

No	Recommandations de l'OCPM	Action	Analyse de la Ville
Général			
1	La commission recommande l'adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et son document complémentaire, sous réserve des changements demandés dans ce rapport.	Poursuite adoption règlement sans modification	/
2	La commission recommande l'adoption du Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur le site de l'Hôpital Royal Victoria, sous réserve des changements demandés dans ce rapport.	Poursuite adoption règlement modifié	/
Réconciliation avec les peuples autochtones			
3	La commission recommande à la Ville de s'assurer auprès des partenaires, et en concertation avec les représentants des groupes concernés : - que les sépultures potentielles ou précoloniales se trouvant sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria soient traitées avec la déférence qui s'impose; - que cette démarche soit rendue publique.	Processus indépendant	Cet objet ne peut pas être traité dans le cadre de la réglementation d'urbanisme.
4	La commission recommande que la Ville, avec la collaboration des partenaires, veille à ce que les principes et axes stratégiques pertinents de la Stratégie de réconciliation 2020-2025 s'appliquent à la requalification de l'ensemble du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria.	Processus indépendant	Cet objet ne peut pas être traité dans le cadre de la réglementation d'urbanisme.

Propriété et gouvernance			
5	La commission recommande à la Ville de veiller à ce que la SQI s'assure que la portion de site occupée par le projet du Nouveau Vic soit attribuée à l'Université McGill par emphytéose ou une autre modalité juridique permettant de maintenir à long terme l'intégrité et la propriété publique du sol.	Objet non réglementaire - Entente	Le mode de tenure ne peut pas être traité dans le cadre de la réglementation d'urbanisme, mais devrait être abordé dans l'Entente de principe.
6	La commission recommande à la Ville de s'assurer que la SQI : - mettre en place des mesures qui intègrent les représentants de la société civile concernés à la gouvernance du projet de requalification de l'ancien Hôpital Royal Victoria; - mettre en œuvre une stratégie de communication destinée aux parties prenantes externes.	Objet non réglementaire - Entente	Les stratégies de communication et de gouvernance ne peuvent pas être traitées dans le cadre de la réglementation d'urbanisme. Des engagements en lien avec les communications et la concertation pourront être inclus dans l'Entente de principe.
7	La commission recommande que la Ville rende publique l'entente de développement.	Objet non réglementaire - Entente	L'Entente de principe sera rendue publique au moment de son approbation par le Conseil municipal, en concomitance avec l'adoption des règlements visant le redéveloppement du site de l'hôpital Royal Victoria.
Usages			
8	La commission recommande que la Ville balise plus étroitement les usages autorisés dans la partie du site identifiée comme secteur d'activités diversifiées, afin de les subordonner à la nature du site et à son statut patrimonial, de même qu'aux vocations qui y sont privilégiées.	Objet réglementaire - ajustement	L'approche de la Ville est d'inclure le plus d'usages possibles dans l'article 89 pour occuper les bâtiments puisque d'une part, la restauration du bâti et l'aménagement des espaces extérieurs sont encadrés par l'article 89 donc les usages doivent s'insérer dans ce milieu sans impact sur celui-ci, et d'autre part, exclure certains usages peut être arbitraire et si un usage non prévu faisait l'objet d'une demande, une modification de l'article 89, et donc une consultation publique de la l'OCPM serait nécessaire. Une approche alternative a été mentionnée dans des mémoires, soit autoriser certains usages jugés potentiellement moins compatibles avec le site (par exemple,

			<p>les usages industriels et la plupart des usages commerciaux) en usages conditionnels. Toutefois, cela n'apporterait pas un meilleur encadrement que ce que l'article 89, la réglementation d'urbanisme d'arrondissement et la Loi sur le patrimoine culturel exigeront déjà en matière de protection du cadre bâti.</p> <p>Deux usages sont ajoutés: agriculture végétale extérieure et centre équestre. L'ajout de l'agriculture urbaine a été demandé à maintes reprises lors de la consultation publique, et les usages en lien avec l'histoire du lieu ont également été demandés, d'où l'ajout du centre équestre, en lien avec l'ancienne écurie du Ravenscrag. Il est à noter que les centres équestres sont autorisés dans les parcs sur le territoire de l'arrondissement de Ville-Marie.</p>
9	La commission recommande que des dispositions réglementaires permettent d'accueillir des fonctions distinctes et complémentaires au sein d'un même bâtiment.	Objet réglementaire - déjà inclus au règlement	<p>La réglementation d'urbanisme permet déjà qu'un bâtiment puisse accueillir plusieurs usages différents. L'une des restrictions de la réglementation d'arrondissement est qu'un logement ne peut pas être situé au même niveau ou à l'étage inférieur d'un usage commercial. Puisque l'usage résidentiel est limité sur ce site, cette restriction ne semble pas être un enjeu.</p> <p>De plus, l'article 89 vient préciser qu'un usage "est autorisé à tous les étages d'un bâtiment sans limite de superficie" (art.11).</p>
10	La commission recommande que la Ville s'assure de maintenir temporairement une offre d'hébergement d'appoint destiné à des personnes vulnérables jusqu'à ce que les refuges du centre-ville satisfassent à la demande.	Objet non réglementaire	<p>Les refuges seront autorisés sur le site et la Ville appuiera tout organisme souhaitant opérer un refuge sur ce site.</p> <p>Toutefois, l'état de vétusté et d'insalubrité des bâtiments vacants du site fait qu'une occupation par des personnes est peu souhaitable. D'après l'expérience d'opération d'un refuge durant la pandémie, les investissements nécessaires pour une mise à niveau rendent peu viable l'opération d'un refuge temporaire dans ces bâtiments.</p>
11	La commission recommande que la Ville s'assure que soient prévus des espaces et des emplacements à même la requalification de l'ancien Hôpital Royal Victoria pour y accueillir des projets et des	Objet non réglementaire -	<p>Cet objet ne peut pas être traité dans le cadre de la réglementation d'urbanisme, mais devrait être abordé dans l'Entente de principe.</p> <p>Par ailleurs, les usages autorisés dans l'article 89 permettent l'implantation de</p>

	activités en lien avec l’histoire et la nouvelle vocation du site.	Entente	projets de commémoration ou d’interprétation (musée, etc.).
12	La commission recommande que la Ville permette des usages transitoires de bâtiments sur le site du Royal Victoria, tant que leurs usages définitifs n’auront pas été arrêtés.	Objet réglementaire - déjà inclus au règlement - Entente	L’OCPM mentionne que “c’est la Ville qui autorise les usages transitoires par le biais de dérogations.” (p.107). Ce n’est pas exact car, si un usage est autorisé dans un secteur, il l’est autant pour une courte durée qu’une longue durée. L’objectif de l’article 89 est d’élargir les usages possibles de plein droit sur le site, que ce soit pour des usages transitoires ou pérennes, de courte ou longue durée. Le principal obstacle à l’occupation des bâtiments à court terme demeure leur état de vétusté, ainsi que leur conformité au Code national du bâtiment. Enfin, l’occupation à court terme des bâtiments devrait être abordée dans l’Entente de principe.
Cadre bâti			
13	La commission recommande que la Ville veille à ce que soient adoptées en tout temps les pratiques de mise en valeur du patrimoine les plus rigoureuses pour la réhabilitation du site et qui contribueront à l’inscription du site du Mont-Royal comme site du patrimoine mondial de l’UNESCO.	Objet réglementaire - déjà inclus au règlement	Le processus de planification concertée, incluant notamment la division du patrimoine de la Ville de Montréal et le ministère de la Culture qui sont chargés de faire respecter les orientations du plan de conservation du site patrimonial.
14	La commission recommande que la Ville s’assure de la restauration du matériau d’origine sur les toitures pour l’ensemble du site.	Objet réglementaire - déjà inclus au règlement	Toutes les interventions touchant l’apparence extérieure de Ravenscrag doivent faire l’objet d’une autorisation, soit par la ou le ministre, soit par la Ville. Dans un cas comme dans l’autre, l’intervention doit, notamment, respecter les orientations du plan de conservation établi par la ou le ministre, ne doivent pas porter atteinte aux valeurs patrimoniales et ne doivent pas avoir un impact négatif sur les caractéristiques architecturales ou d’aménagement paysager de l’immeuble. Ainsi, lors d’un remplacement de toiture, le matériau d’origine sera exigé.
15	La commission recommande que la Ville s’assure que l’extérieur de la villa Ravenscrag soit restauré conformément à son apparence	Objet réglementaire	Toutes les interventions touchant l’apparence extérieure de Ravenscrag doivent faire l’objet d’une autorisation, soit par la ou le ministre, soit par la Ville. Dans un

	d'origine.	- déjà inclus au règlement	cas comme dans l'autre, l'intervention doit, notamment, respecter les orientations du plan de conservation établi par la ou le ministre, ne doivent pas porter atteinte aux valeurs patrimoniales et ne doivent pas avoir un impact négatif sur les caractéristiques architecturales ou d'aménagement paysager de l'immeuble. Un retour aux composantes d'origine est alors exigé.
16	La commission recommande que la Ville s'assure que la démolition des pavillons modernes s'effectue suivant les meilleures pratiques en matière de déconstruction de bâtiments et de recyclage des matériaux.	Objet réglementaire - déjà inclus au règlement	L'article 89 exige le dépôt d'une stratégie de déconstruction, de revalorisation ou de réutilisation des matériaux lors d'une démolition de bâtiment ou partie de bâtiment (art.35). L'un des critères d'évaluation des projets vise à ce que "les matériaux issus de la déconstruction, notamment la pierre, le bois et l'acier, doivent tendre à être réutilisés pour les nouveaux bâtiments" (art.37).
17	La commission recommande que la Ville n'autorise pas l'ajout d'une aile nord au pavillon des Femmes au regard des impacts sur les vues et sur l'accessibilité publique du site. Elle invite à élaborer d'autres scénarios permettant l'implantation des services prévus dans cette nouvelle aile.	Objet réglementaire - Modification du règlement	L'emplacement de la nouvelle aile du pavillon des Femmes a fait l'objet d'une modification et son implantation a été revue à la baisse. En effet, l'aile a été décalée vers l'ouest afin d'offrir plus de dégagement au passage public qui reliera la rue University au parc du Mont-Royal. De plus, son empreinte au sol a été réduite, passant de 500 m ² à 373 m ² , afin de ne pas créer un effet d'enfermement dans l'espace vert situé à l'arrière. Concernant les vues, il n'y a aucun impact depuis la ville puisque l'agrandissement se situe à l'arrière du pavillon des Femmes, du stade Percival-Molson et des résidences étudiantes de McGill. Depuis la montagne, le site du Royal Victoria en général est peu visible. De plus, les points de vue sont situés plus hauts que les bâtiments et ceux-ci n'ont donc pas d'impact. La hauteur maximale autorisée fixée pour cet agrandissement est équivalente à l'avancée centrale abritant le portique d'entrée du pavillon des Femmes (façade nord), soit sous le niveau de toiture du pavillon.
18	La commission recommande que la Ville voie à l'harmonisation des objectifs de développement durable pour l'aménagement de l'ensemble du site conformément à ceux du Plan climat et aux plus hauts standards.	Objet réglementaire - déjà inclus au	L'article 89 fixe un certain nombre d'exigences qui vont au-delà des normes de la réglementation d'urbanisme en vigueur et qui s'inspire des meilleures pratiques telles que: tout projet de démolition doit inclure la réhabilitation des bâtiments adjacents, l'épaisseur minimale de substrat pour un toit végétalisé est fixée à 150

		règlement	mm, ou 400 mm pour le toit d'un sous-sol, l'aménagement des aires de stationnement extérieures (revêtement perméable ou à faible réflectance solaire, canopée minimale), une stratégie de réutilisation des matériaux lors d'une démolition.
Paysage / espaces extérieurs			
19	La commission recommande à la Ville que les boisés et les espaces naturalisés au nord du site lui soient cédés pour les intégrer dans le périmètre du parc du Mont-Royal et assurer une meilleure fluidité entre ville et montagne.	Objet non réglementaire - Entente	La cession de la partie nord du site ne peut pas être traitée dans le cadre de la réglementation d'urbanisme, mais devrait être abordée dans l'Entente de principe. Par ailleurs, l'article 89 exige que ces espaces soient végétalisés.
20	La commission recommande à la Ville : - de multiplier les vues à protéger, notamment les plus éloignées et en conditions nocturnes; - de faire adopter un plan lumière pour le site.	Objet réglementaire - déjà inclus au règlement	<u>Vues à protéger</u> L'article 89 introduit 13 vues d'intérêt à l'intérieur du site, pour lesquelles une étude d'impact devra être produite à chaque demande de permis. De plus, le territoire se situe à l'intérieur de vues protégées identifiées dans la réglementation d'urbanisme et devront à ce titre être documentées. Par ailleurs, les paramètres définis dans l'article 89 pour encadrer la construction des nouveaux bâtiments visent à minimiser l'impact de ces constructions sur le paysage (hauteurs limitées à l'existant, implantation à l'arrière des bâtiments existants, etc.). <u>Éclairage</u> L'article 89 interdit tout dispositif d'éclairage dans les milieux boisés ou vers ceux-ci, et exige qu'à chaque demande de permis, une description de la stratégie d'éclairage du site et des bâtiments soit déposée. Les critères d'évaluation des projets d'aménagements extérieurs visent notamment un type d'éclairage unifié à l'échelle du site et compatible avec ce qui est implanté dans le parc du Mont-Royal et un éclairage sobre et discret (art.38). De plus, le règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, qui est aussi applicable pour ce site, a également des critères et des normes sur l'éclairage

			visant à limiter la diffusion de la lumière vers le ciel (art.110), fixer une tonalité maximale (art. 130.4), limiter l'éclairage sur un bâtiment à la mise en valeur de celui-ci (art.130.5). Ces paramètres émanent du Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal.
21	<p>La commission recommande à la Ville de porter une attention particulière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'aménagement des toitures du site, du fait que ces dernières sont visibles à partir de la montagne; - à l'aménagement des cours arrière des bâtiments du site. 	<p>Objet réglementaire</p> <p>- déjà inclus au règlement</p>	<p>Un plan d'aménagement des toits sera déposé, comme c'est le cas pour toute nouvelle construction. De plus, l'article 89 prévoit déjà un critère d'aménagement privilégiant une toiture végétalisée pour un toit d'un nouveau bâtiment, laquelle doit s'inscrire dans un langage paysager cohérent avec l'aménagement paysager du reste du site.</p> <p>De plus, il n'y aura pas de distinction entre cour arrière et avant, puisque l'article 89 exige un plan d'aménagement paysager pour tous les espaces extérieurs (art.33).</p>
Mobilité et accessibilité			
22	<p>La commission recommande à la Ville de veiller à ce que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit réalisée une analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) pour assurer une accessibilité universelle du site, en y associant des organismes experts; - soit étudiée la possibilité d'aménager des rampes d'accès destinées en priorité aux déplacements actifs, en complément aux escaliers prévus sur le site; - soit assuré un accès universel aux jardins prévus sur les toits du projet du Nouveau Vic. 	<p>Objet non réglementaire</p> <p>- Entente</p>	<p>La démarche ADS+ ne peut pas être traitée dans le cadre de la réglementation d'urbanisme, mais devrait être abordée dans l'Entente de principe.</p> <p>Par ailleurs, l'article 89 comprend un critère visant à intégrer à l'aménagement des espaces extérieurs, dans la mesure du possible et en respectant la topographie naturelle du site, des parcours universellement accessibles (art.38).</p> <p>L'accessibilité universelle des bâtiments est exigée par la Loi sur le bâtiment.</p>
23	<p>La commission recommande à la Ville de s'assurer que l'accès piétonnier prévu entre le serpentин Peel du parc du Mont-Royal et le site du Royal Victoria, via le monument McTavish, soit aménagé de façon à le rendre sécuritaire et à mettre en valeur ce monument.</p>	<p>Objet non réglementaire</p> <p>- Entente</p>	<p>L'aménagement et l'entretien des abords du monument McTavish, situé dans le parc du Mont-Royal, ainsi que des abords de l'accès entre le parc et le site du Royal Victoria, sur le site du Royal Victoria, devraient être abordés dans l'Entente de principe.</p>

24	La commission recommande à la Ville de s'assurer de la hiérarchisation des circulations entre automobilistes, cyclistes et piétons sur les chemins partagés du site.	Objet non réglementaire - Entente	La sécurité des piétons et des cyclistes devrait être abordée dans l'Entente de principe.
25	La commission recommande à la Ville, en concertation avec les partenaires, de développer une stratégie facilitant la pratique des sports d'hiver sur le site.	Objet non réglementaire - Entente	La gestion écologique de la neige et ainsi la pratique des sports d'hiver sur le site du Royal Victoria devrait être abordée dans l'Entente de principe.
26	La commission recommande à la Ville de modifier les voies de circulation sur les avenues des Pins et du Docteur-Penfield en aménageant des voies piétonnes élargies, conviviales et verdoyantes, de même que des pistes cyclables en site propre incluant les intersections, de manière à ralentir la circulation des véhicules.	Objet non réglementaire - Entente	La Ville assurera le réaménagement de l'avenue des Pins entre l'avenue du Parc et la rue Peel, ainsi que de la rue University au nord de l'avenue Des Pins, en faveur des mobilités actives et collectives. L'échéancier visé tiendra compte des périodes de chantier sur le site du Royal Victoria. Le réaménagement de l'avenue des Pins et de la rue University devrait être abordé dans l'Entente de principe.
27	La commission recommande à la Ville d'étudier la possibilité de créer un corridor culturel des grandes institutions sur l'entièreté de l'avenue des Pins.	Objet non réglementaire	La Ville pourra prolonger le parcours d'interprétation historique de l'avenue des Pins (prévue avec la phase 1 du réaménagement de l'avenue, entre la rue Saint-Denis et l'avenue du Parc) jusqu'à la rue Peel.
Gestion de l'eau			
28	La commission recommande à la Ville de voir : - à la mise en oeuvre d'une stratégie de gestion intégrée de l'eau et de la neige sur le site qui tient compte des caractéristiques naturelles du site et du potentiel de rétention des eaux au-delà des limites de celui-ci;	Objet réglementaire - déjà inclus dans la	Un plan directeur de gestion des eaux pluviales est en cours d'élaboration afin de répondre aux exigences du règlement municipal 20-030 sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égouts publics et sur la gestion des eaux pluviales.

	- à l'intégration de concepts architecturaux permettant une gestion écologique de la neige aux bâtiments qui seront construits, agrandis ou réhabilités	règlementation	
29	La commission recommande à la Ville d'intégrer au règlement des dispositions en vue de la gestion de la neige usée, nommément l'interdiction de sites de dépôt à proximité des milieux naturels, des boisés et des fossés naturels de drainage.	Objet réglementaire - Modification du règlement	L'article 89 exige l'identification des emplacements envisagés pour l'entreposage de la neige (art.33) et précise que l'emplacement d'un site destiné à accueillir la neige usée doit permettre la protection et la mise en valeur des milieux naturels, des composantes bâties et des vues d'intérêt (art.38). De plus, le critère o) de l'article 38 a été modifié pour intégrer un ajout: o) l'emplacement d'un site destiné à accueillir la neige usée doit favoriser un écoulement de sa fonte ailleurs que dans un milieu naturel , permettre la protection et la mise en valeur des milieux naturels ainsi que des composantes bâties et des vues d'intérêt spécifiques identifiées sur le plan de l'annexe I;
Phasage			
30	La commission recommande à la Ville de s'assurer que les meilleurs efforts seront déployés pour que : - la planification des travaux de réhabilitation du site favorise une occupation plus rapide du site et autorise un accès public au site en tout temps; - le réaménagement de l'avenue des Pins soit devancé.	Objet non réglementaire - Entente	Les aménagements temporaires des espaces extérieurs durant la période de chantier devraient être abordés dans l'Entente de principe. L'échéancier du réaménagement de l'avenue Des Pins doit tenir compte des périodes de chantier sur le site du Royal Victoria et des étapes de conception d'un projet.
31	La commission recommande à la Ville qu'elle s'assure auprès de ses partenaires de la mise en place d'une stratégie de communication destinée aux citoyens afin de les informer sur l'état de la circulation sur le site et de rendre compte de l'avancement des réalisations prévues dans le Plan directeur.	Objet non réglementaire - Entente	La communication sur l'état d'avancement des travaux devrait être abordée dans l'Entente de principe.

No	Autres prises de position de l'OCPM	enjeu/ impact	Analyse de la Ville
p. 105	Dans l'éventualité où l'aménagement de résidences étudiantes , notamment abordables, serait envisagé dans l'un des bâtiments du site, il serait important d'apporter les modifications nécessaires aux usages autorisés afin d'autoriser l'implantation et la viabilité de logements étudiants abordables.	Modification du règlement + Entente	Plusieurs participants à la consultation ont indiqué que l'usage "maison de chambre" ne couvrait pas tous les types de résidences étudiantes, puisqu'un certain nombre de projets récents de résidences étudiantes sont constituées d'appartements complets, avec un bail à l'année.
p. 106	Tout en reconnaissant le contexte de crise importante, la commission ne croit pas que le site de l'ancien hôpital Royal Victoria fournisse les meilleures conditions pour l'aménagement de logements abordables . Trois raisons motivent cette opinion : son emplacement, son caractère public, la rentabilité financière requise pour les occupations.		Afin d'autoriser les résidences étudiantes sans ouvrir à d'autres types de logements, le règlement autorise le résidentiel (usage "nombre illimité de logements") en usage conditionnel avec la condition de bénéfice à un usage "université".

Préparé par :

Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité - Arrondissement de Ville-Marie

En collaboration avec :

Service de la stratégie immobilière

Bureau du Mont-Royal - Service des Grands Parcs, du Mont-Royal et des sports

Direction de l'urbanisme / Direction de la mobilité - Service de l'urbanisme et de la mobilité

Commissaire aux personnes en situation d'itinérance - Service de la diversité et de l'inclusion sociale

Service de l'eau