

AVIS PRÉLIMINAIRE DU COMITÉ MIXTE (COMPOSÉ DES MEMBRES DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER)

Suite à leur assemblée du 12 juin 2020

Les deux organismes sont des instances consultatives de la Ville de Montréal*.

Plan directeur préliminaire du site de
l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial

AC20-VM-04

Localisation :	687 à 1025, avenue des Pins Ouest
Reconnaissance municipale :	Grande propriété à caractère institutionnel Secteur d'intérêt archéologique à statut Écoterritoire Les sommets et les flancs du mont Royal Paysages emblématiques et identitaires du Mont Royal et ses trois sommets Vues d'intérêt vers et depuis le Mont Royal et ses trois sommets
Reconnaissance provinciale :	Site patrimonial du Mont-Royal
Reconnaissance fédérale	Lieu historique national du Canada – Pavillon Hersey Plusieurs personnages historiques nationaux associés au site
Demandeur :	Arrondissement de Ville-Marie

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après le comité mixte) émettent un avis préliminaire à la demande de l'Arrondissement de Ville-Marie.

Pour les grands équipements institutionnels du mont Royal, le Plan d'urbanisme rend obligatoire la réalisation d'une planification concertée d'où la préparation d'un Plan directeur préliminaire du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial. Ce plan a été réalisé par la Société québécoise des infrastructures (SQI) dans le cadre d'une planification avec l'Université McGill, la Ville de Montréal (Arrondissement de Ville-Marie et plusieurs services) et le ministère de la Culture et des Communications. À terme, la mise en œuvre du Plan directeur nécessitera la modification du Plan d'urbanisme à l'égard des usages et des densités. La nature des modifications reste à déterminer.

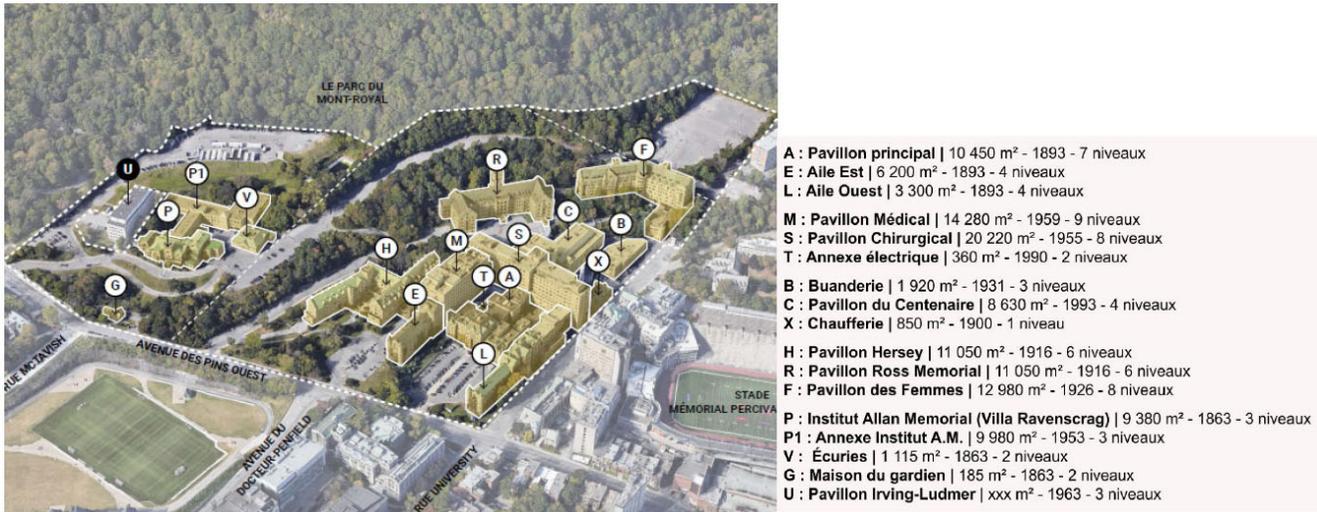
Le Plan directeur préliminaire fait l'objet d'un avis du comité mixte, car la demande vise une intervention à l'intérieur du site patrimonial du Mont-Royal et de l'écoterritoire Les Sommets et les flancs du mont Royal.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DES LIEUX

Implanté sur le flanc sud du mont Royal, le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial, qui représente une superficie d'environ 13 ha, est accessible à partir de l'avenue des Pins Ouest et la rue University. Son développement a débuté il y a plus de 150 ans par la construction des premiers bâtiments de la Villa Ravenscrag de Sir Hugh Allan en 1863, lesquels seront légués en 1940 à l'Hôpital Royal Victoria pour en faire le premier institut de

*Règlement de la Ville de Montréal 02-136 et
Règlement de la Ville de Montréal 12-022

santé mentale en Amérique du Nord (Allan Memorial). La vocation institutionnelle de santé a, par ailleurs, débuté dès 1893 par l'érection des premiers édifices de l'Hôpital Royal Victoria.



Source : Ville de Montréal, 2020.

Formant un site exceptionnel, les deux ensembles immobiliers ont fait l'objet de plusieurs études considérant, entre autres, leur valeur patrimoniale, la localisation à l'intérieur du site patrimonial du Mont-Royal ainsi que leurs composantes paysagères. Tel que mentionné à l'énoncé d'intérêt patrimonial, « L'histoire du Royal Victoria témoigne de manière éloquente des modes d'édification de la ville par la société bourgeoise de l'époque, dont les protagonistes sont de riches hommes d'affaires profitant d'importants réseaux d'influence politiques et financiers qu'ils mobilisent et mettent à contribution dans la réalisation de grands projets, dont ceux qui visent le bien-être de la collectivité. En tant que projet commémoratif, le Royal Victoria témoigne fortement de l'influence qu'a exercée l'époque victorienne dans l'histoire de la société montréalaise. »

Quant à l'Institut, l'énoncé le qualifie comme étant l'un des ensembles les plus remarquables de Montréal « en raison de la qualité exceptionnelle de la conception architecturale du plan intérieur de la somptueuse villa à l'italienne, des écuries, de la maison du gardien et du mur d'enceinte ».

Identifié à titre de bâtiments hospitaliers excédentaires, l'Hôpital Royal Victoria a quitté le site en 2015 et la majorité des bâtiments sont aujourd'hui vacants. Certaines activités liées à l'hôpital occupent cependant toujours les locaux et certains pavillons sont occupés ponctuellement (refuge pour demandeurs d'asile, refuge pour itinérants, tournage de films). Quant à l'Institut, il devrait occuper une partie du site de la Villa Ravenscrag jusqu'en 2025.

CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET

La SQI a pour mandat d'établir un Plan directeur pour le redéveloppement de l'ensemble du site. Ce plan directeur prévoit à la fois le projet d'agrandissement du campus de l'Université McGill à même une partie du site de l'Hôpital Royal Victoria ainsi qu'un programme immobilier pour l'occupation des pavillons qui ne sont pas inclus dans ce projet. Afin d'orienter la SQI et l'Université McGill, la Ville de Montréal a énoncé des balises d'aménagement en 2019 pour la

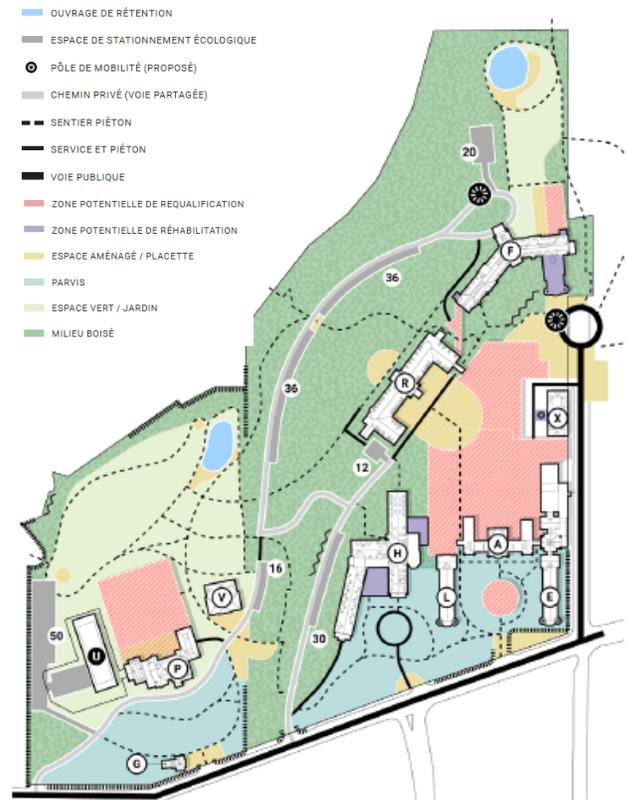
requalification du site. Ces balises portent notamment sur le mode de tenure, l'usage, le paysage, le patrimoine bâti, naturel et immatériel, la gestion des eaux, l'archéologie, les circulations et l'accessibilité.

Élaboré à partir de huit principes directeurs, le Plan directeur mise sur une réhabilitation du site autour des thématiques de la santé, du savoir et du bien-être. Il compte favoriser l'appropriation et l'ouverture des espaces extérieurs au grand public pour en faire un lieu de destination.

SITUATION ACTUELLE



SITUATION PROJETÉE



Source : Société québécoise des infrastructures (SQI), Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial, version préliminaire, mai 2020.

Pour ce faire, la majeure partie des bâtiments construits avant la Seconde Guerre mondiale seront réhabilités et les bâtiments d'après-guerre seront visés par des interventions pouvant aller de la requalification à la démolition. À cela s'ajouteront de nouvelles constructions faisant passer le taux d'implantation de 20% à 21%. Les espaces verts (boisés et anthropiques) passeront de 42% à 69% avec le verdissement des anciens stationnements. Le nombre de stationnements sera réduit de 1200 unités à 200 unités, réparties en six espaces visant à desservir les pavillons de la SQI. Deux ouvrages de biorétention de type étangs seront aménagés sur les plateaux (anciens stationnements de surface). Des trajets piétonniers seront créés à l'intérieur du site entre les niveaux topographiques (escaliers depuis le parvis principal et au bout de la rue University vers le pavillon Ross) et entre le site et le parc du Mont-Royal. De nouvelles entrées piétonnières vers le monument McTavish à l'ouest, à l'arrière du pavillon Ross et dans l'axe de la rue University, seront également prévues.

ENJEUX ET ANALYSE DE LA DEMANDE

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV) (ci-après, le comité mixte) ont tenu une rencontre le 12 juin 2020 où étaient présents les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie et du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal. Étaient également présents des représentants de la SQI, de l'Université McGill et de leurs consultants respectifs. Les représentants de l'Arrondissement de Ville-Marie ont présenté les obligations découlant du Plan d'urbanisme, le processus de démarche de planification concertée et les outils de mise en œuvre qui seront nécessaires. Par la suite, la SQI a présenté le Plan directeur préliminaire et l'Université McGill a présenté son projet d'occupation.

D'emblée, le comité mixte tient à saluer la qualité des documents présentés et des études réalisées à ce jour. Un site exceptionnel comme celui de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial commande d'ailleurs la réalisation d'études et d'analyses particulières afin de soumettre une proposition de requalification à la hauteur de son importance. Le comité mixte formule dans les paragraphes suivants ses commentaires et recommandations qui ont pour objectif d'orienter la poursuite de la concertation entre l'ensemble des parties prenantes.

La nécessité d'un Plan directeur développé pour le site

Le comité mixte est d'avis qu'un plan directeur doit d'abord et avant tout permettre de conserver et de mettre en valeur l'intérêt du site en lui-même de par la qualité exceptionnelle de ses paysages et de ses ensembles construits (Royal Victoria et Allan Memorial). Le travail réalisé à ce jour est encourageant, mais il reste beaucoup à faire afin de le rendre cohérent et contributif à sa requalification.

Tel qu'indiqué dans le Plan directeur, celui-ci « constitue un document stratégique qui encadrera, par le biais d'une vision cohérente, structurante et concertée, la requalification du site ». Or, le comité mixte est d'avis que la version préliminaire soumise semble être conditionnée par les besoins et la proposition de l'Université McGill relayant parfois au second plan les principes et les intentions d'aménagement qui y sont énoncés.

La présentation du projet de l'Université McGill à cette étape s'est révélée, aux yeux du comité, comme un essai sur la mise en application du Plan directeur qui n'a pas été concluant, notamment par son absence d'arrimage au Plan directeur et de relation avec les autres parties du site. Le traitement accordé à l'architecture de paysage par la SQI et par l'Université McGill en est un exemple. Alors que les documents de la SQI schématisent le principe de la descente végétale vers le site de l'Hôpital Royal Victoria, ceux de l'Université rendent explicite la continuité des parterres gazonnés du front urbain. De plus, ni l'un ni l'autre des deux documents ne parlent de l'interstice entre ces deux approches et de leur mise en cohérence. Le comité mixte pense que le plan directeur de la SQI devrait guider l'ensemble de ces considérations qui seraient par la suite mises en application dans les projets particuliers, qu'ils soient ceux de l'Université McGill ou des autres partenaires de projet éventuels.

Le comité invite la SQI à développer un Plan directeur traitant de l'ensemble des enjeux de manière cohérente, tout en mettant de l'avant des principes et des intentions d'aménagement qui guideront les futurs occupants du site, et non l'inverse.

Le recours à un Plan directeur cohérent et précis

Le Plan directeur est porté par l'énoncé de huit grands principes et de plusieurs intentions d'aménagement qui, en théorie, devraient permettre la mise en valeur et la requalification du site de manière audacieuse et innovante, à l'image de la qualité de ses ensembles dans un contexte paysager et écologique exceptionnel.

De l'avis du comité, les principes et les intentions formulés sont *a priori* pertinents, mais les interventions proposées par la suite sont parfois en contradiction avec ceux-ci. À titre d'exemple, malgré l'intérêt patrimonial reconnu de certaines composantes, la démolition d'une partie du bâtiment A est proposée et un ajout pouvant substantiellement modifier la lecture du bâtiment F est envisagé; malgré la démolition de plusieurs bâtiments, on propose une augmentation de la superficie construite globale; malgré la remise en valeur des cours intérieures, celles-ci se déploient sous la forme d'atrium de faible largeur à l'intérieur d'espaces fermés; malgré la volonté de limiter la présence de la voiture, les espaces de stationnement sont répartis sur l'ensemble du site et les voies véhiculaires pour s'y rendre entrecourent les nouveaux espaces verts.

Le comité invite la SQI à s'assurer que les futures interventions soient cohérentes avec les principes et les intentions d'aménagement; à inclure une transcription plus fine et plus précise de ceux-ci dans le Plan directeur ainsi qu'à préciser les paramètres de développement qui encadreront les projets à venir.

L'importance de la valeur sociale du site, de ses vocations et de la propriété publique

L'ensemble de l'Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial est un témoin éloquent et un haut lieu de l'occupation des abords du mont Royal en lien avec une vocation sociale et de santé.

Bien que le Plan directeur mise sur une réhabilitation du site autour des thématiques de la santé, du savoir et du bien-être, le comité est préoccupé par la disparition de la composante sociale du site et craint une appropriation par des fonctions privées et commerciales, voire une appropriation exclusive par une clientèle universitaire. Le comité considère qu'indépendamment des futurs occupants du site, celui-ci doit impérativement demeurer de propriété publique et que la vocation sociale du site devrait être énoncée comme l'une des composantes essentielles.

Le comité invite la SQI à aborder la dimension sociale à même le Plan directeur, notamment afin de favoriser une appropriation inclusive des abords de la montagne. Il recommande également que des orientations plus précises soient développées afin de préciser les vocations qui pourront se déployer sur le site. Conséquemment, la proposition d'aménagement des espaces extérieurs pourrait être révisée afin de répondre aux vocations retenues. Quant au mode de tenure, le comité invite les parties à s'engager dès maintenant dans le maintien du caractère public de l'ensemble.

Une réflexion nécessaire sur l'intégration du site dans un ensemble urbain et institutionnel plus vaste

Le comité tient à souligner la décision audacieuse du rétablissement de la grande perspective visuelle vers le mont Royal. Cependant, le Plan directeur soumis présente une vision plutôt introvertie du site sur lui-même alors qu'il se trouve inclus dans un ensemble urbain et institutionnel plus vaste. Bien qu'il soit mentionné que le plan s'inscrit dans l'axe de requalification des grandes institutions du mont Royal, il n'aborde pas pour autant les liens entre ces institutions ou les liens entre les réseaux piétonnier, viaire, bâti et paysager environnants. De plus, à aucun moment, il évoque ce qui se passe de l'autre côté de la rue University et de l'avenue des Pins, notamment en ce qui a trait à une

réflexion globale en matière de déplacements actifs ou véhiculaires. Cette réflexion sur les pourtours du site aurait certainement contribué à une meilleure appréciation des études réalisées pour le site.

Le comité invite la SQI à réfléchir sur l'intégration du site dans un ensemble urbain et institutionnel plus vaste et à y apporter des solutions d'aménagement et de connectivité dans le respect de ses composantes.

La nécessité d'imposer un principe de subordination des démolitions à la conservation du patrimoine

Le Plan directeur propose d'entrée de jeu une série de démolitions afin de répondre aux besoins fonctionnels des futurs occupants. De plus, le Plan identifie des zones de requalification qui pourront mener à d'autres démolitions, sans pour autant en présenter les motifs sous-jacents, outre certains dégagements pour des espaces techniques et des espaces publics, lesquels ne semblent pas toujours justifiés.

Qui plus est, la démolition de certains bâtiments fait place à la construction de nouveaux immeubles tout en augmentant le taux d'occupation du site, alors que la volonté de retrouver une implantation pavillonnaire sur le site et un meilleur dialogue avec le paysage a été exprimée.

Mais surtout, de l'avis du comité, la proposition contredit les principes de conservation du patrimoine énoncés au Plan directeur et semble plutôt être conditionnée par la recherche de fonctionnalité pour les futurs occupants. La proposition actuelle laisse ainsi une carte blanche aux démolitions au gré des besoins.

Le comité invite la SQI à concrétiser le principe de subordination des démolitions à la conservation du patrimoine dans le cadre du Plan directeur. La SQI pourrait s'inspirer du manuel de conservation des lieux patrimoniaux du Canada où des normes et lignes directrices sont énoncées¹.

Le comité invite également l'Arrondissement à définir des paramètres de densité adaptés à la valeur patrimoniale et au contexte paysager exceptionnel du site.

Enfin, le comité interpelle l'Université McGill à une réévaluation de ses besoins en considérant le possible déménagement de l'Hôpital neurologique de Montréal avant d'assujettir à la démolition des bâtiments dont l'intérêt patrimonial est reconnu et des bâtiments plus modestes qui contribuent au caractère du paysage urbain, telle la buanderie de 1931 qui témoigne de la vie et du fonctionnement quotidien de l'ancien hôpital.

Une proposition à bonifier afin d'inclure les principes de développement durable

La mise en valeur et la requalification de ce site exceptionnel commandent des interventions innovantes et audacieuses en matière de développement durable, principe qui est d'ailleurs mis de l'avant dans le Plan directeur. Pour l'heure, les interventions proposées au niveau environnemental sont plutôt timides et minimalistes : bassins de rétention, verdissement, desserte en transport en commun.

La performance environnementale du site devrait se traduire dans plusieurs interventions innovantes, particulièrement en ce qui concerne la gestion écologique des eaux en tenant compte du contexte montagneux, l'efficacité énergétique, le recyclage des matériaux et la réutilisation des bâtiments, la mobilité active, etc.

¹ <https://www.historicplaces.ca/fr/pages/standards-normes.aspx>

La localisation des bassins de rétention des eaux au point haut apparaît insuffisante pour répondre à l'ensemble de la gestion des eaux sur l'ensemble du site.

Les démolitions proposées et la réduction des surfaces de stationnement devraient permettre de retrouver une plus grande perméabilité au niveau du sol, favorisant l'infiltration des eaux pluviales, la plantation de végétaux en pleine terre et un écosystème structurant autour des pavillons et aux abords de la montagne. La solution proposée semble plutôt aller vers un taux d'occupation de sol maximal à l'horizontale, recouvert de toitures végétalisées. Bien que le comité salue l'effort d'intégration de toitures végétalisées en terrasses successives au niveau visuel, le geste demeure questionnable au niveau architectural, paysagé et environnemental. Afin de bonifier l'environnement naturel du site, le comité est d'avis que devrait être étudiée une solution avec un taux d'occupation de sol plus faible. Cela permettrait de bonifier les aménagements en pleine terre pour une meilleure croissance des arbres au profit de la qualité de vie pour les usagers ainsi que de meilleurs principes de développement durable.

Le comité invite la SQI à inclure les résultats d'études et d'analyses plus détaillés en matière d'hydrologie urbaine, de rapport de foresterie urbaine, de recyclage des matériaux, d'efficacité énergétique et toute autre étude permettant d'intégrer des propositions concrètes en matière de développement durable.

Des accès au site et des axes de mobilité à réviser

De l'avis du comité, l'emplacement et le déploiement des accès, des sentiers et des voies de circulation sur le site souffrent d'une réflexion non achevée et d'un manque de connectivité pour assurer une mobilité efficace sur le site et à son pourtour. De plus, la topographie du site sollicite une proposition adaptée et réaliste. Le comité invite la SQI à s'attaquer de front la question de la pente afin d'offrir des options de mobilité innovantes qui permettront un accès durable à l'ensemble du site pour tous et en toute saison, d'autant plus que la desserte en transport en commun est déficiente.

Les présentations effectuées durant la rencontre ont démontré avec éloquence la fluidité des circulations extérieures permises par la configuration initiale des anciens pavillons de l'hôpital. Au contraire, la proposition d'aménagement semble limiter ces circulations extérieures sur le site à quelques corridors spécifiques en rendant opaque le cœur de l'ensemble. De plus, le comité observe que certaines des propositions (sentiers, axes) entrent en conflit avec des aspects fonctionnels du site, telles les livraisons, remettant en question leur pertinence au niveau de leur localisation et de leur sécurité.

Le comité se questionne également sur les entrées au site proposées par rapport aux composantes extérieures, particulièrement le chemin Olmsted qui a été conçu pour dévoiler des écosystèmes à travers la montagne. Le comité se questionne sur la période de référence paysagère retenue et l'arrimage avec le milieu naturel du mont Royal.

Également, bien que le comité salue la diminution substantielle de cases de stationnement sur site, de 1 200 à 200 cases, il se questionne que la nécessité même de maintenir un nombre important de cases sur le site. Leur maintien devrait être analysé davantage en prenant en compte la possibilité de partage d'espaces avec d'autres aires de stationnement situés à proximité, dont celles situées près des résidences Douglas.

Enfin, le comité questionne l'aménagement d'un nouvel accès à l'intersection de l'avenue des Pins et University, lequel crée un changement majeur dans la morphologie du site sans pour autant contribuer à la mise en valeur des bâtiments et lequel rivalise avec l'aménagement de la cour d'honneur.

Le comité invite la SQI à réviser la proposition des accès au site et du déploiement des axes de mobilité active.

AVIS PRÉLIMINAIRE ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER

Le comité mixte salue le travail réalisé à ce jour et est confiant que les parties prenantes au Plan directeur du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial sauront poursuivre leurs travaux afin de répondre aux enjeux soulevés dans le présent avis préliminaire. Plus précisément, le comité formule les recommandations suivantes :

- 01 Développer un Plan directeur qui prend en compte l'ensemble des enjeux en présence, propose des interventions qui soient cohérentes avec les principes et les intentions d'aménagement qui guideront les futurs occupants du site, et qui inclut une transcription plus fine et précise de ceux-ci.
- 02 Inclure la dimension sociale à même le Plan directeur et orienter, de manière plus précise, les usages qui pourront se déployer sur le site.
- 03 Obtenir un engagement formel des parties dans le maintien du caractère public du site.
- 04 Poursuivre la réflexion sur l'intégration du site dans un ensemble urbain et institutionnel plus vaste et apporter des solutions d'aménagement et de connectivité qui tiennent compte de cet ensemble, et ce, dans le respect de ses composantes.
- 05 Concrétiser le principe de subordination des démolitions à la conservation du patrimoine dans le cadre du Plan directeur et y introduire des balises sans égard à la programmation souhaitée, en considérant la réhabilitation des bâtiments qui témoignent de l'histoire du lieu.
- 06 Définir et justifier des paramètres de densité adaptés à la valeur patrimoniale et au contexte paysager exceptionnel du site.
- 07 Intégrer des propositions concrètes en matière de développement durable soutenues, notamment, par des études plus détaillées en matière d'hydrologie urbaine, de foresterie urbaine, de recyclage des matériaux, d'efficacité énergétique.
- 08 Réviser la proposition des accès au site et le déploiement des axes de mobilité active.

Veillez s'il vous plaît vous référer au fichier « Annexe – suivi des recommandations » qui accompagne le présent avis.

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal

ORIGINAL SIGNÉ

Peter Jacobs

Le 8 juillet 2020

Le président du Comité Jacques-Viger

ORIGINAL SIGNÉ

Patrick Marmen

Le 8 juillet 2020