

Identification		Numéro de dossier : 1104400074
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter le Règlement autorisant l'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal (CUSM), situé au 1650 et 1750, avenue Cedar, en vertu de l'article 89 paragraphe 5 de la Charte de la Ville de Montréal, lequel remplace le Règlement 08-012	

Contenu

Contexte

Le projet d'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal se déploie dorénavant sur deux emplacements : le 1750, avenue Cedar, site d'un projet résidentiel en construction, et le 1650, avenue Cedar qui regroupe tout le complexe hospitalier actuel.

En février 2005, le Conseil de l'arrondissement de Ville-Marie a approuvé un Projet particulier visant à construire un immeuble résidentiel (le 1750, avenue Cedar) sur un terrain adjacent à celui de l'hôpital, situé du côté ouest, en bordure de l'avenue Cedar. Ce projet a débuté avec l'émission d'un permis en 2006. La construction s'est toutefois arrêtée à l'érection de la structure de béton du bâtiment lorsque le propriétaire d'alors a fait une demande à l'arrondissement, en juin 2009, visant à modifier le Projet particulier afin d'en changer l'usage et d'aménager une clinique médicale.

Dans le cadre de l'analyse de cette demande, il est devenu évident que la clinique était une extension des activités de l'hôpital. Le requérant a finalement retiré sa demande et cédé l'immeuble à SYSCOR, une OBNL associée au CUSM.

En décembre 2008, le Conseil municipal approuvait le projet d'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal (HGM), en vertu de l'article 89 5° de la Charte de la Ville de Montréal, par l'adoption, du Règlement 08-012. L'hôpital n'a pas encore amorcé son projet d'agrandissement en raison de changements importants à son programme initial et du coût prohibitif de certains éléments de celui-ci.

D'une part, la modification de volumes existants exigeait de coûteux travaux de mise aux normes pour atteindre les standards parasismiques. D'autre part, dans le cadre du redéploiement des services hospitaliers du CUSM, l'Institut de neurologie de Montréal devait occuper une large part des nouveaux espaces. Or, l'Institut ne se redéploiera pas sur le site de l'HGM. Enfin, également pour des raisons de coûts plus élevés que prévu, l'aménagement du stationnement souterrain dans la cour ouest n'est plus envisagé.

Ainsi, l'Hôpital général de Montréal réoriente son projet d'agrandissement en intégrant un bâtiment voisin actuellement en construction, en réduisant la transformation projetée du bâtiment original de l'hôpital et en proposant la construction d'un stationnement intérieur semi enfoui, adjacent au stationnement étagé existant. Une demande de modification du *Règlement autorisant l'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal (CUSM)* a donc été déposée en ce sens.

Il est à noter que le Plan d'urbanisme doit être modifié pour permettre l'adoption du projet. Aussi, l'Accord de développement convenu entre la Ville et le CUSM en 2008 demeure pertinent malgré les modifications apportées au projet d'agrandissement; tout au plus devra-t-il être ajusté, et ces ajustements pourraient être apportés à la suite des consultations publiques, au moment de l'adoption du second projet de règlement, le cas échéant.

Décision(s) antérieure(s)

15 décembre 2008 : Résolution CM08 1102 adoptant le *Règlement autorisant l'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal (CUSM) (08-012) - 1084400014*

27 octobre 2008 : Résolution CM08 0902 adoptant le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) - 1081183003

27 octobre 2008 : Résolution CM08 0883 approuvant le projet d'accord de développement relatif au projet d'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal (CUSM - Campus de la Montagne) 1081183002

Description

Le projet d'agrandissement initial de l'Hôpital général comportait les caractéristiques suivantes :

- Agrandissement des ailes A et B en façade de l'avenue des Pins sur 9 étages et parvis permettant un accès directement au niveau de la rue.
- Rehaussement de l'aile C, au centre de la forme en H de l'immeuble initial sur 7 étages
- Construction dans la cour intérieure ouest de 4 étages hors sol et de 7 niveaux souterrains pour aménager l'entrée des ambulances et une aire de stationnement de 264 places pour un maximum total sur le site de 987 unités.
- Agrandissement sur 1 niveau pour des salles mécaniques au sommet des ailes D et E sur l'avenue Cedar
- Un plan d'aménagement paysager devait être déposé en lien avec les recommandations de l'OCPM et comprendre notamment le verdissement de certaines aires de stationnement ainsi que l'aménagement d'un lien piétonnier vers le parc du Mont-Royal depuis l'avenue des Pins.

Le projet résidentiel au 1750, avenue Cedar comportait les caractéristiques suivantes :

- Construction sur 3 étages avec un 4e en retrait, en 2 corps de bâtiment séparés par l'accès au stationnement
- 65 unités de logement
- 116 unités de stationnement dont 27 pour les appartements Belfort situés sur le chemin de la Côte-des-Neiges et 89 pour les unités de logements à construire.

Le projet d'agrandissement modifié

Le projet d'agrandissement se résume maintenant aux éléments suivants :

- Rattachement au complexe hospitalier de la propriété sise au 1750, avenue Cedar à des fins de clinique externe et d'espaces administratifs :
 - 8 175 m² de plancher
 - 89 unités de stationnement souterrain, réservées aux employés seulement
 - construction d'un passage technique et piétonnier entre l'hôpital et la nouvelle construction
 - modification du traitement architectural de l'enveloppe afin de refléter la nouvelle fonction du bâtiment
- Construction telle que projetée et déjà autorisée dans la cour ouest, sur 4 niveaux
- Construction d'un bâtiment accessoire (dépendance) pour loger 230 unités de stationnement intérieures, entre l'avenue Cedar et le stationnement multi étagé existant, d'une hauteur variant entre 1,5 m et 16 m au-dessus du sol adjacent
- Concept d'aménagement paysager comprenant :

- reboisement du bois des Bénédictins
- verdissement de 1 340 m² de surfaces minéralisées, essentiellement des aires de stationnement totalisant plus de 50 unités de stationnement
- aménagement d'un toit vert sur la nouvelle construction en cour ouest et sur le stationnement semi enfoui
- consolidation et conservation des jardins de façade sur des Pins/Côte-des-Neiges et Cedar
- verdissement du stationnement extérieur Durnford le long de l'avenue des Pins
- aménagement d'un parcours piétonnier permettant d'accéder au parc du Mont-Royal en franchissant la dénivellation entre les avenues des Pins et Cedar tout juste à l'est de la maison Birks et à proximité de l'ancien tennis intérieur de la maison McConnell.

Le projet d'agrandissement modifié, incluant le site du 1750, avenue Cedar s'avère être un projet globalement moins important que le projet présenté en 2008 comme l'indiquent les paramètres suivants :

- Superficie de plancher réduite d'environ 16 % (excluant les aires de stationnement)
- Taux d'implantation inchangé de 32 % au lieu de 38 %
- Densité de 2,6 COS au lieu de 3,00 COS
- 1 340 m² de surface minérale en moins
- Augmentation de l'achalandage passe de 13 % à 10 % lorsque sont soustraits le personnel et la clientèle de l'Institut de Neurologie.

Aspects réglementaires

Le projet déroge aux dispositions du *Règlement autorisant l'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal (08-012)*, du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (RU)* et du *Plan d'urbanisme de Montréal (PU)*. Il déroge également au *Projet particulier* adopté par le conseil d'arrondissement à l'égard du 1750 Cedar. Les principales dérogations sont :

1750 Cedar

- L'usage institutionnel au lieu de résidentiel (RU et PU)
- Les marges arrière et latérale pour les passages reliant le bâtiment à l'hôpital et à l'immeuble résidentiel Le Belfort (RU)
- Une unité de chargement non fournie (RU)
- Au *Projet particulier* quant à la volumétrie, aux retraits d'alignement et aux matériaux

Hôpital Général

- L'ajout d'un bâtiment et sa hauteur, inférieure à la hauteur minimale prescrite (16 m), en ce qui concerne le stationnement semi enfoui (RU, PU et 08-012).
- À noter que l'abandon de l'agrandissement des ailes A, B et C ne constitue pas une dérogation, mais la possibilité d'agrandir ces parties de bâtiment sera retirée du Plan d'urbanisme et du Règlement autorisant l'agrandissement de l'Hôpital général de Montréal.

Avis des instances consultatives

Les instances ont émis un premier avis plutôt défavorable au projet de modification préliminaire déposé. Les deuxièmes avis reçus du Comité consultatif d'urbanisme de Ville-Marie, du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité d'architecture et d'urbanisme à l'égard du projet révisé décrit ci-haut, sont, dans l'ensemble, favorables aux modifications présentées par le Centre universitaire de santé McGill. Leurs commentaires en vue d'améliorer certains aspects, portent sur le choix des matériaux de parement, sur la possibilité d'accéder au toit vert du stationnement enfoui et de verdir des surfaces de stationnement supplémentaires à l'entrée sur l'avenue Cedar et aux abords de la maison Birks, notamment.

Justification

Le rattachement du 1750, avenue Cedar au complexe hospitalier constitue certes une extension territoriale de la fonction hospitalière sur la montagne. Toutefois, il s'agit d'utiliser une structure construite existante et ce geste est associé à une diminution de l'agrandissement et de la transformation du bâtiment original de l'Hôpital général, ce qui préserve l'intégrité architecturale de l'ensemble ainsi que les jardins de façade sur Côte-des-Neiges. Ce faisant, le paysage saisi à proximité ou de points de vue plus éloignés est conservé.

L'impact que l'on peut associer au changement d'usage, soit un achalandage plus grand aux abords du bâtiment, est atténué par le fait que le niveau d'achalandage global de l'hôpital sera finalement moins important que prévu dans le projet d'agrandissement initial. Mais c'est surtout en réservant le stationnement du 1750, avenue Cedar aux employés de l'hôpital que l'on arrivera à limiter considérablement son utilisation.

La modification de l'apparence extérieure du 1750, avenue Cedar, vise à lui conférer un caractère institutionnel qui soit en accord avec sa nouvelle fonction. Le traitement architectural préconisé assure une intégration au complexe hospitalier tout en conservant les principes de composition et d'implantation propre au cadre bâti résidentiel de l'avenue Cedar.

La construction d'un stationnement intérieur devant le stationnement étagé, sous la passerelle et en bonne partie enfoui dans l'escarpement, offre plusieurs avantages : on utilise un espace libre inaccessible et difficile à mettre en valeur; on emprunte l'accès véhiculaire existant sur Cedar; on conserve les vues vers et depuis la montagne; on améliore l'interface avec le parc du Mont-Royal en introduisant un toit vert. Cette solution permet également de conserver l'offre de stationnement projetée de 987 unités tout en éliminant plus de 50 unités de stationnement extérieures sur le site.

Le concept d'aménagement paysager qui est proposé répond dans les grandes lignes aux recommandations de l'OCPM faites à la suite des auditions sur le projet d'agrandissement initial: consolidation et préservation du bois des Bénédictins; verdissement des aires de stationnement; introduction d'un parcours piétonnier vers le parc du Mont-Royal. Le tracé de ce parcours d'accès public, en plus d'offrir un lien utile et agréable vers le parc, permet de mettre en valeur le bois des Bénédictins et les propriétés résidentielles d'origine. Globalement, la plantation d'arbres et d'arbustes dans la portion est du site de l'Hôpital général et les toits verts, viennent augmenter de façon notable la couverture végétale de la montagne.

Le projet d'agrandissement modifié de l'HGM sera somme toute plus modeste et aura assurément moins d'impact visuel sur le paysage de la montagne, de même que sur la fréquentation globale du lieu qu'en aurait eu le projet approuvé en 2008. De plus, dans le contexte des orientations du *Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal*, le projet soumis fait une contribution significative à la protection des espaces naturels et du patrimoine bâti ainsi qu'à la mise en valeur de la montagne.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie est favorable au projet et recommande l'adoption du règlement ci-joint, lequel remplace le Règlement 08-012 et contient des normes et des critères qui permettent de bonifier le projet, préalablement à l'émission des permis, quant à la qualité de son intégration architecturale, paysagère et urbaine.

Aspect(s) financier(s)

Investissement public : 210 M \$

Impact(s) majeur(s)

NA

Opération(s) de communication

Avis public annonçant la tenue des consultations publiques de l'OCPM

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

14 mars 2011 : Adoption d'une résolution du CA Ville-Marie demandant au conseil municipal d'adopter le projet de règlement et de mandater l'OCPM

21 mars 2011: Avis de motion et adoption du premier projet de règlement par le conseil municipal

Consultation publique par l'OCPM

Adoption d'un second projet de règlement

Procédure référendaire et registre s'il y a lieu

Adoption finale du règlement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux orientations et mesures mises de l'avant par le Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Véronique BELPAIRE)

Avis favorable avec commentaires :

Développement et des opérations , Culture et patrimoine (Claude DAUPHINAIS)

Avis favorable avec commentaires :

Développement et des opérations , Direction du développement économique et urbain (Manon BRULÉ)

Avis favorable avec commentaires :

Développement et des opérations , Direction (Céline BOUCHARD)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU - CAU - CPM / Avis favorables avec commentaires

Responsable du dossier

Ronald DELCOURT

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 872-9850

Télécop. : 514 868-4912

Sylvain Villeneuve

Chef de division - Urbanisme

Endossé par:

Nancy SHOIRY

Directrice - Aménagement urbain et services aux entreprises

Tél. : 514 872-9292

Télécop. : 514 872-8434

Date d'endossement : 2011-01-21 12:25:46

Numéro de dossier : 1104400074