

Identification		Numéro de dossier : 1062840024
Unité administrative responsable	Arrondissement Ville-Marie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	CHUM	
Objet	Adopter un règlement autorisant l'implantation du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) au 1000, rue Saint-Denis (article 89 de la Charte), ainsi qu'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal.	

Contenu

Contexte

Le gouvernement du Québec a annoncé le redéploiement des activités du Centre hospitalier de l'Université de Montréal sur un seul site, celui du 1000, rue Saint-Denis. Le projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie mais peut être approuvé par le Conseil municipal en vertu de l'article 89, paragraphe 1 de la Charte de la Ville de Montréal. L'approbation du projet requiert également la modification du Plan d'urbanisme quant à l'affectation, à la densité et aux limites de hauteur maximales.

Le redéploiement envisagé vise à réorganiser les activités des hôpitaux Saint-Luc, Notre-Dame et Hôtel-Dieu à l'intérieur d'un nouveau complexe hospitalier au centre-ville de la métropole. À partir du site de l'hôpital Saint-Luc, un vaste emplacement de 35 000 m² est retenu entre le boulevard René-Lévesque Est, les rues Sainte-Élisabeth, De La Gauchetière Est, Sanguinet, Saint-Antoine Est et Saint-Denis. Totalisant plus de 263 500 mètres carrés de plancher, à terme, le CHUM accueillera : 500 000 bénéficiaires et visiteurs, 10 000 employés, 900 médecins, 700 professeurs, 5 000 étudiants et stagiaires, 355 chercheurs et 800 bénévoles. Il s'agit donc d'un projet d'envergure qui prend place dans un quartier ancien aux abords d'un axe de redéveloppement, le corridor de l'autoroute Ville-Marie. La venue de cet équipement structurant majeur est l'occasion de définir les contours d'un pôle de développement, le Quartier de la santé, mais exige aussi de s'intégrer à un environnement bâti existant qui comprend, outre les pavillons de l'hôpital Saint-Luc, plusieurs immeubles de valeur patrimoniale.

La localisation du CHUM au centre-ville a fait l'objet d'un large consensus quant aux effets induits souhaités : maintien, consolidation et développement des fonctions de santé, d'enseignement et de recherche au centre et effet de levier sur la revitalisation du secteur est du centre-ville aux abords de l'autoroute Ville-Marie, une « cicatrice » qui a nécessité et qui nécessite encore de la part de l'État et de la Ville d'importants efforts financiers pour la reconcilier avec les quartiers avoisinants.

Décision(s) antérieure(s)

Novembre 2004 : Adoption par le conseil municipal du Plan d'urbanisme de Montréal (CM 040835).
24 mars 2005: Décision du gouvernement du Québec relative à l'implantation du CHUM au 1000, rue Saint-Denis.

Description

Le CHUM

Les grandes caractéristiques reliées au programme fonctionnel du CHUM sont de contenir 700 lits et d'aménager 263 500 m² de plancher pour les services de santé, l'enseignement et la recherche, cette dernière fonction accaparant près de 50 000 m² de cette superficie.

Le projet se développe sur 4 emplacements : l'**îlot A** (René-Lévesque/Ste-Élisabeth/De La Gauchetière/Sanguinet), l'**îlot B** (René-Lévesque/Sanguinet/De La Gauchetière/Saint-Denis), l'**îlot D** (De La Gauchetière/Sanguinet/Viger/Saint-Denis) et l'**îlot E** (Viger/Sanguinet/Saint-Antoine/Saint-Denis). Les îlots B et D sont réunis pour y construire un seul bâtiment. La rue De La Gauchetière, entre les rues St-Denis et Sanguinet, est fermée à la circulation automobile. Pour chacun de ces emplacements on prévoit les fonctions suivantes :

- A** : Espaces administratifs, recherche et centrale thermique;
- B-D** : Unités d'hospitalisation, hall de services, enseignement et certaines activités ambulatoires spécialisées;
- E** : Cliniques ambulatoires, locaux d'enseignement et centre de recherche.

Le complexe compte plusieurs entrées depuis les voies publiques, mais son entrée principale est aménagée dans l'axe de la rue De La Gauchetière qui reste ouverte aux déplacements piétonniers. Un axe nord-sud, au centre des îlots B et D, agit comme épine dorsale du réseau de circulation intérieur du centre hospitalier. Des passages sous les voies publiques sont prévus pour relier les îlots A et E et pour rejoindre la station de métro Champ-de-Mars.

La plupart des pavillons de l'actuel hôpital Saint-Luc sont conservés, voire transformés. Ce sont les pavillons Saint-Luc, Édouard-Asselin et André-Viallet. Le bâtiment « Vidéotron » est également conservé alors que plusieurs bâtiments sont démolis : l'église Saint-Sauveur (1010, rue Saint-Denis), son presbytère (329-375, avenue Viger), la Maison Garth (1020, rue Saint-Denis), les maisons en rangée (1032 à 1048, rue Saint-Denis), le pavillon Roland-Bock (1054, rue Sanguinet), le 356, rue De La Gauchetière Est et le 333, rue Saint-Antoine Est. Toutefois, comme on le verra plus loin à la section «Justification», certains éléments historiques conservés et le rappel de certains éléments non conservés seront intégrés au projet.

Le long de la rue Saint-Denis, le bâtiment prend la forme d'un basilaire de 5 étages, concentrant un plateau technique de 3 étages sur les îlots B et D. Un bâtiment de 10 étages est prévu au coin nord-ouest de l'avenue Viger Est et de la rue Saint-Denis. La verticalité de la volumétrie est concentrée sur la portion est de la rue Sanguinet, entre l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque, avec la présence de quatre tours « d'hospitalisation » atteignant près de 80 mètres de hauteur; un sommet qui est également atteint par la tour de 18 étages du centre de recherche à l'angle des rues Saint-Antoine et Saint-Denis. La densité de construction varie pour chacun des îlots soit un coefficient d'occupation du sol (COS) de 2,59 pour l'îlot A, un COS de 6,10 pour l'îlot B, un COS de 7,44 pour l'îlot D et un COS de 6,07 pour l'îlot E.

Le traitement architectural, présenté dans une version non encore définitive, laisse tout de même entrevoir une composition faisant appel à des parois de verre aux étages supérieurs et à l'utilisation plus grande de la maçonnerie aux niveaux inférieurs.

Dans un complexe d'une telle importance, fréquenté par une grande diversité d'utilisateurs, il est prévu des espaces pour accueillir des commerces de détails et de services, principalement au rez-de-chaussée des îlots B et D. Aussi, l'ensemble du projet doit desservir différents types d'activités sur un grand site et il comporte plusieurs accès véhiculaires vers des espaces de stationnement, vers des unités de chargement ou vers des débarcadères qui sont aménagés en bordure et même sur le domaine public qui sont majoritairement concentrés sur la rue Sanguinet. Il est à noter que l'on projette d'aménager deux parcs de stationnement intérieurs, l'un de 924 places aux îlots B-D, un autre de 210 places à l'îlot E. Un parc de stationnement existant sous le bâtiment du 330, avenue Viger de 40 places sera conservé. L'ensemble totalise 1 174 unités alors que le projet pourrait en contenir jusqu'à 1 440, selon les dispositions du règlement d'urbanisme, vu l'importance de la superficie de plancher globale. Quelque 250 places de stationnement intérieurs sont aussi prévues pour les bicyclettes.

Trois jardins et des toits verts extérieurs accessibles au public seront aménagés.

Les dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie

Ce projet, par son caractère unique, déroge à plusieurs dispositions réglementaires :

- l'usage qui est résidentiel et commercial sur les îlots D et E ;
- la hauteur autorisée qui varie de 16 à 37 mètres ;
- la hauteur en étages autorisée sur l'îlot D qui est de 3 à 4 étages ;
- la densité de construction qui varie de COS 3,0 à 6,0 ;
- les marges arrière et latérale ;
- diverses dispositions relatives aux règles d'alignement ;
- diverses dispositions concernant des normes architecturales (matériaux, ouvertures) ;
- le nombre minimal d'unités de chargement ;
- le nombre maximal et minimal d'unités de stationnement lorsque calculé sur la base de chacun des îlots ;
- certaines dispositions sur les cafés-terrasses.

Les modifications au Plan d'urbanisme

Pour ce qui est des modifications au Plan d'urbanisme, elles portent sur les cartes intitulées « L'affectation du sol », « La densité de construction » et « Les limites de hauteur », cette dernière faisant partie intégrante du document complémentaire au Plan d'urbanisme.

Pour les besoins du projet, le secteur d'affectation « Grand équipement institutionnel » qui touche les installations actuelles de l'hôpital Saint-Luc, est agrandi et s'étend de la rue De La Gauchetière à la rue Saint-Antoine, entre les rues Sanguinet et Saint-Denis, là où l'affectation est actuellement d'usages mixtes.

Un secteur de densité maximale de 9,0 est créé à même un secteur où le COS maximal est de 6,0 (secteur 25-T2), pour un quadrilatère délimité par le boulevard René-Lévesque, les rues Sanguinet, Saint-Antoine et Saint-Denis.

Enfin, un nouveau secteur de hauteur maximale de 80 mètres est créé sur un quadrilatère défini par le boulevard René-Lévesque et les rues Sanguinet, Saint-Antoine et Saint-Denis, là où la limite maximale est actuellement de 60 mètres au nord de l'avenue Viger et de 44 mètres au sud.

Les études d'impacts

Valeur patrimoniale des bâtiments

Trois études ont été réalisées et visaient l'ensemble des bâtiments situés sur la rue Saint-Denis ainsi que le pavillon Roland Bock à l'angle des rues De La Gauchetière et Sanguinet. Il ressort de ces études que l'église Saint-Sauveur, la maison Garth et la série de maisons en rangée sises au 1032 à 1048, rue

Saint-Denis présentent une valeur patrimoniale appréciable. Cette appréciation est basée sur la valeur historique et l'intégrité de l'ensemble qui date de la fin du XIX^e siècle, sur sa contribution au paysage urbain de la rue Saint-Denis et le témoignage qu'il rend du développement des faubourgs du Vieux-Montréal.

Compte tenu de la valeur patrimoniale des bâtiments, le projet devra conserver certains éléments historiques et intégrer un rappel des éléments non conservés. Le projet de règlement, joint au présent sommaire, en fait une obligation préalable à l'émission de tout permis de démolition.

Circulation

Considérant l'achalandage véhiculaire généré actuellement par les terrains de stationnement, l'excellente desserte par transport en commun, la proximité des voies cyclables Berri et René-Lévesque et la répartition des accès sur le site, les études concluent que l'impact général sur la circulation aux heures de pointe sera acceptable en autant que des mesures de mitigation soient mises en place. De plus, on estime que la localisation des accès et la gestion des stationnements atténuent la diffusion de la circulation sur le réseau local.

Stationnement

L'encouragement actif des autorités du CHUM envers ses employés et sa clientèle pour favoriser l'utilisation du transport en commun est un aspect qui est pris en considération. Ainsi, l'offre en stationnement du projet est de 1 174 unités alors que la demande future est évaluée à 2 250.

Ensoleillement et impacts éoliens

Les conclusions de l'étude d'ensoleillement montrent qu'à l'équinoxe du printemps, le projet ne crée aucun impact sur les conditions d'ensoleillement existantes sur le boulevard René-Lévesque et sur les rues Sanguinet et Sainte-Élisabeth. Enfin, au moins un des deux trottoirs de la rue Saint-Denis sera ensoleillé entre le boulevard René-Lévesque et la rue Saint-Antoine pendant une durée approximative de 4 heures soit entre 7 h 30 et 11 h 30 et que la place Chénier sera touchée par une perte d'ensoleillement importante.

Quant aux impacts éoliens, ils sont à l'intérieur des paramètres édictés par la réglementation, de telle sorte qu'aucun impact majeur n'est anticipé et que l'on prévoit même une amélioration des conditions de vent sur la rue Saint-Denis.

Avis des instances consultatives

Le Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement (CCU), considérant les qualités d'ensemble du projet et son adéquation aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme, son impact positif sur la requalification des espaces urbains et le développement d'un Quartier de la Santé, s'est montré favorable au projet. Toutefois, ce dernier a mentionné les commentaires relatifs au maintien de l'église Saint-Sauveur et de la Maison Garth, au potentiel de réutilisation des bâtiments anciens pour loger des familles, à la hauteur des immeubles de l'îlot E et au traitement architectural de ce dernier.

À sa séance du 5 septembre 2006, le CCU a émis l'avis suivant :

De recommander au conseil d'arrondissement de donner suite au présent projet selon les dispositions des projets de règlement intitulés *Règlement autorisant l'implantation du Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) dans un quadrilatère délimité par le boul. René-Lévesque Est et les rues Sainte-Élisabeth, De La Gauchetière, Sanguinet, Saint-Antoine Est et Saint Denis*, et *Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de Montréal*, lesquels visent à favoriser l'insertion harmonieuse du projet au tissu urbain et à assurer l'intégration au projet d'éléments historiques conservés, tels que l'église Saint-Sauveur et la Maison Garth, ainsi que le rappel d'éléments non conservés.

Le Comité ad hoc d'architecture et d'aménagement (CAU) se montre favorable au projet, mais il est critique à l'égard du concept architectural retenu et exprime des réserves sérieuses quant à la démolition des bâtiments de la rue Saint-Denis. Il va jusqu'à préconiser l'intégration de l'église Saint-Sauveur au projet. Il s'interroge également sur les conflits avec les piétons que peut générer l'aménagement proposé de l'accès au stationnement par la rue Saint-Denis.

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a émis un avis défavorable au projet notamment sur la base de son objection à la démolition des bâtiments de la rue Saint-Denis, de la densité trop grande du projet dont le programme ambitieux devrait faire l'objet « *d'une meilleure intégration avec le cadre bâti actuel et un développement plus harmonieux avec le tissu constructif et la trame urbaine de ce secteur central de la Ville.* ».

(Voir le texte des avis en pièces jointes).

Justification

Le projet de construction du nouveau CHUM est l'aboutissement de longues réflexions de la part du CHUM, de l'Université de Montréal, du gouvernement du Québec et de la communauté sur la façon d'offrir aux citoyens de Montréal, et de la province toute entière, des services de santé, des lieux de formation et de recherche modernes et performants à l'intérieur d'un cadre budgétaire déterminé. Le choix du site étant arrêté, il s'agit maintenant de relever le défi de la mise en œuvre d'un projet optimal au plan de l'efficacité fonctionnelle et de l'intégration urbaine.

Le projet du CHUM fait écho à plusieurs objectifs du Plan d'urbanisme visant à assurer la présence des grandes institutions d'enseignement supérieur et de santé au Centre, à soutenir le rayonnement international de Montréal, à densifier les activités urbaines au pourtour des corridors de transport collectif et, en agissant sur l'offre de stationnement, à favoriser la mise en valeur du territoire ainsi que l'utilisation du transport collectif et du vélo.

En offrant une quantité relativement limitée d'unités de stationnement, en s'arrimant aux réseaux de transport collectifs et éventuellement au réseau souterrain montréalais, le projet met à profit et valorise le transport en commun. Par sa localisation à proximité de l'autoroute Ville-Marie, il offre également une bonne accessibilité routière aux véhicules d'urgence et aux usagers qui doivent se déplacer en automobile.

Les documents déposés par le CHUM montrent un projet dont les grandes lignes fonctionnelles sont tracées et, dans l'ensemble, cohérents avec les paramètres urbanistiques de développement de ce qui deviendra le Quartier de la santé au centre-ville. Dans cette optique, le CHUM devient un équipement structurant majeur permettant de restructurer un pan des abords de l'autoroute Ville-Marie et de rétablir les liens avec le quartier historique du Vieux-Montréal.

Les éléments positifs du projet de construction peuvent quant à eux se résumer ainsi :

- le concept architectural intégrateur ;
- la requalification de la façade sur le boulevard René-Lévesque Est;
- le respect de l'échelle des bâtiments sur la rue Saint-Denis;
- le respect de l'échelle des bâtiments à caractère résidentiel sur la rue Sainte-Élisabeth;
- le maintien des bâtiments actuels et de leur volumétrie sur le boulevard René-Lévesque Est;
- l'utilisation du verre pour la luminosité, l'effet de légèreté et de transparence, et de la maçonnerie pour assurer l'intégration au cadre bâti existant;
- la constitution d'un réseau d'espaces extérieurs par l'aménagement de jardins et de toitures vertes;
- le maintien des services hospitaliers durant les travaux de construction;
- la concentration des activités de livraison et d'accès pour les véhicules d'urgence et pour le stationnement souterrain sur la rue Sanguinet;
- la distribution des circulations par l'aménagement de plusieurs débarcadères répartissant les impacts sur tout le site et limitant les impacts sur le tissu environnant.

Le projet continuera cependant d'évoluer dans les phases subséquentes de conception et de validation des coûts. Notamment, le choix des matériaux et l'aménagement des espaces extérieurs pourraient être révisés.

Plus fondamentalement, compte tenu des études déposées, des avis reçus des instances consultatives et de l'évaluation des services de la Ville, le projet, pour mieux s'insérer à la trame urbaine, doit être révisé pour intégrer des parties significatives des bâtiments, dont l'intérêt patrimonial est largement reconnu. Cela est prévu par le projet de règlement dont les principales dispositions sont décrites ci-après, quant aux phases de développement à venir, aux phases de démolition, lors de la confection des plans d'exécution et de la demande de permis.

Le projet de règlement (article 89)

L'encadrement réglementaire fournit les balises qui assureront que le projet respectera les principaux paramètres des documents déposés à l'appui de la demande : la hauteur, la densité, l'implantation, la volumétrie et le stationnement. Une certaine flexibilité est introduite afin de permettre au projet d'intégrer des éléments du patrimoine bâti et d'envisager certains ajustements au moment de la conception définitive de chacune des phases de développement. Il prévoit aussi des critères d'évaluation relativement à l'architecture, à l'aménagement des espaces extérieurs incluant les accès véhiculaires de la rue Saint-Denis et à l'affichage commercial.

Afin de tenir compte des avis reçus concernant le patrimoine bâti, le projet de règlement introduit des dispositions spécifiques qui ont pour but d'améliorer l'intégration du projet à la trame urbaine. Ainsi, préalablement à l'émission d'un permis de démolition, le règlement oblige de réaliser une étude intégrant des éléments historiques conservés et un rappel des éléments non conservés. Est également associé à la production de cette étude, le dépôt de plans et devis illustrant les éléments significatifs devant être intégrés aux constructions projetées et décrivant les mesures de protection prises au moment de la démolition, et de conservation durant la période de construction. De plus, ces plans et devis devront être présentés pour avis aux instances consultatives de la Ville et de l'arrondissement (CCU, CAU et CPM).

Le projet de règlement prévoit également qu'avant l'émission d'un permis de démolir ou d'excaver, une étude du potentiel archéologique devra être déposée et que toute demande de permis de transformation ou de construction devra être accompagnée d'un programme de surveillance ou de fouilles archéologiques si les études de potentiel en font la recommandation.

Modifications au Plan d'urbanisme

Le projet du CHUM au centre-ville a fait l'objet d'un large consensus et répond à l'**objectif 5 du Plan et à l'action 5.3**, sous-jacente à cette orientation, et qui vise à « **Assurer et soutenir la présence des grandes institutions d'enseignement supérieur et de santé au Centre** », ce qui milite en faveur des modifications envisagées.

D'autre part, si le site de l'hôpital Saint-Luc était visé au moment de l'adoption du Plan d'urbanisme en 2004, celui du périmètre nécessaire au déploiement du CHUM sur un seul îlot restait à déterminer. Il est donc compréhensible et approprié d'apporter aujourd'hui les ajustements requis.

Aspect(s) financier(s)

La venue du CHUM représente un investissement d'environ 1,518 milliard de dollars.

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Aucune opération de communication n'est prévue.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 5 septembre 2006 : Résolution du conseil d'arrondissement afin de transmettre les projets de règlement au conseil municipal pour adoption.
- 25 septembre 2006 : Avis de motion et adoption par le conseil municipal d'un projet de règlement de modification du Plan d'urbanisme et d'un projet de règlement en vertu de l'article 89 de la Charte.
- Automne 2006 : Consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal.
- Automne 2006 : Adoption des règlements par le conseil municipal.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Conforme aux dispositions de la Charte de la Ville de Montréal et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en regard de l'approbation d'un projet dérogeant à la réglementation d'urbanisme et de la modification du Plan d'urbanisme.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Jean-François MILOT)

Avis favorable :
Infrastructures / transport et environnement , Direction de l'ingénierie de voirie (Robert MARCIL)

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction des grands projets (Martin GAULIN GENDREAU)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

1- Comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme 2- Conseil du patrimoine de Montréal 3- Comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie / 1 - Avis favorable avec commentaires 2- Avis défavorable 3- Avis favorable

Responsable du dossier

Sylvie CHAMPAGNE_Urb
Conseillère en aménagement
Tél. : 872-3576
Télécop. : 868-4912

Ronald DELCOURT
Conseiller en aménagement 872-9850

Gilles DUFORT
Chef de division urbanisme 872-1863

Endossé par:

Pierre SAINTE-MARIE
Directeur de la direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises de l'arrondissement de Ville-Marie
Tél. : 872-5484
Télécop. : 872-1598
Date d'endossement : 2006-08-25

Numéro de dossier : 1062840024