

Identification		Numéro de dossier : 1063886001
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adoption, en vertu de l'article 89, 1 ^o de l'annexe 1 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chap. C-11.4), d'un règlement concernant la démolition du bâtiment situé au 3201, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, et la construction, l'agrandissement, la transformation et l'occupation du Centre hospitalier universitaire Sainte-Justine sur un emplacement situé au 3175, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, et un autre emplacement situé à l'angle nord-ouest de l'intersection des avenues McShane et Ellendale – Plan directeur du Centre hospitalier universitaire Sainte-Justine - 3175, chemin de la Côte-Sainte-Catherine	

Contenu

Contexte

Le Centre hospitalier universitaire Sainte-Justine (CHU Sainte-Justine, anciennement Hôpital Sainte-Justine), situé au 3175, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, entre l'avenue Decelles et le chemin Hudson, projette un agrandissement ainsi que la construction de nouveaux bâtiments afin d'améliorer la qualité des soins dispensés et d'accroître ses activités de recherche et d'enseignement. Ainsi, le CHU Sainte-Justine prévoit doubler, dans les douze prochaines années, sa superficie de plancher, répartie dans environ cinq nouveaux bâtiments ou ailes.

Ce projet s'inscrit comme un des trois grands projets du gouvernement du Québec dans le domaine hospitalier (les deux autres étant le projet du Centre hospitalier universitaire de Montréal, CHUM, prévu sur le site de l'Hôpital Saint-Luc, ainsi que le Centre universitaire de santé McGill, CUSM, sur les sites Glen et de la Montagne) qui visent à doter la métropole de centres hospitaliers universitaires à la fine pointe de la recherche, de la technologie et de la qualité des soins. Le CHU Sainte-Justine prévoit des interventions de l'ordre de 425 millions de dollars.

Le règlement, qui vise à permettre des dérogations aux dispositions réglementaires concernant, entre autres, la hauteur des bâtiments, ainsi qu'à encadrer certains autres aspects comme l'alignement de construction des bâtiments, les reculs, l'implantation des agrandissements et l'aménagement paysager, est admissible pour approbation par le conseil municipal, en vertu de l'article 89, 1^o de l'annexe 1 de la Charte de la Ville de Montréal.

Décision(s) antérieure(s)

Description

L'Hôpital Sainte-Justine, fondé en 1907 et spécialisé dans les soins pour enfants, s'est installé sur le chemin de la Côte-Sainte-Catherine en 1957. L'organisation des soins hospitaliers dispensés aux enfants a grandement évolué en un siècle. Ainsi, l'Hôpital Sainte-Justine est devenu le Centre hospitalier universitaire Sainte-Justine, avec l'addition des activités de recherche et d'enseignement.

Cependant, considérant la spécialisation des soins, ainsi qu'une certaine désuétude des bâtiments, le CHU Sainte-Justine prévoit entreprendre des travaux d'agrandissement. Compte tenu de son statut de centre hospitalier universitaire, ces travaux permettront de répondre aux besoins et aux exigences de la prochaine génération de mères et d'enfants dans tous les volets de la mission (recherche, enseignement, soins de haut niveau, évaluation des technologies et promotion de la santé). Ces travaux d'aménagement, plutôt que d'être autorisés à la pièce, ont fait l'objet de discussions depuis environ cinq (5) ans entre les autorités municipales et les représentants de Sainte-Justine. À cet effet, à certains moments au cours du processus, la Ville, puis l'arrondissement, ont formulé leurs préoccupations quant au développement du site; celles-ci sont répertoriées dans un document joint au présent dossier.

1. Les grandes lignes du projet

Les échanges entre la Ville et le CHU Sainte-Justine ont débouché sur la préparation d'un plan directeur qui présente les interventions prévues et leur insertion dans le cadre bâti environnant pendant une douzaine d'années. Le plan directeur prévoit l'agrandissement du centre hospitalier existant, mais implique également la démolition de constructions existantes, par exemple l'actuel manoir Ronald McDonald, pour laisser place à de nouveaux bâtiments et viser une meilleure fonctionnalité du site. Le manoir Ronald McDonald serait, quant à lui, relocalisé sur le chemin Hudson. Le plan directeur comprend les grandes interventions suivantes et leur échéancier :

- la construction d'un nouveau manoir Ronald McDonald (2007);
- la démolition de l'ancien manoir et la construction en lieu et place d'un stationnement souterrain d'environ 1400 places (2007-2009);
- la construction d'un centre du savoir d'environ 26 000 mètres carrés sur une partie du stationnement souterrain (2008-2011);
- la construction de locaux sur le terrain localisé à l'angle nord-ouest de l'intersection des avenues McShane et Ellendale (2007);
- la démolition de l'aile 8 de l'hôpital et la construction en lieu et place d'unités de soins spécialisés d'environ 37 000 mètres carrés (2007-2010);
- la construction de deux bâtiments, l'un de 8 000 mètres carrés à l'arrière, l'autre de 37 000 mètres carrés sur le chemin de la Côte-Sainte-Catherine à l'ouest du centre du savoir (2015-2019);
- la disparition des aires de stationnement et l'aménagement d'espaces paysagers.

2. La conformité au Plan d'urbanisme

Le site de Sainte-Justine possède une affectation "Grand équipement institutionnel", qui autorise actuellement les usages d'équipements collectifs ou institutionnels, de même que des commerces et des logements complémentaires. Cette affectation s'applique également au terrain situé à l'angle nord-ouest de l'intersection des avenues Ellendale et McShane. La densité de construction permet, quant à elle, des bâtiments de trois à douze étages, une implantation isolée, et un taux d'implantation moyen. Les modifications réglementaires demandées, expliquées plus loin, sont donc conformes au Plan d'urbanisme.

Par ailleurs, le projet de règlement joint au présent dossier permettra de répondre à l'objectif 8 du chapitre d'arrondissement "Encadrer l'expansion des grandes institutions". Quant à l'objectif 13 visant à "Assurer la conservation du patrimoine bâti", puisque le site de Sainte-Justine est identifié comme "Grand propriété à caractère institutionnel" (Carte 2.6.1 - Le patrimoine bâti, du Plan d'urbanisme de Montréal), les interventions d'ordre architectural seront encadrées par l'adoption d'objectifs et de critères insérés dans un Règlement de Plan d'implantation et d'intégration architecturales (PIIA) qui fera également l'objet d'une démarche distincte à l'automne 2006.

3. Les dérogations à la réglementation d'urbanisme

Les principales dérogations du projet au Règlement d'urbanisme concernent les aspects suivants :

- la hauteur maximale autorisée en mètres et en étages;
- les alignements de construction des agrandissements ou des nouvelles constructions;
- le pourcentage minimal et maximal d'ouvertures autorisés;
- le pourcentage maximal de maçonnerie autorisés;
- les usages permis;
- le stationnement en cour avant;
- le nombre d'aires de chargement et d'unités de stationnement à fournir lors d'un agrandissement de bâtiment;
- la coupe et la plantation d'arbres, de même que des changements aux niveaux du terrain.

Des dérogations doivent également être obtenues en regard du Règlement sur la protection des arbres sur la propriété privée dans le site du patrimoine du mont Royal (le périmètre du site du patrimoine comprend une partie du terrain de Sainte-Justine, localisée à l'ouest du pavillon principal, là où se trouve actuellement le stationnement principal), ainsi qu'en regard de tous les règlements préalablement adoptés par la Ville de Montréal pour l'Hôpital Sainte-Justine (notamment les règlements adoptés pour permettre la construction du manoir Ronald McDonald). Le projet déroge également au Règlement sur les opérations cadastrales (R.V.M., O-1) en permettant plusieurs bâtiments distincts sur le même lot.

À noter également que, compte tenu de la profondeur du bâtiment et des différences de niveaux entre l'avant et l'arrière du bâtiment (l'hôpital possède douze niveaux - C-B-A, 1 à 9 - en plus d'un sous-sol (D)), l'application de la réglementation actuelle en regard de la hauteur en mètres et en étages est problématique. Le règlement viendra préciser cette notion et encadrera les maximums autorisés.

4. Les impacts sur la circulation, le stationnement et les accès piétons et véhiculaires

La propriété possède actuellement cinq zones de stationnement : le stationnement principal à l'ouest du bâtiment principal; deux zones dans les cours intérieures, l'un accessible par le chemin Hudson, l'autre par l'avenue Ellendale; un stationnement sur un palier à l'ouest de l'aile 7, également accessible par l'avenue Ellendale; le stationnement à l'arrière, accessible par le chemin Hudson et à l'intersection des avenues McShane et Ellendale. Seul le stationnement principal est accessible au public, les autres étant utilisés par les détenteurs de permis mensuels.

Le CHU Sainte-Justine possède aussi un stationnement de courte durée devant l'entrée principale.

Il est prévu de consolider ces stationnements en un seul stationnement souterrain, dont l'entrée principale serait située sur le chemin de la Côte-Sainte-Catherine, qui reprendrait sensiblement le pourtour du stationnement principal et de celui situé sur le plateau en contrebas. Une entrée secondaire, utilisée surtout pour les employés, serait localisée au coin des avenues Ellendale et McShane. Ce stationnement serait en partie hors-sol sur une portion du terrain ouest, en attendant d'être intégré à l'intérieur d'un futur bâtiment.

Le stationnement de la cour intérieure ouest serait, quant à lui, préservé. Quant au stationnement arrière, il demeurerait utilisé aux mêmes fins jusqu'à ce qu'un bâtiment y soit construit. Les unités de stationnement extérieures seraient alors relogées au sous-sol de la nouvelle construction et seraient accessibles par l'avenue McShane.

L'accès principal à l'hôpital est maintenu à son emplacement actuel, au niveau 1. Cependant, l'aménagement du parvis serait revu afin de formaliser l'accès piéton et de faire disparaître plusieurs des espaces de stationnement. D'autre part, un accès pour les piétons à l'arrière, au niveau C, serait également formalisé. Quant à l'accès piétonnier au stationnement, il s'effectuerait par l'extérieur ou, par l'intérieur, via le niveau B.

5. L'aménagement des terrains non bâtis

Plusieurs interventions sont également à prévoir au niveau de l'aménagement paysager des espaces non construits. Une partie du stationnement arrière, dans le prolongement de l'avenue Ellendale, serait aménagée en ruelle piétonne après la construction des unités de soins spécialisés (aile 8 et cour

intérieure est). Un lien piéton serait également aménagé entre l'avenue Ellendale et le chemin de la Côte-Saint-Catherine lors de la construction du centre du savoir, à l'ouest de ce dernier. Quant à la portion de terrain comprise entre la partie du stationnement hors-sol localisé dans la partie ouest et le chemin de la Côte-Sainte-Catherine, celle-ci serait aménagée afin de masquer la présence du stationnement, avant d'être démantelée pour faire place, à terme, à un nouveau bâtiment.

6. L'entente sur les travaux d'infrastructures

Le projet comporte des interventions qui débordent du cadre de la réglementation d'urbanisme et qui devront faire l'objet d'ententes entre les parties impliquées. Ces interventions sont généralement prévues sur des emplacements situés en périphérie du site et qui ne font pas partie du territoire d'application du règlement. Mentionnons à ce titre les ententes portant sur les responsabilités des différents intervenants quant à l'aménagement, le réaménagement ou l'utilisation des infrastructures tels les travaux d'aqueduc et d'égouts ainsi que les travaux de voirie. Une entente cadre devrait être conclue avant l'adoption finale du règlement qui déterminera les principes de ces ententes ainsi que les grands paramètres et les mécanismes de coordination des interventions.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme au Plan d'urbanisme, notamment l'objectif 10 du Plan d'urbanisme de Montréal (Favoriser l'aménagement des secteurs d'emplois institutionnels bien intégrés dans la ville), et l'objectif 3 du Chapitre d'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (Encadrer l'expansion des grandes institutions).
- Le projet *Grandir en santé* favorisera la consolidation des activités d'une institution reconnue, bien ancrée dans son milieu, possédant une expertise reconnue et qui rend des services essentiels à des enfants québécois et montréalais.
- Les édifices qui seront construits sur le chemin de la Côte-Sainte-Catherine viendront, à terme, confirmer la vocation institutionnelle de ce secteur de la ville.
- La démolition du manoir Ronald McDonald et sa relocalisation sur le chemin Hudson est importante pour permettre la construction du centre du savoir, dont la présence est essentielle pour la vocation de centre hospitalier universitaire qui est celle de Sainte-Justine.
- La hauteur des nouveaux bâtiments sera en-deçà des constructions existantes, puisqu'ils seront érigés entre les bâtiments les plus et les moins élevés des environs, assurant une silhouette en escalier, en particulier sur le chemin de la Côte-Sainte-Catherine et dans la partie arrière de l'institution.
- La construction d'un stationnement en souterrain permettra :
 - ❑ une meilleure utilisation des terrains et une intensification des activités;
 - ❑ une augmentation du nombre de places de stationnement, ce qui pourrait drainer une partie des usagers du CHU qui actuellement se stationnent sur les rues résidentielles avoisinantes. Le nombre d'unités sur le site demeure toutefois en-deçà du nombre maximal d'unités autorisé par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement;
 - ❑ le nouveau carrefour, exigé par la présence du stationnement et de son entrée principale sur le chemin de la Côte-Sainte-Catherine, facilitera l'entrée et la sortie des véhicules et contribuera à ce que l'attente pour accéder au stationnement se fasse sur le terrain de l'institution plutôt que sur la voie publique;
 - ❑ l'institution s'est engagée à la promotion de l'utilisation des transports collectifs et des autres moyens de transport alternatifs.
- La nouvelle aile, en lieu et place de l'aile 8 et d'une des cours intérieures, ajoutera des espaces essentiels pour la fonctionnalité de l'hôpital.
- L'aménagement paysager des espaces non bâtis, particulièrement la transformation d'une partie de la voie de circulation du stationnement arrière en une allée piétonne, permettra d'agrémenter le paysage entourant l'hôpital tant pour les enfants, les employés que pour la population environnante.
- Ce projet tient compte d'une volonté d'ouverture sur le quartier, notamment par l'aménagement de passages piétonniers qui permettront de traverser de part et d'autre le site du nord au sud et de l'est

à l'ouest.

- L'encadrement de l'architecture du bâtiment, des alignements de construction, des aménagements paysagers, ainsi que d'autres aspects réglementaires, sera assuré par l'adoption, par l'arrondissement, d'un règlement cadre de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ce règlement devrait être en vigueur lors du dépôt de la première demande de permis.
- À sa séance du 8 juin 2006, le comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce a émis un avis favorable au projet de règlement.
- À sa séance du 30 juin 2006, le comité ad hoc d'architecture et d'urbanisme, bien que préoccupé par l'apparence de la partie du stationnement étagé hors sol, a émis un avis favorable au projet de règlement. Le règlement a été modifié pour exiger que le stationnement soit perçu comme une structure fermée.
- Dans son avis du 26 septembre 2006, le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) a émis un avis favorable au projet, tout en formulant quelques considérations. Afin de répondre à certaines de ces considérations, la direction a ajouté au règlement l'obligation de demander un avis au CPM pour toute nouvelle construction ou agrandissement impliquant l'agrandissement du bâtiment existant.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

3 octobre 2006 : Adoption par le conseil d'arrondissement d'une résolution demandant au conseil municipal d'adopter un projet de règlement et de mandater l'Office de consultation publique de Montréal de tenir la consultation prévue à la Loi et à la Charte;

30 octobre 2006 : Adoption du projet de règlement par le conseil municipal

Décembre 2006 ou janvier 2007 : Consultation publique

Avril 2007 : Adoption du règlement par le conseil municipal

Mai 2007 : Entrée en vigueur du règlement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le présent projet déroge principalement au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), notamment en regard de la hauteur en mètres et en étages, de l'alignement de construction, des usages, de l'occupation dans une cour, d'un stationnement en cour avant.

Le conseil municipal de la Ville de Montréal peut, par règlement, autoriser cet agrandissement en vertu de l'article 89 1° de l'annexe 1 de la Charte de la Ville de Montréal.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Mise en valeur du territoire et du patrimoine , Direction des grands projets (Martin GAULIN GENDREAU)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires corporatives , Direction du contentieux (Emmanuel TANI-MOORE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE
Conseiller en aménagement
Tél. : 872-4837
Télécop. : 868-5050

Louis BRUNET
Chef de division par intérim - urbanisme
Tél. : 872-1569

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur par intérim
Tél. : 872-6323
Télécop. : 868-5050
Date d'endossement : 2006-09-22

Numéro de dossier : 1063886001