurale du bloc « D » hôpital de Montréal pour enfants*, 14 février 2017, 15 pages et annexes, doc. 3.9

¹⁸⁶ Les Entreprises Melançon, doc. 8.29, p. 3

¹⁸⁷ Héritage Montréal, doc. 8.49, p. 4 et 7

¹⁸⁸ M. Simon Francoeur, doc. 8.34, p. 2 et 4

¹⁸⁹ Mme Phyllis Lambert, doc. 7.4, p. 44, L. 1312-1315

¹⁹⁰ *Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants*, document final, 19 octobre 2016, doc. 3.1, p. 62 et suivantes

comprendrait six tours modulées de 20 à 32 étages sur un emplacement de 14 527 mètres carrés incluant les acquisitions requises¹⁹¹, ce qui se traduirait par des hauteurs variant de 65 mètres à 120 mètres¹⁹². Quelque 37 % de l'îlot serait constitué d'espaces libres comportant un parc public au nord-est du site ainsi qu'une cour intérieure paysagée et privée, mais accessible au public¹⁹³. Au final, la superficie de plancher annoncée serait près de trois fois supérieure à celle des bâtiments existants formant le complexe de l'HME.

La commission prend acte du fait que le projet ne déroge pas au COS de 9 autorisé en vertu du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement, tout comme elle convient qu'avec la modulation des surhauteurs proposées, l'emprise au sol moindre du projet atténue son caractère massif en libérant des mètres carrés pour permettre d'y implanter notamment un parc. À cela s'ajoute le profilé des tours qui, dans l'axe nord-sud, permet de diminuer les pertes d'ensoleillement et les effets pressentis sur les vues depuis et vers la montagne et le fleuve.

La commission reconnaît également que l'analyse comparative effectuée par le promoteur entre un projet théorique, c'est-à-dire établi selon les paramètres autorisés par la réglementation, et la proposition soumise, permet de bien saisir l'avantage de cette dernière par rapport à la précédente, selon les paramètres énoncés précédemment.

Cependant, elle se doit de rappeler que la volumétrie et la densité, dont font partie les hauteurs requises pour bénéficier d'un COS de 9, demeurent au cœur des préoccupations exprimées. Le Comité Jacques-Viger qualifie le projet de « *trop dense pour le site* », ce qui entraîne notamment, selon lui, des impacts importants sur l'ensoleillement et le vent¹⁹⁴. Pour sa part, le CCU de l'arrondissement de Ville-Marie estime que le projet diverge de la vision véhiculée par le PPU du Quartier des grands jardins, entre autres, en raison d'une occupation proposée plus intense¹⁹⁵. Si certains participants estiment que de telles surhauteurs comportent des avantages, notamment quant au coût d'acquisition d'une unité pour les éventuels acheteurs, aussi bien qu'en ce qui concerne le dégagement au sol¹⁹⁶, plusieurs considèrent, au contraire, que la programmation telle que proposée est trop chargée. Ainsi, Héritage Montréal questionne : « *la capacité physique d'un tel site transformé en méga-îlot, d'accueillir un tel volume bâti en créant des liens heureux avec son contexte environnant, en particulier avec le square Cabot*¹⁹⁷. » Une citoyenne estime que : « *this proposal is extraordinarily top heavy. It would be hard to find another area of under 14 000 square meters*

¹⁹¹ Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, document final, 19 octobre 2016, doc. 3.1, p. 72

¹⁹² Idem, doc. 3.1, p. 26

¹⁹³ Projet de règlement P-16-082 à l'étude, doc. 1.3.1.2, art. 19, al. 13, p. 5

¹⁹⁴ Comité Jacques-Viger, Avis, 18 novembre 2016, doc. 1.3.3, p. 4

¹⁹⁵ CCU de l'arrondissement de Ville-Marie, Avis, 17 octobre 2016, doc. 1.3.2, p. 3

¹⁹⁶ Groupe Altus, doc. 8.11, p. 2-3; Destination Centre-Ville, doc. 8.6, p. 2; M. Kevin Robinson, doc. 7.3, p. 69, L. 2031-2032

¹⁹⁷ Héritage Montréal, doc. 8.49, p. 5

*in Montreal as densely packed with skyscrapers*¹⁹⁸. » Pour Habiter Ville-Marie : « *une telle densité ne favorise pas la création d'un milieu de vie à échelle humaine et en harmonie avec les composantes du secteur*¹⁹⁹. »

Ces opinions sont partagées par plusieurs, selon qui les hauteurs et la densité seraient excessives, sans rapport avec le voisinage bâti, ce qui soulève bien des inquiétudes²⁰⁰. On a aussi fait état des effets négatifs en matière d'ensoleillement, non seulement pour l'actuel square Cabot récemment réaménagé et le futur parc Henri-Dunant, mais également pour les résidences existantes à proximité, notamment celles localisées à l'est de l'actuelle rue du Sussex²⁰¹.

La Table de concertation du Quartier des Grands jardins résume ainsi ce que d'autres ont été nombreux à souhaiter : « *La Table précise que plusieurs ajustements doivent encore être apportés à la version actuelle du projet de redéveloppement. Pour la Table, ce plan n'est qu'un bon début et reste à être raffiné en concertation avec le milieu*²⁰². »

Quelques mémoires contiennent des propositions illustrées de remplacement de l'implantation proposée. Par exemple, la Table Interaction du quartier Peter-McGill, pour agrandir le futur parc Henri-Dunant, suggère de réduire la profondeur des tours 4 et 5 de manière à accroître celui-ci vers le sud²⁰³. Un citoyen formule une recommandation similaire²⁰⁴. Pour sa part, une autre participante propose d'éliminer la tour 5 située à l'angle sud-est du site, ce qui permettrait d'agrandir le parc jusqu'au boulevard René-Lévesque; en contrepartie, elle suggère que les autres tours puissent être rehaussées à 32 étages²⁰⁵.

La commission déplore que le site de l'ancien HME n'ait pas été inclus à l'intérieur du territoire ayant fait l'objet en 2012 d'une révision des hauteurs et densités du centre-ville par le projet de règlement P-04-047-106²⁰⁶. Ainsi estime-t-elle que le maintien d'un COS de 9 à cet endroit ne semblait pas tenir compte d'une reconversion éventuelle de la vocation alors institutionnelle en vocation mixte, *a fortiori* lorsque cette dernière est à dominance résidentielle. Cela est d'autant plus étonnant que le PPU du Quartier des grands jardins, réalisé un an auparavant, se

¹⁹⁸ Mme Lucy Fellowes, doc. 8.28, p. 4

¹⁹⁹ Habiter Ville-Marie, doc. 8.45, p. 5

²⁰⁰ M. Robert Hajaly, doc. 8.22, p. 1; Mme Micheline Durocher, doc. 8.18, p. 1; Mme Lucy Fellowes, doc. 8.28, p. 2; M. et Mme Don et Daniele Angel, doc. 8.3, p. 1; Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 6; l'Association municipale de Westmount, doc. 8.58

²⁰¹ M. Lawrence Angel, doc. 7.3, p. 25, L. 719, M. Robert Hajaly, doc. 8.22, p. 2 et Mme Lucy Fellowes, doc. 8.28, p. 2

²⁰² Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.53, p. 2

²⁰³ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 15

²⁰⁴ M. Robert Hajaly, doc. 8.22, p. 1

²⁰⁵ Mme Claire Adamson, doc. 8.10, p. 1 et 3

²⁰⁶ Ce projet de règlement a fait l'objet d'une consultation publique tenue par l'OCPM et intitulée : *Cadre de révision des hauteurs et densités du centre-ville*, 14 février 2012

prononçait sur un développement convivial, souhaitable à cet endroit. À ce sujet, la commission fait siennes les préoccupations formulées en 2011 par la commission chargée de tenir une consultation publique sur le PPU du Quartier des grands jardins à propos du redéveloppement des abords du square Cabot et plus spécifiquement du site de l'HME : « *La commission [de 2011] est pour sa part d'avis que l'interface entre un développement de tours à haute densité et une zone résidentielle à caractère patrimonial et familial comme le secteur du Village Shaughnessy doit être traitée avec beaucoup d'attention, d'autant plus que les immeubles de la rue du Sussex, au sud de la rue Tupper, tout comme ceux de la rue Hope, sont de trois étages. Le document du PPU fait lui-même allusion, comme nous l'avons cité plus haut, à la nécessité de créer un cadre bâti qui devra bénéficier du cachet patrimonial des immeubles existants autour du Square*²⁰⁷. »

Pour la commission, la simple correspondance entre ce qui est autorisé sur le site par un COS de 9 et la programmation proposée n'est pas suffisamment garante d'un projet abouti. Elle estime que la programmation proposée est à ce point chargée que les efforts déployés pour aérer l'ensemble ainsi bâti, bien que louables, ne suffisent pas à mettre en valeur l'une et l'autre composantes du projet. Selon elle, les deux principales lacunes du projet sont, d'une part, l'insuffisante dimension du futur parc public en réponse aux attentes du milieu et, d'autre part, l'ensoleillement problématique dans et au pourtour du projet, comme l'illustre l'étude d'ensoleillement présentée par le promoteur²⁰⁸.

En réponse à ces deux lacunes identifiées par plusieurs, la commission propose l'élimination de la tour 5 et, conséquemment, le déplacement du centre communautaire sous la tour 4. Cette solution permettrait d'aérer davantage le site et d'en réduire l'effet d'encombrement. Le futur parc serait ainsi agrandi vers le sud jusqu'au boulevard René-Lévesque, ce qui permettrait de le relier au parc Hector-Toe-Blake. Ce faisant, l'ensoleillement du parc et du voisinage s'en trouverait sensiblement amélioré, tout comme l'interface entre la façade est du complexe immobilier projeté et les résidences existantes de ce côté du fait de l'augmentation de la distance entre les ensembles bâtis et à bâtir.

Certes, le retranchement de la tour 5 n'est pas sans conséquence. Cela entraînerait une perte de 20 000 mètres carrés de superficie de plancher, diminuant de 324 le nombre d'unités totales projetées²⁰⁹. Il en résulterait une densité moindre que ce qui est autorisé en vertu d'un COS de 9. Toutefois, le nombre total de logements projetés dépasserait tout de même le millier, pour une superficie de plancher de plus de 100 000 mètres carrés, soit plus de deux fois la superficie de plancher de l'ancien hôpital. Pour compenser, du moins partiellement, la perte de densité causée par le retranchement de la tour 5, la commission suggère d'explorer un possible

²⁰⁷ OCPM, Rapport de consultation, *PPU du Quartier des grands jardins*, 19 juillet 2011, p. 86-87

²⁰⁸ *Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants*, doc. 3.1, p. 60-61 et 66-67

²⁰⁹ *Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants*, document final, 19 octobre 2016, doc. 3.1, p. 32

rehaussement de la tour 6, de 65 mètres proposés à 80 mètres, tel qu'autorisé par la réglementation en vigueur. En outre, pour compenser en partie la perte d'unités de logement, elle concevrait que le promoteur inclue des logements à la programmation de la tour 1.

En plus de l'abolition de la tour 5, la commission suggère de considérer la réorientation de la tour 4 dans l'axe est-ouest afin d'ouvrir l'espace central et l'esplanade sur le futur parc, ce qui contribuerait à améliorer encore davantage l'ensoleillement.

En résumé, considérant les suggestions dont on lui a fait part et à la lumière des intentions municipales révélées notamment par la Stratégie centre-ville et le PPU du Quartier des grands jardins, la commission est d'avis que la programmation telle que soumise ne satisfait pas suffisamment les attentes citoyennes et diverge des documents officiels d'orientation précités en matière de développement du centre-ville.

R-2 La commission recommande de revoir à la baisse la programmation projetée en retranchant la tour 5 afin de dégager l'implantation au sol et d'agrandir vers le sud, jusqu'au boulevard René-Lévesque, le futur parc Henri-Dunant. Pour améliorer l'ensoleillement, elle recommande également d'évaluer la pertinence de réorienter la tour 4 dans l'axe est-ouest, de manière à ouvrir l'espace central et l'esplanade sur le futur parc.

3.4.4 Les composantes du projet de redéveloppement

Cette section abordera en premier lieu les composantes privées du projet de développement et, en second lieu, les composantes publiques.

Les composantes privées : hôtel, logements en copropriété, logements locatifs

Dans son volet privé, le projet comporte un hôtel et des bureaux dans la tour 1 localisée à l'angle de l'avenue Atwater et de la rue Tupper, des logements en copropriété dans les tours 2 et 3 cintrant le square Cabot sur son flanc sud, de même que des logements locatifs prévus dans les tours 4 et 5 donnant sur le boulevard René-Lévesque à l'angle de la rue du Sussex. Selon le promoteur, une partie de ces logements serait abordable, soit 15 %, tel que le suggère la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*²¹⁰. Un basilaire commercial de deux étages est prévu sous les tours 1, 2 et 3, de même qu'entre ces dernières. L'ancienne résidence des infirmières située à l'angle du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Atwater, une fois restaurée, accueillerait des bureaux et/ou des commerces.

La commission rappelle qu'à l'exception de la tour 6 destinée au logement sociocommunautaire qui sera traitée à la sous-section suivante et qui a fait l'objet de plusieurs

²¹⁰ Réponse du promoteur à la question 7 de la commission, doc. 6.6

observations, peu de personnes ou d'organismes ont remis en question la mixité proposée ailleurs dans les composantes privées du projet. Ainsi a-t-on salué cette mixité puisque celle-ci est garante d'une meilleure cohésion sociale²¹¹. Il en a été de même en ce qui concerne la cohabitation de logements en copropriété et de logements locatifs²¹². Disposer de logements pour les travailleurs du centre-ville, y compris ceux à revenus modestes, a été mentionné comme une nécessité. À ce propos, Destination Centre-Ville a tenu à rappeler : « *Mais moi je pense que là où on a notre pôle d'emploi le plus important du Québec – parce qu'il y a 300 000 travailleurs dans la zone de Destination centre-ville – on devrait tenter autant que possible que ces logements soient accessibles aux travailleurs du centre-ville*²¹³. »

La commission considère avantageuse la mixité proposée dans la portion privée du projet. Elle tient toutefois à rappeler que les 15 % de logements abordables privés proposés, locatifs ou en copropriété, devraient comporter des logements familiaux en nombre significatif.

Les composantes publiques : logement sociocommunautaire, espace central et parc, centre communautaire et école

Dans son volet public, le projet comporterait des logements sociocommunautaires dans la tour 6 donnant sur le boulevard René-Lévesque et destinée en majeure partie aux aînés avec 156 unités de petite dimension et accessoirement aux familles avec 18 unités de plus grande dimension. Sous les tours 4 et 5 serait implanté le centre communautaire Peter-McGill à même un second basilaire, également de deux étages. Localisée dans la partie nord-est du site, la place Henri-Dunant serait remaniée et agrandie pour devenir un parc. Il est question qu'une école primaire francophone s'implante sur le site si les pourparlers en cours portent fruit.

Logement sociocommunautaire

La proposition de logements sociocommunautaires pour aînés plutôt que pour des familles a été remise en question par plusieurs. Ainsi, à propos de l'offre et de la demande en matière de logements sociaux, selon les clientèles dont s'occupe l'OMHM, l'organisme Habiter Ville-Marie a tenu à rappeler que : « *l'OMHM ne dispose d'aucun logement pour ménages familiaux dans le secteur, alors qu'il gère déjà deux immeubles destinés aux personnes âgées, totalisant 286 logements. [...] Le projet de logement social mis de l'avant par l'OMHM [...] ne répond pas aux besoins prioritaires identifiés dans le centre-ville, à savoir ceux des ménages familiaux. Il ne répond pas non plus aux orientations mises de l'avant par la Stratégie centre-ville de la Ville de Montréal elle-même, à savoir celle de « favoriser la construction de logements familiaux au*

²¹¹ M. Bruno Chartrand, doc. 8.55, p. 1

²¹² M. Samir Salaheddin, doc. 8.38, p. 1

²¹³ M. André Poulin, Destination Centre-Ville, doc. 7.2, p. 57, L. 1695-1700

centre-ville [...] ²¹⁴ ». Ce faisant, il recommande « que 100 % des logements sociaux construits sur le site soient des logements pour ménages familiaux ²¹⁵. » Pour la Table Interaction du quartier Peter-McGill, il est clair que : « La présence d'un parc, d'un centre communautaire et, potentiellement, d'une école primaire, devrait être accompagnée, selon nous, de logements sociaux majoritairement destinés aux familles afin de favoriser une réelle mixité du site ²¹⁶. » Ce point de vue est partagé par la majorité des personnes et organismes qui se sont exprimés sur cette question.

C'est une opinion que partage également la commission. Selon un inventaire transmis par la Direction de l'habitation de la Ville de Montréal, le district Peter-McGill ne compte que 65 logements sociaux pour familles ou ménages sans enfants, alors qu'on y trouve 342 logements pour personnes âgées autonomes ou en légère perte d'autonomie ²¹⁷. D'après la Table Interaction du quartier Peter-McGill et une citoyenne, aucune unité de logement social n'aurait été construite dans le district depuis 2002 ²¹⁸. Il y a là un déséquilibre évident. Bien sûr, les besoins en logements sociaux pour les aînés ne sont pas tous comblés, mais ceux en logements sociaux pour les ménages familiaux apparaissent, dans ce contexte, plus impérieux. Y répondre serait ainsi davantage conforme aux orientations de la Stratégie centre-ville. L'un des arguments avancés par l'OMHM pour ne pas desservir cette clientèle familiale serait le fait qu'un édifice en hauteur, comme la tour 6, ne favoriserait pas la qualité de vie des occupants. La commission reconnaît qu'il y a là un défi, mais à cet égard, elle pense que les efforts et les études de la Ville de Toronto dont faisait état en novembre dernier le Forum sur le développement résidentiel au centre-ville ²¹⁹ présentent des avenues intéressantes, d'autant plus que les familles et les enfants qui logeraient dans cette tour bénéficieraient d'un parc et d'un centre communautaire à même le site. Par ailleurs, il va de soi que des logements familiaux devraient être plus spacieux que des logements destinés à des personnes retraitées. Le possible rehaussement de la tour 6 permettrait de disposer d'espaces supplémentaires dans ce contexte.

À l'instar des opinions et critiques qui lui ont été communiquées à ce sujet, la commission conteste le choix retenu de logements sociocommunautaires pour aînés plutôt que pour les familles, lequel révèle un décalage entre les intentions municipales véhiculées par les documents de planification et les projets censés en découler. Elle estime que la préférence pour les familles, tout comme la cohabitation proposée de composantes privées et publiques, ferait du projet un modèle à développer à l'avenir au centre-ville.

²¹⁴ Habiter Ville-Marie, doc. 8.45, p. 6

²¹⁵ Idem, p. 6

²¹⁶ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 7

²¹⁷ Réponse de la Ville de Montréal à la question d'un citoyen concernant le nombre de logements sociaux dans le district Peter-McGill, doc. 6.3, p. 2

²¹⁸ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 7; Mme Hélène Cornellier, doc. 8.46, p. 2

²¹⁹ Ville de Montréal, *Compte rendu du Forum sur le développement résidentiel au centre-ville*, novembre 2016, doc. 8.45.2

R-3 La commission recommande de prioriser le logement familial dans la tour 6 et, conséquemment, de tenir compte de cette clientèle dans la programmation à venir du centre communautaire Peter-McGill.

L'espace central et le futur parc Henri-Dunant

En ce qui concerne les espaces paysagers à l'intérieur du projet, le promoteur suggère que cet espace central, bien que privé, soit ouvert au public. Cette proposition fait d'ailleurs partie du projet de règlement à l'étude : « une délimitation physique visant à enclorre la cour intérieure doit comporter des accès permettant de faciliter les déplacements piétonniers à travers le site en période diurne²²⁰. »

À l'exception de la Table Interaction du quartier Peter-McGill qui s'est prononcée pour un usage public de cet espace central²²¹, peu de participants ont abordé cette question précise de l'ouverture ou non au public des espaces paysagers enchâssés à l'intérieur du projet. De ce que la commission a entendu, il s'agissait plutôt, en cette matière, d'agrandir le parc vers l'intérieur du projet, d'opter pour un verdissement plus important de l'îlot, ou encore d'offrir un parc suffisamment grand pour que puissent s'y pratiquer des activités récréatives ou sportives²²².

La commission reconnaît que d'ouvrir au public l'espace central peut constituer un effort louable en donnant l'impression d'une plus grande proportion d'espace vert pour l'ensemble du projet. Toutefois, elle doute qu'un tel espace, bien qu'aménagé, puisse constituer un lieu d'appropriation par les résidents du voisinage comme le serait le futur parc Henri-Dunant. En effet, le simple fait qu'y soit prévue une circulation véhiculaire ne rend pas, selon elle, cet espace suffisamment convivial au même titre que le serait un parc public. Dans ce contexte, la commission estime qu'ainsi proposée, la délimitation entre l'espace central et le parc devient équivoque. En effet, ces espaces paysagers intérieurs, tout en restant ouverts au public, devraient plutôt être considérés comme des espaces privés prioritairement associés aux tours résidentielles les cintrant.

Pour la commission, la ligne de démarcation entre l'espace central et le parc n'est pas claire. Bien qu'ouvert au public et si paysager soit-il, cet espace ne saurait être assimilé à un parc.

R-4 La commission recommande que soit clairement distingué l'espace central prévu à l'intérieur du projet des espaces publics constitués du futur parc Henri-Dunant agrandi et du parvis du centre communautaire Peter-McGill.

²²⁰ Projet de règlement P-16-082, doc. 1.3.1.2, article 19, alinéa 13

²²¹ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 9

²²² M. Robert Hajaly, doc. 8.22, p. 1, Héritage Montréal, doc. 8.49, p. 7 et Mme Caroline Nabosniak, doc. 7.4, p. 30-31

Tel qu'esquissé, l'actuelle place Henri-Dunant, pour se transformer en parc de 2 130 mètres carrés, serait remaniée et agrandie au moyen de l'acquisition de parcelles de terrain, de la fermeture de la rue Lambert-Closse au sud de la rue Tupper et de la reconfiguration de l'emprise de la rue du Sussex. L'idée même d'adjoindre un tel espace public au projet immobilier constitue, pour la commission, un rappel de l'usage public de l'ancien hôpital.

La commission retient toutefois que le futur parc public, tel que proposé, ne répond pas aux attentes des citoyens du voisinage en raison de sa dimension insuffisante, de laquelle découlent les insatisfactions communiquées quant aux usagers qui pourraient y être accueillis, ou encore aux contraintes imposées par certains types d'activités récréatives ou sportives qui pourraient y être pratiquées. À cela s'ajoute, tel qu'indiqué précédemment, un ensoleillement considéré comme déficient en raison des hauteurs des tours projetées.

Dans le PPU du Quartier des grands jardins, il est suggéré d'implanter un espace vert à l'emplacement où serait créé le parc Henri-Dunant, contribuant ainsi à structurer une portion de la coulée verte reliant le square Cabot au parc Hector-Toe-Blake²²³. La commission fait sienne l'opinion de la commission chargée d'étudier ce PPU en 2011 : « *Par ailleurs, le remembrement de la Place Henri-Dunant et de la rue Lambert-Closse apparaît comme une mesure intéressante, puisqu'elle permet aussi d'aménager un nouvel espace vert, le "Jardin de l'hôpital"* ». Ainsi le secteur pourra disposer d'une enfilade de parcs qui iront de la rue Sainte-Catherine au boulevard René-Lévesque, formant le cœur de la coulée verte proposée. Cette initiative contribuera au verdissement du secteur de manière positive²²⁴. »

Pour la Table Interaction du quartier Peter-McGill, les statistiques concernant le quartier parlent d'elles-mêmes : « *Ainsi, malgré la présence de plus de 34 000 résidents, dont 2 355 familles, 4 300 aînés et des milliers de jeunes [...] le quartier Peter-McGill possède un taux d'espaces verts six fois inférieur aux normes environnementales et trois fois moindre que la moyenne montréalaise, soit 0.6 hectare par 1 000 résidents*²²⁵. » Plus spécifiquement, à propos du parc, l'organisme fait écho à la demande du milieu : « *La demande du milieu est que le parc proposé dans le projet de l'Hôpital de Montréal pour enfants soit aménagé pour favoriser la pratique du sport*²²⁶. » C'est aussi l'opinion d'un participant qui, comme d'autres, souhaiterait l'agrandissement du parc « *to allow more room for recreational sporting activities. There are now no public facilities for such activities in the area of this development*²²⁷. »

²²³ PPU du Quartier des grands jardins, 26 septembre 2011, plan 6, doc. 5.2, p. 29

²²⁴ OCPM, Rapport de consultation, PPU du Quartier des grands jardins, 19 juillet 2011, p. 87

²²⁵ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 3

²²⁶ Idem, p. 8-10

²²⁷ M. Robert Hajaly, doc. 8.22, p. 1

Les suggestions émises à propos de la dimension trop restreinte du parc convergent toutes vers son agrandissement, et ce, vers le sud. La Table Interaction du quartier Peter-McGill estime que: « *l'agrandissement au sud de quelques centaines de mètres carrés du parc Henri-Dunant servirait à créer un meilleur équilibre pour notre communauté qui s'apprête à recevoir plus de 130 000 mètres carrés de bâti dans son quartier*²²⁸. »

Un autre enjeu réside ici dans la réalisation de la coulée verte identifiée au PPU du Quartier des grands jardins. Pour Héritage Montréal, l'enjeu est important et c'est notamment la raison pour laquelle il recommande que le projet de redéveloppement du site revoie sa volumétrie et intègre un verdissement plus important de l'îlot²²⁹.

Concernant le futur parc Henri-Dunant, la commission estime que les commentaires et suggestions qui lui ont été adressés à propos de sa trop faible dimension et d'un ensoleillement déficient sont, tour à tour, justifiés et intéressants. Même avec le parvis, la taille du parc proposé ne dépasserait pas 0,26 ha. C'est peu comme ajout d'espace vert public pour desservir la population du secteur sud de Peter-McGill évaluée en 2011 à plus de 20 000 personnes, sans compter les dizaines de milliers de travailleurs et étudiants²³⁰. C'est en partie la raison pour laquelle la commission recommande l'abandon de la tour 5, afin d'aménager un parc de dimension plus substantielle. Selon elle, un parc agrandi jusqu'au boulevard René-Lévesque permettrait plus facilement que s'y déploient diverses activités récréatives ou sportives pour tous les groupes d'âge, et ce, au bénéfice de la population locale tout autant qu'à celui des futurs résidents de l'endroit et des environs. Enfin, celui-ci, ainsi connecté au parc Hector-Toe-Blake, participerait mieux à la coulée verte en lien avec le square Cabot.

Par ailleurs, l'ajout éventuel de deux mini-parcs d'environ 1 500 mètres carrés sur le site du domaine des Franciscains et l'aménagement d'un terrain de soccer dans le parc Rutherford devraient contribuer à combler des besoins exprimés par le milieu. Toutefois, ces initiatives ne peuvent pas remplacer la réalisation d'un véritable parc de proximité apte à accueillir tous les jours les différentes clientèles avoisinantes.

R-5 La commission recommande que le futur parc Henri-Dunant soit agrandi vers le sud, jusqu'au boulevard René-Lévesque, de telle sorte qu'il puisse être relié au parc Hector-Toe-Blake existant et ainsi constituer une réelle coulée verte en lien avec le square Cabot. De plus, elle recommande que la programmation de ce futur parc soit déterminée en partenariat avec les intéressés.

²²⁸ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 8; M. Stéphane Febbrari, doc. 7.3, L. 205 et suivantes

²²⁹ Héritage Montréal, doc. 8.49, p. 7

²³⁰ Raymond Chabot Grant Thornton, *Étude de besoins dans le quartier Peter-McGill*, 20 janvier 2014, doc. 4.1, p. 31

Le centre communautaire Peter-McGill

Mis à part diverses suggestions quant à sa programmation et à sa gestion, l'insertion du centre communautaire Peter-McGill a fait l'unanimité auprès des participants qui en ont traité, saluant ainsi la réponse du promoteur aux besoins identifiés dans le secteur pour ce type d'équipement. La très grande majorité des commentaires et suggestions émis était à l'effet qu'un tel centre communautaire est une nécessité dans un quartier en cruel manque d'équipements de cette nature.

Des propos recueillis, la commission retient que le projet de centre communautaire est à ce point bien reçu qu'il ne saurait, advenant une reconfiguration de l'ensemble immobilier, être remis en question ou même affecté quant à sa superficie proposée²³¹. En ce qui a trait plus spécifiquement à l'établissement de sa programmation, il a été porté à l'attention de la commission que l'on souhaite qu'elle puisse être développée en partenariat avec les organismes impliqués dans le milieu, incluant les populations immigrantes du secteur ainsi qu'avec les Autochtones et les personnes itinérantes²³². D'autres suggestions ont été formulées pour enrichir la programmation annoncée. Ainsi a-t-on suggéré la tenue de cuisines collectives, de même qu'un café communautaire²³³, la prise en compte des besoins en insertion professionnelle²³⁴, ou encore de ceux des personnes âgées ou marginalisées²³⁵. Un gymnase a été souhaité²³⁶, tandis que la salle de spectacle proposée a été perçue par une participante comme inutile en raison de salles de même type présentes à proximité²³⁷.

Dans le contexte où la tour 6 serait consacrée à du logement social pour les familles et qu'elle comporterait des équipements destinés à cette clientèle spécifique, la commission suggère également d'envisager le partage de certains services avec le centre communautaire.

Pour la commission, il ne fait pas de doute que la venue d'un centre communautaire à même le projet immobilier répond à des besoins pressants et reconnaît comme justifié le souhait exprimé que sa programmation, tout comme sa gestion, soient développées en partenariat une fois l'équipement réalisé. En outre, la commission estime en outre que la clientèle familiale pressentie dans la tour 6 devrait bénéficier directement du centre communautaire voisin.

²³¹ M. Robert Hajaly, doc. 8.22, p. 3; Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 9; Mme Claire Adamson, doc. 8.10, p. 1

²³² M. Robert Hajaly, doc. 8.22, p. 3

²³³ Dispensaire diététique de Montréal, doc. 8.36, p. 2; Y des femmes de Montréal, doc. 8.48, p. 6; Innovation Jeunes, doc. 8.19, p.11; Carrefour jeunesse-emploi Montréal Centre-Ville, doc. 8.21, p. 5; Comité action-jeunesse de la Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.31, p. 3

²³⁴ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 12

²³⁵ Groupe Harmonie, doc. 8.12, p. 2

²³⁶ M. Terance Regan, doc. 8.54, p. 1

²³⁷ Mme Claire Adamson, doc. 8.10, p. 1

R-6 La commission recommande que la réalisation du centre communautaire Peter-McGill soit assurée, quelles que soient les modifications pouvant être apportées au projet immobilier dans son ensemble et que sa programmation aussi bien que sa gestion soient déterminées en partenariat avec les organismes impliqués dans le milieu.

L'éventualité d'une école

Le projet d'école primaire étant encore à l'étape embryonnaire, il n'apparaît pas dans la programmation du projet immobilier. Toutefois, des discussions seraient en cours à ce sujet. La commission retient des propos recueillis que non seulement il n'y a guère d'opposition, mais que cette éventualité est d'autant plus bienvenue que des familles seraient accueillies dans le projet au moyen de logements de grande dimension et d'équipements pouvant être destinés à cette clientèle.

De l'ensemble des commentaires émis sur la question, tous s'entendent pour accueillir favorablement l'idée. Des personnes et organismes impliqués directement, retenons les interventions suivantes. Les représentants de l'école Saint-Léon-de-Westmount soulignent : « *Sur le plan patrimonial, l'idée d'implanter une école primaire sur ce site respecterait parfaitement l'histoire d'un lieu depuis longtemps dédié aux enfants*²³⁸. » L'organisme Interaction du quartier Peter-McGill considère que : « *La perspective d'espaces partagés entre l'école avec son gymnase et le centre communautaire, ainsi que la vitalité et le dynamisme qu'une école entraînerait pour notre quartier, sont autant de facteurs qui emballent le milieu et nous laissent espérer que ce site puisse devenir un vrai pôle de redéveloppement pour ce secteur névralgique de notre quartier*²³⁹. » Pour la représentante de la CSDM, une telle école serait qualifiée de communautaire du fait qu'elle ouvre ses locaux à la communauté pour diverses activités²⁴⁰. Selon le Carrefour jeunesse-emploi Montréal Centre-Ville, le besoin d'une école primaire locale est un incontournable « *pour favoriser la rétention des familles et créer une synergie de quartier autour de l'école*²⁴¹. » Or, il a clairement été démontré que la seule école primaire publique desservant les écoliers de Peter-McGill est surpeuplée et que la croissance démographique que connaît le secteur ne pourra qu'aggraver la situation. C'est ainsi qu'une citoyenne rappelle qu'actuellement 330 enfants vont à l'école Saint-Léon-de-Westmount et qu'en 2019, « *ce sera 500 enfants qui seront véhiculés en dehors du quartier*²⁴². »

La commission considère la venue d'une école comme pouvant être un ajout significatif au projet, en constituant un maillon fort pour la rétention des familles dans le quartier et le centre-ville. Elle apprécie que l'école souhaitée puisse se développer dans un esprit

²³⁸ Conseil d'établissement de l'école Saint-Léon-de-Westmount, doc. 8.4, p. 5

²³⁹ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 10

²⁴⁰ Mme Stéphanie Bellanger-Heng, doc. 7.4, L. 795-797

²⁴¹ Carrefour jeunesse-emploi Montréal Centre-Ville, doc. 8.21, p. 7

²⁴² Mme Hélène Cornellier, doc. 8.46, p. 2

communautaire où la population avoisinante est accueillie en ayant la possibilité d'utiliser ses équipements.

R-7 La commission encourage le développement d'une école primaire publique francophone dans ou à proximité du projet, tout comme elle recommande d'envisager, le cas échéant, le partage de certains services avec le centre communautaire Peter-McGill.

3.4.5 Le parti architectural et les éléments de commémoration

Selon l'énoncé de l'intérêt patrimonial²⁴³, le volume imposant et dégagé de l'HME dépasse déjà les hauteurs de la trame urbaine avoisinante et sert de ce fait de repère urbain monumental.

La commission s'est intéressée à cet aspect de repère urbain monumental à perpétuer, mais a élargi son regard pour le porter tout à la fois sur la réponse du projet en matière d'aménagement urbain et d'architecture, tout autant qu'au plan paysager et au titre du développement social, puisque des composantes sociales et communautaires y sont proposées. En ce sens, la commission fait sienne l'opinion de la Table de concertation du Quartier des Grands jardins qui rappelle que : « *Ce site a fait l'objet de tant de réflexions et de discussions et le projet doit aujourd'hui devenir un modèle en matière de développement urbain innovateur et structurant pour Montréal dans tous ces sens : aménagement urbain, architectural, paysager et développement social. De telles grandes opportunités de "refaire la ville sur la ville" sont rares. La Ville de Montréal et les promoteurs ont donc le devoir d'assurer une qualité de projet digne de ce site névralgique qui suscitera la fierté des montréalais*²⁴⁴. »

La commission tient également à rappeler l'énoncé de la Stratégie centre-ville à l'effet que celui-ci se doit d'être un territoire d'expérimentation, notamment en matière de formes urbaines dont font partie une audace architecturale et un domaine public réinventé²⁴⁵.

La commission estime indispensable que le projet en soit non seulement un de grande qualité architecturale en raison de sa localisation prestigieuse, mais encore par sa programmation même, qu'il réponde étroitement aux attentes du milieu dans lequel il s'insère. La commission est, à ce titre, convaincue que le projet porterait une exemplarité pouvant essaimer.

²⁴³ Ville de Montréal, Division du patrimoine de la Direction de l'urbanisme du Service de la mise en valeur du territoire, *Énoncé de l'intérêt patrimonial de l'ancien hôpital de Montréal pour enfants*, 4 novembre 2016, doc. 4.2. p. 4

²⁴⁴ Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.53, p. 2

²⁴⁵ Stratégie centre-ville, soutenir l'élan, document de consultation, doc. 5.13, p. 40

Le parti architectural

La facture architecturale privilégiée pour le projet s'apparente à celle caractérisant les grands projets de nature similaire récemment implantés ou en voie de l'être au centre-ville, à la différence qu'il intègrera l'aile F existante comme un élément prestigieux et identitaire de l'ensemble immobilier à créer.

Dans son projet, le promoteur privilégie un parti architectural aéré et opte de ce fait, comme parement extérieur, pour une alternance de brique d'argile pâle et foncée, des murs fenêtres au couronnement et au bas des tours, des murs rideaux pour la plus haute tour, de même que pour le basilaire localisé du côté du square Cabot. Des balcons aux garde-corps vitrés se feraient face d'une tour résidentielle à l'autre²⁴⁶.

Parmi les opinions exprimées, peu ont porté sur l'architecture à proprement parler. Pour la Table de concertation du Quartier des Grands jardins, une architecture de grande qualité, à la hauteur d'un site aussi prestigieux, est un enjeu auquel le promoteur doit répondre : « *Nous pensons qu'avec le design urbain qui est là, c'est un bon début, c'est défendable, mais il y a des améliorations à apporter*²⁴⁷. » Pour quelques citoyens, le traitement architectural proposé doit se distinguer de ce qui se fait à Griffintown²⁴⁸ et les bâtiments proposés sur le site doivent être harmonisés entre eux, tout comme avec ceux existants dans le voisinage immédiat²⁴⁹.

Dans leurs projets de règlement, les autorités responsables ont inclus divers critères de type PIIA qui seraient utilisés au moment d'analyser la demande de permis.

La commission suggère l'utilisation, en quelques endroits, du type de parement extérieur utilisé sur l'ancien HME, de même que sur les bâtiments localisés dans le voisinage immédiat et qui lui serviront d'écrin.

R-8 La commission recommande d'intégrer davantage le projet immobilier dans son cadre bâti, au moyen notamment d'un parement extérieur rappelant l'HME et les constructions avoisinantes et qui pourrait constituer, partiellement du moins, un rappel historique de la trame urbaine de l'époque.

²⁴⁶ Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants, document final, 19 octobre 2016, doc. 3.1, p. 46

²⁴⁷ M. Cameron Charlebois, doc. 7.4, L. 1266-1270

²⁴⁸ M. Evan Snow, doc. 8.40, p. 1

²⁴⁹ Mme Lucy Fellowes, doc. 8.28, p. 4

Les éléments de commémoration

Outre l'aile F qui rappellera dans le nouveau projet la présence des infirmières à l'époque de l'HME, seuls les deux bas-reliefs d'Henri Hébert seraient réinstallés.

La commission a pris acte de la suggestion de préserver les bas-reliefs d'Henri Hébert, ce qu'elle apprécie également un participant²⁵⁰, mais estime que d'autres éléments pourraient être réinstallés ou, à tout le moins rappelés, tel que le suggère la Table de concertation du Quartier des Grands jardins : « *Alors, le troisième est que l'architecture du nouveau projet doit être de grande qualité, intégrer les éléments architecturaux significatifs de l'ancien. C'est-à-dire, il y a des plaques [...] qui sont très intéressantes. [...] Et on doit trouver la façon élégante de les mettre dans le projet. Où? On ne sait pas, mais ça, c'est la question à voir et puis à vraiment regarder*²⁵¹. »

Pour la commission, ce rappel de l'ancien hôpital consistant en la réinstallation des bas-reliefs d'Henri Hébert est louable, mais insuffisant.

R-9 *La commission recommande, en plus de la réinstallation des deux bas-reliefs d'Henri Hébert, que soit évaluée la possibilité d'installer à des endroits visibles pour le piéton des éléments décoratifs tels que les tympans avec motifs prémoulés situés entre les ouvertures de l'aile D existante.*

3.4.6 Les nuisances et le suivi durant et après la construction

Le projet de redéveloppement du site de l'HME implique de rebâtir la ville sur elle-même, qui plus est dans un contexte préexistant fortement urbanisé. Il en résulte des défis de taille envers lesquels des solutions efficaces et continues devront être mises en place au moyen de divers mécanismes, notamment de suivi.

De ce que l'on a porté à son attention en matière d'enjeux environnementaux et de suivi de projet, la commission a principalement entendu des inquiétudes vis-à-vis d'un chantier de grande ampleur et qui se réalisera en continu sur quelques années. Des représentants de la Bibliothèque et centre informatique Atwater sont venus rappeler à la commission que : « *Notre immeuble patrimonial de 1919 a besoin d'être protégé contre les aspects négatifs potentiels des travaux de démolition et de construction : vibrations, poussière (avec ou sans polluants comme*

²⁵⁰ Les Entreprises Melançon, doc. 8.29, p. 3

²⁵¹ Mme Phyllis Lambert, doc. 7.4, p. 46, L. 1313-1325

la fibre d'amiante), bruit et congestion routière²⁵². » Ces inquiétudes sont partagées par des résidents du voisinage²⁵³.

À cela s'ajoute la préoccupation concernant les îlots de chaleur²⁵⁴, ce à quoi répond le promoteur en intégrant au projet des toitures blanches et des toitures végétalisées. D'autres mesures sont également prévues par celui-ci en application des principes de développement durable : bornes de recharge électriques dans le stationnement, amélioration de la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments, réduction de la consommation d'eau par l'utilisation d'équipements appropriés, utilisation de peinture et adhésifs à faible émanation de COV, etc.²⁵⁵

Par ailleurs, l'implantation d'un projet immobilier de cette envergure suggère un dialogue constant avec le milieu. Qu'il s'agisse de nuisances liées à la démolition, la préparation des lieux, ou encore durant la construction et au-delà, la commission a pris acte des inquiétudes, commentaires et suggestions qui lui ont été adressés. Pour la Table de concertation du Quartier des Grands jardins tout comme pour la Table Interaction du quartier Peter-McGill, il va de soi que la mise sur pied d'un comité aviseur tout au long de la mise en œuvre est impérative²⁵⁶.

La commission reconnaît l'ampleur des inconvénients pouvant être associés à la réalisation d'un projet si considérable. Dans ce contexte, elle convient du mérite d'un suivi constant auprès des citoyens et groupes intéressés.

R-10 La commission recommande, outre les précautions d'usage à prendre au moment de la démolition, que soit mis sur pied un comité de suivi composé d'interlocuteurs de divers horizons et que ce comité soit en vigueur non seulement durant la période de démolition, mais également tout au long de la construction et au-delà afin que soient solutionnées rapidement les nuisances identifiées comme étant conséquentes au projet immobilier.

3.4.7 Le transport, la circulation et le stationnement

L'ampleur du projet a suscité diverses inquiétudes quant à l'impact appréhendé sur la circulation dans le secteur²⁵⁷. Les activités de livraison prévues en surface, à l'intérieur du

²⁵² Bibliothèque et centre d'informatique Atwater, doc. 8.7, p. 1

²⁵³ Mme Lucy Fellowes, doc. 8.28, p. 3; Mme Marilyn Lajeunesse et M. Boyd White, doc. 8.16, p. 1; M. Ronald Blake, doc. 8.33, p. 1

²⁵⁴ Y des femmes de Montréal, doc. 8.48, p. 6

²⁵⁵ Réponse du promoteur à la question 11 de la commission, doc. 6.6, p. 10

²⁵⁶ Table de concertation du Quartier des Grands jardins, doc. 8.53, p. 3; Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 14

²⁵⁷ Mme Marilyn Lajeunesse et M. William Boyd, doc. 8.16, p. 2; Mme Brenda Gate, doc. 8.27, p. 1; Mme Lucy Fellowes, doc. 8.28, p. 3

projet, ont également été mentionnées comme source potentielle de nuisance²⁵⁸. Plus spécifiquement, la Table Interaction du quartier Peter-McGill propose : « *d'aménager les tronçons des rues Sussex et Tupper sous forme d'espace partagé longeant le site, afin de créer un environnement sécuritaire et convivial pour tous les usagers de tous les âges*²⁵⁹. » Une participante partage cette suggestion : « *Connect Toe Blake Park to the project by greening the part of Sussex south of Hope. RE-route Bus 150 to use Atwater Avenue like the other buses do*²⁶⁰. » Il en est de même pour l'organisme Innovation Jeunes : « *Aménager les tronçons des rues Sussex et Tupper sous forme d'espace partagé avoisinant le site créerait un environnement accueillant et sécuritaire pour les résidents de tout âge*²⁶¹. » La Table de concertation du Quartier des Grands jardins abonde dans le même sens : « *C'est le chapelet de parcs, donc les faire en continuité Toe-Blake Henri-Dunant et square Cabot avec un aménagement créatif et innovateur de la rue du Sussex. Ils ont des expressions comme Woonerf²⁶² et tout ça, espace partagé, tout est possible là, puis c'est l'opportunité de créer un endroit vert, une coulée verte, d'ailleurs comme on le voit dans le PPU des grands jardins, qui serait assez remarquable. Et on peut même le faire avec des concours de design ou l'implication des designers de grande qualité à ce point-là*²⁶³. » Une intervenante suggère, pour sa part, de déplacer la tour 6 de quelque dix mètres vers l'est pour permettre une sortie de camions entre l'ancienne résidence des infirmières et cette tour²⁶⁴.

La commission trouve intéressante la suggestion de transformer la rue du Sussex en rue partagée, à la manière du concept hollandais Woonerf où les usagers, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes, se côtoient en toute sécurité. Elle ne peut toutefois retenir cette suggestion en ce qui a trait à la rue Tupper en raison de la circulation des autobus à cet endroit.

Pour la commission, l'enjeu de la circulation générée par le projet, tout autant que celui de la gestion de la livraison sur le site, est important. À ce sujet, elle estime que des mesures d'apaisement de la circulation et une gestion serrée des périodes de livraison sont à développer.

R-11 La commission recommande d'envisager la fermeture du tronçon de la rue du Sussex en déviant la circulation par la rue Hope ou, à tout le moins, d'envisager son réaménagement en rue partagée, de manière à la faire participer plus activement aux aménagements paysagers induits par l'agrandissement vers le sud du futur parc.

²⁵⁸ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 9; M. Robert Hajaly, doc. 8.22, p. 2

²⁵⁹ Table Interaction du quartier Peter-McGill, doc. 8.1, p. 9

²⁶⁰ Mme Claire Adamson, doc. 8.10, p. 1

²⁶¹ Innovation Jeunes, doc. 8.19, p. 7

²⁶² Le Woonerf est un concept hollandais signifiant « rue conviviale ». Il s'agit la plupart du temps d'une rue partagée où l'utilisateur peut, en toute sécurité, s'asseoir, jouer, circuler à pied ou à vélo ou y accéder en automobile.

²⁶³ M. Cameron Charlebois, doc. 7.4, L. 1430 et suivantes

²⁶⁴ Mme Claire Adamson, doc. 8.10, p. 1

R-12 La commission recommande de limiter à certaines plages horaires les livraisons prévues en surface, tout en s'assurant que les débarcadères soient localisés aux endroits les moins contraignants possible.



CONCLUSION

Le projet de redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants est majeur à plus d'un titre. D'abord, il est le premier des ensembles hospitaliers devenus excédentaires par suite de la construction du CHUM et du CUSM à faire l'objet d'un projet de redéveloppement immobilier, dans ce cas-ci, à dominance résidentielle. À ce titre, il se doit d'être exemplaire et porteur pour les autres sites hospitaliers qui seront à redévelopper dans les années à venir.

Ensuite, bien avant que le projet Devimco prenne forme, le site de l'ancien HME a fait l'objet d'une importante mobilisation auprès d'organismes et de résidents impliqués à divers titres dans le quartier et le district Peter-McGill. En cours de route, le promoteur a tenu compte des suggestions émises par le milieu et par l'administration municipale afin de déposer un projet qui, croit-il, puisse répondre aux attentes du public. En cela, il faut reconnaître qu'un projet immobilier comportant à la fois du logement social et abordable *in situ*, un centre communautaire et un parc public est une première dans l'arrondissement de Ville-Marie.

De plus, le projet en lui-même représente un défi d'intégration au bâti avoisinant en raison d'un COS de 9 autorisé, ce qui a permis au promoteur de développer le site selon un gabarit imposant et une programmation qualifiée de chargée par plusieurs. La commission partage, en effet, l'impression d'une inadéquation de l'ensemble immobilier proposé avec son milieu d'insertion quant à la volumétrie.

Enfin, au plan social, la commission fait siennes les préoccupations exprimées quant à la nécessaire cohabitation à convenir entre les populations actuelles et celles à venir, notamment envers les clientèles ciblées dans le volet social, d'où les familles sont, à toutes fins utiles, absentes. À ce titre, le projet diverge tout de même des intentions municipales exprimées dans la Stratégie centre-ville ou encore dans le PPU du Quartier des grands jardins quant à l'accueil des familles et à l'aménagement de milieux de vie conviviaux pour assurer la redynamisation du centre-ville.

Dans ce contexte, tout en saluant l'initiative du promoteur de répondre aux attentes du milieu à l'intérieur des paramètres de développement autorisés et en prenant acte des opinions recueillies, la commission se devait de considérer également les intentions inscrites dans les grands textes de planification. Ses recommandations, croit-elle, serviront de base à la reconfiguration d'un projet moins volumineux et donc mieux calibré pour satisfaire les uns et les autres.

En résumé, en diminuant le gabarit par le retranchement de la tour 5, en agrandissant le futur parc vers le sud, en réorientant possiblement la tour 4 dans l'axe est-ouest pour un meilleur ensoleillement, en priorisant le logement familial dans la tour 6 et en développant le centre communautaire de concert avec les organismes intéressés, la commission considère que le projet répondrait mieux aux attentes du milieu et aux intentions municipales quant au

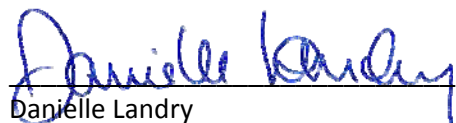
redéveloppement du centre-ville comme milieu de vie. Elle estime qu'ainsi remanié, le projet peut faire école, aussi bien par des composantes sociales et communautaires complétant le volet privé que par l'approche de collaboration privilégiée tout au long du processus et qui devrait se perpétuer au-delà en suivi de projet. Il s'agit là d'une façon novatrice de refaire la ville sur elle-même, un défi qu'est à même de relever la Ville de Montréal, notamment en son centre-ville.

En terminant, la commission tient à remercier le promoteur et l'arrondissement pour leur présentation du projet, de même que pour leurs réponses diligentes aux questions qui ont suivi ces présentations. Elle remercie aussi les citoyens et les regroupements qui ont posé des questions, soumis des mémoires et opinions et contribué à l'analyse du projet en consultation.

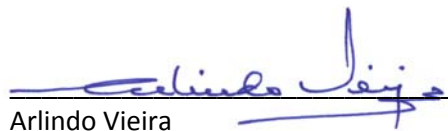
Fait à Montréal, le 17 mai 2017.



Hélène Laperrière, présidente de commission



Danièle Landry
Commissaire



Arlindo Vieira
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

L'Office de consultation publique a reçu du conseil municipal le mandat de consulter les citoyens sur deux projets de règlement : le « *Règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater, et les rues Tupper et du Sussex* » et le « *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)* ». Le mandat a été confié à l'OCPM conformément à la résolution CE 16 2089, adoptée le 14 décembre 2016 par le comité exécutif de la Ville de Montréal, ainsi qu'à la résolution CM 16 1491, adoptée le 20 décembre 2016 par le conseil municipal. Les projets de règlement portent respectivement les numéros P-16-082 et P-04-047-178. Ce mandat est encadré par l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

La consultation publique

Un avis public annonçant la consultation a été publié le 6 février 2017. Au même moment, l'Office rendait disponible sur son site Internet la documentation relative aux projets de règlement. Plus de 1 500 dépliants ont été distribués dans le secteur concerné par la consultation publique, soit dans un quadrilatère délimité par la rue Sherbrooke au nord, l'autoroute Ville-Marie au sud, la rue Guy à l'est et l'avenue Greene, à Westmount, à l'ouest. Enfin, la consultation a été annoncée aux abonnés de l'infolettre de l'Office ainsi qu'aux abonnés Facebook et Twitter.

Une rencontre préparatoire a eu lieu entre les commissaires et les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie le 27 janvier 2017, aux locaux de l'Office. Une rencontre avec les représentants des promoteurs a eu lieu par la suite, le 7 février 2017, au même endroit. Au total, plus de 300 personnes ont participé aux diverses étapes de la consultation. De plus, les présentations effectuées au cours de la soirée d'information ont été transmises sur vidéo, et cette vidéo a fait l'objet de 293 visionnements en direct ou en différé sur Facebook ou YouTube.

La commission a tenu une séance d'information le 21 février dernier, aux locaux de l'Office. Par la suite, elle a tenu trois séances d'audition des opinions, le 20 mars en soirée, le 21 mars en après-midi et en soirée, au même endroit.

La documentation de référence a été rendue disponible aux bureaux de l'OCPM et sur son site Internet.

La commission et son équipe

Mme Hélène Laperrière, présidente

Mme Danielle Landry, commissaire

M. Arlindo Vieira, commissaire

M. Richard Brunelle, secrétaire-analyste

L'équipe de l'OCPM

M. Luc Doray, secrétaire général

M. Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Mme Anik Pouliot, responsable de la logistique et des communications

M. Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Mme Brunelle-Amélie Bourque, attachée à la logistique

Mme Lizon Levesque, adjointe administrative

Les porte-parole

Pour l'arrondissement de Ville-Marie

M. Jean-François Morin, chef de division, urbanisme et développement économique

M. Bruno Collin, conseiller en aménagement et chef d'équipe, urbanisme et développement économique

Mme Catherine Beaulieu, conseillère en aménagement, urbanisme et développement économique

Des personnes-ressources en provenance de divers services municipaux étaient également présentes et disponibles

Pour le promoteur

M. Serge Goulet, président, Devimco Immobilier

M. Brian Fahey, urbaniste et président, Fahey et associés

M. Jean-Pierre LeTourneau, architecte et associé, Meknes Shooner Dagenais LeTourneau architectes

Des personnes-ressources en provenance de diverses firmes associées au projet étaient également présentes et disponibles

Les participants aux séances d'information (par ordre d'inscription)

M. Daniel Green

M. Robert Hajaly

M. Éric Michaud

M. Gilles Bélanger

Mme Louise Constantin

M. Christopher Holmes

Mme Geneviève Zevort

M. Bogetic Milorad

Mme Louise Fournier

Mme Solange Baril

Mme Thérèse Bouchez

Mme Amélie Castaing

M. Sylvain Duchesne

M. Stéphane Febrari

M. Mathieu Pajot

Mme Sheila Murphy

M. Franc-Sois Dandurand
Mme Claire Adamson
Mme Joanna Avantis
M. Dinu Bumbaru

La liste des citoyens et des organismes qui ont soumis une opinion écrite avec ou sans présentation orale apparaît à l'Annexe 2 sous la rubrique 8.



Annexe 2 – La documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1. Sommaire décisionnel
- 1.2. Recommandation
- 1.3. Interventions
 - 1.3.1. Service des affaires juridiques – Directions des affaires civiles
 - 1.3.1.1. Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
 - 1.3.1.1.1. Annexe A
 - 1.3.1.1.2. Annexe B
 - 1.3.1.1.3. Annexe C
 - 1.3.1.2. Règlement autorisant la construction d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex
 - 1.3.1.2.1. Annexe A
 - 1.3.1.2.2. Annexe B
 - 1.3.2. Comité consultatif d'urbanisme (CCU) – 17 octobre 2016
 - 1.3.3. Comité Jacques-Viger – 18 novembre 2016
- 1.4. Résolutions
 - 1.4.1. Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du comité exécutif – Séance ordinaire du mercredi 14 décembre 2016 – CE16 2089
 - 1.4.2. Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil municipal – Assemblée ordinaire du lundi 19 décembre 2016 – Séance tenue le 20 décembre 2016 – CM16 1491

2. Démarche de consultation

- 2.1. Avis public
- 2.2. Dépliant

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1. Redéveloppement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants - Document final – 19 octobre 2016
 - 3.1.1. Vue aérienne additionnelle du projet 1
 - 3.1.2. Vue aérienne additionnelle du projet 2
 - 3.1.3. Vue aérienne additionnelle du projet 3
- 3.2. Évaluation et caractérisation environnementales (Phases I et II) – rapport préliminaire
- 3.3. Rapport d'expertise – Final – révision 3 – Caractérisation des matériaux – amiante
- 3.4. Évaluation structurale des blocs « D » et « F »
- 3.5. Étude d'impact sur la circulation – 13 juillet 2016
 - 3.5.1. Étude d'impact sur la circulation – mise à jour – novembre 2016
- 3.6. Étude sur modèle numérique des impacts éoliens
- 3.7. Dossier documentaire sur l'évolution physique et historique

- 3.8. Inventaire descriptif des arbres et valeur de conservation
- 3.9. Évaluation structurale du bloc « D »
- 3.10. Présentation du promoteur de la séance d'information du 21 février 2017 (version anglaise)

4. Documentation déposée par l'arrondissement et la Ville de Montréal

- 4.1. Étude de besoins dans le quartier Peter-McGill – rapport final janvier 2014
- 4.2. Énoncé de l'intérêt patrimonial – 4 novembre 2016
- 4.3. Cartes du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 4.3.1. Densités et implantation
 - 4.3.2. Hauteurs et surhauteurs
 - 4.3.3. Usages prescrits
 - 4.3.4. Unités de paysage et immeubles à intérêt
- 4.4. Notes explicatives du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie
 - 4.4.1. Note explicative sur les hauteurs et densités
 - 4.4.2. Note explicative sur les usages
 - 4.4.3. Note explicative sur les unités de paysage
- 4.5. Présentation de l'arrondissement de Ville-Marie à la séance d'information du 21 février 2017
 - 4.5.1. Impact du projet sur l'ensoleillement du voisinage

5. Documents et liens utiles

- 5.1. Projet immobilier du domaine des Franciscains – rapport de consultation – 29 juillet 2016
- 5.2. Programme particulier d'urbanisme – Quartier des grands jardins – arrondissement de Ville-Marie – septembre 2011
- 5.3. Commentaire sur la proposition de la part du conseil d'administration de la Table de Concertation du Quartier des Grands jardins – 7 juillet 2016
- 5.4. Plan d'urbanisme de Montréal
- 5.5. Premier rapport du groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal, 20 décembre 2013
- 5.6. Politique du patrimoine de Montréal (2005)
- 5.7. Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (avril 2009)
- 5.8. Présentation des modifications apportées en décembre 2015 à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels
- 5.9. Plan de fidélisation des familles 2014-2017
- 5.10. Programme municipal -- Habitations urbaines pour familles
- 5.11. Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal
- 5.12. Politique de l'enfant
- 5.13. Stratégie centre-ville, soutenir l'élan

6. Travaux de la commission

- 6.1. Compte rendu de la réunion entre la commission et les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie

- 6.2. Compte rendu de la rencontre entre la commission et les représentants du promoteur
- 6.3. Réponse de la Ville de Montréal à la question d'un citoyen concernant le nombre de logements sociaux dans Peter-McGill
- 6.4. Réponse de l'Office municipal d'habitation à la question d'un citoyen sur les besoins en logements sociaux dans le secteur
- 6.5. Réponses de l'arrondissement de Ville-Marie aux questions écrites de la commission
- 6.6. Réponses du promoteur aux questions écrites de la commission

7. Transcriptions

- 7.1. Transcription de la séance d'information du 21 février 2017
- 7.2. Transcription de la séance d'audition des opinions du 20 mars 2017
- 7.3. Transcription de la séance d'audition des opinions du 21 mars en après-midi
- 7.4. Transcription de la séance d'audition des opinions du 21 mars en soirée

8. Opinions

- 8.1. Interaction du quartier Peter-McGill
 - 8.1.1. Transcription
- 8.2. Florian Collet
 - 8.2.1. Transcription
- 8.3. Don & Daniele et Lawrence Angel
 - 8.3.1. Transcription
- 8.4. Conseil d'établissement de l'école Saint-Léon-de-Westmount
 - 8.4.1. Transcription
- 8.5. Milorad Bogetic
 - 8.5.1. Transcription
- 8.6. Destination Centre-Ville
 - 8.6.1. Transcription
- 8.7. Bibliothèque et centre d'informatique Atwater
 - 8.7.1. Transcription
- 8.8. Ghislaine Laramée
 - 8.8.1. Transcription
- 8.9. Commission scolaire de Montréal
 - 8.9.1. Présentation PowerPoint
 - 8.9.2. Transcription
- 8.10. Claire Adamson
 - 8.10.1. Transcription
- 8.11. Groupe Altus
- 8.12. Groupe Harmonie
- 8.13. Helen Wong
- 8.14. Ville de Westmount
- 8.15. Direction Chrétienne
- 8.16. Marilyn Lajeunesse et Boyd White
- 8.17. Conseil d'établissement de l'École Internationale de Montréal
- 8.18. Micheline Durocher

- 8.19. Innovation Jeunes
- 8.20. Thérèse Bouchez
- 8.21. Carrefour jeunesse-emploi Montréal
- 8.22. Robert Hajaly
 - 8.22.1. Transcription
- 8.23. Lisa-Gabrielle Cléophat
- 8.24. Stephanie Coronado-Montoya
- 8.25. Karianne Parent
- 8.26. Jennifer Vrouvides
- 8.27. Brenda Gate
- 8.28. Lucy Fellowes
- 8.29. Les Entreprises Melançon
- 8.30. Vivre à Montréal
 - 8.30.1. Transcription
- 8.31. Comité action jeunesse de la Table Interaction du quartier Peter-McGill
- 8.32. Lois White
- 8.33. Ronald Blake
- 8.34. Simon Francoeur
- 8.35. Vrai changement pour Montréal
- 8.36. Dispensaire diététique de Montréal
- 8.37. Gerald Valle
- 8.38. Samir Salaheddin
- 8.39. Dolores Dire
- 8.40. Evan Snow
- 8.41. Isabelle Morissette
- 8.42. Johanne Daudelin
- 8.43. Graham & Céline Singh
- 8.44. Jean-Pierre Brodeur
- 8.45. Habiter Ville-Marie
 - 8.45.1. Distribution des demandeurs de logement social du Comité logement Ville-Marie – 6 mars 2017
 - 8.45.2. Compte-rendu du Forum sur le développement résidentiel au centre-ville, organisé conjointement par la SCHL et la Ville de Montréal, cet automne
 - 8.45.3. Conférence de Mme Andrea Oppedisano au Forum sur le développement résidentiel au centre-ville
 - 8.45.4. Transcription
- 8.46. Hélène Cornellier
- 8.47. Claude Couture
 - 8.47.1. Présentation PowerPoint
 - 8.47.2. Transcription
- 8.48. Y des femmes de Montréal
- 8.49. Héritage Montréal
 - 8.49.1. Transcription
- 8.50. Anton Dubrau

- 8.51. Projet Montréal
 - 8.51.1. Transcription
- 8.52. Jean-Claude Leblond
 - 8.52.1. Transcription
- 8.53. Table de concertation du Quartier des Grands jardins
 - 8.53.1. Transcription
- 8.54. Terrence Regan
 - 8.54.1. Transcription
- 8.55. Bruno Chartrand
 - 8.55.1. Transcription
- 8.56. Kevin Robinson
 - 8.56.1. Transcription
- 8.57. Caroline Nabozniak
 - 8.57.1. Transcription
- 8.58. Association municipale de Westmount



Annexe 3 – Projet de règlement P-16-082

RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE IMMOBILIER SUR L'EMPLACEMENT DÉLIMITÉ PAR LE BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE, L'AVENUE ATWATER ET LES RUES TUPPER ET DU SUSSEX

Vu le paragraphe 3° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

À l'assemblée du _____, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité au plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A au présent règlement.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire visé à l'article 1, la démolition, la transformation, la construction et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement d'espaces libres sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger :

1° aux articles 8 (plan des hauteurs), 134 (plan des usages), 179 (niveau d'un commerce), 381 (débarcadère hors rue), 388 (superficie d'un café-terrasse), 392 (café-terrasse sur un toit), 582 (unité de chargement) et 605 (nombre d'unités de stationnement) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);

2° au paragraphe 1 de l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales (RRVM c. 0-1).

4. Ce projet peut être réalisé par phase, conformément au plan intitulé « 12. Phasage » joint en annexe B au présent règlement.

5. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

CHAPITRE III

CONDITIONS

SECTION 1

USAGES, HAUTEUR, IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE ET STRUCTURE

- 6.** Les usages doivent être conformes à la catégorie M.7C, selon les dispositions prévues au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).
- 7.** Malgré l'article 6, un café-terrasse est autorisé sans limite de superficie et peut être aménagé sur un toit, au même niveau qu'un logement.
- 8.** L'implantation et la volumétrie doivent être substantiellement conformes aux plans joints en annexe B au présent règlement.
- 9.** La hauteur maximale d'une tour doit être égale ou inférieure aux plafonds de hauteurs respectifs de chaque tour décrite dans les coupes longitudinales intitulées « 8. Coupe longitudinale Tupper » et « 9. Coupe longitudinale René-Lévesque Ouest » jointes en annexe B au présent règlement.
- 10.** La hauteur minimale d'un bâtiment est de 11 m.
- 11.** La superficie de plancher brute d'un étage type des tours 2 à 5 doit être substantiellement conforme aux superficies indiquées dans le plan intitulé « 6. Étage type » joint en annexe B au présent règlement.
- 12.** La dalle de la toiture du deuxième sous-sol situé sous le parc Henri-Dunant doit être conforme au plan intitulé « 13. Coupe de la dalle double du stationnement sous le futur parc Henri-Dunant » joint en annexe B au présent règlement.

SECTION 2

BÂTIMENT À CONSERVER

- 13.** Le bâtiment existant sis au 2307, boulevard Dorchester Ouest doit conserver une implantation pavillonnaire au niveau de son expression architecturale.
- 14.** Les composantes de l'enveloppe extérieure et des ouvertures du bâtiment mentionné à l'article 13 doivent être restaurées ou, dans le cas où elles sont disparues, reconstituées telles qu'à l'origine, à l'exception des balcons.

SECTION 3

DEMANDE DE PERMIS

15. La délivrance d'un certificat de démolition est conditionnelle au dépôt de deux garanties bancaires irrévocables de 2 000 000 \$ et de 3 000 000 \$.

16. Les garanties visées à l'article 15 doivent demeurer en vigueur jusqu'à ce que soient terminés les travaux suivants :

- 1° la restauration du bâtiment visée à l'article 13 du présent règlement dans le cas de la garantie de 2 000 000 \$;
- 2° la construction de la structure de la phase 1 décrite aux plans joints en annexe B du présent règlement dans le cas de la garantie de 3 000 000 \$.

Les garanties doivent être d'un an et être renouvelables automatiquement à l'échéance pour une période d'un an, pour toute la durée des travaux.

Les garanties doivent prévoir une disposition obligeant l'émetteur à aviser l'arrondissement de Ville-Marie 45 jours avant l'échéance si elles ne sont pas renouvelées ou avant leur annulation, le cas échéant.

Dans le cas où l'arrondissement est informé qu'une garantie n'est pas renouvelée, est annulée ou si les travaux ne sont pas réalisés conformément au présent règlement, l'arrondissement de Ville-Marie peut réaliser la garantie.

17. Une demande de permis de construction ou de transformation visée par le présent règlement doit être accompagnée des documents suivants :

- 1° un devis technique par phase de construction décrivant les critères d'intégration architecturale qui guident la composition et le choix des matériaux de l'enveloppe du bâti;
- 2° une étude d'impacts éoliens effectuée avec une simulation en soufflerie ou en bassin hydraulique incluant, le cas échéant, des mesures de mitigation assurant le confort des usagers aux abords des constructions;
- 3° dans le cas d'un permis de transformation pour le bâtiment visé à l'article 13, un devis technique des mesures de conservation et de restauration;
- 4° un plan d'aménagement paysager des espaces libres;
- 5° un devis détaillant l'étanchéité et la durabilité de la toiture du deuxième sous-sol située sous le parc Henri-Dunant.

SECTION 4

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

18. Une demande de permis de construction ou de transformation visée par le présent règlement doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

19. En plus des critères prévus au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les critères suivants s'appliquent à l'évaluation d'une demande de permis visée par le présent règlement :

- 1° l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment visé à l'article 13;
- 2° toutes les façades visibles de la voie publique doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, notamment quant au choix des matériaux et aux ouvertures;
- 3° le traitement architectural du basilaire doit contribuer à rehausser la définition spatiale et l'attrait du domaine public, notamment en regard du parc Henri-Dunant et de son prolongement à l'intérieur de l'îlot;
- 4° le traitement architectural du basilaire et l'occupation du rez-de-chaussée doivent contribuer au confort, à l'animation et à la sécurité des espaces extérieurs;
- 5° la conception des bâtiments doit favoriser l'aménagement paysager de toits-terrasses, accessibles depuis les espaces intérieurs adjacents;
- 6° les enseignes doivent s'intégrer aux caractéristiques de la composition des façades, notamment par leur dimension et leur nombre;
- 7° les éléments mécaniques et techniques doivent être intégrés à la volumétrie des bâtiments et les matériaux de revêtement utilisés doivent assurer leur intégration architecturale et atténuer leur visibilité;
- 8° l'aménagement des accès véhiculaires doit assurer la sécurité et le confort des piétons;
- 9° les espaces libres extérieurs doivent être aménagés en continuité avec le domaine public adjacent, incluant les trottoirs et les espaces de parcs publics;
- 10° l'aménagement paysager des espaces libres et des aires de détente extérieures doit privilégier les éléments végétaux et s'intégrer harmonieusement aux espaces publics adjacents;

- 11° l'aménagement des quais de chargement, incluant leurs voies d'accès, doit être sécuritaire et adapté aux aires de détente extérieures et de circulation piétonnière adjacentes;
- 12° une délimitation physique visant à enclore la cour intérieure doit être conçue et implantée comme un élément décoratif prédominant de l'aménagement paysager, tout en assurant un minimum de transparence;
- 13° une délimitation physique visant à enclore la cour intérieure doit comporter des accès permettant de faciliter les déplacements piétonniers à travers le site en période diurne;
- 14° du côté de la rue du Sussex et de l'avenue Atwater, les volumes bâtis situés au-dessus du basilaire doivent être fragmentés en plusieurs plans de façade de façon à briser leur masse et à atténuer leur horizontalité.

CHAPITRE IV

DISPOSITION PÉNALE

20. Quiconque occupe ou utilise un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue au titre IX du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

CHAPITRE V

DÉLAI DE RÉALISATION

21. Les travaux visés par le présent règlement doivent débuter dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement est nulle et sans effet.

ANNEXE A

PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION » ESTAMPILLÉ PAR L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 22 NOVEMBRE 2016

ANNEXE B

PLANS NUMÉROTÉS 1 À 14, PRÉPARÉS PAR MENKÈS SHOONER DAGENAI LETOURNEUX ARCHITECTS, ET FAHEY ET ASSOCIÉS, ESTAMPILLÉS PAR L'ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE LE 22 NOVEMBRE 2016 :

1. IMPLANTATION
2. STATIONNEMENT – SOUS-SOL 1
3. REZ-DE-CHAUSSÉE ET ACCÈS
4. 2^e ÉTAGE
5. 3^e ET 4^e ÉTAGE
6. ÉTAGE TYPE
7. 26^e ÉTAGE
8. COUPE LONGITUDINALE TUPPER
9. COUPE LONGITUDINALE RENÉ-LÉVESQUE OUEST
10. ÉLÉVATION RUE TUPPER ET MATÉRIALITÉ DU COMPLEXE
11. USAGES
12. PHASAGE
13. COUPE DE LA DALLE DOUBLE DU STATIONNEMENT SOUS LE FUTUR PARC HENRI-DUNANT
14. VUE DEPUIS LE SQUARE CABOT

Annexe 4 – Projet de règlement P-04-047-178

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du..... 2016, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

- 1.** La carte 2.5.1 intitulée « Les parcs et les espaces verts » incluse à la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) concernant le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée par la création d'un nouveau parc, le tout tel qu'il est illustré à l'annexe A jointe au présent règlement.

- 2.** La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » incluse à la partie I de ce plan d'urbanisme concernant le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée par l'ajout d'une nouvelle affectation du sol « Secteur mixte », le tout tel qu'il est illustré à l'annexe B jointe au présent règlement.

- 3.** La carte intitulée « Les limites de hauteur » du chapitre 25 de la partie II de ce plan d'urbanisme concernant le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie est modifiée par la création d'une nouvelle limite de hauteur de « 120 m », le tout tel qu'il est illustré à l'annexe C jointe au présent règlement.

ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE 2.5.1 INTITULÉE « LES PARCS ET LES ESPACES VERTS »

ANNEXE B

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.1 INTITULÉE « L'AFFECTATION DU SOL »

ANNEXE C

EXTRAIT DE LA CARTE INTITULÉE « LES LIMITES DE HAUTEUR »





LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.