

### AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER COMME SUITE À SA RÉUNION DU 18 NOVEMBRE 2016

Le Comité Jacques-Viger est l'instance consultative de la Ville en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'architecture, de design, et d'architecture de paysage.\*

## Redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, Arrondissement de Ville-Marie

C16-VM-03

Libellé du projet :	Modification du Plan d'urbanisme afin d'augmenter la hauteur maximale autorisée (de 80 à 120 m), de modifier l'aire d'affectation (de « grand équipement institutionnel » à « mixte ») et de modifier la carte des parcs pour le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, Arrondissement de Ville-Marie.
	Autorisation d'un projet de construction mixte (résidentiel, commercial, institutionnel et communautaire) en vertu de l'article 89, paragraphe 3, de la Charte de la Ville de Montréal – Projet de redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants, Arrondissement de Ville-Marie.
Localisation :	Îlot délimité par le boulevard René-Lévesque Ouest, l'avenue Atwater, la rue Tupper et la rue Lambert-Closse/rue du Sussex, Arrondissement de Ville-Marie.
Demandeur :	Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, Arrondissement de Ville-Marie.

Le Comité Jacques-Viger (CJV) émet un avis écrit au conseil de la Ville considérant que le projet requiert une modification au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et qu'il est présenté en vertu du paragraphe 3 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal.

### LE CONTEXTE

L'Arrondissement de Ville-Marie propose une modification du Plan d'urbanisme et une autorisation du projet en vertu de l'article 89, paragraphe 3, de la Charte de la Ville de Montréal afin d'autoriser le redéveloppement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants.

Selon les informations transmises par l'Arrondissement, le redéveloppement du site découle de la vente des immeubles par le gouvernement du Québec au plus offrant et sans condition particulière relativement aux attentes du milieu et de la Ville, soit le respect des orientations d'urbanisme, l'implantation d'un nouvel espace vert, l'inclusion de logements sociaux et abordables, et enfin, l'implantation d'un centre communautaire intégré (centre Peter-McGill). Le site fait partie des bâtiments excédentaires hospitaliers du gouvernement, qui ont fait l'objet de rapports par le Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal rendus publics en 2014.

Le site, délimité par le boulevard René-Lévesque Ouest, l'avenue Atwater, la rue Tupper et la rue Lambert-Closse/rue du Sussex, était occupé par l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants jusqu'à sa relocalisation sur le site Glen en 2015. L'occupation de l'îlot a commencé vers la fin des années 1800 et celui-ci a accueilli le premier hôpital

\*Règlement de la Ville de Montréal 12-022

pédiatrique au Québec lors de la fondation du *Children Memorial Hospital* en 1902. Au total, 6 bâtiments (ailes A à F) seront construits au fil des années (entre 1919 et 1973), dont la majorité a été conçue par l'architecte James Cecil McDougall (sur environ 25 ans). Fait particulier, une partie de la propriété, près du boulevard René-Lévesque Ouest et de l'avenue Atwater, est située sur le territoire de la Ville de Westmount et comprend près des trois quarts de l'aile F, soit l'ancien pavillon des infirmières.

En ce qui concerne la planification de la Ville de Montréal, le site est inclus dans le programme particulier d'urbanisme (PPU) du Quartier des grands jardins – adopté en 2011 – en raison des vastes jardins institutionnels qui s'y trouvent. Le site est d'ailleurs bordé au nord par le square Cabot, à l'est par la place Henri-Dunant et la place Hector-Toe-Blake, lesquels forment une coulée verte avec le Domaine des Franciscains situé au sud et l'esplanade Ernest-Cormier au sud-est.

---

## **LA PROPOSITION**

La proposition soumise par le promoteur implique la démolition de la presque totalité des édifices existants (ailes A à E) ce qui représente environ 46 500 m<sup>2</sup>, à l'exception de l'ancien pavillon des infirmières (aile F) situé en partie sur le territoire de la Ville de Westmount, laquelle s'est opposée à la démolition de l'immeuble.

Le projet de redéveloppement vise la construction de 6 tours à des fins mixtes, d'environ 130 000 m<sup>2</sup> (logements, commerces, hôtel, bureaux et le centre Peter-McGill). Le projet propose une hauteur variant entre 65 et 120 m et atteignant la densité maximale autorisée (COS 9). Le projet prévoit une tour destinée exclusivement à des logements sociaux et abordables, ce qui en ferait le premier projet d'inclusion in situ pour l'arrondissement de Ville-Marie.

Le projet propose également la création du parc Henri-Dunant, par l'agrandissement de la place du même nom, ce qui implique le réaménagement d'un tronçon de la rue Lambert-Closse à des fins de parcs (le site sera accessible par la rue du Sussex à l'est). Entre les tours et les basiliaires, un espace public serait aménagé tout en maintenant une accessibilité véhiculaire.

---

## **LA MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME ET L'AUTORISATION EN VERTU DE L'ARTICLE 89**

La modification du Plan d'urbanisme consiste d'une part, à modifier l'affectation du sol, passant de « Grand équipement institutionnel » à « Mixte » et, d'autre part, à augmenter la hauteur maximale autorisée de 80 à 120 m. Suivant la création du parc Henri-Dunant, la carte des parcs apparaissant au Plan d'urbanisme doit également être modifiée.

Le projet soumis déroge également à certains aspects de la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, incluant l'usage et la hauteur, mais celui-ci est admissible dans le cadre de procédure d'approbation de l'article 89, paragraphe 3, puisqu'il s'agit d'un établissement mixte dont la superficie de plancher est supérieure à 25 000 m<sup>2</sup>.

C'est dans ce contexte que l'avis du Comité Jacques-Viger (CJV) est requis.

---

## **LE PROCESSUS**

Le Comité Jacques-Viger (CJV) a reçu, pour une première fois, les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie, du Service de la mise en valeur du territoire, Direction de l'urbanisme, et les promoteurs lors de la séance du 4 novembre 2016. Dû à l'absence d'informations et d'études relativement à la valeur patrimoniale, au potentiel de

développement du site et à la réutilisation des immeubles existants, à l'impact sur les circulations, à l'impact sur les vents, etc., le CJV a fait part à l'Arrondissement de son impossibilité d'émettre un avis au présent dossier.

Une seconde rencontre a été demandée par l'Arrondissement dans un court délai, considérant que celui-ci souhaite une adoption du projet de règlement par le Conseil municipal lors de la séance du mois de décembre. Le CJV a ainsi tenue une seconde rencontre le 18 novembre à laquelle participaient les représentants de l'arrondissement de Ville-Marie et les représentants du Service de la mise en valeur du territoire, Direction de l'urbanisme, division de la planification urbaine et division du patrimoine. Entre le 4 et le 18 novembre, l'Arrondissement a soumis certains documents et études au CJV, notamment l'énoncé de l'intérêt patrimonial, lequel a été finalisé et transmis le 7 novembre 2016.

Le CJV souligne les avantages de la proposition soumise, soit l'intégration du centre Peter-McGill, l'agrandissement du parc Henri-Dunant, l'inclusion in situ de logements sociaux et abordables et la récupération d'un site pour les résidents du secteur par la création d'un pôle offrant une mixité sociale et économique importante. Cependant, il est d'avis qu'il est prématuré de procéder à la modification du Plan d'urbanisme et à l'autorisation du projet de redéveloppement pour les motifs qui suivent.

### **Une vente sans condition par le gouvernement du Québec**

Le CJV déplore fortement la décision du gouvernement du Québec d'avoir vendu des immeubles à un promoteur privé sans condition particulière à l'égard des attentes du milieu et de la Ville de Montréal ainsi qu'à l'égard de la valeur patrimoniale de l'ensemble. Le CJV souhaite donner un signal d'alarme pour les ventes à venir des bâtiments hospitaliers excédentaires et, par la présente, demande à la Ville de Montréal de faire des représentations auprès du gouvernement du Québec. Qui plus est, le rapport de 2014 du Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal indique que la préservation des éléments jugés significatifs doit constituer une condition de vente des bâtiments en cause.

Les bâtiments hospitaliers excédentaires représentent dans plusieurs cas une partie importante de l'histoire de Montréal et constituent des ensembles identitaires pour le quartier dans lequel ils s'insèrent. Dans ce contexte, le CJV estime que la Ville de Montréal doit être proactive, notamment en accompagnant l'énoncé de l'intérêt patrimonial d'orientations claires en amont des demandes de redéveloppement, ce qui n'a pas encore été fait.

### **Une proposition de démolition non justifiée et contraire aux orientations de la Ville**

L'énoncé de l'intérêt patrimonial démontre que le site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants présente des valeurs paysagères urbaines, historiques, architecturales et sociales importantes. L'énoncé de la valeur architecturale, qui repose notamment sur la combinaison de styles différents et une unité de matériaux, souligne le grand intérêt des ailes C, D et F.

Par ailleurs, une étude de février 1998 de Lecavalier-Lalonde, urbanistes, Saia Barbarese Topouzanov architectes et Pierre Richard Bisson / Jacques Lachapelle (patrimoine) accorde une valeur patrimoniale élevée aux ailes D et F.

Enfin, soulignons que le PPU du Quartier des grands jardins, inclus dans le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, semble prendre pour acquis la conservation de certains bâtiments du site, ou du moins le présentent comme tel. Les plans de développement qu'on y voit conservent bien sûr l'aile F, mais aussi l'aile D et l'aile C, proposant l'élargissement de cette dernière apparemment pour la rendre plus appropriable. Lors de l'analyse du PPU par le comité, cet élément n'était d'ailleurs pas passé inaperçu aux yeux des membres du CJV.

Le CJV croit que certains principes d'intervention mériteraient d'être pris en compte dans le projet de développement du site de l'ancien Hôpital de Montréal pour enfants :

- Les valeurs du lieu sont fortes et devraient servir à concevoir le nouveau projet;
- l'ensemble est identitaire dans le quartier;
- les bâtiments sont en bon état;
- ce projet donnera le signal pour la conception d'autres projets sur des bâtiments hospitaliers excédentaires à Montréal et agira à titre de précédent (mise en valeur du patrimoine, hauteur du bâti, etc.);
- il s'agit d'une occasion de réaliser un projet intégré au quartier (transition entre échelles à l'est et à l'ouest, encadrement du square Cabot);
- il s'agit d'une occasion d'innover en intégrant les principes de conservation du patrimoine et du développement durable.

Par ailleurs, le CJV regrette l'absence d'études sur le potentiel de réutilisation de l'immeuble par l'Arrondissement et le promoteur. Le CJV est d'avis que la présentation d'une telle étude, minimalement pour l'aile D, est nécessaire (ex. : hôtel) avant que la Ville ne puisse se prononcer sur la démolition, laquelle, rappelons-le, est sans retour. Les professionnels ont verbalement fait valoir entre autres l'étroitesse des bâtiments qui complexifierait les aménagements, la surélévation du rez-de-chaussée par rapport à la rue qui contraindrait les relations directes avec celle-ci et l'opacité des élévations qui rendrait difficile la perméabilité du projet, mais ces contraintes existent dans plusieurs projets de recyclage de bâtiments patrimoniaux très réussis et ne semblent pas toujours être un frein à la qualité des projets. En l'absence de démonstration contraire, le CJV continue de croire que le recyclage de certains bâtiments reste possible.

Enfin, le CJV déplore l'absence de recommandations claires à l'intérieur de l'énoncé de l'intérêt patrimonial sur les immeubles à préserver. Il suggère également d'intégrer à cet énoncé la mention du fait qu'il s'agit d'un exemple quasi unique d'un ensemble où un seul architecte (James Cecil McDougall) a œuvré pendant plus de vingt ans, en plusieurs phases, à la construction de de la grande majorité des ailes, expliquant probablement l'unité de style.

### **Un projet trop dense pour le site et qui ne permet pas d'assurer la mise en valeur de ses composantes et de ses abords**

Le projet soumis propose une densité de 9 (COS) soit la densité maximale autorisée au Plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement pour ce secteur (zone 0173). Le CJV comprend que la densité prescrite aurait dû être abaissée, mais que la modification n'a pas été jugée utile dans le contexte du maintien de la vocation institutionnelle du site.

Or, il s'agit, selon le CJV, de la principale problématique du projet soumis puisque cette très forte densité ne permet pas d'assurer la mise en valeur des composantes du site et des abords. Tout particulièrement, elle compromet la conservation des bâtiments existants et, notamment, de l'aile D. De plus, la densité et la hauteur proposées entraînent des impacts importants sur l'ensoleillement et le vent. Par ailleurs, aucune démonstration n'a été produite à l'égard de la nécessité d'augmenter les hauteurs maximales permises dans ce secteur, modifiant ainsi la silhouette du centre-ville inscrite au Plan d'urbanisme.

En plus de permettre un examen de la possibilité de conserver un ou des bâtiments sur la portion montréalaise du site, un abaissement de la densité favoriserait un dégagement significatif entre la tour de logements sociaux et abordables et l'aile F (ancien pavillon des infirmières) ainsi qu'une mise en valeur de cet immeuble d'intérêt. De plus, un abaissement de la densité assurerait une meilleure interface avec le square Cabot et le parc Henri-Dunant ainsi qu'une amélioration de la frontalité en bordure du boulevard René-Lévesque Ouest.

Le CJV est d'avis que même si la densité maximale autorisée pour le site est de 9, le projet devrait être revu avec une densité moindre pour assurer la mise en valeur de ses composantes et des abords, et ce, dans le respect des orientations du PPU du Quartier des grands jardins et de la conservation et la mise en valeur des ailes D et F.

### **Un projet de remplacement qui ne permet pas de compenser la perte pour la communauté**

Le CJV est d'avis que le résultat proposé, découlant de la volonté du promoteur d'atteindre la densité maximale autorisée, ne réussit pas à compenser la perte de l'ensemble existant.

Bien que le projet inclue des gains notables pour la communauté, tout particulièrement en termes d'usages, la démonstration des avantages pour la collectivité de démolir l'ensemble des bâtiments existants sur la portion montréalaise du site n'a pas été faite. Aussi, une proposition révisée mérite d'être développée. Tout en explorant la possibilité de conserver les ailes D et F, elle devrait inclure des dégagements plus importants, une plus grande transparence au basilaire, une emprise réduite du centre Peter-McGill, une révision des circulations véhiculaires sur l'espace public, une reconfiguration des accès au site et au stationnement souterrain. Le CJV est également d'avis que la pertinence de la rue intérieure n'a pas été réellement démontrée et que sa nature devra être clarifiée. Le CJV tient à souligner le travail des concepteurs pour la relation entre le centre Peter-McGill et l'espace public. Considérant les 300 000 visiteurs attendus, le CJV énonce cependant des craintes à l'égard de la gestion des circulations.

Le CJV estime que le travail sur l'espace public et semi-public est amoindri par la cohabitation véhiculaire in situ et des opérations de livraison en raison de la présence des quais de livraison au cœur du projet. Il est également d'avis que l'aménagement des espaces extérieurs devrait s'inspirer davantage des orientations énoncées au PPU du Quartier des grands jardins. Une meilleure affirmation de la présence de la coulée verte contribuerait, notamment, à l'atteinte de ces orientations.

---

### **AVIS DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Bien qu'il soit favorable au changement d'affectation du site, le CJV émet un avis défavorable à l'égard de la demande de modification du Plan d'urbanisme et de l'autorisation en vertu de l'article 89, paragraphe 3, de la Charte de la Ville de Montréal pour la réalisation du projet de redéveloppement de l'ancien site de l'Hôpital de Montréal pour enfants qui lui a été présenté. Les motifs de son avis défavorable, explicités ci-haut, sont les suivants :

1. Une proposition de démolition non justifiée et contraire aux orientations de la Ville.
2. Un projet trop dense pour le site et qui ne permet pas d'assurer la mise en valeur de ses composantes et de ses abords.
3. Un projet de remplacement qui ne permet pas de compenser la perte pour la communauté.

### **Original signé**

Pierre Corriveau

Président

Le 6 décembre 2016