REQUALIFICATION DU SITE DE L'HÔPITAL ROYAL VICTORIA

AOÛT 2021

Synthèse de l'encadrement réglementaire

Ville-Marie
Montréal

Table des matières

1. Contexte 3

2. Planification concertée 4-5

3. L'approche de la Ville de Montréal 6

4. Cadre réglementaire proposé 7-11

5. Prochaines étapes 12

1. Contexte

En juin 2018, le gouvernement du Québec autorisait l'Université McGill à agrandir son campus sur une partie du site de l'Hôpital Royal Victoria presque entièrement vacant depuis 2015.

Par la suite, la Société québécoise des infrastructures (SQI) a été mandatée par le gouvernement pour élaborer un Plan directeur du redéveloppement de l'ensemble du site ainsi qu'un programme immobilier pour l'occupation des quatre pavillons qui ne sont pas inclus dans le projet de l'Université McGill (Ravenscrag, Hersey, Ross et des Femmes).

2. Planification concertée

La Ville de Montréal, à travers son Plan d'urbanisme, s'est engagée à entreprendre une démarche de planification concertée avec tout propriétaire d'un grand ensemble institutionnel qui planifie un projet de réaménagement. Cette démarche vise à déterminer, notamment :

- des balises d'aménagement;
- un encadrement réglementaire du développement immobilier;
- l'amélioration des accès et des circulations;
- et les interventions sur le domaine public.

(Plan d'urbanisme, chapitre 2.4, action 10.1).

Cet engagement est aussi énoncé pour les grands ensembles institutionnels situés dans le site patrimonial du mont Royal à travers le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal.
(Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal)

Une démarche de planification concertée a ainsi été amorcée en janvier 2019. Un comité conjoint a été formé, associant la Société québécoise d'infrastructures (SQI), l'Université McGill, le ministère de la Culture et des Communications (MCC) et la Ville de Montréal, représentée notamment par le Service de l'urbanisme et de la mobilité, le Bureau du Mont-Royal et l'arrondissement de Ville-Marie.

Le comité conjoint a assuré le suivi de l'élaboration du Plan directeur, incluant le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill. La démarche a également mené à la rédaction d'un encadrement réglementaire du projet de requalification par la Ville de Montréal. Finalement, une entente de développement tripartite entre la Ville, la SQI et l'Université McGill, sera signée. Cette entente inclura les engagements des trois parties qui ne peuvent pas figurer dans un règlement d'urbanisme.

2.1. Étapes de la planification concertée du site de l'hôpital Royal Victoria

1 Documentation, analyse et orientations :

- Balises d'aménagement (Ville de Montréal)
- Énoncé d'intérêt patrimonial du Ravenscrag (Ville de Montréal)
- Diagnostic du site (SQI/McGill)

2 Élaboration du Plan directeur :

- Plan directeur (SQI) et projet Nouveau Vic (McGill)
- Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de Ville-Marie et du comité Mixte

3 Élaboration des outils de mise en œuvre :

- Projets de règlement (Ville de Montréal)
- Entente de développement

4 Consultation publique (OCPM)

3. L'approche de la Ville de Montréal

L'approche générale de la Ville de Montréal dans le cadre de ce projet est d'assurer la pérennité de l'ensemble bâti par la réhabilitation, l'occupation des bâtiments et de nouvelles constructions adaptées aux besoins contemporains, dans le respect de l'intérêt patrimonial du site, et en garantissant l'ouverture au public des espaces extérieurs, la création d'espaces verts, la protection et la mise en valeur des milieux naturels, ainsi qu'une vision d'ensemble de l'aménagement et de l'évolution du site.

Cette approche est détaillée dans les Balises d'aménagement (2019), définies par la Ville de Montréal afin d'orienter la planification. Elle se traduit finalement dans les outils réglementaires présentés ci-après, ainsi que dans l'entente de développement.

BALISES GÉNÉRALES POUR LA REQUALIFICATION DU SITE :
(BALISES D'AMÉNAGEMENT, VILLE DE MONTRÉAL, 2019)

- Ouvrir le site pour en faire un lieu de destination, de passage et de promenade intégré autant au centre-ville qu'au mont Royal.
- Contribuer à la composition d'ensemble de ce paysage emblématique du flanc sud du mont Royal et de Montréal.
- Subordonner toute intervention à l'objectif de mise en valeur de l'ensemble construit avant la Seconde Guerre mondiale - édifices d'origine (A, E, L), pavillons Ross Memorial (R), des Femmes (F), Hersey (H) et la Chaufferie (X).
- Révéler et consolider l'inscription du bâti dans la topographie du site.
- Assurer l'intégrité des édifices construits avant la Seconde Guerre mondiale à court, moyen et long termes, par leur occupation et leur entretien.
- Consolider la place des espaces naturels et leur connexion avec le parc du Mont-Royal.
- Respecter la « capacité limite »* de la montagne à accueillir de nouvelles constructions et activités.
- Assurer une cohérence d'ensemble dans l'évolution du site au-delà de la présente démarche de Plan directeur.

** Capacité limite : la capacité du lieu à faire place à de nouvelles constructions ou à accueillir de nouvelles activités, tout en respectant les caractéristiques significatives de cet ensemble remarquable et du milieu adjacent.*

4. Cadre réglementaire proposé

Deux projets de règlement vont permettre d'encadrer la requalification du site de l'Hôpital Royal Victoria selon l'approche de la Ville et à partir du Plan directeur proposé par la SQI et l'Université McGill :

- Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal,
- 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 (Règlement du Royal Victoria - article 89).

Ce second règlement est un règlement d'urbanisme spécifique au projet, qui peut être élaboré en vertu du paragraphe 5 de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, Métropole du Québec (C-11.4). Il autorise des dérogations à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie, de même que la démolition de bâtiments et parties de bâtiments, et impose une série de conditions à respecter, sous la forme de normes et de critères.

L'élaboration d'un règlement spécifique, commun à l'ensemble du site, contribuera au maintien de cette vision d'ensemble au fil de la requalification, de même qu'à la cohérence dans les aménagements, et ce, même si les occupants des bâtiments sont divers.

Une fois ces règlements adoptés, les demandes de permis seront analysées selon ces nouveaux paramètres, en complément du reste de la réglementation.

4.1 Usages et occupation des bâtiments

Le cadre réglementaire proposé vise à autoriser un large spectre d'usages, en se basant sur la plupart des usages autorisés au centre-ville, à l'exception des usages résidentiels et de l'usage « hôtel » qui demeureront interdits.

L'occupation des bâtiments à des fins d'activités et d'emplois permettra une fréquentation du site élargie et évitera une privatisation qui aurait pu être perçue avec un usage résidentiel ou un usage très ciblé. Les résidences étudiantes seront toutefois autorisées, via l'usage « maison de chambre » et la procédure d'autorisation des usages conditionnels, puisqu'elles représentent un type de logement collectif de courte ou moyenne durée qui s'inscrirait en complémentarité avec le milieu.

4.2 Cadre bâti

L'ensemble bâti qui donne sa cohérence au site, notamment les bâtiments construits avant la Seconde Guerre mondiale, devra être conservé et réhabilité (voir illustration 1). La réhabilitation comprend l'ensemble des actions qui visent à assurer la pérennité d'un immeuble en l'adaptant, le cas échéant, à une nouvelle utilisation, au moyen de réparations, de modifications ou d'ajouts compatibles avec ses valeurs patrimoniales.

Les démolitions autorisées visent des bâtiments ou parties de bâtiment ayant un moindre intérêt patrimonial qui devront être remplacées par un projet de qualité, respectant des paramètres d'implantation et de hauteur ainsi que des critères d'intégration architecturale et paysagère. L'approche consiste à s'assurer que tout projet incluant une démolition démontre sa contribution à la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et naturel du site.

Ainsi, toute demande pour un projet incluant une démolition devra également inclure la réhabilitation des bâtiments adjacents à conserver. De plus, une stratégie de déconstruction sera demandée, avec un objectif de réutilisation des matériaux, comme la pierre, dans les nouvelles constructions. Les nouvelles constructions devront notamment être situées dans un périmètre d'implantation précis, ne pas dépasser une hauteur déterminée qui est égale ou inférieure à celles des bâtiments conservés auxquels ils sont adjacents, et mettre en valeur ou maintenir des vues d'intérêt identifiées à travers le site.

Des critères d'évaluation spécifiques à des sous-secteurs déterminés sont aussi énoncés, visant à respecter les caractéristiques architecturales et paysagères propres à chacun. D'autres critères généraux portent sur l'amélioration et la sécurisation des circulations piétonnes et cyclables sur le site, sur la protection des milieux naturels ou encore sur l'intégration de la gestion de l'eau de pluie dans l'aménagement paysager.

4.3 Illustrations

Illustration 1. Bâtiments à conserver et à mettre en valeur (annexe B du règlement du Royal Victoria)

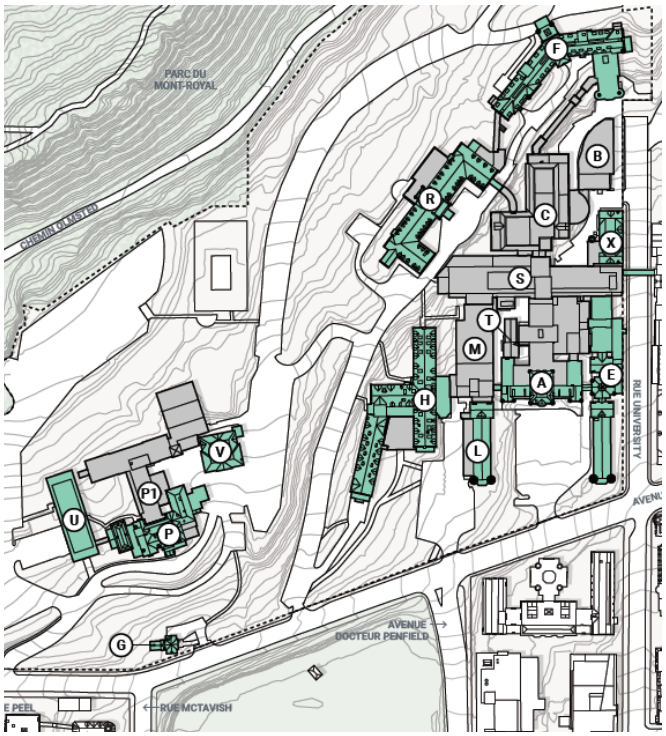


Illustration 2. Bâtiments pouvant être démolis (annexe C du règlement spécifique)

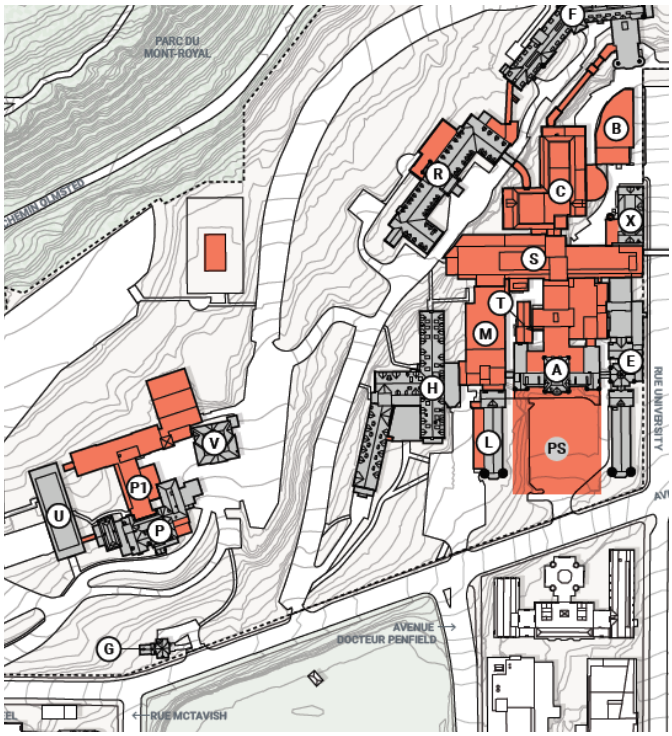


Illustration 3. Éléments des murs d'enceinte à conserver - murs de pierre en vert, pilastres et clôtures en jaune et orange (annexe D du règlement du Royal Victoria)

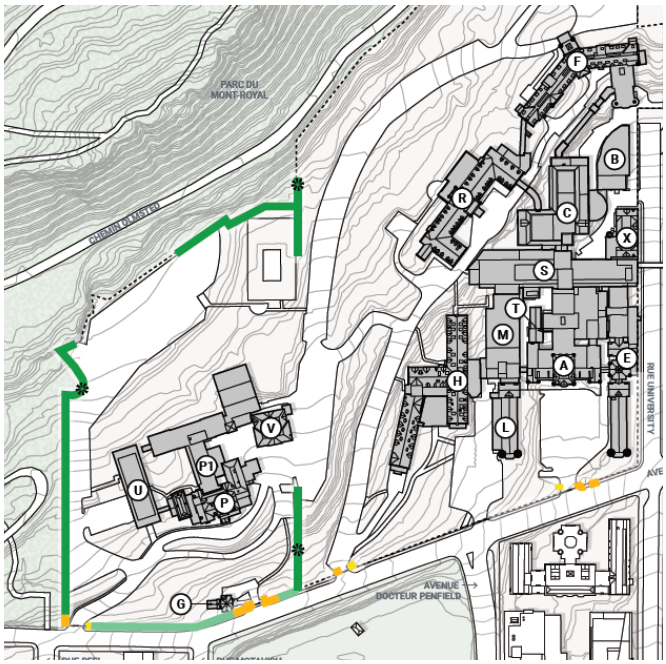
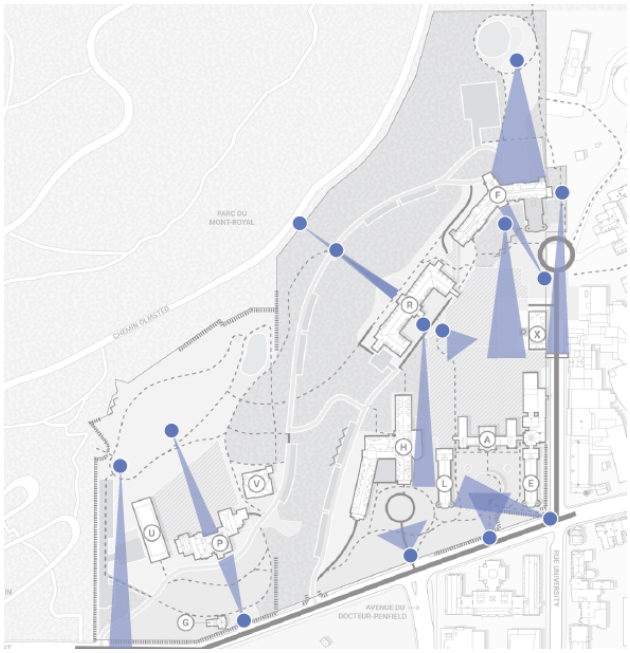


Illustration 4. Vues d'intérêt qui devront être mises en valeur par l'aménagement paysager et les nouvelles constructions (annexe I du règlement du Royal Victoria)



4.4 Espaces extérieurs

Des espaces verts pourront être créés grâce à une réduction majeure du nombre de cases de stationnement. Le nombre maximal de cases est fixé à 220 pour l'ensemble du site. La distance entre certains pavillons et le fait qu'ils soient parfois éloignés de la voie publique, de même que la topographie du site et la présence de milieux naturels sensibles, justifient la présence d'aires de stationnement à proximité de chacun des pavillons. Toutefois leur emplacement a été choisi afin qu'elles aient le moins d'impact possible sur le paysage, les milieux naturels et sur les cheminements piétonniers. Des exigences liées aux matériaux de revêtement et à la plantation d'arbres dans les aires de stationnement et leurs voies d'accès visent à rencontrer les plus hauts standards en matière de stationnement écologique.

Le plan des toits verts prévus dans le projet de l'Université McGill est inclus dans le projet de règlement et l'épaisseur de substrat est également fixée pour les toitures végétalisées, sur les toits et sur le parvis principal. Un plan d'aménagement paysager détaillé par phases devra être déposé pour le sous-secteur visé lors d'une demande de permis pour un aménagement extérieur.

La réglementation proposée prévoit enfin la possibilité de reconstruire une piscine sur le site, à titre d'équipement institutionnel. Le projet de piscine ne relève pas de la SQI et devra être porté par la Ville de Montréal, avec la collaboration de la SQI puisqu'il s'agit de sa propriété.

Illustration 5. Les zones identifiées comme « secteur A » sont des milieux naturels à conserver ou à mettre en valeur, et les zones identifiées comme « secteur B » sont des espaces verts où toute construction est interdite (annexe E du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme).

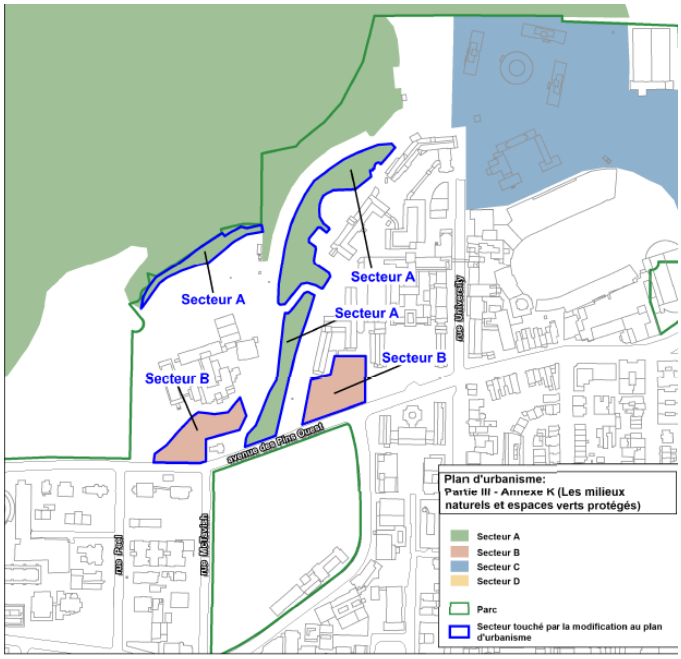
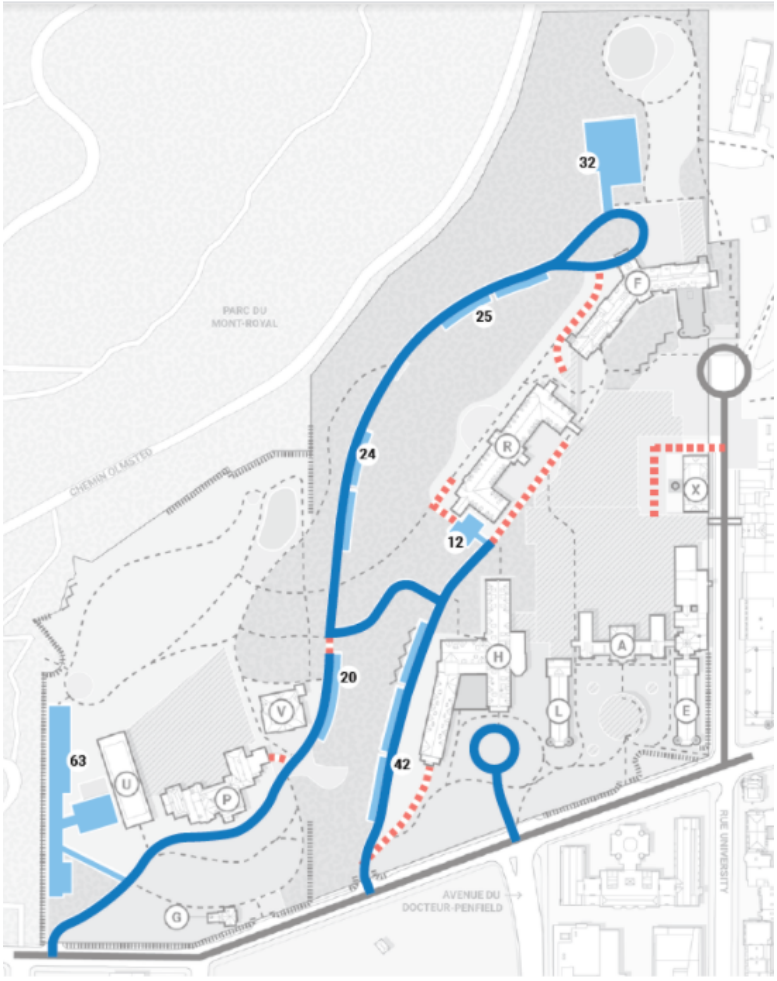


Illustration 6. Répartition des cases de stationnement, et emplacement des aires de stationnement et de leurs voies d'accès (annexe H du Règlement du Royal Victoria)



4.5 Liens avec le parc du Mont-Royal

L'accessibilité du parc du Mont-Royal depuis le centre-ville sera renforcée par l'aménagement de deux entrées aujourd'hui informelles (monument McTavish) ou incomplètes (axe University). La protection des boisés et la bonification des espaces verts sur le site, avec l'aménagement de sentiers piétonniers reliant notamment ces entrées à l'avenue des Pins, contribueront également à une continuité végétale et à l'ouverture du mont Royal vers le centre-ville. Il est à noter que le Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal identifie l'accès piétonnier entre la rue University et le parc du Mont-Royal comme point d'entrée à réaliser (sections 2.2.1 et 3.3). Une servitude de passage en faveur de la Ville dans cet axe est en vigueur depuis 1991.

5. Prochaines étapes

Les échéances sont inscrites à titre indicatif.

AUTOMNE 2021 - PRINTEMPS 2022

- Consultation publique et dépôt du rapport de consultation de l'OCPM.

PRINTEMPS - ÉTÉ 2022

- Révision, le cas échéant, du Plan directeur et des outils de mise en œuvre en fonction de la consultation publique;
- Adoption du second projet de règlement (Règlement du Royal Victoria), avec ou sans changement, par le conseil municipal;
- Possibilité pour les personnes habiles à voter de déposer une demande d'approbation référendaire (Règlement du Royal Victoria);
- Adoption des règlements (Règlement du Royal Victoria et Règlement modifiant le Plan d'urbanisme) par le conseil municipal;
- Tenue du registre et poursuite du processus référendaire si des demandes valides ont été déposées (Règlement du Royal Victoria);
- Signature de l'Entente de développement;
- Entrée en vigueur des règlements.

Une fois le cadre réglementaire en vigueur, les demandes de permis pourront être reçues. Elles devront être conformes aux normes et respecter les critères de la nouvelle réglementation.

Toute demande de travaux visant l'extérieur des bâtiments devra être soumise au comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Ville-Marie. À noter également que, le site étant situé dans le Site patrimonial du Mont-Royal, ces travaux devront obtenir l'autorisation du ministère de la Culture et des Communications.

Ville-Marie
Montréal