

MÉMOIRE SOUMIS À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL
DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION SUR
LA RÉVISION DES HAUTEURS ET DES DENSITÉS DU CENTRE-VILLE

PAR

SOCIÉTÉ DU QUARTIER DE LA SANTÉ DE MONTRÉAL

TECHNOPARC MONTRÉAL

CENTRE HOSPITALIER DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL (CHUM)

24 novembre 2011

PRÉAMBULE

La Société du Quartier de la santé de Montréal, son partenaire immobilier et financier, Technoparc Montréal et le CHUM, ont préparé le présent mémoire.

L'arrondissement de Ville-Marie a soumis pour fin de consultation un nouveau cadre prévoyant la révision des hauteurs et des densités des bâtiments dans le but de favoriser la construction sur les stationnements de surface qui sont encore très présents dans la trame urbaine du centre-ville.

De plus, ce nouveau cadre prévoit des réductions importantes des hauteurs actuellement prévues pour les superficies présentes à l'intérieur de deux cônes de vision partant de l'hôtel de ville de Montréal vers le Mont-Royal, visant à permettre une vue sur la montagne à partir du balcon arrière de l'Hôtel de ville de Montréal et de la Place Vauquelin.

Ces cônes de vision touchent la hauteur d'environ 40 % des superficies développables et auront un impact sur le type de bâtiment qu'on pourra développer si l'on veut maintenir les mêmes superficies développables qu'auparavant. Ce qui veut dire des bâtiments avec des planchers plus grands et plus bas et avec moins d'éclairage extérieur. Notre analyse montre que jusqu'à 40 mètres de hauteur, le sommet du mont-royal est toujours bien visible de l'hôtel de ville. Par ailleurs, l'augmentation de 45 m. à 80 m. de la hauteur du terrain situé en face du Palais de justice de Montréal apparaît peu réaliste compte tenu de la largeur actuelle des terrains disponibles et retarde leur développement jusqu'à un éventuel recouvrement de l'autoroute Ville-Marie.

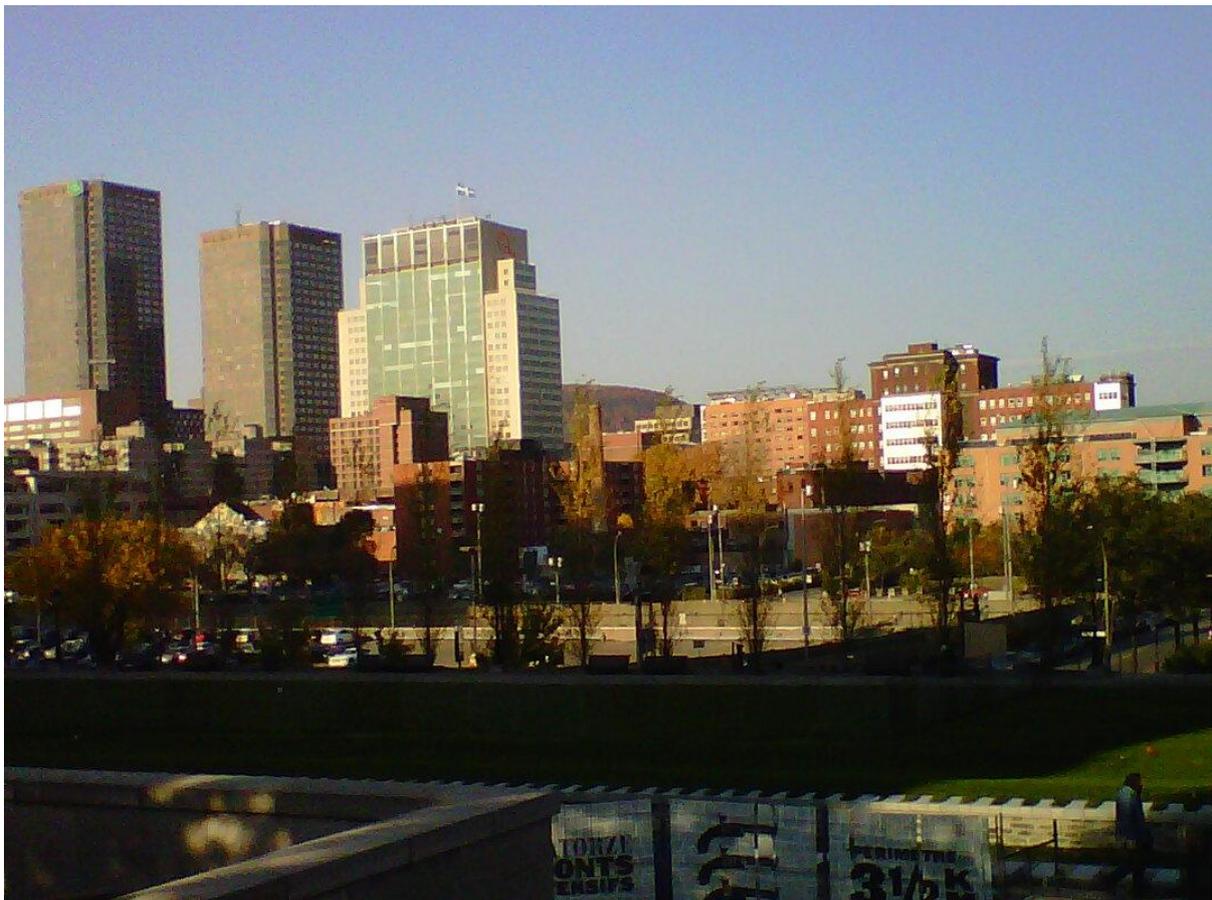


Figure 1 : Vue actuelle du Mont-Royal de la Place Vauquelin

LE QUARTIER DE LA SANTÉ DE MONTRÉAL

Le Quartier de la santé est borné au sud par la rue Saint-Antoine, à l'est par la rue Saint-Hubert, au nord par la rue Viger et à l'ouest par la rue Saint-Laurent.

CONTEXTE URBAIN



Figure 2 : Plan géographique du Quartier de la santé

La Société du Quartier de la santé a été créée suite à la décision en 2005, du gouvernement du Québec d'implanter le nouveau Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) au centre-ville de Montréal, dans le but d'accroître ses retombées économiques et scientifiques. Il s'agit d'une initiative soutenue par la Ville de Montréal et regroupant la Chambre de commerce du Montréal métropolitain, l'Université de Montréal et le CHUM. Depuis le début, l'organisme est présidé par M. Pierre-Marc Johnson, ancien premier ministre du Québec.

Au printemps 2011, le centre de recherche et le centre hospitalier ont commencé leurs travaux de construction qui devraient être complétés respectivement en 2013 et 2018. Ces travaux permettront la réalisation d'un pôle scientifique majeur en matière médicale et pharmaceutique, regroupant plus de 2 000 chercheurs et professionnels de la santé, 700 médecins, pour un total de quelque 8 000 emplois bien rémunérés. Le CHUM traite 450 000 patients par année ce qui en fait le principal centre hospitalier du Québec.

S'appuyant sur ces deux projets structurants, la Société du Quartier de la santé travaille de concert avec ses partenaires, notamment Technoparc Montréal et le CHUM, à développer sur le plan immobilier un Quartier de la santé qui tirerait avantage de l'écosystème du CHUM et des institutions avoisinantes dont le Palais des congrès, l'Université du Québec à Montréal et l'Université de Montréal.

Le Quartier de la santé pilote actuellement deux grands projets qui pourraient être réalisés dans un avenir rapproché sur la rue Saint-Antoine qui totaliseront, à terme, 600 000 pieds carrés d'espaces de bureaux, de salles de formation et de laboratoires de recherche dédiés au secteur de la santé.

Le premier est le **Campus de santé publique Norman-Bethune** qui regroupera l'École de santé publique de l'Université de Montréal, la Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal et les bureaux montréalais de l'Institut national de recherche en santé publique du Québec. À ces organismes, se joindraient d'autres organismes nationaux et internationaux qui permettraient de créer un pôle d'importance en matière de santé publique à l'échelle internationale.

Le second est le **Pavillon de la santé** qui permettra, entre autres, d'accueillir des entreprises qui entretiennent des liens étroits avec le centre de recherche et le centre hospitalier et d'autres organismes de santé du territoire afin de tirer avantage des plateformes technologiques et des cohortes de patients qui bénéficieront de soins et de suivis médicaux. **C'est ce second projet qui est particulièrement touché par les changements d'hauteurs proposés.**

Suite au recouvrement de l'autoroute Ville-Marie, d'autres projets d'envergure permettront de doubler les superficies de développement immobilier pour des projets en liens avec la santé, le volet international de Montréal et les besoins de logement du personnel de la santé.

IMPACTS DES CHANGEMENT PROPOSÉS DU NOUVEAU CADRE

L'analyse des modifications proposées (hauteurs et densités) pour le secteur est du centre-ville, montre que la hauteur d'environ 40 % des superficies futures à développer du Quartier de la santé seront réduites (hauteur passant de 45 à 25 mètres; densité maintenue à 6); voir figure 3).

RÉGLEMENTATION MUNICIPALE

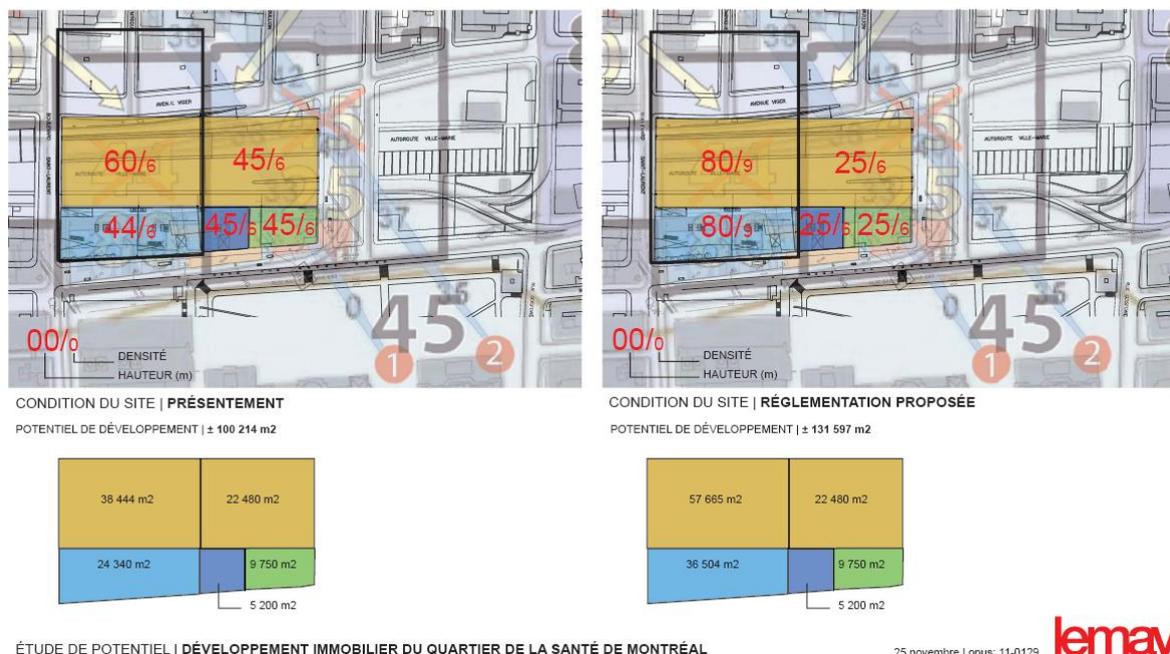


Figure 3 : Proposition d'augmentation et de réduction des hauteurs au Quartier de la santé.

L'approbation du nouveau cadre des hauteurs et des densités pour le centre-ville rendrait moins intéressant, du point de vue économique, le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie en raison d'une

réduction des hauteurs permises sur environ 40 % des superficies comprises entre la rue Hôtel de ville et le boulevard Saint-Laurent.

Par ailleurs, de part et d'autre du cône de vision, le nouveau cadre permettra des hauteurs de 80 et 85 mètres, alors qu'au centre la hauteur serait ramenée à 25 mètres. En plus de diminuer la valeur économique des terrains en cause, le nouveau cadre poserait ainsi de sérieux problèmes esthétiques, si ce n'est que du point de vue des volumétries très contrastantes et du type de bâtiments que nous pourrions y construire.



Figure 4 : Projets de développement du QSM sur la rue Saint-Antoine.

La réalisation de projets immobiliers respectant la nouvelle hauteur projetée suppose qu'on recouvre l'autoroute Ville-Marie alors même que la réduction des hauteurs associée aux cônes de vision réduit le potentiel de développement immobilier sur les terrains concernés.

Bref, nous sommes d'avis que la mise en œuvre des changements proposés réduira l'attrait du projet du Quartier de la santé et rendra moins avantageux d'un point de vue économique le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie. Cette situation est d'autant plus déplorable qu'une récente transposition des cônes de vue par le bureau d'architectes Lemay démontre que jusqu'à une hauteur de 40 mètres le sommet actuellement visible du Mont-Royal demeure encore visible.

NOTRE PROPOSITION

Nous proposons de ramener à 40 mètres la hauteur maximale pour le territoire du quartier de la santé visé par les cônes de vue afin d'accroître la rentabilité de l'éventuel recouvrement de l'autoroute Ville-Marie et de permettre la construction du nouveau quartier de la santé reconstituant la trame naturel entre l'est du centre-ville et le Vieux-Montréal. Cette hauteur permettra de voir le sommet du Mont-Royal tout en conciliant l'objectif d'assurer la rentabilité de l'éventuel

recouvrement de l'autoroute Ville-Marie mais surtout de construire des bâtiments qui reflèteront le prestige que l'on veut associer à ce quartier.

La figure 5 présente l'ordre des phases de développement de ce territoire avec les hauteurs et densités prévus jusqu'à maintenant.

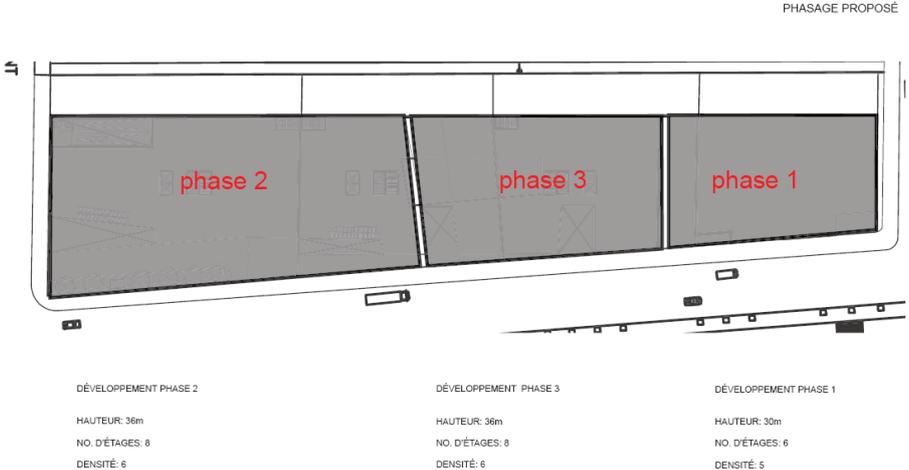
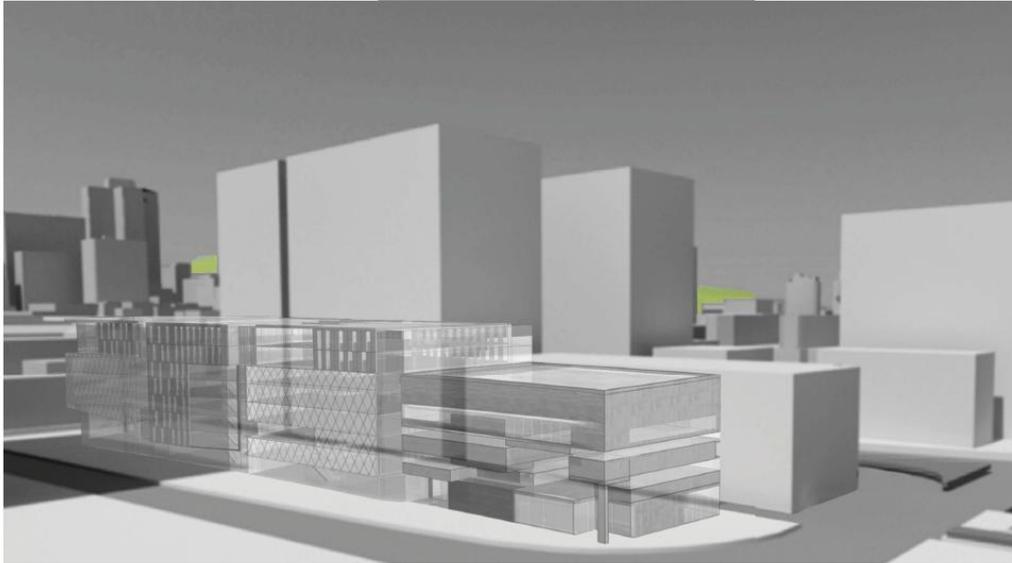


Figure 5 : Les trois phases du projet projeté du Quartier de la santé

Annexe

Étude de volumétrie transposant les nouveaux critères de hauteurs à 80 mètres et présentation de deux scénarios de hauteur de bâtiment pour la phase I (bâtiment à 30 mètres et à 40 mètres)

VOLUMETRIE PHASE 1 À 30m



VOLUMETRIE PHASE 1 À 40m

