

Commentaires du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce (CDN – NDG)
à l'égard du projet de construction du Centre universitaire de santé McGill (CUSM)

Commentaires remis à l'attention de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), dans le cadre du processus lié à l'approbation d'un projet de règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme (P-04-047-2) et un autre projet de règlement rendant le projet conforme à la réglementation d'urbanisme, par l'article 89 1° de la Charte (P-05-035).

Les commentaires convenus par le CCU sont présentés par M. Jean Gauthier et M. Michel Aubé à la demande des membres présents à l'assemblée du 3 mai 2005.

Contexte

Au cours du processus d'analyse visant la confection d'un projet de règlement, via l'article 89 1° de la Charte par l'équipe corporative (Mise en valeur du territoire et du patrimoine), le CCU de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce a été sollicité pour émettre ses commentaires à l'égard du projet proposé par les responsables du CUSM. Deux rencontres ont eu lieu, soit les 14 février et 15 mars 2005. Lors de ces rencontres, le requérant a eu l'opportunité de présenter les différents aspects du projet aux membres du CCU. Cependant chacune de ces rencontres a débouché sur une série de questions, de la part du CCU, qui ont été acheminées au requérant en vue d'éclaircir certains aspects du projet. Le requérant a répondu aux premières questions le 22 mars, puis le 4 avril pour les questions adressées le 15 mars. Enfin, l'arrondissement a reçu l'étude de circulation le 2 mai.

Lors de sa rencontre du 3 mai 2005, le CCU a accueilli les réponses reçues, a finalisé son analyse et est maintenant prêt à énoncer ses commentaires. Bien que le CCU considère toujours qu'il n'est redevable qu'à son conseil d'arrondissement, le CCU soumet respectueusement les commentaires suivants à l'attention de l'Office de consultation publique de Montréal.

Commentaires du CCU de CDN – NDG sur le projet du CUSM

En premier lieu et à l'instar du conseil d'arrondissement, le CCU appuie l'implantation du Centre universitaire de santé McGill (CUSM) ainsi que l'hôpital des Shriners' sur le territoire de l'arrondissement de CDN – NDG. Ce projet majeur permet le développement d'un vaste terrain vacant et sera un agent dynamisant pour le secteur autant pour son apport économique que social. Le CCU est favorable à plusieurs aspects du projet soumis, mais requiert l'attention de l'OCPM sur d'autres aspects qui demeurent problématiques et doivent être corrigés avant que le règlement ne soit adopté.

1. Implantation, volumétrie, intégration du projet

Le CCU n'est pas sans savoir que le site réserve un défi d'aménagement important en ce qui a trait à la question d'intégration avec le milieu environnant. En effet, ce site partiellement enclavé, jouxtant de fortes pentes du côté de la rue St-Jacques et d'une voie ferrée au nord, fait en sorte de hausser le niveau de difficulté. De plus, la réserve d'une partie du terrain au profit de la construction d'un autre hôpital (Shriners'), ajoute un degré de difficulté au défi d'intégration à la ville, puisque la configuration de ce futur bâtiment reste encore fort imprécise.

Un investissement public de plus de 1 milliard de dollars, nous laisse à penser que ce défi d'intégration mérite d'être relevé. On considère cependant que pour l'essentiel, le projet est plutôt tourné sur lui-même et dialogue très peu avec le milieu environnant. En plus d'avoir la voie ferrée qui crée une barrière avec le quartier nord, une succession de bâtiments (pavillon du cancer et les services ambulatoires) la longe et accentue cette impression.

1.1 Conséquemment, le CCU recommande que l'on révisé l'aspect hermétique de l'ensemble des constructions longeant la voie ferrée afin de créer un meilleur contact avec le quartier nord.

D'autre part très peu de pavillons entretiennent un dialogue avec la rue Décarie alors que généralement, les bâtiments qui bordent cette rue, ont un alignement rapproché. L'hôpital des Shriners' apparaît particulièrement discordant en ce sens. Par ailleurs, ce constat a ramené, ce 3 mai, la discussion sur le fait que l'on a invité le CCU à ne pas porter tout de suite une attention spécifique sur la partie du projet qui traite de l'hôpital des Shriners'. Ceci devait laisser place aux négociations pouvant en assurer sa venue. Le CCU se demande alors pourquoi retrouvons-nous aujourd'hui un règlement qui en permet la construction avec un degré de latitude exceptionnel, n'ayant pas fait l'objet de recommandations des instances consultatives. Le CCU de CDN – NDG s'inquiète du rôle qu'on lui demande de réaliser en analysant le projet du CUSM avec une bonne attention alors qu'on lui demande de fermer les yeux sur un projet majeur comme celui de l'hôpital des Shriners'. Le CCU réitère toute sa collaboration pour faciliter la venue de cet équipement important, mais ne peut être totalement effacé sur le devenir du territoire pour lequel on lui accorde un mandat d'analyse et ainsi bien conseiller les élus de l'arrondissement.

1.2 Conséquemment, le CCU recommande que l'on introduise au moins deux critères d'aménagement, ayant trait au territoire identifié par le nombre 2 au plan de l'annexe B du règlement P-05-035 :

- **un critère spécifique doit faire état de tenir compte du concept architectural du CUSM;**
- **un critère doit faire état de la volonté de réaliser une construction devant assurer un encadrement du boulevard Décarie, de la rue St-Jacques et de la cour libre située devant l'hôpital des enfants;**

Le CCU tient aussi à souligner une préoccupation concernant un autre défi, soit celui qui a trait à la reconnaissance, par les différents utilisateurs, des diverses fonctions de chacun des bâtiments de l'hôpital. En effet, le visiteur ne trouvera pas de pavillon d'accueil, d'un point de chute où il pourra véritablement être en mesure de se retrouver sur le site. Le CCU pense notamment à une clientèle non familière avec les langues et les cultures en usage à Montréal. Si un usager arrive en métro ou à pied, comment le système de signalisation ou l'architecture même des pavillons seront-ils en mesure de favoriser une orientation le plus naturellement possible ?

1.3 Conséquemment, le CCU recommande que l'on introduise un critère spécifique, au règlement P-05-035, qui tient compte du fait que l'on doit s'assurer que tous les usagers désirant accéder ou circuler sur le site, peu importe leur mode de transport, doivent être adéquatement pris en charge afin de les guider en son lieu de destination, notamment par des solutions d'architecture, d'aménagement du site et de signalisation adéquate.

2. Équipements de chaufferie, ventilation

Au cours de l'analyse du projet, le CCU a exprimé des inquiétudes relativement à l'impact des éléments des systèmes de prises d'air et d'échappement reliés aux diverses fonctions sur ce site (centrale thermique, laboratoire, ventilation des bâtiments et des stationnements souterrains...). Les réponses obtenues n'ont pas toujours été claires à ce sujet.

2.1 Conséquemment, le CCU recommande que le règlement soit modifié afin de préciser les préoccupations particulières (critères) au règlement P-05-035, de manière à ce que ce type d'équipement soit conçu de façon à assurer une discrétion dans le paysage urbain et dans l'aménagement du site et que soit limité tout autre type d'impact dans le milieu (bruit, rejets de fumées, poussières, gaz, odeurs, etc.).

3. Voies de circulation interne

Au niveau de l'axe principal de circulation interne, le CCU soulève un élément nécessitant une amélioration quant à sa finalité. En tournant à droite en fin de course (à la hauteur du pavillon le plus à l'est), on désamorçe le caractère formel de cet axe.

3.1 Conséquemment, le CCU recommande que soit révisée la façon dont se termine la voie d'accès principale, située sur le site, afin de la faire culminer au point où se déploie le parc (voir une illustration du propos, en annexe). Le CCU considère que la perception de la logique de fonctionnement par les utilisateurs ainsi que le caractère formel de cet axe y gagneraient de façon appréciable.

De plus, tout ce secteur de circulation (juste à l'est du dernier pavillon ambulatoire) est le résultat d'un entrelacement peu convivial de pistes cyclables et voie d'accès au garage en sous-sol.

3.2 Conséquemment, le CCU recommande que l'on reconsidère la configuration de ces voies afin de simplifier la place du cycliste sur cette partie du site et au besoin déplacer la voie d'accès au garage souterrain. De plus, une attention doit être portée au phénomène des vents affectant la pointe nord-est du bâtiment ambulatoire afin d'assurer un meilleur confort des cyclistes (surtout au printemps et à l'automne).

4. Pistes cyclables

Le CCU considère que la proposition de la piste cyclable du CUSM ne peut représenter une solution viable en vue de raccorder les portions existantes de la piste cyclable située sur le boulevard De Maisonneuve (NDG et Westmount). Le tracé de la piste cyclable tel que proposé par le CUSM est donc perçu par le CCU comme une façon de gérer les déplacements cyclistes vers et sur le site du CUSM, ainsi qu'une alternative à un lien plus direct qui devra être planifié, par la Ville, en continuité dans l'axe du boulevard De Maisonneuve. La Ville doit profiter de la conjoncture propre aux travaux majeurs d'infrastructures dans le secteur de l'intersection Décarie / De Maisonneuve pour planifier ce raccordement maintenant.

Le CCU salue l'intérêt que le requérant accorde aux cyclistes sur son site, mais il doit également le faire de façon très sécuritaire et conviviale avec le milieu environnant. Le tunnel proposé sous la voie ferrée (dans l'axe de l'avenue Claremont), avec une longueur de 20 m, une largeur de 5 m, aucune vision de l'autre côté (au nord) et peu d'activités urbaines assurant une animation significative dans ce secteur, créera un sentiment d'insécurité. Enfin, l'étude d'impact des vents montre une zone d'inconfort sur le coin nord-est du bâtiment ambulatoire situé à l'est. Nous comprenons que la période de l'été est peu problématique selon l'étude, mais le printemps et l'automne semblent un moment pouvant être inconfortable. Cet aménagement doit être amélioré.

4.1 Conséquemment, le CCU recommande que le tracé de la piste cyclable proposé par le CUSM soit validé par le Service des infrastructures, des transports et de l'environnement de la Ville et les Services appropriés en arrondissement et, le cas échéant, que des ajustements soient réalisés au projet avant l'adoption du règlement P-05-035. Le CCU recommande, notamment, de manière plus spécifique :

- *de remettre en question ou retravailler de façon appréciable le tunnel sous la voie ferrée et ses abords afin d'augmenter le niveau de sécurité du lieu;*
- *de corriger la problématique des vents créés sur le coin nord-est du bâtiment ambulatoire ou corriger le tracé de la piste cyclable.*

4.2 Le CCU recommande également que le Service des infrastructures, des transports et de l'environnement de la Ville, en collaboration avec les Services appropriés en arrondissement, planifie la continuité de la piste cyclable dans l'axe du boulevard De Maisonneuve et qu'une solution viable soit prévue dans le cadre de la planification des divers travaux qui doivent être planifiés sur cet axe. Cette action devant faire l'objet d'un engagement formel avant que ne soit adopté le règlement P-05-035.

5. Falaise Saint-Jacques

Les aménagements qui se localiseront sur la partie de la falaise St-Jacques, situés sur le site du CUSM et sur les abords du site, doivent être bien contrôlés (aménagement et entretien) et ce, dans le sens déjà prévu par le CUSM.

5.1 Conséquemment, le CCU recommande d'inclure au règlement P-05-035 une disposition permettant de requérir un entretien approprié des aménagements paysagers et de requérir des murs de soutènement recouverts de pierre;

5.2 Le CCU recommande également que soient inclus dans l'entente relative à l'usage du terrain appartenant au MTQ, dans le secteur de la falaise Saint-Jacques, des dispositions relatives à l'aménagement de cette portion de terrain, selon les mêmes soins qui seront portés à la falaise comprise à l'intérieur des limites du territoire d'application du règlement P-05-035 (site du CUSM).

6. Gestion des nuisances par le bruit

Le CCU note deux aspects spécifiques en regard aux nuisances par le bruit. D'abord, il appert que le MTQ prévoit en ce moment des dispositions propres à limiter le bruit généré par l'aménagement de la nouvelle bretelle d'accès au boulevard De Maisonneuve, à partir de l'autoroute Décarie sud (mur antibruit ou autres). Cependant, il ne semble pas acquis (pour le moment) que ce traitement soit également applicable à la nouvelle bretelle prenant sa source sur la rue St-Jacques pour accéder à l'autoroute Décarie nord.

6.1 Conséquemment, le CCU recommande que soit inclus à l'entente à convenir avec le MTQ, un moyen pour réduire les nuisances dues au bruit le long de l'autoroute Décarie, en lien avec le secteur desservi par la rue Prud'homme, et qu'il soit mis en place et ce, avant que le règlement P-05-035 ne soit adopté.

D'autre part, le CUSM exerce un contrôle des bruits générés par l'autoroute Ville-Marie (par le mode de construction des pavillons de recherche). Cependant, peu d'efforts ont été consentis pour exercer un contrôle des nuisances du côté de la voie ferrée. Le CCU est peu convaincu qu'au fil du temps, les occupants de ces bâtiments ne se verront pas incommodés par les activités ferroviaires dont on ne contrôle pas l'évolution. Par ailleurs, l'effet de réflexion des bruits, sur le quartier situé au nord, n'est pas mesuré.

6.2 Conséquemment, le CCU recommande :

- *que le CUSM mesure l'impact potentiel de la réflexion du bruit sur le quartier nord, en provenance des activités ferroviaires, et démontre également comment il contrôlera de telles nuisances pour les occupants des bâtiments nord du CUSM et ce, avant que ne soit adopté le règlement P-05-035;*
- *qu'un critère soit ajouté afin que l'on doive tenir compte de l'impact du bruit généré par les activités ferroviaires, tant pour les activités du CUSM que pour l'effet que peut générer le projet sur le quartier nord (réflexion des bruits sur les bâtiments).*

7. Circulation

Une version complétée de l'étude de circulation ne fut déposée que très récemment à l'arrondissement (2 mai). Le CCU se montre notamment inquiet concernant la configuration à venir des futures intersections à créer ou à remodeler en ce qui a trait à leur traversée sécuritaire par les piétons. La place du piéton doit primer par rapport à des niveaux de service automobile très performants. Le CCU est également inquiet des conséquences reliées à un plus grand achalandage des quartiers résidentiels avoisinants, notamment en ce qui a trait au stationnement. L'arrondissement se verra dans l'obligation de gérer dorénavant ses milieux en restreignant le stationnement sur rue (vignettes ou autre sur environ 1 km) et par conséquent, les résidents devront possiblement payer pour stationner sur leur rue. Aucune forme de compensation n'est proposée en ce sens à l'arrondissement ou aux résidents. Enfin, tel qu'évoqué par les représentants du CUSM lors des consultations, le projet étant conçu comme un trait d'union dans la ville, on devra clairement montrer que l'on favorise les déplacements piétons désirant traverser le site.

7.1 Conséquemment, le CCU recommande que le Service des infrastructures, des transports et de l'environnement de la Ville, en collaboration avec les services appropriés en arrondissement valident l'étude de circulation et, le cas échéant, que des ajustements soient réalisés au projet avant l'adoption du règlement P-05-035. Le CCU recommande, notamment, de manière plus spécifique :

- *de porter une attention particulière à la configuration des intersections qui sera révisée afin d'assurer une convivialité avec les piétons et possiblement les cyclistes;*
- *que soient évalués de manière précise les inconvénients (augmentation du niveau de circulation sur les rues résidentielles, pression sur le stationnement et frais à encourir pour se stationner...) que les résidents demeurant dans l'environnement immédiats auront à encourir.*

7.2 Le CCU recommande que le règlement P-05-035 soit modifié afin d'introduire une préoccupation particulière (critère) de manière à favoriser les déplacements piétons à travers le site, dans toutes les directions.

De plus, le CCU, note que l'accès principal sur la rue Décarie (virage à droite en bretelle), crée une surlargeur non admissible et va à l'encontre des efforts de plus en plus consentis par la Ville pour donner la place aux piétons dans la ville (par exemple : l'échangeur des Pins...).

7.3 Conséquemment, le CCU recommande que le CUSM révise la largeur de l'accès nord sur la rue Décarie afin d'en restreindre sa largeur et ainsi maintenir une traversée piétons convenable et ce, même au détriment de l'excellent niveau de service aux automobiles (actuellement classé A).

8. Impacts dans le quartier

Dans le cadre de l'adoption récente du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (déc. 2004), le site de la cour Glen a été spécifiquement identifié comme « secteur de planification détaillé » de nature pan-montréalais (chapitre 4.24). À ce titre, ce territoire doit faire l'objet d'une étude particulière puisque comme d'autres secteurs de la Ville on y avait pointé une problématique urbanistique trop complexe pour être traitée dans le cadre du Plan d'urbanisme. Le CCU comprend que la problématique liée à l'implantation même du CUSM n'est plus un enjeu puisque le règlement P-05-035 en encadre les paramètres d'implantation spécifiques. Cependant la problématique liée à la balise d'aménagement : « Assurer une densité ainsi qu'une diversité des usages appropriées aux abords de la station intermodale Vendôme » n'a pas encore fait l'objet d'une réflexion particulière par la Ville. Le CCU est donc inquiet que l'étude ne soit pas complétée avec la considération de tous les paramètres qu'elle doit comporter. Bien que l'on doit convenir que l'étude socio-économique réalisée dans le cadre du projet du CUSM ne démontre pas un impact immédiat de grand ampleur, il demeure tout de même que cet aspect du projet gagnerait à être élaboré afin de préciser les usages et densités pouvant être les plus appropriés, dans l'environnement du CUSM, pour faire face non seulement aux besoins à long terme, mais aussi à une relation optimale entre les différentes activités urbaines qui prendront place au cours des prochaines années.

8.1 Conséquemment, le CCU recommande que l'étude relative au secteur de planification détaillé pan-montréalais touchant le territoire de la cour Glen soit complétée avec les considérations propres au développement des quartiers avoisinant le site, tel que spécifié au chapitre 4 du Plan d'urbanisme. À cet égard un engagement spécifique de la Ville doit être signifié à l'arrondissement avant que le règlement P-05-035 ne soit adopté.

9. Ententes

De très nombreux partenaires sont impliqués (STM, AMT MTQ, CP, Ville avec le Service de la sécurité incendie, Police, Infrastructures, transports et environnement, etc.). De multiples transactions devront être conclues avec chacun d'eux. Toutes ces ententes assureront la cohésion du projet.

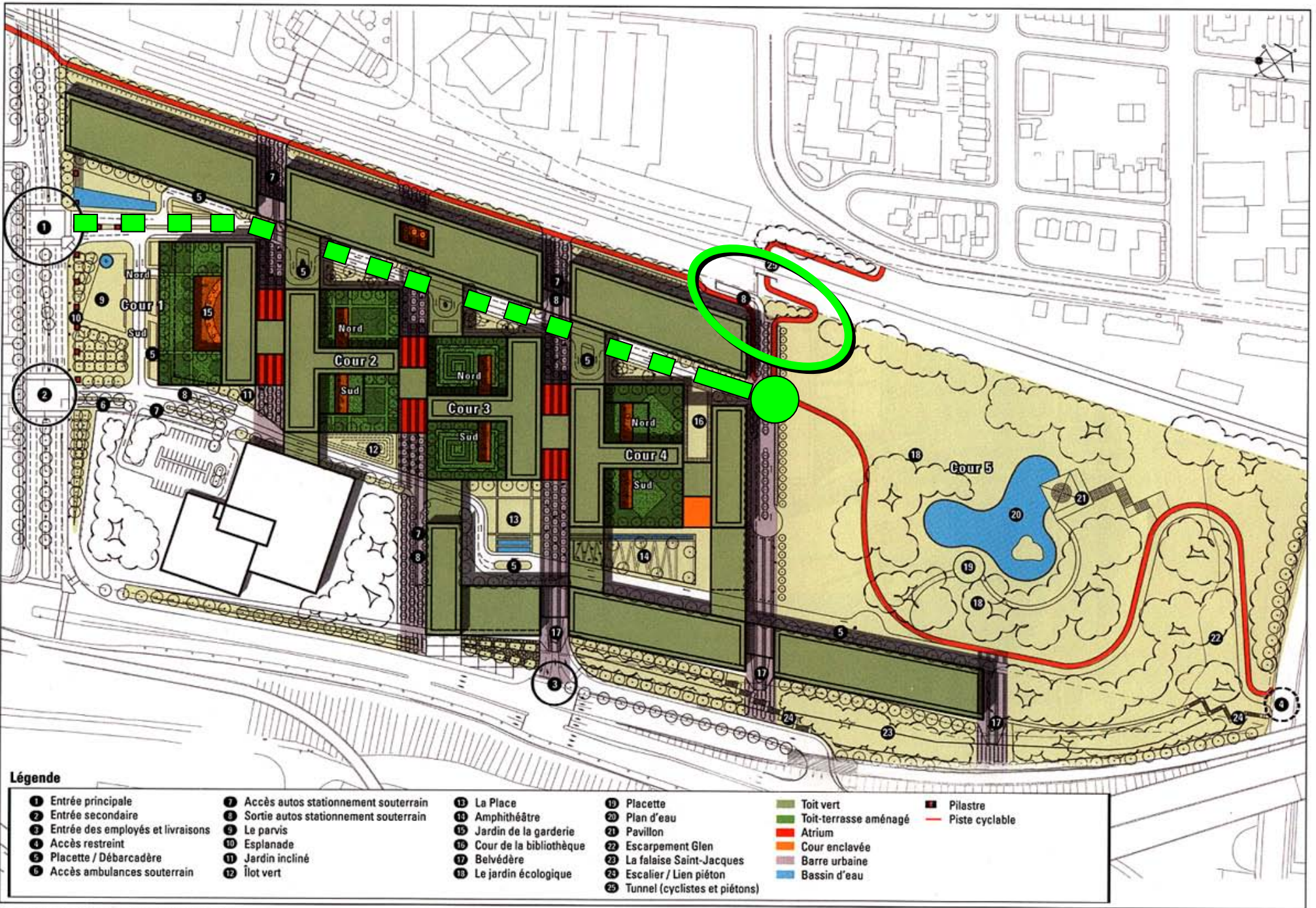
9.1 Conséquemment, le CCU recommande que le règlement P-05-035 ne soit pas adopté tant que l'arrondissement ne se soit assuré de l'engagement de toutes les parties pour la conclusion de toutes ces ententes.

Conclusion

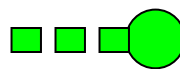
De par son mandat, le CCU de CDN – NDG estime qu'il a un rôle important à jouer pour assister le conseil d'arrondissement dans les choix de développement qui lui sont présentés. De plus, les membres du CCU estiment avoir à exercer un rôle de représentation des citoyens de l'arrondissement auprès du conseil. Par ailleurs, une fois que les règlements ici en jeu seront adoptés, il restera à l'arrondissement et, entre autres au CCU, d'en assurer une application pratique. Enfin, le CCU est conscient que l'essentiel de ce projet et la majeure partie des conséquences qui en découlent devront être assumés par l'arrondissement de CDN – NDG.


À cet égard, le CCU estime que :

- le projet proposé (plans proposés) sur le site de la cour Glen méritent les bonifications faisant l'objet des recommandations énoncées précédemment, avant que ne soit adopté le règlement P-05-035;
- le projet de règlement P-05-035 lui-même doit être modifié afin de tenir compte des recommandations le touchant directement, énoncées précédemment, avant qu'il ne soit adopté;
- toutes les contre-expertises des études soumises et toutes les ententes avec les différents partenaires permettant d'optimiser la qualité du projet, telles que recommandées précédemment, doivent être conclues, avant que ne soit adopté le règlement P-05-035;



Le pré-concept d'aménagement paysager

 = finalité de l'axe principal à revoir

 = voies de circulation à revoir