

REDÉVELOPPEMENT DU SITE
DE L'HÔPITAL DE MONTRÉAL POUR ENFANTS

DOCUMENT FINAL

19 OCTOBRE 2016

MENKES
SHOONER
DAGENAIS
LETOURNEUX
ARCHITECTES

fa fahey
+ associés

Crédits

MENKÈS SHOONER DAGENAI S LETOURNEUX Architectes

Jean-Pierre LeTourneau, architecte

Anik Shooner, architecte

Martin Gaboury, B. Arch

Caroline Léveillé, architecte

Vincent Hudon, tech. arch.

Kyle Burrows, M. Arch

Gaspar Marier, M. Arch

Linda Thériault, graphiste

FAHEY ET ASSOCIÉS

Brian Fahey, urbaniste

François Rioux, architecte, designer urbain

Charles Bennett, urbaniste

Mitchell Lavoie, urbaniste

Michel Gauthier, architecte paysagiste

Joanne Nassab, architecte paysagiste

Étienne Cormier, graphiste

Table des matières

| | | | | | |
|---|----------|---|-----------|--|--|
| 1. INTRODUCTION | 1 | 3. INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE | 22 | 6. ANNEXES | |
| Sommaire du projet | 1 | 3.1 Analyse conceptuelle | 22 | Étude d'ensoleillement | |
| Le promoteur | 2 | Concepts | 22 | Analyse comparative | |
| Les professionnels | 3 | 3.2 Description générale du projet | 26 | Vue protégée – Kondiaronk | |
| 2. ANALYSE URBAINE | 4 | Description générale | 26 | Vue protégée – Summit Circle Sud | |
| 2.1 Le site | 4 | Modifications aux limites | 28 | Vue protégée – Intersection Cedar/Côte-des-Neiges | |
| Le site dans la ville | 4 | Accès et circulation | 29 | Plan d'arpentage | |
| Description du site | 5 | 3.3 Contribution du projet à l'évolution du secteur | 30 | Tableaux des statistiques projetées | |
| 2.2 Contexte urbain | 6 | 3.4 Profil des hauteurs | 31 | Manœuvre camion – Autobus | |
| Usages et activités | 6 | 3.5 Programmation | 32 | Manœuvre camion – Livraison | |
| Accessibilité et réseaux de transport | 7 | Projet immobilier mixte | 32 | Plan de zonage et grille des usages et types de bâtiments permis, Ville de Westmount | |
| Espaces verts | 8 | Phasage des travaux | 33 | | |
| Patrimoine bâti | 9 | Contribution du projet au secteur Peter-McGill | 34 | | |
| 2.3 Historique du site | 10 | 3.6 Parti architectural | 36 | | |
| Historique du parcellaire | 11 | 4. AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS | 51 | | |
| Évolution de l'occupation et des fonctions du site | 13 | 4.1 Concept | 51 | | |
| Synthèse de l'historique du site | 14 | 4.2 Plan d'aménagement | 53 | | |
| Les ailes | 15 | 4.3 Perspectives | 55 | | |
| 2.4 Cadre réglementaire | 16 | 4.4 Superficie des espaces verts | 57 | | |
| Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal | 16 | 5. CONCLUSION | 59 | | |
| Orientations municipales | 17 | | | | |
| Plans d'urbanisme | 18 | | | | |
| Règlements d'urbanisme | 20 | | | | |

Vue actuelle du site



Ancien hôpital de Montréal pour enfants
(source : CBRE)



Square Cabot

SOMMAIRE DU PROJET

Le redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal (ci-après, l'HME) pour enfants résulte de la vente par le gouvernement du Québec des sites hospitaliers excédentaires à Montréal suite à leur relocalisation sur le site Glen. Situé à cheval sur le territoire de la Ville de Westmount et de l'arrondissement de Ville-Marie, à l'intersection de l'avenue Atwater et du boulevard René-Lévesque, le site occupe un emplacement de choix. La Ville de Montréal considère qu'il s'agit d'un site exceptionnel pour un projet de redéveloppement en lien avec le renouveau de la rue Sainte-Catherine Ouest. Le projet d'envergure présenté dans ce document s'inscrit dans cette orientation municipale en plus de répondre aux objectifs du PPU du Quartier des grands jardins (ci-après, le PPU) qui sont de requalifier et de mettre en valeur les grandes institutions ainsi que de consolider le caractère résidentiel du secteur en créant des milieux de vie de qualité.

Le projet de redéveloppement de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants propose une approche innovatrice à la mixité des fonctions urbaines, et ce, à l'image de la diversité de la population. Ce principe est au cœur de la vision de développement de ce site névralgique. L'adaptation du programme de développement aux besoins du quartier, notamment par l'intégration d'un centre communautaire et de logements sociaux à même le site, figurent parmi les interventions découlant de cette vision. L'emplacement du site à proximité du centre-ville, de la station de métro Atwater et de nombreuses lignes d'autobus en font un lieu propice à un développement mixte tant sur le plan des usages que sur le plan social.

Compte tenu de l'ensemble de ces facteurs, le projet de redéveloppement de l'HME offrira aux citoyens une nouvelle vitrine sur le square Cabot. De plus, un nouveau pôle civique sera créé par la construction d'un centre communautaire et l'agrandissement et le réaménagement de la place Henri-Dunant. Le projet propose également un programme résidentiel varié comprenant logements locatifs, condominiums et logements sociaux-communautaires. Afin de mieux desservir les résidents actuels et futurs, des espaces sont prévus au rez-de-chaussée pour des commerces de proximité. Des bureaux et un hôtel contribueront d'autant plus à la mixité du secteur tout en profitant de la proximité du métro et du centre-ville. Dans l'optique de préserver la mémoire de l'hôpital, la plus ancienne de ses ailes, la première résidence des infirmières, sera restaurée et intégrée au projet.

Le présent document constitue la synthèse des études effectuées au cours de l'élaboration du projet ainsi que la présentation du concept de développement et de l'architecture proposée. Comme le projet nécessitera des modifications au Plan d'urbanisme et au Règlement d'urbanisme 01-282 de l'arrondissement de Ville-Marie (hauteurs et usages), il est proposé que son approbation se fasse par le biais de l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Par le fait même, ce document représente le début d'un processus de concertation à travers lequel les citoyens pourront s'exprimer sur le projet.

NOTE : Pour les fins de ce document, les directions sont exprimées en fonction de la trame urbaine de Montréal et non en fonction des points cardinaux. Les sources des images sont indiquées uniquement quand elles ne proviennent pas des professionnels mandatés sur le mandat (Fahey, MSDL et Brodeur Consultants) ou des promoteurs.

Le promoteur

INVESTISSEMENT POIRIER

Investissement Poirier croit que la qualité des individus impliqués dans un projet fait toute la différence dans son succès. Cette vision du marché l'amène à développer des partenariats avec des entreprises et des individus possédant une expertise poussée dans leurs domaines. Cette philosophie permet la réalisation et le succès de projets d'envergure et procure un avantage concurrentiel important à ces différents projets.

Investissement Poirier possède un important portfolio d'investissements répartis dans différents secteurs d'activités et différentes régions. Tous les projets sont guidés par une mission commune, soit celle d'investir dans des entreprises qui visent l'excellence et l'innovation dans leurs domaines respectifs. Dans le domaine de l'immobilier, le projet résidentiel Rubic dans l'arrondissement de Ville-Marie a été le premier à Montréal à utiliser la technologie Upbrella pour une construction sans grue ni monte-charge. De plus, le projet Griffix dans le quartier Griffintown contribue à la revitalisation de l'intersection des rues Wellington et Peel à travers un immeuble de condominiums comprenant des espaces commerciaux au rez-de-chaussée.

DEVIMCO IMMOBILIER

Depuis 1997, Devimco pilote le développement de projets immobiliers d'envergure. Devimco Immobilier a réussi à se démarquer grâce à son expertise dans le développement résidentiel (Devimco Habitation) autant que commercial (Devimco Immobilier), en procurant une expérience unique aux gens. Au fil du temps, il est devenu une référence en développements à usages mixtes en milieu urbain.

Parmi ses projets phares, notons District Griffin qui fait un clin d'œil au caractère historique de Griffintown tout en intégrant une mixité d'usages tant à l'horizontale qu'à la verticale. En matière de protection et d'intégration du patrimoine, Devimco Immobilier a réalisé le projet résidentiel O'Nessy dont le cœur est la Maison St-Edouard, un immeuble patrimonial classé dans le village Shaughnessy. Dans tous ses projets, Devimco propose des unités d'habitation et des espaces communs adaptées aux futurs occupants, que ce soit des familles ou des jeunes professionnels, des futurs propriétaires ou des locataires.



Rubic



Griffix



District Griffin



O'NESSY

Les professionnels

MENKES SHOONER DAGENAI LETOURNEUX ARCHITECTES FAHEY ET ASSOCIÉS

Menkès Shooner Dagenais Letourneau, architectes offre une gamme complète de services reliés au domaine de l'architecture. Son approche repose sur une capacité d'écoute active et sur la volonté d'apporter les réponses les plus adaptées aux besoins des clients. Cette attitude valorisant l'échange lui a permis de développer des liens forts et durables avec ses clients.

La réalisation de projets dans les domaines institutionnel, corporatif et culturel a établi la réputation d'excellence de la firme. Son expertise s'illustre au travers des champs d'activité plus nombreux encore, allant d'ensembles d'habitations à des laboratoires de haute technologie. La firme a une grande habileté à gérer des projets complexes et elle élabore des solutions pratiques et esthétiques au bénéfice des utilisateurs, de l'environnement et de l'économie. À maintes reprises, l'agence a reçu des prix d'architecture parmi les plus prestigieux, soulignant le savoir-faire et le talent de son équipe.

La firme compte parmi ses réalisations la Maison du développement durable, la Maison des étudiants de l'École de technologie supérieure, l'immeuble résidentiel Louis Bohème, la Grande bibliothèque, les pavillons Lassonde de l'Université de Montréal et plusieurs autres projets en progrès dont la Maison Manuvie, la bibliothèque Webster de l'Université Concordia et le complexe des sciences de l'Université de Montréal.

Les professionnels œuvrant au sein de Fahey et associés comptent sur une vaste expérience qui leur permet d'offrir une gamme d'expertises variée et complète en urbanisme, en architecture de paysage et en design urbain. Cette équipe multidisciplinaire recherche constamment à innover en améliorant sans cesse les plus récentes pratiques en aménagement urbain. Cette approche créative l'a d'ailleurs amenée à proposer des solutions novatrices, performantes et compétitives en développement et en aménagement urbain qui ont fait sa renommée. Plaçant la qualité de vie des citoyens et des futurs usagers au cœur de ses préoccupations, l'équipe de Fahey et associés partage un fort désir de créer des lieux authentiques contribuant à enrichir le patrimoine urbain.

De l'analyse urbaine à la réalisation des aménagements paysagers, la firme a démontré sa capacité à réaliser des projets adaptés à chaque contexte. L'équipe de Fahey et associés a une compréhension élargie des enjeux d'aménagement urbain, tenant compte à la fois des impacts environnementaux, de l'acceptabilité sociale des projets, mais aussi des coûts de réalisation et de la viabilité économique d'une proposition d'aménagement.

Parmi ses réalisations, notons le réaménagement du square Cabot et la réalisation du Quartier 21 Peter-McGill. De plus, elle accompagne des promoteurs dans le processus d'approbation pour le redéveloppement de la gare Viger, la planification du développement QUAD Windsor et la réalisation du projet O'Nessy dans le village Shaughnessy.



O'NESSY



Louis Bohème



Maison des étudiants de l'ÉTS



Maison du développement durable



Quartier 21 Peter-McGill



Square Cabot

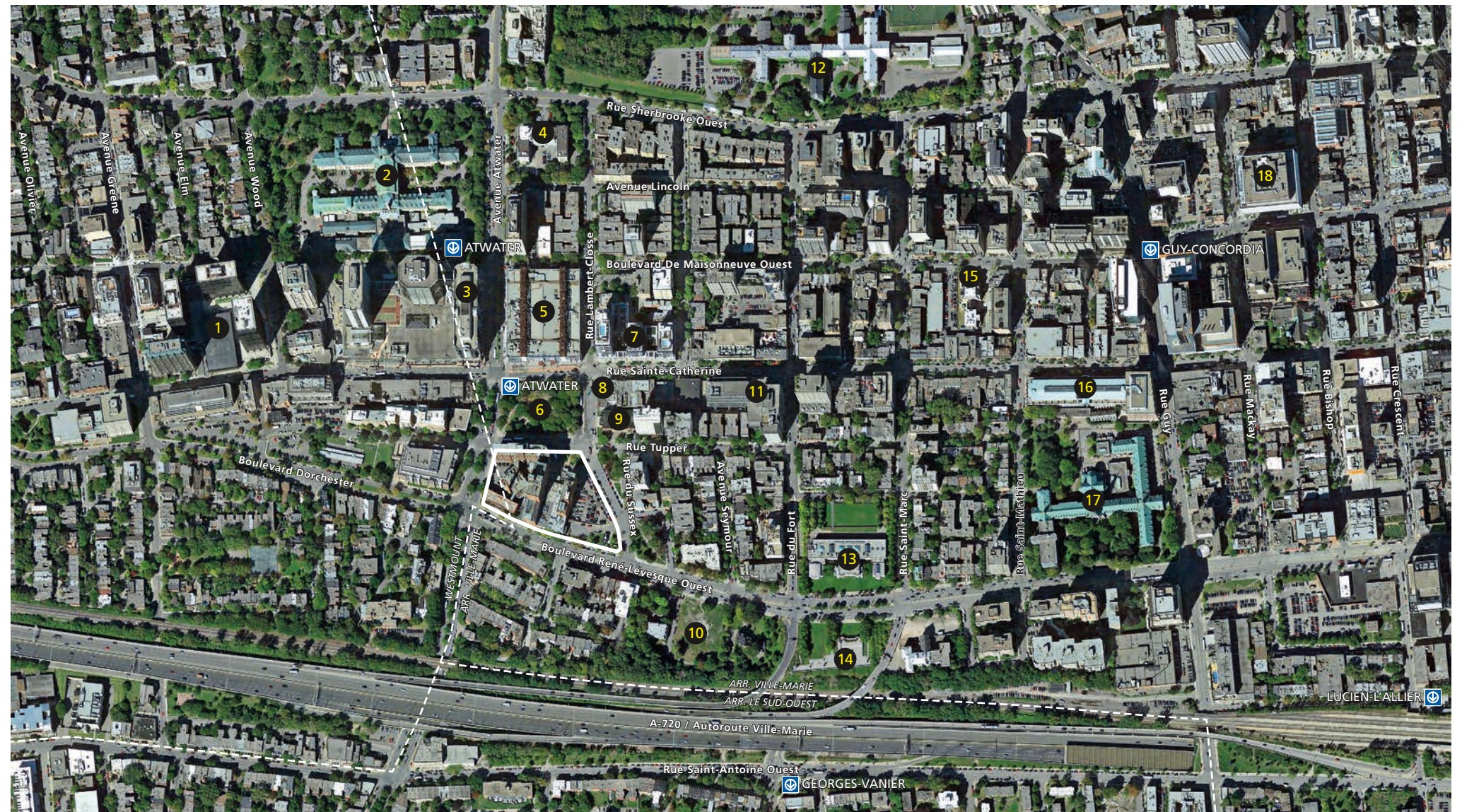
2. ANALYSE URBAINE | 2.1 Le site

LE SITE DANS LA VILLE

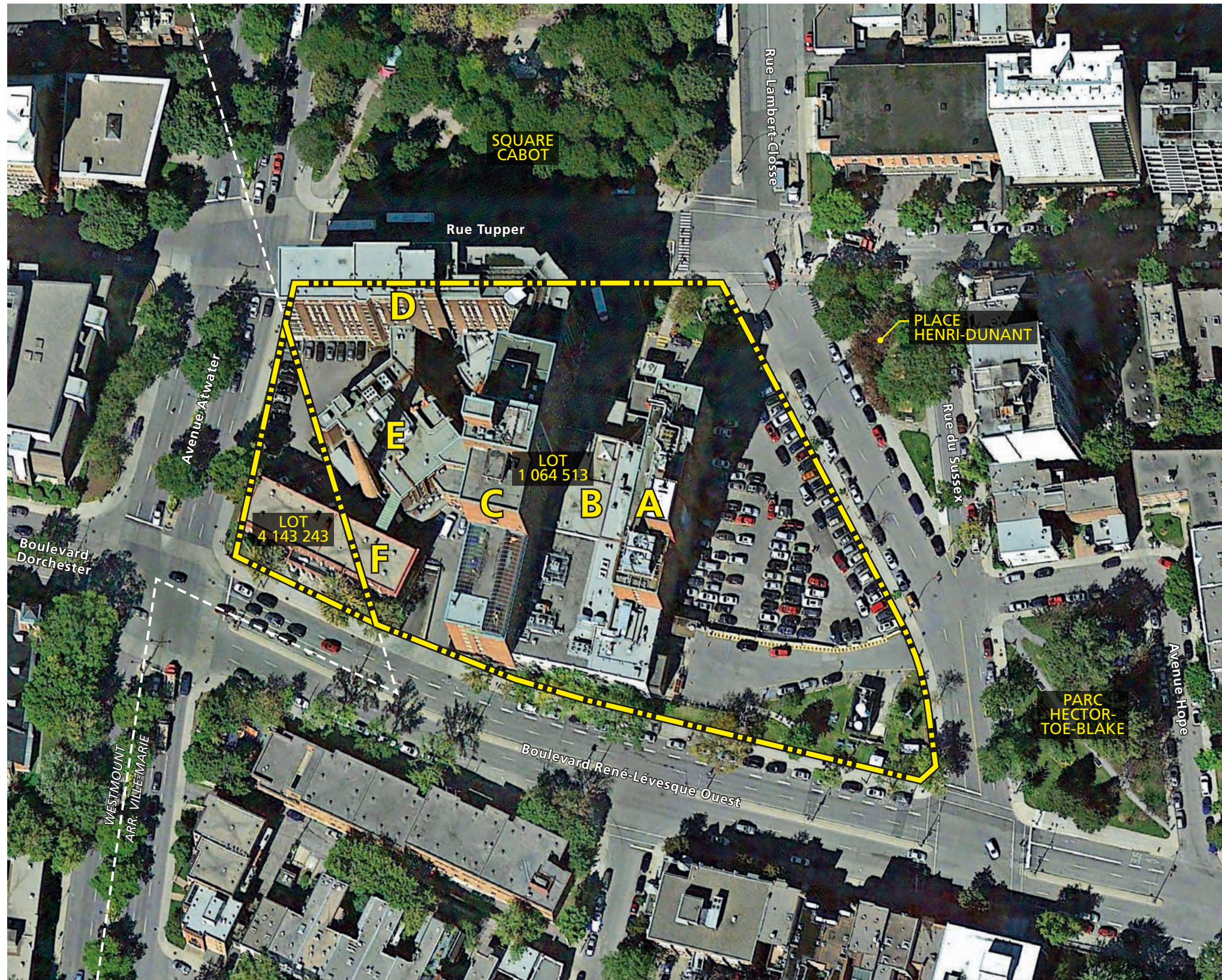
Délimité par l'avenue Atwater, le boulevard René-Lévesque et les rues de Sussex et Tupper, le site de l'ancien HME est situé au cœur d'un quartier en pleine transformation. Connu sous le nom du village Shaughnessy, ce secteur en bordure du centre-ville se distingue par son cadre bâti diversifié comprenant maisons en rangée, conciergeries, immeubles à appartements, commerces, bureaux ainsi que de grands ensembles institutionnels. Le site est desservi par la station de métro Atwater ainsi que plusieurs lignes d'autobus. À proximité, notons la présence du square Cabot nouvellement réaménagé, l'ancien forum de Montréal, la Place Alexis Nihon, le collège Dawson, la résidence du YMCA, la place Henri-Dunant et le parc Hector-Toe-Blake. L'ensemble du secteur est assujéti au PPU du Quartier des grands jardins visant à redéfinir et à mettre en valeur ses grands ensembles institutionnels et à renforcer son caractère résidentiel.

LIEUX SIGNIFICATIFS

- 1 Westmount Square
- 2 Collège Dawson
- 3 Place Alexis Nihon
- 4 Congrégation de Notre-Dame
- 5 Forum de Montréal
- 6 Square Cabot
- 7 Le Seville
- 8 S sur le Square
- 9 Église Évangélique de la Pentecôte
- 10 Domaine des Franciscains
- 11 Collège LaSalle
- 12 Grand séminaire de Montréal
- 13 Centre canadien d'architecture
- 14 Esplanade Ernest-Cormier
- 15 École des métiers de la restauration et du tourisme de Montréal
- 16 Faubourg Sainte-Catherine
- 17 Maison mère des Sœurs-Grises-de-Montréal
- 18 Université Concordia



Localisation
(source : Google Earth Pro)



Plan des propriétés
(source : Google Earth Pro)

DESCRIPTION DU SITE

Le site de l'HME est caractérisé par ses six ailes complétées à différentes dates entre 1919 et 1973. D'expressions architecturales variées, les ailes forment un ensemble hétérogène. Le site est vacant depuis avril 2015, date à laquelle l'hôpital a déménagé au nouveau Centre universitaire de santé McGill. Le terrain est formé du lot 4 143 243 dans la Ville de Westmount et du lot 1 064 513 dans l'arrondissement de Ville-Marie. Seule l'aile F est située en partie dans la Ville de Westmount. Dans le voisinage immédiat du site se trouve le square Cabot au nord, la place Henri-Dunant et le parc Hector-Toe-Blake à l'est, la Société pour les enfants handicapés du Québec et un îlot de maisons en rangée au sud, et un immeuble à bureaux au 4020, rue Tupper à l'ouest.

Le bâtiment de l'hôpital occupe la partie ouest du site, alors qu'un stationnement de surface occupe la majorité de la partie est. Une petite aire de stationnement supplémentaire sur le toit de l'aile E est accessible à partir du boulevard René-Lévesque. L'accès des véhicules d'urgence est situé sur le côté donnant sur la rue Lambert-Closse.

La quasi-totalité du site est construite ou pavée. Cependant, un inventaire réalisé par Nadeau foresterie urbaine le 21 septembre 2016 révèle qu'il y a 33 arbres sur le site et sur le domaine public adjacent, en plus de 18 arbres dans la place Henri-Dunant voisine. Il s'agit principalement de pommiers, d'érables argentés, d'ormes et de féviers, mais il y a un total de 12 espèces dans les deux espaces. La vaste majorité des arbres sont situés au pourtour du site. Sur le boulevard René-Lévesque, quelques arbres publics ont été plantés dans des fosses en trottoir du côté de la limite de propriété. Parmi les arbres recensés, un seul possède une valeur de conservation élevée, soit un févier inerme dans la place Henri-Dunant. Un peu moins du quart des arbres ont une valeur de conservation moyenne, tandis que plus de 75% ont une valeur de conservation faible ou nulle. Tous les arbres à valeur de conservation moyenne ou élevée sont localisés du côté du boulevard René-Lévesque, notamment en façade de l'aile F, ainsi que dans la place Henri-Dunant.

| Année de construction | Aile | Fonctions principales |
|-----------------------|------|---|
| 1919 | F | Bureaux administratifs [Première résidence des infirmières] |
| 1931 | D | Chambres, blocs opératoires et administration [Ancienne aile des chambres privées] |
| 1931 | E | Chaufferie et services auxiliaires |
| 1955 | A | Cliniques médicales et d'exams |
| 1955 | C | Chambres et blocs opératoires |
| 1973 | B | Entrée principale et urgences |

SUPERFICIE DES LOTS

| | |
|---------------------------|---|
| Lot Westmount – 4 143 243 | 1 094 m ² [11 778 pi. ca.] |
| Lot Montréal – 1 064 513 | 12 900 m ² [138 858 pi. ca.] |

 Limite de propriété

2. ANALYSE URBAINE | 2.2 Contexte urbain

USAGES ET ACTIVITÉS

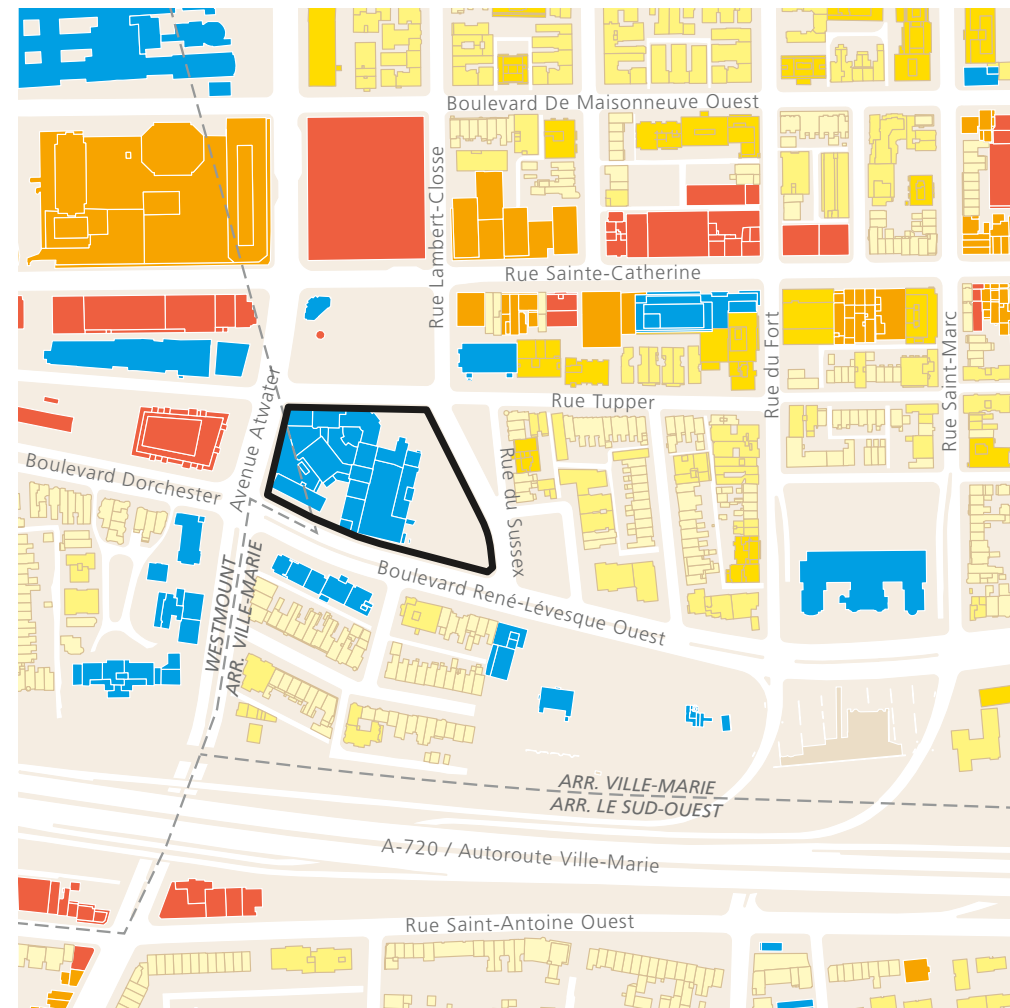
Le voisinage de l'HME est caractérisé par sa diversité d'activités et de formes architecturales. Tel que présenté dans le PPU, le secteur du square Cabot, dont le site de l'hôpital fait partie, a le potentiel de devenir un point de pivot dans la revitalisation de la rue Sainte-Catherine Ouest. En analysant le cadre bâti et les usages de ce secteur, son potentiel de redéveloppement devient évident.

Le secteur bénéficie de lieux d'emploi variés tels que des bureaux, des commerces de divertissement, des services de proximité, des détaillants et des restaurants. Notons également les centaines d'emplois dans les grandes institutions dont les collèges Dawson et LaSalle. Le portrait commercial est dominé par le Westmount Square, le centre commercial Place Alexis Nihon et l'ancien Forum de Montréal, converti en centre de divertissement comprenant un cinéma, un bar, des commerces et restaurants ainsi qu'un centre d'entraînement physique. À ces trois immeubles imposants s'ajoutent de nombreux petits commerces localisés principalement sur la rue Sainte-Catherine Ouest.

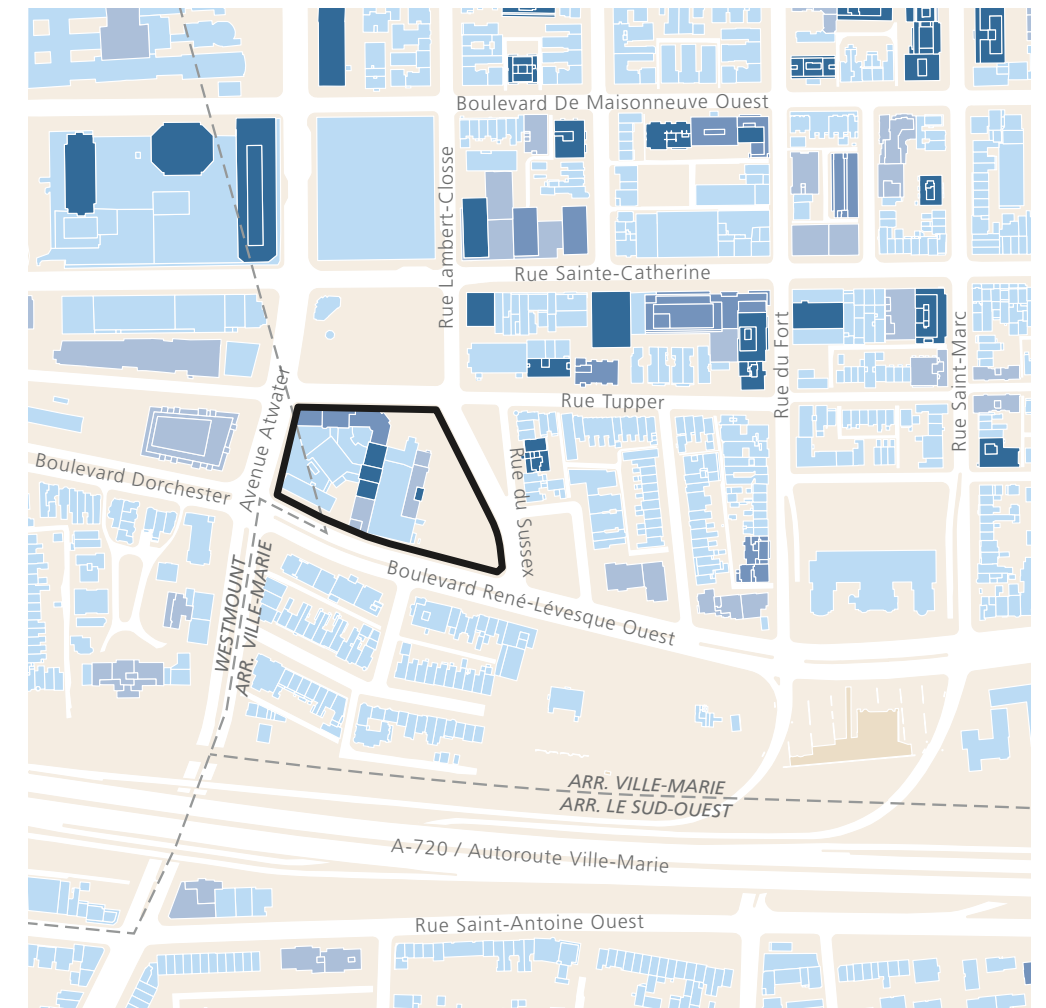
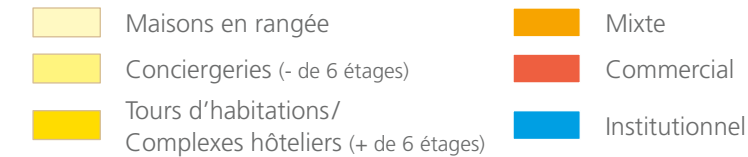
Le secteur abrite également de nombreuses institutions d'envergure variable. Outre celles mentionnées précédemment, notons la résidence du YMCA, la congrégation Notre-Dame, le domaine des Sulpiciens et le Centre Canadien d'Architecture. Dans le voisinage immédiat du site s'ajoutent la bibliothèque Atwater, l'église Évangélique de la Pentecôte, le Consulat général du Royaume du Maroc et la Calvary Chapel Montréal Régénération. À l'échelle du village Shaughnessy, le Grand Séminaire de Montréal, le couvent des Sœurs Grises et l'université Concordia ont une présence forte dans le paysage institutionnel.

Malgré sa grande mixité d'usages, le village Shaughnessy demeure principalement résidentiel. Sa densité habitée est toutefois variable en raison des nombreuses typologies qu'elle abrite. Parmi celles-ci, notons les maisons en rangée, les conciergeries et les tours d'appartements. De nouveaux immeubles résidentiels se sont ajoutés dans les dernières années, dont le Seville et le S sur le Square (en construction), tous deux près du square Cabot.

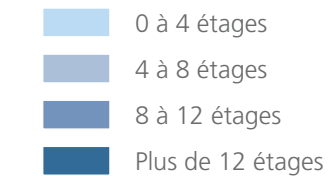
Alors que les maisons en rangée présentent une hauteur de deux à quatre étages, les conciergeries peuvent atteindre 6 étages. Les immeubles à bureaux et les tours d'habitation qui se sont ajoutés par la suite, et souvent dans les mêmes îlots que les typologies mentionnées précédemment, ont quant à eux des hauteurs pouvant atteindre 30 étages. Cette grande fluctuation dans la hauteur et le gabarit des bâtiments résulte en un cadre bâti hétérogène.



USAGES



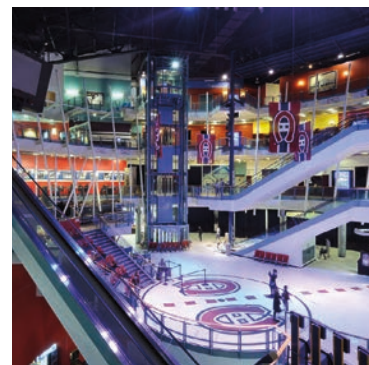
HAUTEURS



Place Alexis-Nihon
(source : Jeangagnon)



Westmount Square
(source : architectu.pl)



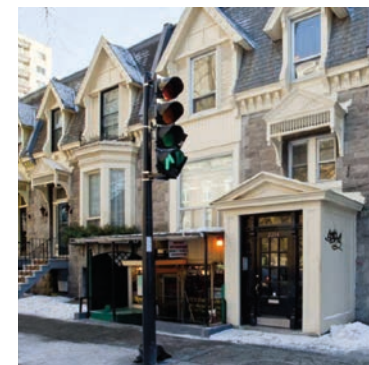
Forum de Montréal
(source : Gleb Gomberg)



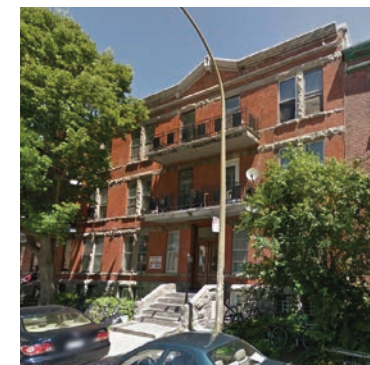
Square Cabot



Le Séville
(source : Jeangagnon)



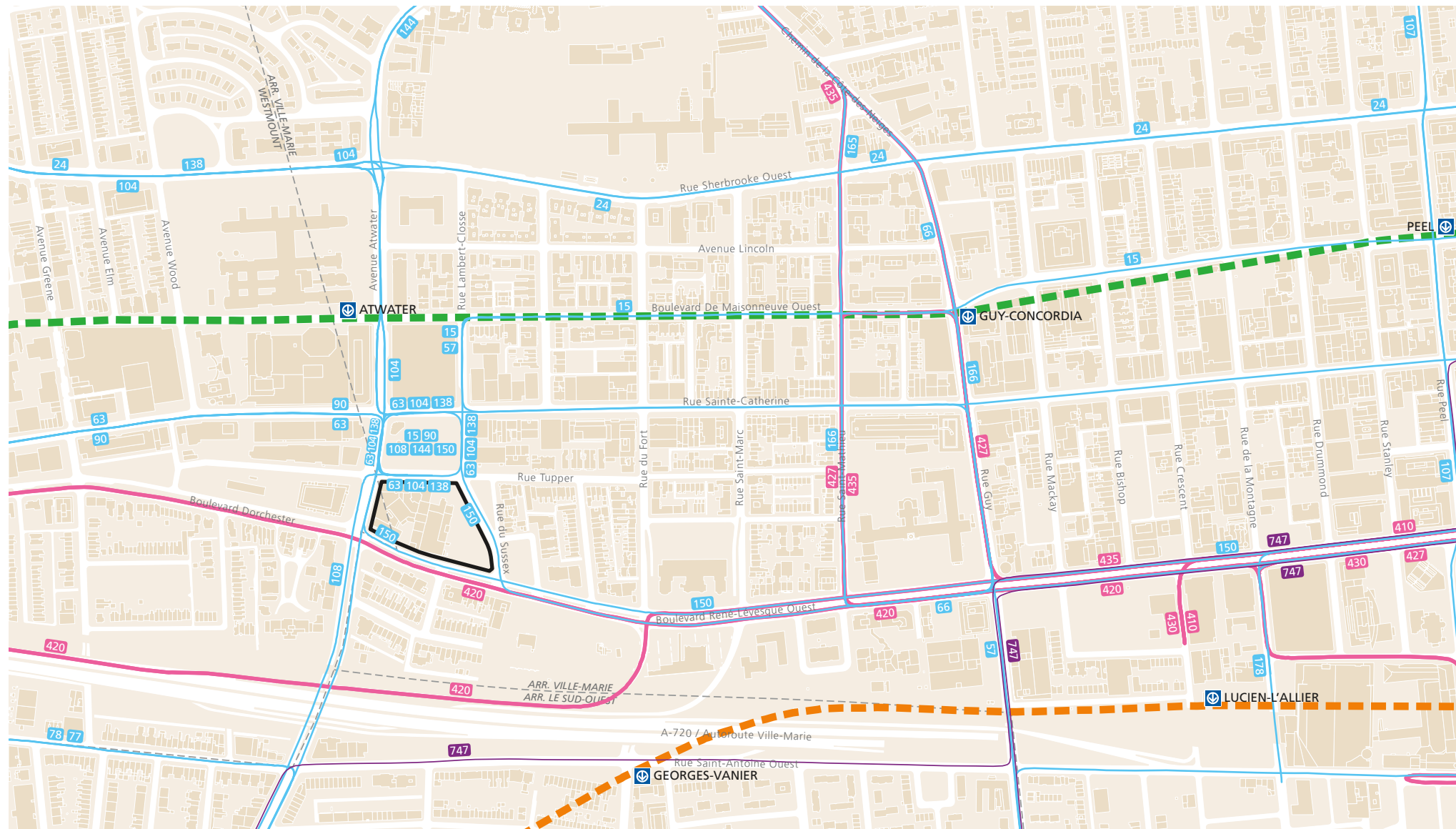
Maison en rangée
(source : Dave Sidaway, The Gazette)



Conciergeries
(source : Google Street View)



Immeuble d'appartements
(source : Google Street View)



ACCESSIBILITÉ ET RÉSEAUX DE TRANSPORT

L'avenue Atwater et le boulevard René-Lévesque assurent un lien aux autoroutes et aux quartiers avoisinants dont le centre-ville. De plus, le site est desservi par la station de métro Atwater, sur la ligne verte, ainsi que le terminus Atwater à la confluence de 19 lignes d'autobus. Dans le jour, les parcours des lignes 15 Sainte-Catherine, 57 Pointe-Saint-Charles, 63 Girouard, 90 Saint-Jacques (passage aux 10 minutes maximum), 104 Cavendish, 108 Bannantyne et 150 René-Lévesque convergent à ce terminus. La station Atwater est également le terminus ouest du réseau d'autobus de nuit où passent les lignes 350 Verdun/LaSalle, 355 Pie-IX, 356 Lachine/Montréal-Trudeau/Des Sources, 358 Sainte-Catherine, 360 Avenue des Pins, 364 Sherbrooke/Joseph-Renaud, 369 Côte-des-Neiges, 371 Décarie et 376 Pierrefonds/Centre-ville. La majorité des arrêts se trouvent sur la rue Sainte-Catherine Ouest, mais quelques-uns sont situés sur l'avenue Atwater et la rue Tupper. La ligne 150 ainsi que quatre lignes d'autobus de nuit empruntent également la rue Lambert-Closse.

TRANSPORT COLLECTIF

- Réseau d'autobus local
- Réseau d'autobus express
- Réseau de navettes
- - - Ligne verte du métro
- - - Ligne orange du métro



Bixi Montréal



Piste cyclable



Édicule de la station de métro Atwater dans le Square Cabot
(source : Sarah Rogers)



Station de métro Atwater
(source : metrodemontreal.com)

ESPACES VERTS

La présence de grands jardins institutionnels est l'une des composantes distinctives du quartier. Ces espaces, en plus des places et parcs publics, sont des oasis vertes dans une trame urbaine relativement dense. Entre autres, les jardins du collège Dawson, du domaine des Sulpiciens et du Centre Canadien d'Architecture occupent de grands îlots à proximité du site de l'HME. Bien que ces derniers ne soient pas publics au sens d'un parc, l'orientation du PPU est de les rendre plus accessibles à la population.

Le square Cabot, la place Henri-Dunant et le parc Hector-Toe-Blake forment une succession d'espaces verts publics en bordure du site. Toutefois, ces trois espaces sont de nature très différente et l'effet d'ensemble n'est pas ressenti. Le square Cabot, dont le réaménagement a été complété en 2015, possède de grandes surfaces minérales permettant aux usagers de déambuler entre des îlots de plantation intégrant des arbres matures. La place Henri-Dunant, de forme triangulaire, a été récemment équipée de stations d'exercice. Bordé par trois voies publiques, cet espace n'est cependant pas facilement joignable et n'est pas suffisamment grand pour procurer aux usagers une expérience d'oasis verte. Le parc Hector-Toe-Blake, avec son module de jeux pour enfants, ses tables à pique-nique et sa grande couverture arboricole, est de vocation davantage locale. Cependant, la largeur du prolongement de la rue Lambert-Closse et du boulevard René-Lévesque, ainsi que l'absence de cohérence entre les espaces verts du secteur, ont un effet d'isolement sur ce parc.

ESPACES VERTS

- Parcs et espaces publics
- Jardin privé



Square Cabot



Place Henri-Dunant
(source : Google Street View)



Parc Hector-Toe-Blake
(source : Guy L'Heureux)



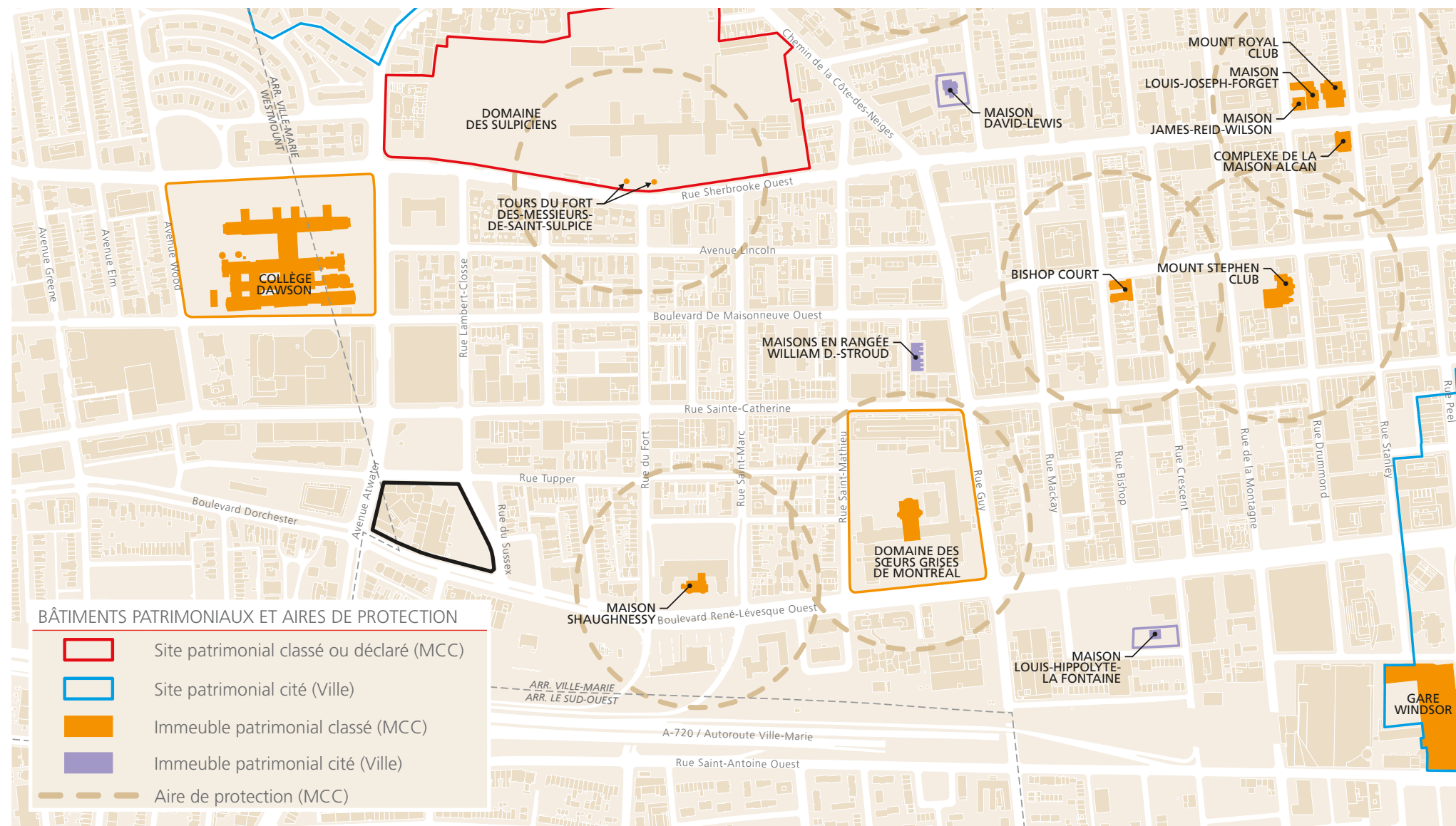
Esplanade Ernest-Cormier
(source : lesbeautesdemontreal.com)

PATRIMOINE BÂTI

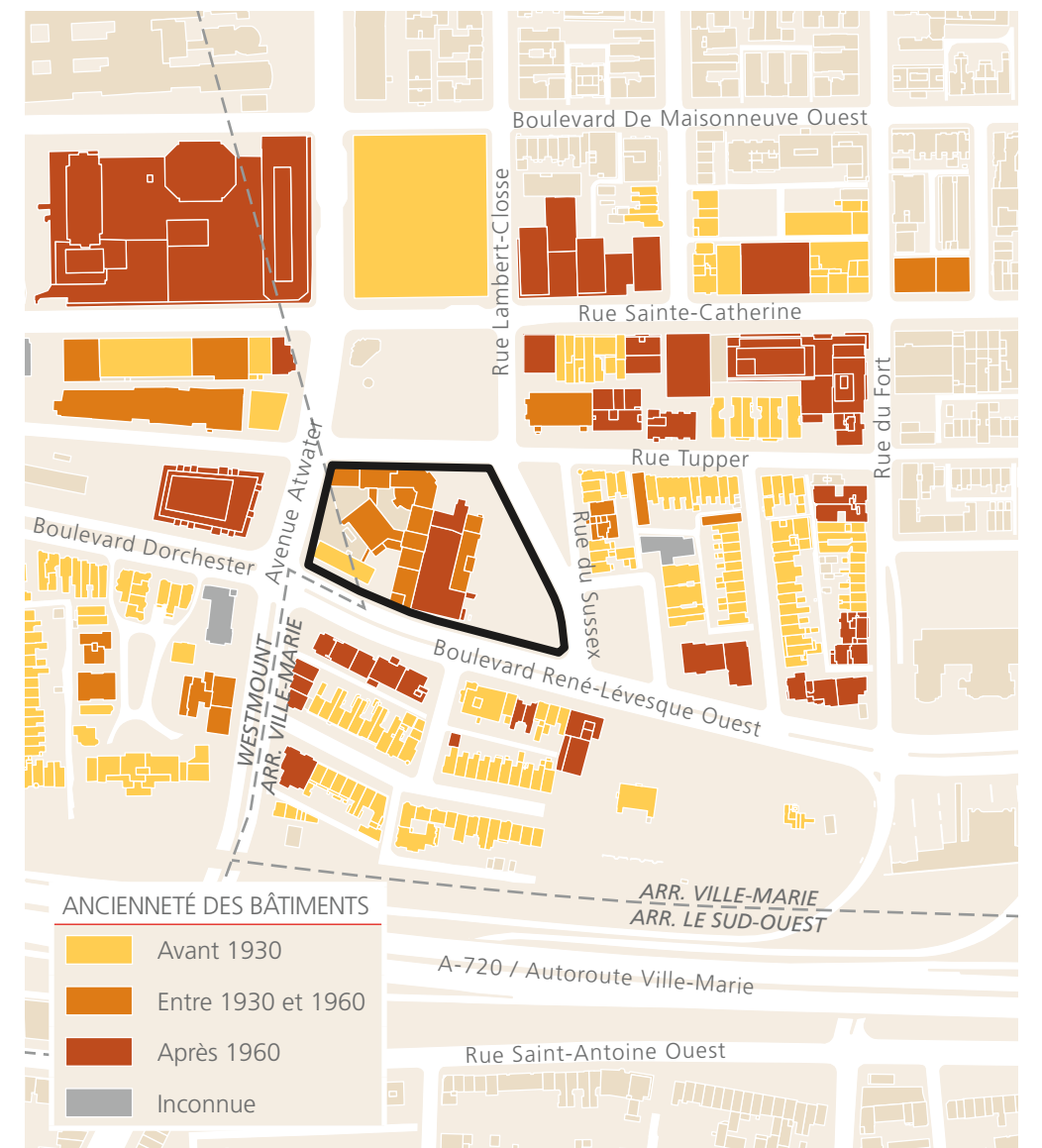
Le secteur du square Cabot est doté d'une grande richesse architecturale reflétant ses nombreuses phases de développement. L'on dénombre deux sites patrimoniaux classés, soit le collège Dawson et le Grand séminaire de Montréal. La Maison Shaughnessy, le couvent des Sœurs Grises ainsi que les tours du Fort des messieurs de Saint-Sulpice sont tous des monuments historiques classés par le Ministère de la Culture et des Communications. Ces derniers sites sont dotés d'une aire de protection à l'intérieur de laquelle tout projet doit être soumis au Ministère pour approbation. Il est important de noter qu'aucune de ces aires de protection n'affecte le site de l'HME.

D'autres immeubles sont reconnus d'intérêt patrimonial par la Ville de Montréal, notamment la congrégation Notre-Dame et le domaine des Sulpiciens. Plusieurs immeubles institutionnels ne bénéficient pas de statut de protection, dont l'HME. Cependant, ce dernier ainsi que l'ensemble du village Shaughnessy font partie d'un « secteur de valeur exceptionnelle » au sens du Plan d'urbanisme.

Compte tenu des nombreuses phases de développement qu'a subi le quartier, le portrait résidentiel du secteur est relativement complexe. Des maisons en rangée de la fin du 19e siècle et du début du 20e siècle côtoient des conciergeries des années 1930 à 1950 et des tours d'appartements des années 1960 et 1970. Des immeubles à condominiums neufs et des reconversions d'anciens bâtiments se sont ajoutés dans les dernières années. Cette diversité architecturale fait toutefois partie de l'essence du quartier.

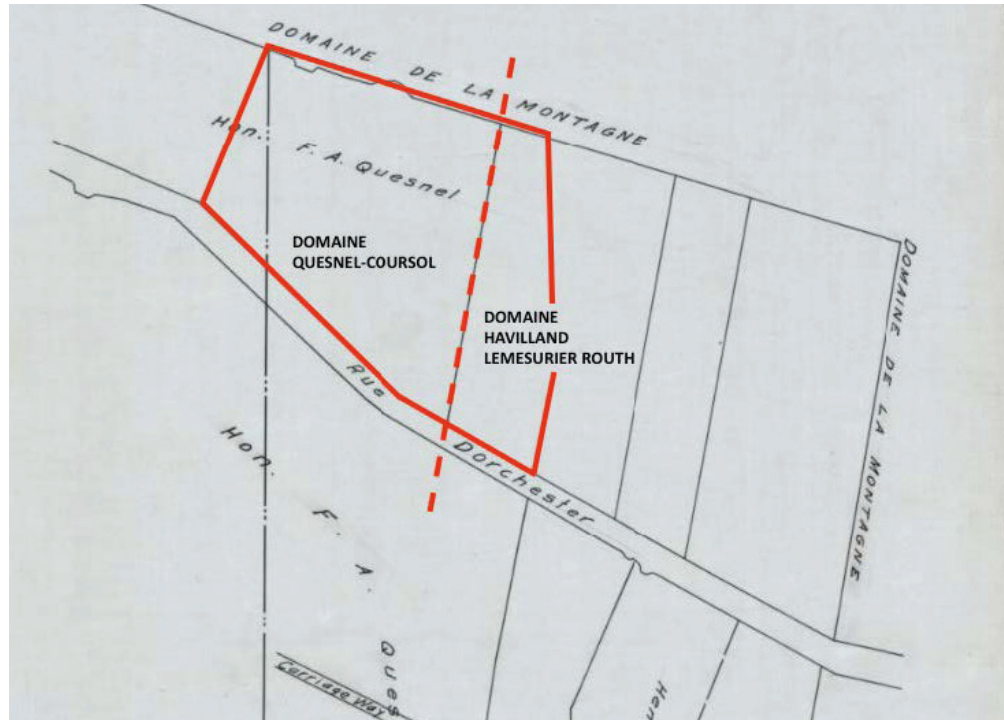


Bâtiments patrimoniaux et aires de protection



Ancienneté des bâtiments

2. ANALYSE URBAINE | 2.3 Historique du site



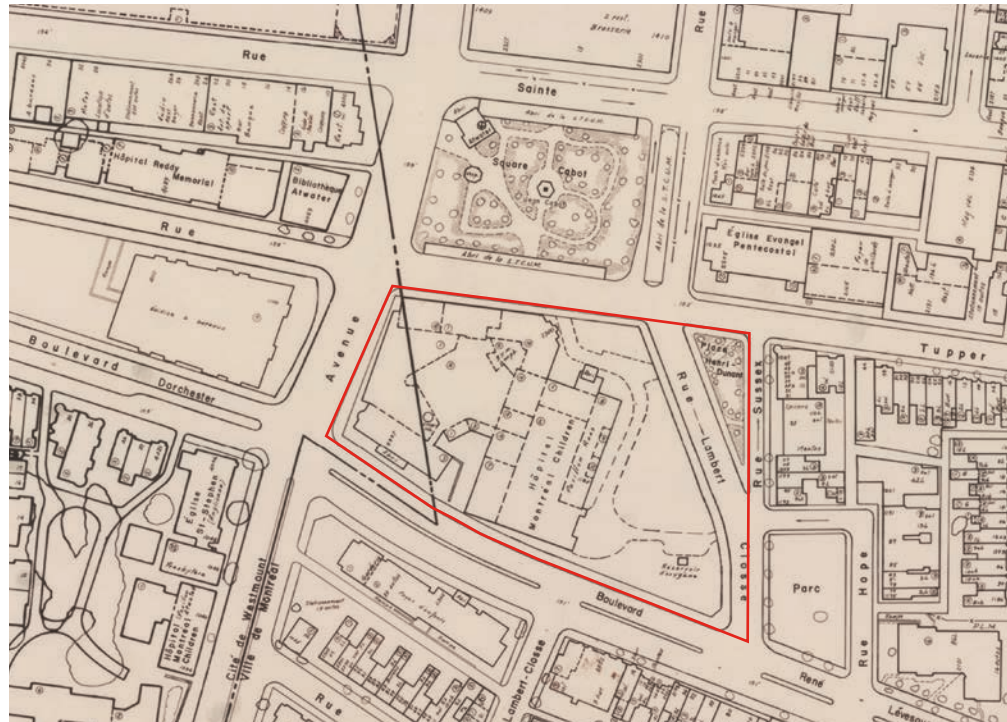
Domaines Quesnel-Routh, 1849
(source : BANQ)



Carte Pinsonneault, 1907
(source : BANQ)



Carte Choquette, 1957
(source : BANQ)



Carte de la Ville de Montréal, 1990
(source : BANQ)

HISTORIQUE DU PARCELLAIRE

Brodeur Consultants, en collaboration avec Histo & Co., a été mandaté par le promoteur afin de réaliser une étude préalable à l'énoncé d'intérêt patrimonial pour le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants (ci-après le site Tupper). L'ancien hôpital est localisé dans un secteur à valeur exceptionnelle selon le Plan d'urbanisme de Montréal et dans un territoire d'intervention du PPU du Quartier des grands jardins. Les faits présentés de manière sommaire dans la présente section sont issus de l'étude mentionnée précédemment.

Une succession de cartes historiques démontrent l'évolution du parcellaire du site Tupper. Les grandes étapes de l'historique du lotissement sont présentées ci-dessous :

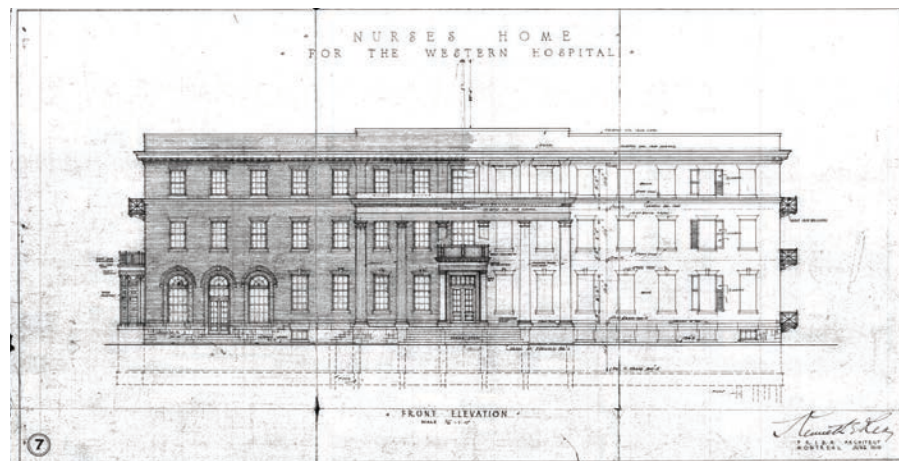
- 1660 Le Fief Saint-Joseph est la propriété des Religieuses Hospitalières de Saint-Joseph (Dames de l'Hôtel-Dieu).
- Vers 1815 Le site Tupper est vendu à un particulier.
- Milieu du 19^e siècle Le site est illustré comme étant à cheval sur deux domaines privés, soit ceux de Frédéric-Auguste Quesnel et de Havilland LeMesurier Routh.
- 1874 Le site est acheté par l'ancien maire de Montréal William Workman dans le but d'y ériger le Western Hospital of Montreal.
- 1876 Le terrain délimité par le boulevard Dorchester et les rues Atwater, Tupper et l'avenue Essex devient la propriété de l'hôpital. Le trajet de l'avenue Atwater donne la forme angulaire au site et dicte la trame urbaine avoisinante.
- 1879-1880 Le domaine LeMesurier Routh est divisé en deux parties : la partie ouest est lotie et occupée par des résidences pendant presque un siècle. La rue du Sussex apparaît.
- 1950-1960 Le secteur est complètement restructuré par l'élargissement de la rue Dorchester.
- 1970 L'avenue Essex est vendue à la corporation de l'hôpital et le site Tupper est formé tel qu'il existe aujourd'hui.
- 1976 La place Henri-Dunant est créée.



Western Hospital, 1902
(source : Musée McCord)



Aile Lyall, 1907
(source : BANQ)



Plan de la première résidence des infirmières [Aile F], 1919
(source : Centre universitaire de santé McGill)



Private Patient's Pavilion [Aile D], 1936
(source : Archives de la Ville de Montréal)



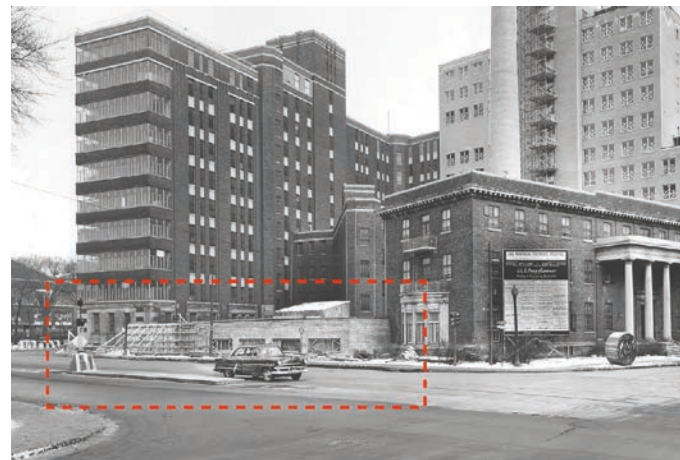
Aile Mills, 1951
(source : Archives de la Ville de Montréal)



Démolition, Lyall-Mills, 1954
(source : inconnu)



Ailes A et C, 1956
(source : Centre universitaire de santé McGill)



Construction, demi sous-sol de l'Aile E, 1956
(source : Centre universitaire de santé McGill)



Construction, aile B, 1974
(source : Centre universitaire de santé McGill)

ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION ET DES FONCTIONS DU SITE

La présente sous-section retrace l'historique des vocations du site Tupper ainsi que les bâtiments qu'il a abrités au fil du temps.

- 1871, 9 mars L'Université Bishop de Lennoxville approuve la formation d'une Faculté de médecine. Cette Faculté entretiendra des liens étroits avec le Western Hospital puisque parallèlement à la création de cette Faculté, le projet de créer un hôpital est initié.
- 1874, 4 janvier Incorporation du « Western Hospital of Montreal » dont le mandat est de prendre soin des malades, de soulager les accidentés, de donner des avis et soigner les pauvres et d'assurer l'enseignement de la médecine, de la chirurgie et des soins infirmiers.
- 1880 Construction de l'aile Mills sur le site Tupper, le premier bâtiment du Western Hospital of Montreal (démolie en 1954).
- 1905 On songe pour la première fois à associer le Western Hospital au Montreal General Hospital.
- 1907 Agrandissement du Western Hospital par la construction de l'aile Lyall (démolie en 1954).
- 1919 Construction de la résidence des infirmières (aile F), le plus ancien bâtiment toujours présent sur le site Tupper.
- 1919-1924 Élaboration de la fusion avec le Montreal General Hospital.
- 1920 McGill inclut le Children's Memorial Hospital parmi les hôpitaux universitaires (Teaching Hospital) de la Faculté de médecine. L'hôpital deviendra ainsi l'un des principaux centres canadiens d'enseignement spécialisé dans le traitement des maladies infantiles.
- 1924, 1^{er} janvier Le Western Hospital devient la Western Division du Montreal General Hospital.
- 1931-1934 Construction de la Private Patient's Pavilion (aile D) et du bâtiment de service (aile E).
- 1951 Le Children's Memorial Hospital fait l'acquisition du site Tupper. La transition vers les nouveaux équipements prendra plusieurs années.
- 1954-1956
 - Démolition des ailes Mills et Lyall et érection et mise en service des nouvelles ailes A et C;
 - Déménagement du Montreal Children's Hospital de l'avenue Cedar vers le site Tupper.
- 1956-1961
 - Construction d'un tunnel reliant les ailes sous la rue Essex;
 - Ajout d'un amphithéâtre, d'un gymnase de physiothérapie et d'une buanderie en demi-sous-sol.
- 1973 Disparition de la rue Essex dans le cadre de la construction de l'aile B.
- 1994 Ajout d'un troisième étage à l'aile B.
- 1997 Association entre l'Hôpital de Montréal pour enfants, l'Hôpital Royal-Victoria, l'Hôpital général de Montréal, l'Institut et hôpital neurologique de Montréal et l'Institut thoracique pour former le Centre universitaire de santé McGill [CUSM].
- 2015, 24 mai Déménagement au site Glen et fermeture du site Tupper.

SYNTHÈSE DE L'HISTORIQUE DU SITE

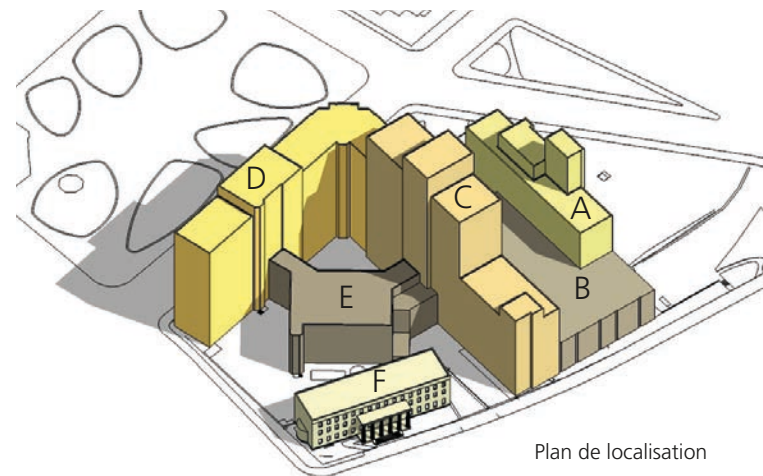
L'HME tel qu'il existe aujourd'hui présente une succession d'agrandissements reprenant l'architecture populaire du moment de leur réalisation. Des bâtiments datant du Western Hospital, seule la première résidence des infirmières existe toujours.

Les bâtiments qui se sont ajoutés ensuite ont un intérêt davantage symbolique en lien avec la fonction hospitalière du site. Par exemple, deux paires de bas-reliefs médicaux d'Henri Hébert ornent les murs extérieurs de part et d'autre de l'entrée principale d'origine de l'aile D.

La variété de styles architecturaux présente sur le site crée cependant un effet d'hétérogénéité. Notons par exemple l'architecture moderne et fonctionnaliste des ailes A, C et B qui diverge considérablement des styles davantage classiques des bâtiments plus anciens. De plus, ces ailes présentent un faible dialogue avec la rue et la trame urbaine avoisinantes.



Vue du site, 1980
(source : Centre universitaire de santé McGill)

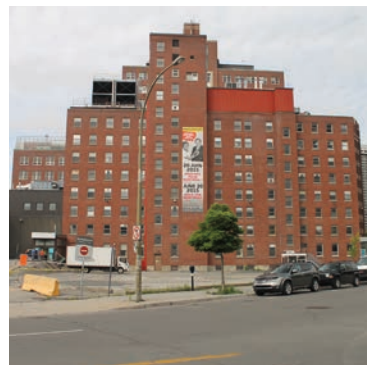


Plan de localisation

LES AILES

| Année de construction | Aile | Architecte | Style architectural | Nombre d'étages | Superficie de plancher | Empreinte au sol | Éléments architecturaux d'intérêt |
|-----------------------|------|-----------------------|---------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|---|
| 1919 | F | Kenneth Guscotte Rea | Néo-géorgien | 3 | 2 051 m ² | 518,4 m ² | Oriel sur la façade ouest. Hall principal présentant certaines caractéristiques d'origine. Portique doté d'imposantes colonnes. |
| 1931 | D | James Cecil McDougall | Art Deco | 11 | 11 656 m ² | 1 247 m ² | Deux paires de bas-reliefs médicaux d'Henri Hébert. |
| 1931 | E | James Cecil McDougall | Moderne [fonctionnaliste] | 4 | 6 190 m ² | 845 m ² | N/A |
| 1955 | A | James Cecil McDougall | Moderne [fonctionnaliste] | 8 | 5 961 m ² | 598 m ² | N/A |
| 1955 | C | James Cecil McDougall | Moderne [fonctionnaliste] | 13 | 14 747 m ² | 1 025 m ² | Positionnement rappelant celui des ailes Mills et Lyall. |
| 1973 | B | Robert P. Fleming | Moderne | 3 | 6 508 m ² | 1 810 m ² | N/A |

Note : Les superficies de plancher et d'empreinte au sol ont été tirées du document *Redéploiement des activités du CUSM : Disposition des actifs excédentaires. Analyse de site et du contexte urbain – L'Hôpital de Montréal pour enfants*.



Aile A



Aile B
(source : Archives Journal Métro)



Aile C



Aile D



Bas-reliefs de l'Aile D
[source : Jean-Claude Bustros]



Aile E



Aile F



Composantes de l'Aile F

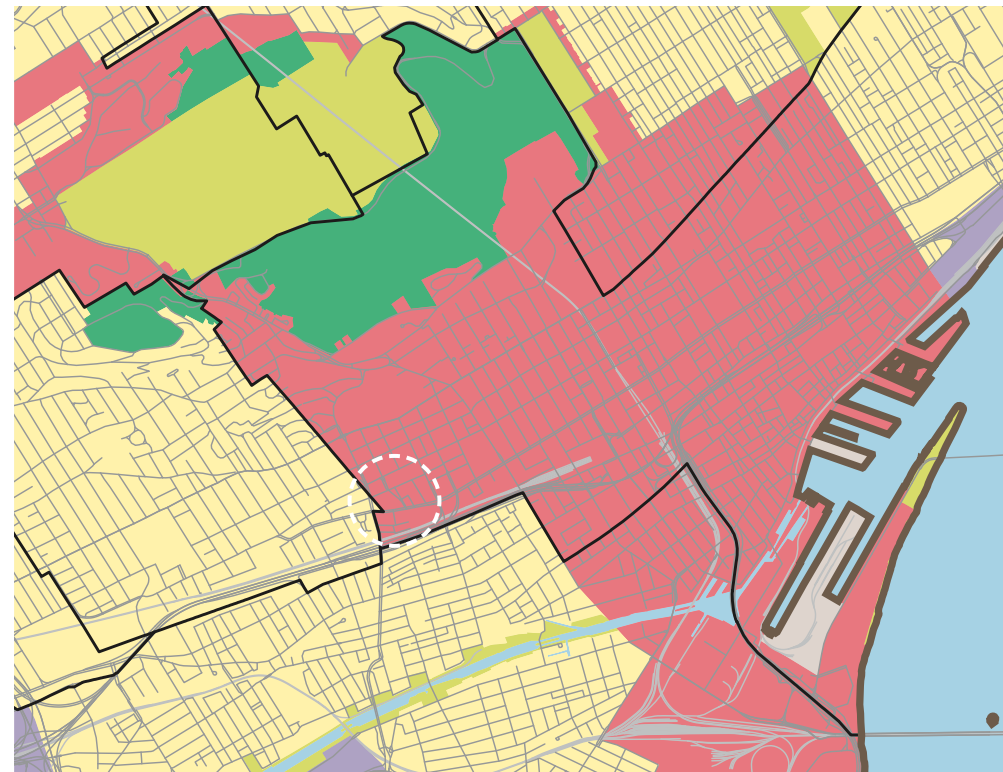
2. ANALYSE URBAINE | 2.4 Cadre réglementaire

Trois échelles de planification encadrent le développement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants. À l'échelle de l'agglomération de Montréal, le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) établi, depuis le début de 2015, des paramètres de développement pour l'ensemble de l'île de Montréal. Le Plan d'urbanisme, actuellement en modification pour s'arrimer au SAD, édicte les orientations de développement, les affectations du sol et les règles générales de hauteur et de densité sur le territoire montréalais. Ce dernier comprend le PPU du Quartier des grands jardins qui contient des orientations, objectifs et actions ciblées à entreprendre pour encadrer l'aménagement de ce secteur. Le Plan d'urbanisme de Westmount agit de façon semblable sur le territoire de cette ville. Le Règlement d'urbanisme 01-282 de l'arrondissement de Ville-Marie et le Règlement 1303 concernant le zonage de la Ville de Westmount régissent, quant à eux, les usages, les densités, les hauteurs et les paramètres d'implantation sur le site.

SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE L'AGGLOMERATION DE MONTRÉAL










Les dispositions du Schéma démontrent que l'orientation de l'agglomération par rapport au secteur visé est de soutenir la création d'un milieu de vie dense et mixte. Dans son orientation de favoriser un cadre de vie de qualité, le schéma propose notamment « d'inviter les instances publiques à considérer, au moment de se défaire d'immeubles excédentaires, la réalisation de projets incluant des logements abordables » (p. 34). Dans le but de soutenir le dynamisme du centre-ville, le schéma préconise également « la création de milieux de vie diversifiés, de qualité et distinctifs » (p. 57). Ces orientations sont reflétées dans les affectations du sol et la densité prescrite pour le secteur.

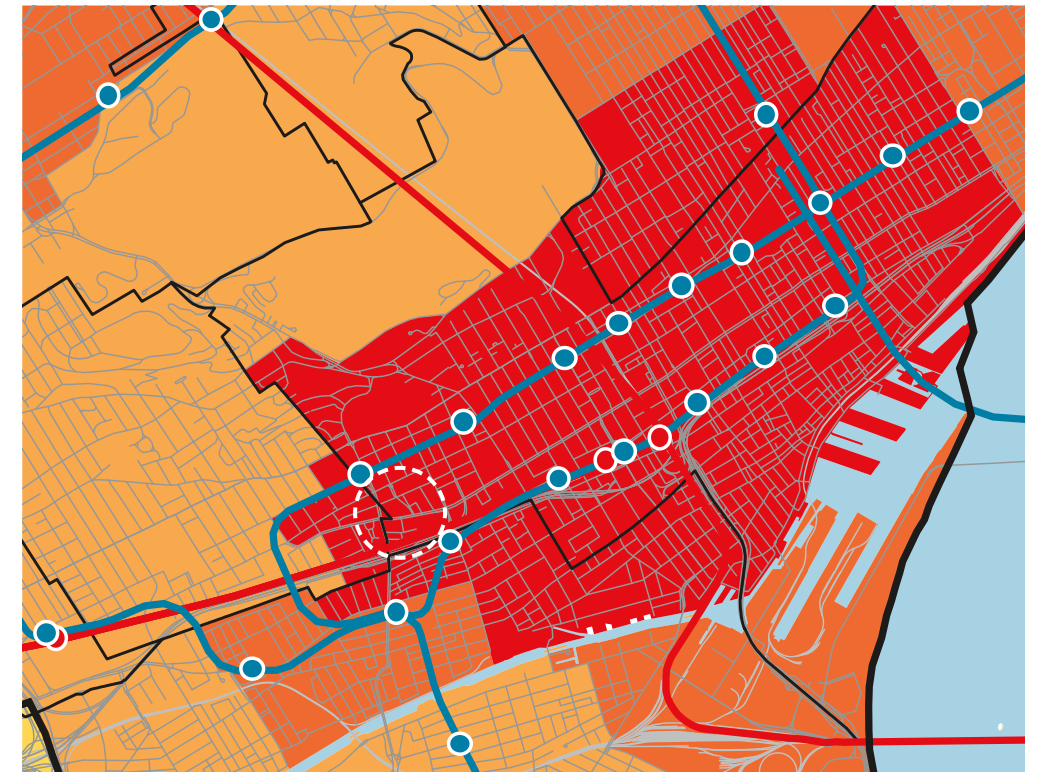
Le site fait partie de la grande affectation du territoire « centre-ville d'agglomération » qui permet l'habitation, les commerces, les bureaux, les industries légères et les équipements récréatifs, culturels ou institutionnels. Le seuil moyen de densité résidentielle brute est de 150 logements/hectare.



Extrait de la carte 20 – Grandes affectations du territoire, Schéma

AFFECTATIONS

| | |
|--|--|
|  Dominante résidentielle |  Agricole |
|  Centre-ville d'agglomération |  Conservation |
|  Activités diversifiées |  Grand espace vert ou récréation |
|  Industrie |  Grande emprise ou grande infrastructure publique |
|  Périmètre d'urbanisation | |

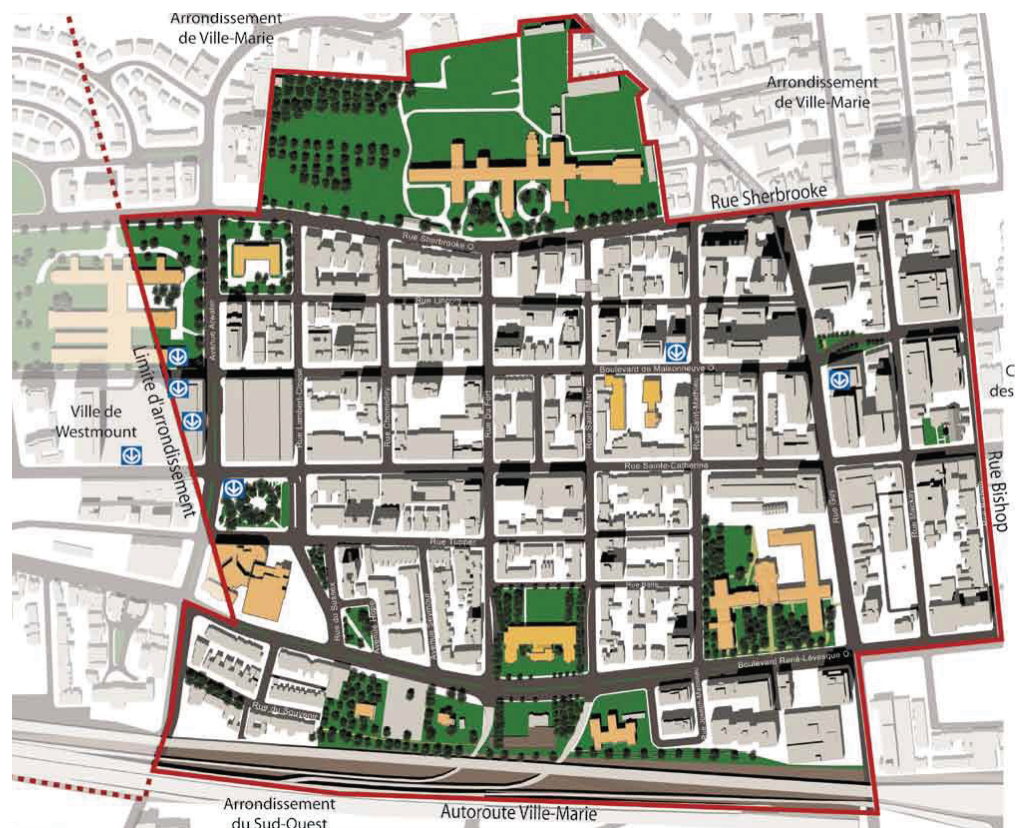


Extrait de la carte 32 – Modulation de la densité résidentielle, Schéma

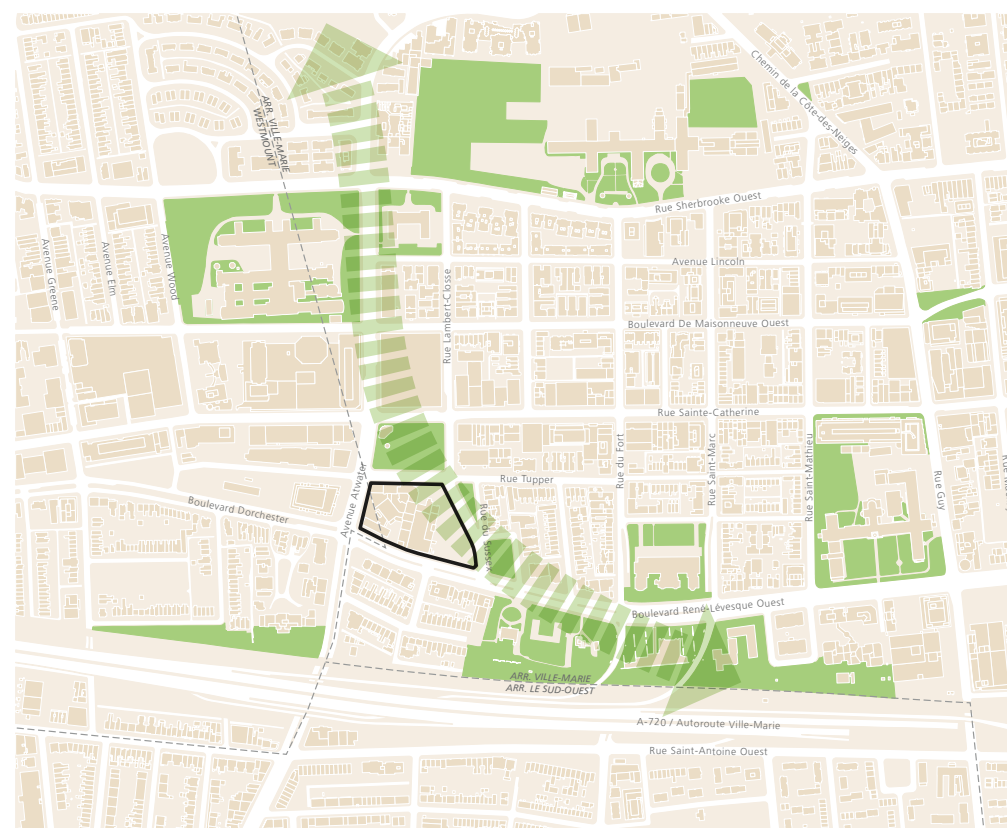
AIRES DE DENSITÉ

Seuil moyen de densité résidentielle [nombre de log./ha brut]

| | |
|---|--|
|  150 |  60 |
|  110 |  40 |
|  80 |  30 |
|  Territoire central de l'agglomération | |



Délimitation du territoire d'application du PPU du Quartier des grands jardins



Coulée verte du square Cabot

ORIENTATIONS MUNICIPALES

Au Plan d'urbanisme de Montréal, le site fait partie d'un « secteur de valeur exceptionnelle » couvrant la quasi-totalité du centre-ville. Cette désignation reflète l'orientation 3 du Plan d'urbanisme visant un centre-ville prestigieux qui est convivial et habité. L'objectif 6 d'accroître le dynamisme résidentiel du centre-ville met en évidence une volonté de saisir le potentiel de développement résidentiel du centre des affaires et de ses abords.

Le PPU propose plus précisément une marche à suivre pour relever le potentiel de développement résidentiel de ce secteur à l'ouest du centre-ville. L'un des grands enjeux du quartier est de trouver des moyens de mettre en valeur ses paysages identitaires tout en requalifiant certaines grandes propriétés institutionnelles dont l'HME (PPU section 2.4). Afin de répondre à cet enjeu, le PPU propose notamment de « consolider le caractère résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'habitat et des services communautaires ». Cet effort consiste non seulement en l'amélioration de l'offre résidentielle, mais également en l'augmentation du nombre d'espaces verts et de services de proximité.

Le square Cabot et ses abords est considéré un noyau névralgique pour le développement du quartier et la relance de la rue Sainte-Catherine Ouest. Son réaménagement complété en 2015 a permis d'augmenter sa perméabilité et sa relation avec le voisinage, dont le site de l'HME. Ainsi, le square devient un atout offrant un cadre propice au développement et au redéveloppement résidentiel. De plus, il constitue un lieu fort dans une série d'espaces verts comprenant le parc Hector-Toe-Blake, la place Henri-Dunant et le jardin du domaine des Franciscains. Concernant la place Henri-Dunant, le PPU propose son remembrement avec la rue Lambert-Closse afin d'en faire une plus grande place en lien avec le redéveloppement du terrain de l'HME. Cette nouvelle place deviendrait le « jardin de l'hôpital » et contribuerait à la mise en valeur du patrimoine du site et à son redéveloppement.

PLANS D'URBANISME

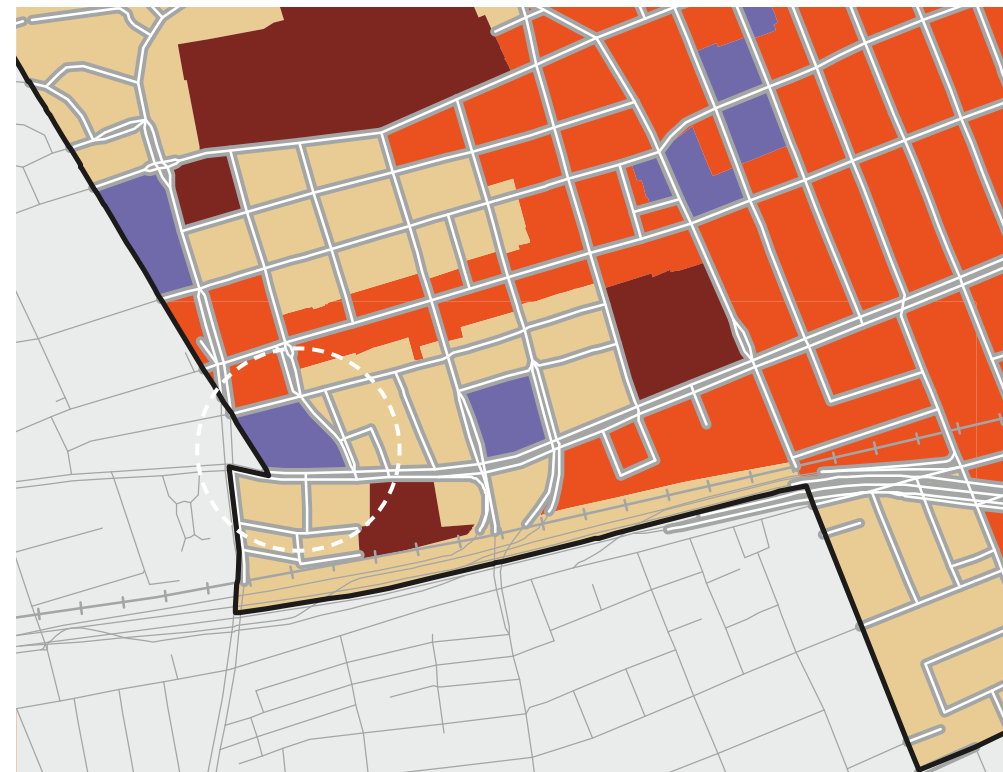
Les plans d'urbanisme de Montréal et de Westmount exposent les orientations municipales quant à l'affectation et l'aménagement du site. En ce qui concerne les hauteurs, le Plan d'urbanisme de Montréal limite les constructions à 80 m sur le site. Cette même limite s'applique aux îlots de l'ancien Forum de Montréal, de la Place Alexis-Nihon et d'une partie de l'îlot Seville. Ainsi, il est évident que l'intention est de soutenir le développement d'un pôle secondaire mixte à l'ouest du centre-ville. Cependant, le document complémentaire du Plan d'urbanisme édicte des règles à suivre dans le but de protéger les vues vers et depuis le mont Royal. À ce titre, une étude d'impact est requise lorsque la hauteur d'un bâtiment proposé dépasse la cote altimétrique identifiée au plan dans un cône visuel à partir d'une vue protégée. En prenant en compte le niveau du sol relatif au fleuve, une étude serait requise si la hauteur d'un bâtiment sur le site de l'Hôpital de Montréal pour enfants dépasse environ 73 mètres.

Plan d'urbanisme de Montréal

| | |
|-----------------------------------|---|
| Affectation et composantes | <ul style="list-style-type: none"> Grand équipement institutionnel – Grand équipement institutionnel [enseignement, soins de santé, sport et culture] – Équipement collectif ou institutionnel – Commerce et habitation complémentaires – Commerce situé au rez-de-chaussée en bordure d'une rue du Centre identifiée à la carte 2.1.2 où la continuité commerciale est exigée |
| Densité minimum | N/A |
| Densité maximum | 9 |
| Hauteur | Max. 80 m |
| Vues protégées | Depuis le mont Royal (l'impact sur les vues est présenté en annexe) : <ul style="list-style-type: none"> – Kondiaronk – Summit Circle Sud – Intersection Cedar/Côte-des-Neiges |

Plan d'urbanisme de Westmount

| | |
|-----------------------------------|--|
| Affectation et composantes | Commercial de voisinage <ul style="list-style-type: none"> – Usage dominant : Commerces de détail et services – Autres usages pouvant être permis par le règlement de zonage : Habitations multifamiliales, bureaux d'affaires, commerces de restauration, soins de santé et services sociaux, parcs et espaces verts, édifices publics et parapublics |
| Densité minimum | 1 |
| Densité maximum | 3 |
| Hauteur | N/A |
| Vues protégées | N/A |



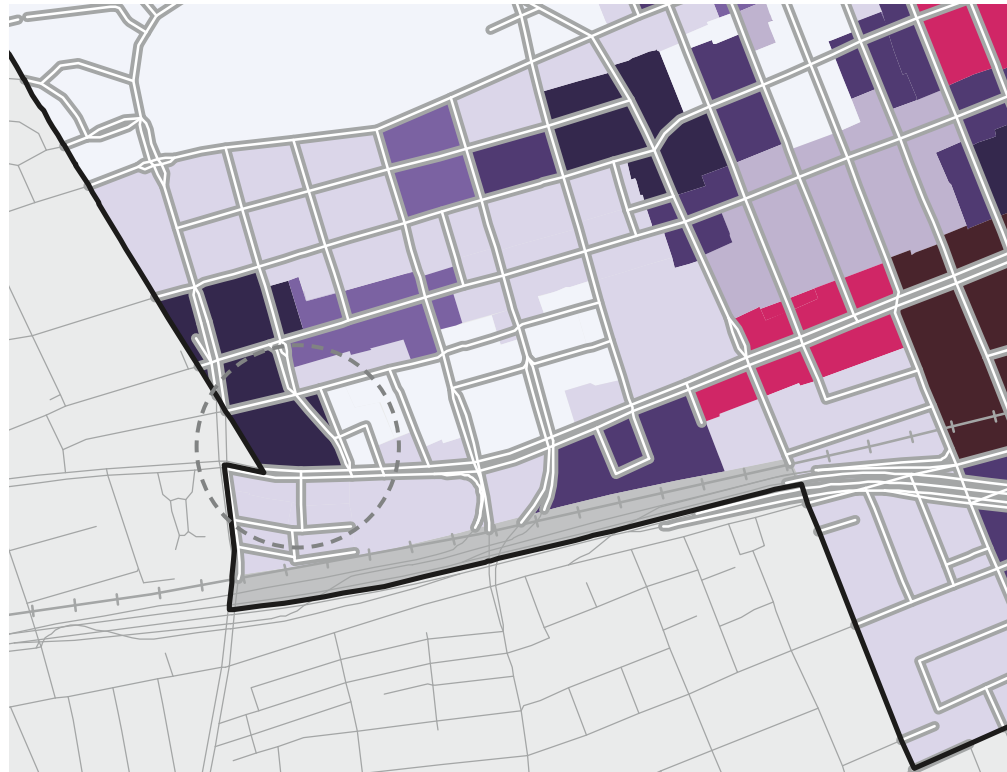
L'AFFECTATION DU SOL – Arrondissement Ville-Marie, PU Montréal

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Secteur résidentiel | Grand équipement institutionnel |
| Secteur mixte | Couvent, monastère ou lieu de culte |
| Limite d'arrondissement | |

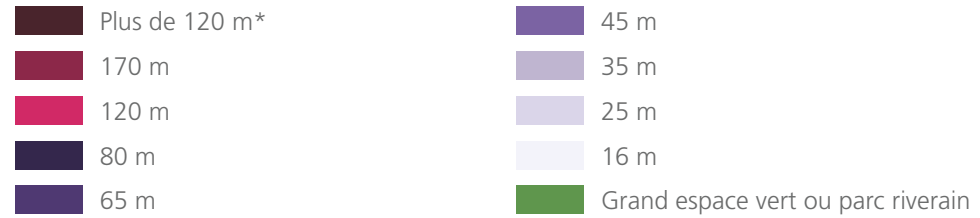


AFFECTATIONS – PU Westmount

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Résidentiel bi ou multifamilial | Grandes institutions |
| Commercial de voisinage | Parc municipal |
| Commercial urbain | Utilitaire |

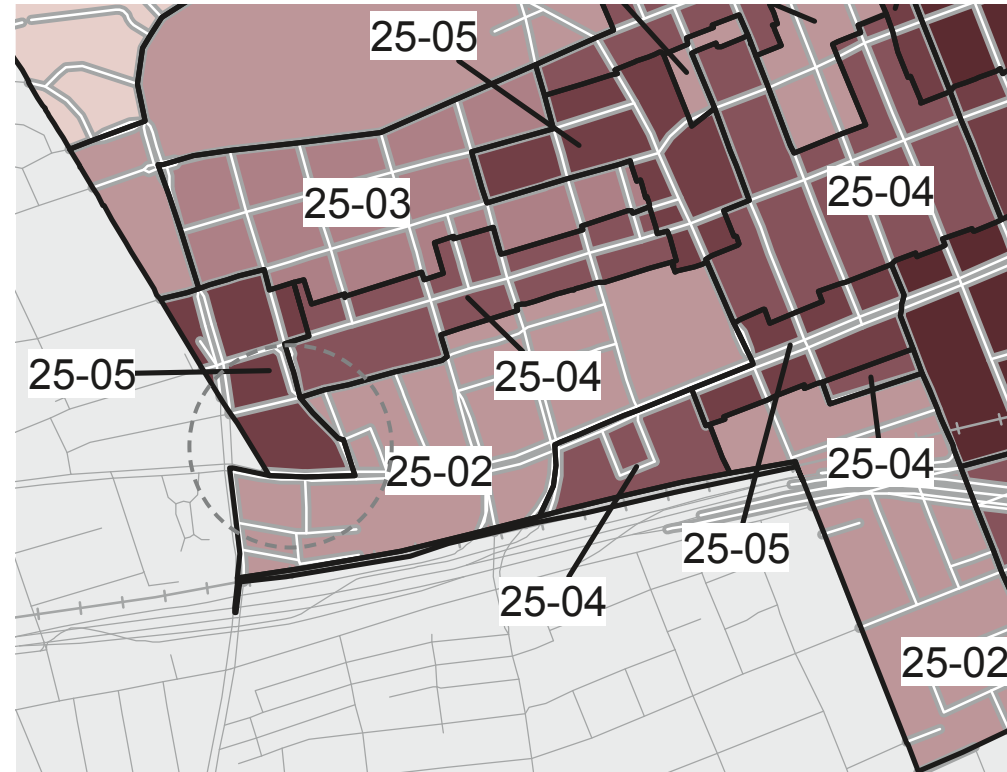


LES LIMITES DE HAUTEUR – Arrondissement Ville-Marie, PU Montréal

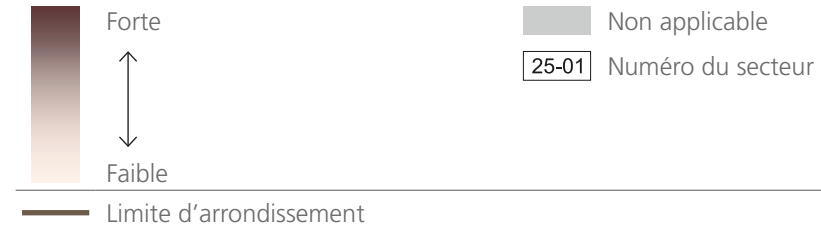


— Limite d'arrondissement

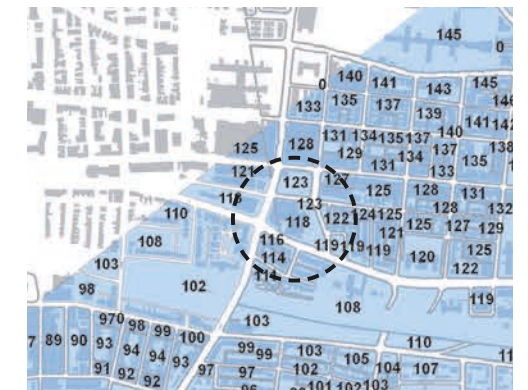
* Aucun immeuble ne peut dépasser la hauteur de sommet du mont Royal, soit 232,5 m au-dessus du niveau de la mer.



LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION – Arrondissement Ville-Marie, PU Montréal



Cotes altimétriques, Montréal



RÈGLEMENTS D'URBANISME

La portion montréalaise du site est comprise en totalité dans la zone 0173, tandis que la portion dans Westmount est située dans la zone C11-24-10. Du côté Ville-Marie, les hauteurs minimales et maximales sont de 11 mètres et de 30 mètres, respectivement, avec une surhauteur maximum à 80 mètres. Dans Westmount, la hauteur maximale est de 9 étages ou de 125 mètres. Le coefficient d'occupation du sol maximal est de 9 dans Ville-Marie et de 4 pour les terrains de 20 000 pi² et moins dans Westmount. Sur le plan des usages, seul l'usage « E.6 – Grandes institutions » est permis à l'heure actuelle sur la portion montréalaise du site. Quant à Westmount, la liste des usages comprend les habitations de tout genre, les commerces, les bureaux et les services communautaires, entre autres.

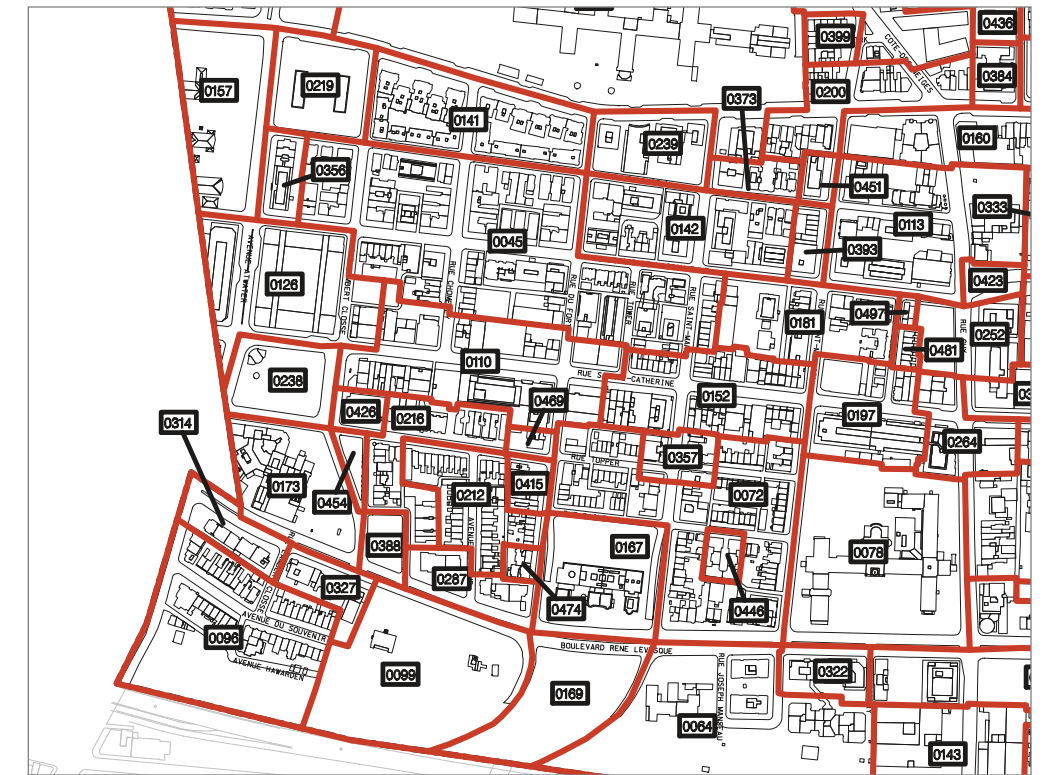
La mise en œuvre du projet de redéveloppement proposé nécessite des modifications au Plan d'urbanisme et au Règlement d'urbanisme 01-282 de l'arrondissement de Ville-Marie. Au niveau du Plan d'urbanisme, le projet est dérogoratoire en ce qui concerne l'affectation du sol et les hauteurs. Toutefois, les orientations du PPU du Quartier des grands jardins révèlent la

nécessité de revoir certaines dispositions du Plan d'urbanisme, notamment l'affectation du sol. Au règlement d'urbanisme, le projet déroge à l'usage ainsi qu'à la hauteur maximale permise.

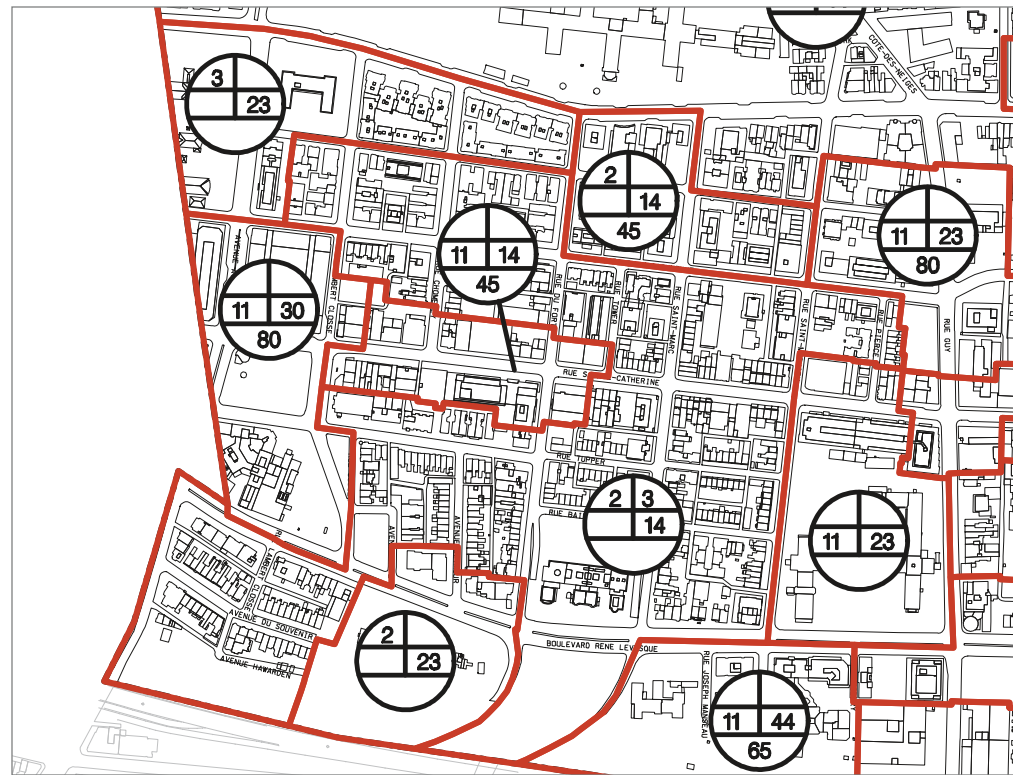
Une démarche d'approbation par règlement en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal vise à évaluer un projet en fonction de son bien-fondé pour l'ensemble de la Ville. Ainsi, les paramètres de développement du projet seront considérés non seulement en fonction du cadre normatif de l'arrondissement, mais également en vertu des orientations du PPU du Quartier des grands jardins et de la vision d'ensemble pour la Ville. La modification du Plan d'urbanisme nécessitera également un dialogue avec la population par le biais d'une consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal. En plus de ces éléments, le développement du site sera assujéti aux objectifs et critères pour les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) de l'arrondissement de Ville-Marie et de la Ville de Westmount.

À noter que des réunions et discussions auront lieu en parallèle avec la Ville de Westmount en fonction de leur processus d'approbation.

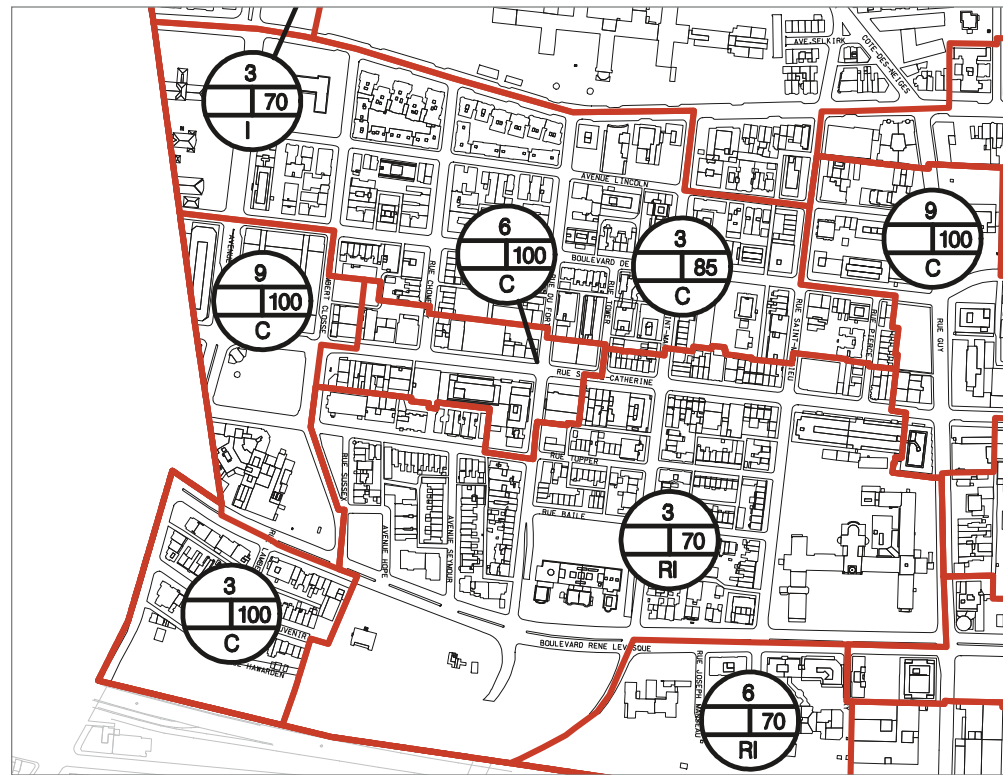
| | Ville-Marie [Règlement d'urbanisme 01-282] [Mise à jour 30 septembre 2015] | Westmount [Règlement 1303 concernant le zonage] [Consulté en ligne le 5 juillet 2016] |
|--------------------------|---|--|
| Zone | 0173 | C11-24-10 |
| Hauteur min. en étages | N/A | N/A |
| Hauteur max. en étages | N/A | 9 |
| Hauteur min. en mètres | 11 m | N/A |
| Hauteur max. en mètres | 30 m | 125 pieds (38,1 m) |
| Surhauteur en mètres | 80 m | N/A |
| Densité max. | 9 | 4 pour premier 20 000 pi ² du terrain, 8 au-delà des premiers 20 000 pi ² |
| Taux d'implantation max. | 100 % | 65 % |
| Mode d'implantation | Contigu | N/A |
| Unité de paysage | Centre-ville [CV] | Secteur IV – Commerce [annexe E] |
| Usages prescrits | E.6 – Grandes institutions | R – Résidences de tout type C.1 – Activités commerciales de type bureaux C.3.5 – Services publics C.3.6 – culture physique C.O –Équipement communautaire [sauf cégep/université et musée] Bâtiment accessoire |
| Cote altimétrique | Vue protégée depuis le mont Royal, intersection Cedar/Côte-des-Neiges | N/A |
| Vues protégées | – Cote altimétrique : 103 m – Altitude du site au-dessus du niveau du fleuve : environ 45 m – Hauteur à partir de laquelle une démonstration d'impact est exigée : environ 58 m | |



Zones, arrondissement de Ville-Marie



Hauteurs et surhauteurs, arrondissement de Ville-Marie



Densités et implantation, arrondissement de Ville-Marie



Usages prescrits, arrondissement de Ville-Marie

3. INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE | 3.1 Analyse conceptuelle

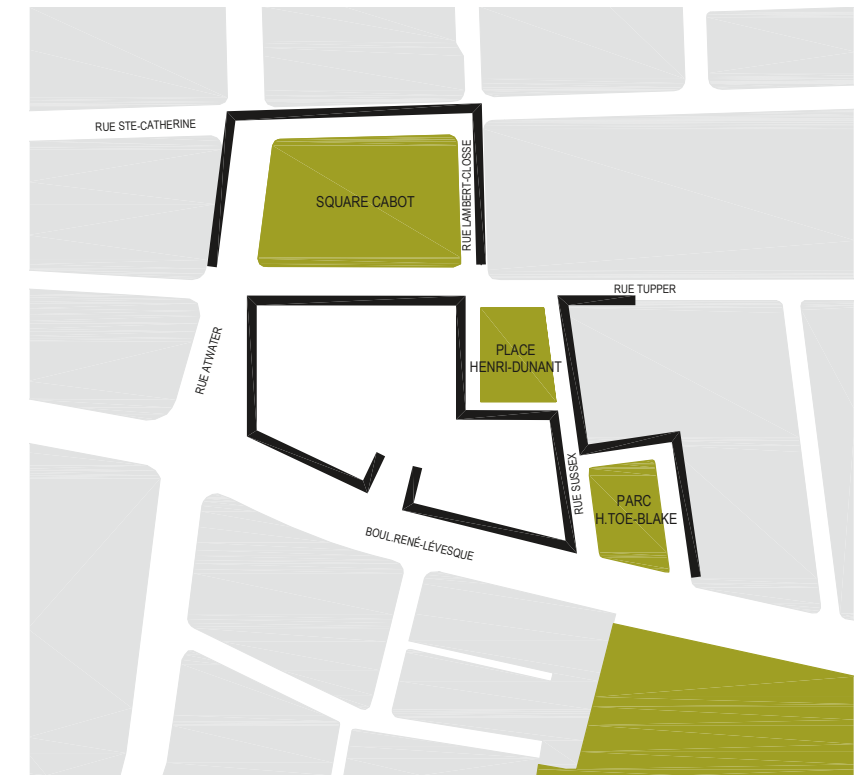
CONCEPTS

Trois typologies de bâtiments se rencontrent : les résidences bourgeoises à l'implantation pavillonnaire, les ensembles institutionnels et les bâtiments de grande hauteur. Chacune de ces typologies apporte ses caractéristiques, visibles dans l'architecture comme dans l'aménagement paysager. D'un point de vue conceptuel, le site, au cœur du quartier, devient un lieu de convergence.



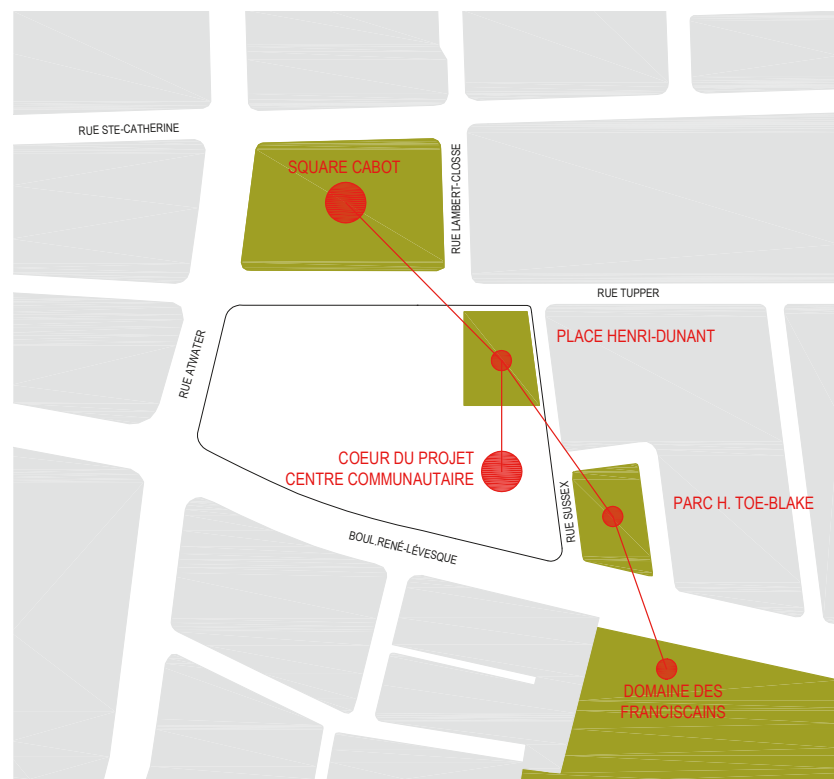
La rencontre de deux trames

Le site est organisé en plan en fonction de la trame orthogonale de la ville et du tracé de l'ancienne avenue Essex qui forme ce qu'on appelle ici la « trame historique ».



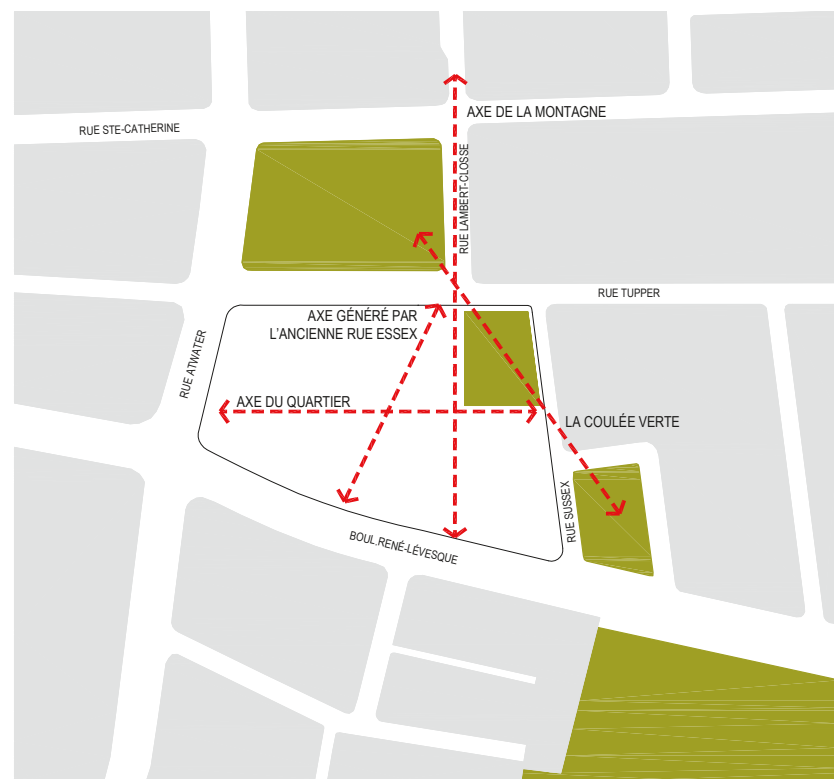
Le cadre bâti et l'espace public

Le nouveau bâti définit clairement les 3 espaces verts que sont le square Cabot, la place Henri-Dunant et le parc Toe-Blake.



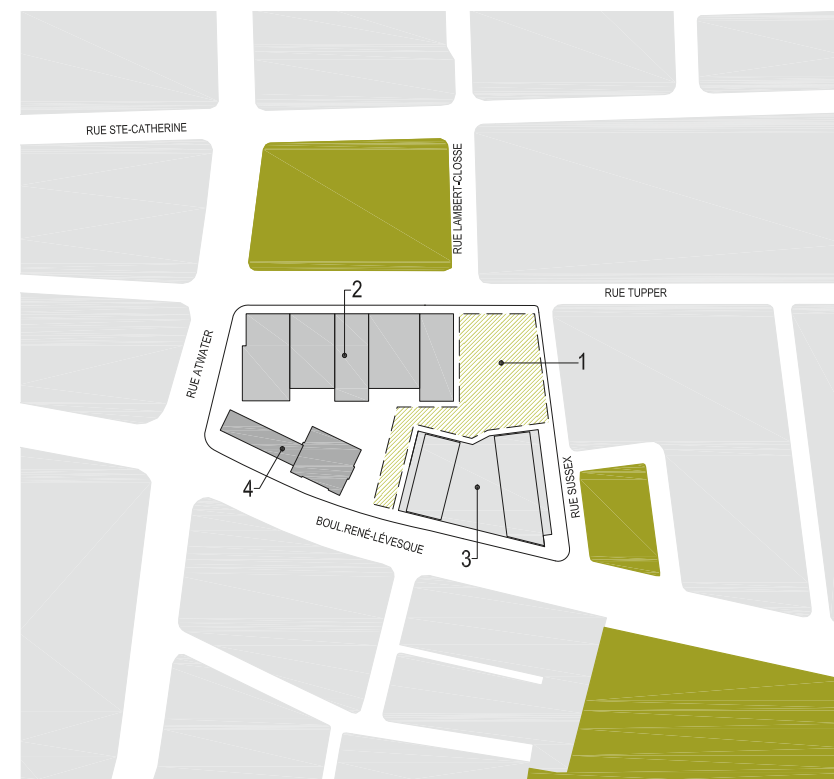
La coulée verte et les points de repère

La participation de ce site à l'ensemble des lieux composant le Quartier des grands jardins est cruciale. Le développement du site doit encourager la mise en circuit des destinations et leur mise en valeur mutuelle, ce qu'on appelle ici la «coulée verte», en référence à l'organisation linéaire des espaces. L'implantation des bâtiments et la proposition d'agrandir la Place Henri-Dunant dans la partie nord-est de site permet la création d'un lien visuel, d'une vue en diagonale, avec le square Cabot, le Parc H. Toe-Blake et le Domaine des Franciscains. Chaque espace vert invite le suivant et on peut ainsi s'imaginer un parcours linéaire que peuvent emprunter les passants.



Les axes structurants

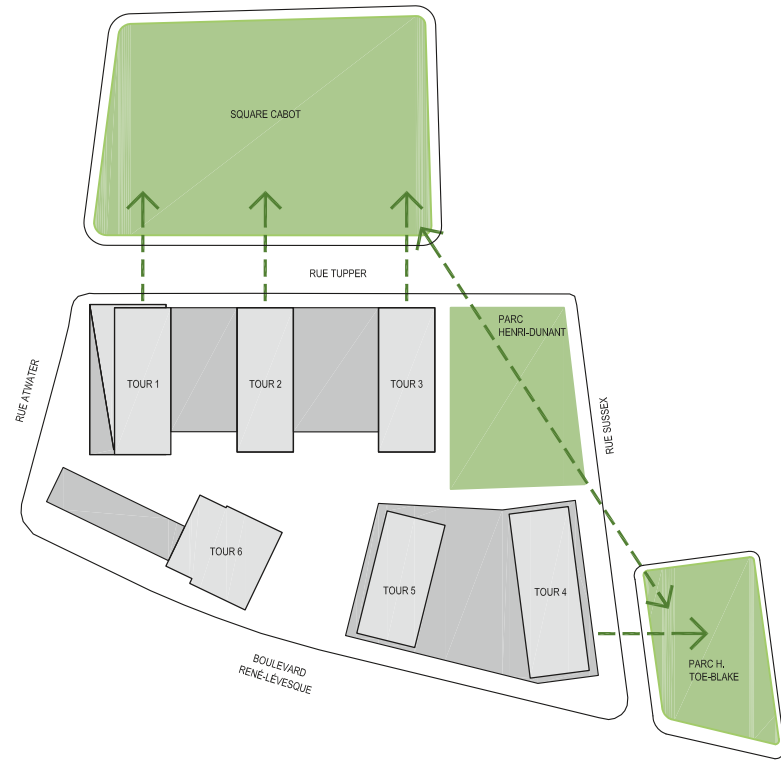
Les axes structurants sont les suivants : La diagonale résultant de la coulée verte; l'axe nord-sud qui relie le site à la trame orthogonale au nord; l'angle de l'ancienne rue Essex qui génère une ouverture sur le site et un lien visuel vers la montagne; l'axe central, lien interne entre le quartier et le cœur du projet.



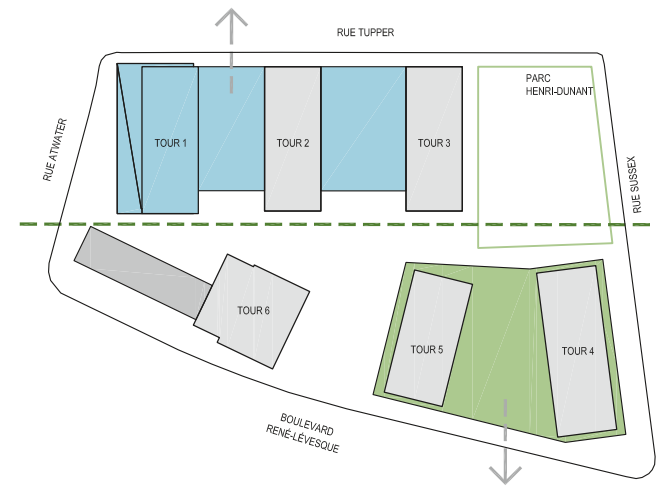
Les zones de développement

Le projet comprend trois zones de développement (#2, 3 et 4) reliées entre elles par un grand secteur central (#1), parc, espaces verts et espaces communs. La zone 2 assure l'encadrement du square Cabot, la zone 3 permet de profiter des perspectives du boulevard René-Lévesque et la zone 4 s'établit comme porte d'entrée au centre-ville.

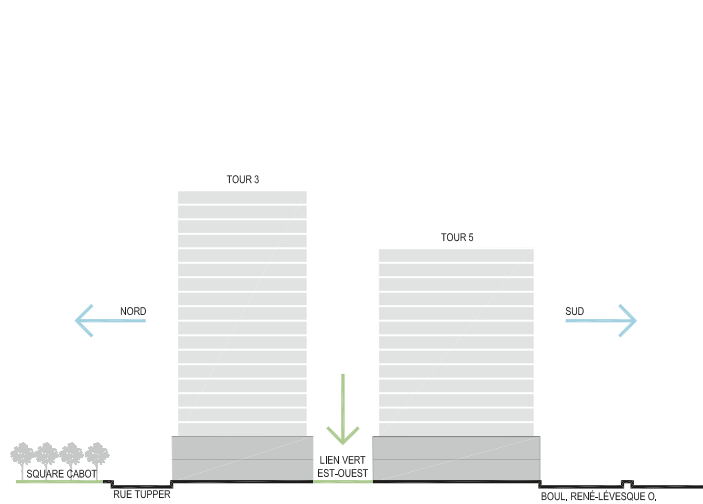
CONCEPTS



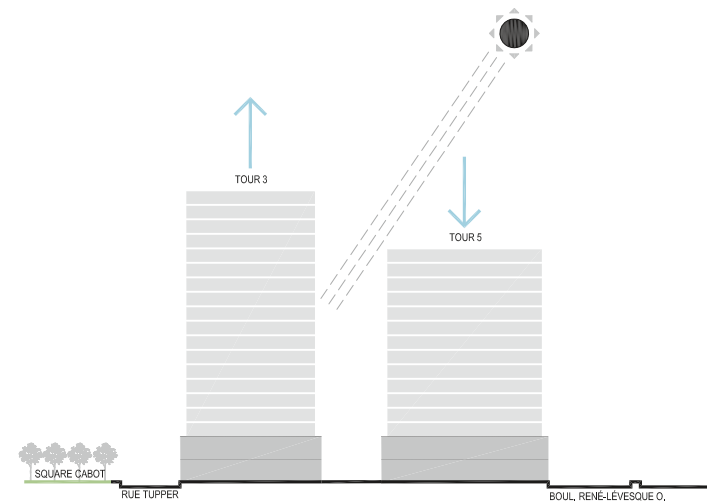
1. Relations avec les espaces publics.



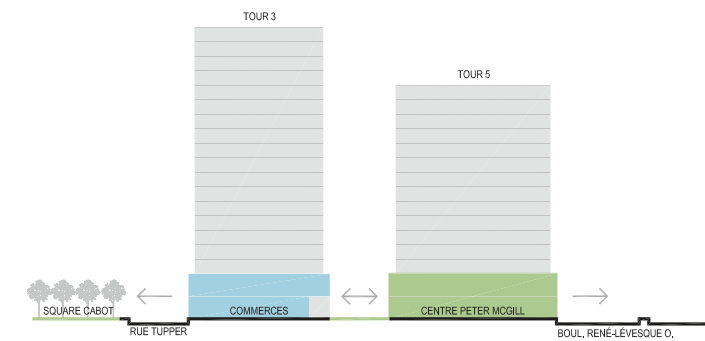
2. Création de 2 pôles distincts en lien avec les 2 axes urbains est et ouest, la rue Tupper et le boul. René-Lévesque.



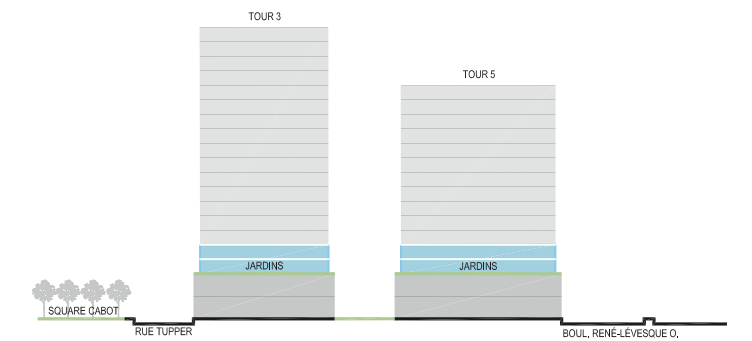
3. Création d'un lien vert est-ouest au cœur du projet.



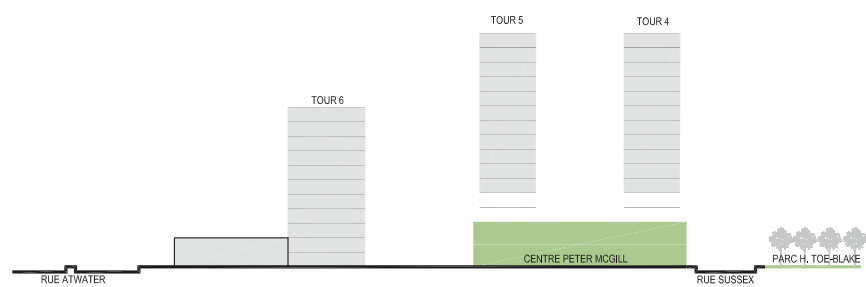
4. Répartition de la densité en fonction d'un ensoleillement optimal.



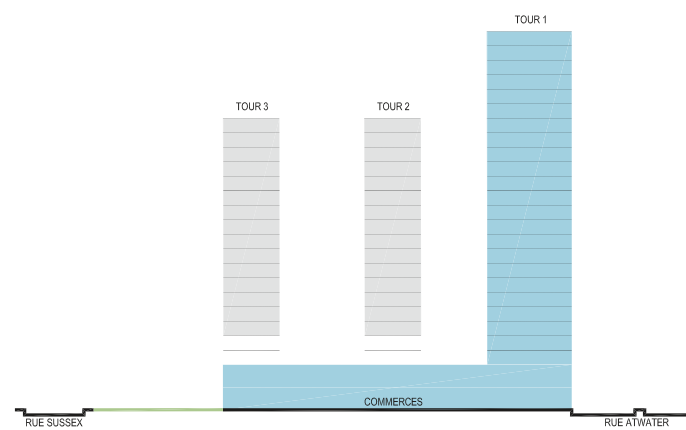
5. Favoriser la transparence des basiliaires.



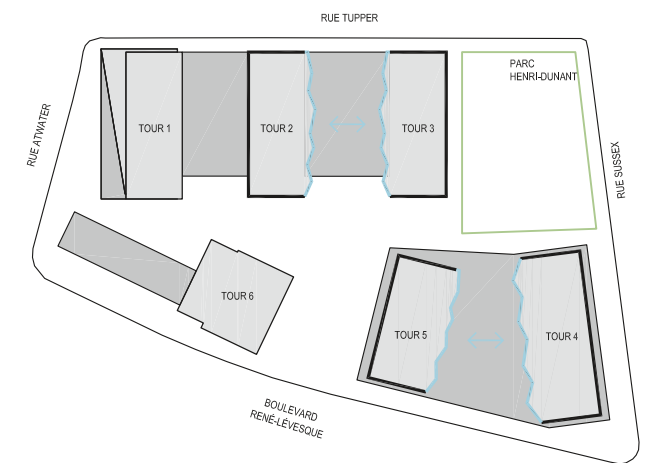
6. Intégration de jardins privés sur les basiliaires.



7. Les tours se déposent sur le basilaire, le Centre Peter-McGill. Ce dernier, par son traitement architectural, devient un élément phare dans le contexte urbain.



8. Les tours se déposent sur le basilaire commercial et la tour à bureau/hôtel devient un élément signalétique fort qui se démarque par son traitement architectural et crée une continuité avec le basilaire commercial.



9. Les tours sont regroupées par paires. L'enveloppe extérieure est constituée d'un écran de maçonnerie à l'intérieur duquel se font écho des façades animées de balcons à profils variés.

3. INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE | 3.2 Description générale du projet

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Afin de permettre l'aménagement du parc Henri-Dunant, le projet modifie la trame urbaine existante au pourtour du site. Ainsi, une partie de la rue Lambert-Closse disparaît pour permettre l'aménagement du parc. La rue du Sussex est quant à elle reconfigurée à double sens pour limiter l'impact de cette fermeture sur la circulation locale.

Le projet de redéveloppement se divise en trois sections (nord-ouest, est et sud-ouest) comprenant un total de 6 tours reliées entre elles par un stationnement souterrain.

SECTION NORD-OUEST

La section nord-ouest est localisée en face du square Cabot à l'intersection des rues Atwater et Tupper, à l'emplacement actuel de l'île D. Cette section présente un basilaire commercial de deux étages supportant trois tours (tours 1, 2 et 3). La tour 1 accueillera des bureaux et un hôtel de plus ou moins 250 chambres. Les tours 2 et 3 accueilleront des condos.

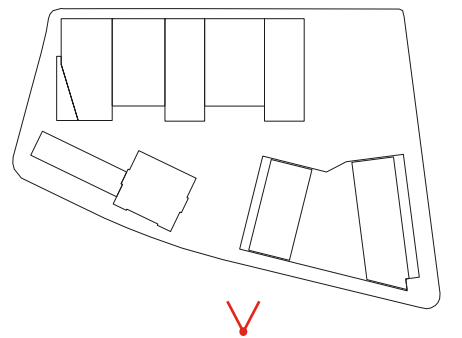
SECTION EST

La section est du projet longe le site du nord au sud le long de la rue du Sussex. Le futur parc Henri-Dunant occupera la portion nord de cette section tandis que le futur centre Peter-McGill et deux tours résidentielles (tours 4 et 5) occuperont la portion sud. Tout comme pour la section nord-ouest, les tours 4 et 5 accueilleront des appartements en location. Le centre Peter-McGill occupera l'ensemble du basilaire de deux étages de cette portion du projet.

SECTION SUD-OUEST

La section sud-ouest est localisée à l'intersection de la rue Atwater et du boulevard René-Lévesque. Les logements sociaux-communautaires occuperont la tour 6 et la première résidence des infirmières (île F) sera restaurée et intégrée au projet. Cette ancienne résidence accueillera des fonctions commerciales de type bureau.





MODIFICATIONS AUX LIMITES

Pour assurer le développement optimal de la propriété, le projet prévoit des modifications aux limites de propriété actuelles.

PARC HENRI-DUNANT

Ainsi, tel que présenté dans le PPU Quartier des grands jardins, la portion de la rue Lambert-Closse située au sud de la rue Tupper est condamnée afin de permettre l'agrandissement et l'aménagement du Parc Henri-Dunant à même le projet. Le parc sera en partie localisé à l'intérieur de la propriété privée. Une servitude en faveur de la Ville pour la portion privée sera octroyée afin de protéger l'usage parc à cet endroit.

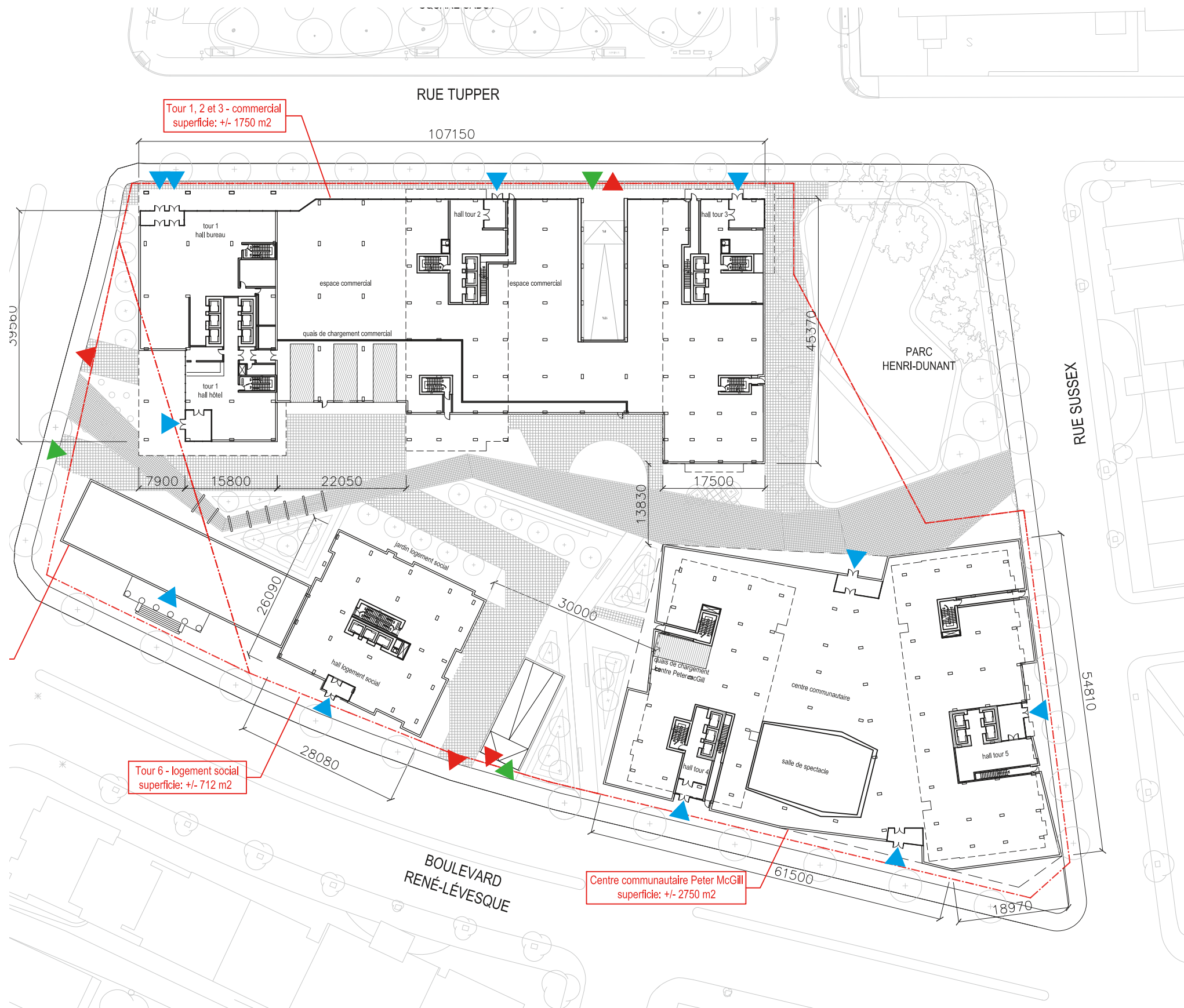
RUE DU SUSSEX

Pour maintenir la circulation au pourtour du site, la configuration de la rue du Sussex est modifiée afin de maintenir une circulation à double sens entre le boulevard René-Lévesque et la rue Tupper tout en offrant des espaces de stationnement sur rue de chaque côté. Toutefois, au niveau du centre Peter-McGill, entre l'avenue Hope et le boulevard René-Lévesque, un espace est réservé afin d'agir comme débarcadère au centre communautaire et permettre aux autobus de la STM de rejoindre l'arrêt situé au coin sud-ouest de la rue. Le trottoir proposé du côté ouest de la rue du Sussex a une largeur de 2 mètres.

LIMITES DU TERRAIN À DÉVELOPPER

Les limites du lot actuel (lot 1 064 513) suivent le tracé de la rue Lambert-Closse. Considérant l'agrandissement et l'aménagement du Parc Henri-Dunant ainsi que la construction du centre Peter-McGill, le projet prévoit l'agrandissement par acquisition des limites de terrains. Ainsi, trois sections (parties A, B et C) de l'actuel rue Lambert-Closse seraient acquises par le promoteur et intégrées au terrain développable.





ACCÈS ET CIRCULATION

Le stationnement souterrain sera accessible via le boulevard René-Lévesque et la rue Tupper. Les aires de chargement et de déchargement se trouvant au niveau du sol, les camions de livraison entreront via l'avenue Atwater et sortiront sur le boulevard René-Lévesque entre la tour de logements sociaux-communautaires (tour 6) et l'entrée sud au stationnement souterrain. Toutes les manœuvres se feraient à l'intérieur des limites du terrain au cœur du développement.

Sur la rue du Sussex, tel que précisé précédemment, un espace suffisant afin d'accueillir les autobus et taxis est laissé devant le centre Peter-McGill entre l'avenue Hope et le boulevard René-Lévesque.

Enfin, un débarcadère sera présent le long de l'avenue Atwater afin de desservir l'entrée principale de l'hôtel localisé dans la tour 1. L'entrée à ce débarcadère sera partagée avec celle des aires de livraison. Des plans des manœuvres camion sont présentés en annexe.

Une étude d'impact sur la circulation a été réalisée par la firme d'ingénierie Beaudoin Hurens. Cette étude arrive à la conclusion que, lorsqu'il était en opération, l'hôpital générerait plus de déplacements sur le réseau routier que la situation actuelle, et que le projet de redéveloppement devrait présenter « des conditions de circulation comparables à la situation actuelle [...]. Le projet n'aura donc pratiquement pas d'impacts sur les déplacements. »*

ACCÈS

- ▶ Entrée principale de bâtiment
- ▶ Entrée véhicules
- ▶ Sortie véhicules

* Beaudoin Hurens. Redéveloppement de l'hôpital de Montréal pour enfants. Étude d'impact sur la circulation (dossier : P9103-07). 13 juillet 2016, p.12.

3. INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE | 3.3 Contribution du projet à l'évolution du secteur

CONTRIBUTION DU PROJET

Le projet de redéveloppement s'inscrit dans un ensemble plus global de revitalisation du Quartier des grands jardins entamée il y a quelques années avec l'adoption du PPU et dont les plus récents efforts ont permis de réaménager le square Cabot. Outre le réaménagement du domaine public, quelques projets immobiliers de qualité (S sur le Square, Le Séville, le Domaine des Franciscains, O'Nessy, etc.) se sont implantés ou s'implanteront prochainement, participant ainsi à la redynamisation de ce secteur du centre-ville. Tout comme le projet S sur le Square, le projet de redéveloppement du site de l'HME a comme objectif de profiter de la présence du square Cabot renouvelé afin de proposer un cadre bâti plus transparent offrant un meilleur dialogue entre les domaines privé et public.

De plus, le projet vise un développement plus global s'alignant sur une mixité non seulement économique, mais aussi sociale. Afin de s'harmoniser à son environnement, en continuité avec la structure urbaine et sociale montréalaise, le projet intègre un volet communautaire d'envergure incluant notamment la construction du centre Peter-McGill et une contribution significative à l'aménagement du parc Henri-Dunant; deux éléments qui bénéficieront directement à l'ensemble de la population du quartier. Positionnés dans le prolongement de la coulée verte du square Cabot, ces éléments permettront de créer un grand ensemble public assurant la consolidation du Square et ses abords en tant que cœur culturel et social de ce secteur de la Ville de Montréal. C'est ainsi que, par son programme de développement mixte, le projet prendra une part active dans la relance économique de la rue Ste-Catherine. Il participera aussi à renforcer et confirmer le rôle unificateur de cet important espace public et pôle d'activités montréalais qu'est le secteur du square Cabot.

La réalisation de ce projet d'envergure nécessitera le remplacement de l'ensemble des bâtiments du site à l'exception de la première résidence des infirmières (aile F). Considérant les caractéristiques des autres bâtiments existants (structure, dimensions, implantation, etc.), les normes de construction actuelles et la viabilité économique du projet de remplacement, la conservation de ceux-ci nécessiterait des modifications considérables à leur configuration défigurant leur aspect et du même coup l'essence originelle de leur conception en plus d'empêcher de créer un véritable dialogue ouvert entre le projet et le square Cabot. L'intégration de plusieurs composantes communautaires (logement social, parc et centre communautaire) oblige une optimisation architecturale et économique du projet qui requière la construction de nouveaux bâtiments.

Localisée à l'intersection de la rue Atwater et du boulevard René-Lévesque, la première résidence des infirmières, dues à ses caractéristiques historiques, sera restaurée et intégrée au projet. La conception du projet a d'ailleurs tenu compte de la position stratégique de ce bâtiment à l'entrée du centre-ville de Montréal.

En somme, les qualités exceptionnelles du projet de remplacement se distinguent non seulement par la proposition architecturale, mais aussi par l'apport culturel et social bénéfique qu'il aura sur l'ensemble du secteur du square Cabot et du Quartier des grands jardins.

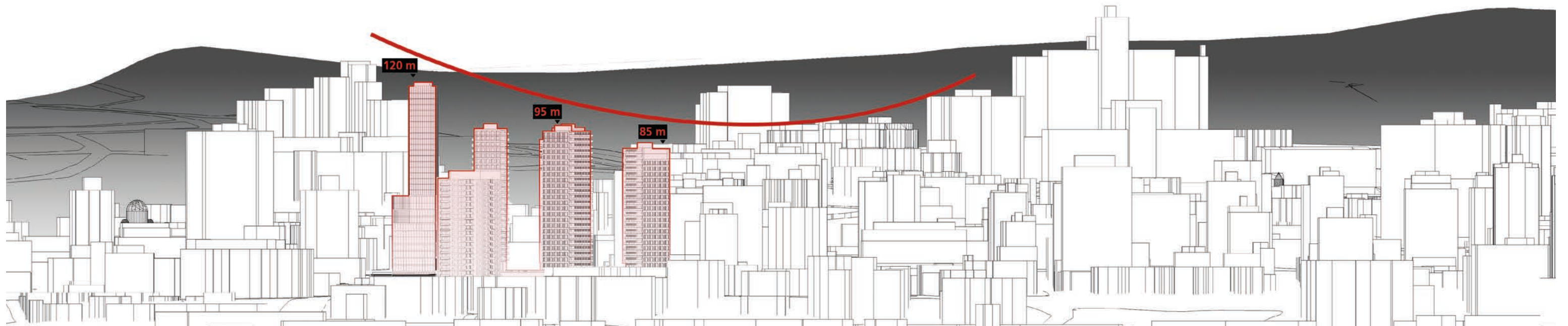


3. INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE | 3.4 Profil des hauteurs

HAUTEUR

Un regroupement significatif de bâtiments de grande hauteur s'articule autour du métro Atwater. On note, entre autres, l'exceptionnel ensemble immobilier du Westmount Square composé de trois tours recouvrant un basilaire [83 m, c.1967], le complexe d'affaires multifonctionnel Alexis-Nihon aussi composé de trois tours et d'un basilaire [c.1967], ainsi que quelques tours à condominiums qui se sont depuis greffées au noyau d'origine. Ce regroupement de bâtiments se situe légèrement à l'écart de ce qui forme le centre-ville, créant ainsi un creux dans le paysage urbain entre les axes des rues Atwater et Guy. Un phénomène similaire se produit d'ailleurs à l'est du centre-ville entre les axes des rues St-Urbain et Berri.

La proposition de développement sur le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants renforce l'idée du regroupement de bâtiments de grande hauteur à l'ouest du centre-ville autour de la station Atwater. Les hauteurs des tours sur le site suivent le profil établi pour la silhouette de Montréal.



3. INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE | 3.5 Programmation

PROJET IMMOBILIER MIXTE

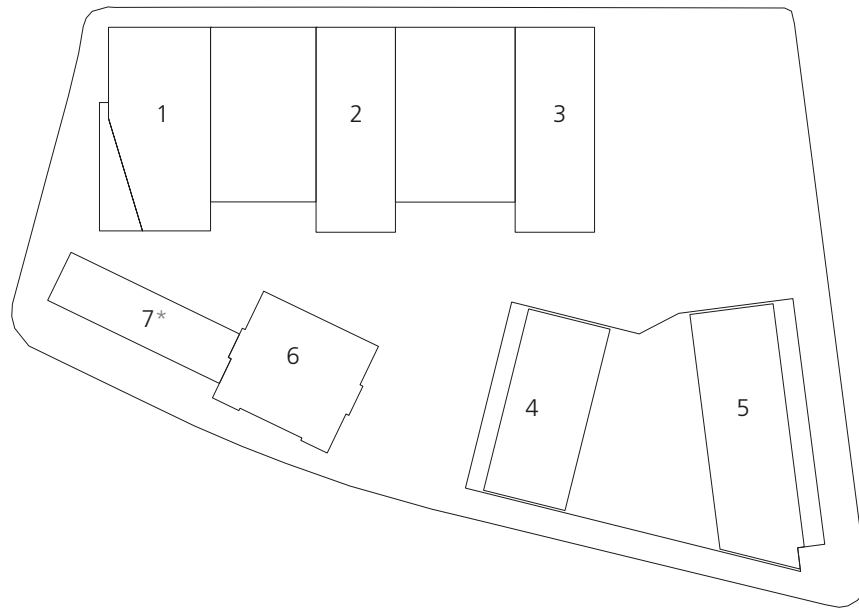
En plus de la composante communautaire, le projet accueillera un hôtel, des commerces, des espaces à bureaux, des condos et des appartements en location. Cette mixité économique, culturelle et sociale contribuera à la vie urbaine du secteur du square Cabot.

Les tours 1, 2 et 3 seront implantées au-dessus d'un basilaire commercial de 2 étages. La tour 1 aura une hauteur de 32 étages (120 mètres) et accueillera des bureaux et un hôtel tandis que les tours 2 et 3 auront une hauteur de 27 étages (95 mètres) et accueilleront des condos.

Les tours 4 et 5 seront implantées au-dessus du centre Peter-McGill. Ce centre occupera les deux premiers étages du bâtiment. Le tour 4 aura une hauteur de 28 étages (95 mètres) et la tour 5 aura une hauteur de 24 étages (85 mètres). Ces deux tours accueilleront des appartements en location.

La tour 6 sera implantée le long du boulevard René-Lévesque tout juste à l'ouest de la première résidence des infirmières. Cette tour aura une hauteur de 20 étages (65 mètres) et accueillera les logements sociaux-communautaires.

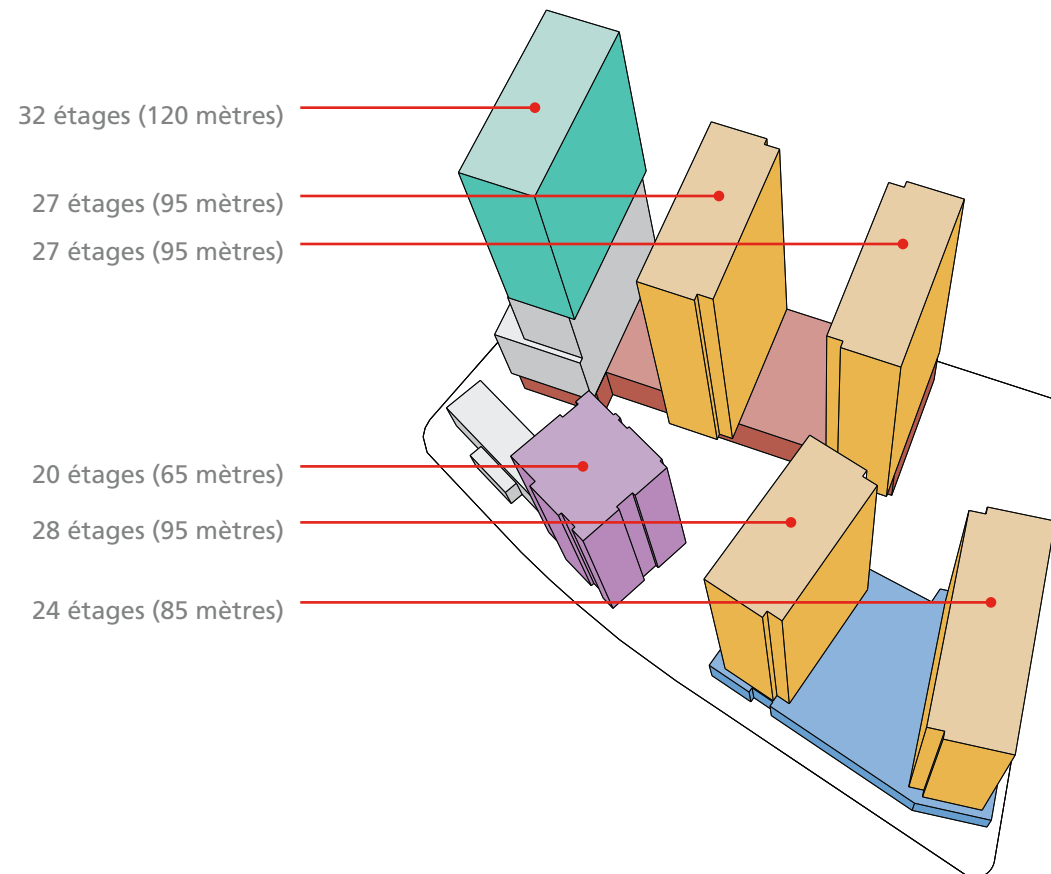
Enfin, la première résidence des infirmières sera restaurée afin d'accueillir des espaces à bureaux et/ou commerciaux.

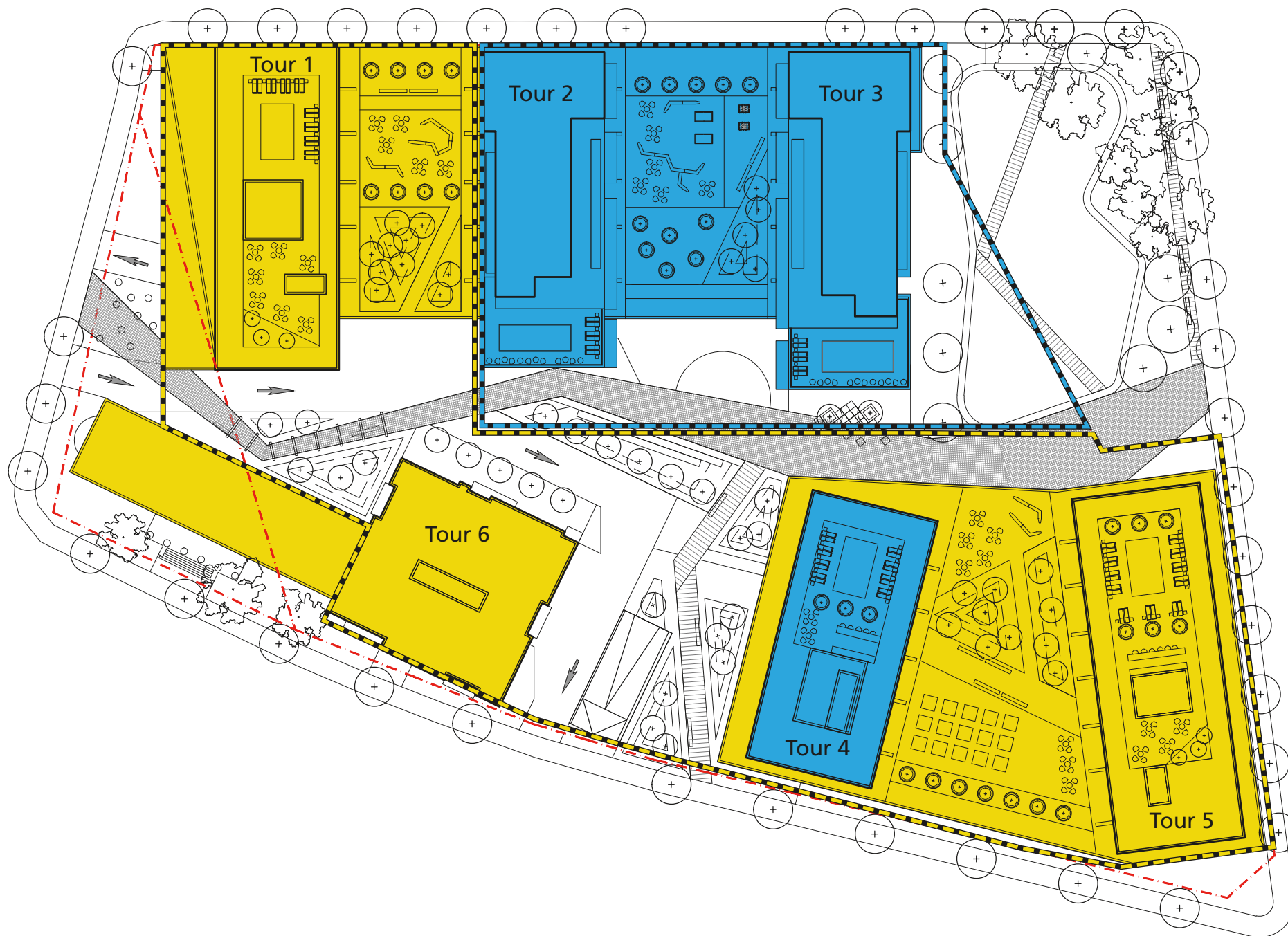


* Première résidence des infirmières

| Tour | Commerces | Habitation | Bureau | Hôtel | Social | Communautaire | Unités |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------|
| 1 | 2 614 m ² | – | 12 916 m ² | 14 904 m ² | – | – | – |
| 2 | 2 019 m ² | 18 260 m ² | – | – | – | – | 326 |
| 3 | 2 277 m ² | 19 865 m ² | – | – | – | – | 326 |
| 4 | – | 18 459 m ² | – | – | – | 5 500 m ² | 275 |
| 5 | – | 20 239 m ² | – | – | – | – | 324 |
| 6 | – | – | – | – | 14 240 m ² | – | n.d. |
| 7 | – | – | 1 485 m ² | – | – | – | – |
| Total | 6 910 m² | 76 823 m² | 14 401 m² | 14 904 m² | 14 680 m² | 5 500 m² | 1 251 |

Note: Statistiques projetées. Voir en annexe le tableau complet et détaillé des statistiques projetées





PHASAGE DES TRAVAUX

La première phase des travaux comprend la construction des tours 1 et 5, du centre Peter-McGill, de la tour de logement sociaux-communautaires (tour 6) ainsi que la réfection de la première résidence des infirmières. La majeure partie du stationnement souterrain sera construite en phase 1. Les travaux de démolition seront complétées préalablement à la phase 1.

La phase 2 inclut la construction des tours 2 et 3, de leur basilaire commercial et de leur stationnement ainsi que les travaux liés à la tour 4.

Les travaux requis pour la fermeture de la rue Lambert-Closse et l'élargissement de la rue Sussex devront être prévus par la Ville de Montréal en phase 1. Une coordination serrée est requise entre la Ville et le promoteur afin d'assurer le respect de l'échéancier.

Enfin, les travaux d'aménagement paysager suivront la construction de l'ensemble des bâtiments.

PHASAGE

- Phase 1 – 12 mois suivant le zonage
- Phase 1 – Stationnement
- Phase 2 – 24 mois suivant le zonage
- Phase 2 – Stationnement

CONTRIBUTION DU PROJET AU SECTEUR PETER-McGILL

Le projet laisse une place importante aux composantes communautaires avec la construction du centre Peter-McGill, l'aménagement du parc Henri-Dunant et l'intégration in-situ de logements sociaux.

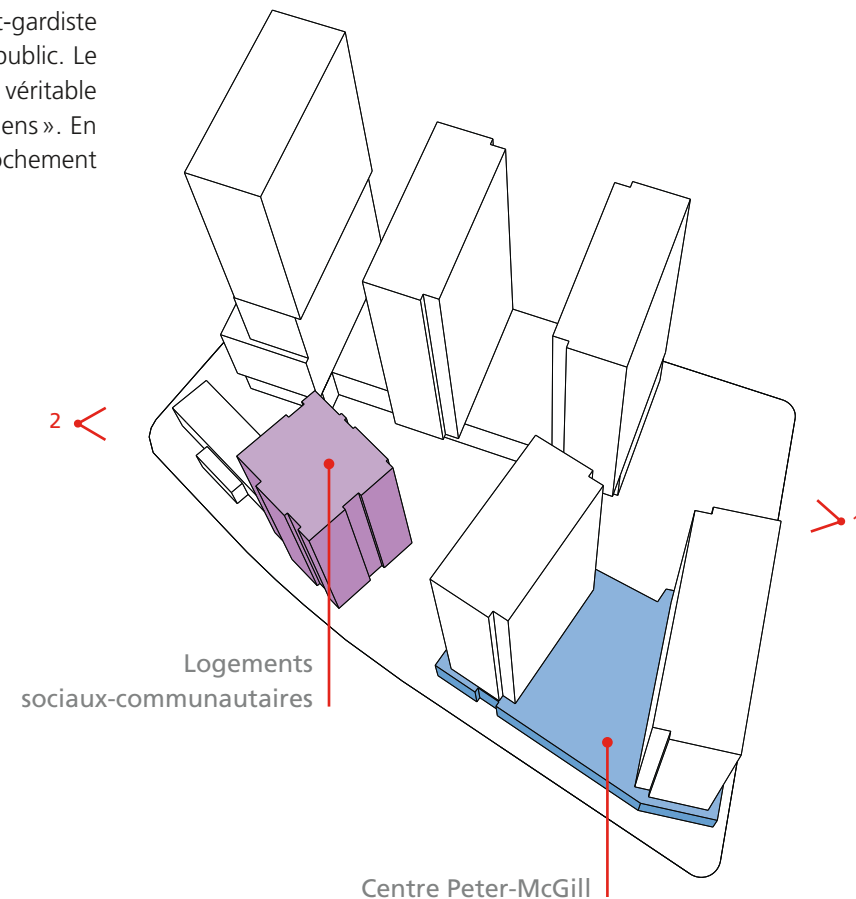
CENTRE PETER-McGILL

Tel que précisé précédemment, le centre Peter-McGill sera localisé à l'intersection de la rue du Sussex et du boulevard René-Lévesque (section sud-est du site) en face du parc Henri-Dunant. D'une superficie approximative de 5 500 mètres carrés, ce centre accueillera notamment une salle de spectacle multifonctionnelle, une bibliothèque, des salles polyvalentes pour l'organisation d'activités culturelles et physiques, une grande salle communautaire, un kiosque d'information, etc.

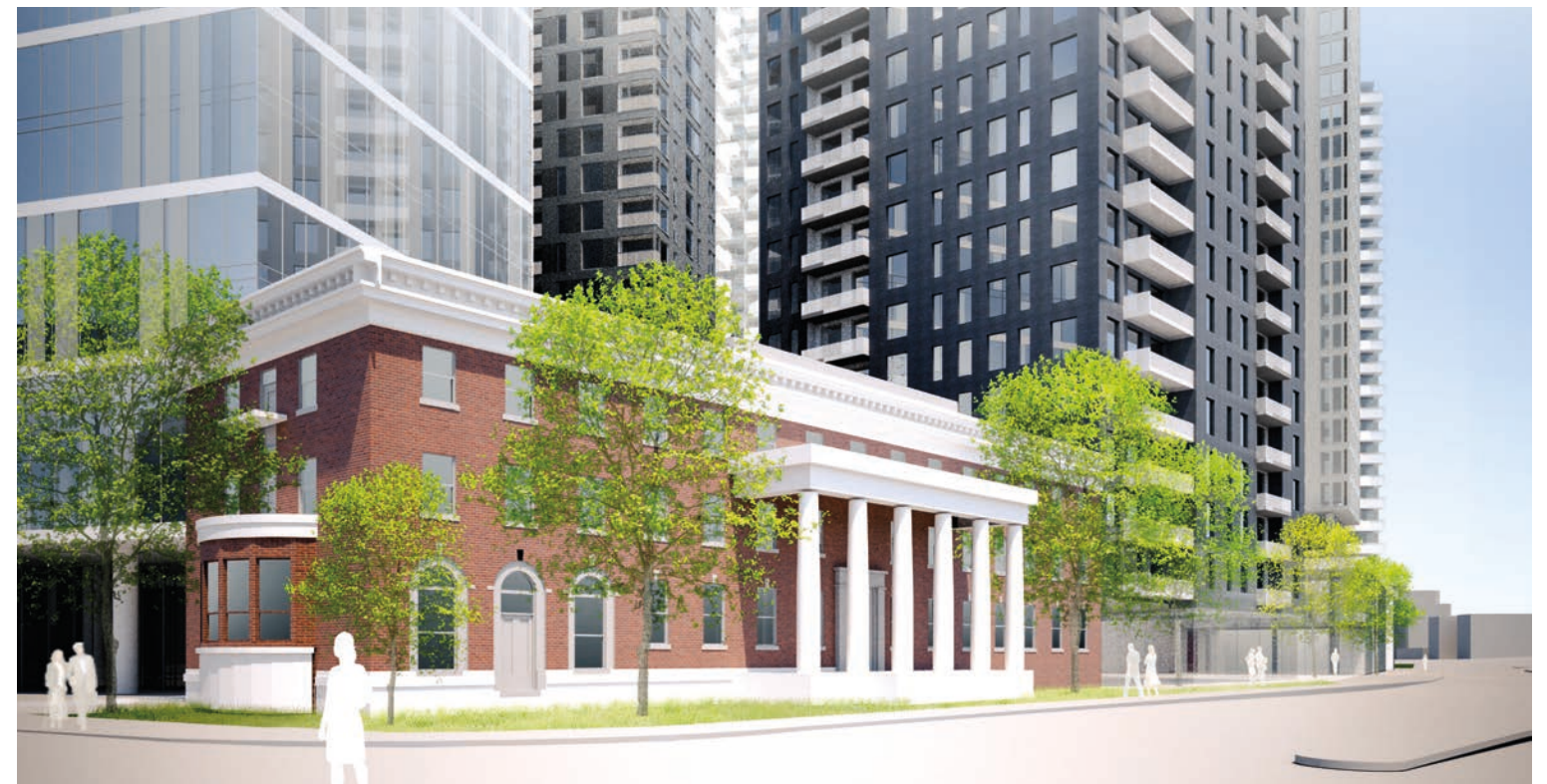
Le centre occupera le basilaire de deux étages des tours 4 et 5 et sa configuration prévoit une entrée sur le parc Henri-Durant et une entrée sur le boulevard René-Lévesque. Cela permettra une fluidité de mouvement entre le square Cabot, le parc Henri-Dunant et le boulevard René-Lévesque. La conception du centre Peter-McGill s'est faite en collaboration avec la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social de l'arrondissement et inclut l'ensemble de leurs besoins pour la création d'un centre avant-gardiste au cœur de la communauté en lien étroit avec le domaine public. Le projet architectural permet de faire du centre Peter-McGill un véritable « lieu de rencontre, de médiation sociale et de création de liens ». En bref, d'en faire un véritable milieu de vie permettant un rapprochement entre les arts, la culture et la communauté.

LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

En respect de la stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal, le projet prévoit la construction d'une tour à logements sociaux-communautaires de 14 240 m² à même le site, soit 15 % de la superficie totale résidentielle du projet. Cette tour (numéro 6) sera localisée dans la section sud-ouest. En plus des logements sociaux-communautaires, le projet accueillera 15 % de logements abordables privés. Il est important de noter que l'intégration in situ des logements sociaux-communautaires, considérant l'envergure du projet, consiste en une première pour la Ville de Montréal en termes de hauteur et de nombre d'unités (plus de 150), et respecte la principale orientation de la stratégie d'inclusion qui est de favoriser l'intégration de logements sociaux-communautaires sur site.



1



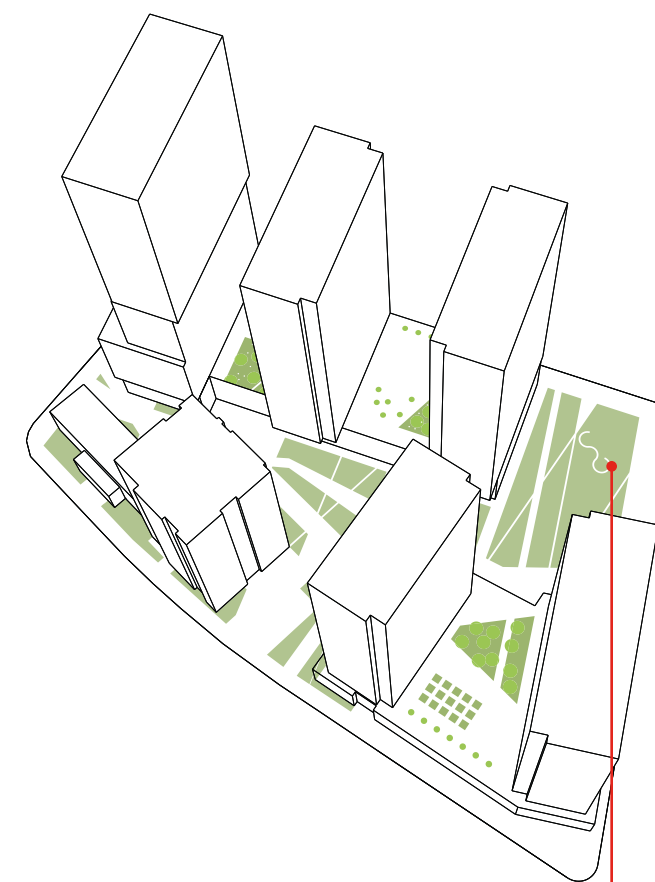
2



CONTRIBUTION DU PROJET AU SECTEUR PETER-McGILL

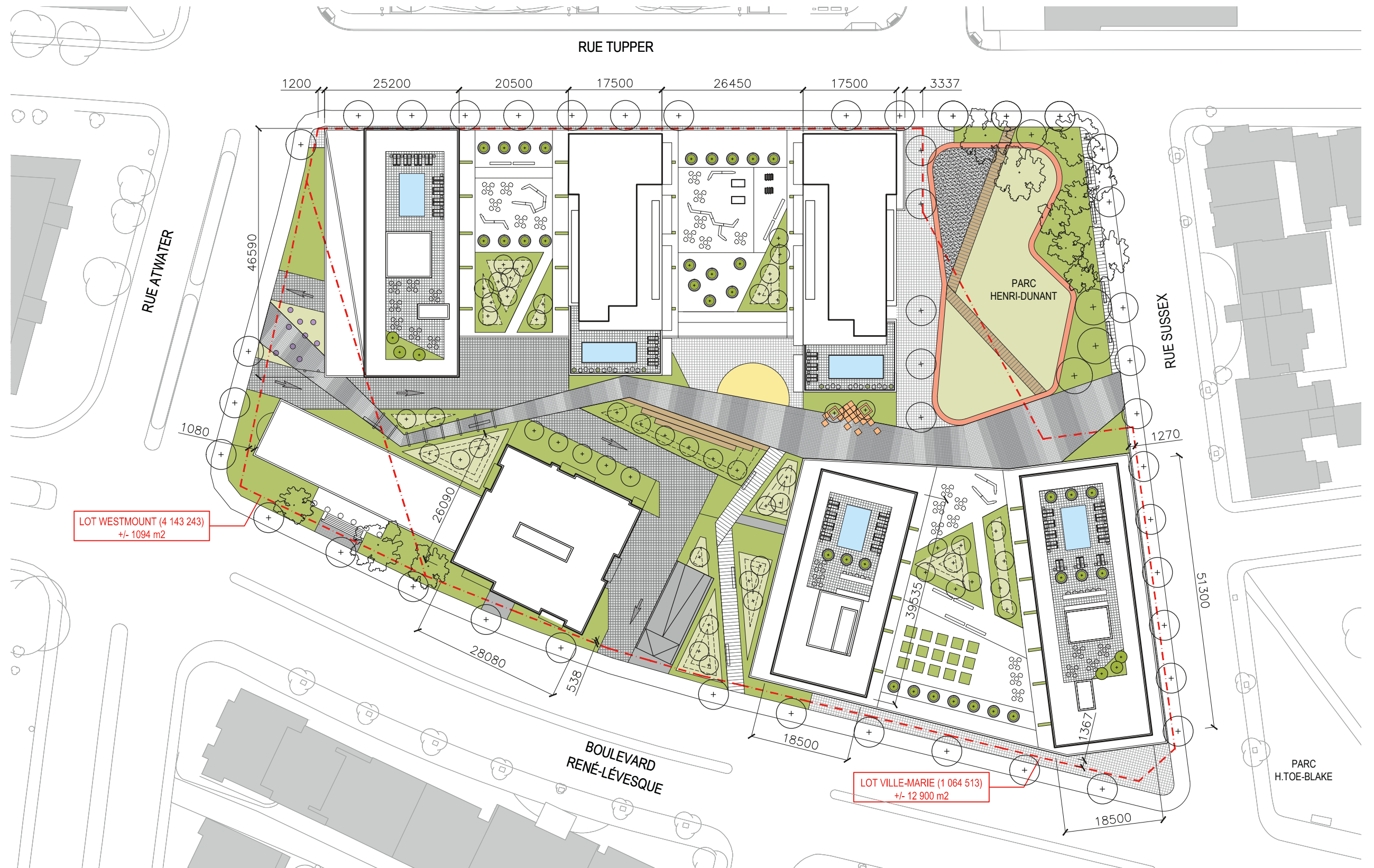
PARC HENRI-DUNANT

S'inscrivant dans la coulée verte du square Cabot et suivant les orientations et objectifs du PPU, le projet intègre l'aménagement du parc Henri-Dunant en lien avec le square Cabot et le centre Peter-McGill. En effet, la conception du parc lui permettra d'agir comme parvis au centre Peter-McGill, offrant un espace pour l'organisation d'événements culturels en lien avec les activités du centre.



Parc Henri-Dunant

3. INTÉGRATION URBAINE ET ARCHITECTURE | 3.6 Parti architectural



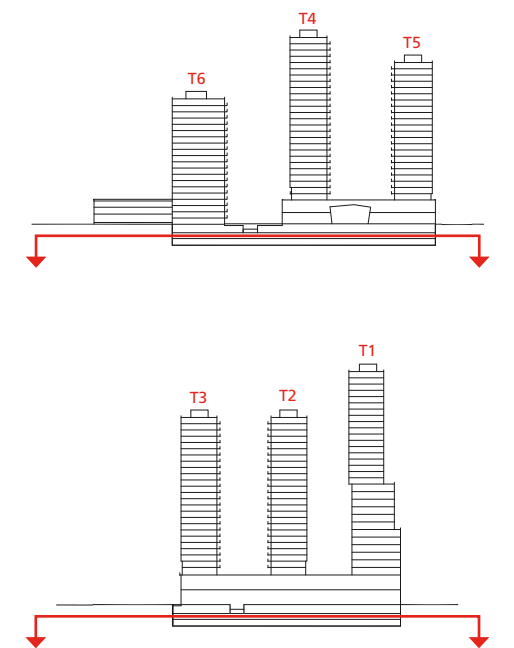
Échelle 1:750
 0 5 10 25m

Plan d'implantation



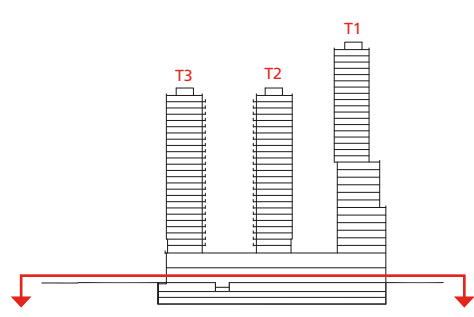
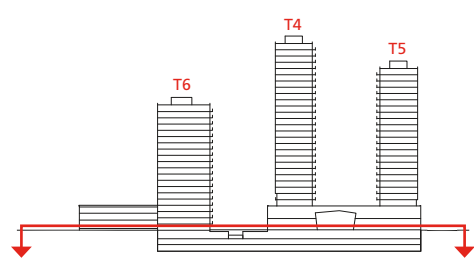
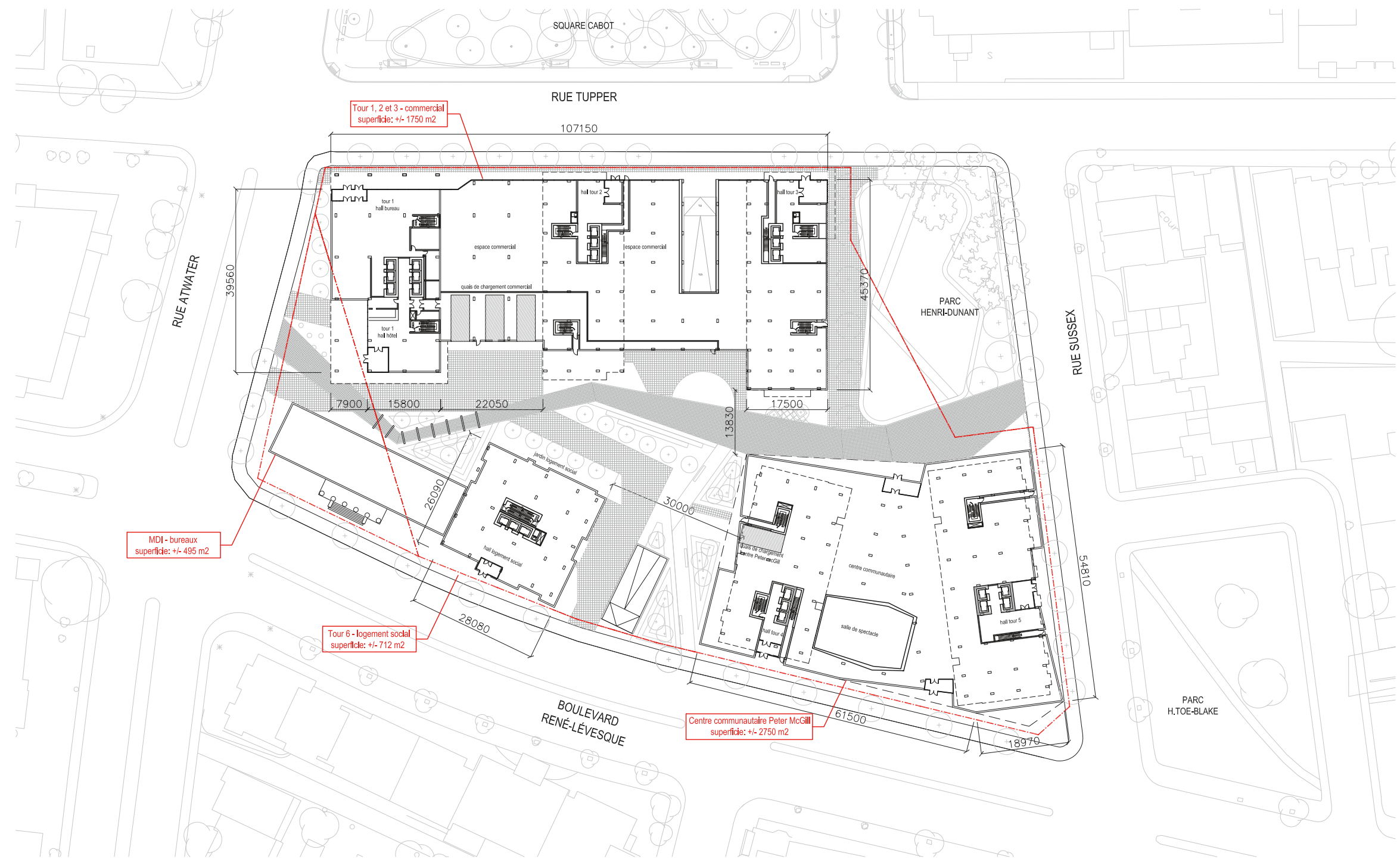
CASES DE STATIONNEMENT

Le projet prévoit la construction de trois étages de stationnement souterrain pouvant accueillir au total plus de 550 cases..



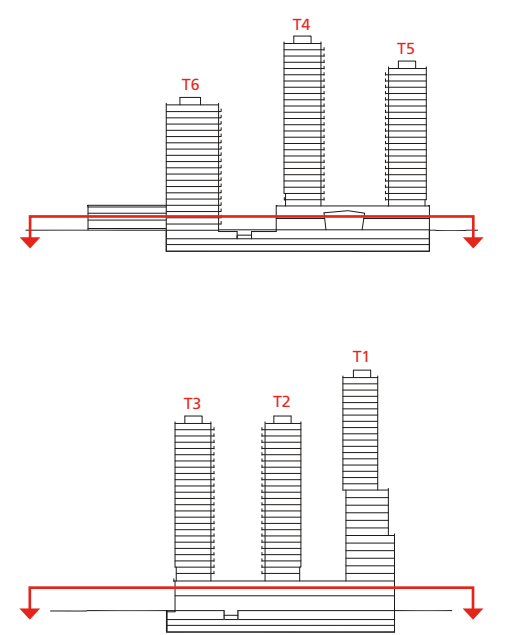
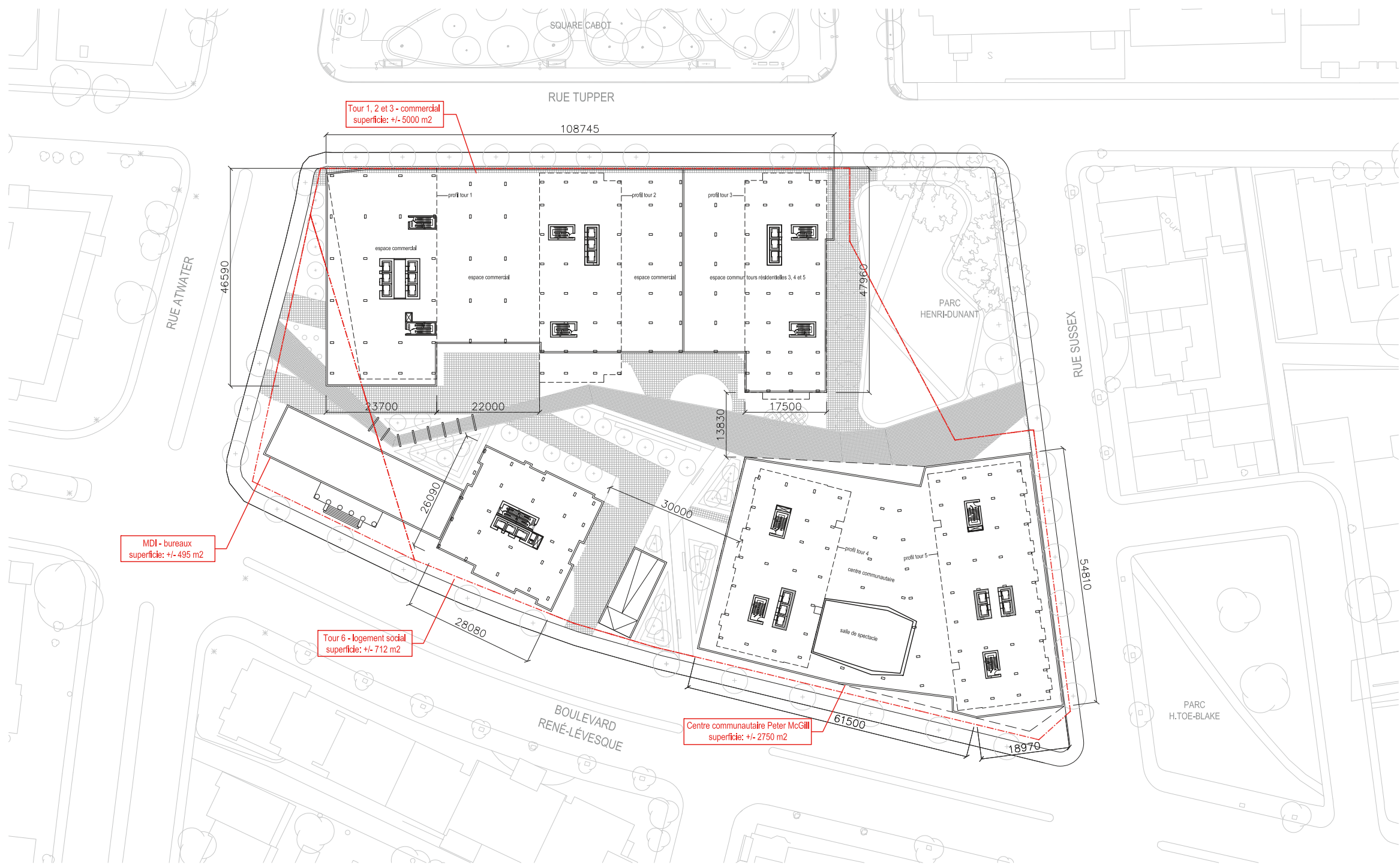

 Échelle 1:750 0 5 10 25m

Sous-sol



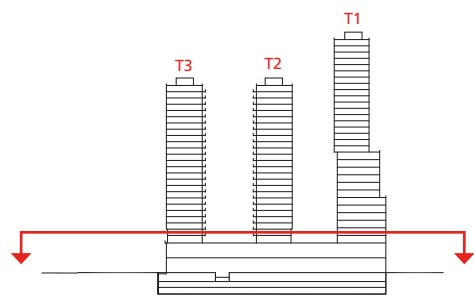
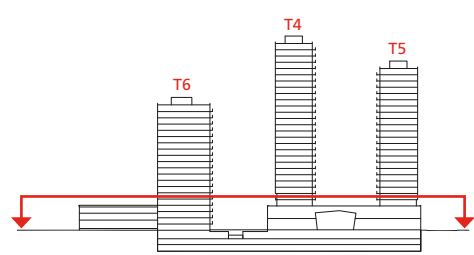
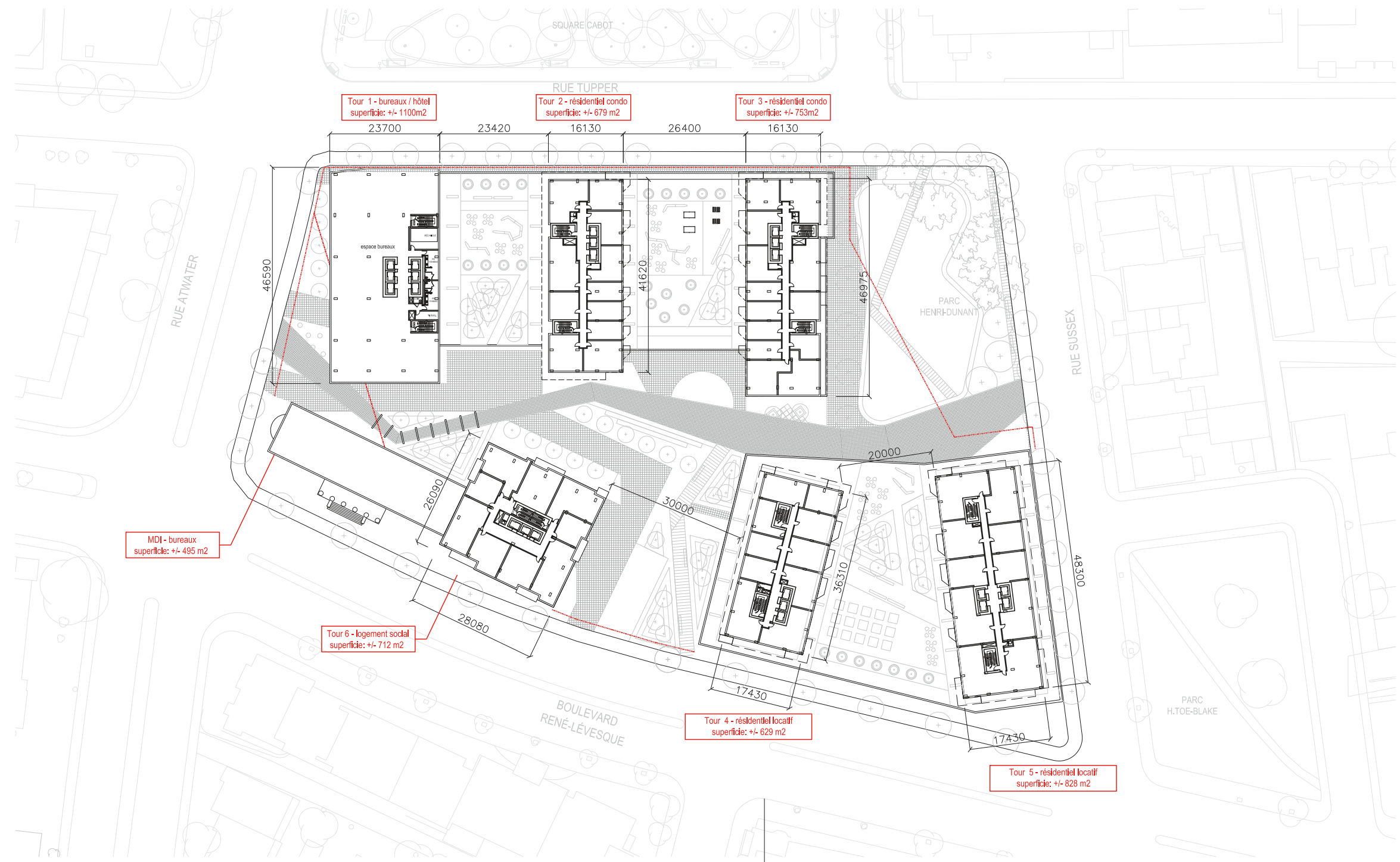
Échelle 1:750 0 5 10 25m

Rez-de-chaussée



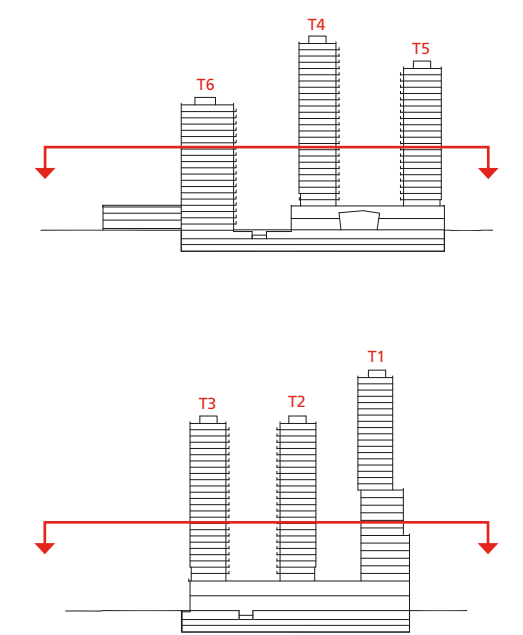
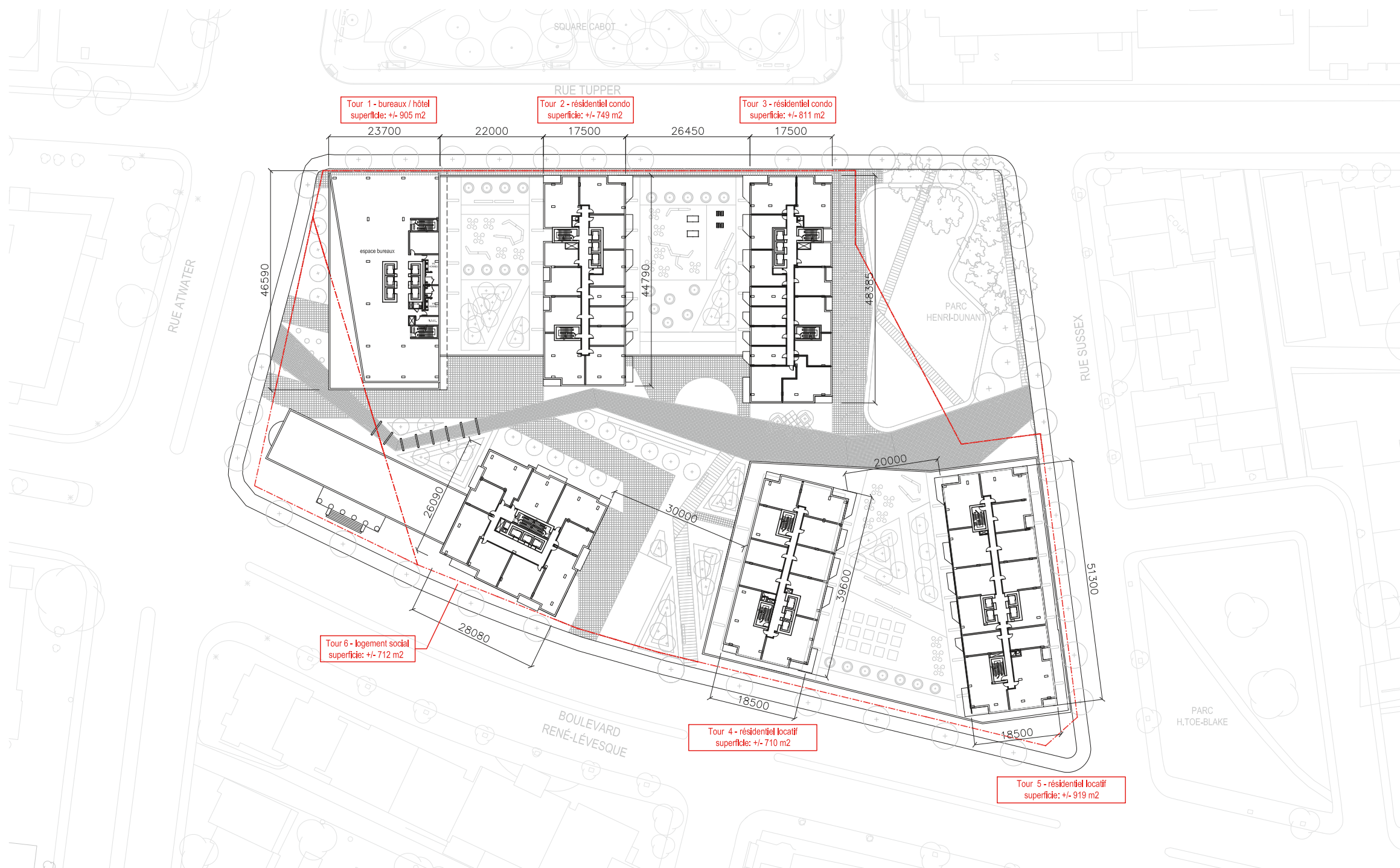

 Échelle 1:750 0 5 10 25m

2^e étage

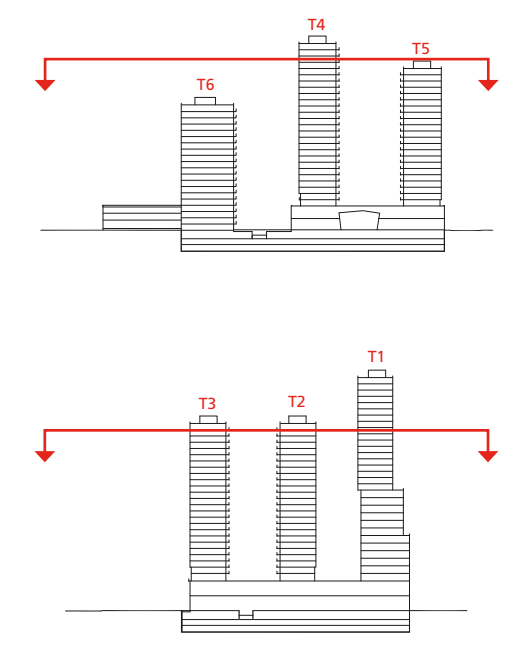
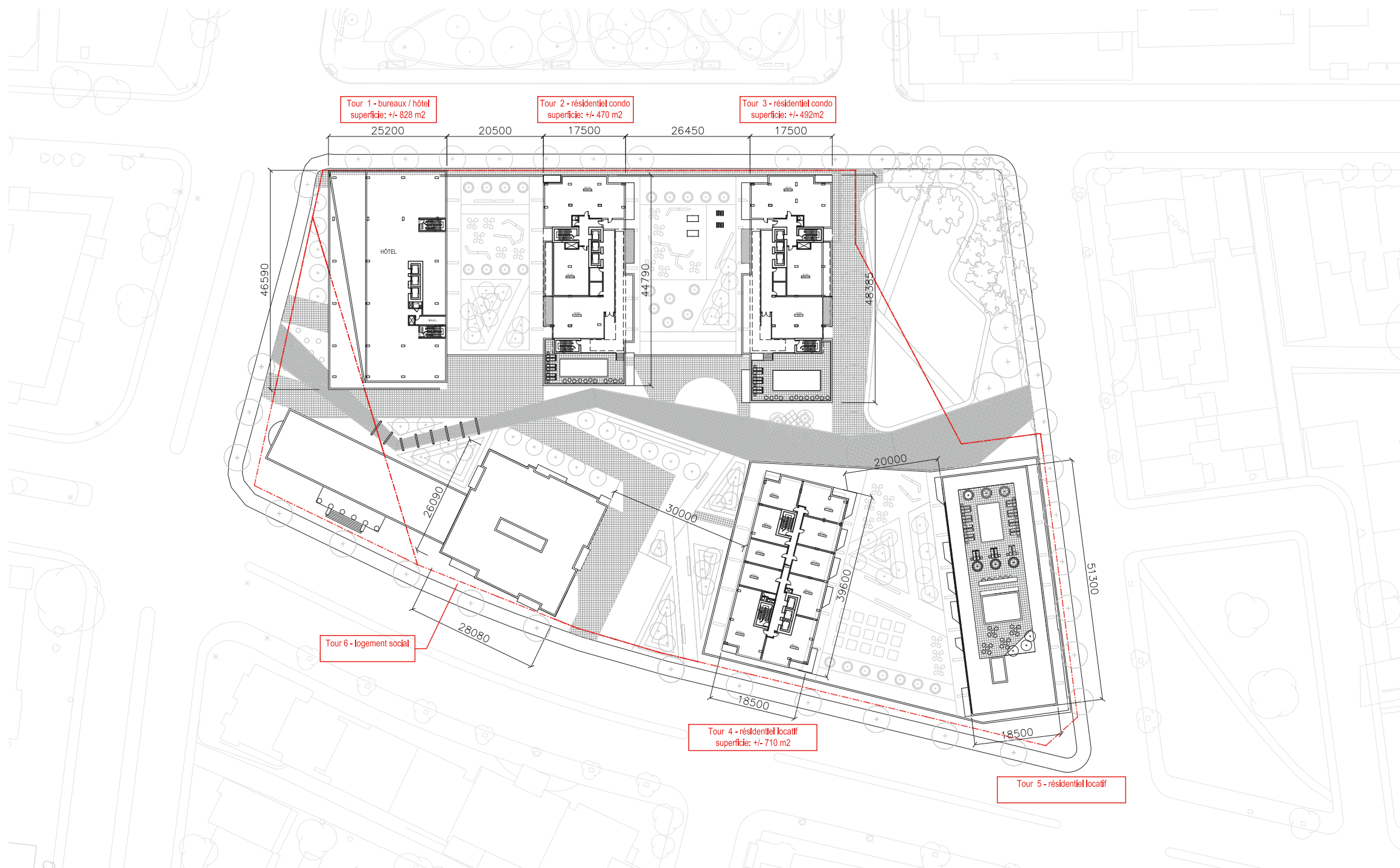



 Échelle 1:750 0 5 10 25m

3^e et 4^e étages

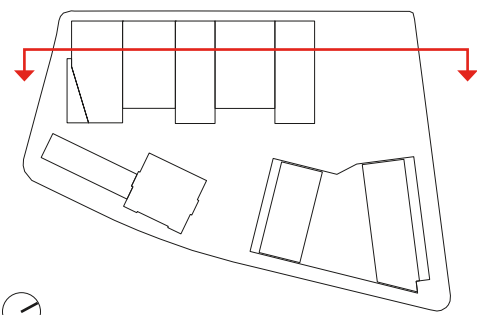


Étage type



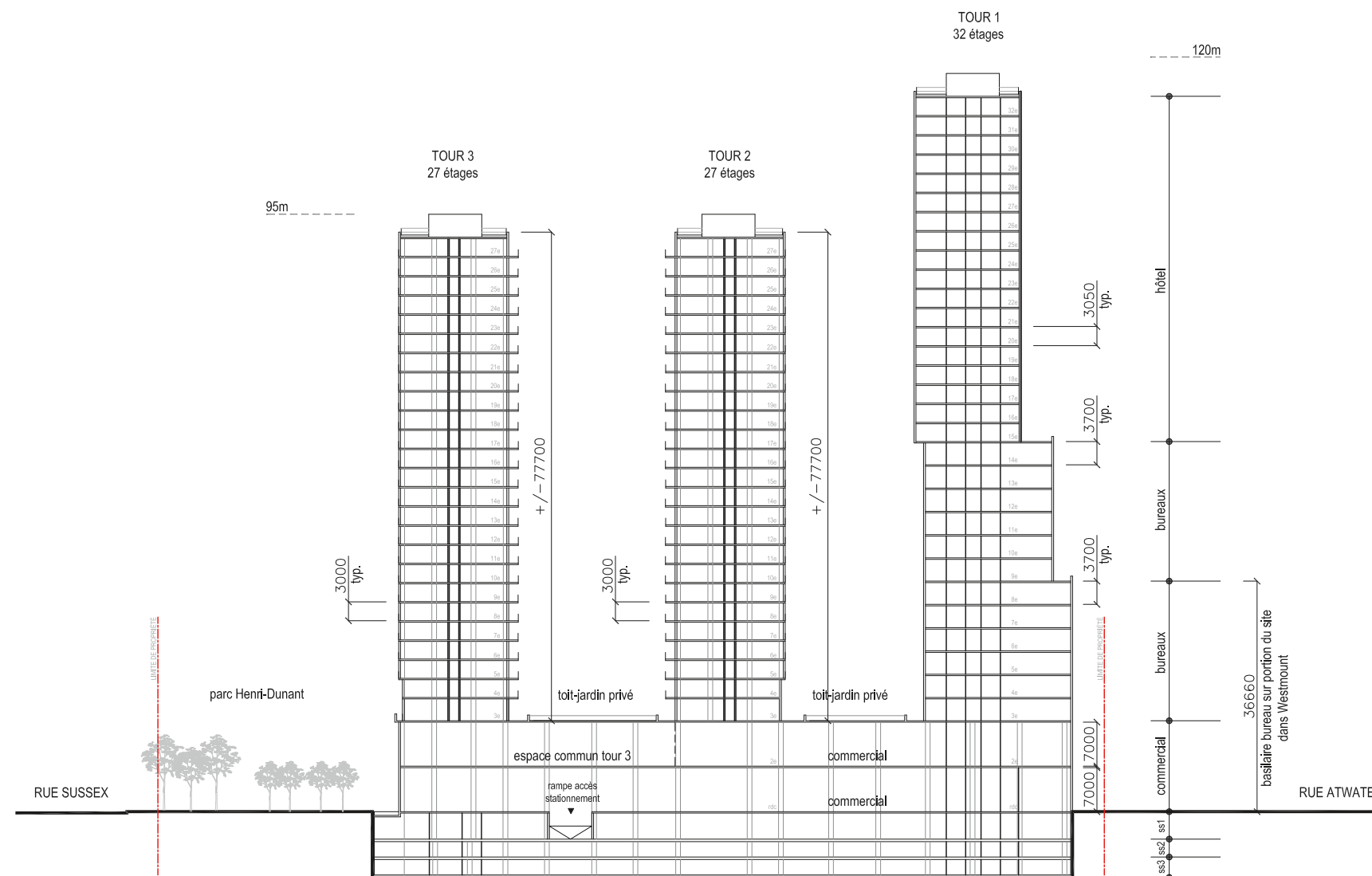
Échelle 1:750 0 5 10 25m

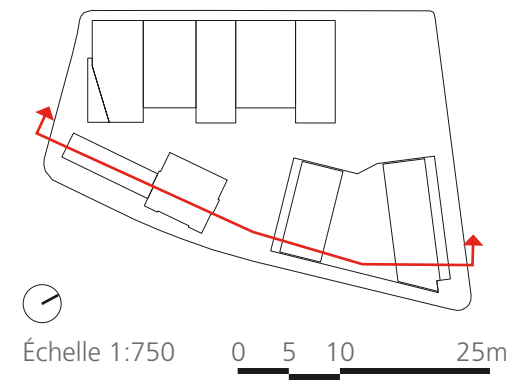
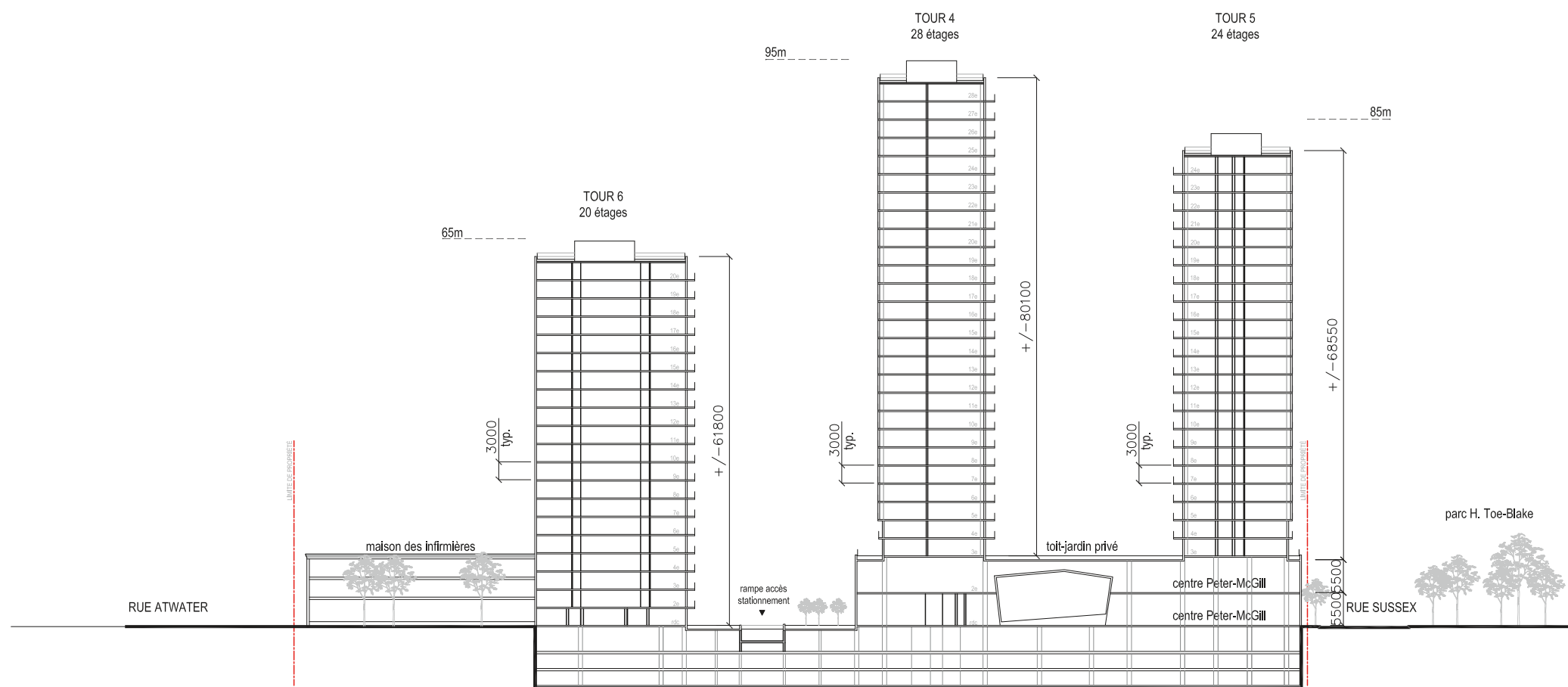
26^e étage



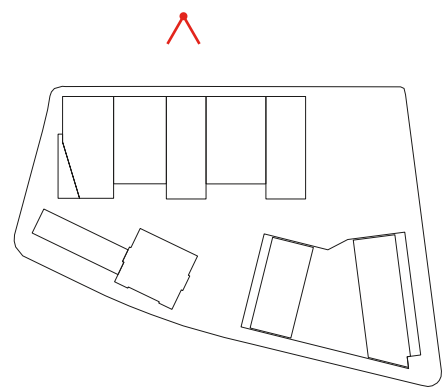
Échelle 1:750 0 5 10 25m

Coupe longitudinale



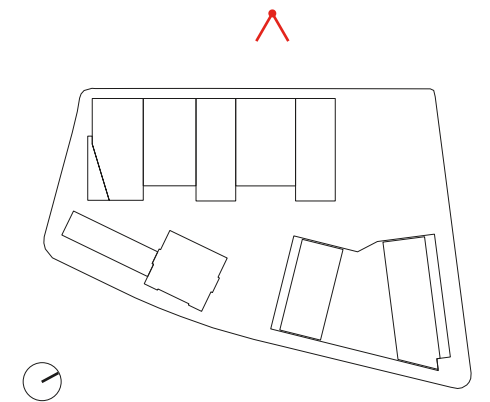


Coupe longitudinale 2

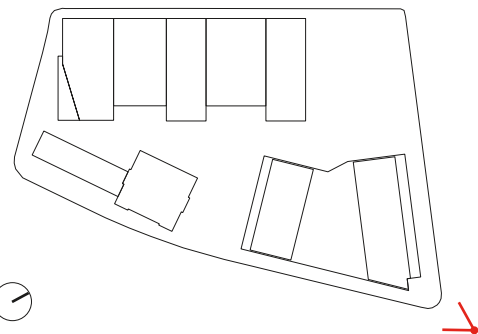


Élévation rue Tupper

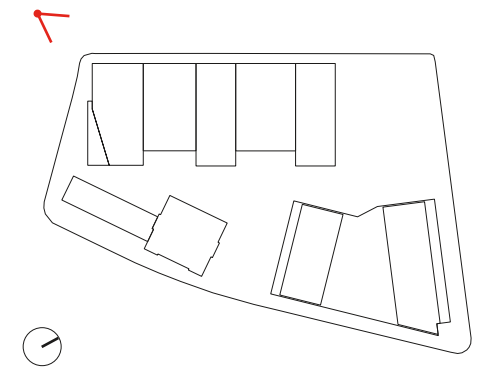




Vue depuis le square Cabot



Vue coin René-Lévesque/Sussex



Vue coin Atwater/Tupper

4. AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS | 4.1 Concept

PAYSAGE

La valeur du site de l'HME dans la mémoire collective se manifeste à travers sa vocation historique. Le soin des enfants étant au cœur de la mission de cette institution tout au long de son existence, il apparaît pertinent de le rappeler dans le renouveau de son emplacement. Ainsi, le concept retenu pour l'aménagement paysager du projet s'inspire en grande partie des enfants et du jeu. En lien avec l'intention exprimée dans le PPU du quartier des grands jardins, la création d'un « Jardin de l'hôpital » permettra d'interpeler l'histoire de l'institution tout en offrant des espaces publics de qualité aux résidents actuels et futurs. Il constituera ainsi une nouvelle composante de la « coulée verte » traversant le quartier.

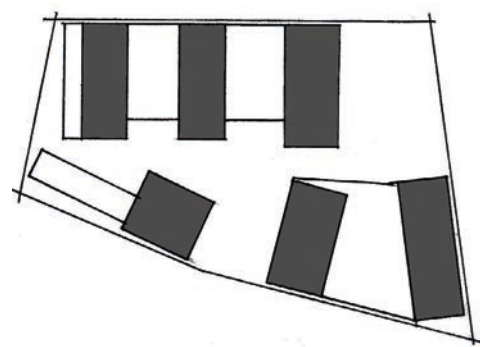
Les caractéristiques particulières du site et du projet ont influencé les paramètres de conception. Une attention particulière a été apportée à l'interface entre les bâtiments et les espaces publics. L'intention est de favoriser une transition douce, voire invisible, entre les terrains de la Ville et ceux du promoteur afin de rehausser la perméabilité du projet et favoriser la connectivité entre le parc, l'avenue Atwater et le boulevard René-Lévesque. Cette transition ne doit pas être perceptible par le passant afin qu'il puisse investir l'espace sans rencontrer de barrière psychologique ou morphologique. De plus, l'aire de livraison desservant les différents bâtiments du projet doit nuire ni à la continuité ni à la convivialité des espaces publics. La conservation des arbres matures au pourtour du site doit également être favorisée.

ORGANISATION SPATIALE

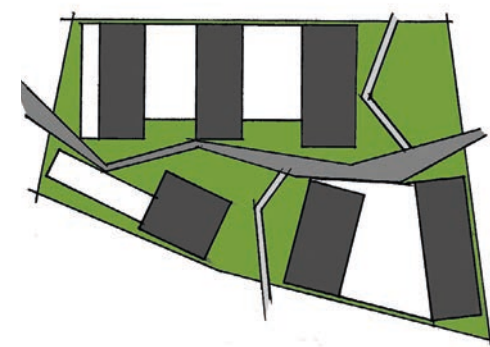
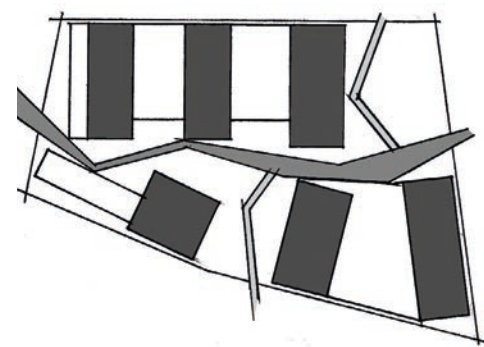
Les deux trames urbaines qui sont à l'origine de la forme irrégulière de l'îlot ont mené à la création d'un « pli » dans l'axe d'implantation des bâtiments. Cette même caractéristique est présente dans la façade du centre communautaire proposé. Ainsi, le concept d'aménagement paysager du projet renforce l'implantation des bâtiments en reprenant ce « pli » dans l'organisation spatiale des espaces publics. Un parvis en face du futur centre Peter-McGill ainsi que le centre du projet sont les deux espaces forts du site. Ces deux zones sont reliées par l'extension du parvis qui agit comme ruban connecteur reliant l'espace public aux rues avoisinantes. Des espaces verts de transition renforcent l'effet de « coulée verte ».

LES COULEURS DE L'ARC-EN-CIEL ET LEUR SYMBOLIQUE

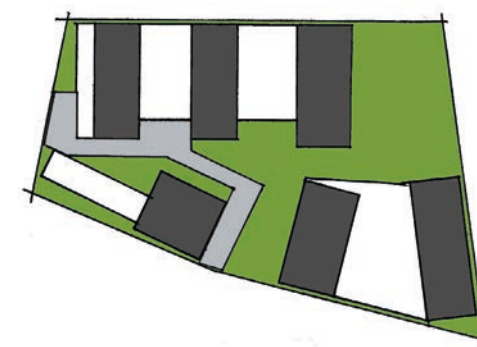
En référence au combat des enfants hospitalisés, le concept s'articule autour du thème de l'arc-en-ciel et de sa symbolique d'espoir et de magie très forte dans l'imaginaire des enfants. De la rue du Sussex jusqu'à l'avenue Atwater, petits et grands pourront se déambuler à travers un parcours ludique ponctué de zones ludiques thématiques aux couleurs de l'arc-en-ciel. Chaque couleur rappelle des forces positives pouvant nous diriger à travers un parcours de guérison.



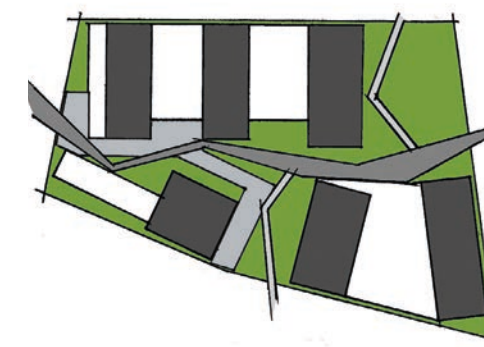
Mise en valeur du « pli » de la façade du centre Peter-McGill



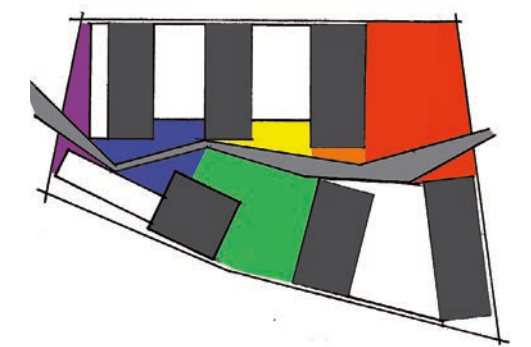
Superposition des axes piétons et des espaces verts



Axes véhiculaires



Concept des lignes directrices de l'organisation spatiale de aménagements paysagers



Intégration de zones thématiques aux couleurs de l'arc-en-ciel

1. PROMENADE LUDIQUE

Une promenade parcourt le site d'est en ouest et anime chaque zone par un élément ludique se rapportant aux six couleurs primaires de l'arc-en-ciel et faisant référence à la symbolique de chaque couleur. La surface minérale est composée de blocs de béton préfabriqués agencés en rayures de différents tons de gris. Devant le centre Peter-McGill, la largeur de la promenade crée un parvis pouvant accueillir des activités communautaires.

Des bancs en béton de couleur gris pâle sont intégrés le long de l'axe central et sur les toits-terrasses privées. De par leur forme distincte, ces bancs peuvent être assemblés en chaîne tel un casse-tête. Ce mobilier distinctif contribue à l'identité unique des lieux.



2. RUBAN ROUGE ET AIRE DE JEU

Le parc Henri-Dunant est le point focal des espaces verts sur le site. L'espace est doté d'une grande aire de jeu gazonnée dans laquelle il est possible d'entreprendre une multitude d'activités sportives et de plein-air. Une aire de jeu de pétanque s'y trouve également. Un ruban rouge ceinture une grande partie du parc. Ce ruban, parfois au sol et parfois surélevé, est l'un des éléments les plus marquants du parc. Les gens peuvent imaginer de nombreux usages pour celui-ci, dont un parcours de jeu, un banc ou une frontière imaginaire.



3. CUBES ORANGES

Des cubes orange sont disposés en escalier tel un podium, créant ainsi un élément ludique. La couleur est signe de fierté et de santé. Ainsi, les aménagements proposés représentent une célébration de la victoire.



4. PASTILLE JAUNE

Symbole de la vitalité, le jaune évoque la lumière et le bonheur. Il est donc approprié de faire apparaître cette couleur vive au cœur du site. Un tapis de jeu circulaire jaune évoquant le soleil et la fête donne lieu à des activités informelles telles que des spectacles entre amis. Une murale rappelant le ciel est peinte sur la façade du bâtiment adjacent. Celle-ci se transforme en écran de projection une fois la nuit tombée.



5. ZONE NATURE

Le vert est synonyme de la nature. L'idée est de rappeler la forêt par des estrades en bois et des buttes de plantation dotées d'arbres et de végétaux. Ainsi, la nature devient accessible en pleine ville.



6. ARCHES BLEUES

La couleur bleue favorise la sérénité et la tranquillité. Dans cette optique, un parcours contemplatif est proposé. Des arches bleues rythment le parcours et représentent la perspective et toutes les étapes à franchir vers la guérison.



7. PASTILLES VIOLETTES

Le violet rappelle la spiritualité, à laquelle certains se tournent en cas de maladie. Des pastilles géantes violets marquent l'entrée côté ouest. Elles représentent le côté spirituel et zen vu par des enfants.



8. MESURES D'APAISEMENT DE LA CIRCULATION

L'aménagement de la partie ouest du site donne la priorité de passage aux piétons, et ce, malgré la présence occasionnelle de véhicules. Le traitement au sol signale aux conducteurs de garder la vitesse à un minimum et de céder le passage aux piétons. Les piétons sont quant à eux incités à suivre l'axe central à travers l'îlot.



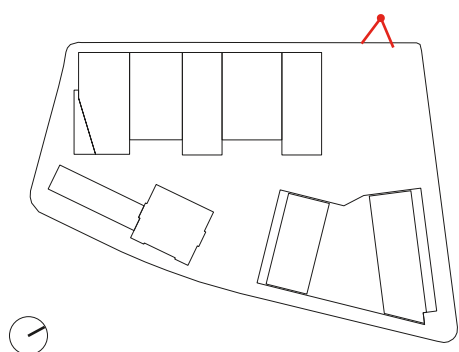
9. TOITS-TERRASSES PRIVÉS

La partie privative du projet est aménagée en toits-terrasses ponctués de buttes végétalisées. Des surfaces dures de couleur pâle permettent aux résidents de déambuler et de se détendre à l'extérieur. L'aménagement et le mobilier retenu pour ces espaces fait écho aux espaces verts au sol dans le but de créer un ensemble cohérent.



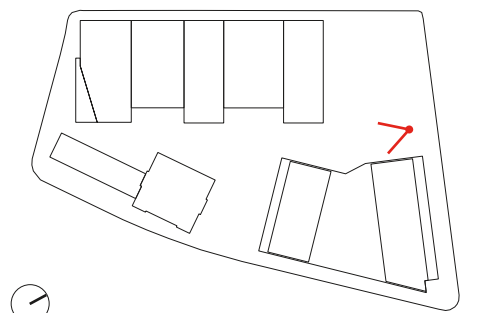
4. AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS | 4.2 Plan d'aménagement





Vue coin Tupper/Sussex

4. AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS | 4.3 Perspectives



Vue vers l'ouest

4. AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET ESPACES PUBLICS | 4.4 Superficie des espaces verts



L'une des intentions derrière la conception des espaces libres du projet est de favoriser une transition douce, voire invisible, entre les parties publiques et privées du site afin de rehausser la perméabilité du projet. Dans cette optique, un maximum de la superficie du site doit être municipalisée, soit par cession soit par servitude, pour officialiser le droit de passage de tout citoyen. De plus, la frontière entre parties publiques et privées doit être imperceptible au passant, d'où l'intérêt de faire « projeter » la servitude publique en pointe vers l'avenue Atwater.

Si le coeur du projet était privatisée, elle serait perçue comme étant réservée aux résidents du complexe et les gens hésiteraient à emprunter le sentier menant à l'avenue Atwater. Dans ce scénario, le clivage entre espace public et privé créerait deux secteurs isolés les uns des autres plutôt qu'un espace uni partagé par tous. Le fait de rendre public cet espace assurerait du même coup que le coeur du site bénéficie d'un certain achalandage, ce qui rehaussera l'animation et la sécurité du site. De plus, un statut de parc appliquant à toute la portion centrale du site permettra à la Ville d'y appliquer ses règlements en matière d'heures d'ouverture des espaces publics et de comportement en public. Dans la partie ouest de l'espace libre (portion privée), la circulation véhiculaire sera peu fréquente et le traitement au sol mettra en évidence la priorité des piétons.

Afin de comprendre la vocation de la partie centrale du futur parc, il faut imaginer un espace aménagé accessible à tous, mais sans installation formelle de récréation. Le concept du « woonerf », ou de la rue partagée, rejoint à plusieurs points ce concept. Ce type d'espace est typiquement utilisé à des fins pratiques, notamment pour effectuer un déplacement à pied, ou à des fins de détente. De plus, piétons et véhicules motorisés peuvent coexister en toute sécurité grâce à des mesures d'apaisement de la circulation et des éléments visuels marquant la présence de piétons, tel qu'un pavage distinct.

| SUPERFICIES | | | |
|---|--------|--------------------------|--|
| ■ Parc public Terrain Ville (49,4 %) Servitude publique (50,6 %) | 20 % | ± 3 218,4 m ² | |
| ■ Marge de recul privative aménagée | 14,2 % | ± 2 294,5 m ² | |
| ■ Espace vert | 2,8 % | ± 452,3 m ² | |
| ■ Espace vert privé | 1 % | ± 173,2 m ² | |
| ■ Circulation | 7,6 % | ± 1 231,4 m ² | |



5. CONCLUSION

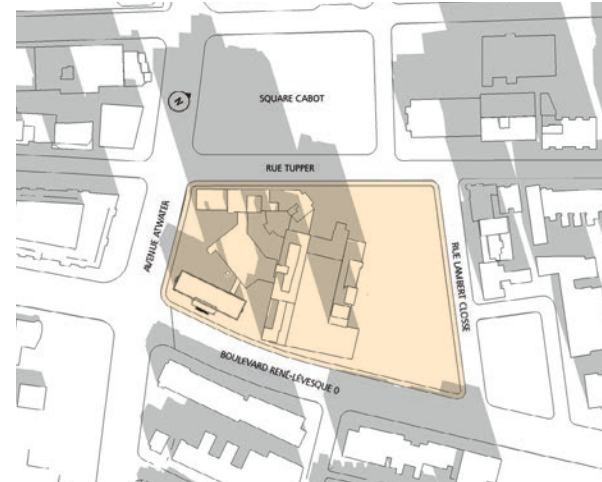


Le projet de développement du site de l'Hôpital de Montréal pour enfants s'inscrit dans le renouveau du village Shaughnessy et du secteur entourant le square Cabot. À ce titre, il contribue à l'atteinte des objectifs du programme particulier d'urbanisme du Quartier des grands jardins tout en respectant les dispositions du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. En plus d'apporter une mixité d'usages et une variété de logements au quartier, le projet comprendra de nouveaux équipements collectifs au bénéfice de tous les résidents. Un centre communautaire d'envergure donnera sur une nouvelle place publique, lequel s'ajoutera aux grands jardins qui caractérisent le secteur. Un important volet de logement social sur site contribuera à conserver l'abordabilité du secteur et permettra aux moins nantis de profiter d'un nouveau secteur dynamique. La mémoire de l'hôpital de Montréal pour enfants se manifestera à travers la mise en valeur de la première résidence des infirmières et l'aménagement d'espaces publics thématiques sur le jeu et l'esprit inquisiteur des enfants. Ainsi, le projet comporte plusieurs bénéfices pour le quartier et pour Montréal.

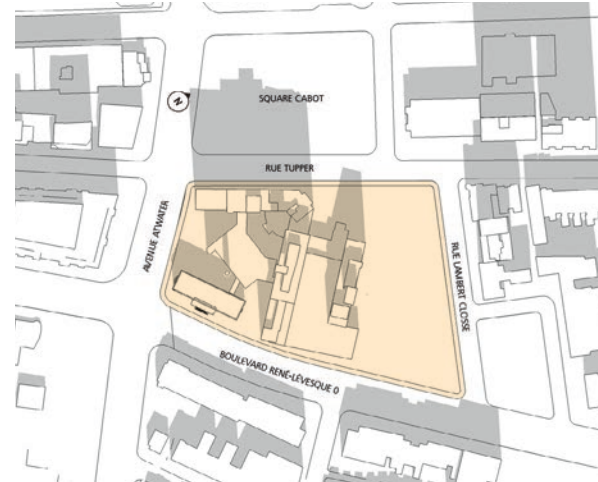
6. ANNEXES | Étude d'ensoleillement

L'étude d'ensoleillement est réalisée à l'équinoxe entre 8h et 17h selon les conditions existantes du site et celles projetées.

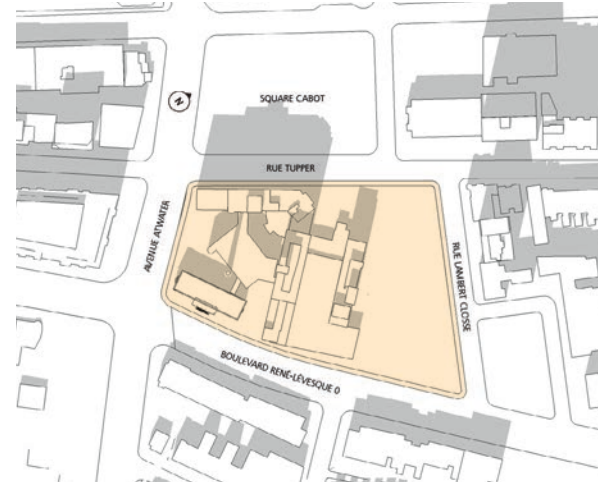
Conditions existantes



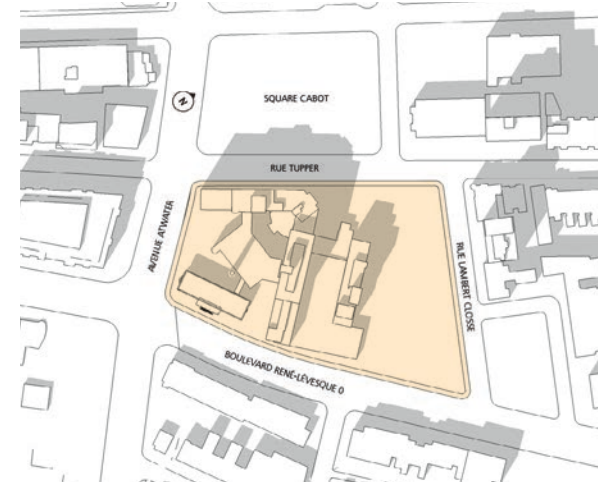
8h00



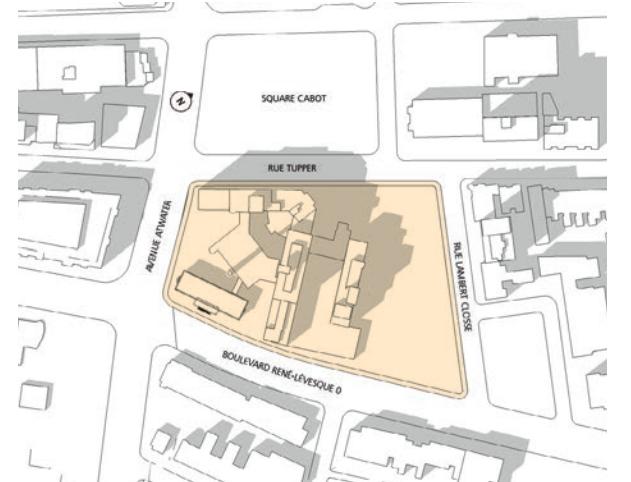
9h00



10h00



11h00

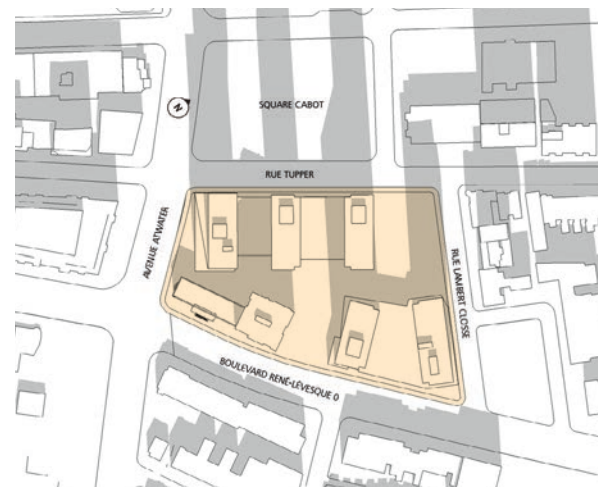


12h00

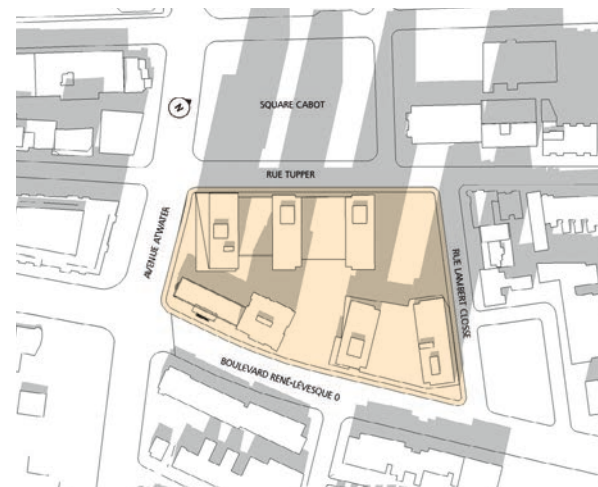
Conditions proposées



8h00



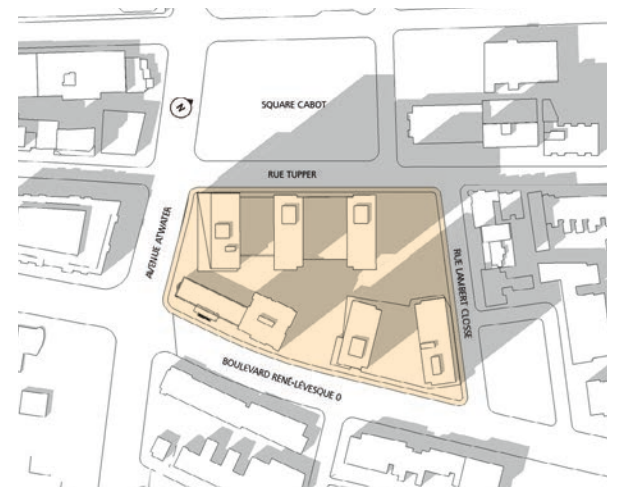
9h00



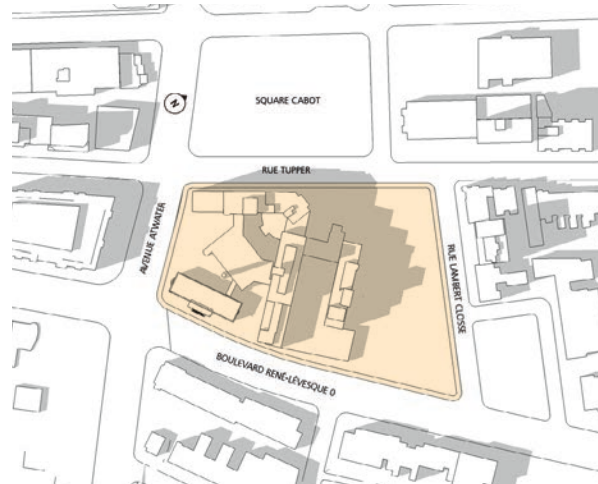
10h00



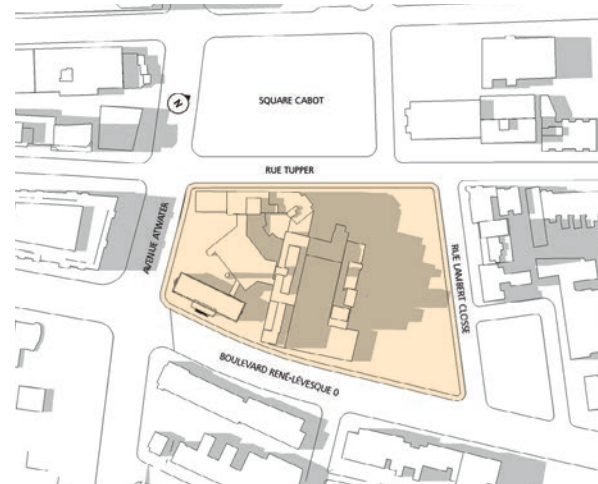
11h00



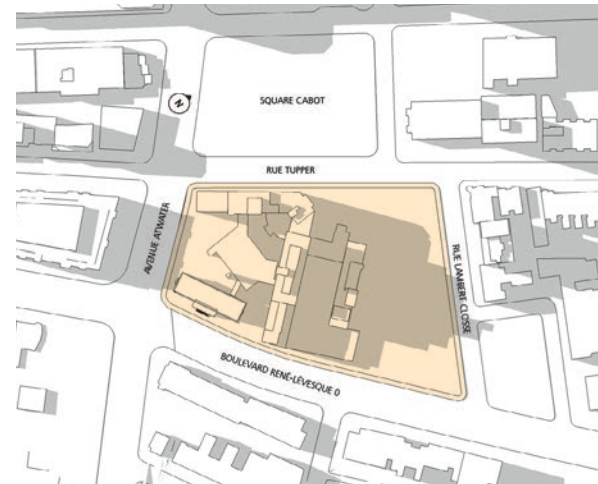
12h00



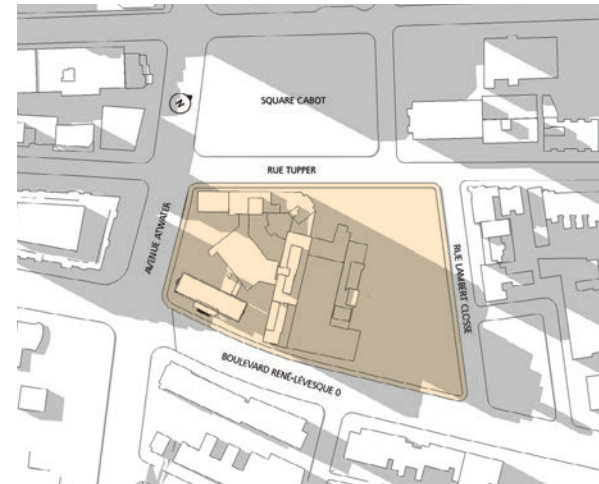
13h00



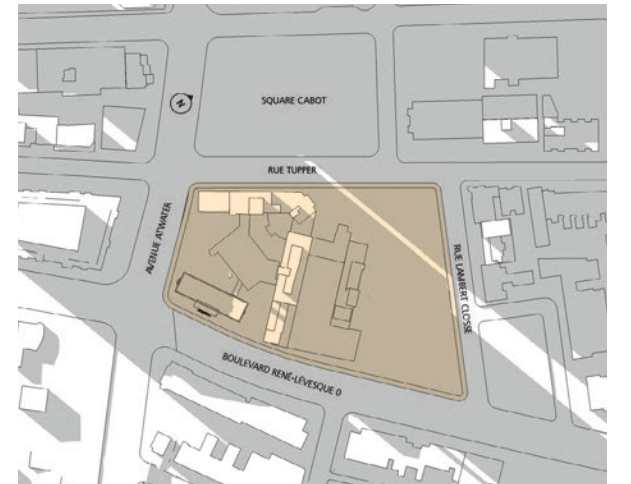
14h00



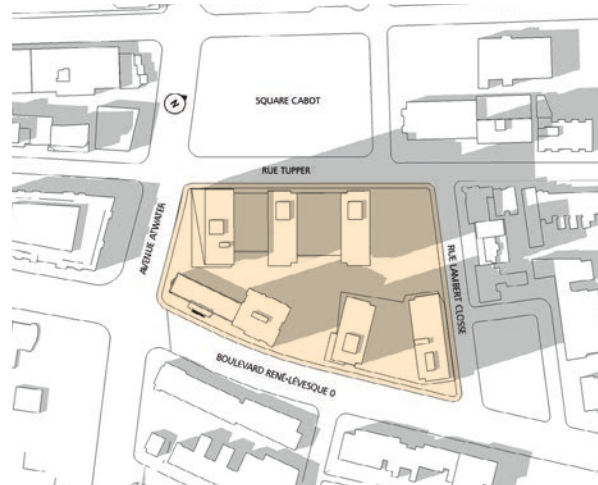
15h00



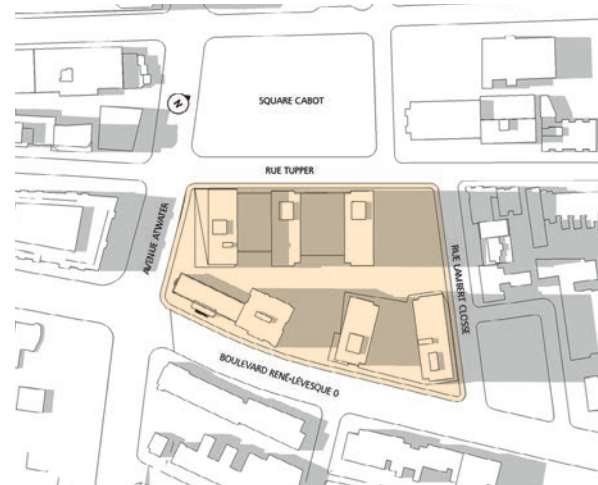
16h00



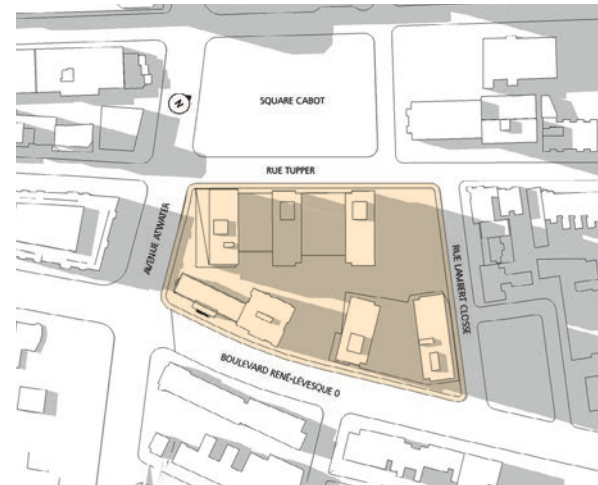
17h00



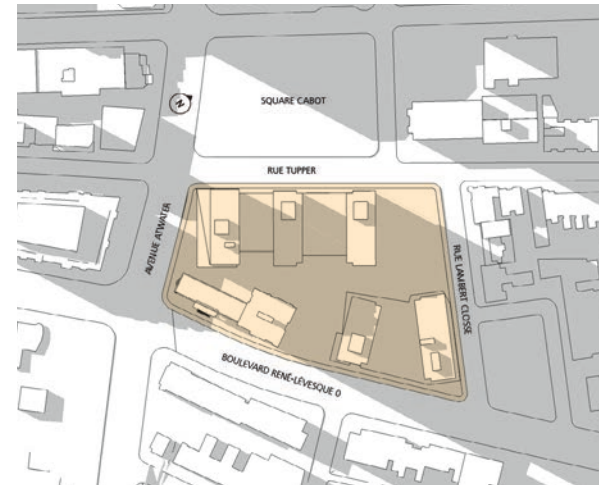
13h00



14h00



15h00



16h00



17h00

6. ANNEXES | Analyse comparative

Le projet de redéveloppement du site de l'hôpital pour enfants, malgré sa densité, se veut sensible à l'impact qu'il aura dans le quartier, autant pour les résidents actuels que pour les futurs occupants du projet.

Tout en ayant un taux d'implantation plus bas, l'ensemble du développement favorise une perméabilité visuelle autant dans les axes nord-sud qu'est-ouest du site.

L'ouverture créée entre les tours minimise l'impact de celles-ci sur l'ensoleillement du square Cabot, élément phare du quartier.

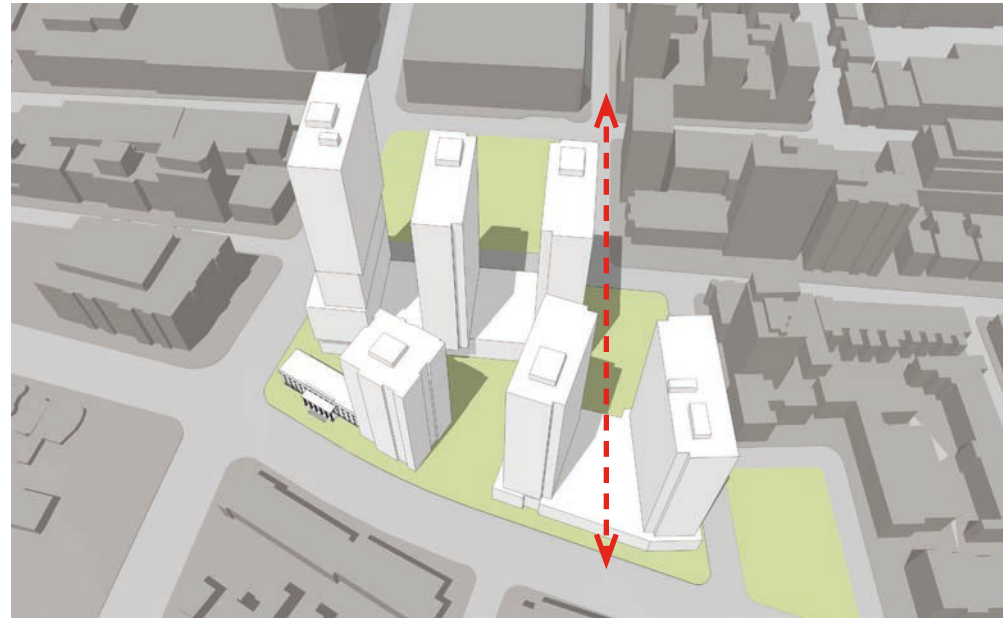
Projet proposé

ENVIRON 1 440 000 p.c.

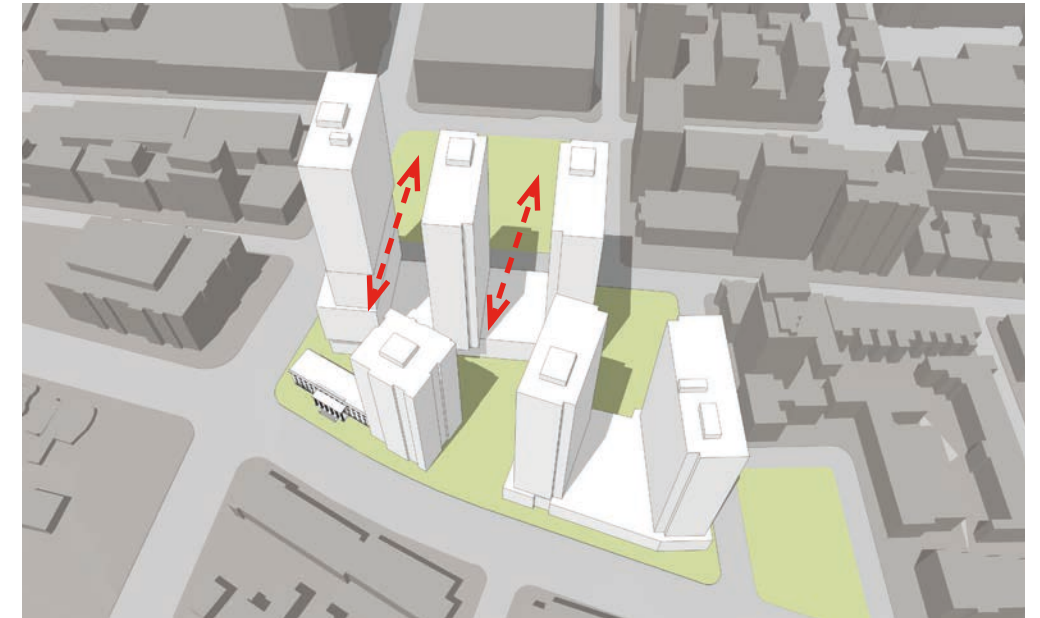
Proposition

HAUTEUR MAXIMUM 80 m
ENVIRON 1 440 000 p.c.

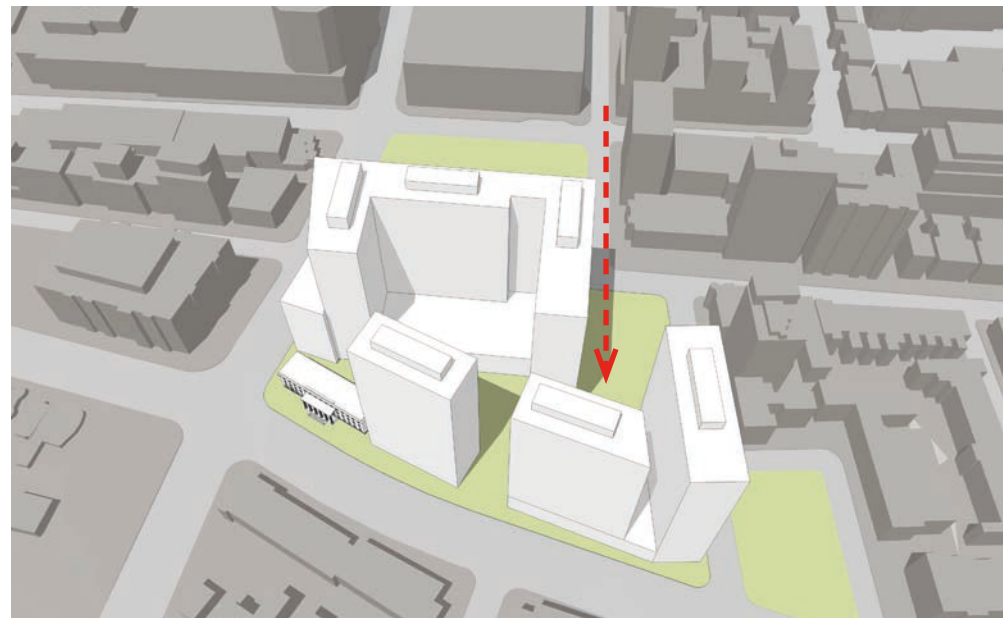
SCHÉMAS COMPARATIFS



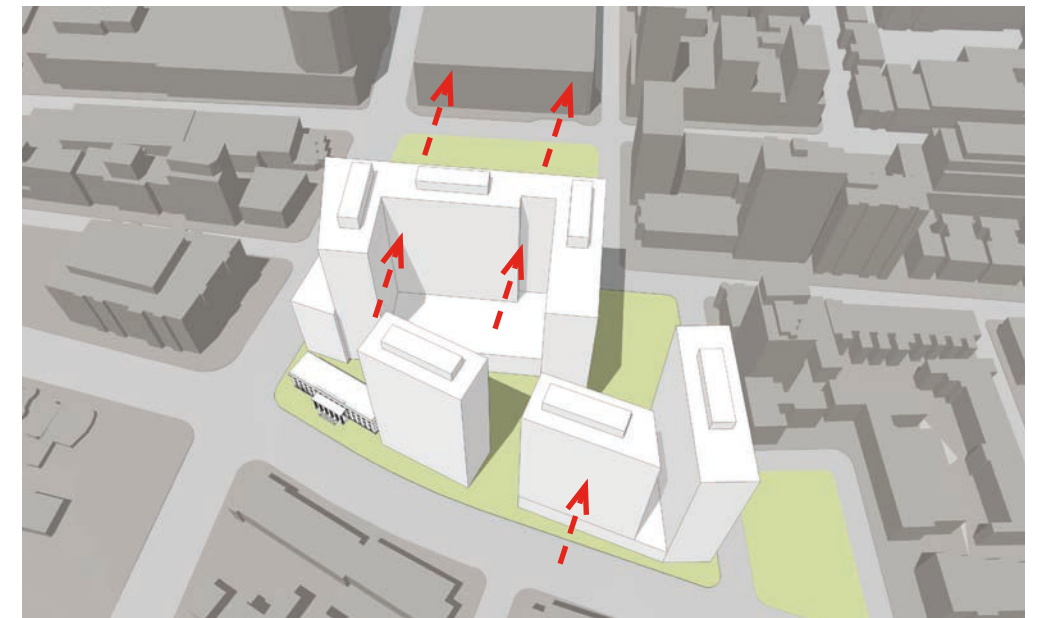
1. La prolongation de la percée visuelle dans l'axe de la rue Lambert-Closse crée une meilleure intégration à la trame urbaine. Le taux d'implantation au sol est de 62 %.



2. Les tours sont implantées perpendiculairement aux rues, de façon à créer une transparence entre le nouvel ensemble bâti et le Square Cabot. Cette stratégie d'implantation favorise l'ensoleillement sur le Square Cabot (voir l'étude d'ensoleillement ci-jointe).

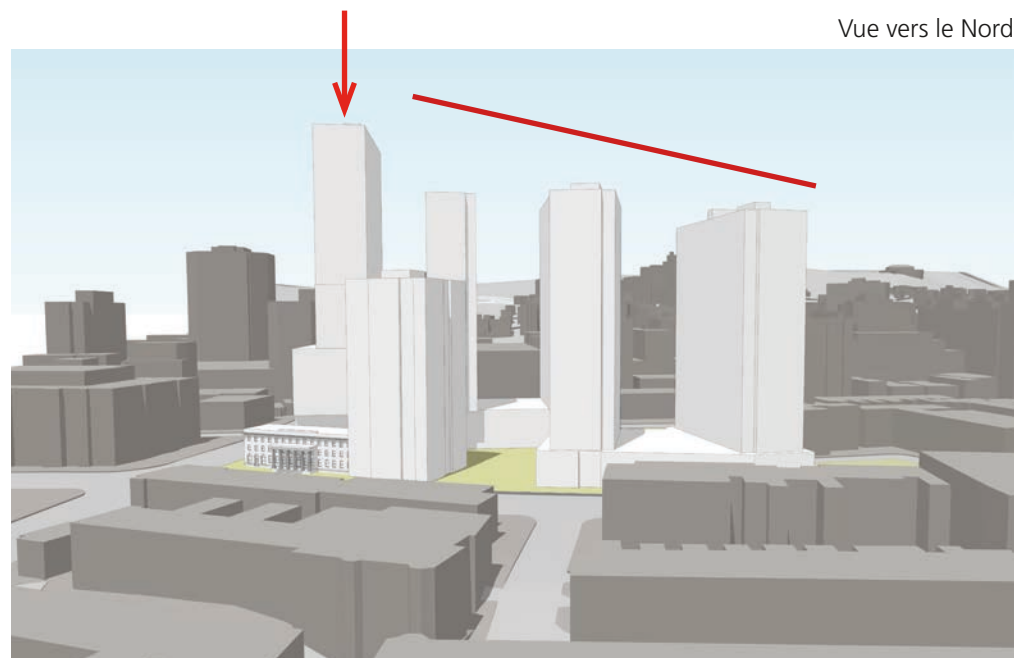


1. L'axe de la rue Lambert-Closse est arrêté sur un bâtiment, ce qui réduit l'intégration au contexte du nouvel ensemble bâti. Le taux d'implantation au sol est de 67 %.

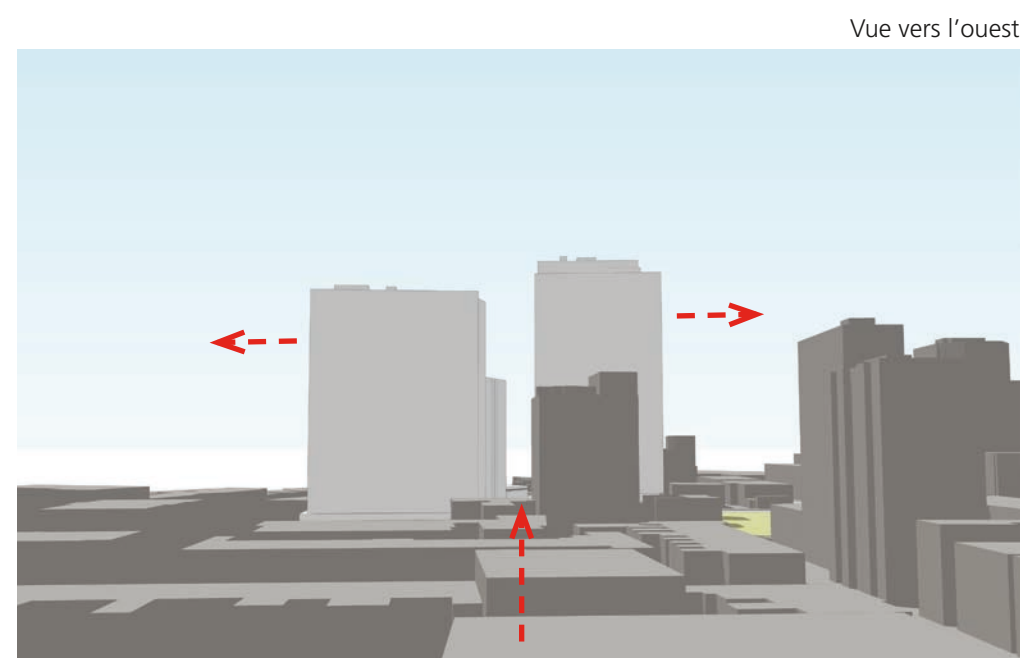


2. Les volumes construits créent une opacité au périmètre du site, un effet de mur sur la rue Tupper et le boulevard René-Lévesque. Cette condition a pour conséquence de réduire l'ensoleillement des espaces extérieurs adjacents au site (voir l'étude d'ensoleillement ci-jointe).

SCHÉMAS COMPARATIFS

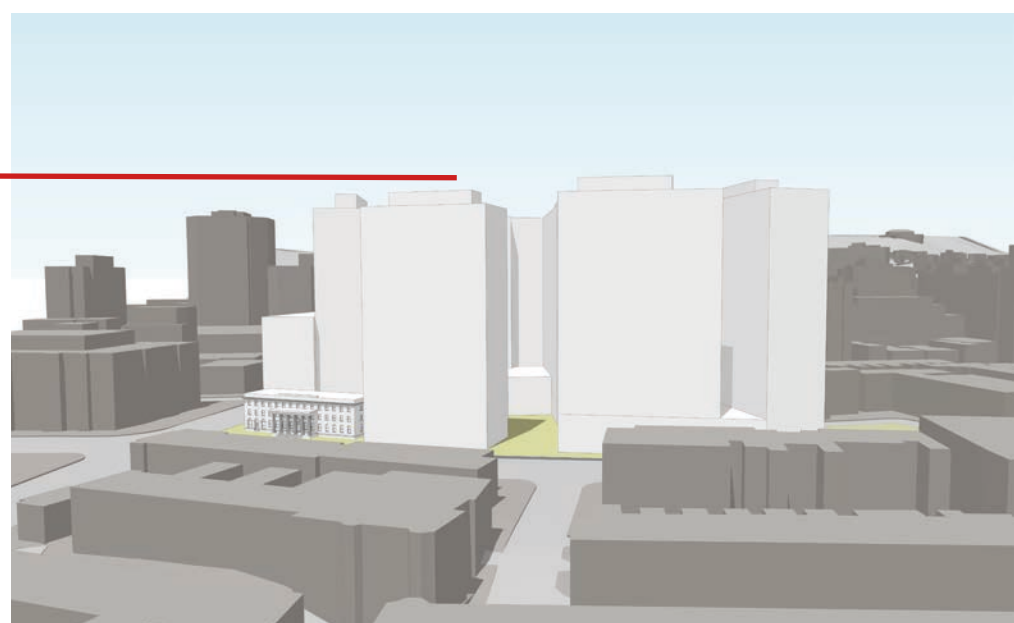


3. La volumétrie du projet s'articule de façon à créer une variation de hauteurs dans un mouvement de crescendo d'est en ouest pour atteindre le point le plus haut à l'angle des rues Atwater et Tupper avec l'implantation d'une tour signalétique. Du point de vue des résidents des tours à venir, la proposition offre des ouvertures dans plusieurs directions.

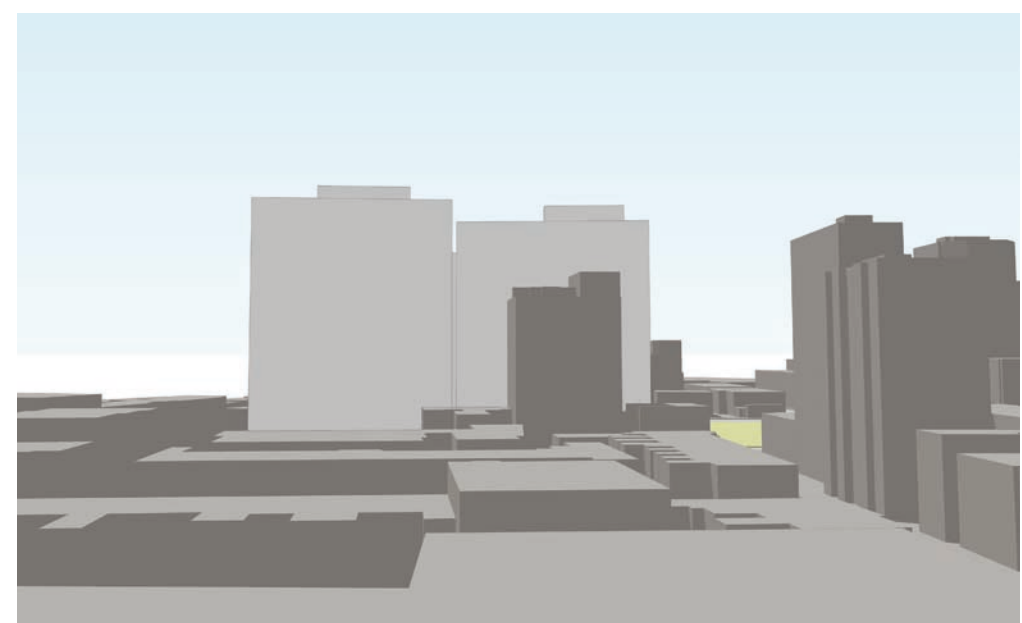


4. Un corridor de transparence est créé sur le site dans l'axe est-ouest, permettant ainsi de séparer les pôles de développement nord et sud, distinguant ainsi les ensembles bâtis sur la rue Tupper de ceux sur le boulevard René-Lévesque.

80m



3. La volumétrie du projet est plus massive et opaque, car pratiquement tous les bâtiments sont alignés à la sur-hauteur maximale de 80m. Les vues des tours sont captives à l'intérieur de l'îlot et offrent peu d'ouverture.



4. En diminuant l'importance de la percée dans l'axe est-ouest, l'effet de masse est accentué et l'ensoleillement est réduit sur la place Henri-Dunant (voir l'étude d'ensoleillement ci-jointe).

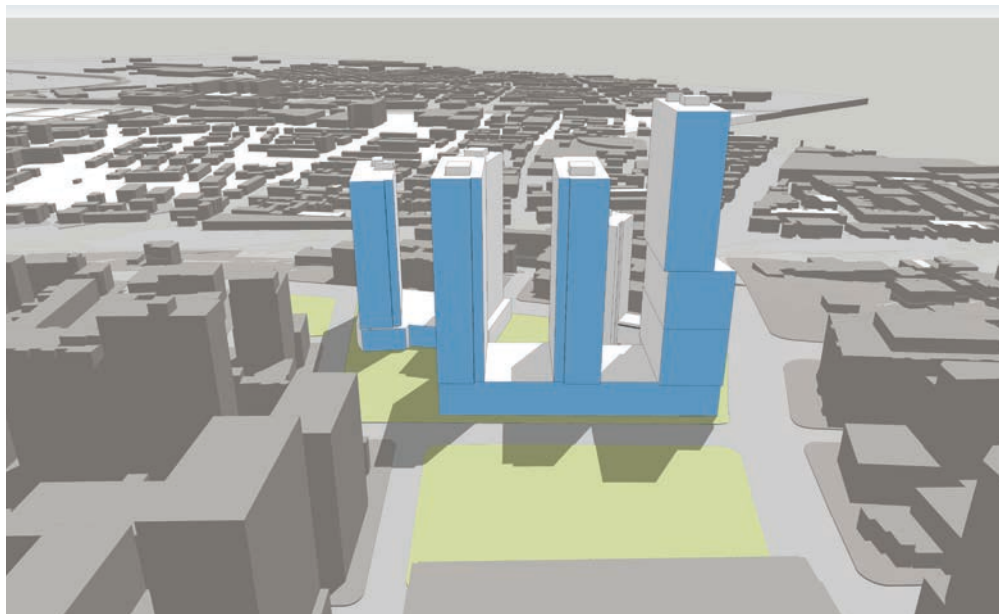
SCHÉMAS COMPARATIFS

Projet proposé

ENVIRON 1 440 000 p.c.

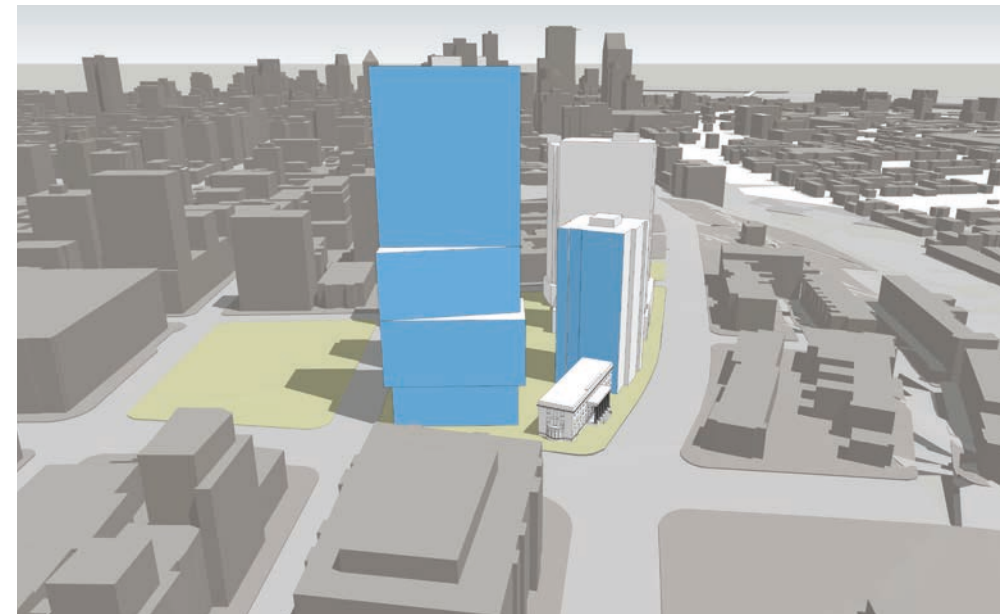
Sur la presque totalité du site, la superficie de façade est moindre dans la proposition présentée. Ces vignettes démontrent bien la plus grande perméabilité d'une telle implantation.

Vue vers le sud



1. Superficie de façade représentant 7 730 m²
Réduction de 19,9%

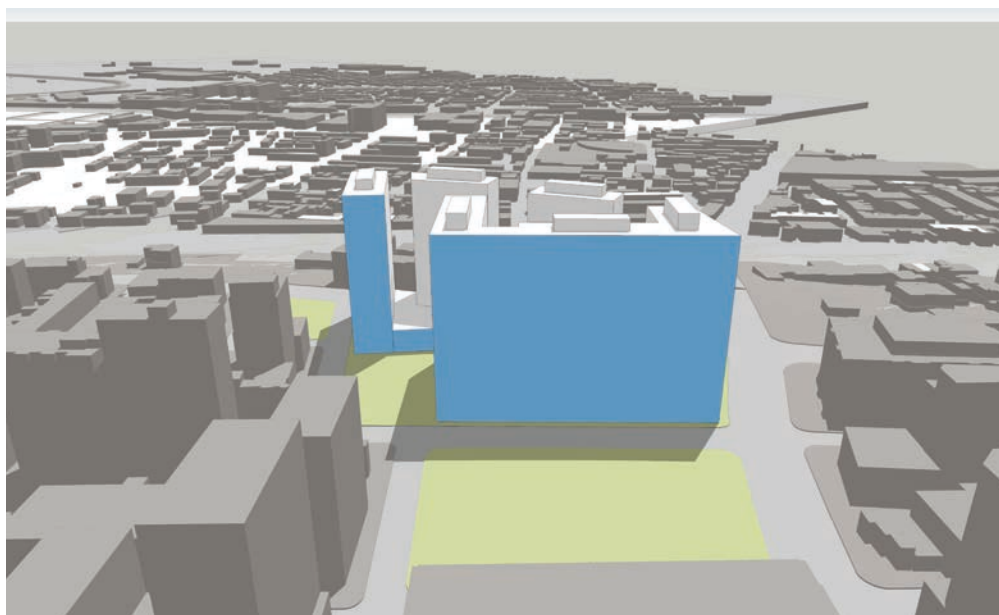
Vue vers l'est



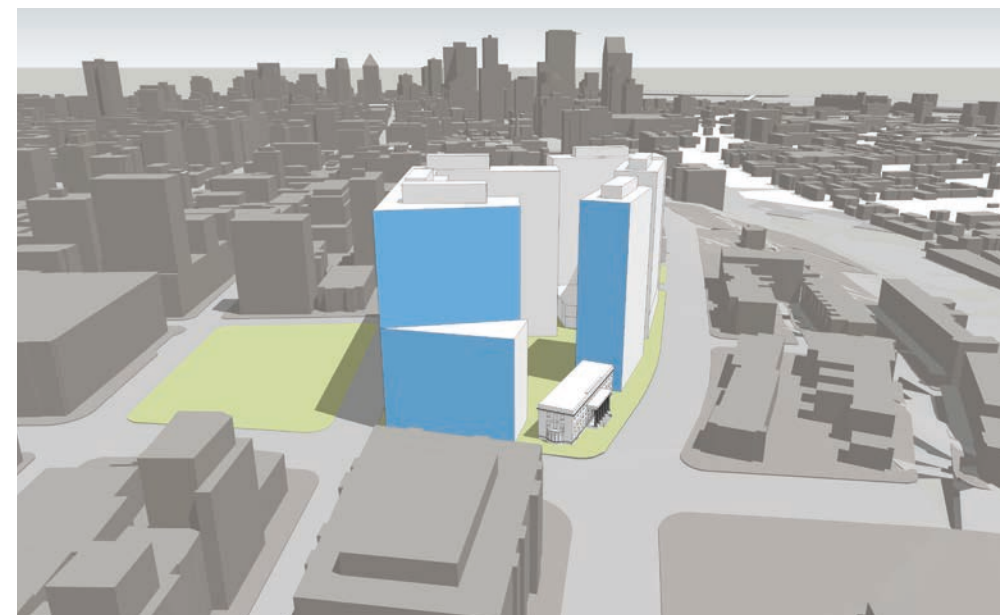
2. Superficie de façade représentant 6 629 m²
Augmentation de 30,6%

Proposition

HAUTEUR MAXIMUM 80 m
ENVIRON 1 440 000 p.c.



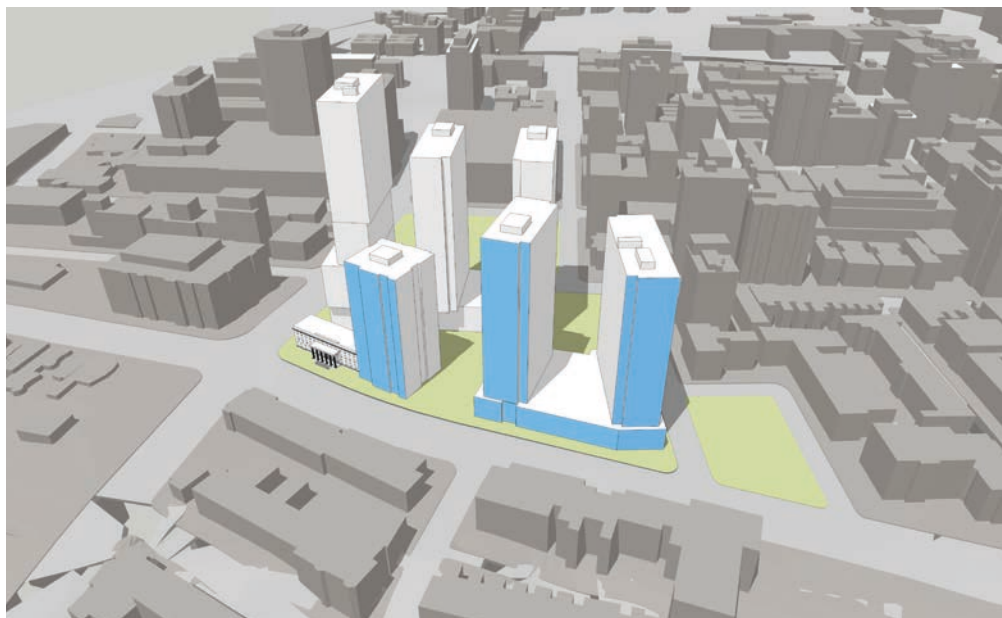
1. Superficie de façade représentant 9 648 m²



2. Superficie de façade représentant 4 600 m²

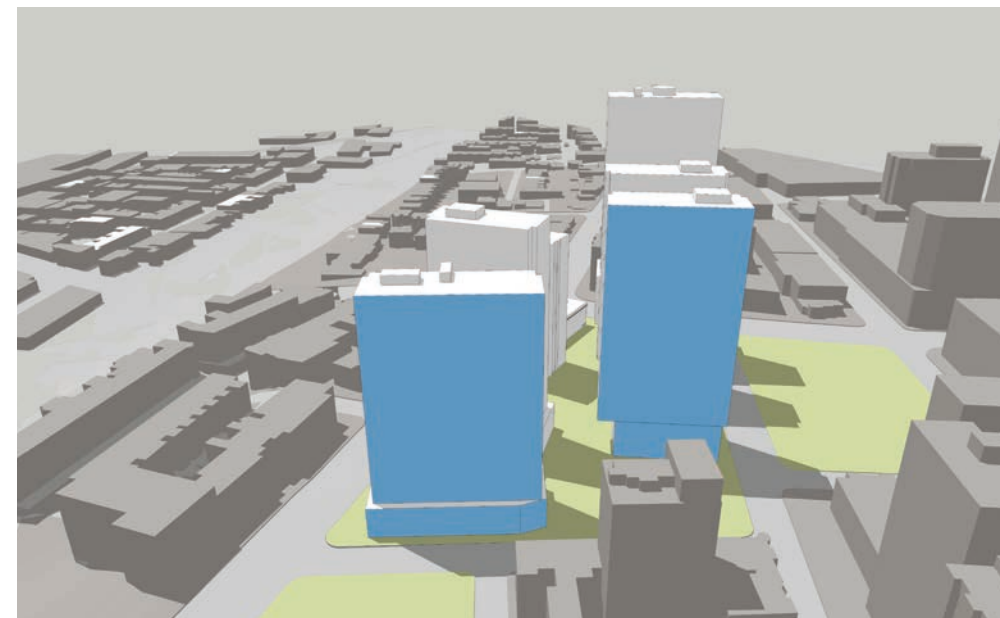
SCHÉMAS COMPARATIFS

Vue vers le nord



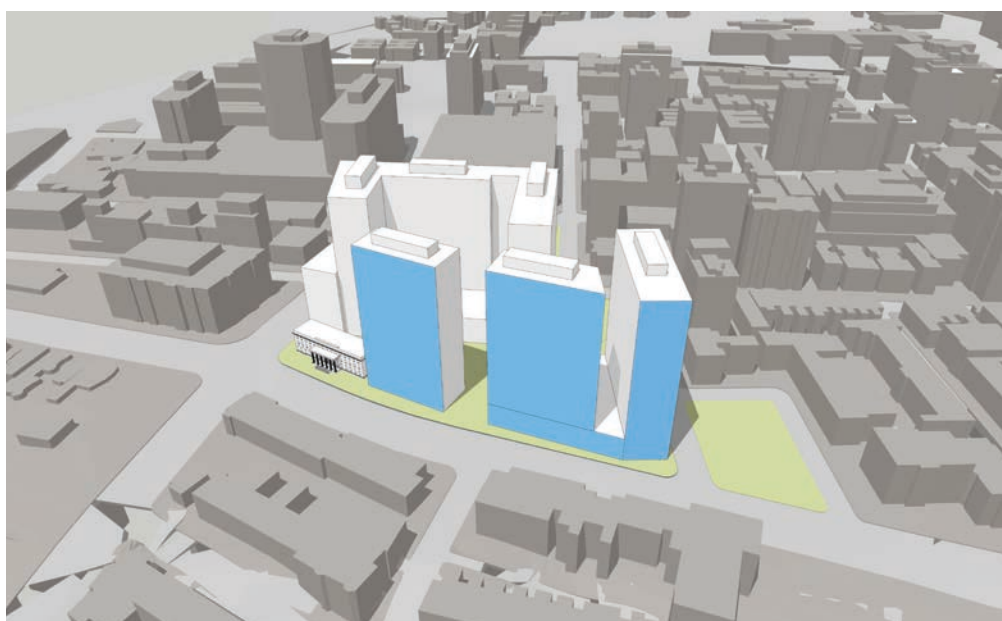
3. Superficie de façade représentant 5 157 m²
Réduction de 32,9 %

Vue vers l'ouest

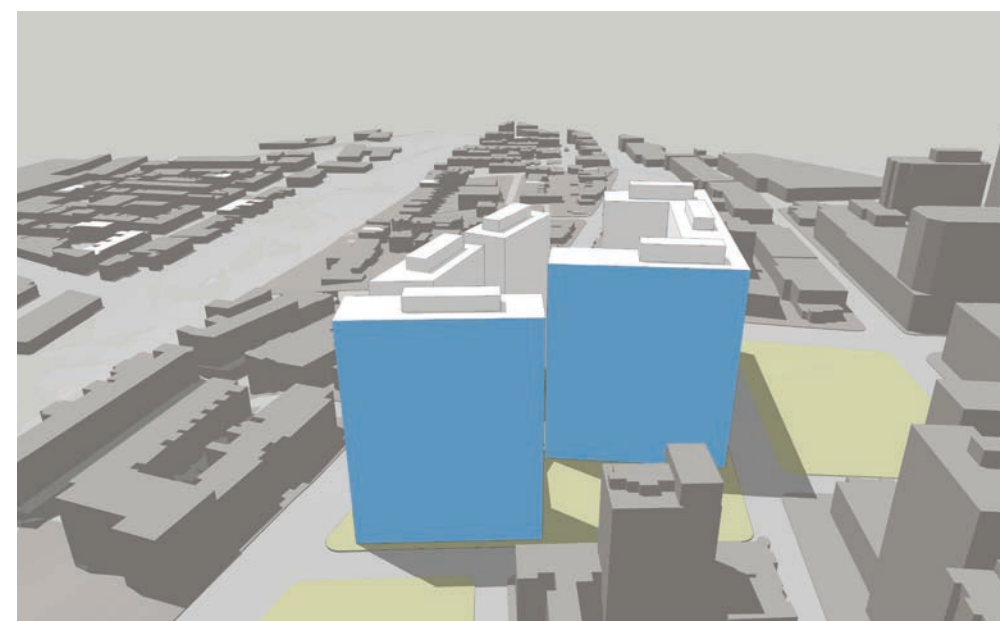


4. Superficie de façade représentant 8 077 m²
Réduction de 9,5 %

Effet combiné :
RÉDUCTION GLOBALE DE 31,7 %



3. Superficie de façade représentant 7 683 m²



4. Superficie de façade représentant 8 924 m²

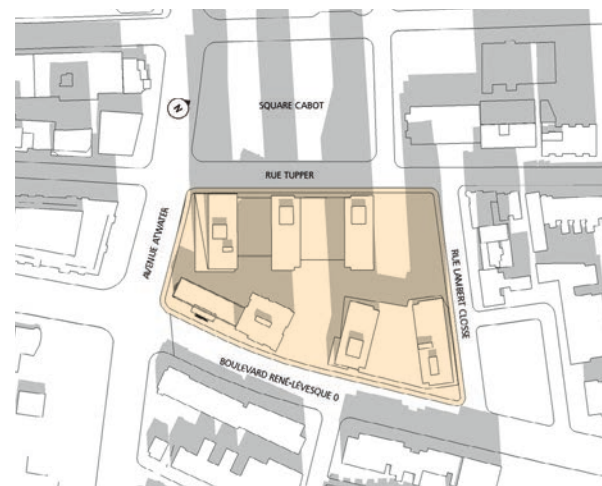
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

L'étude d'enseillement est réalisée à l'équinoxe entre 8h et 17h selon les conditions existantes du site et celles projetées.

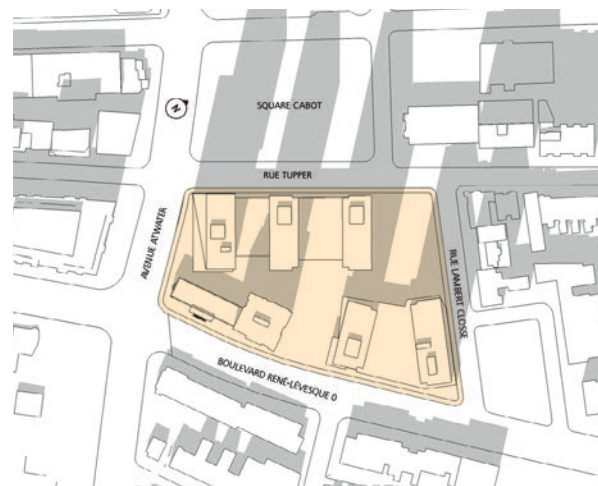
Projet proposé



8h00



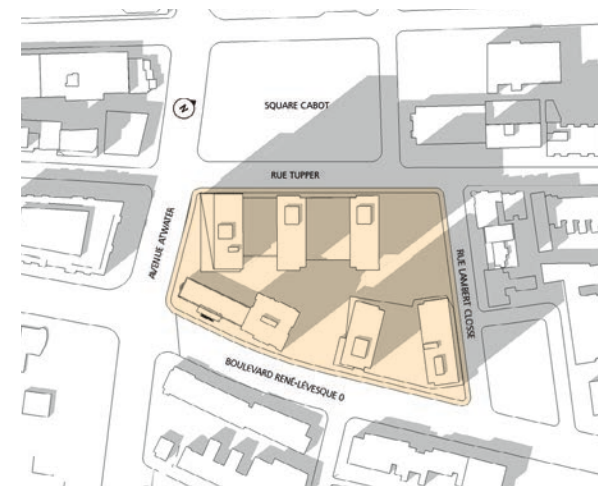
9h00



10h00



11h00

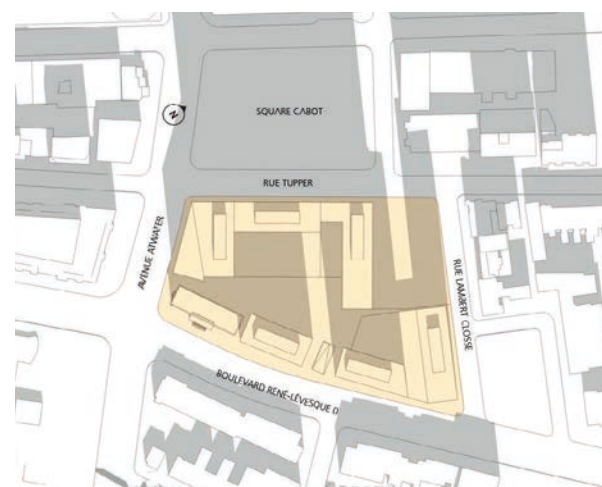


12h00

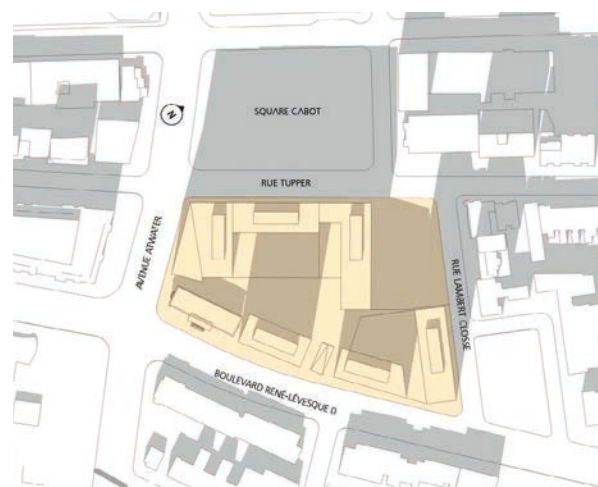
Proposition 80 m hauteur maximum



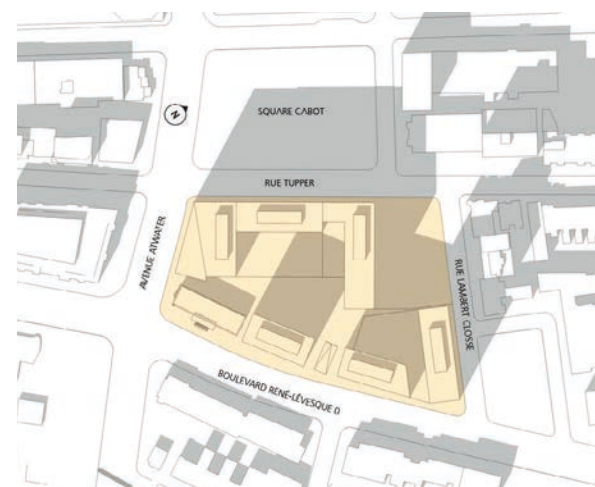
8h00



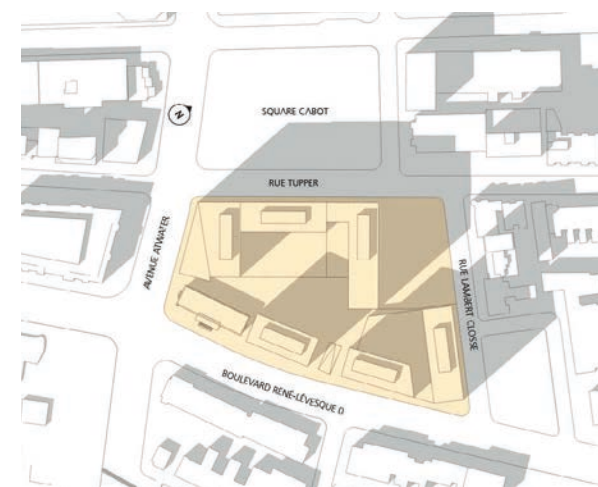
9h00



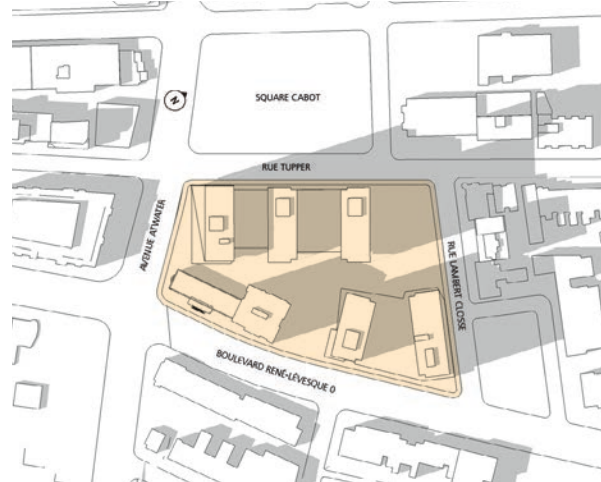
10h00



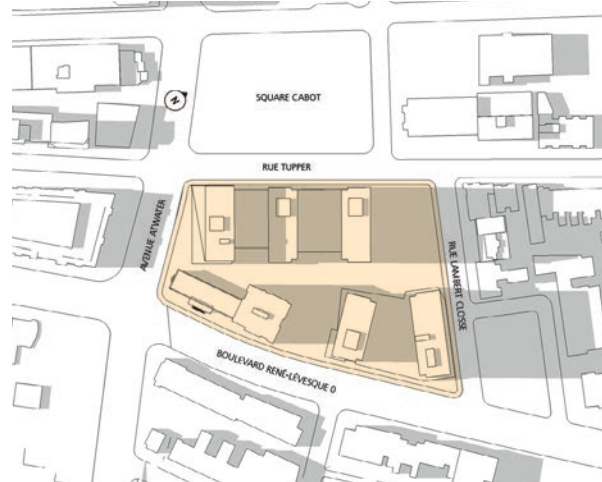
11h00



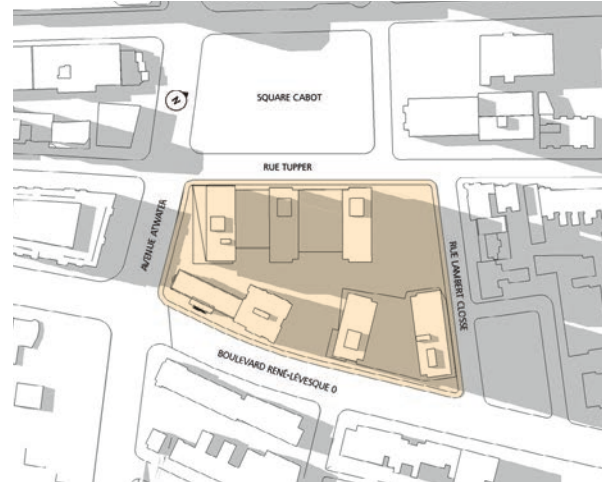
12h00



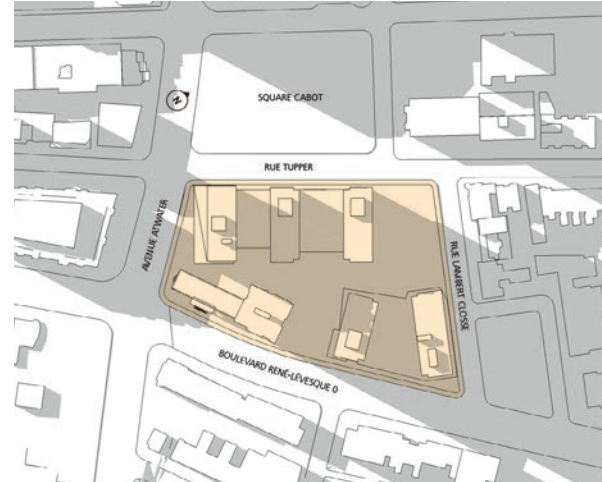
13h00



14h00



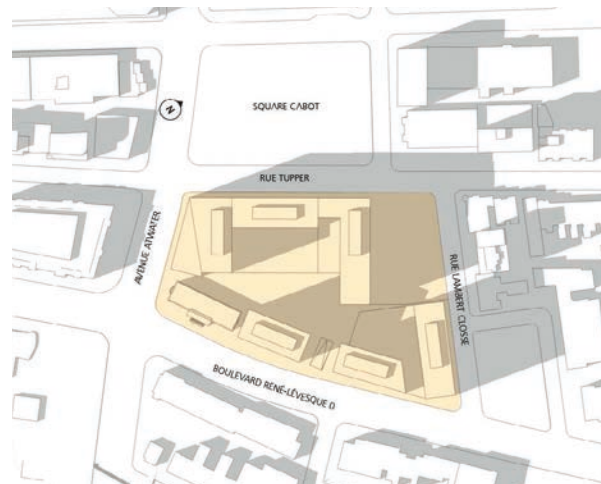
15h00



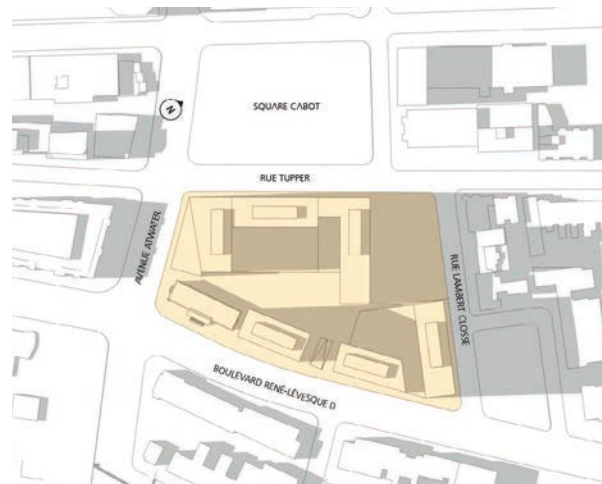
16h00



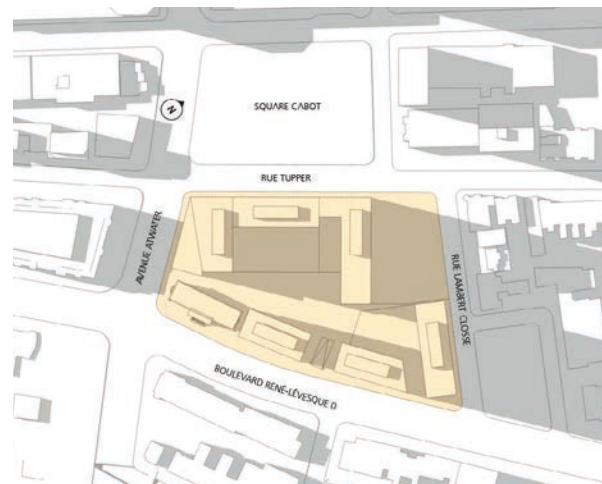
17h00



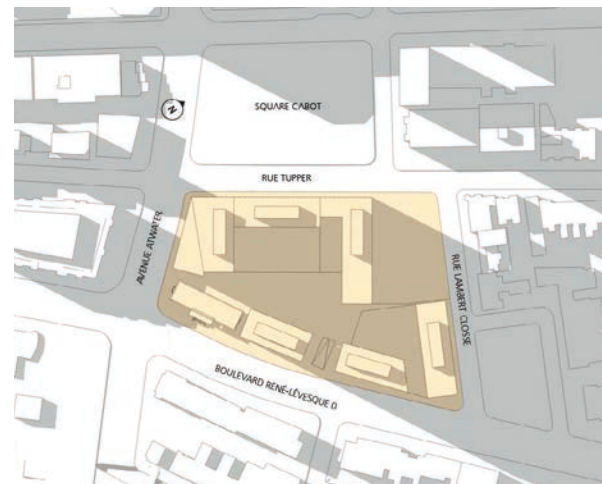
13h00



14h00



15h00



16h00



17h00

6. ANNEXES | Vue protégée – Kondiaronk



Conditions existantes



Conditions proposées

6. ANNEXES | Vue protégée – Summit Circle Sud



Conditions existantes



Conditions proposées

6. ANNEXES | Vue protégée – Intersection Cedar/Côte-des-Neiges



Conditions existantes



Conditions proposées

6. ANNEXES | Plan d'arpentage



Légende

- BOUCLÉ-TOURNAIS
- FEU DE CIRCULATION
- LAMPADAIRE
- BÂTIMENT
- ENSEIGNE
- ENSEIGNE DE STATIONNEMENT
- EMISE DE LOT
- EMISE DE BORNANT
- CLÔTURE
- HAUT DE TALUS
- BASE DE TALUS
- MESURE (m)
- CHAÎNE (c)

NOTES:

- LA MINUTE 17419 PRÉPARÉE PAR FRANÇOIS L. ARCAUD S-É. LE 21 JANVIER 2015 A ÉTÉ CONSULTÉE.
- CERTAINS DÉTAILS EXISTANTS POURRAIENT NE PAS APPARAÎTRE SUR CE PLAN À CAUSE DES CONDITIONS D'ENNOUÏMENT À LA DATE DU RELÈVE.
- LES DIMENSIONS SONT EN MÈTRES (M).
- LES DIRECTIONS INDICÉES SUR CE PLAN SONT DES ORIENTATIONS EN RÉFÉRENCE AU SYSTÈME ÉTOILE FIXÉ PAR LE MÉRIIDIEN GÉNÉRAL 75°00' 00" OUEST.
- SUIET À UNE VÉRIFICATION NOTARIALE DES SIGNES ET DES SERVICES.

ARSENAULT LEMAY

1 014 488-8733
1 514 488-8731
arsenaault.lemay.ca
3000, boul. Cavendish, bureau 301
Montréal, Québec H3T 2C3

PLAN ACCOMPAGNANT UNE DESCRIPTION TECHNIQUE

| | | | |
|---------|--|-------------|--------------------|
| NOU | 1 064 513 PTIE | DATE | 2016-04-31 |
| PROJETÉ | OU DÉPOSÉ | PROJETÉ PAR | FRANÇOIS L. ARCAUD |
| PROJETÉ | MONTRÉAL | PROJETÉ PAR | FRANÇOIS L. ARCAUD |
| PROJETÉ | VALÉE DE MONTRÉAL (ARMOISEMENT VALÉE-MAIRIE) | PROJETÉ PAR | FRANÇOIS L. ARCAUD |
| ÉCHELLE | 1:200 | PROJETÉ PAR | FRANÇOIS L. ARCAUD |
| PROJETÉ | 2016-04-31 | PROJETÉ PAR | FRANÇOIS L. ARCAUD |
| PROJETÉ | 2016-04-31 | PROJETÉ PAR | FRANÇOIS L. ARCAUD |

6. ANNEXES | Tableaux des statistiques projetées

| Site de l'Hôpital pour enfants de Montréal | | 2016-09-30-CCU | | |
|--|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|
| Calcul du COS | | m2 | pi2 | |
| Développement total | | 133 726 | 1 439 411 | |
| Développement à Westmount | | 1 676 | 18 040 | |
| Développement à Ville-Marie | Ville-Marie (COS 9) | 132 644 | 1 427 767 | |
| | Ville-Marie (COS 3) | 26 | 278 | |
| Superficie du terrain | Lot Ville-Marie (no. 1 064 513) | 12 900 | 138 854 | |
| partie à acquérir | partie A | 65 | 696 | |
| partie à acquérir | partie B | 419 | 4 511 | |
| Superficie site à Ville-Marie - COS 9 | total | 13 384 | 144 062 | |
| partie à acquérir | partie C | 49 | 532 | |
| Superficie site à Ville-Marie - COS 3 | | 49 | 532 | |
| Superficie site Ville-Marie TOTALE | Ville-Marie | 13 433 | 144 594 | |
| | Westmount | 1094 | 11 776 | |
| Superficie TOTALE du terrain | | 14 527 | 156 369 | |
| COS | | | | avec exemption de 10% |
| | pourcentage COS Ville-Marie (9) | 99,63% | | |
| | pourcentage COS Ville-Marie (3) | 0,37% | | |
| COS Ville-Marie | | Ville-Marie (9) | 9,91 | 8,92 |
| | | Ville-Marie (3) | 0,52 | 0,52 |
| COS Westmount | COS Westmount (4) | Westmount | 1,53 | N/A |

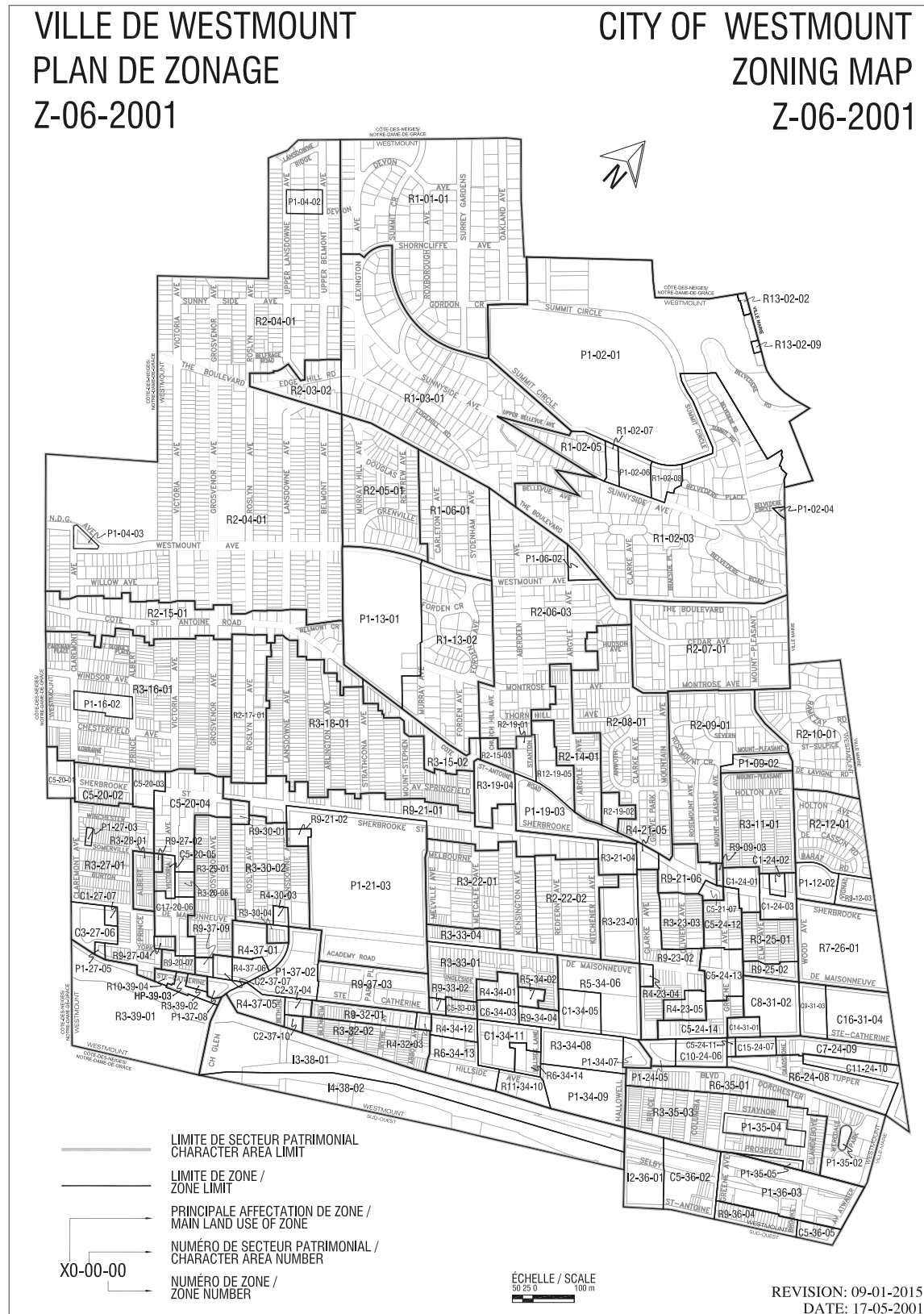
6. ANNEXES | Manœuvre camion – Autobus



6. ANNEXES | Manœuvre camion – Livraison



6. ANNEXES | Plan de zonage et grille des usages et types de bâtiments permis, Ville de Westmount



Annexe III / Annex III

VILLE DE WESTMOUNT/CITY OF WESTMOUNT

GRILLE DES USAGES ET TYPES DE BÂTIMENTS PERMIS TABLE OF PERMITTED BUILDING TYPES AND USES

ZONE C11-24-10

| GROUPES ET USAGES PERMIS / PERMITTED TYPES AND USES | STRUCTURE DU BÂTIMENT / BUILDING TYPE | | |
|--|--|---------------------------|------------------------|
| | Isolée/ Detached | Jumelée/ Semi-detached | En rangée/ Attached |
| R. RÉSIDENCE/RESIDENCE | | | |
| Unifamiliale/Single-family | • | • | • |
| Bifamiliale/Two-family | • | • | • |
| Multifamiliale/Multi-family | • | • | • |
| Résidence pour personnes âgées/Senior citizen residence | • | • | • |
| C.1 ACTIVITÉS COMMERCIALES DE TYPE BUREAUX / OFFICE TYPE COMMERCIAL ACTIVITIES | | | |
| C.1.1 Services professionnels / Professional services | • | • | • |
| C.1.2 Services médicaux et de soins de santé / Medical services and health care | • | • | • |
| C.1.3 Administration et services aux entreprises ou aux particuliers / Administration and commercial or personal services | • | • | • |
| C.1.4 Services financiers et connexes / Financial services and related services | • | • | • |
| C.1.5 Club privé et organisme communautaire ou à but non-lucratif / Private club and community or non-profit organization | • | • | • |
| C.1.6 Organisme gouvernemental ou paragouvernemental / Governmental or paragovernmental agency | • | • | • |
| C.2 COMMERCE ET/OU SERVICE DE PROXIMITÉ / PROXIMITY STORE AND/OR SERVICE | | | |
| C.2.1 Service et vente au détail répondant aux besoins courants des résidents / Service and retail store for residential needs | | | |
| C.3 COMMERCE DE DÉTAIL ET/OU DE SERVICE / RETAIL AND/OR SERVICE STORE | | | |
| C.3.1 Vente au détail de produits alimentaires / Food product retail | | | |
| C.3.2 Vente au détail / Retail | | | |
| C.3.3 Services personnels / Personal services | | | |
| C.3.4 Restauration / Restaurants | | | |
| C.3.5 Services publics / Public services | • | • | • |
| C.3.6 Culture physique / Fitness clubs and services | • | • | • |
| C.3.7 Culturel, social et communautaire / Cultural, social and community | | | |
| C.3.8 Aire de stationnement commercial / Commercial parking lot | | | |
| C.4 SERVICE D'HÉBERGEMENT ET/OU DE RÉCEPTION / ACCOMMODATIONS AND/OR RECEPTION HALL | | | |
| C.5 COMMERCE DE GROS ET AXÉ SUR LA PRODUCTION ET LA VENTE SUR PLACE / WHOLESALE RETAIL STORE AND ONSITE PRODUCTION AND RETAIL | | | |
| I. INDUSTRIE/INDUSTRY | | | |
| Industrie/Industry | | | |
| Laboratoire de recherche/Research laboratory | | | |
| P. PARC/PARK | | | |
| Parc naturel/Natural park | | | |
| Parc communautaire/Community park | | | |
| CO. ÉQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE/COMMUNITY EQUIPMENT | | | |
| Bâtiment municipal/Municipal building | • | • | • |
| Centre d'accueil/Nursing home | • | • | • |
| Établissement d'enseignement/Teaching establishment | • | • | • |
| Cégep, université/Cegep, university | • | • | • |
| Hôpital/Hospital | • | • | • |
| Musée/Museum | | | |
| BÂTIMENT ACCESSOIRE/ACCESSORY BUILDING | • | • | • |

MENKES
SHOONER
DAGENAIS
LETOURNEUX
ARCHITECTES

 fahey
+ associés