

CHUM 2010

1000 St-Denis
Intégration urbaine

29 Juin 2004

34309F

C O N T E X T E U R B A I N

- LE SITE DANS LE CONTEXTE DU CENTRE-VILLE DE MONTRÉAL
- LE QUARTIER ENVIRONNANT
- HISTORIQUE
- UTILISATION DU SOL
- PROJET DE DÉVELOPPEMENT DANS LE SECTEUR



Le site dans le contexte du centre-ville de Montréal

Le site du 1000 St-Denis est stratégiquement localisé dans la partie centrale de Montréal. Il est cerné par le centre-ville et le Quartier international à l'ouest, le Vieux-Montréal au sud, le Faubourg Saint-Laurent au nord et le Faubourg Québec à l'est.

Ce secteur est un des plus dynamique de la ville, associé au Quartier latin, à l'Université du Québec à Montréal, au quartier des spectacles et au Vieux-Montréal. Il accueille des usages urbains des plus diversifiées : résidentiel, commercial et institutionnel. Depuis les dernières années, le développement immobilier y est des plus actifs, notamment dans le secteur résidentiel avec des projets majeurs comme celui de la reconstruction du Faubourg Québec.

Dans ce contexte, le projet du CHUM constitue un moteur de développement de première importance, apte à consolider positivement et de manière importante le milieu urbain environnant. Il s'inscrit dans la logique des grands projets structurants comme ceux du quartier du Multi-média, du Quartier International de Montréal (QIM) et du redéveloppement du Faubourg St-Laurent qui ont refaçonné au cours des dernières années les abords du Vieux-Montréal et retissé les liens urbains entre la ville historique et ses Faubourgs déstructurés.

Le quartier environnant

Le quartier environnant est caractérisé par une grande mixité de fonction et d'échelles d'implantation. On y remarque la coexistence d'une bonne proportion d'habitations, d'immeubles d'affaires et commerciaux et de nombreuses institutions publiques dont l'Université du Québec au nord, le Palais de Congrès à l'ouest et l'Hôtel de ville de Montréal, au sud.

Le quartier a une vocation culturelle et touristique importante. Le site se situe en frange Est du quartier chinois, avec son activité touristique et sa rue de la Gauchetière piétonne. Il est à proximité du quartier des spectacles regroupant une concentration importante de salles de spectacle, notamment sur le boulevard St-Laurent, la rue Ste-Catherine et sur la rue St-Denis et le lieu des grands festivals d'été, comme le Festival de jazz et le Festival Juste pour rire.

Le secteur se caractérise par la présence d'institutions liées à la santé. Outre l'Hôpital St-Luc du CHUM, on retrouve l'Hôpital chinois sur l'avenue Viger, l'Hôpital St-Charles-Borromée sur le boulevard René-Lévesque, le CLSC du Faubourg sur la rue Sanguinet et le CHSLD Jacques-Viger sur la rue St-Hubert. De plus, on y remarque la présence d'équipements connexes à la santé dont le regroupement de cliniques médicales de l'édifice Fides et quelques cliniques médicales privées et pharmacies implantées sur le boulevard René-Lévesque.

Le secteur a récemment été l'objet de développements immobiliers significatifs, particulièrement marqués par le plan de développement de l'Université du Québec et la réalisation de nombreux projets résidentiels d'échelles diverses (maisons en rangées de trois étages et immeubles en hauteurs) qui ont colonisé peu à peu une grande partie des terrains vacants en bordure du boulevard René-Lévesque et le long des rues transversales du quartier. On note que dans un rayon de moins de 1 km du site, près de 2000 nouvelles unités de logements ont récemment été mises sur le marché ou sont actuellement en construction.

La partie sud du secteur est marquée par la tranchée de l'autoroute Ville-Marie qui constitue une séparation entre le Faubourg St-Laurent et le Vieux-Montréal.

De façon générale, le site considéré pour le CHUM se situe en transition entre le centre-ville développé densément et en hauteur et le développement des quartiers de moindre hauteur localisés plus à l'est. Sur le boulevard René-Lévesque, immédiatement à l'ouest du site, débute la zone des immeubles de grande hauteur avec par exemple le siège social d'Hydro-Québec et le Complexe Desjardins alors qu'à l'est les immeubles sont de plus faible hauteur, avec un déploiement moyen pouvant atteindre de 8 à 10 étages. Cette condition permet de considérer l'intégration d'immeuble en hauteur sur le site du CHUM.

Le secteur est particulièrement déficient en espaces verts de qualité. Le Square Viger est adjacent au site du CHUM vers le sud. Cependant ses aménagements, marqués par l'abondance de zones bétonnées, est de faible qualité et non propice aux activités de détente. La ville projette dans un avenir rapproché de le réaménager afin de corriger ses principales déficiences. D'autre part, les environs de la station de métro Champ-de-Mars ont été réaménagés et proposent maintenant un environnement paysager de bonne qualité mettant en valeur les verrières de grand intérêt de l'artiste Marcelle Ferron qui forment les parois de la station de métro. Cet espace en est un de passage qui contribue à former une entrée intéressante au site du CHUM.

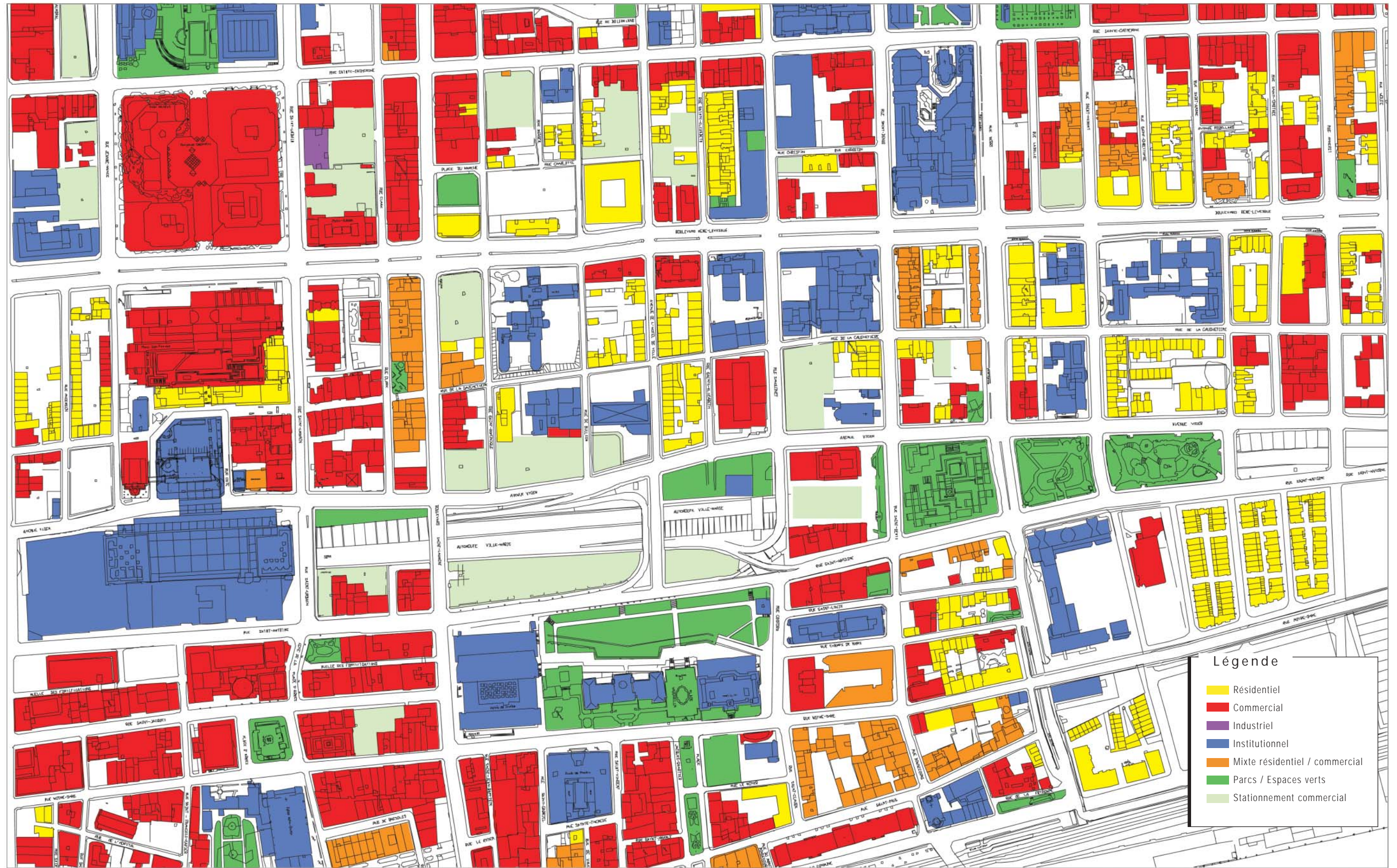
Historique

Le secteur du Faubourg St-Laurent constitue un des plus anciens développements urbains à s'établir en dehors des murs de fortification du Vieux-Montréal. Le tracé de la voie qu'est devenu le boulevard St-Laurent actuel date de la fin du XVIIe siècle et le développement du faubourg qui s'y greffe se structure au milieu des années 1700. Les premières rues nord-sud du Faubourg, de même que le début de l'axe est-ouest de la rue de la Gauchetière apparaissent dans la cartographie historique des années 1760.

Le tracé des rues d'origine, qui s'installe sur le découpage terrien d'origine, délimite une série d'îlots primitifs de faibles dimensions et sans desserte interne de ruelles. Ces caractéristiques morphologiques marquent encore la structure urbaine du secteur. De ce fait, la trame des rues, ayant comme pivot la rue de la Gauchetière, a acquis une valeur symbolique appréciable comme témoin de la formation historique de la ville.

La physionomie du secteur a été grandement modifiée par les grandes opérations de rénovation urbaine entre les années '50 et '70. En 1955, la petite rue Dorchester qui se trouvait au nord de la rue de la Gauchetière a été élargie pour devenir le boulevard René-Lévesque que l'on connaît actuellement, entraînant la démolition des bâtiments riverains d'origine. C'est sur cette lancée que s'est construit l'Hôpital St-Luc dans la zone délimitée par les rues Ste-Élisabeth, de la Gauchetière et St-Denis.

L'autoroute Ville-Marie a été construite au début des années '70, modifiant radicalement la partie sud du secteur. Tous les îlots qui se trouvaient entre la rue Vitré (qui n'existe plus) et la rue St-Antoine ont été démolis pour faire place à cet axe autoroutier majeur. Cette opération a amené une modification importante du cadre bâti en bordure de l'avenue Viger et à l'élargissement de la rue Sanguinet entre l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque.



Légende

- Résidentiel
- Commercial
- Industriel
- Institutionnel
- Mixte résidentiel / commercial
- Parcs / Espaces verts
- Stationnement commercial

CHUM 2010

CHUM 1000 Saint-Denis - Intégration urbaine Utilisation du sol

No de projet: 34309F aucune échelle Juin 2004 Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004

La maison du prêt d'honneur
Résidences pour étudiants du
CÉGEP du Vieux-Montréal
143 unités d'habitation

Aménagement
Place de la Paix

Le Broadway
60 unités
Livr. Juillet 2004

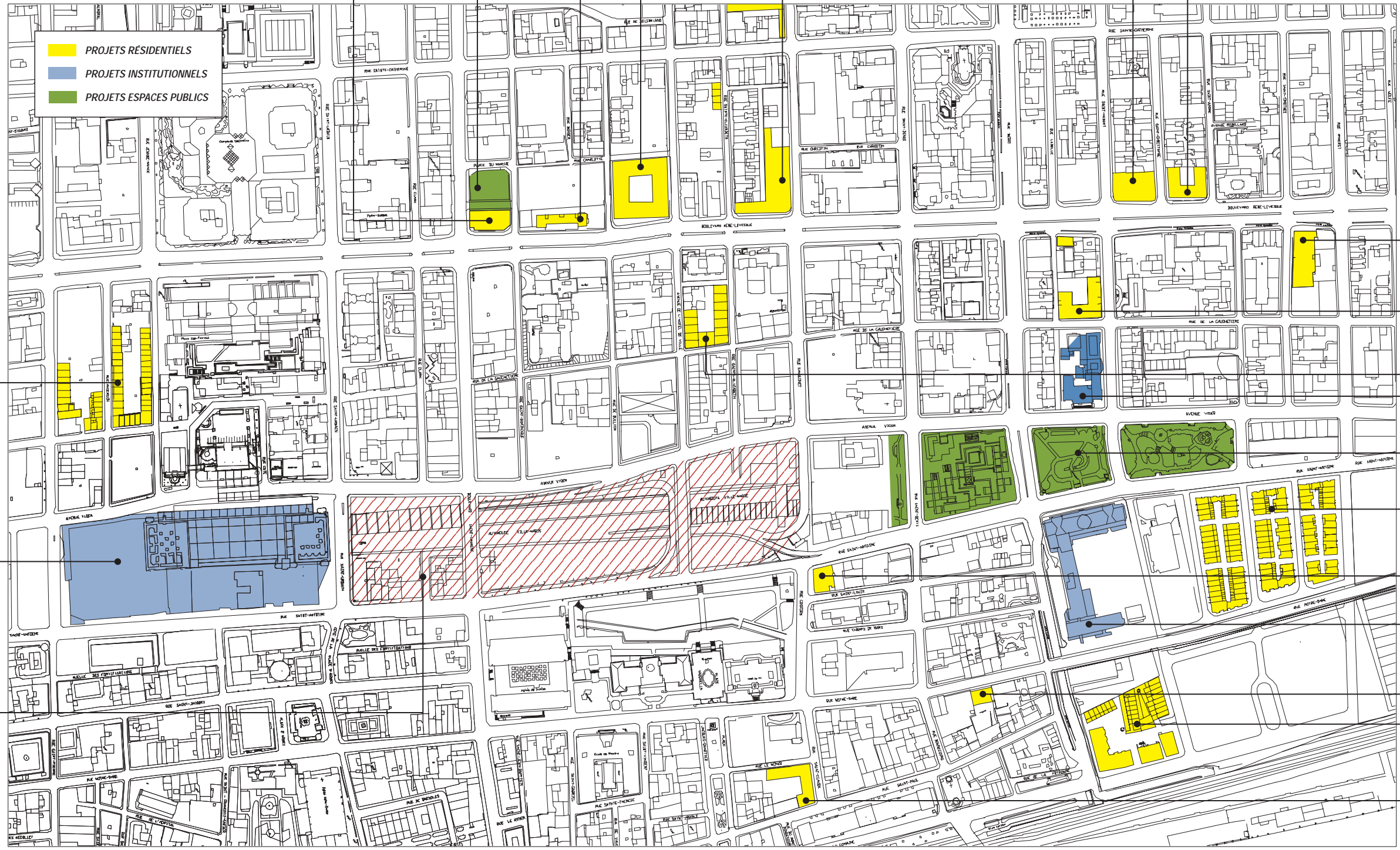
Le clos René-Lévesque
250 unités d'habitation
et hôtel

Résidences étudiantes de l'UQAM
332 chambres

Les lofts René-Lévesque
98 unités en pré-vente

Le clos St-André
78 unités en copropriété

- PROJETS RESIDENTIELS
- PROJETS INSTITUTIONNELS
- PROJETS ESPACES PUBLICS



Projet résidentiel
Ilôts Anderson

Agrandissement du
Palais des congrès

Réaménagement du secteur
de l'autoroute Ville-Marie
(étude en cours)

Le Central urbain
150 unités en pré-vente
Livr. Juillet 2004

La Maison du Père
142 logements sociaux
en construction

Ilôts Hôtel-de-Ville / Ste-Élisabeth
52 unités

Archives Nationales du Québec

Réaménagement Square Viger
(étude en cours)

Projet Faubourg Québec
Phase 2

Le 777
52 unités en construction
Livr. Juin 2004

Réaménagement de l'Hôtel Viger

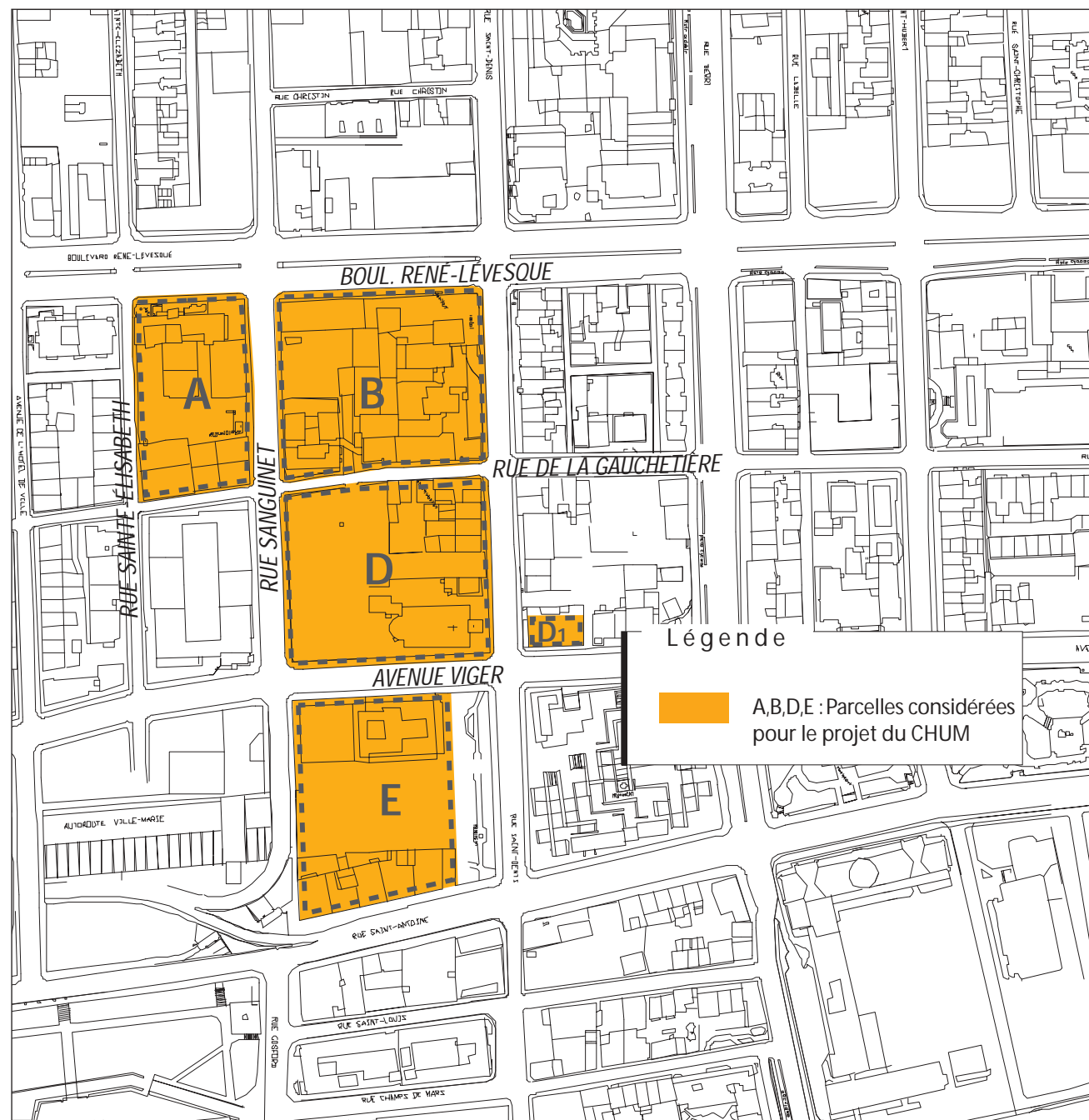
Le 334 Notre-Dame
32 unités en pré-vente

Projet Faubourg Québec
Phase 1

Cours Le Royer
Lofts

LE SITE

- DESCRIPTION DU SITE
- LA NATURE DES RUES
- ACCESSIBILITÉ



Description du site

Le site du 1000 St-Denis considéré pour l'implantation du CHUM est celui occupé actuellement par les installations de l'Hôpital St-Luc et le quadrilatère Viger, St-Antoine, St-Denis et Sanguinet. Ces terrains sont délimités par le boulevard René-Lévesque au nord, la rue St-Denis à l'est, la rue St-Antoine au sud et la rue Ste-Élisabeth et Sanguinet à l'ouest.

L'ensemble du site est formé de quatre îlots distincts qui représentent une superficie totale de 35 900 m². Ces îlots sont adéquats pour répondre aux besoins en espace du programme de développement actuel.

Le site est traversé du nord au sud en son centre par la rue Sanguinet, en continuité directe avec une sortie de l'autoroute Ville-Marie et par la rue de la Gauchetière, d'Est en Ouest.

Les deux îlots qui se trouvent en bordure du boulevard René-Lévesque, de part et d'autre de la rue Sanguinet, sont occupés par les installations actuelles de l'Hôpital St-Luc du CHUM. Immédiatement au sud, en bordure de la rue de La Gauchetière, l'îlot D est utilisé comme stationnement de surface pour les employés de l'hôpital St-Luc, pour la partie en bordure de la rue Sanguinet et par une série d'immeubles d'usage mixte de trois étages et par une église désaffectée en bordure de la rue St-Denis. Le dernier îlot au sud de l'avenue Viger, à l'est de la rue Sanguinet, est occupé par deux immeubles d'affaire ayant front pour l'un en bordure de la rue Viger (immeuble Vidéotron) et en bordure de la rue St-Antoine pour l'autre (immeuble Les Coopérants). Ces deux immeubles sont disposés de part et d'autre de la tranchée de l'autoroute Ville-Marie qui est couverte à cet endroit.

L'îlot à l'ouest de la rue Sanguinet, de forme rectangulaire, est relativement étroit; il fait environ 58 m de largeur. Les îlots à l'est de la rue Sanguinet sont de forme carrée et d'une largeur nettement plus importante : près de 107 m.

Le site se présente comme un plan incliné du nord-ouest vers le sud-est. Il offre une différence de niveaux variant de près de 9 m dans l'axe de la rue Ste-Élisabeth, entre le boulevard René-Lévesque (niv. 23.8) et l'avenue Viger (niv. 15.3), et variant de près de 5.4 m dans l'axe de la rue St-Denis, entre le boulevard René-Lévesque (niv. 23.4) et l'avenue Viger (niv. 18.0). L'analyse de la topographie indique donc une différence de niveau variant entre 2 et 3 étages, entre le boulevard René-Lévesque et l'avenue Viger.

La nature de ce site morcelé et sa faible taille oblige le développement d'un projet dense et compact, caractéristique d'un projet de centre-ville, implanté en hauteur et directement sur rue. L'inclusion d'espaces verts à l'intérieur du site est de ce fait rendu difficile et le projet devra compter sur les espaces publics existants dans le secteur. Le Square Viger et les abords de la station de métro Champs-de-Mars représentent un potentiel d'espaces verts qui pourra être mis à contribution pour produire un milieu urbain attrayant.

La nature des rues

Le site du 1000 St-Denis est desservi par un ensemble de rue pouvant se diviser en deux catégories distinctes. Certaines de ces rues, comme la rue de la Gauchetière et la rue Ste-Élisabeth, ont conservé leurs caractéristiques d'origine liées à la formation historique du faubourg St-Laurent. D'autres, au contraire, comme les larges voies que sont le boulevard René-Lévesque, la rue Sanguinet et l'avenue Viger sont le résultat des grandes opérations urbaines des années '50 et '60, visant à moderniser le réseau de circulation du centre-ville.

La rue Ste-Élisabeth

La rue Ste-Élisabeth est une rue de faible gabarit, d'une emprise totale de 9.5 m (trottoirs d'environ 2 m de largeur et chaussée de 5.5 m). Elle est bordée du côté ouest d'habitations de trois étages de hauteur implantées directement en bordure du trottoir ou avec un très faible recul.

La rue de la Gauchetière

La rue de la Gauchetière constitue une des plus anciennes rues du Faubourg St-Laurent. Dans le secteur, elle est peu achalandée. Elle lie une zone résidentielle à l'est de la rue St-Denis au quartier chinois vers l'ouest où elle se transforme en rue piétonne jusqu'au Palais de congrès. De tracé irrégulier et de très faible gabarit avec une emprise totale de 8.5 m (trottoirs d'environ 1.75 m et chaussée de 5.0 m), c'est une rue à sens unique vers l'ouest et peu efficiente en terme de circulation automobile.

La rue Sanguinet

La rue Sanguinet est une rue de bon gabarit, avec une emprise totale de près de 20 m. (trottoirs de 3.25 m et chaussée de 13.5 m). Elle est à sens unique vers le nord. À l'origine une rue étroite caractéristique du Faubourg St-Laurent d'origine, elle a été considérablement élargie au début des années '70 lorsqu'elle a été transformée entre l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque pour devenir une voie de sortie de l'autoroute Ville-Marie. Cette rue est bordée exclusivement par les installations actuelles du CHUM et par l'immeuble Master Card.

La rue St-Denis

La rue St-Denis constitue un axe majeur dans la trame des rues du secteur. On y retrouve une activité commerciale importante. Elle a une emprise de 17.5 m (trottoirs de 2.5 m et chaussée de 13.5 m). Elle est à sens unique vers le sud.

Le boulevard René-Lévesque

Le boulevard René-Lévesque constitue un axe majeur dans la trame montréalaise. Il traverse le centre ville liant la rue Delorimier à l'est jusqu'à l'avenue Atwater à l'ouest, avec une emprise de près de 36 m. Le boulevard René-Lévesque est caractérisé sur son parcours par l'implantation d'immeubles de grandes hauteurs pouvant atteindre jusqu'à 37 m de hauteur dans le secteur du CHUM (environ 12 étages) selon la réglementation d'urbanisme actuelle. Dans le secteur immédiatement à l'ouest, la hauteur permise est fixée à 44 m avec la possibilité de construire en sur-hauteur jusqu'à 120 m.

L'avenue Viger

L'avenue Viger est une voie de circulation est-ouest fortement achalandée. Longeant sur son parcours l'autoroute Ville-Marie, elle en constitue la voie de service au nord, en sens unique vers l'ouest. Aménagée sur les tracés d'origine des anciennes rues Viger et Vitré dans les années '60, lors de la construction de l'autoroute, elle constitue un axe majeur de près de 20 m d'emprise. De par sa lourde circulation véhiculaire, elle constitue un obstacle pour la circulation piétonne entre le site du CHUM et la station de métro Champ-de-Mars, au sud.



Boulevard René-Lévesque : Hôpital St-Charles-Boromé



Boulevard René-Lévesque : CHUM Hôpital St-Luc



Rue de la Gauchetière / St-Hubert



Boulevard René-Lévesque : UQAM



Boulevard René-Lévesque : Résidences pour personnes âgées



Rue Viger : Hôpital Chinois



Rue St-Denis



Rue St-Denis



Rue St-Denis



Rue St-Denis



Rue St-Denis



Rue de la Gauchetière : Entrée au quartier chinois



Rue de la Gauchetière vers l'est



Rue de la Gauchetière



Rue de la Gauchetière



Rue de la Gauchetière



Rue de la Gauchetière



Rue Ste-Élisabeth vers le nord
Interface avec le CHUM



Rue Ste-Élisabeth
Nouvel ensemble d'habitation / 3 étages



Rue Ste-Élisabeth
Ensemble d'habitation / 3 étages



Rue Hôtel-de-Ville
Ensemble d'habitation d'intérêt architectural



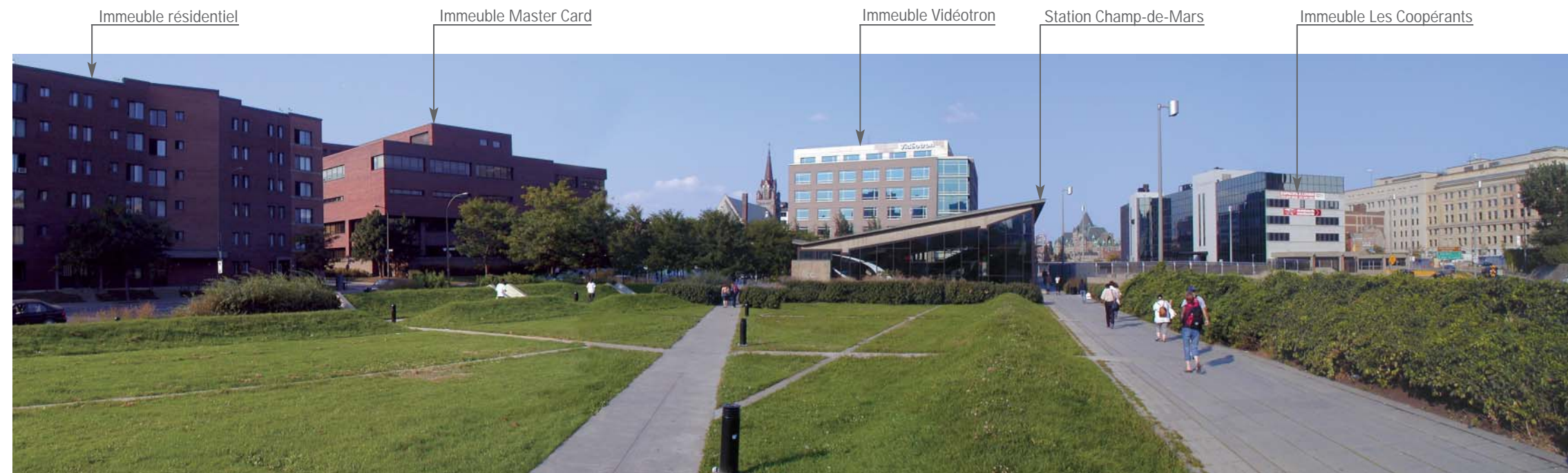
Rue Hôtel-de-Ville
Nouvel ensemble d'habitation



Rue St-Dominique
Immeuble d'habitation / 8 étages



Rue Viger : Immeuble Vidéotron



Secteur de la rue Viger et de la station de métro Champ-de-Mars

Accessibilité

Accès véhiculaire

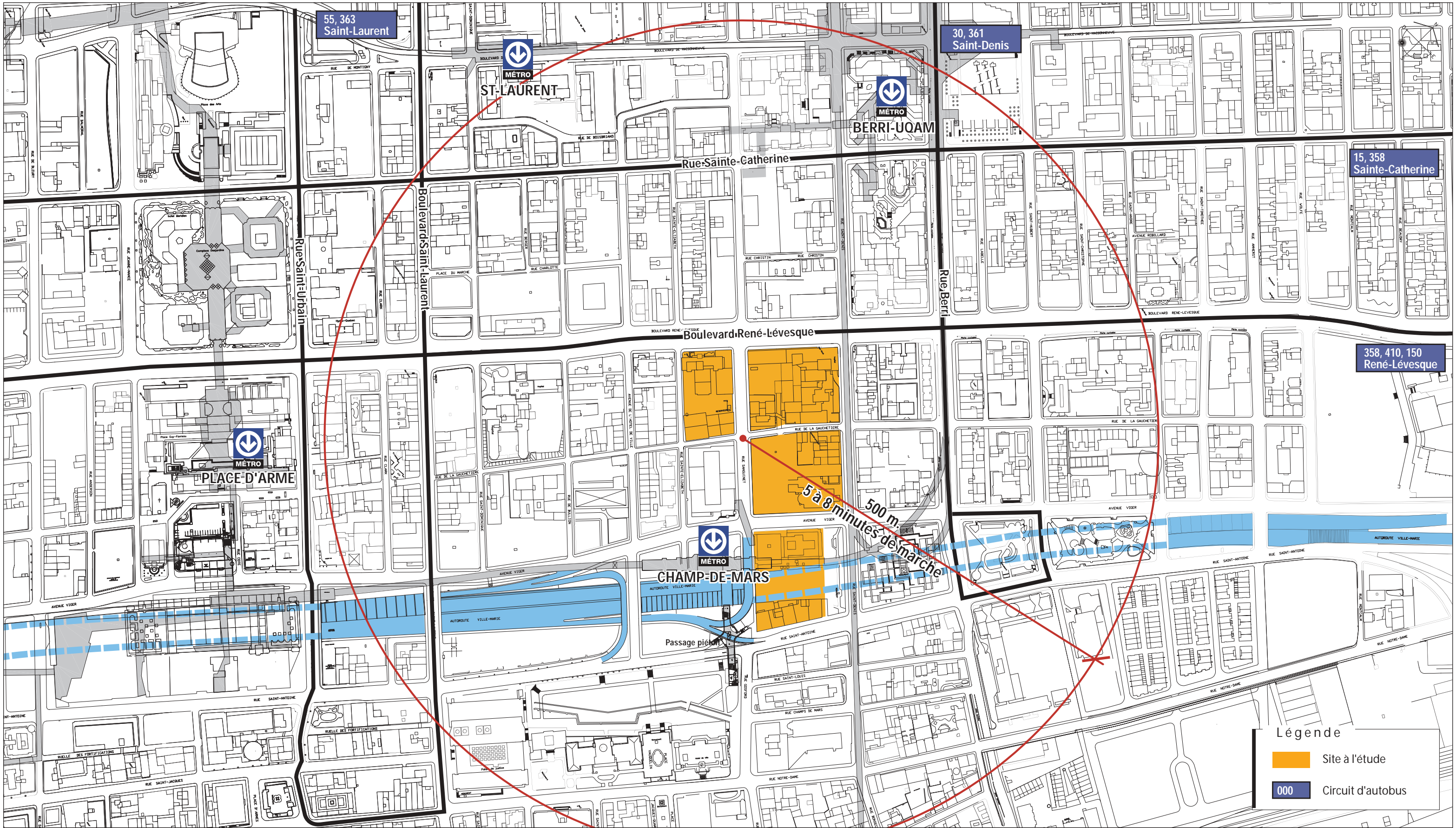
Le site est accessible directement par l'autoroute Ville-Marie localisée directement au sud. Il est aussi directement desservi par un ensemble de grands axes urbains dont le boulevard René-Lévesque, la rue St-Denis et l'avenue Viger. L'intérieur du site est caractérisé par la présence de rues anciennes très étroites, comme la rue de la Gauchetière et la rue Ste-Élisabeth qui représentent peu de capacité au niveau de la circulation automobile.

Transport en commun

Le site est desservi directement par la station de métro Champ-de-Mars localisée au coin de l'avenue Viger et de la rue Sanguinet. La station de métro Berri-UQAM est à moins de cinq minutes de marche par le réseau piéton protégé et les stations Place d'Arme, St-Laurent se trouvent à moins de dix minutes de marche.

Le 1000 St-Denis est bien desservi par le réseau d'autobus de la STM de jour et de nuit. Les circuits les plus importants sont :

- René-Lévesque : 150, 418 et circuit de nuit 358
- St-Denis : 30 et circuit de nuit 361
- St-Laurent : 55 et circuit de nuit 363
- Ste-Catherine : 15 et circuit de nuit 358



CHUM 2010

CHUM
 1000 Saint-Denis - Intégration urbaine
 Accessibilité

aucune échelle

No de projet: 34309F

Juin 2004

Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004

EXPANSION DU SITE

- LES POSSIBILITÉS D'EXPANSION
- LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT
- LES POSSIBILITÉS D'ESPACES SUPPLÉMENTAIRES DE STATIONNEMENT

Les possibilités d'expansion

Les emplacements utilisés pour la construction du Centre hospitalier n'offrent pas beaucoup de possibilités d'expansion compte tenu de l'utilisation très intensive des terrains, sauf en hauteur.

À l'instar du projet qui doit se déployer sur 4 îlots urbains, tout projet d'agrandissement important devra se réaliser sur d'autres îlots situés à proximité.

Cinq îlots, situés à proximité des îlots de la première phase, pourraient être réservés à cet effet.

Ainsi, le CHUM pourrait disposer de plus de 500 000 pi² pour satisfaire d'éventuels besoins d'expansion et de 300 000 pi² additionnels avec le recouvrement de l'autoroute Ville-Marie.

Sauf l'îlot occupé par le centre de traitement Mastercard, ces îlots sont composés principalement de terrains vacants ou encore de bâtiments de faible valeur ou de bâtiments qui peuvent être recyclés. La grande majorité des terrains est de propriété publique.

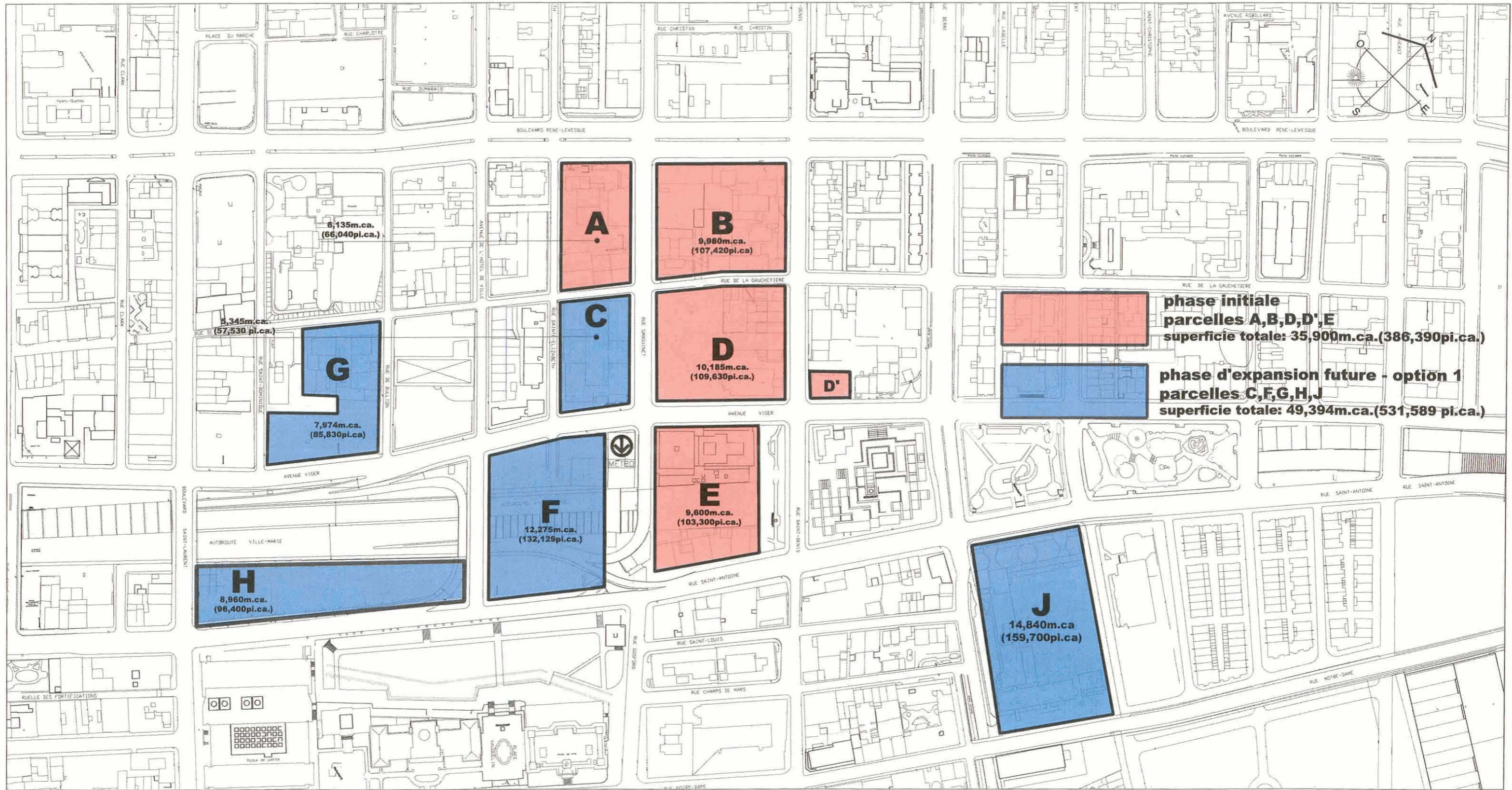
Le potentiel de développement

Sur les 4 îlots identifiés, on peut construire 2 300 000 pi² de plancher dans des bâtiments conformes à la réglementation d'urbanisme.

Avec le recouvrement de l'autoroute, la superficie de plancher serait de 3 800 000 pi².

Les possibilités d'espaces supplémentaires de stationnement

La mise en valeur de l'un ou l'autre des îlots peut inclure la construction en sous-sol ou hors sol d'espaces de stationnement en nombre suffisant pour combler tous les besoins du CHUM tant à court et à moyen termes et améliorer l'offre de stationnement pour le Vieux-Montréal.



CHUM / 1000 St-DENIS

Intégration urbaine

Les terrains disponibles – Phase initiale et phase d'expansion future - Option 1

CHUM 2010

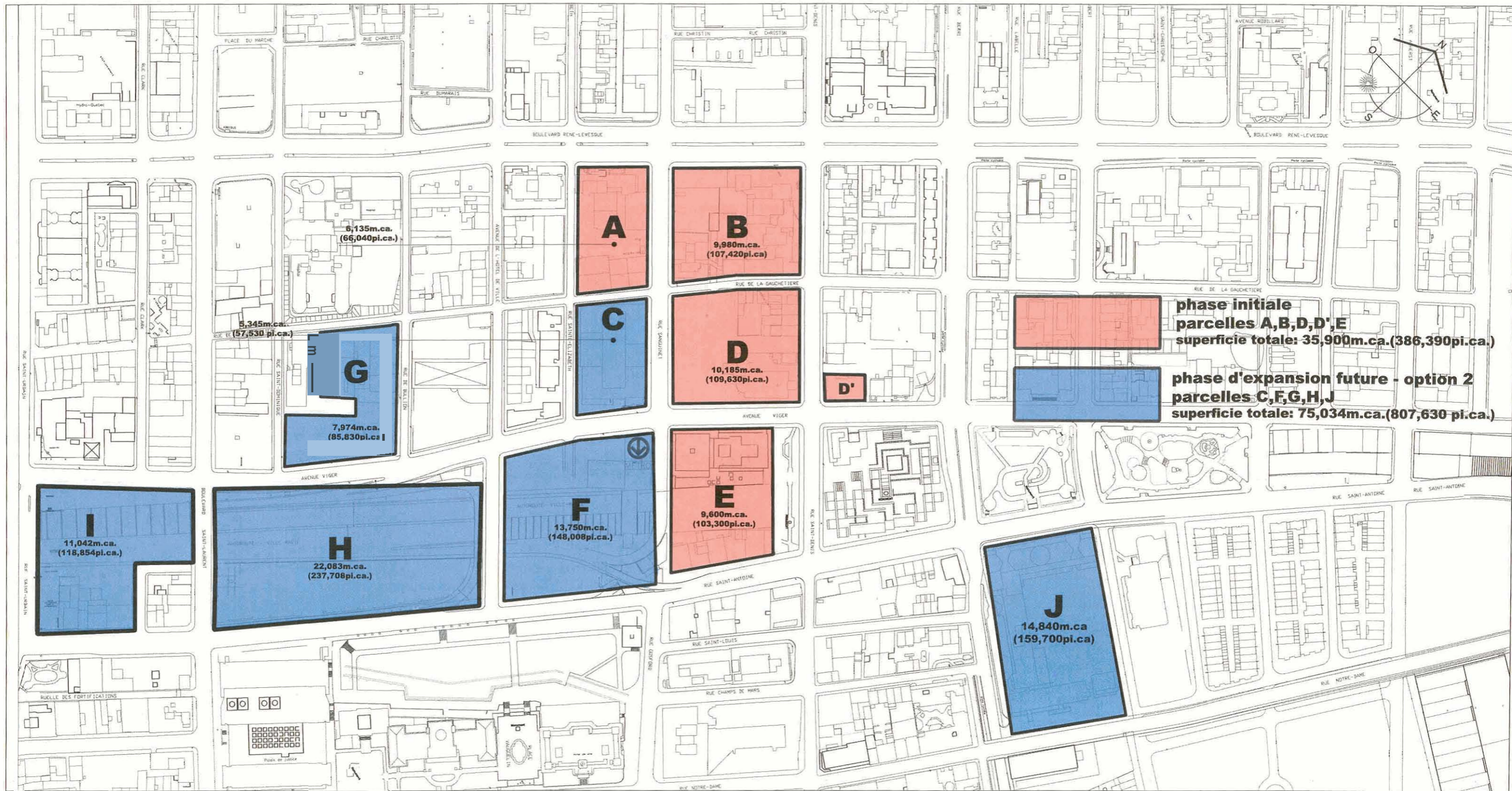
aucune échelle

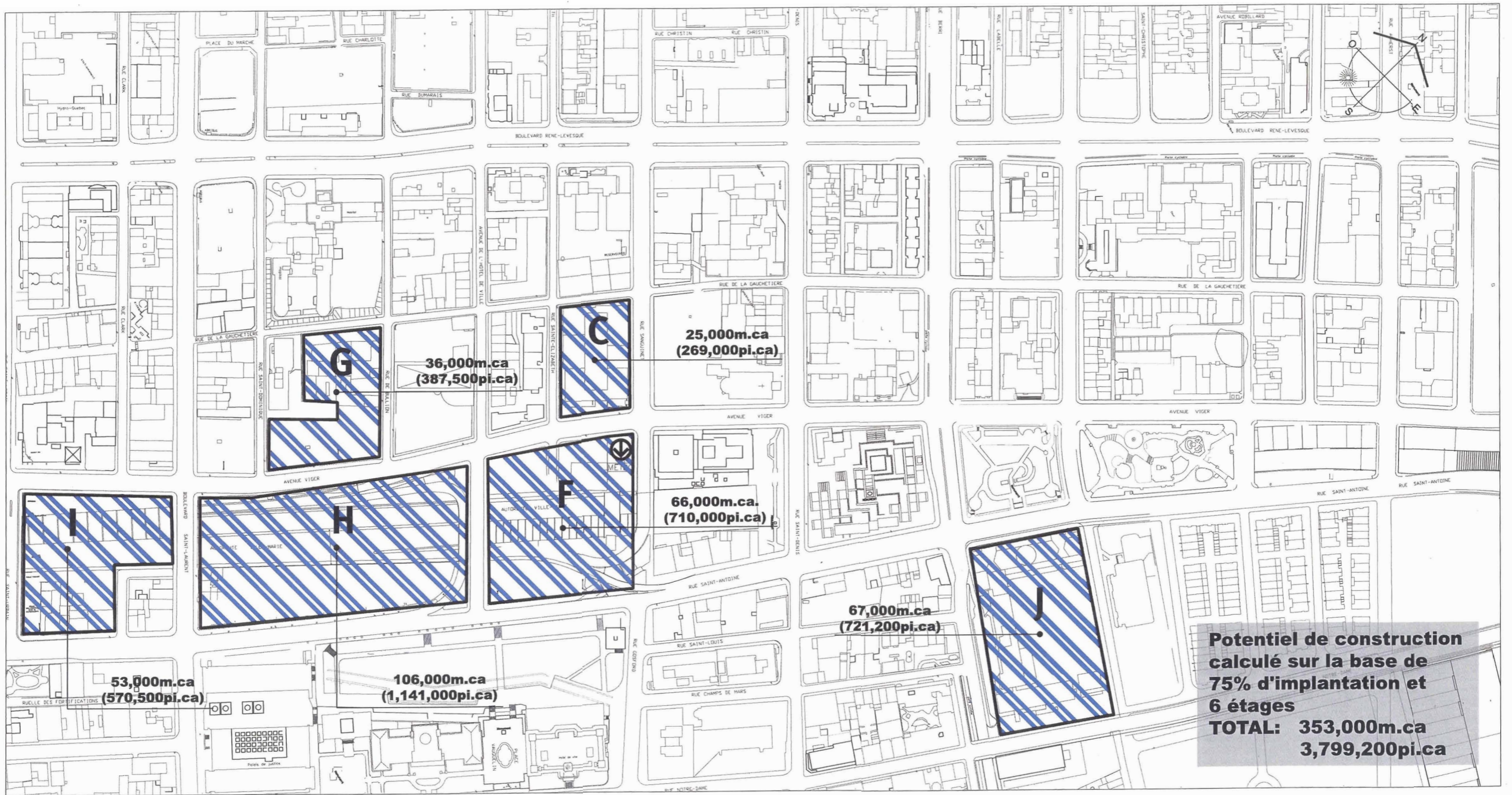
No de projet: 34309F

Juin 2004

Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004

Daniel **Arbour** & Associés





CHUM / 1000 ST-DENIS

Intégration urbaine

Potentiel de développement, Savoir-Santé – Option 2, autoroute recouverte

CHUM 2010

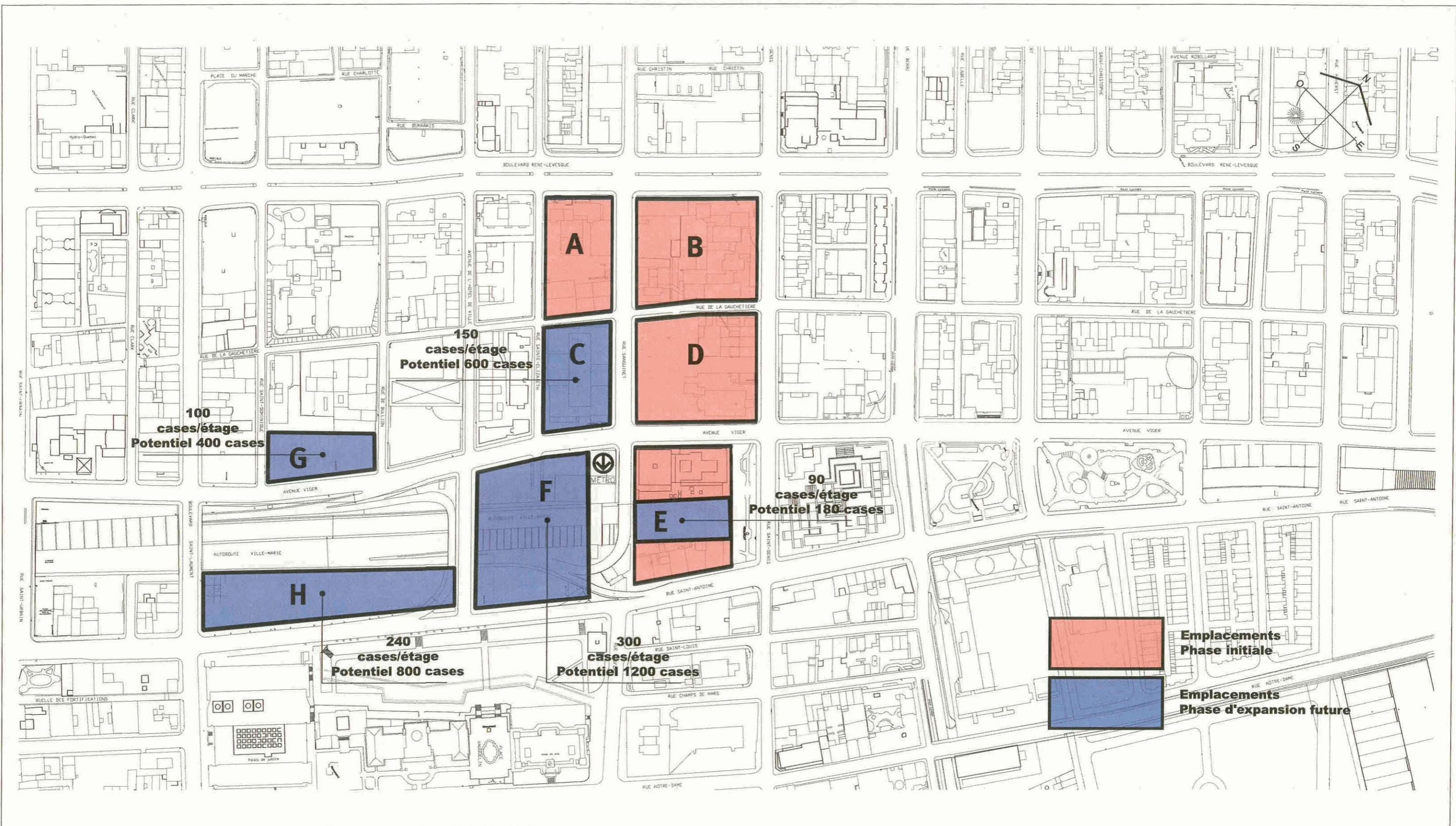
aucune échelle

No de projet: 34309F

Juin 2004

Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004

Daniel **Arbour** & Associés



CHUM / 1000 ST-DENIS

Intégration urbaine

Potentiel d'espaces supplémentaires de stationnement

CHUM 2010

aucune échelle

No de projet: 34309F

Juin 2004

Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004

Daniel **Arbour** & Associés

UN PÔLE SAVOIR-SANTÉ-BIOTECHNOLOGIE

Un pôle savoir-santé-biotechnologie

La construction du futur CHUM sur le site du 1000 Saint-Denis, va augmenter de façon appréciable l'importance des fonctions de santé, d'enseignement et de recherche, déjà très présentes dans ce secteur du Centre-Ville.

La présence d'un grand nombre d'institutions d'enseignement et de recherche caractérise ce secteur :

L'UQAM avec ses deux campus;

L'Université McGill;

L'Institut de recherches cliniques de Montréal;

L'Institut neurologique;

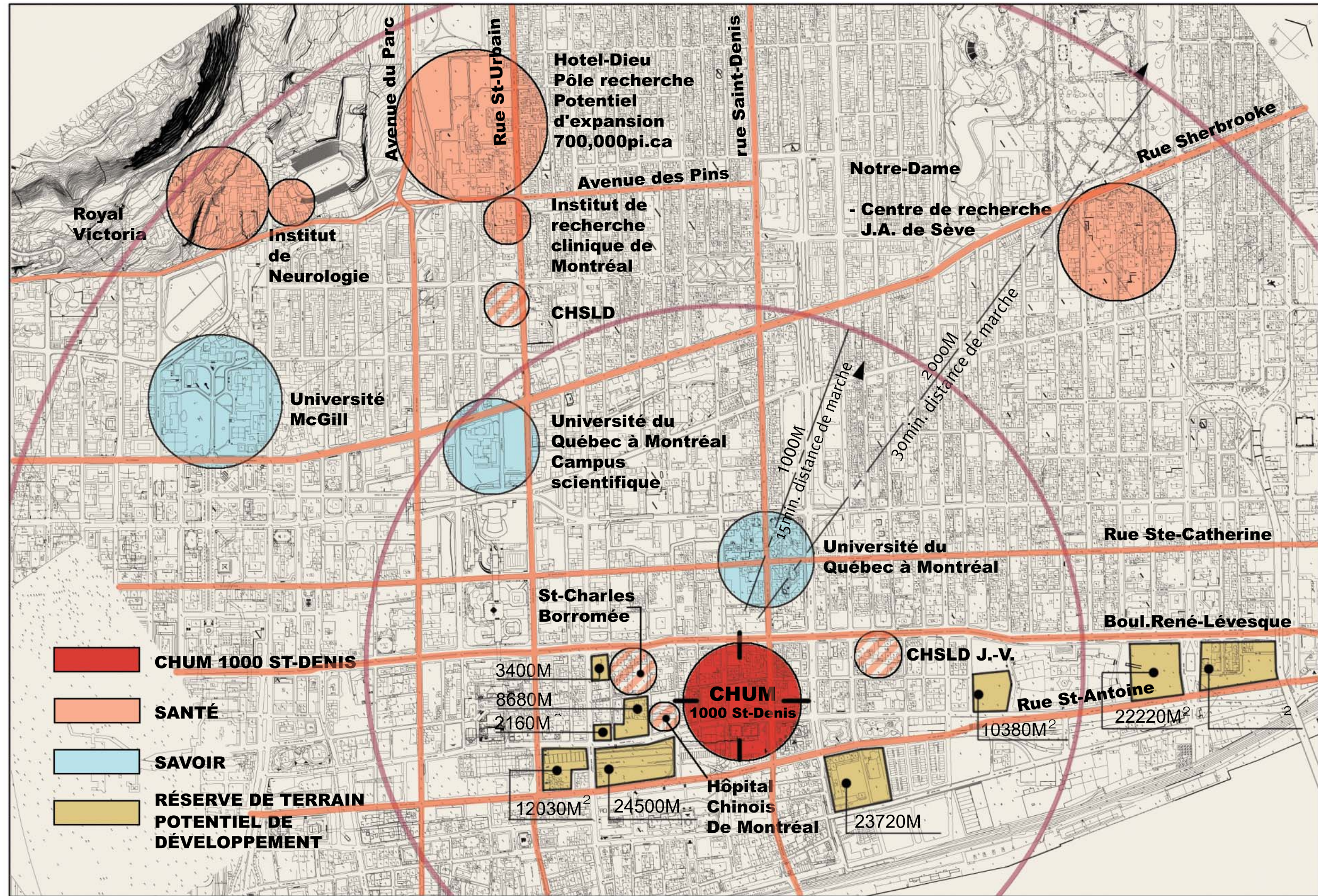
Le Centre de recherche J. A. de Sève du pavillon Notre-Dame.

On y retrouve aussi trois CHSLD et l'Hôpital chinois de Montréal.

La proximité du futur CHUM d'un tel réseau d'institutions contribuera à améliorer les relations synergiques, permettra d'optimiser l'utilisation des ressources, et augmentera considérablement la capacité d'attirer des investissements privés dans le champ de la biotechnologie.

À cet égard, dans un rayon de moins de deux kilomètres, il serait possible de développer trois pôles de recherche et développement; le site de l'Hôtel-Dieu avec l'IRCM, le site Notre-Dame avec le Centre de recherche J. A. de Sève, un parc scientifique dans le secteur du Pont Jacques-Cartier.

L'implantation du CHUM sur le site du 1000 rue Saint-Denis, pourrait être l'occasion de créer un vaste chantier de réhabilitation de vastes espaces déstructurés à l'image des réalisations du Quartier international, et de constituer un pôle majeur dans les secteurs du savoir, de la santé et de la biotechnologie.



CHUM / 1000 ST-DENIS
Intégration urbaine
Pôle savoir-santé-biotechnologie

CHUM 2010

aucune échelle

No de projet: 34309F

Juin 2004

Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004

Daniel **Arbour** & Associés

INTÉGRATION URBAINE

Intégration urbaine

Le CHUM au 1000 St-Denis propose un complexe urbain compact qui se déploie en hauteur, avec la répartition des unités de soins selon un axe nord-sud allant du boulevard René-Lévesque à l'avenue Viger. Cette disposition des unités de soins permet de profiter des vues sur le Vieux-Montréal et le fleuve d'une part, et vers le centre ville et le parc du Mont Royal d'autre part.

Intégration des hauteurs

En terme de hauteur, le projet du CHUM doit composer avec la diversité des hauteurs du milieu environnant : grandes hauteurs et interfaces avec les milieux résidentiels limitrophes de basse densité. De façon générale, l'intégration d'immeubles en hauteur dans un milieu de faible hauteur se fait en distribuant les volumes en deux parties distinctes : une base en relation directe avec les immeubles de faible hauteur et un déploiement en hauteur disposé avec un retrait pour atténuer la perception visuelle à partir de la rue.

Les volumes proposés vont au-delà de ce que la réglementation de zonage en vigueur autorise pour cette zone. La hauteur proposée s'assimile davantage aux gabarits que l'on retrouve sur le boulevard René-Lévesque immédiatement à l'ouest du site, comme par exemple celui de l'immeuble Hydro-Québec.

Le boulevard René-Lévesque, l'avenue Viger et la rue Sanguinet sont de nature à intégrer des volumes de grande hauteur, assimilables aux immeubles du centre-ville. La réglementation actuelle permet une hauteur maximale de 37 m. sur le boulevard René-Lévesque. Cette hauteur pourrait être dépassée pour atteindre les limites de 44 m. en vigueur pour la zone adjacente à l'ouest du site avec la possibilité de construire au-delà de 44 m. en sur-hauteur.

Les interfaces volumétriques avec la rue Ste-Élisabeth résidentielle et la rue St-Denis sont modulées pour s'intégrer aux gabarits existants sur la rue et la hauteur supplémentaire est en retrait de façon à minimiser l'impact sur les bâtiments existants.

Contrôle des impacts visuels dans l'axe des rues

Le morcellement du site en quatre îlots nécessitera la construction de liens fonctionnels entre les différentes composantes du CHUM et soulève un des principaux défis. Ces liens pourront être pratiqués en souterrain ou en passerelles aériennes ou encore en bâtiment-pont. Les passerelles aériennes offrent l'avantage au public de mieux s'orienter et de reconnaître où il se situe dans l'espace. Des liens aériens sont nécessaires, particulièrement pour franchir la rue de la Gauchetière et la rue Sanguinet. Les exigences fonctionnelles pourraient conduire à la fermeture de la rue La Gauchetière entre Saint-Denis et Sanguinet.

Adresse et accès public à l'institution

La disposition des entrées publiques au CHUM doit faire en sorte qu'elles sont facilement identifiables par les usagers. Le site étant morcelé en quatre îlots, la disposition de ces entrées principales doit être planifiée de façon à diriger adéquatement le publics vers les principaux services.

Les activités reliées au bloc ambulatoire et l'accès public aux unités de soins, sont localisées en bordure du boulevard René-Lévesque et des rues St-Denis et Viger qui sont des axes prédominant dans la trame urbaine

Évaluation du cadre bâti

La mise en œuvre du nouveau CHUM sur le site du 1000 St-Denis entraînera la démolition d'un certain nombre de bâtiments sur le site et éventuellement certains bâtiments sur les rues limitrophes. En cours de processus de planification, ces immeubles feront l'objet d'étude pour en déterminer la valeur patrimoniale et le cas échéant, des mesures seront prises pour les intégrer en tout ou en partie au complexe hospitalier.

Contrôle des circulations piétonnes

Le site se trouve à proximité immédiate de la station de métro Champ-de-Mars. Cependant, la traversée de l'avenue Viger, au croisement de la rue Sanguinet, qui constitue la sortie nord de l'autoroute Ville-Marie est périlleuse. Le développement du projet doit faire en sorte de rendre cette traversée piétonne sécuritaire et conviviale.

Contrôle des nuisances induites par la circulation et la desserte

La distribution générale de la circulation automobile générée par les activités du CHUM, pour les employées, les visiteurs, le camionnage et les véhicules d'urgence doit se faire de façon à induire le moins de nuisance possible sur les milieux adjacents, particulièrement sur le milieu résidentiel.

La distribution de la circulation doit faire en sorte :

- d'éviter tout parcours ou débordement par les rues résidentielles du secteur, particulièrement la rue Ste-Élisabeth et l'avenue Hôtel de ville;
- de concentrer la circulation et les accès sur les rues de grande capacité comme le boulevard René-Lévesque, la rue St-Denis, la rue Sanguinet et l'avenue Viger;
- de contrôler soigneusement la circulation induite sur la rue de la Gauchetière de façon à conserver son caractère de desserte interne à l'échelle du quartier.
- de concentrer les périodes de livraison dans les plages horaires de jour pour ne pas nuire à la quiétude des résidents le soir et la nuit

Activités connexes

Le milieu urbain environnant offre une gamme importante de services connexes aux activités hospitalières, tels que hôtels ou autres établissements d'hébergement, centres sportifs, bibliothèques, locaux de réunions de toute dimension, restaurants, pouvant satisfaire les besoins des patients et des employés du CHUM.

Conditions particulières de développement

La mise en œuvre du CHUM nécessite certaines actions concertées touchant à la modification de la réglementation de zonage et à l'amélioration des infrastructures, dont particulièrement:

- La modification de la réglementation de zonage de la Ville de Montréal quant aux hauteurs pouvant être construites;
- La mise en œuvre d'un lien piéton sécuritaire entre la station de métro Champ-de-Mars et les installations du CHUM;
- Le réaménagement du domaine public des rues aux abords du site
- La mise en valeur des espaces publics existants aux abords du site, particulièrement le Square Viger et le secteur paysager au pourtour de la station de métro Champ-de-Mars;
- L'autorisation de faire des liens en passerelle entre les diverses composantes du CHUM au-dessus des rues, particulièrement la rue de la Gauchetière et éventuellement la rue Sanguinet.

A N N E X E

Aspects réglementaires

Le secteur du 1000 St-Denis fait partie de l'arrondissement Ville-Marie. Il est régi par le règlement d'urbanisme de l'arrondissement qui définit les conditions de développement quant :

- à l'analyse réglementaire du site à l'étude;
- aux usages autorisés;
- aux limites de hauteur;
- au taux d'implantation maximaux;
- aux densités maximales;
- aux secteurs et immeubles significatifs;

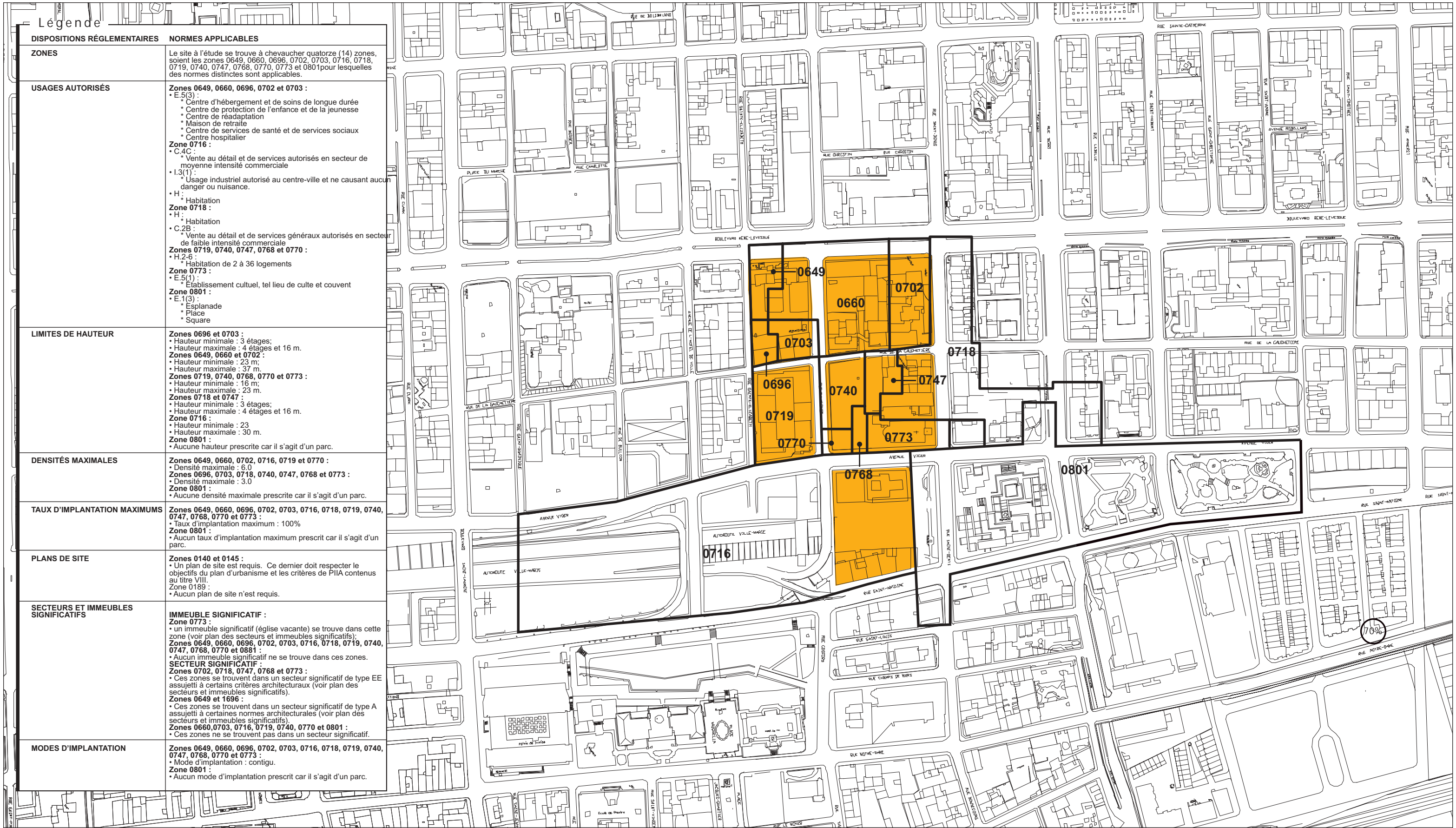
Le site n'est pas touché par les aires de protection des immeubles historiques selon la loi des biens culturels.

L'analyse de la réglementation d'urbanisme applicable sur le site permet de dégager les principales conclusions suivantes :

- certaines parties du site sont prévues pour des usages commerciaux et des usages résidentiels;
- certaines parties du site sont conditionnées par des hauteurs maximales de 4 étages ou 16 mètres;
- le bâtiment de l'église St-Sauveur est désigné comme un immeuble significatif et certaines parties du site sont assujetties à des normes ou à des critères du fait qu'ils sont inclus dans des secteurs significatifs. Un secteur ou un immeuble désigné comme significatif par la réglementation signifie que la modification de l'architecture de ces éléments est soumise à l'application de normes ou de critères quant aux choix des matériaux et des éléments décoratifs qui les définissent.

L'application de la réglementation ne permettrait donc pas la réalisation du projet du CHUM de plein droit particulièrement en ce qui a trait aux usages autorisés et aux limites de hauteur.

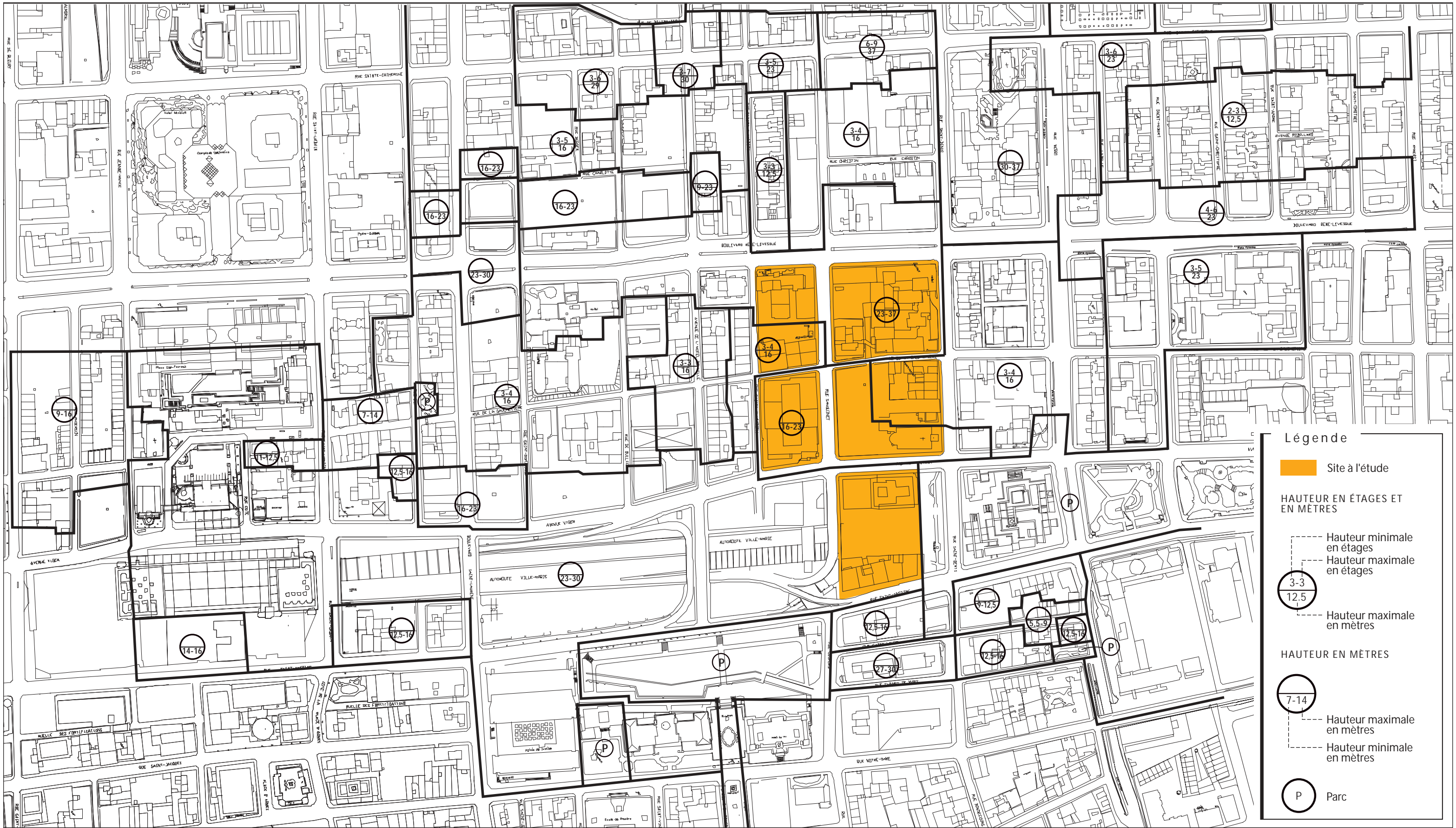
Un projet de nature structurante comme celui du CHUM fait en sorte qu'il pourra être soumis à la procédure prévue en vertu de l'article 89 de la charte de la Ville de Montréal. En effet, la charte prévoit que le conseil de ville peut autoriser, par règlement, un projet relatif à un équipement collectif et institutionnel (tel un hôpital) malgré la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement dans lequel le projet est prévu.



DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	NORMES APPLICABLES
ZONES	Le site à l'étude se trouve à chevaucher quatorze (14) zones, soient les zones 0649, 0660, 0696, 0702, 0703, 0716, 0718, 0719, 0740, 0747, 0768, 0770, 0773 et 0801 pour lesquelles des normes distinctes sont applicables.
USAGES AUTORISÉS	<p>Zones 0649, 0660, 0696, 0702 et 0703 :</p> <ul style="list-style-type: none"> E.5(3) : <ul style="list-style-type: none"> Centre d'hébergement et de soins de longue durée Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse Centre de réadaptation Maison de retraite Centre de services de santé et de services sociaux Centre hospitalier <p>Zone 0716 :</p> <ul style="list-style-type: none"> C.4C : <ul style="list-style-type: none"> Vente au détail et de services autorisés en secteur de moyenne intensité commerciale I.3(1) : <ul style="list-style-type: none"> Usage industriel autorisé au centre-ville et ne causant aucun danger ou nuisance. H.1 : <ul style="list-style-type: none"> Habitation <p>Zone 0718 :</p> <ul style="list-style-type: none"> H.1 : <ul style="list-style-type: none"> Habitation <p>C.2B :</p> <ul style="list-style-type: none"> Vente au détail et de services généraux autorisés en secteur de faible intensité commerciale <p>Zones 0719, 0740, 0747, 0768 et 0770 :</p> <ul style="list-style-type: none"> H.2.6 : <ul style="list-style-type: none"> Habitation de 2 à 36 logements <p>Zone 0773 :</p> <ul style="list-style-type: none"> E.5(1) : <ul style="list-style-type: none"> Établissement cultuel, tel lieu de culte et couvent <p>Zone 0801 :</p> <ul style="list-style-type: none"> E.1(3) : <ul style="list-style-type: none"> Esplanade Place Square
LIMITES DE HAUTEUR	<p>Zones 0696 et 0703 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Hauteur minimale : 3 étages; Hauteur maximale : 4 étages et 16 m. <p>Zones 0649, 0660 et 0702 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Hauteur minimale : 23 m; Hauteur maximale : 37 m. <p>Zones 0719, 0740, 0768, 0770 et 0773 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Hauteur minimale : 16 m; Hauteur maximale : 23 m. <p>Zones 0718 et 0747 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Hauteur minimale : 3 étages; Hauteur maximale : 4 étages et 16 m. <p>Zone 0716 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Hauteur minimale : 23 Hauteur maximale : 30 m. <p>Zone 0801 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucune hauteur prescrite car il s'agit d'un parc.
DENSITÉS MAXIMALES	<p>Zones 0649, 0660, 0702, 0716, 0719 et 0770 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Densité maximale : 6.0 <p>Zones 0696, 0703, 0718, 0740, 0747, 0768 et 0773 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Densité maximale : 3.0 <p>Zone 0801 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucune densité maximale prescrite car il s'agit d'un parc.
TAUX D'IMPLANTATION MAXIMUMS	<p>Zones 0649, 0660, 0696, 0702, 0703, 0716, 0718, 0719, 0740, 0747, 0768, 0770 et 0773 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Taux d'implantation maximum : 100% <p>Zone 0801 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucun taux d'implantation maximum prescrit car il s'agit d'un parc.
PLANS DE SITE	<p>Zones 0140 et 0145 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un plan de site est requis. Ce dernier doit respecter le objectifs du plan d'urbanisme et les critères de PIIA contenus au titre VIII. <p>Zone 0189 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucun plan de site n'est requis.
SECTEURS ET IMMEUBLES SIGNIFICATIFS	<p>IMMEUBLE SIGNIFICATIF :</p> <p>Zone 0773 :</p> <ul style="list-style-type: none"> un immeuble significatif (église vacante) se trouve dans cette zone (voir plan des secteurs et immeubles significatifs); <p>Zones 0649, 0660, 0696, 0702, 0703, 0716, 0718, 0719, 0740, 0747, 0768, 0770 et 0881 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucun immeuble significatif ne se trouve dans ces zones. <p>SECTEUR SIGNIFICATIF :</p> <p>Zones 0702, 0718, 0747, 0768 et 0773 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ces zones se trouvent dans un secteur significatif de type EE assujéti à certains critères architecturaux (voir plan des secteurs et immeubles significatifs). <p>Zones 0649 et 1696 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ces zones se trouvent dans un secteur significatif de type A assujéti à certaines normes architecturales (voir plan des secteurs et immeubles significatifs). <p>Zones 0660, 0703, 0716, 0719, 0740, 0770 et 0801 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ces zones ne se trouvent pas dans un secteur significatif.
MODES D'IMPLANTATION	<p>Zones 0649, 0660, 0696, 0702, 0703, 0716, 0718, 0719, 0740, 0747, 0768, 0770 et 0773 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mode d'implantation : contigu. <p>Zone 0801 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Aucun mode d'implantation prescrit car il s'agit d'un parc.

CHUM 2010

CHUM 1000 Saint-Denis - Intégration urbaine Analyse réglementaire du site à l'étude



CHUM 2010

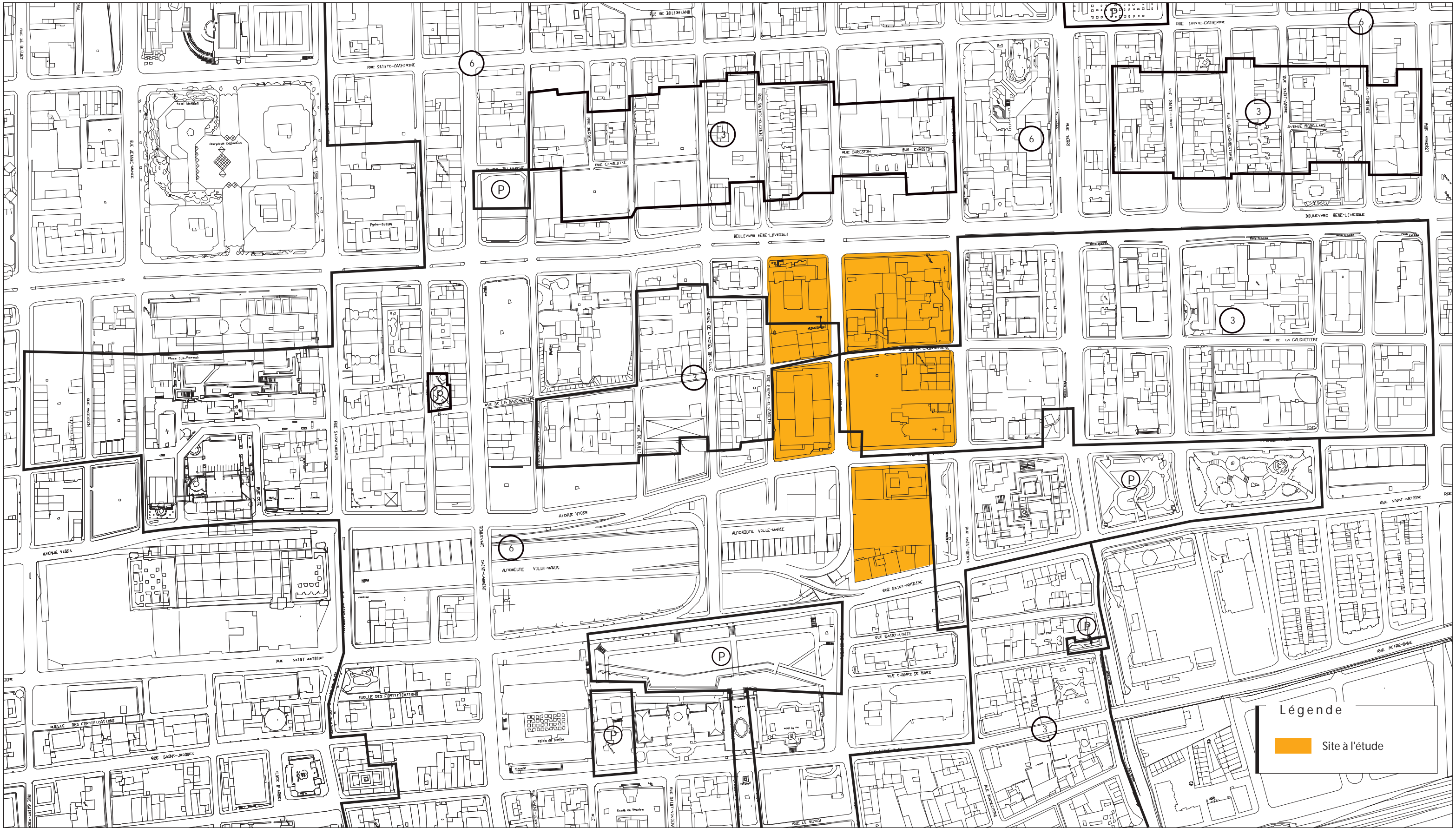
CHUM
 1000 Saint-Denis - Intégration urbaine
 Réglementation actuelle : Limites de hauteur

aucune échelle

No de projet: 34309F

Juin 2004

Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004



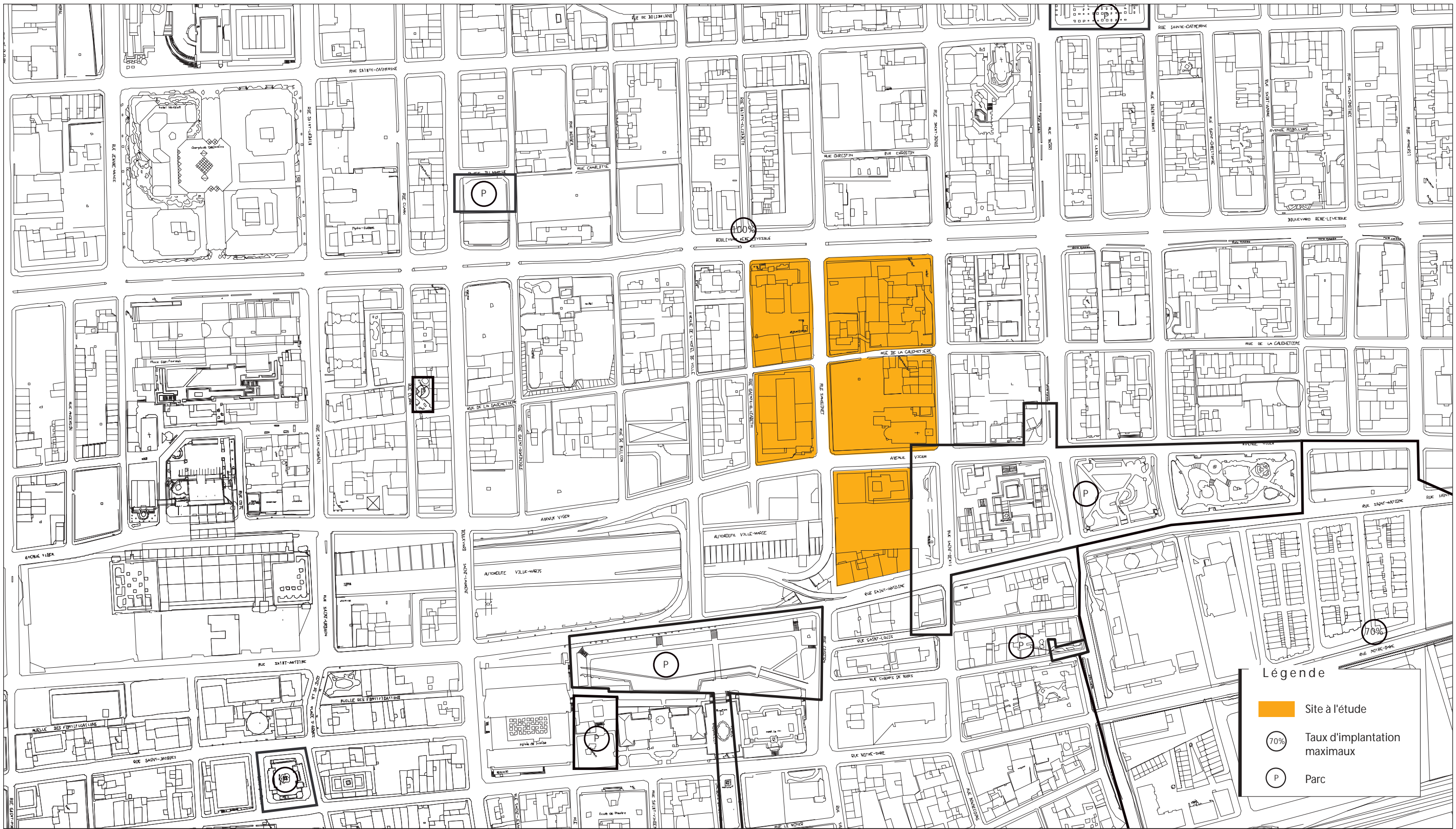
Légende

Site à l'étude

CHUM 2010

CHUM
 1000 Saint-Denis - Intégration urbaine
 Réglementation actuelle : Densités maximales

aucune échelle
 No de projet: 34309F Juin 2004 Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004



CHUM 2010

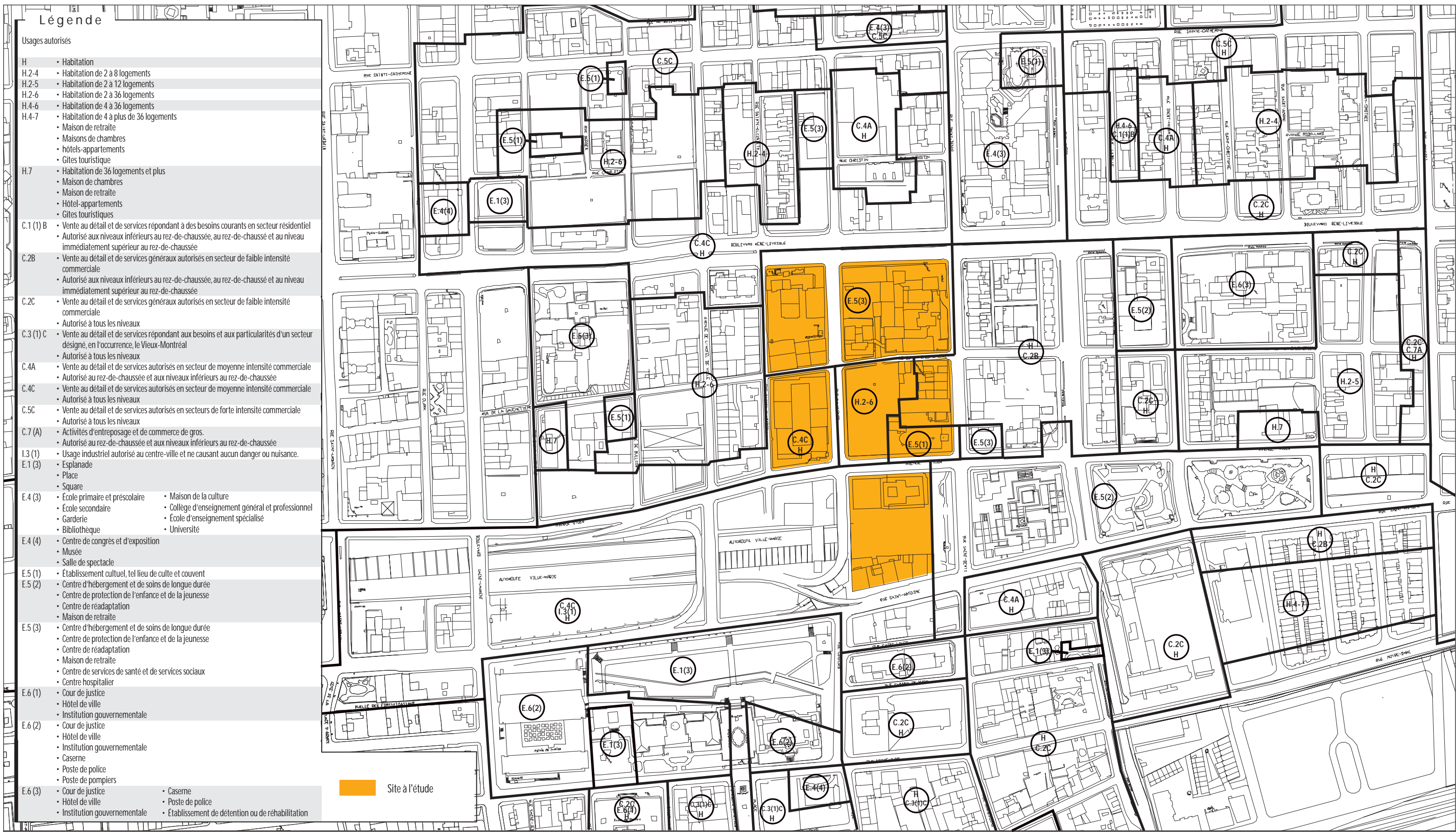
CHUM
 1000 Saint-Denis - Intégration urbaine
 Réglementation actuelle : Taux d'implantation maximums

aucune échelle

No de projet: 34309F

Juin 2004

Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004



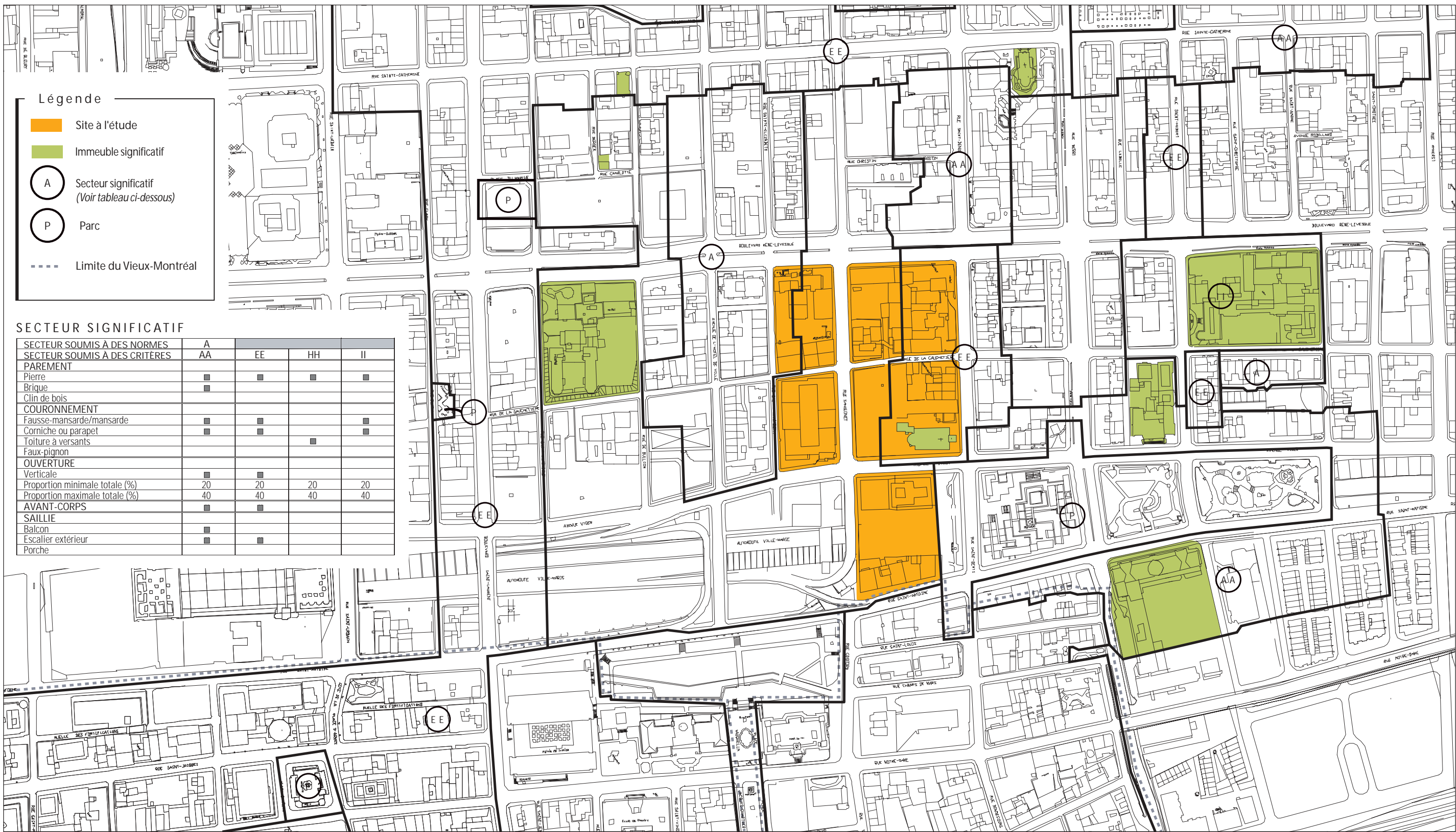
Légende

Usages autorisés

H	• Habitation	
H.2-4	• Habitation de 2 à 8 logements	
H.2-5	• Habitation de 2 à 12 logements	
H.2-6	• Habitation de 2 à 36 logements	
H.4-6	• Habitation de 4 à 36 logements	
H.4-7	• Habitation de 4 à plus de 36 logements	
	• Maison de retraite	
	• Maisons de chambres	
	• Hôtels-appartements	
	• Gîtes touristique	
H.7	• Habitation de 36 logements et plus	
	• Maison de chambres	
	• Maison de retraite	
	• Hôtel-appartements	
	• Gîtes touristiques	
C.1 (1) B	• Vente au détail et de services répondant à des besoins courants en secteur résidentiel	
	• Autorisé aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée, au rez-de-chaussé et au niveau immédiatement supérieur au rez-de-chaussée	
C.2B	• Vente au détail et de services généraux autorisés en secteur de faible intensité commerciale	
	• Autorisé aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée, au rez-de-chaussé et au niveau immédiatement supérieur au rez-de-chaussée	
C.2C	• Vente au détail et de services généraux autorisés en secteur de faible intensité commerciale	
	• Autorisé à tous les niveaux	
C.3 (1) C	• Vente au détail et de services répondant aux besoins et aux particularités d'un secteur désigné, en l'occurrence, le Vieux-Montréal	
	• Autorisé à tous les niveaux	
C.4A	• Vente au détail et de services autorisés en secteur de moyenne intensité commerciale	
	• Autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée	
C.4C	• Vente au détail et de services autorisés en secteur de moyenne intensité commerciale	
	• Autorisé à tous les niveaux	
C.5C	• Vente au détail et de services autorisés en secteurs de forte intensité commerciale	
	• Autorisé à tous les niveaux	
C.7 (A)	• Activités d'entreposage et de commerce de gros.	
	• Autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée	
I.3 (1)	• Usage industriel autorisé au centre-ville et ne causant aucun danger ou nuisance.	
E.1 (3)	• Esplanade	
	• Place	
	• Square	
E.4 (3)	• École primaire et préscolaire	• Maison de la culture
	• École secondaire	• Collège d'enseignement général et professionnel
	• Garderie	• École d'enseignement spécialisé
	• Bibliothèque	• Université
E.4 (4)	• Centre de congrès et d'exposition	
	• Musée	
	• Salle de spectacle	
E.5 (1)	• Établissement cultuel, tel lieu de culte et couvent	
E.5 (2)	• Centre d'hébergement et de soins de longue durée	
	• Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse	
	• Centre de réadaptation	
	• Maison de retraite	
E.5 (3)	• Centre d'hébergement et de soins de longue durée	
	• Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse	
	• Centre de réadaptation	
	• Maison de retraite	
	• Centre de services de santé et de services sociaux	
	• Centre hospitalier	
E.6 (1)	• Cour de justice	
	• Hôtel de ville	
	• Institution gouvernementale	
E.6 (2)	• Cour de justice	
	• Hôtel de ville	
	• Institution gouvernementale	
	• Caserne	
	• Poste de police	
	• Poste de pompiers	
E.6 (3)	• Cour de justice	• Caserne
	• Hôtel de ville	• Poste de police
	• Institution gouvernementale	• Établissement de détention ou de réhabilitation

CHUM 2010

CHUM 1000 Saint-Denis - Intégration urbaine Réglementation actuelle : Usages autorisés



CHUM 2010

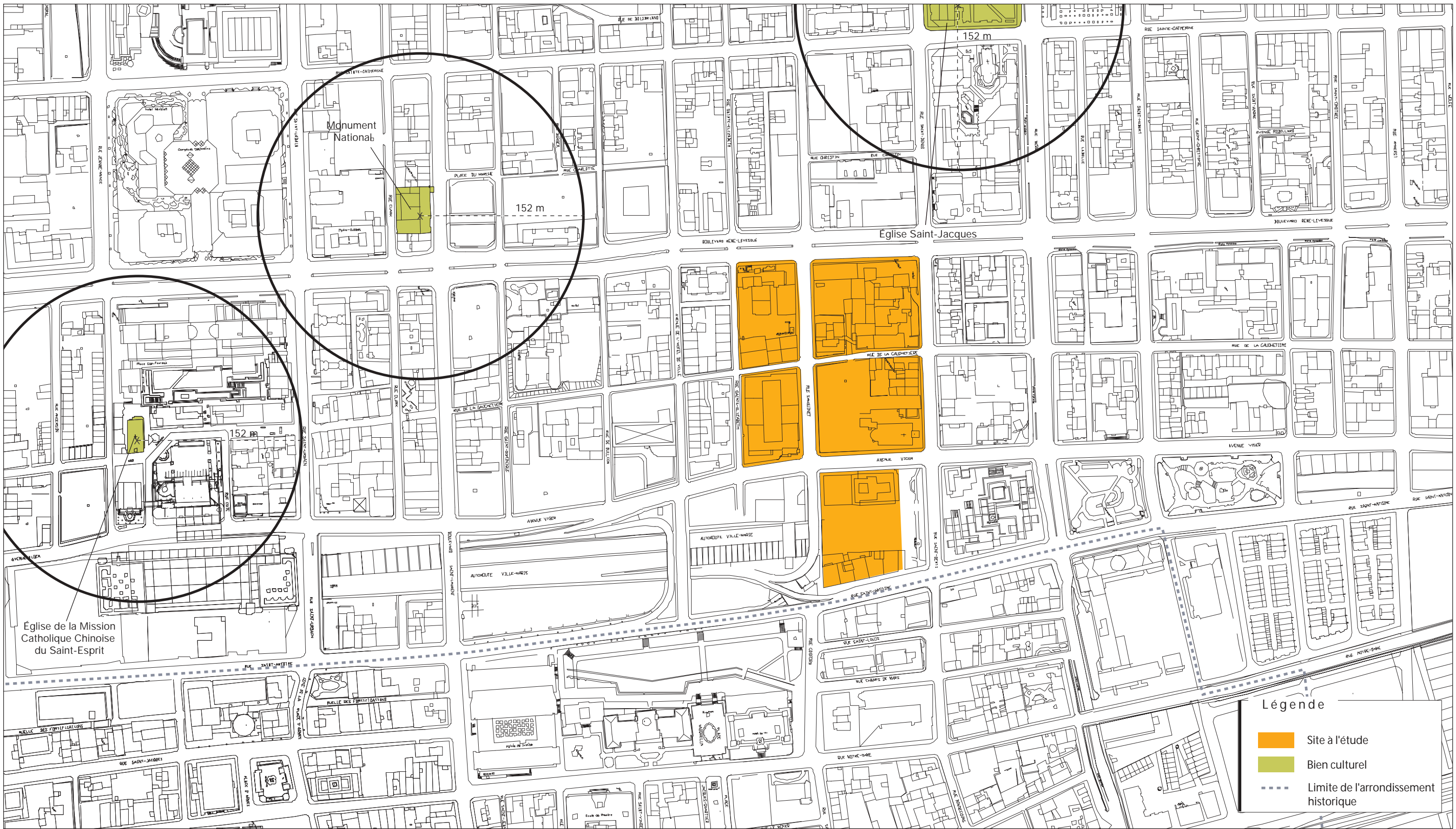
CHUM 1000 Saint-Denis - Intégration urbaine Réglementation actuelle : Secteurs et immeubles significatifs

aucune échelle

No de projet: 34309F

Juin 2004

Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004



CHUM 2010

CHUM
 1000 Saint-Denis - Intégration urbaine
 Réglementation actuelle : Biens culturels - Aires de protection

aucune échelle

No de projet: 34309F

Juin 2004

Fichier: Chum_Integ Urb_1000_juin 2004