

Questions d'un citoyen sur le projet de
Centre Universitaire de Santé McGill
et son impact dans la communauté environnante

Réponses transmises le 6 juin 2005 par M. Gilles Galipeau du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la ville de Montréal.

A. Règlements proposés

1. Le site du CUSM étant réparti sur le territoire des arrondissements de Notre-Dame-de-Grâce et de Westmount et en vue de bien comprendre d'ensemble du projet, les deux règlements proposés sont-ils les seuls projets de règlements soumis? Y a-t-il d'autres règlements à Westmount et, si oui, quelle est leur nature et leur effet anticipé sur le projet et dans la communauté environnante?

Deux projets de règlement font l'objet de la consultation publique de l'Office : Le règlement P-05-035 autorisant le projet du CUSM et celui de l'hôpital des Shriners (pièce 1.1, de la documentation) et le règlement P-04-047-2 modifiant le Plan d'urbanisme (pièce 1.2 de la documentation). Ces deux règlements portent uniquement sur la partie de la Cour Glen comprise dans le territoire de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

Concurremment, l'arrondissement de Westmount procède à la modification de son règlement de zonage (c.f. pièce 6.1). Ce règlement vient autoriser l'aménagement d'une voie d'accès d'urgence pour l'Hôpital sur la partie du site de la Cour Glen comprise dans l'arrondissement de Westmount.

2. Envisage-t-on d'autres modifications à la réglementation pour ou en marge du projet?
Si oui, fournir les détails.

Non.

3. Est-ce que sur l'un ou l'autre des règlements proposés ou à venir, les citoyens seront consultés? Si oui, comment? Sont-ils soumis aux procédures de référendum normalement applicables? Si non, pourquoi?

L'Office consulte actuellement sur les deux projets de règlement mentionnés précédemment; il n'y pas de procédure d'approbation référendaire pour ces projets, compte tenu des dispositions de la charte de la Ville pour les projets visés à l'article 89. Pour la modification de zonage dans l'arrondissement de Westmount, il y a eu une assemblée

publique le 17 mai dernier et ce projet de règlement est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

4. Le Règlement P-05-035 vise les usages permis qui apparaissent à première vue limités à l'exploitation d'un centre de santé et services complémentaires pour ce centre. Veuillez expliquer l'usage résidentiel proposé et indiquer où il sera prévu ou permis sur le site.

L'usage résidence vise à permettre l'implantation d'un lieu d'hébergement pour les proches de la clientèle de l'hôpital ainsi que pour les visiteurs qui pourraient fréquenter le centre de recherches. Cet usage est autorisé sur l'ensemble du site mais le CUSM prévoit l'implantation du bâtiment à ces fins à côté du centre de recherche, en bordure de la falaise.

5. Le Règlement P-04-047-2 vise une augmentation de densité. Veuillez expliquer ce que cela signifie en termes de hauteur, type, etc. de bâtiments permis. Des exemples d'usages les plus probables seraient appréciés.

Pour la densité, le Plan d'urbanisme prévoit un coefficient d'occupation du sol (COS) de 2, ce qui permet la construction d'un bâtiment dont la superficie de plancher totale peut représenter deux fois la superficie du terrain. Le COS du projet du CUSM, tel qu'illustré dans la documentation, est légèrement supérieur à 3,0; c'est pourquoi il est proposé d'augmenter la limite de densité permise au Plan d'urbanisme.

6. Le Règlement P-04-047-2 qui vise l'augmentation de densité est-il limité au site du CUSM ou déborde-t-il au nord du chemin de fer du Canadien Pacifique? Au nord du boulevard de Maisonneuve? Si oui, où et comment?

La modification du Plan d'urbanisme proposée ne porte que sur la partie de la cour Glen comprise dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce. De plus l'autre règlement (P-05-035) n'autorise une telle densité que pour le terrain du CUSM, la densité du terrain prévu pour l'Hôpital des Shriners est limitée à 1,5.

7. L'on a précisé que les effets prévus en besoins d'espaces complémentaires dans la communauté environnante sont de 30 000 pieds carrés d'espaces commerciaux et 395 000 pieds carrés d'espaces paramédicaux (cliniques, etc.) par rapport à des espaces vacants existants de 425,000 pieds carrés.

Pourquoi le reste du vaste site du CUSM – qu'il n'est pas prévu de développer pour de très nombreuses années – n'est-il pas mis à contribution pour ces besoins d'espaces complémentaires qui découlent de son projet?

Il est prévu que le complexe hospitalier du CUSM comprenne des commerces et des services, dont la nature et la superficie sont encore à préciser. Ces commerces et services correspondent à une partie des besoins en espace identifiés. L'implantation des commerces et services

**hors site permettra de dynamiser les rues commerçantes des environs :
Décarie, De Maisonneuve, Sherbrooke, etc.**

B. Hauteur des bâtiments

8. La hauteur de 47,5 mètres maximum sera-t-elle permise sur l'ensemble du site visé par les règlements proposés?

La hauteur maximale permise sur le site prévu pour le CUSM est de 47,5 mètres. D'une part, l'ensemble du site ne peut être construit puisque le taux d'implantation maximal ne permet d'occuper que 50% de la superficie du site. De plus l'indice de superficie de plancher de 3,5, qui permet de construire une superficie totale de plancher représentant 3,5 fois la superficie du terrain, ne permet pas de construire un bâtiment dont la hauteur serait de 47,5 mètres sur l'ensemble de la superficie constructible du site. De plus, s'ajoutent à ces normes des critères (Règlement, article 28), qui précisent que la hauteur des constructions doit tendre à se conformer aux limites de hauteur indiquées au plan annexé au règlement.

Les trois bâtiments de moindre hauteur sur la ligne nord du site pourraient-ils être haussés en cours de projet ou plus tard sans l'accord des citoyens de la communauté?

La hauteur de ces bâtiments devra tendre à se conformer à la limite de hauteur indiquée au plan. De légères variations peuvent être possibles.

C. Circulation

9. Vous indiquez que les études prévoient qu'environ 70% de la circulation proviendrait du réseau autoroutier et que les aménagements routiers prévoient se diriger vers les entrées du site sur Décarie et Saint-Jacques. Quel est l'effet de l'autre 30% sur la circulation des rues résidentielles avoisinantes?

Quelle est l'importance de l'augmentation de circulation anticipée sur ces rues?

10. Les études de circulation tiennent-elles compte de l'apport de trafic additionnel qui découlera de l'augmentation de densité proposée par les règlements et des 425 000 pieds carrés d'espaces commerciaux et paramédicaux additionnels projetés ?
11. Les études ont-elles simulé l'effet d'une congestion du réseau autoroutier (malheureusement très fréquente aux heures de pointe) sur la circulation dans les rues locales, particulièrement dans l'axe nord-sud, eu égard aux clientèles desservies? Quel sera l'effet d'une telle congestion?
12. Y a-t-il un parcours ambulancier réservé ou privilégié sur le réseau routier? Si oui, quel est-il?
13. Quelles seront les voies de remplacement à la fermeture de la rue Upper Lachine vers l'ouest à partir de la rue de Maisonneuve?

14. Quelles mesures d'atténuation prévoyez-vous pour minimiser la circulation dans les rues résidentielles avoisinantes? (d'os d'âne, bacs à fleurs à l'entrée de la rue, prohibition de camions, etc.)

D. Stationnement

15. A-t-on prévu des aires de stationnement additionnelles pour les commerces et espaces paramédicaux additionnels en dehors du site?
16. Quel sera le coût du stationnement sur le site? S'il est même un peu élevé, la tentation sera forte de chercher du stationnement dans les rues environnantes.
17. Quelles mesures prévoit-on pour s'assurer que les résidents du quartier pourront bénéficier d'espaces de stationnement suffisants pour eux-mêmes et leurs invités? Augmentera-t-on les aires et heures d'espaces réservés sur la rue aux résidents?

E. Effet visuel / Lumière

18. Vous avez proposé de maintenir des ouvertures entre les édifices prévues au nord du site dans les axes nord-sud correspondant aux rues résidentielles existantes.

Vis à vis quelles rues seront-elles établies et comment?

(Accès piétonnier seulement? Tunnel sous les rails ou viaduc piétonnier créant barrière visuelle?)

Quelle largeur ces ouvertures auront-elles (celle des rues existantes? celle jusqu'aux lignes des résidences bordant les rues existantes? encore plus large?) Jusqu'où iront-elles en profondeur sur le site?

19. Vous avez indiqué que les études faites démontrent qu'il n'y a aucun effet sur l'ensoleillement dans le quartier, l'ombrage étant limité au site du CUSM. Ces conclusions sont-elles vraies tout autant le matin et pendant la période hivernale, lorsque le soleil est à son plus bas?

F. Environnement

20. Des études ont-elles été faites sur l'effet sonore du projet?
21. Quel sera l'effet sonore anticipé durant la phase de construction? À quelles périodes les citoyens peuvent-ils s'attendre à des inconvénients (le soir? Les week-end? Le matin? et jours fériés?)

Pendant quelles années?

22. Quel sera l'effet sonore anticipé après la construction?

- du fait de la circulation accrue;

- du fait des équipements (chauffage, ventilation, etc.);
 - du fait de la circulation des ambulances, de l'accès d'hélicoptères d'urgence, le cas échéant?
23. Durant la phase de construction quels sont les risques et effets anticipés liés au processus de décontamination et d'excavation des sols (poussière, produits toxiques, etc.)?

G. Autres

24. Prévoit-on une centrale de chauffage ou cheminée imposante pour l'alimentation du site et, si oui, de quelle ampleur et où sera-t-elle située? Quel est effet anticipé sur l'environnement (odeur, son, poussière, fumée, etc.)
25. Veuillez décrire le zonage permis à l'heure actuelle dans la zone environnante au nord du site.

Sur les abords du boulevard De Maisonneuve, le règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce autorise le commerce de détail au rez-de-chaussée des bâtiments et les commerces de services et les bureaux à tous les étages. Du côté sud les constructions peuvent atteindre jusqu'à 10 étages, du côté nord, la hauteur est limitée à 2 ou 3 étages.

Par rapport aux bâtiments déjà existants, quelles démolitions, reconstructions, agrandissements, changements d'usage peuvent se produire dans le secteur attenant au projet (principalement au nord), selon la réglementation actuelle et par celle proposée par les règlements?

Les nouveaux règlements proposés ne portent que sur le site de la cour Glen dans l'arrondissement de CDN--NDG. Ainsi aucun changement au Règlement d'urbanisme n'est actuellement prévu pour le secteur nord. Le cas échéant, une telle modification ne pourrait qu'être soumise à l'attention de la population (approbation référendaire requise par la loi). Advenant le cas où une demande de démolition serait adressée à l'arrondissement, le Comité de démolition de l'arrondissement de CDN – NDG devrait étudier l'opportunité de démolir le bâtiment en fonction des critères du règlement et examiner le projet de remplacement. Le Comité pourrait aussi exiger de modifier le nouveau projet ou lui assortir des conditions de réalisation. Dans tous les cas, le projet de remplacement doit être conforme au règlement d'urbanisme actuel.

Par exemple, pourrait-on voir une conversion importante de résidences en cabinets privés de professionnels de la santé?

Les représentants du CUSM ont réalisés une étude socio-économique qui démontre qu'il y a presque un équilibre entre le potentiel estimé des besoins en espace pour des établissements en lien avec les activités du CUSM et la disponibilité d'espace à louer dans un rayon de 1 km. Nous croyons ainsi que l'impact à court terme sera modéré et ne justifie pas un ajustement du règlement pour faciliter leur implantation dans les secteurs immédiats du futur CUSM. Comme déjà mentionné le règlement permet déjà l'usage de commerces de détail au rez-de-chaussée et de bureaux aux étages, dans les bâtiments situés sur le côté nord du boulevard de Maisonneuve et le côté ouest du boulevard Décarie. La conversion de certains logements à ces fins serait alors conforme au règlement en vigueur et tout à fait vraisemblable.

26. Quelles mesures nos élus municipaux du secteur entendent-ils promouvoir au bénéfice des citoyens du secteur?

Les élus auront à se prononcer sur l'adoption des projets de règlement qui rendront possible la construction du complexe hospitalier du CUSM et de l'hôpital de Shriners. Ces règlements prévoient des dispositions qui visent à assurer une bonne intégration de ces projets au secteur. De plus, les élus auront aussi à se prononcer sur les projets d'entente avec les différents partenaires impliqués dans les interventions portant, entre autres, sur les améliorations au réseau routier, les accès piétonniers au site sous la voie ferrée, l'aménagement d'une voie cyclable et l'aménagement de la falaise Saint-Jacques.