

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
SÉANCE EXTRAORDINAIRE**

PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE

**2 juin 2020
9h00**

Séance en vidéoconférence

Sont présents

Mme Sophie Mauzerolle, présidente
M. Richard Ryan, vice-président

Mme Maggie Cabana, membre
Mme Maria Karteris, membre
M. Antonin Labossière, membre
Mme Véronica Lalli, membre
Mme Marie-Michèle Lambert, membre
M. Réjean Martineau, membre

M. Jean-François Morin, chef de la division de l'urbanisme
M. Billy Chérubin, agent de recherche et secrétaire du comité consultatif d'urbanisme
M. Jean-Philippe Gagnon, agent de recherche et secrétaire du comité consultatif d'urbanisme

Présentent leur dossier

Mme Stéphanie Turcotte, chef de la division des permis et inspections
Mme Charlotte Horny, conseillère en aménagement

1. Ouverture de la séance

Le quorum de cinq membres étant atteint, madame Sophie Mauzerolle, présidente du comité consultatif d'urbanisme, déclare la séance ouverte à 9h01.

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est accepté.

3. Dépôt des documents

Aucun dépôt de documents

4. Étude des dossiers d'urbanisme et formulation des recommandations

4.1 Article 89

Aucun dossier

4.2 Projet particulier

Aucun dossier

4.3 Modifications réglementaires

Aucun dossier

4.4 Dérogation mineure

Aucun dossier

4.5 Usage conditionnel

Aucun dossier

4.6 Titre VIII – Révision de projet

Aucun dossier

4.7 Surhauteur

Aucun dossier

4.8 Avis préliminaire

4.8.1 s. o.

687-835, avenue des Pins Ouest –
Hôpital Royal Victoria

Favorable avec conditions

4.9 Autres dossiers

Aucun dossier

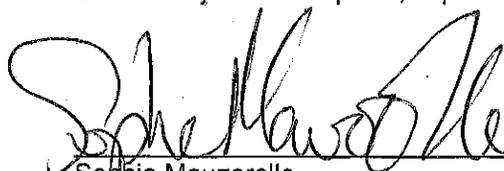
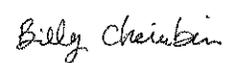
5. Prochaine rencontre

La prochaine séance du sous-comité aura lieu le 9 juin 2020 et celle du comité consultatif d'urbanisme le 11 juin 2020.

6. Varia

7. Levée de l'assemblée

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 11h02.

 25-06-2020  2020.06.14 15:54:26 -04'00'

Sophie Mauzerolle date Billy Chérubin date
Présidente Secrétaire

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

2 juin 2020

s. o.

4.8.1

| | |
|-----------------------|---|
| Objet : | AVIS PRÉLIMINAIRE |
| Endroit : | 687-835, avenue des Pins Ouest – Hôpital Royal Victoria |
| Responsables : | Charlotte Horny et Stéphanie Turcotte |
| Description : | La demande vise à présenter la version préliminaire du Plan directeur de la SQI pour le redéveloppement de l'ensemble du site de l'Hôpital Royal Victoria incluant le projet de nouveau pavillon de l'Université McGill. À cet effet, en juin 2018, le gouvernement du Québec a autorisé l'Université McGill à agrandir son campus sur une partie du site du Royal Victoria. Une démarche de planification concertée a été mise sur pied en janvier 2019 et associe la SQI, l'Université McGill, le Ministère de la culture et la Ville (services centraux et arrondissement Ville-Marie). Elle assurera le suivi de l'élaboration du Plan directeur. |

Le site

Les premiers pavillons de l'Hôpital Royal Victoria (A, E, L) ont été construits en 1893. Les pavillons Ross et des Femmes (R et F) ont été ajoutés en 1916 et 1926. Puis une seconde vague de construction a eu lieu après la Seconde guerre mondiale (M, S, puis C), avec une architecture contemporaine et en rupture avec l'ensemble d'expression baronnial écossaise. Le site comprend aussi l'ancienne propriété de Hugh Allan, le Ravenscrag (pavillons P, P1, V, G, U) construit en 1863, puis légué en 1940 à l'Hôpital Royal Victoria, qui a transformé l'édifice en institut de santé mentale, Allan Memorial. Des ajouts ont été faits dans les années 1950 et l'université McGill a construit un pavillon (U - Ludmer) en 1963.

L'Hôpital Royal Victoria (CUSM) a quitté le site en avril 2015. La majorité des bâtiments sont vacants. Certaines activités liées à l'Hôpital occupent toujours des locaux, et certains pavillons sont occupés ponctuellement (refuge pour demandeurs d'asile, refuge pour itinérants, tournage de films). L'institut de santé mentale Allan Memorial (Ravenscrag) occupe le site au moins jusqu'en 2025. Le site comprend 1 200 cases de stationnement, incluant un stationnement souterrain, situé sous le parvis principal des édifices d'origine (A, E, L) avec entrée par l'avenue des Pins.

Afin d'orienter la SQI et l'Université McGill, des balises d'aménagement ont été élaborées par la Ville de Montréal pour la requalification du site, abordant différentes thématiques (mode de tenure; usage; paysage; patrimoines bâti, naturel et immatériel; gestion des eaux, archéologique, circulations et accessibilité).

Le Plan directeur

La SQI mise sur une réhabilitation du site, autour des thématiques de la santé,

du savoir et du bien-être.

Le secteur des pavillons A, E, L, M et S sera cédée à l'Université McGill, pour un campus dédié au développement durable et aux politiques publiques, ce qui représente environ 50 000 m² de plancher. Les pavillons d'origine (A, E, L) seront réhabilités tandis que les pavillons M et S seront démolis. Une nouvelle construction est proposée, moins haute, et permettant une relation visuelle et physique avec le parvis du Pavillon Ross (R) par des escaliers depuis le parvis principal et des terrasses accessibles sur les toits du nouveau pavillon.

Le parvis principal des pavillons d'origine serait remodelé afin d'intégrer une partie du programme de l'université dans l'excavation du stationnement souterrain. Ceci implique la construction d'un édifice circulaire en verre donnant accès au sous-sol. De plus, une entrée serait creusée au coin des rues University et des Pins pour permettre un accès de plain-pied au nouveau pavillon via les espaces souterrains.

La SQI propose plusieurs aires de requalification, impliquant une potentielle démolition et de nouvelles constructions en harmonie avec le bâti environnant, le paysage et les vues (qui fixent les hauteurs maximales et l'implantation):

- Pavillons B et C: la démolition de ces pavillons permettra d'aménager une place publique au bout de la rue University et construire un nouveau bâtiment qui prolongera le belvédère du parvis du Pavillon R;
- Pavillon P1: la démolition vise à dégager le pavillon des écuries et permettre une nouvelle construction adaptée aux besoins potentiels d'un futur occupant;
- Pavillons M et S : la démolition est justifiée par les difficultés de reconversion des bâtiments pour les besoins de l'université et une nouvelle construction moins haute est prévue;
- Pavillon F : un agrandissement potentiel est proposé, avec l'ajout d'une aile à l'arrière du bâtiment.

Le secteur des pavillons B et C fait l'objet d'une demande de réserve foncière par l'Université McGill, qui pourrait y agrandir son campus à plus long terme.

L'occupation des pavillons pris en charge par la SQI (pavillons H, R, F, P, P1), soit 55 555 m² de superficie de plancher, n'est pas encore déterminée. La SQI, qui voudrait demeurer propriétaire, vise toutefois des activités qui s'inscriraient en synergie avec les nouveaux pavillons de McGill et s'accorderaient avec la typologie des bâtiments: lieux de travail partagés, incubateurs d'entreprises, résidences pour étudiants et chercheurs, laboratoires, services hôteliers liés au domaine de la santé, du savoir et du bien-être. Des activités complémentaires, comme des commerces ou services d'appoint (café, soins personnels, etc.) seraient également envisagés sur le site.

Le nombre de stationnements est réduit de 1200 unités actuellement à 200 unités, à terme. Ces unités seront réparties en six espaces visant à desservir les pavillons de la SQI.

Le Plan directeur compte favoriser l'appropriation et l'ouverture des espaces extérieurs au grand public pour en faire un lieu de destination.

Les espaces verts (boisés et anthropiques) passent de 42% du site aujourd'hui, à 69 % dans le projet, avec le verdissement des anciens stationnements. L'ancienne piscine n'est pas reconstruite. Deux ouvrages de rétention de surface (étangs) prennent place sur les plateaux (actuels stationnements de surface).

Les bâtiments construits avant la Seconde guerre mondiale seront réhabilités.

Des trajets piétonniers sont 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 : nouvelles entrées vers le monument McTavish à l'ouest, à l'arrière du pavillon Ross et dans l'axe de la rue University.

Des critères d'aménagements ont été élaborés pour 6 secteurs du site afin d'orienter les interventions futures.

- Élément particulier :** L'Hôpital Royal Victoria se situe dans le site patrimonial du Mont-Royal.
- Remarque importante :** Aucune
- Considérant que :** Le projet de requalification vise une réduction majeure des aires de stationnement et une présence accrue des espaces verts, permettant ainsi de mettre en valeur l'intérêt paysager du site et son emplacement sur le mont Royal.
- Considérant que :** La proposition prévoit de permettre l'accès au public aux espaces extérieurs.
- Considérant que :** La vocation institutionnelle est poursuivie sur une partie du site par le projet de pavillon de l'université McGill et le gouvernement prévoit demeurer propriété du reste du site.
- Considérant que :** Les démolitions de pavillons proposées dans les secteurs de requalification devraient avoir pour objectif de redonner ces espaces à la montagne.
- Considérant que :** Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial historique et architectural sont préservés et visés par une reconversion.
- Considérant que :** Plusieurs bâtiments construits après la Deuxième guerre mondiale présentent une architecture contemporaine en rupture avec l'organisation du site et le paysage, en obstruant des vues notamment.
- Considérant que :** Le projet propose trois entrées au parc du Mont-Royal, bonifiant ainsi l'accessibilité du parc depuis le centre-ville.
- Considérant que :** La présence automobile à l'arrière du site (arrière des pavillons Ross et des Femmes) devrait être limitée le plus possible, en vue d'éviter les conflits avec les piétons et cyclistes et de limiter les parcours automobiles sur le site, et en particulier au cœur de la section boisée, en bordure de la servitude de conservation et à proximité du chemin Olmsted.
- Considérant que :** Le pavillon circulaire proposé devant le pavillon A est un élément architectural intéressant, mais devrait assurer un dégagement visuel du pavillon et de son entrée principale depuis l'avenue des Pins.
- Considérant que :** L'entrée prévue au coin University / des Pins transformerait de façon majeure l'interface avec le domaine public, incluant le déplacement du muret d'enceinte d'origine, en créant une entrée principale en sous-sol, de biais, ce qui va à l'encontre de la composition d'ensemble du complexe d'origine (pavillons A, E, L).

Considérant que : La rue University, au nord de l'avenue des Pins, pourra être revalorisée par son prolongement dans un accès au parc du Mont-Royal, mais devrait aussi accueillir une entrée principale du nouveau pavillon de l'université McGill.

Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS PRÉLIMINAIRE FAVORABLE à l'égard de cette demande et donne les orientations suivantes :

- Préciser la stratégie de conservation des pavillons.
- Privilégier le principe de démolition dans une optique de bonification des espaces verts et de réduction de la densité de construction :
 - par exemple les pavillons B, C et X pourraient être absorbés pour accueillir le programme du nouveau pavillon de l'université McGill;
 - la requalification du secteur à l'arrière de la Villa Ravenscrag (P1) devrait d'abord privilégier une intervention minimale sur l'existant (transformations du bâti, ou démolition de l'aile Est par exemple) ou, si besoin, proposer une nouvelle construction avec une empreinte bâtie réduite par rapport à l'existant;
 - la pertinence de l'aile proposée à l'arrière du pavillon des Femmes (F) devrait être démontrée et l'agrandissement, être limité au maintien de l'intégrité du bâtiment;
 - la pertinence de la démolition du pavillon du Centenaire (C) devrait être démontrée.
- Assurer une meilleure intégration du volume circulaire sur le parvis principal du pavillon de McGill et un dégagement visuel de l'entrée du pavillon principal (A).
- Revoir l'emplacement de l'entrée proposée au coin de l'avenue des Pins et de la rue University, afin d'affirmer l'entrée principale et de prestige de l'avenue des Pins et offrir une seconde entrée affirmant l'importance et la qualité de la rue University.
- Limiter la circulation véhiculaire à l'arrière des pavillons Ross (R) et des Femmes (F):
 - Réduire l'empreinte de l'accès véhiculaire au minimum, pour un usage contrôlé ou simplement pour des situations d'urgences, permettant ainsi de reboiser certaines sections;
 - Reconsidérer l'emplacement des aires de stationnement le long de l'allée véhiculaire, face à l'entrée proposée du parc du Mont-Royal, et favoriser des emplacements situés plus proches des entrées du site, par exemple à l'ouest du pavillon Hersey (H), ou encore des espaces intérieurs ou souterrains situés dans les nouvelles constructions de l'université McGill et accessibles depuis la rue University.
- Dans le Plan d'action, proposer une stratégie d'occupation ainsi qu'une stratégie d'entretien et de rénovation des pavillons à court et long termes, de même qu'un phasage des aménagements extérieurs, en favorisant des interventions de mise en valeur (temporaires ou permanents) dès la première phase, en vue d'une appropriation collective dès le début du projet..

Par ailleurs, les membres du comité suggèrent au demandeur d'inclure la réutilisation de certains matériaux des bâtiments à démolir dans sa stratégie d'intervention, dans une optique écoresponsable.

De plus, le comité souhaite que l'accès public aux espaces extérieurs soit garanti, et que la notion de sécurité pour les piétons, dans l'ensemble des espaces de circulation véhiculaire ainsi que dans les sentiers, soit incluse dans la proposition.

Le comité formule également un commentaire à l'effet que l'Université McGill évalue la possibilité de disposer d'une navette dans l'axe de la rue University.

 25-06-2020  2020.06.14 15:57:45 -04'00'

Sophie Mauzerolle
Présidente

Billy Chérubin
Secrétaire