

Identification		Numéro de dossier : 1164869005
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme et du développement économique	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu de l'article 89 de la Charte, un règlement autorisant la construction et l'occupation d'un complexe immobilier sur l'emplacement délimité par le boulevard René-Lévesque, l'avenue Atwater et les rues Tupper et du Sussex, ainsi qu'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal	

Contenu

Contexte

Une requête a été déposée afin d'autoriser la reconstruction de l'îlot de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, délimité par l'avenue Atwater, le boulevard René-Lévesque et les rues du Sussex et Tupper. Cette reconstruction, qui requiert la démolition d'une partie du bâti existant, ainsi que l'adaptation de certaines dispositions du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, peut être approuvée par le Conseil municipal en vertu de l'article 89, paragraphe 3 de la Charte de la Ville de Montréal. Cette autorisation requiert également une modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et de son document complémentaire quant à l'affectation et la hauteur maximale.

Décision(s) antérieure(s)

- Le 27 août 1992, le règlement no 9161 est adopté afin de modifier le règlement intitulé « autorisations d'utilisation de terrains, de construction et d'occupation de bâtiments à des fins spécifiques » (2713).
- Le 6 février 1962, le Comité exécutif de la Cité de Montréal adopte le Règlement concernant la construction et l'établissement des hôpitaux, des cliniques, des maisons de convalescence et autres établissements hospitaliers semblables dans les zones domiciliaires (2713).

Description

Le site

Le site est constitué d'un terrain formé de deux lots, soit un premier d'une superficie de 1 094 m², sur le territoire de la Ville de Westmount et un second d'une superficie de 12 900 m², dans l'arrondissement de Ville-Marie. L'ensemble bâti existant, qui abritait jusqu'à récemment l'Hôpital de Montréal pour enfants, est inoccupé depuis avril 2015. L'ancien hôpital compte six ailes complétées à différentes époques entre 1919 et 1973, lesquelles ne bénéficient d'aucun statut patrimonial particulier. Aux abords du site se trouvent le square Cabot, les parcs Henri-Dunant et Hector-Toe-Blake, la station de métro Atwater, quelques nouveaux projets résidentiels tels que le Séville et le S sur le square, le complexe d'affaires multifonctionnel Alexis-Nihon ainsi que le Forum de Montréal.

Le projet

Le projet vise la démolition des édifices existants, en ne conservant que le pavillon néo-classique du

boulevard René-Lévesque qui a servi à l'époque de résidence pour les infirmières, et l'érection d'un complexe multifonctionnel incluant 3 niveaux de stationnement souterrain, un hôtel, des commerces, des espaces à bureaux, des logements à vendre et à louer, un équipement collectif municipal d'une superficie approximative de 5 210 m² et des espaces verts ouverts au public. La hauteur des 6 tours varie entre 20 et 32 étages, soit 60 à 120 m. Le projet devra également comprendre des échanges de terrains (532 m²) entre la Ville et le propriétaire ainsi que la création de servitudes publiques.

Le projet de règlement soumis vise à permettre la démolition de bâtiments, ainsi que la construction et l'occupation d'un complexe immobilier malgré certaines dispositions du Règlement sur les opérations cadastrales quant à la construction en phases du projet et du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282) quant aux aspects suivants :

- Hauteur (art.8)
- Usage (art.134)
- Débarcadère hors rue (art.381)
- Superficie d'un café-terrasse (art.388)
- Café terrasse sur un toit (art.392)
- Unité de chargement (art.582)
- Nombre d'unités de stationnement (art.605)

Une modification du Plan d'urbanisme est également nécessaire afin de retirer l'obligation d'un usage « équipement collectif et institutionnel » et de hausser le plafond de hauteur de 80 à 120 m.

Justification

À l'exception de l'occupation et de la hauteur, le projet s'inscrit pleinement dans la veine des grandes orientations d'aménagement de la Ville, notamment du Plan d'urbanisme et du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins. En ce sens, le projet vise à créer un cadre bâti exemplaire et préconise l'intensification de l'habitation et de l'activité civique autour du square Cabot, récemment réaménagé.

La démolition

La réalisation de ce projet d'envergure nécessite la démolition de l'ensemble des bâtiments à l'exception de l'ancienne résidence des infirmières et la construction de nouveaux bâtiments devant avoir une architecture exceptionnelle. 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. En raison des normes de construction actuelles et des objectifs de viabilité économique du projet de remplacement, une démarche de sauvegarde et de réaffectation impliquerait nécessairement une dégradation notable de l'intégrité architecturale de ces bâtiments, d'où l'absence d'obligation à cet égard.

Notons qu'un énoncé patrimonial a été réalisé, suivant les règles de la Division du patrimoine du Service de la mise en valeur du territoire (SMVT). Dans le cadre de cette démarche, un dossier documentaire exhaustif a été réalisé sur l'évolution physique et historique du site. Cette documentation remonte au début de l'urbanisation du secteur, jusqu'à aujourd'hui. Elle comprend notamment des fiches descriptives de chacune des ailes existantes.

Or, 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. L'énoncé, qui précise l'importance relative de chacune de ces valeurs, est en pièce jointe du présent sommaire décisionnel.

À des fins commémoratives, certains éléments du décor existant comme les deux bas reliefs d'Henri Hébert seront intégrés au projet. De même, l'enveloppe de l'ancienne résidence des infirmières construite en 1919, avec un style néo-classique, doit être restaurée et intégrée au nouveau complexe immobilier.

La hauteur maximale de construction

Le dépassement des hauteurs permises pour certaines tours découle en partie de la forte densité de construction autorisée au pourtour du square Cabot depuis plusieurs décennies, soit un coefficient d'occupation du sol (COS) de 9. En effet, la gradation des hauteurs, de 85 à 120 m, et la volumétrie des tours proposée contribuent à atténuer l'effet de masse que pourrait entraîner un projet construit de plein droit avec les hauteurs et densités actuelles. Au niveau des impacts visuels, le projet respecte les vues protégées depuis le mont Royal. Le gabarit des tours proposées améliore l'ensoleillement du square Cabot le matin comparativement au bâti existant (aile D) de 10 étages qui borde le square Cabot. En fait, bien que le projet ne soit pas sans impact sur l'ensoleillement du milieu, il faut noter que le rehaussement de la hauteur permise n'entraîne pas plus d'ombre portée qu'un projet qui serait conforme aux dispositions actuelles.

Le projet de règlement proposé encadre l'implantation et l'orientation des volumes en hauteur proposés et comprend une série de critères afin d'assurer leur contribution à l'enrichissement du paysage urbain de la ville. Le rehaussement du plafond de hauteur de 80 à 120 m permet ainsi d'améliorer l'intégration du projet.

Les usages et autres dérogations

Le secteur du projet se caractérise par une grande mixité d'usages malgré qu'il demeure principalement résidentiel. La dérogation aux usages prescrits consiste essentiellement à prolonger ce zonage mixte sur l'ensemble du site, qui est actuellement zoné «équipement collectif et institutionnel». Le règlement proposé permet ainsi les usages de la catégorie M.7 C, ce qui comprend autant l'habitation que les commerces et services de moyenne intensité. Par ailleurs, afin d'assurer une animation adéquate et intéressante en bordure des espaces publics, l'usage café-terrasse est prévu sans limites de superficie au sol, ainsi que sur les toits.

Un débarcadère hors rue est également requis pour l'hôtel, du côté de l'avenue Atwater. En effet, les contraintes de circulation de cette avenue ne permettent pas d'aménager un tel débarcadère sur la rue, comme prévu dans le règlement d'urbanisme.

Enfin, le nombre de quais de chargement est inférieur aux exigences usuelles du règlement en raison d'un programme intégré qui offre la possibilité de les partager entre plusieurs usages.

Le phasage du projet pourrait occasionner des dérogations temporaires, qui disparaîtraient avec l'achèvement de la construction. Par exemple, le nombre de stationnements pourrait être dérogatoire dans les premières phases du projet et n'être conforme qu'une fois toutes les unités construites. De la même façon, en cours de réalisation il pourrait y avoir plus d'un bâtiment en même temps sur la même propriété. À la fin, toutes les phases de construction se rejoindront afin de ne constituer qu'un seul et même édifice.

Le remembrement de terrains

Pour assurer un développement optimal du site, le projet requiert une reconfiguration importante, qui implique des échanges de terrains entre la Ville et le propriétaire. Ces transactions touchent trois volets soit le nouveau parc Henri-Dunant, la fermeture d'un tronçon de la rue Lambert-Closse et l'élargissement de la rue du Sussex et les limites de terrain à développer.

Les impacts et retombées

Le faible taux d'implantation du projet, d'approximativement 60 %, favorise l'aménagement d'espaces verts sur le site. À cet effet, le projet prévoit l'agrandissement du parc Henri-Dunant qui constituera ainsi une nouvelle composante de la « coulée verte » convenue dans le PPU du Quartier des grands jardins. L'aménagement de ce dernier sera pensé en complémentarité avec le parc Henri-Toe-Blake qui sera réaménagé afin de répondre aux besoins des résidents du quartier. Un espace vert au centre de l'îlot sera aménagé de manière à permettre une certaine perméabilité avec les bâtiments adjacents. Un des objectifs du concept d'aménagement paysager proposé consiste à clarifier la frontière entre l'espace public et privé. De même, afin de contribuer à l'animation et à l'ambiance du site, l'aménagement et

l'occupation de cafés-terrasses sont autorisés sans limites de superficie au sol, ainsi que sur le toit du basilaire de l'hôtel. Ces aménagements contribueront à sécuriser et à accroître l'attrait du milieu.

Le projet intègre un volet municipal d'envergure avec le Centre Peter McGill, implanté au pied du parc Henri-Dunant. Ce centre intègre divers services, dont une bibliothèque, une salle de diffusion culturelle, une salle multifonctionnelle et des salles polyvalentes destinées à l'organisation d'activités culturelles et communautaires. Le projet adopte également la stratégie d'inclusion de logement social avec l'inclusion in situ de près de 120 logements sociaux dans une tour en bordure du boulevard René-Lévesque, laquelle sera gérée par l'Office municipal d'habitation de Montréal.

Selon l'étude de circulation déposée, en considération du nombre et de la localisation des accès véhiculaires proposés, le projet n'aura pas d'impacts notables sur le milieu. La génération de déplacement prévue sera comparable à celle qui prévalait lorsque l'hôpital était encore en activité.

L'étude d'impacts éoliens présente certaines modifications des conditions actuelles, mais dans l'ensemble, les impacts respectent les normes de confort du règlement d'urbanisme en bordure d'une rue ou dans un parc.

Notons enfin que le traitement architectural de l'enveloppe, ainsi que la commémoration sur le site seront traités plus en détail lors des procédures de révision prévues dans le cadre des demandes de permis.

Les comités consultatifs

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié le projet le 17 octobre 2016 et a émis un avis favorable moyennant le respect des conditions suivantes :

- La conservation du pavillon néo-classique qui borde le boulevard René-Lévesque devrait être accompagnée d'un engagement à restaurer son enveloppe, incluant les portes et les fenêtres, ainsi que d'un dégagement latéral afin de maintenir son caractère pavillonnaire.
- Pour la façade donnant sur la rue Tupper et le square Cabot :
 - peaufiner le traitement du rez-de-chaussée, incluant l'affichage commercial;
 - réévaluer la nécessité de créer un retrait avec colonnade au coin d'Atwater et Tupper;
 - trouver une façon de mieux intégrer la porte de garage.
- Retravailler l'implantation du bâtiment au coin de Tupper et Atwater, notamment en prolongeant le basilaire du complexe, afin d'offrir un meilleur encadrement spatial sur l'avenue Atwater.
- Éviter les alcôves et la création de niches ou de recoins susceptibles de favoriser les incivilités.
- Assurer une meilleure relation du projet avec la rue, surtout du côté René-Lévesque, afin de favoriser une meilleure animation de la rue.
- Montrer une plus grande sensibilité écologique par l'aménagement d'espaces pour vélos et de bornes électriques.
- Revoir le traitement des tours d'habitations, notamment 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 deux bas-reliefs d'Henri Hébert.

Le projet de règlement soumis intègre l'ensemble de ces conditions.

Pour sa part, le comité Jacques-Viger est défavorable à ce projet qu'il juge contraire aux orientations de la Ville, notamment en matière de conservation des édifices existants. Néanmoins, objectivement, le projet respecte les principaux paramètres du Plan d'urbanisme, excluant l'affectation (équipement collectif) et la hauteur (80 m). Contrairement à d'autres établissements hospitaliers du centre-ville, tels que l'Hôpital Royal-Victoria, l'Hôtel Dieu de Montréal et l'Hôpital général de Montréal, le bâti existant n'est pas identifié dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal en tant que « grande propriété à caractère institutionnel ». De même, le Plan d'urbanisme et le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins n'attribuent aucun statut patrimonial spécifique au site.

Conclusion

Dans l'ensemble, ce projet s'avère extrêmement structurant pour le secteur et les abords du square Cabot. À cet effet, mentionnons les apports suivants :

- Nouveau pôle d'activités qui s'adresse principalement aux résidents et usagers du Quartier des grands jardins, contrairement à l'hôpital qui s'adressait plutôt à la population du Grand Montréal.
- Densification résidentielle (\pm 1 200 logements) susceptible de stimuler et de diversifier le commerce de proximité du quartier.
- Grande mixité, tant économique que sociale, avec un volet municipal d'envergure et l'inclusion in situ de logements sociaux et abordables.
- Concept architectural de qualité offrant une forte unité, une contribution significative au paysage urbain de la ville et une animation efficace du domaine public environnant.

C'est pourquoi la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises considère que ce projet devrait être adopté en première lecture et soumis à l'examen de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Développement durable

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

S.O.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

7 décembre 2016: Résolution du comité exécutif afin de transmettre le projet de règlement au conseil municipal pour adoption.

19 décembre 2016: Avis de motion et adoption par le conseil municipal d'un projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte, et d'un mandat à l'OCPM afin de tenir des audiences publiques sur le projet.

Janvier 2017: Consultation publique menée par l'OCPM.

Avril 2017 : Dépôt du rapport de l'OCPM.

Mai 2017 : Révision du projet de Règlement en fonction des recommandations de l'OCPM.

Juin 2017 : Adoption du projet par le conseil municipal.

Été 2017 : Dépôt des demandes de permis pour débiter les travaux.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles (Alexandre AUGER)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Avis favorable

Parties prenantes

Services

Monique TESSIER

Service de la mise en valeur du territoire

Lecture :

Responsable du dossier

Catherine BEAULIEU
Conseillère en aménagement

Tél. :

Bruno Collin

Conseiller en aménagement - chef
d'équipe

Télécop. :

Endossé par:

Jean-François MORIN
Chef de division de l'urbanisme et du développement
économique

Tél. : 514 872-9545

Télécop. :

Date d'endossement : 2016-11-02 10:25:17

Approbation du Directeur de direction

Marc LABELLE

Directeur

Tél. : 514 872-2698

Approuvé le : 2016-11-25 09:59

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1164869005