

Numéro de dossier : 1050491001

Unité administrative responsable Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Bureau du directeur général adjoint , Réglementation**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**Sens de l'intervention**

Avis favorable avec réserve

♦Commentaires

L'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre Dame de Grâce (CDN—NDG) appuie l'implantation sur son territoire du Centre universitaire de santé McGill (CUSM) ainsi que l'hôpital des Shriners. Ce projet majeur de plus de 1 milliard de dollars permet le développement d'un vaste terrain vacant et sera un agent dynamisant pour le secteur autant pour son apport économique que social. L'arrondissement CDN—NDG émet un avis favorable avec réserves sur le règlement rédigé selon l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal, fondée sur les éléments suivants :

1. ACCORD DE PRINCIPE

L'accord de développement, ou tout au moins un accord de principe, aurait dû être signé par tous les intervenants avant que le projet de règlement soit complété. Les intervenants tels que le promoteur, le Canadien Pacifique, les arrondissements, la Société de transport de la Ville de Montréal, l'Agence métropolitaine de transport, la Ville de Montréal, le ministère des Transports du Québec etc. auraient dû conclure une entente confirmant l'engagement et le rôle respectif de chacune des parties impliquées dans le projet. On ne peut donc présumer qu'il n'y aura aucune modification au projet ni aux engagements verbaux formulés par les intervenants. Considérant l'importance du dossier du CUSM, l'arrondissement CDN—NDG accepte que ce dossier soit soumis au conseil municipal en première lecture aux conditions suivantes :

- que l'entente cadre soit finalisée à l'entière satisfaction de l'arrondissement avant l'adoption finale du règlement;
- qu'aucuns frais ne soient exigés à l'arrondissement CDN—NDG, tant en ce qui a trait à l'aménagement d'infrastructures, à leurs surdimensionnements, à leurs ajouts, à l'utilisation de la rue Pullman durant les travaux ou à tout autre frais ou quote-part pour l'implantation du CUSM.

2. IMPACT CIRCULATION

Le rapport complet de circulation n'a pas été déposé. Conséquemment, il n'est pas possible de se prononcer sur les impacts liés aux déplacements véhiculaires, piétonniers, cyclistes sur le territoire de l'arrondissement et ce, avant l'adoption du projet de règlement. Cet exercice assurerait également à valider les débits et de fixer la configuration de certaines artères afin d'en permettre une desserte adéquate. Suivant la faisabilité et la capacité de réaliser les interventions actuellement mises de l'avant, nous ne pouvons conclure que le projet sera entièrement

maintenu sous cette forme (accès, tracé des voies de circulation, etc.). L'arrondissement CDN—NDG exige les conditions suivantes :

- que les éléments qui seront soulevés par l'arrondissement CDN—NDG suite à l'analyse de cette étude soient pris en compte et que le règlement soumis à la présente soit modifié en conséquence avant l'adoption finale.
- que le tracé des voies de circulation présentées au plan préliminaire soit substantiellement conforme au plan faisant l'objet du présent règlement;
- que les parcours cyclables et piétonniers soient sécuritaires et conçus à l'entière satisfaction de l'arrondissement.

3. CONSULTATION CITOYENS ADJACENTS

Le promoteur tiendra une assemblée d'information sur le projet le 14 avril prochain. L'arrondissement CDN—NDG exige les conditions suivantes :

- qu'un compte rendu de l'assemblée soit remis à l'arrondissement;
- que le promoteur prenne en compte les commentaires présentés et apporte les corrections nécessaires au projet le cas échéant.

4. SHRINER'S

Le territoire d'application du règlement inclut le site de l'hôpital des Shriner's sans qu'aucun plan (implantation, élévation, aménagement paysager) n'ait été présenté et sans même que les différents comités tels que les CCU n'aient eu l'occasion de se prononcer sur le projet. Le projet de l'hôpital des Shriner's est donc inclus dans un règlement visant l'ensemble du site de la cour Glen et pour lequel des contraintes réglementaires lui soient opposables sans s'assurer qu'elles soient applicables. L'arrondissement CDN—NDG exige la condition suivante :

- que l'hôpital des Shriner's s'harmonise avec les bâtiments du site de la cour Glen.

5. IMPACTS ÉOLIENS

Les études éoliennes ont été reçues le 8 avril dernier. Conséquemment, les impacts liés au vent n'ont pu être évalués. Le projet de règlement sera adopté sans tenir compte des commentaires énoncés dans cette étude et sans que l'on en valide toutes les conséquences sur la construction, le tracé des accès, des allées de circulation tant pour le cycliste, le piéton ou l'utilisateur quotidien. L'arrondissement CDN—NDG exige la condition suivante :

- que les éléments qui seront soulevés suite à l'analyse de cette étude soient pris en compte et que le règlement soumis à la présente soit modifié en conséquence avant l'adoption finale.

6. POTENTIEL DE SINISTRE

L'étude relative au potentiel de sinistre vient d'être reçue. Conséquemment, les délais d'analyse ne nous permettent pas de mesurer le risque associé au transport ferroviaire sur la santé des usagers du CUSM ou des mesures d'évacuation et de l'impact sur le plan des mesures d'urgence de l'arrondissement. L'arrondissement CDN—NDG exige la condition suivante :

- que le Service de police et le Service de sécurité incendie de la Ville de Montréal confirment avant la consultation publique que le projet répond à leurs exigences et que l'étude complète leur soit acheminée et que nous obtenions une confirmation écrite.

7. MESURES DE MITIGATION DU BRUIT

L'implantation du centre hospitalier générera un accroissement du bruit important par l'augmentation de la circulation sur le boulevard Décarie. Conséquemment, des mesures de protection sonore devront être mises en place afin de contrer les effets du bruit provenant du

réseau autoroutier sur les citoyens résidant à proximité du site. L'arrondissement CDN—NDG exige la condition suivante :

- que des murs antibruit soient aménagés le long du boulevard Décarie et des rues Addigton et Prud'homme et ce, à l'entière satisfaction de l'arrondissement et en tenant compte des commentaires des riverains.

8. ARCHITECTURE

Le projet est peu défini en ce qui a trait aux matériaux. Par ailleurs, le projet est conçu de façon monolithique ayant pour résultat de renforcer les barrières existantes et, par conséquent, de restreindre les échanges avec le quartier environnant. L'arrondissement CDN—NDG exige la condition suivante :

- que des mesures soient prises de façon à rendre le site plus ouvert sur le quartier, favorisant ainsi les retombées économiques positives sur le voisinage et créant l'émergence de nouvelles activités économiques;

9. AVIS CCU

En ce qui a trait à l'analyse des membres du CCU de l'arrondissement de CDN—NDG, deux séries de questions ont été formulées. Compte tenu que les réponses ne leur ont été transmises que très tardivement dans le processus, les membres du CCU n'ont pu déposer leurs avis. En conséquence, l'arrondissement CDN—NDG enverra l'avis du CCU directement à l'Office de la consultation publique de Montréal;

Les éléments cités ci-dessus ont été soumis au caucus de l'arrondissement CDN—NDG à sa séance du 30 mars dernier. Comme plusieurs documents manquaient et par conséquent ne permettaient pas de finaliser l'analyse de ce dossier, le caucus a recommandé à l'unanimité de reporter ce projet de règlement. Toutefois, le dépôt dans les derniers jours de nombreuses études telles que : éolienne, potentiel de risque, ainsi que les réponses aux questions du CCU, sauf pour l'étude de circulation qui sera déposée après l'adoption en première lecture du présent règlement, permettra à l'arrondissement de compléter l'analyse de ce dossier complexe et d'envergure situé exclusivement sur le territoire de l'arrondissement. Ainsi, comprenant que l'implantation du complexe hospitalier du CUSM sur le site de la cour Glen n'entraînera aucuns frais à l'arrondissement, la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable avec réserves.

Un document où l'arrondissement propose des ajustements au texte du règlement proposé est annexé à la présente.



Règlement-Article89(CUSM)_11-04-05.doc

[Numéro de certificat \(ou note\)](#)

<p>Responsable de l'intervention Daniel LAFOND Chef de division urbanisme</p> <p>Diane Martin Directrice aménagement urbain et services aux entreprises Tél. : 872-5892</p> <p>Gilbert Deschamps</p>	<p>Endossé par: Gaétan RAINVILLE Directeur Tél. :872-6339 Date d'endossement: 2005-04-12</p>
--	---

Directeur des travaux publics
Tél. : 872-8881

Date: 2005-04-12

Numéro de dossier : 1050491001

RÈGLEMENT SUR LA CONSTRUCTION, LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION DU CENTRE UNIVERSITAIRE DE SANTÉ MCGILL ET DE L'HÔPITAL DES SHRINERS SUR UN EMPLACEMENT SITUÉ À L'EST DU BOULEVARD DÉCARIE, ENTRE LA RUE SAINT-JACQUES ET LA VOIE FERRÉE DU CANADIEN PACIFIQUE

VU l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

VU l'avis de motion donné le.....2005.

À la séance du..... 2005, le conseil de la Ville de Montréal décrète:

**CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION**

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

**CHAPITRE II
AUTORISATION**

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (Règlement 01-276 de l'ancienne Ville de Montréal, modifié) applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction, la transformation 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 permis de déroger aux articles 9, 10, 52, 60, 62, 64, 65, 68, 69, 71,75, 79, 81, 87, 123, 125, 565, 573 et 574 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

4. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

**CHAPITRE III
CONDITIONS**

SECTION 1 USAGES

5. Sur l'emplacement identifié au plan de l'annexe A, seuls les usages suivants sont autorisés:

- 1° bureau;
- 2° centre hospitalier;
- 3° laboratoire;
- 4° université.

6. En plus des usages autorisés à l'article 5, les usages complémentaires suivants sont aussi autorisés:

- 1° activités communautaires et socioculturelles;
- 2° centre d'activités physiques;
- 3° centre de réadaptation;
- 4° clinique médicale;
- 5° lieu de culte;
- 6° résidence;
- 7° stationnement.

7. En plus des usages autorisés aux articles 5 et 6, sont aussi autorisés les commerces de détail et de service répondant à la demande de la clientèle et des employés des bâtiments sur le site.

8. Aucune enseigne n'est autorisée à l'extérieur du bâtiment et sur le site pour les usages autorisés à l'article 7.

SECTION 2 HAUTEUR, IMPLANTATION ET DENSITÉ POUR L'EMPLACEMENT IDENTIFIÉ PAR LE NOMBRE 1 AU PLAN DE L'ANNEXE B

8. La présente section s'applique à l'emplacement identifié par le nombre 1 au plan de l'annexe B.

9. La hauteur d'un bâtiment ne peut être inférieure à 9,0 mètres.
10. L'alignement de construction sur le boulevard Décarie ne peut être inférieur à 8,5 mètres.
11. Les marges latérales ne peuvent être inférieures à celles indiquées au plan de l'annexe B; la marge arrière peut être réduite à 0,0 mètre.
12. La hauteur d'un bâtiment ne peut être supérieure à 47,5 mètres.
13. Le taux d'implantation d'un bâtiment ne peut être supérieur à 50%.
14. L'indice de superficie de plancher (I.S.P.) ne peut être supérieur à 3,5.

SECTION 3

HAUTEUR, IMPLANTATION ET DENSITÉ POUR L'EMPLACEMENT IDENTIFIÉ PAR LE NOMBRE 2 AU PLAN DE L'ANNEXE B

15. La présente section s'applique à l'emplacement identifié par le nombre 2 au plan de l'annexe B.
16. La hauteur d'un bâtiment bordant le boulevard Décarie ne peut être inférieure à 9,0 mètres.
17. La hauteur d'un bâtiment ne peut être supérieure à 25 mètres.
18. Le taux d'implantation d'un bâtiment ne peut être supérieur à 50% de la superficie du terrain.
19. L'indice de superficie de plancher (I.S.P.) ne peut être inférieur à 0,5 ni supérieur à 1,5.
20. L'alignement de construction du plan de façade le plus rapproché de la voie publique ne peut être situé à moins de 8,5 mètres du boulevard Décarie ou à une distance supérieure à celle illustrée au plan de l'annexe B.
21. La marge latérale du bâtiment le long de la limite nord peut être réduite à 0.

SECTION 4

ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

22. Le nombre et la localisation des accès véhiculaires sur le boulevard Décarie et sur la rue Saint-Jacques doivent être **substantiellement** conformes au plan de l'annexe B.
23. Un nombre minimum d'unité de stationnement équivalent à une unité de

stationnement par 150 mètres carrés de superficie de plancher doit être aménagé en sous-sol à l'intérieur du bâtiment situé à l'emplacement identifié par le nombre 1 au plan de l'annexe B.

24. Un nombre maximum de 25 unités de stationnement peut être aménagé à l'extérieur, dans la cour avant du bâtiment situé à l'emplacement identifié par le nombre 1 au plan de l'annexe B.

25. Un nombre maximum de 50 unités de stationnement peut être aménagé à l'extérieur, dont un maximum de 25 dans la cour avant, pour le bâtiment situé à l'emplacement identifié par le nombre 1 au plan de l'annexe B.

SECTION 5 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

26. Une demande de permis relative à une construction ou une transformation autorisée en vertu du présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager préparé par un architecte-paysagiste. **En plus d'inclure le site visé par la phase du projet proposé, le plan d'aménagement paysager doit proposer un aménagement intérimaire pour les autres parties du site non directement touchées par cette phase du projet.**

27. Les travaux d'aménagement paysager prévus pour l'emplacement sur lequel une construction est autorisée doivent être complétés dans les 6 mois suivants la fin des travaux de construction. **De plus, ces travaux doivent prévoir des végétaux sains et d'un gabarit suffisant pour créer un impact significatif immédiat. Ces végétaux doivent être entretenus et au besoin être remplacés promptement afin de maintenir un caractère végétal sain.**

CHAPITRE IV CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

28. Toute 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 Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce selon les critères prévus et les critères additionnels suivants :

- 1° l'implantation des volumes d'un bâtiment sur l'emplacement identifié par le nombre 1 au plan de l'annexe B doit favoriser une implantation d'inspiration pavillonnaire;
- 2° la hauteur d'un bâtiment sur l'emplacement identifié par le nombre 1 au plan de l'annexe B doit tendre à se conformer aux hauteurs en mètres indiquées à ce plan;

- 3° la concept volumétrique de chacun des bâtiments doit tenir compte de l'interrelation volumétrique avec les autres bâtiments qui existent sur le site ou avec ceux qui y sont projetés.
- 4° le traitement des façades des bâtiments doit préconiser une expression architecturale contemporaine;
- 5° le traitement des façades des bâtiments doit assurer la cohérence de l'ensemble, tout en permettant un traitement différencié des bâtiments et des façades selon leur orientation;
- 6° le traitement des façades doit préconiser la prédominance de la maçonnerie, du verre et du métal;
- 7° la composition des façades orientées vers le nord et le nord-est doit tendre à présenter un minimum de 30 % d'ouverture;
- 8° la composition des façades du bâtiment identifié par le nombre 1 au plan de l'annexe B faisant face à la voie de chemin de fer du CP et du côté de la falaise Saint-Jacques doit être conçu de façon à en réduire la linéarité;
- 9° le traitement des parties du bâtiment identifié par le nombre 1 au plan de l'annexe B, situées dans le prolongement des rues nord-sud, doit favoriser soit la légèreté et la transparence, soit un traitement architectural particulier qui met en valeur les perspectives visuelle dans l'axe de ces rues;
- 10° la conception des bâtiments doit privilégier la localisation des éléments techniques ou mécaniques à l'intérieur des bâtiments et favoriser, le cas échéant, un traitement minimisant leurs impacts visuel et acoustique;
- 11° la localisation des voies de circulation véhiculaire et de la voie cyclable doit tendre à se conformer au plan de l'annexe B;
- 12° l'aménagement de la voie cyclable doit favoriser la sécurité et le confort des utilisateurs et doit maximiser les vues externes au site;
- 13° la localisation et l'aménagement des voies de circulation des piétons doit permettre un cheminement sécuritaire sur l'ensemble du site et favoriser les liens avec les voies publiques qui le bordent;
- 14° l'aménagement des espaces libres extérieurs doit faire l'objet d'un aménagement paysager privilégiant les éléments végétaux ;
- 15° la conception du bâtiment identifié par le nombre 1 au plan de l'annexe B

doit favoriser l'aménagement paysager de toits-terrasses, accessibles des espaces intérieurs adjacents, pour les toits des parties de construction d'au plus 21 mètres, tel qu'indiqué au plan de l'annexe B;

- 16° les aires de stationnement visibles de la voie publique doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal qui en limite la visibilité;
- 17° l'aménagement paysager doit contribuer à marquer le caractère de porte d'entrée principale de l'accès véhiculaire et piétonnier situé au nord, sur le boulevard Décarie;
- 18° le traitement paysager du talus du côté de la rue Saint-Jacques doit favoriser la plantation d'arbres et de végétaux **et privilégier l'usage d'un fini de pierre sur les murs de soutènement;**
- 19° l'aménagement du site doit préconiser un parcours piétonnier continu d'est en ouest le long de la limite du site orientée vers la rue Saint-Jacques.

CHAPITRE V

DISPOSITION PÉNALE

29. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou 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 à l'article 673 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

ANNEXE A

Plan intitulé «Territoire d'application» daté du 17 mars 2005.

ANNEXE B

Plan intitulé «Hauteurs et implantation» daté du 17 mars 2005.