

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 avril 2021

S. O.

4.1.1

Objet : **ARTICLE 89 ET MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME**

Endroit : 687-835, avenue des Pins

Responsable : Charlotte Horny

Description : La demande vise à permettre la requalification du site du Royal Victoria à des fins mixtes (occupants non identifiés) et à des fins de pavillons universitaires (Université McGill), incluant la démolition de plusieurs bâtiments pour ériger de nouvelles constructions répondant aux besoins des futurs occupants.

Le projet comprend la conservation des bâtiments d'origine et de tous les bâtiments construits avant la Seconde Guerre mondiale. L'Université McGill prévoit de nouvelles constructions à l'arrière des bâtiments d'origine intégrant un lien piétonnier public reliant le parvis principal au parvis du pavillon Ross, via des escaliers extérieurs et les terrasses sur le toit des nouveaux pavillons.

Le projet prévoit également le réaménagement des espaces extérieurs en jardins et la protection des boisés existants. Des emplacements sont prévus pour accueillir les 220 cases de stationnement réparties sur le site afin de desservir chacun des pavillons.

Modifications au Plan directeur depuis l'avis préliminaire

Tout d'abord, un nouveau chapitre intitulé Plan d'action a été ajouté au Plan directeur préparé par la SQI. Ce chapitre présente le phasage des interventions sur les pavillons et sur les espaces extérieurs, et énumère les études additionnelles qui seront complétées dans les phases de planification subséquentes. De plus, sont mentionnées les cibles en matière de développement durable, efficacité énergétique et adaptation aux changements climatiques.

Concernant le paysage et le patrimoine bâti, l'Université McGill a modifié l'intégration des constructions sur le parvis principal ainsi que la volumétrie des nouveaux agrandissements situés à l'arrière des édifices d'origine (A, E, L) afin d'assurer la prédominance de ces derniers. La SQI a modifié l'aire d'implantation d'un potentiel projet de remplacement à l'arrière de la villa Ravenscrag afin de mieux s'intégrer au paysage et à la topographie.

La répartition des cases de stationnement a été ajustée afin d'abaisser la pression sur les milieux forestiers et le mur d'enceinte du Ravenscrag et en vue de limiter les déplacements à travers le site.

Les projets de règlements

Les projets de règlements visent à enchâsser le Plan directeur et le projet de McGill dans la réglementation d'urbanisme. Ainsi, plusieurs cartes du Plan d'urbanisme seront modifiées. L'article 89 vient autoriser des dérogations ainsi que des démolitions, et imposer une série de conditions (normes et critères).

Ainsi, les nouvelles constructions devront respecter la hauteur maximale des bâtiments existants auxquels ils sont adjacents, un taux d'implantation maximal et une aire d'implantation précise, des vues identifiées à l'intérieur du site et une série de critères d'intégration spécifiques à chacun des emplacements, visant à mettre en valeur le paysage naturel et bâti et à assurer la perméabilité piétonne du site. Une garantie bancaire sera exigée pour tout projet entrepris par un acteur autre qu'institutionnel.

Toute demande de certificat de démolition devra être accompagnée d'un devis technique pour la conservation des bâtiments adjacents. Concernant les démolitions hors du secteur de l'Université McGill, elles ne pourront être autorisées qu'avec les plans du projet de remplacement soumis pour approbation.

L'emplacement et le nombre de cases de stationnement (220) sont précisés ainsi que leur revêtement et la canopée les recouvrant. Les plans des toits verts prévus dans le projet de l'Université McGill sont inclus et l'épaisseur de substrat est également fixée. Un plan d'aménagement paysager détaillé en phases devra être déposé lors d'une demande de permis.

Au niveau des usages, une mixité de fonctions sera autorisée dans la portion hors McGill. Toutefois les usages résidentiels sont interdits, hormis l'usage maison de chambres (usage qui comprend notamment les résidences étudiantes), ainsi que l'usage hôtel.

- Élément particulier :** Le site est inclus dans le Site patrimonial du Mont-Royal et requiert donc des autorisations du Ministère de la Culture et des Communications.
- Remarque importante :** À la séance spéciale du 2 juin 2020, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis préliminaire favorable et a donné plusieurs orientations.
- Considérant que :** Le projet vise la réhabilitation d'un site patrimonial majeur de Montréal, en partie vacant et en déficit d'entretien.
- Considérant que :** La planification et la gestion du site sont prises en charge par le gouvernement du Québec via la Société québécoise d'infrastructure et l'Université McGill.
- Considérant que :** Le projet vise la consolidation de l'Université McGill au centre-ville.
- Considérant que :** L'ouverture du mont Royal sur le centre-ville est renforcée par la bonification des espaces verts sur le site et par l'amélioration des accès au parc du Mont-Royal.
- Considérant que :** Le projet permet la protection des boisés.

- Considérant que :** La réhabilitation permettra une nouvelle offre de locaux, distincte de l'offre du centre-ville.
- Considérant que :** Le projet mise sur une réduction majeure du nombre de cases de stationnement (de 1200 à 200) et de la superficie de surfaces minérales.
- Considérant que :** Les démolitions visent des agrandissements ayant un moindre intérêt patrimonial et que les constructions de remplacement devront être mieux intégrées à l'ensemble et subordonnées à l'existant.
- Considérant que :** La superficie du site, l'emplacement des pavillons et la topographie justifient la présence d'aires de stationnement à proximité de chacun des pavillons.
- Considérant que :** L'approche réglementaire de la Ville est de mettre en place un cadre permettant d'assurer la pérennité des bâtiments par leur réhabilitation, leur occupation, ainsi que de nouveaux agrandissements adaptés aux besoins, tout en garantissant le verdissement du site et une vision d'ensemble de l'aménagement et de l'évolution du site.

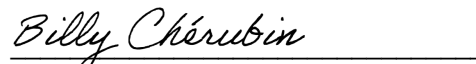
Par conséquent, à l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme émet un AVIS FAVORABLE à l'égard de cette demande aux conditions suivantes :

- **Assurer une cohérence à l'échelle du site et en continuité avec le parc du Mont-Royal pour le mobilier et l'éclairage.**
- **S'assurer que les travaux de conservation ou d'entretien des bâtiments débutent le plus tôt possible.**
- **Revoir et préciser les intentions et le plan d'intervention pour les murs d'enceinte.**
- **Assurer la protection et la conservation de la Chaufferie (X) dès les premières phases.**
- **Assurer un aménagement temporaire des stationnements qui ne sont pas visés par des travaux dès la première phase du projet.**
- **Ajouter une vue protégée depuis le parvis du pavillon des Femmes vers le sud.**
- **S'assurer que l'accès ouest du site, près de l'intersection de la rue Peel, soit sécuritaire pour les piétons.**

Par ailleurs, les membres du comité réitèrent l'importance de garantir un accès public aux espaces extérieurs en tout temps.

Il est à noter que M. Karl Dorais-Kinkaid, ayant déclaré un intérêt personnel, a quitté la séance vidéo et donc ne s'est pas prononcé pendant les délibérations et le vote.


Sophie Mauzerolle
Présidente


Billy Chérubin
Secrétaire