

Identification		Numéro de dossier : 1050491001
Unité administrative responsable	Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Bureau du directeur général adjoint , Réglementation	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter règlements - Modification du Plan d'urbanisme - Projet de l'article 89 charte - Centre universitaire de santé McGill (CUSM) - Hôpital des Shriners - Cour Glen	

## Contenu

### Contexte

Le présent dossier porte sur les projets de construction du Centre universitaire de santé McGill (CUSM) et de l'Hôpital de Shriners sur le site de l'ancienne cour de triage Glen dans les arrondissements de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et de Westmount. L'arrondissement du Sud-ouest a aussi été impliqué dans la démarche, compte tenu de l'interface du projet avec ce territoire.

Le projet du CUSM répond à la volonté du gouvernement du Québec de rehausser la médecine universitaire et confirmer le rôle de leader de Montréal dans les secteurs de la santé et de la recherche biomédicale. Dans ce contexte, le CUSM a élaboré un plan de redéploiement de ses activités actuellement implantées au centre-ville et en périphérie immédiate. Ce plan vise à regrouper les activités du CUSM sur deux emplacements : un premier, sur le site de la cour de triage Glen, nommé le centre Glen, où sera construit un nouveau complexe hospitalier de 500 lits et un second de 332 lits, le centre de la Montagne, avec le réaménagement de l'Hôpital général de Montréal et de l'Hôpital neurologique de Montréal.

Le projet de la mise en valeur de la cour Glen devrait aussi permettre d'accueillir le nouvel Hôpital des Shriners, un hôpital privé de 40 lits spécialisé dans les soins orthopédiques pour enfants, qui délaissera son actuel emplacement sur l'avenue Cedar, trop exigu pour répondre aux nouveaux besoins. La Ville de Montréal est en concurrence avec les villes d'Ottawa et de London en Ontario pour ce projet; le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal se sont engagés l'an dernier auprès des Shriners à mettre en œuvre au cours de l'année 2005 les conditions nécessaires à l'implantation de l'hôpital sur le site de la cour Glen. La décision finale des Shriners quant au choix du site est prévue pour le mois de juillet prochain.

La Ville de Montréal est en pourparler depuis quelques années avec les autorités du CUSM dans le cadre de son plan de redéploiement. Les démarches actuelles découlent des décisions prises par le gouvernement du Québec au cours de l'année 2004 qui ont confirmé le choix du site de la cour Glen pour l'implantation de l'hôpital principal et revu à la baisse les paramètres du programme de construction sur ce site de façon à conserver un hôpital complémentaire au centre-ville. Dans le cadre de l'élaboration de cette nouvelle version du projet, différents comités (comité de projet, comité technique, sous-comité

communication, sous-comité transport et circulation) ont été mis sur pied par la Ville et se sont réunis régulièrement depuis l'automne dernier. Ces comités ont rassemblé les différents intervenants concernés par ces projets: CUSM et leurs consultants, Ministère des transports du Québec, les services municipaux de la Mise en valeur du territoire et du patrimoine et des Infrastructures, du transport et de l'environnement, ainsi que la Direction de l'aménagement et des services aux entreprises des arrondissements de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce, de Westmount et du Sud-Ouest.

Les projets du CUSM et des Shriners dérogent à la réglementation d'urbanisme des arrondissements de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et de Westmount ainsi qu'au Plan d'urbanisme de la ville. Comme ces projets sont visés par le premier paragraphe de l'article 89 de la charte de la Ville, les règles d'urbanisme encadrant leur implantation peuvent être adoptées par le conseil de la ville, procédure utilisée pour la partie du projet dans l'arrondissement de CDN-NDG. L'arrondissement de Westmount a entrepris, concurremment avec cette démarche, la modification de son règlement de zonage, de façon à permettre la réalisation des interventions prévues sur son territoire.

Une modification au Plan d'urbanisme est aussi prévue afin d'augmenter la limite de densité autorisée sur la partie du site comprise dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce. Cette modification sera traitée concurremment avec le règlement de l'article 89, tel que le prévoit le deuxième paragraphe de l'article 83 de la charte de la Ville.

#### Décision(s) antérieure(s)

Aucune

#### Description

##### Le site

L'ancienne cour de triage Glen occupe une superficie de 173 000 m<sup>2</sup>, principalement dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (70% de la superficie) mais aussi dans l'arrondissement de Westmount (30 % de la superficie). Le site est vacant depuis quelques années et a fait l'objet de différents projets de réutilisation. Il s'agit d'un site privilégié compte tenu de sa localisation, à proximité du centre-ville, et de sa desserte par différents modes de transport en commun; il voisine la station intermodale Vendôme où convergent métro, autobus et train de banlieue. Le site présente par contre des problèmes d'accessibilité compte tenu de la présence de la voie ferrée au nord et de la falaise Saint-Jacques au sud, qui l'isolent des quartiers environnants.

##### Les projets du CUSM et des Shriners

Le plan d'ensemble (c.f. Pièces jointes - cusm\_maquette1) se découpe en trois grandes composantes; le complexe hospitalier de 500 lits du CUSM, d'une superficie de plancher de 340 000 m<sup>2</sup>, qui domine l'emplacement en occupant la partie ouest du site, l'hôpital des Shriners, d'une superficie de plancher de 17 650 m<sup>2</sup>, qui occupe le coin sud-ouest et à l'est des espaces pour les besoins d'expansion futurs du CUSM.

Le CUSM constitue un ensemble de constructions d'architecture contemporaine prenant la forme de pavillons reliés entre eux par un réseau de corridors et de passerelles. L'implantation et la répartition de la volumétrie des constructions s'inspirent de la trame des rues environnantes par la création de dégagements et de percées visuelles dans l'axe des rues nord-sud. La distribution des hauteurs progresse de la périphérie du site vers le centre. L'implantation du complexe qui se présente comme un ensemble de constructions de type pavillonnaire, s'articule autour d'atriums, de cours et de jardins qui visent à assurer la pénétration de la lumière naturelle dans les bâtiments et à agrémenter le site d'espaces libres. La façade principale du complexe est implantée sur le boulevard Décarie, séparée de la rue par un vaste parvis. Au nord et au sud, les constructions prennent la forme de barres, segmentées dans l'axe des rues nord-sud. (c.f. Pièces jointes - CUSM\_implantation) Les constructions au nord, en bordure de la voie ferrée, comprennent le pavillon des soins du cancer et de la vue et deux pavillons de services ambulatoires. Ces constructions présentent des hauteurs de 4 étages. Du côté sud, en bordure de la falaise, sont implantés le centre de recherche, le centre de médecine novatrice, le centre d'hébergement et le centre d'enseignement universitaire. Il s'agit de constructions dont les hauteurs

varient de 4 à 6 étages. La partie centrale du complexe comprend les unités de soins de l'hôpital pour enfant et de l'hôpital pour adultes, correspondant aux constructions les plus élevées dont les hauteurs atteignent 10 étages. Il est prévu un traitement des façades différencié selon leur orientation; prédominance du verre avec mur-rideau pour les façades orientées vers le sud et le sud-ouest, prédominance de la maçonnerie pour les façades nord et nord-est. (c.f. Pièces jointes - CUSM\_élévation\_hôpital\_nord et CUSM\_élévation\_recherche)

L'Hôpital des Shriners est implanté en retrait du boulevard Décarie et est relié au CUSM par une passerelle surplombant la voie de circulation. Il est composé de deux volumes imbriqués de deux et de trois étages. Le bâtiment occupe environ 30% de la superficie du terrain.

### **Les accès véhiculaires, piétonniers et cyclables et le stationnement**

Deux accès véhiculaires sont prévus sur le boulevard Décarie; l'accès principal au nord pour le public et l'accès au sud pour les ambulances et l'accès à l'hôpital des Shriners. L'accès pour les employés et les véhicules de services est prévu du côté de la rue Saint-Jacques. Un accès supplémentaire, pour les véhicules d'urgence, sera aménagé du côté du chemin Glen. Un réseau de voies de circulation permet aux véhicules d'accéder en surface aux différents "pavillons". Une piste cyclable traverse le site d'est en ouest et contribuera à relier les tronçons de voies cyclables existantes sur le boulevard De Maisonneuve ainsi qu'à relier le boulevard De Maisonneuve avec la piste cyclable du Canal de Lachine. Il sera possible pour les piétons d'accéder au CUSM par le prolongement du tunnel existant reliant la station de métro Vendôme à la gare de train de banlieue, dans l'axe de l'avenue Marlowe. Des cheminements piétonniers permettront de relier le site avec chacune des voies publiques qui le bordent. La construction d'un deuxième tunnel est envisagée dans l'axe de l'édifice Air Canada ainsi qu'un viaduc pour les piétons et les cyclistes dans le prolongement de l'avenue Claremont. Le CUSM comprendra un stationnement intérieur permettant d'accommoder 2 580 véhicules; 85 unités de stationnement, principalement de courte durée, sont prévues à l'extérieur; 35 unités sur le site des Shriners et 50 unités sur le site du CUSM.

### **L'aménagement paysager**

Le parti d'aménagement paysager vise à intégrer le complexe hospitalier dans un environnement verdoyant: l'établissement d'une "ceinture verte" en périphérie du site comprendra le réaménagement de la falaise Saint-Jacques, l'aménagement d'un couloir de verdure du côté des voies ferrées et l'aménagement d'un vaste espace libre dans la portion est du site. L'aménagement de toits verts et de toits-terrasses, la présence de cours, de jardins et de places, au centre et à la périphérie des constructions est aussi prévu. (c.f. Pièces jointes - CUSM\_aménagement\_paysager)

### **Les modifications au réseau de rues**

Le site de la Cour Glen présente des difficultés d'accès et sa mise en valeur implique différentes modifications au réseau de voies municipales de même qu'aux accès autoroutiers de façon à limiter la congestion et à rendre plus facile l'accès au réseau autoroutier. Les interventions proposées ont été élaborées par différents comités regroupant des représentants du ministère des Transports du Québec, du CUSM, de la Société de transport de Montréal, de l'Association métropolitaine de transport, de la Ville et des arrondissements. Le coût des aménagements routiers proposé est de l'ordre de 43 millions de dollars. (c.f. Pièces jointes - cusm\_reamenagements\_routiers)

Les modifications prévues pour mieux accéder au réseau autoroutier sont les suivantes:

- l'aménagement d'une nouvelle bretelle de sortie de l'autoroute Décarie sud au boulevard De Maisonneuve et la mise à double sens de ce dernier à l'est de la bretelle de façon à donner un accès direct au site depuis l'autoroute;
- l'aménagement d'une nouvelle bretelle d'accès à l'autoroute Décarie nord depuis la rue Saint-Jacques pour donner un accès direct à l'autoroute à la sortie du site;
- le remplacement de la bretelle d'accès à l'autoroute Décarie sud, depuis la rue Girouard par une nouvelle bretelle ayant sa source à l'intersection Girouard / Upper Lachine;
- dans le cadre du réaménagement de l'échangeur Turcot, la bretelle d'accès à l'autoroute Ville-Marie est depuis la rue Saint-Jacques est supprimée et remplacée par un accès depuis la rue Saint-Rémi.

Les interventions sur le réseau municipal sont les suivantes:

- la mise à double sens et le réaménagement du boulevard De Maisonneuve dans le secteur afin d'accommoder la nouvelle bretelle de sortie depuis l'autoroute Décarie;
- la mise à double sens et l'élargissement du boulevard Décarie entre Saint-Jacques et De Maisonneuve et l'aménagement de deux nouvelles intersections d'accès au site;
- le réaménagement complet de l'intersection De Maisonneuve / Décarie / Upper Lachine incluant la réfection et la mise aux normes du viaduc ferroviaire;
- la réduction de la circulation sur la rue Upper Lachine en réservant son usage aux autobus, piétons et cyclistes;
- la mise à double sens de la rue Girouard;
- le réaménagement de la rue Saint-Jacques entre l'autoroute Décarie et la rue Saint-Rémi, en particulier au niveau des intersections.

### **Un calendrier de construction par phases**

Il est prévu que le projet du CUSM soit réalisé par phases; la construction doit commencer au début de l'année 2006 avec les bâtiments occupant la partie nord-ouest du site. L'hôpital pourra commencer à recevoir les premiers clients en 2008. La fin des travaux est prévue pour l'année 2010. La construction de l'hôpital des Shriners sera entreprise en 2006 et terminée pour la fin de l'année 2007.

### **Justification**

#### **Des projets majeurs pour Montréal et les arrondissements**

Les projets du Centre universitaire de santé McGill et l'hôpital des Shriners constituent des interventions majeures dans la mise en valeur du territoire de la ville non seulement par le désenclavement et la valorisation d'un vaste terrain vacant mais aussi par l'envergure et le rôle stratégique de ces investissements pour l'ensemble de l'économie de Montréal. De plus, l'évolution favorable des conditions nécessaires à la mise en œuvre du projet des Shriners à Montréal constitue un élément déterminant dans la prise de décision quant au choix du site par cet organisme.

Le projet soumis pour adoption a fait l'objet d'une démarche d'élaboration et d'évaluation qui a impliqué des représentants des divers intervenants concernés du gouvernement du Québec, du CUSM, de la Ville et des arrondissements, incluant l'arrondissement du Sud-Ouest.

#### **La stratégie et le plan d'action en développement économique**

Les deux projets d'hôpitaux s'inscrivent en conformité avec la Stratégie et le plan d'action de la Ville en matière de développement économique, en particulier quant aux axes de développement visant à amplifier le rôle de Montréal comme ville de savoir et d'innovation et à accélérer le développement des secteurs d'activités stratégiques. Le plan d'action identifie parmi les priorités d'action la valorisation des terrains vacants, dont celui de la cour Glen, par la construction du nouveau quartier du Centre universitaire de santé McGill. Ce plan vise aussi, entre autres choses, à encourager l'accélération de la construction des complexes hospitaliers universitaires compte tenu de leurs effets dans le développement des activités reliées aux sciences de la vie, grappe d'activités de calibre international dont la ville souhaite l'accélération du développement.

#### **Le Plan d'urbanisme**

Même si le projet nécessite quelques modifications au Plan d'urbanisme il s'inscrit généralement dans le respect des orientations générales et des balises d'aménagement énoncées pour le secteur de planification détaillé des sites Glen et Turcot à savoir :

- Soutenir l'implantation du Centre universitaire de santé McGill (CUSM) sur la partie ouest du site et le développement à des fins résidentielles de la partie est tout en respectant les caractéristiques du secteur environnant;
- Améliorer l'accessibilité du site afin d'accroître son potentiel de développement et d'augmenter la sécurité publique;
- Assurer une production architecturale de qualité et préserver certaines vues et perspectives vers la montagne et le fleuve;
- Assurer une densité ainsi qu'une diversité des usages appropriés aux abords de la station intermodale Vendôme;
- Harmoniser la trame urbaine du développement résidentiel au secteur environnant;
- Favoriser l'aménagement de nouveaux lieux publics exploitant les différentes perspectives visuelles à partir de l'escarpement.

## **LES IMPACTS**

Le projet est accompagné d'un ensemble d'études sectorielles qui ont contribué à la conception du projet, à son évaluation et à la maîtrise de ses impacts. Les études d'impacts ont porté sur les conditions de vent et d'ensoleillement, la circulation, les aspects socio-économiques, les arbres et les boisés. Des études ont aussi porté sur le potentiel archéologique du site, la contamination des sols et l'environnement sonore.

### **L'impact sur la circulation**

L'étude d'impact sur la circulation a été faite en considérant le développement ultime du site et la réalisation de l'ensemble des interventions prévues sur le réseau routier. L'étude prend aussi en compte l'effet de la fermeture des hôpitaux du CUSM au centre-ville et la réaffectation conséquente des déplacements à la cour Glen. Lorsque l'ensemble du projet sera complété, 1190 véhicules accéderont au site à l'heure de pointe du matin et 360 véhicules en sortiront; un nombre équivalent de véhicules feront les mouvements inverses en fin d'après midi. L'étude de circulation permet de conclure que les interventions préconisées pour améliorer les accès autoroutiers favorisent l'utilisation de ce réseau pour accéder au site et limitent les effets sur la circulation locale. (c.f. Pièces jointes - voies\_accès) Les intersections qui seront les plus sollicitées en périphérie immédiate du site sur le boulevard Décarie et sur la rue Saint-Jacques pourront répondre à la demande et présenter un niveau de service acceptable. Des impacts faibles sont prévisibles sur les grandes artères du réseau municipal telles que le boulevard Décarie, la rue Girouard, la rue Saint-Jacques à l'est et à l'ouest du site, les rues Saint-Rémi et Notre-Dame vers l'ouest. Les études devront toutefois être complétées, en particulier quant à l'évaluation des impacts du projet sur les rues Sherbrooke et Girouard ainsi que pour déterminer le chemin d'accès au site par la rue Saint-Jacques.

L'excellente desserte du site par le transport en commun permettra de répondre aux nouveaux besoins. Cependant l'achalandage supplémentaire du corridor souterrain reliant le métro au train de banlieue et son prolongement vers le site pourrait nécessiter des travaux de réaménagement afin d'en accroître la capacité; la construction d'un nouvel édifice à l'extrémité est des quais et reliés au site du CUSM ou encore de permettre aux véhicules de la STM d'accéder au site de l'hôpital sont aussi des options qui sont évaluées pour solutionner ce problème.

### **Les impacts économiques**

L'impact économique du projet d'implantation du CUSM est à la fois structurant sur le secteur des Sciences de la vie dans le grand Montréal et sur le tissu économique local à proximité du site.

En effet, les investissements du CUSM en soins cliniques, recherche et formation contribueront à l'émergence de nouvelles synergies dans les programmes de recherche clinique et fondamentale, au démarrage et à l'incubation de nouvelles entreprises et à stimuler l'innovation et le développement de nouveaux produits, procédés ou technologies dans le domaine de la santé. Ce projet, avec ceux du CHUM et du CHU Marie-enfant de Sainte-Justine, ajoutera plus de 2,6 milliards de dollars d'investissements en sciences de la vie à Montréal. Ensemble, ils constituent un levier extraordinaire de développement pour les entreprises, les laboratoires de recherche, les universités et les collèges montréalais actifs dans le domaine de la santé. De plus, l'envergure et la modernité des installations contribueront significativement à rehausser le positionnement international de Montréal en sciences de la vie

Au plan local, selon l'étude d'impacts socio-économique, l'implantation du CUSM pourrait induire dans un rayon d'environ un kilomètre du site Glen une demande pour environ 36 000 m<sup>2</sup> de services d'appoint de soins de santé (laboratoire, cabinet de médecin, centre de réadaptation, pharmacie, etc.) et environ 2 800 m<sup>2</sup> de surface commerciale (restaurant et établissement de vente au détail). Il existe déjà à l'intérieur d'un rayon d'un kilomètre du CUSM une offre d'environ 40 000m<sup>2</sup> de plancher vacant susceptibles d'accueillir la demande estimée pour les services d'appoint de soins de santé. Quant à la demande commerciale induite par le CUSM, elle pourrait se traduire soit par l'amélioration du chiffre d'affaires de commerces existants à la périphérie soit par la construction de nouveaux espaces ou une combinaison

des deux. Il est anticipé que l'impact sur le milieu résidentiel sera faible; le projet du CUSM s'ajoutera aux pressions de marché déjà favorables à une augmentation de la qualité des milieux limitrophes et des prix des habitations existantes et des maisons neuves. Selon les sondages effectués, 6% des actuels travailleurs prévoiraient déménager près du site, ce qui représente environ 485 ménages, impact marginal ne représentant qu'une part de moins de 1% de la mobilité des ménages du secteur.

### **Les arbres et les boisés**

L'étude a permis d'inventorier 114 arbres individuels et 10 unités de végétation boisée des 10 espèces différentes dont l'âge est généralement inférieur à 20 ans. Il s'agit d'une végétation de friche donc d'arbres qui ont poussé sur un site vacant et non de résidus d'une ancienne forêt. La valeur de conservation des arbres est de faible à moyenne et tous les boisés sont de valeur faible. Les travaux de décontamination et de construction entraîneront la disparition de 50% des arbres et de 40 % des boisés.

### **Le potentiel archéologique**

Le site présente un potentiel archéologique préhistorique en raison de la possibilité d'une occupation humaine ancienne. Il présente aussi un potentiel archéologique historique compte tenu de la présence possible de traces de la maison Décarie datant du 17<sup>ième</sup> siècle et d'un moulin à fabriquer de la brique du 19<sup>ième</sup> siècle. Ces potentiels justifient la réalisation d'inventaires archéologiques et, si nécessaire, la fouille archéologique de certains secteurs, sous la supervision du ministère de la Culture et des Communications du Québec, avant le début des travaux de décontamination des terrains.

### **La caractérisation environnementale**

Deux types de contaminants principaux ont été identifiés: des hydrocarbures pétroliers et des métaux lourds. Il est prévu que les travaux de décontamination soient entrepris ce printemps.

### **LA PROCÉDURE D'ÉTUDE ET DE CONSULTATION**

La procédure d'étude et de consultation mise sur pied par la ville dans le cadre de l'élaboration du projet, avec la création de comité et de sous-comités qui se sont réunis de façon régulière depuis l'automne 2004 aura permis aux différents services municipaux et des arrondissements de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce, de Westmount et du Sud-Ouest d'être informé et de commenter le projet.

### **Les CCU d'arrondissement et le CAU de la ville**

Le projet a été soumis à deux reprises à l'attention des comités consultatifs d'urbanisme des arrondissements Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce, de Westmount et du Sud-Ouest, de même qu'au Comité d'architecture et d'urbanisme de la ville(CAU).

Les avis du CAU ont porté principalement sur: le caractère enclavé du site et la nécessité d'établir des liens avec les quartiers environnants en particulier du côté nord; l'intérêt de maintenir des percées visuelles dans les axes des rues nord-sud, les dimensions minimales des cours intérieures, l'intérêt de marquer l'entrée principale de l'hôpital et d'éviter la confusion avec l'accès au pavillon des enfants, la pertinence de maintenir une cohérence d'ensemble dans le choix des matériaux de revêtement des façades, l'intérêt de favoriser un aménagement paysager de la falaise et l'aménagement des toits et leur accessibilité.

Les préoccupations du CCU de l'arrondissement Sud-Ouest ont porté principalement sur: les accès piétonniers et véhiculaires au site à partir de la rue Saint-Jacques, le traitement paysager de la falaise et l'impact et la présence sur rue du pavillon de recherche.

Les préoccupations du CCU de l'arrondissement Westmount ont porté principalement sur la vocation et l'aménagement de l'accès au site à partir du chemin Glen, les modifications à la topographie du site, les percées visuelles dans les axes nord-sud; le traitement des façades du côté nord.

Les préoccupations du CCU de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce ont porté plus particulièrement sur les impacts du projet sur la circulation et le stationnement, sur les impacts du projet quant au

développement des secteurs environnants le site de même que sur les ententes qui seront nécessaires pour la réalisation des travaux d'infrastructure.

La procédure d'évaluation aura permis de préciser les intentions quant au parti architectural et paysager et de bonifier le projet sur différents aspects. Les précisions et bonifications ont porté principalement sur le verdissement des toits et leur accessibilité, le type de traitement des façades, la modification de la volumétrie du pavillon des enfants et la reconfiguration de la voie d'accès de façon à mieux signaler l'entrée principale du complexe et finalement l'aménagement de la falaise et les liens avec le quartier au sud.

### **Les règlements - Projet de l'article 89 et modification du Plan d'urbanisme**

Les projets de règlement proposés constituent une des étapes menant à la réalisation du projet. Le règlement de l'article 89 établit les règles urbanistiques uniquement pour la partie du site comprise dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce. Il offre un cadre suffisamment précis pour déterminer la nature de l'occupation du sol, la densité de son développement, la localisation des accès, le nombre de places de stationnement, l'aménagement paysager du site. Il comprend aussi un ensemble de critères d'ordre qualitatif destinés à encadrer la révision architecturale qui sera effectué par l'arrondissement au moment de l'émission des permis.

La modification du Plan d'urbanisme pour la partie du site comprise dans le territoire de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce vise à augmenter la limite de densité autorisée. Il est proposé que le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) soit haussé de 2,0 à 3,5; ce qui permet la construction d'une superficie de plancher équivalent à trois fois et demi la superficie du terrain. La réglementation actuelle d'urbanisme de l'arrondissement, conforme au Plan d'urbanisme antérieur, prévoit un C.O.S. de 6,0 pour la partie du site à l'ouest de la rue Vendôme et de 3,0 à l'est.

### **Les accords de développement**

Le projet comporte des interventions qui débordent du cadre de la réglementation d'urbanisme et qui devront faire l'objet d'ententes entre les parties impliquées. Ces interventions sont généralement prévues sur des emplacements situés en périphérie du site qui ne font pas partie du territoire d'application du règlement. Mentionnons à ce titre les ententes portant sur les responsabilités des différents intervenants quant à l'aménagement, le réaménagement ou l'utilisation des infrastructures tels les travaux d'aqueduc et d'égouts, les travaux de voirie, l'aménagement de la voie cyclable sur le site du CUSM, l'aménagement de la falaise Saint-Jacques, les tunnels d'accès au métro et au train de banlieue. Une entente cadre devrait être conclue avant l'adoption finale du règlement qui déterminera les principes de ces ententes ainsi que les grands paramètres et les mécanismes de coordination des interventions.

#### **Aspect(s) financier(s)**

Le projet du CUSM est évalué à 1,1 milliards de dollars. Les estimés préliminaires des compensations en-lieu de taxes s'élèvent à environ 8 millions dollars. La propriété de la cour Glen génère actuellement des revenus de taxes municipales annuelles de l'ordre de 90 000 \$.

#### **Impact(s) majeur(s)**

Impact majeur sur le développement économique de Montréal  
Importants travaux de réaménagement routier  
Mise en valeur d'un vaste terrain vacant d'une grande visibilité  
Impact sur la dynamique du développement urbain du milieu environnant

#### **Opération(s) de communication**

Différentes démarches sont entreprises par le CUSM, auxquelles la ville est impliquée: sous-comité de communication, ligne téléphonique d'information, Bulletin d'information, etc.  
Dans le cadre de la consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal: avis public et accessibilité de l'ensemble de la documentation sur le site internet de l'office.

#### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

Consultation publique par l'Office de consultation publique de Montréal  
Adoption des règlements par le conseil municipal

**Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

Conforme au Plan d'urbanisme révisé, sauf pour la limite maximum de densité.  
Non conforme à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce: usage, hauteur, implantation, stationnement, etc.  
Conforme à la "Stratégie et plan d'action en développement économique" de la Ville.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec réserve :  
Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Daniel LAFOND)  
Avis favorable avec commentaires :  
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Jean-François MILOT)  
Avis favorable avec réserve :  
Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Sylvain VILLENEUVE)  
Avis favorable avec commentaires :  
Infrastructures / transport et environnement , Direction de l'ingénierie de voirie (Philip ONESON)  
Avis favorable avec commentaires :  
Westmount , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (Joanne POIRIER)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

**Responsable du dossier**

Gilles GALIPEAU  
chef de division réglementation  
Céline Topp, directrice  
Tél. : 872-7999  
Télécop. : 872-1007

**Endossé par:**

Sylvie A. MERCIER  
Directrice  
Tél. : 872-0088  
Télécop. : 872-1105  
Date d'endossement : 2005-04-01

Numéro de dossier : 1050491001