



Mémoire présenté à l'Office  
de consultation publique de  
Montréal, 12 novembre 2021

# Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial



**Les amis de la montagne**

Maison Smith – Parc du Mont-Royal  
1260, chemin Remembrance  
Montréal (Québec) H3H 1A2

[lemontroyal.qc.ca](http://lemontroyal.qc.ca)

Tél. : 514 843-8240

Tc. : 514 843-8255

## TABLE DES MATIÈRES

À PROPOS DES AMIS DE LA MONTAGNE	3
MISE EN CONTEXTE	3
VISION POUR L'AVENIR DE L'ANCIEN HÔPITAL ROYAL VICTORIA	6
SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS	8
PRINCIPES ET RECOMMANDATIONS	11
1. Gouvernance et propriété	11
2. Usages et vocations	13
3. Accessibilité et mobilité	16
4. Vues et paysages	19
5. Gestion écologique et milieux naturels	21
6. Patrimoine et aménagement	26
CONCLUSION	30
RÉFÉRENCES	31
ANNEXES	32

## À PROPOS DES AMIS DE LA MONTAGNE

Depuis plus de 35 ans, Les amis de la montagne veillent à la protection et à la mise en valeur du mont Royal. Avec ses trois sommets, ce lieu emblématique que les Montréalais surnomment affectueusement « la montagne » couvre dix kilomètres carrés. On y trouve des quartiers résidentiels florissants, plusieurs institutions fondatrices de Montréal, dont l'ancien hôpital Royal Victoria (HRV), de vastes cimetières, ainsi que de magnifiques parcs dont celui du Mont-Royal et le nouveau parc Tiohtià:ke Otsira'kéhne, qui s'étendent sur plus de 235 hectares au cœur de la ville.

En raison de son statut de site patrimonial déclaré par le gouvernement du Québec, une grande partie du territoire de la montagne jouit de mesures de protection qui guident l'aménagement et la mise en valeur de ses espaces et de ses bâtiments. La ville qui l'entoure étant en plein essor, la montagne est néanmoins aux prises avec de constantes pressions et d'importants enjeux de conservation.

Avec la collaboration et le soutien d'un grand nombre de protecteurs du mont Royal qui ont conscience de sa valeur historique, culturelle, naturelle et identitaire, Les amis de la montagne concourent à renforcer la culture de respect et de développement responsable de ce lieu exceptionnel.

## MISE EN CONTEXTE

L'avenir des grands ensembles institutionnels établis sur le mont Royal est sans conteste un des enjeux fondamentaux de la protection des patrimoines culturel et naturel de la montagne. Depuis plus de 20 ans, Les amis de la montagne participent aux réflexions et groupes de travail portant sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires établis à flanc de montagne, dont l'hôpital Royal-Victoria (HRV), qui constitue un repère identitaire et emblématique hautement symbolique de Montréal. La requalification de cette grande propriété institutionnelle comporte des occasions exceptionnelles d'imaginer et de réaliser des projets intégrant les meilleures pratiques de développement des communautés et des villes, tout en adaptant celles-ci au contexte unique d'un site patrimonial protégé.

En 2013, un groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires situés sur le Site patrimonial du Mont-Royal a été mandaté par le gouvernement du Québec pour formuler des recommandations pour la requalification de l'HRV et l'Hôtel-Dieu de Montréal. Dans le cadre des consultations dirigées par ce groupe, Les amis de la montagne ont proposé les balises suivantes pour l'ensemble des propriétés excédentaires de la couronne institutionnelle de la montagne (annexe 1) :

- Préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial de ces sites et bâtiments;
- Maintenir les vocations à valeur collective misant sur leur caractère public et communautaire;
- Maintenir l'accès public aux sites et, autant que possible, aux bâtiments;
- Maintenir la propriété publique du sol;
- Créer une agence publique ou une société d'État du gouvernement du Québec responsable du processus de planification, de développement et de gestion des sites avec la collaboration de la Ville de Montréal, ainsi que des institutions et organismes du milieu.

Depuis 2015, Les amis de la montagne ont offert leur collaboration active à l'Université McGill pour l'élaboration de sa vision de requalification de ce site – une chance unique, pour citer l'Université dans son manifeste de décembre 2017, « de préserver, voire d'enrichir, le patrimoine naturel et architectural du site et d'ouvrir un chemin vers la montagne pour les Montréalais ».

Outre les balises énoncées ci-dessus dans le cadre des consultations menées par le Groupe d'experts de 2013, Les amis ont produit en 2017 un plan intitulé : *La requalification des grands ensembles institutionnels le long des avenues des Pins et Cedar*. Ce plan privilégie l'élaboration d'une vision d'ensemble pour le flanc sud du mont Royal qui favorise la cohérence du développement, de la mise en valeur et de la protection de ce territoire, tout en prenant soin d'intégrer l'ensemble des sites et bâtiments institutionnels en instance de requalification au paysage du mont Royal dans le respect des énoncés d'intérêts patrimoniaux. Il proposait pour l'HRV les orientations suivantes, afin de saisir cette occasion unique de consolider l'interface entre le mont Royal et le centre-ville (annexe 2) :

- Intégrer au parc du Mont-Royal l'abrupt boisé adjacent au parc, les stationnements et autres terrains adjacents ;
- S'assurer de réserver des voies d'accès menant au parc en tant que domaine public de la Ville de Montréal ;
- Intégrer des services complémentaires aux vocations du parc du Mont-Royal et de l'Université McGill (ou tout autre promoteur) ;
- Restaurer les éléments caractéristiques de la typologie d'implantation et d'aménagement qui prévaut sur le flanc sud du mont Royal, tels que les murs d'enceinte et les portails.

En juin 2018, le gouvernement du Québec a annoncé qu'il mandatait la Société québécoise des infrastructures (SQI) pour élaborer un plan directeur d'aménagement (PDA) pour la requalification de l'ancien HRV.

Au même moment, le gouvernement a annoncé son appui à la démarche de l'Université McGill de transformer la partie centrale de l'ancien HRV pour en faire un espace conçu pour soutenir les activités d'enseignement et de recherche multidisciplinaires, tout en favorisant les collaborations en recherche avec le gouvernement, le secteur privé et les partenaires du milieu universitaire.

Depuis 2019, le gouvernement travaille avec l'Université McGill et la Ville de Montréal pour élaborer le PDA de l'HRV et de l'Institut Allan Memorial. Depuis, Les amis de la montagne ont été très proactifs, contribuant aux démarches de consultations publiques menées par le gouvernement afin de s'assurer que les intentions annoncées par celui-ci répondent aux aspirations de la société civile en matière de protection et de mise en valeur des patrimoines naturel et culturel de la montagne. Par ailleurs, Les amis ont tenu une séance d'échanges et d'information publique (annexe 3) portant sur l'avenir de l'HRV, en collaboration avec le gouvernement et avec la participation de trois experts invités, Clément Demers, Jonathan Cha et Mallory Wilson.

Depuis septembre 2020, Les amis de la montagne, en association avec Héritage Montréal, ont fait valoir leur vision pour l'avenir du Royal Victoria dans le cadre de plus d'une vingtaine de rencontres avec les hauts représentants des différents ministères impliqués du gouvernement québécois, de la Ville et de McGill. Nous avons transmis deux correspondances à la présidente du Conseil du Trésor (annexe 4 et 5) et signé une lettre ouverte avec Héritage Montréal, le Conseil régional de

l'environnement de Montréal et l'Ordre des urbanistes du Québec, lettre qui a été publiée dans les médias écrits (annexe 6).

Nos démarches visaient à assurer que soient débattues, à l'étape de l'élaboration du PDA, des questions fondamentales concernant la réalisation des travaux et le maintien de la protection à perpétuité de l'intégrité patrimoniale et naturelle de ce bien collectif. Les amis considèrent comme incontournables les questions de la propriété du site et de la gouvernance à long terme. Ils demandent le maintien de la propriété publique du sol et de sa vocation collective ainsi que le prolongement du parc du Mont-Royal vers le centre-ville. Afin d'illustrer leur vision pour ce bien collectif inestimable ainsi que pour partager leurs recommandations pour sa protection à long terme, Les amis de la montagne et Héritage Montréal ont uni leurs voix pour réaliser une vidéo résumant leur vision (annexe 7).

La requalification de l'HRV constitue sans conteste la plus importante occasion que Montréal ait connue depuis des décennies de créer un vaste lieu civique à rayonnement international, en s'appuyant sur la contribution des acteurs du milieu et de la communauté tout entière pour développer une vision inspirante pour un projet exemplaire. À cette fin, Les amis de la montagne offrent leur soutien à l'élaboration d'un plan directeur à la hauteur des attentes de la collectivité pour le lieu emblématique d'exception que constitue l'HRV

## VISION POUR L'AVENIR DE L'ANCIEN HÔPITAL ROYAL VICTORIA

Se projetant dans l'avenir, Les amis de la montagne voudraient pouvoir résumer en rétrospective la requalification du Royal Victoria et ses retombées pour la collectivité de la manière suivante :

*Un lieu novateur qui mise sur l'environnement pour appuyer le bien-être de la communauté, le tout dans un paysage hors du commun inspiré de la conception olmstedienne de l'expérience réparatrice du parc urbain dans une perspective d'aménagement durable et d'accessibilité pour tous.*

Le site de l'ancien hôpital Royal Victoria est un repère significatif sis au cœur du Site patrimonial du Mont-Royal, déclaré par le gouvernement du Québec en 2005. Situé dans l'axe emblématique de l'avenue McGill-College, il est une porte d'entrée importante au parc du Mont-Royal depuis le centre-ville. Les nouvelles vocations du Royal Victoria s'inscrivent dans la continuité du rôle fondamental qu'il joue au service du bien-être de la population. Son site est ouvert et accessible comme il l'a toujours été, au bénéfice de la collectivité.

Pour assurer la réalisation de ce projet-phare, pérenne et respectueux à la fois du site lui-même, de l'environnement et de la collectivité dans lequel il s'inscrit, le gouvernement du Québec a promu une vision d'ensemble rassembleuse ayant comme partie intégrante le « Nouveau Vic » de l'Université McGill, un ambitieux projet de création d'un centre d'enseignement, de recherche et d'innovation en systèmes de développement durable et en politiques publiques. Le Québec et la métropole bénéficient en ce lieu d'un pôle qui contribue au rayonnement international de l'excellence du savoir québécois et à l'atteinte des objectifs de développement durable du Québec.

L'accès public du Royal Victoria est maintenu et même bonifié. Préservant sa vocation collective, le site réunit un ensemble de services aux citoyens de qualité, capitalisant sur la haute valeur patrimoniale et paysagère des bâtiments et de la montagne pour accueillir la communauté en toute sécurité, de jour comme de soir.

Alors que la situation climatique nous rappelle l'importance de contribuer à la réalisation des objectifs de protection des espaces verts, dont ceux du mont Royal, véritable poumon urbain pour la collectivité, le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal ont décuplé les actions de verdissement pour créer de nouveaux espaces verdoyants particulièrement appréciés par la communauté.

Les limites réelles du parc du Mont-Royal ont été augmentées, le gouvernement du Québec ayant cédé à la Ville de Montréal les terrains d'intérêt nécessaires pour cette réalisation. Appuyant le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill, le gouvernement a aussi opté pour restaurer et réutiliser le site et ses bâtiments pour en faire un haut lieu d'innovation patrimoniale, sociale et environnementale où se rencontrent chercheurs, étudiants, artisans, entrepreneurs et citoyens.

Le Gouvernement et la Ville ont été judicieux dans leur choix de faire du Royal Victoria un véritable *projet public*. Ils ont veillé à ce que le site bénéficie d'outils d'urbanisme, de gouvernance et de financement modernes qui permettront d'assurer dans chaque décision d'aménagement, d'occupation et d'entretien du site, aujourd'hui et à perpétuité, l'intégrité du lieu et son caractère patrimonial, civique et communautaire.

La vision incarnée par le Royal Victoria fait la fierté des Montréalais et fait rayonner la métropole bien au-delà de ses frontières. La réalisation de ce projet exemplaire nous a enfin valu la reconnaissance de la montagne à l'UNESCO à laquelle nous aspirons collectivement, comme expression de l'engagement concerté des pouvoirs publics, des institutions, de la société et des citoyens tous unis dans la protection et la mise en valeur d'un patrimoine naturel, culturel et paysager unique et exceptionnel au cœur de Montréal.

Le gouvernement et la Ville ont eu raison de saisir cette occasion unique de développer un projet d'ensemble exceptionnel, et surtout, de garder la mainmise sur son avenir en maintenant la propriété publique du sol dans l'intégralité du site. La réalisation des ambitions audacieuses du gouvernement fait la fierté des citoyennes et des citoyens qui peuvent célébrer notre patrimoine national et jouir de ce lieu pittoresque à flanc de montagne.

## SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

<b>1. Gouvernance et propriété</b>	1.1 - Soumettre au processus de consultation publique les aspects relevant de la gouvernance et de la propriété foncière du site, incluant l'entente de développement tripartite impliquant la Ville, la SQI et McGill.
	1.2 - Maintenir la propriété publique du sol sur l'intégralité du site de l'ancien hôpital Royal Victoria, considérant qu'il existe des mécanismes fonciers permettant de répondre aux attentes autant des futurs utilisateurs, dont l'université McGill, que des instances gouvernementales et des bailleurs de fonds.
	1.3 - Adopter un cadre de gouvernance partagée impliquant le gouvernement, la Ville, McGill et la société civile, permettant de maintenir la protection à perpétuité de l'intégrité patrimoniale et naturelle de l'ensemble hospitalier du Royal Victoria et sa vocation communautaire, selon des modalités novatrices de type fiduciaire.
	1.4 - Définir le cadre financier ainsi que les sources probables de fonds et accorder le financement nécessaire pour réaliser la requalification de l'ensemble du site, permettant aux citoyens de se le réappropriier et, du même coup, d'être attractif pour de futurs occupants.
	1.5 - Réaliser un projet exemplaire permettant à la montagne de concourir à l'atteinte de l'objectif de reconnaissance de patrimoine mondial à l'UNESCO.
<b>2. Usages et vocation</b>	2.1 - Procéder à une analyse plus fine du site, en lien avec sa morphologie, ses paysages et son cadre bâti, et définir des usages pour chaque sous-secteur d'application qui s'arriment davantage aux caractéristiques des bâtiments et la vocation collective et communautaire des lieux.
	2.2 - Privilégier une approche permettant d'évaluer tout nouvel usage ou utilisation potentielle en le soumettant à la procédure d'évaluation des usages conditionnels évalués selon des critères adaptés.
	2.3 - Développer et mettre en œuvre le plus rapidement possible des mécanismes de concertation et d'idéation avec les communautés favorisant l'élaboration d'une vision d'ensemble ainsi que l'occupation transitoire des bâtiments et du site.
	2.4 - Revoir le phasage des travaux de manière à ce que ces derniers soient faits en fonction des secteurs de bâtiments et de leur potentiel pour accroître l'attractivité du site pour de futurs occupants et sa réappropriation par la collectivité.
<b>3. Accessibilité et mobilité</b>	3.1 - Adopter une vision globale d'accessibilité de la mobilité tenant compte de sa relation avec son environnement immédiat, les quartiers environnants ainsi que de la saisonnalité
	3.2 - Réaliser en priorité les travaux d'aménagement liés à l'accessibilité du site, notamment en réaménagement rapidement de la rue University, l'avenue des Pins ouest et le grand escalier menant au parc du Mont-Royal.

	3.3 - Accroître l'accessibilité universelle et la perméabilité du site, d'est en ouest et du nord au sud.
	3.4 - Réaliser et rendre public une analyse approfondie de la valeur de conservation de la sépulture du Site funéraire McTavish, et envisager un parcours alternatif permettant de protéger son caractère commémoratif et solennel.
	3.5 - Éliminer les cases de stationnement dans le stationnement P6 et le chemin curviligne pour privilégier des aménagements aux parcs du Mont-Royal inspirés de l'héritage de Olmsted.
<b>4. Vues et paysages</b>	4.1 - Approfondir l'analyse des vues et des paysages en toutes saisons et nocturnes.
	4.2 - Intégrer les vues identifiées à la carte 2 du présent document à l'annexe I du règlement de l'article 89 (intitulée : Vues d'intérêt) et interdire tout volume bâti dans la cour avant du pavillon des Femmes.
	4.3 - Intégrer à l'annexe G du règlement de l'article 89 (intitulée : Concept d'aménagement) les aménagements particuliers pour mettre en valeur toutes les vues identifiées à la carte 2.
	4.4 - Poursuivre une analyse approfondie sur la valeur historique et actuelle des paysages afin d'aménager des espaces de grande qualité paysagère qui s'harmonisent dans leurs milieux d'insertion.
<b>5. Gestion écologique et milieux naturels</b>	5.1 - Céder par emphytéose, les espaces boisés et naturalisés du site (carte no. 4) à la Ville de Montréal pour fin de parc.
	5.2 - Faire de la restauration des écosystèmes, des aménagements paysagers, du verdissement et des infrastructures naturelles une priorité à chaque phase du projet en adoptant un plan annuel d'investissements et les budgets nécessaires pour leur réalisation.
	5.3 - Appliquer aux milieux naturels du site de l'ancien hôpital Royal Victoria les mêmes principes d'aménagement et de gestion que ceux en vigueur dans le parc du Mont-Royal et s'assurer de leur harmonisation avec les cibles de conservation prévues au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR).
	5.4 - Adopter une stratégie de gestion intégrée de l'eau et de la neige qui considère les caractéristiques naturelles et le potentiel de rétention des eaux au-delà des limites du site.
	5.5 - Réaliser et mettre en œuvre, dès maintenant, un plan de gestion et de suivi des espèces exotiques envahissantes.
	5.6 - Évaluer les nouveaux usages et adopter des mesures de suivi des impacts des activités menées sur le site en fonction de critères (environnementaux, d'accessibilité, de conflits d'usage, etc.).

	5.7 - Intégrer dans le PDA des balises pour encadrer les nuisances générées par les chantiers (bruits, impacts visuels, camionnage, travaux à proximité des milieux naturels).
<b>6. Cadre bâti et patrimoine durable</b>	6.1 - Privilégier la conservation de tous les bâtiments pour préserver le caractère évolutif du site et réduire l'impact écologique des démolitions.
	6.2 - Analyser la valeur patrimoniale des bâtiments de l'après-guerre et postmodernes.
	6.3 - Supprimer le délai supplémentaire de 12 mois prévu dans le règlement de l'article 89 pour débiter des travaux de réhabilitation, et élaborer et mettre en œuvre une stratégie de maintien des actifs basée sur des études portant sur l'état des diverses composantes des bâtiments.
	6.4 - Interdire la construction de nouveau bâtiment dans la cour avant du pavillon des Femmes.
	6.5 - S'assurer que les critères d'aménagement prévus au PIIA du règlement de l'article 89 garantissent l'aménagement de nouveaux bâtiments qui s'harmonisent au mode d'implantation pavillonnaire, et ce, dans l'aire de redéveloppement du secteur du Allan Memorial.
	6.6 - Définir des principes et des objectifs visant la reconnaissance de la présence des Premières Nations à l'aide d'un processus collaboratif multidisciplinaire incluant la voix de plusieurs communautés autochtones dans les choix d'aménagement, de vocation et de gouvernance des lieux.
	6.7 - Définir des principes et des objectifs visant la commémoration du travail des femmes dans le développement du site et, plus largement, le soutien du principe d'égalité entre les femmes et les hommes.
	6.8 - Assurer l'identification de l'ensemble des murs d'enceinte et des portails d'intérêt et prévoir la planification de leur restauration dans le phasage des travaux

## PRINCIPES ET RECOMMANDATIONS

### 1. Gouvernance et propriété

En 2014, le Groupe Expert sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal recommandait qu'un plan directeur soit établi pour chacun des ensembles hospitaliers. Le groupe précisait que le plan devait être accompagné d'un cadre financier, lequel, dans le cas du Royal Victoria, « spécifierait les conditions financières de la transaction avec l'Université McGill, incluant le montant significatif que cette dernière devrait verser pour l'acquisition des droits d'occupation ». Il recommandait la création d'un mécanisme pour « la disposition structurée et ordonnée des ensembles immobiliers ». En l'occurrence, il suggérait d'en confier le mandat à la SQI, mais avec des ressources adéquates. Enfin, le Groupe Expert recommandait spécifiquement « de favoriser la cession des immeubles aux divers usagers éventuels par acte emphytéotique ».<sup>1</sup>

La SQI affirme vouloir répondre à plusieurs questions fondamentales dans une entente de développement officialisée à la suite de la consultation publique de l'OCPM. Il est évoqué une volonté d'y inclure notamment les modalités concernant le cadre de gouvernance pour le suivi du plan d'action et les éléments entourant le maintien de l'accès public aux espaces extérieurs, incluant les aménagements requis pour assurer l'accès public au parc du Mont-Royal et à une éventuelle piscine publique.

Les amis de la montagne s'inquiètent du flou qui persiste sur le choix des outils fonciers, du modèle de gouvernance et du financement adéquat pour l'ensemble du site qui demeurent toujours irrésolus à ce jour. D'ailleurs, ces questions ne font pas l'objet d'une entente officielle et ne font pas partie de la présente consultation publique. Ces aspects fondamentaux entourant la requalification des ensembles hospitaliers sont pourtant expressément recommandés par le Groupe Expert. Les amis de la montagne n'y voient aucune garantie de pérennité d'un cadre de gouvernance et de propriété adapté.

Considérant l'implication importante des finances publiques pour la préservation de ce bien commun exceptionnel, nous considérons que ces questions sont trop importantes pour qu'elles ne soient pas discutées avec la société, et nous recommandons que les modalités relatives à la gouvernance et la propriété foncière se fassent dans le cadre d'une consultation publique à ce sujet, à laquelle le projet d'entente de développement devrait également être soumis.

#### ***Pour des outils fonciers modernes favorisant le maintien de la propriété publique du sol***

Alors que le PDA établit des lignes directrices pour l'aménagement de l'ensemble de l'HRV, le projet d'expansion de l'Université McGill ne vise qu'une portion du site et de ses bâtiments. L'Université considère qu'elle doit obtenir la pleine propriété d'une partie du site et des bâtiments principaux pour aller de l'avant avec le projet d'expansion de son campus. En lui accordant le statut de propriétaire d'une partie du terrain du Royal Victoria, le gouvernement créerait un précédent irrévocable en morcelant la propriété pour la première fois et ouvrirait la porte à la perte d'emprise collective sur l'avenir d'un site à haute valeur historique et emblématique.

---

<sup>1</sup> (Groupe Expert sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal, 2014)

Dans cette éventualité, qu'advient-il du reste du site ? Sera-t-il cédé à divers propriétaires? L'Université McGill pourrait-elle décider de vendre ou de céder des parties du site à des fins lucratives ou autrement privées ? L'éventualité d'un fractionnement de la propriété en plusieurs entités ouvre la voie à de sérieux problèmes, tels que la subdivision des lots, des modifications de l'encadrement réglementaire, la brisure de continuité des sites naturels et de l'accès public, la multiplication des décideurs, les difficultés de gouvernance et la perte de la vocation civique. La question de la propriété du sol est donc fondamentale et il est important qu'elle soit réglée en amont de toutes autres décisions.

Pour éviter les problèmes liés au fractionnement, il existe des outils fonciers reconnus (emphytéose, propriété superficière, fiducie d'utilité sociale, voire une loi spéciale) qui permettent de préserver la propriété du sol dans le domaine public, tout en accordant à l'occupant tous les droits nécessaires afin de mener à bien son projet. L'annexe 8 du présent document comprend un tableau qui examine différentes mesures et modalités juridiques pouvant assurer la propriété publique du sol. Il est possible pour le gouvernement d'introduire dès le départ, à l'aide de ces outils, des dispositions qui permettraient à de futures parties prenantes d'occuper les bâtiments tout en anticipant une certaine croissance sur le site. Dans le cas spécifique de McGill, cela lui permettrait d'entamer un nouveau cycle de croissance avec l'appui de la collectivité (acceptabilité sociale) tout en lui enlevant une part du fardeau d'entretien auquel il peine déjà à faire face.

### ***Pour une gouvernance partagée qui soutient une vision commune***

La SQI, bras immobilier du gouvernement du Québec, affirme qu'elle assurera la cohérence des interventions au moyen du PDA ainsi que la gestion du site à long terme à l'aide d'une équipe dédiée. Toutefois, il n'existe aucun mandat officiel garantissant que la SQI conservera à long terme ces responsabilités en plus de celles de protéger à perpétuité les patrimoines culturels, historiques et naturels du site de l'ancien HRV. Les amis estiment qu'un tel mandat doit être clair et comprendre des obligations enchâssées dans la Loi, y compris le maintien pérenne de l'intégralité des patrimoines naturels et culturels de l'HRV. À cet effet, nous proposons la mise en place d'une structure de gouvernance partagée, adaptée et dédiée au site, qui porte une vision collective et qui permet de contribuer à l'atteinte de grands objectifs de protection du patrimoine et de développement durable, allégeant ainsi les responsabilités de gestion des parties prenantes établies sur le site, en commençant par l'Université McGill.

Le règlement de l'article 89 ne traite pas de l'entretien ni de l'occupation des bâtiments. Seules les interventions sur le site et les bâtiments sont abordées. L'établissement de règles d'entretien pour l'ensemble du site permettrait de faire un suivi et de garantir une continuité dans la préservation de ces aménagements. Il existe de nombreux exemples de perte d'emprise sur l'avenir des sites de grande valeur en raison de l'absence d'encadrement réglementaire et juridique adéquat.

Le processus de consultation publique mandaté par la Ville de Montréal porte sur l'élaboration du PDA. Toutefois, ce PDA demeure évasif sur les moyens qui seront mis en œuvre afin d'impliquer la société civile au-delà d'une participation à la consultation publique de l'OCPM. Les amis de la montagne craignent que si de plus amples occasions de dialoguer avec la population ne sont pas proposées, une vision rassembleuse ne puisse pas émerger et il sera difficile de trouver des projets

porteurs pour le site. Ce sont pourtant des conditions nécessaires pour que la population s'approprié et fasse vivre le lieu dans le respect des objectifs de protection et de mise en valeur durable de la montagne.

Nous appuyons la recommandation de créer des mécanismes de concertation, basés notamment sur le concept d'urbanisme transitoire, pour impliquer le public tout au long du projet. Les critères d'occupation transitoire devraient s'harmoniser avec la vocation civique du lieu, au parc du Mont-Royal et au Site patrimonial. Un concours d'idées international tenu dans les règles de l'art pourrait donner lieu à une foule de pistes d'appropriation responsable et bénéfique des lieux. Un hôtel à projets pourrait voir le jour sur le site, à la manière du processus en cours pour la requalification de l'Hôtel-Dieu. En engageant la société civile, le potentiel du lieu peut être révélé, un projet durable et sensible aux principes fondamentaux du site peut être bâti.

### **Recommandations - Gouvernance et propriété :**

- 1.1. Soumettre au processus de consultation publique les aspects relevant de la gouvernance et de la propriété foncière du site, incluant l'entente de développement tripartite impliquant la Ville, la SQI et McGill.
- 1.2. Maintenir la propriété publique du sol sur l'intégralité du site de l'ancien hôpital Royal Victoria, considérant qu'il existe des mécanismes fonciers permettant de répondre aux attentes autant des futurs utilisateurs, dont l'université McGill, que des instances gouvernementales et des bailleurs de fonds.
- 1.3. Adopter un cadre de gouvernance partagée impliquant le gouvernement, la Ville, McGill et la société civile, permettant de maintenir la protection à perpétuité de l'intégrité patrimoniale et naturelle de l'ensemble hospitalier du Royal Victoria et sa vocation communautaire, selon des modalités novatrices de type fiduciaire.
- 1.4. Définir le cadre financier, les sources probables de fonds et accorder le financement nécessaire pour réaliser la requalification de l'ensemble du site.
- 1.5. Réaliser un projet exemplaire permettant à la montagne de concourir à l'atteinte de l'objectif de reconnaissance de patrimoine mondial à l'UNESCO.

### **2. Usages et vocations**

Les amis de la montagne sont conscients de la complexité du site et du défi que représente pour le gouvernement la recherche de nouveaux occupants. À cet effet, nous croyons que la proposition d'une vision claire et rassembleuse ainsi qu'un encadrement conséquent contribuera substantiellement à son attractivité. Actuellement, les outils de planification laissent la porte grande ouverte à une multiplication des usages qui pourront difficilement être régis et qui ne visent pas expressément à maintenir la vocation collective et communautaire du lieu. Les amis remettent en question le choix de la catégorie d'affectation du sol « *usage mixte* » inclut dans l'article 89 ouvrant sur une longue liste d'usages commerciaux, industriels, équipements collectifs et institutionnels, qui n'aide pas à atteindre l'objectif visé et auraient pour effet de faire monter la ville dans la montagne et de rompre avec la vocation civique du site. Nous suggérons que ces usages soient subordonnés au respect du patrimoine,

aux vocations prioritaires de santé, savoir et bien-être et à la nature du site. Pour ce faire, la Ville pourrait soumettre tout nouvel usage ou utilisation à la procédure des usages conditionnels<sup>2</sup>, avec des critères adaptés<sup>3</sup>.

### ***Une considération particulière pour les bâtiments tournés vers la montagne***

Nous sommes d'avis que la morphologie du lieu, les nombreux paysages et les caractéristiques des bâtiments de l'HRV sont trop complexes pour qu'une seule catégorie d'usage y soit prévue. Par exemple, dans le sous-secteur 1b qui comprend les pavillons Ross Memorial et des Femmes et qui sont tournés vers la montagne et connectés aux milieux naturels. Pourrait-on autoriser seulement des usages qui s'inscrivent dans l'esprit du lieu comme ceux liés à l'éducation et aux services aux citoyens? D'autres pavillons ont le potentiel pour accueillir des fonctions civiques : l'ancienne écurie (pavillon V) et l'Institut Allan Memorial (pavillon P). Quant au bâtiment Hersey (pavillon H) situé dans le secteur 1c, il est peut-être plus adapté à l'usage mixte, puisqu'il est tourné vers le centre-ville.

Les amis de la montagne recommandent qu'une analyse plus fine, en lien avec la morphologie du site, les paysages et le cadre bâti, soit effectuée avant de prescrire la catégorie mixte à l'ensemble des sous-secteurs. La répartition des usages autorisés pour chaque sous-secteur d'application doit s'arrimer davantage aux caractéristiques des bâtiments et respecter la vocation collective et communautaire des lieux.

### ***Un phasage des travaux permettant à la collectivité de s'approprier le site***

Les six étapes du phasage de la mise en œuvre du PDA s'échelonnent sur un horizon de 16 à 20 ans et les travaux sont planifiés en fonction des interventions à mener sur les bâtiments. Ce phasage a pour effet de reléguer l'aménagement fonctionnel des espaces extérieurs, l'occupation du site et la recherche de futurs occupants à la phase 5 et 6, soit dans plus d'une dizaine d'années. Nous recommandons que le phasage soit planifié par secteur afin d'assurer une transition plus rapide de l'occupation des lieux. Plutôt que d'ouvrir le site dans les dernières phases du projet, les travaux de réhabilitation, d'aménagement extérieur et ceux liés à la mobilité pourraient être complétés par secteur de bâtiments.

La requalification et l'ouverture d'un secteur à la fois permettraient la mise en œuvre successive de projets-phares susceptibles d'établir d'heureux précédents incarnant une vision inspirée qui guiderait les choix à venir. Les amis recommandent d'accorder la priorité à la requalification du secteur du pavillon des Femmes (F) incluant le stationnement P7, qui par sa position dans la poursuite de l'axe de la rue University et sa proximité au projet du Nouveau Vic, se présente aussi comme le lieu de prédilection pour l'aménagement d'un nouveau seuil d'entrée vers le parc du Mont-Royal. On pourrait en faire un pôle d'accueil de la communauté animé par un ensemble d'OBNL œuvrant pour le développement environnemental, social et économique de Montréal et dont les actions visent également la protection et la mise en valeur du Site patrimonial du Mont-Royal. La mission commune d'un tel consortium pourra concourir à la réalisation des travaux appliqués en développement durable et en politique publique en partenariat avec les chercheurs du Nouveau Vic de l'Université McGill. La

---

<sup>2</sup> (L.A.U., article 145.31.)

<sup>3</sup> (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2021)

mutualisation des services offerts par des organismes réunis sous le même toit optimisera les retombées positives pour le Royal Victoria et la communauté montréalaise. La gouvernance du consortium, y compris le bâtiment qu'il occupe et ses espaces extérieurs, pourrait être assurée par une structure dans laquelle les membres sont imputables et où les processus décisionnels s'inscrivent dans un cadre bien défini, celui d'une fiducie d'utilité sociale pour l'ensemble du Royal Victoria, par exemple.

Les exemples pratiques suivants pourraient servir d'inspiration pour la mise en œuvre d'une telle approche dans le contexte de la requalification du Royal Victoria. Véritable pépinière d'organismes à vocation sociale et environnementale, la Maison du développement durable regroupe aujourd'hui 18 organisations, membres et locataires. Ensemble, ils mutualisent certains services et bonifient leur propre réseau, ce qui leur permet d'accroître la portée de leur mission.<sup>4</sup> Quant à la fiducie du patrimoine culturel des Augustines, elle a pour mission d'assurer, pour toute la population et pour les générations à venir, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine et de la mémoire des Augustines du Québec. Son conseil d'administration est chargé de l'entretien du site et il a mandaté un organisme sans but lucratif pour l'opérer<sup>5</sup>. Le Presidio Trust à San Francisco est un autre exemple dont le succès retentissant peut servir de modèle. Il s'agit d'exemples de projets phares qui répondent à la vocation des lieux et qui permettent leur animation grâce à des structures organisationnelles fortes qui garantissent le maintien des patrimoines.

#### **Recommandations – Usages et vocations :**

- 2.1. Procéder à une analyse plus fine du site, en lien avec sa morphologie, ses paysages et son cadre bâti, et définir des usages pour chaque sous-secteur d'application qui s'arriment davantage aux caractéristiques des bâtiments et la vocation collective et communautaire des lieux.
- 2.2. Privilégier une approche permettant d'évaluer tout nouvel usage ou utilisation potentielle en le soumettant à la procédure d'évaluation des usages conditionnels évalués selon des critères adaptés.
- 2.3. Développer et mettre en œuvre le plus rapidement possible des mécanismes de concertation et d'idéation avec les communautés favorisant l'élaboration d'une vision d'ensemble ainsi que l'occupation transitoire des bâtiments et du site.
- 2.4. Revoir le phasage des travaux de manière à ce que ces derniers soient faits en fonction des secteurs de bâtiments et de leur potentiel pour accroître l'attractivité du site pour de futurs occupants et sa réappropriation par la collectivité.

---

<sup>4</sup> (Maison du développement durable, 2020)

<sup>5</sup> (Fiducie du patrimoine culturel des Augustines, 2021)

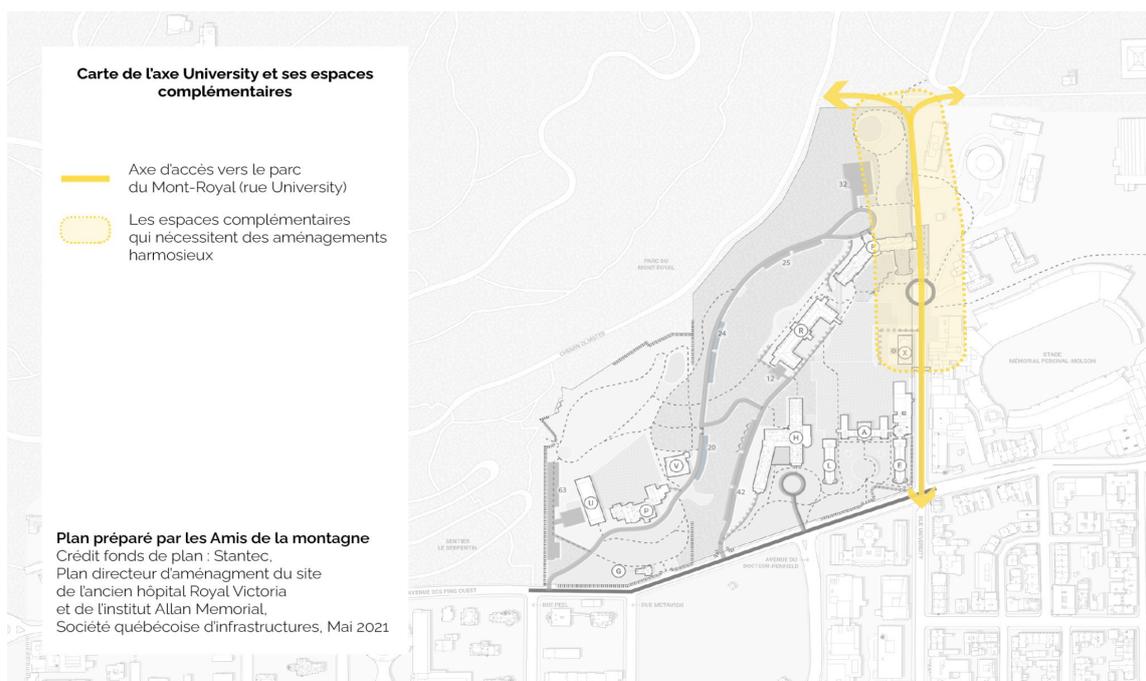
### 3. Accessibilité et mobilité

Nous saluons la SQI qui prévoit créer un lieu accessible, connecté, perméable, où les déplacements sont sécuritaires et conviviaux pour tous et respectueux des capacités limites de la nature. Nous sommes néanmoins préoccupés par le manque d'une vision globale d'accessibilité. Le PDA fait ressortir une vision de l'accessibilité et de la mobilité in situ qui manque parfois de considération pour sa relation avec son milieu et les terrains adjacents ainsi que de la saisonnalité. Cette façon de traiter la mobilité et l'accessibilité pourrait être un frein pour faire de l'HRV une destination et un carrefour perméable qui créent des liens structurants entre le parc du Mont-Royal, le centre-ville, le campus de McGill et l'arrondissement du Plateau Mont-Royal. Les amis ont l'intime conviction que l'HRV peut devenir un site de destination, et du même coup un véritable pôle d'accueil des visiteurs pour le parc du Mont-Royal. Nous recommandons à la SQI, en collaboration avec la Ville et McGill, d'intégrer à son étude sur l'accessibilité une dimension qui tient compte du niveau d'attractivité du site et de son positionnement vis-à-vis des quartiers et des patrimoines environnants. Il nous semble impératif que la stratégie de mobilité du PDA s'inscrive dans la future vision globale d'accessibilité du site patrimonial en cours de réalisation par le Bureau du Mont-Royal, ainsi qu'avec les différentes planifications, dont le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal, le futur Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal ainsi que le Plan métropolitain d'aménagement de la Communauté métropolitaine de Montréal.

Également, nous constatons que les aménagements extérieurs liés à la mobilité, dont la réfection de l'avenue des Pins, de la rue University et l'aménagement du tournebride et des escaliers sont prévus lors de la 6e et dernière phase des travaux, soit dans plus d'une quinzaine d'années. De tels délais pourraient nuire à l'accessibilité, l'occupation et l'attractivité du site. Le gouvernement et la Ville doivent s'engager, dans les meilleurs délais, à effectuer les travaux d'aménagement sur les axes University et des Pins, dans les premières phases d'exécution des travaux. À cet égard, nous souhaitons que l'interface entre l'HRV et les terrains des résidences étudiantes de McGill soient considérés dans la réflexion d'aménagement et de mobilité, afin qu'ils invitent à la découverte de la montagne. Pourrait-on même s'assurer que l'avant du pavillon des Femmes et ces espaces à l'est puissent permettre aux visiteurs de contempler les vues vers la ville et les paysages naturels de la montagne en aménageant une placette au sommet de l'escalier projeté nécessitant le retrait du dépôt technique actuellement présent ?

Nous sommes d'avis que la Ville, en collaboration avec la SQI et McGill, doivent aussi s'engager à aménager rapidement les sentiers et les accès au site qui se situent dans le parc du Mont-Royal, afin de concrétiser et de mettre en valeur le lien qui existe entre le site et le parc ainsi que les avenues du Parc et Duluth.

## Carte 1 : Axe University et ses espaces complémentaires



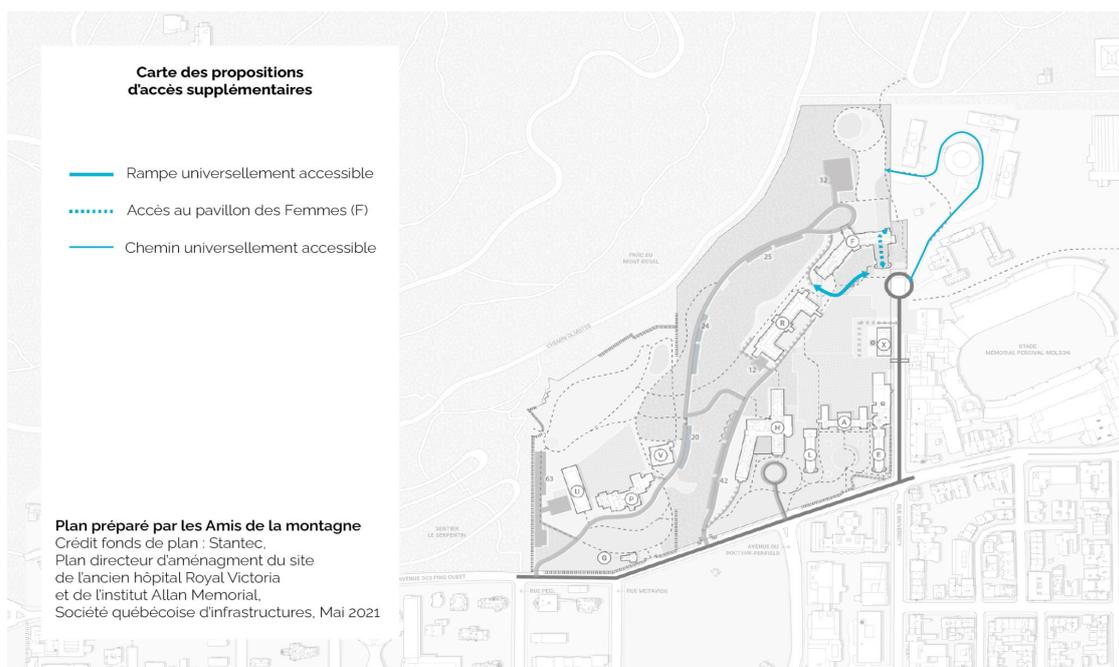
### ***Bonification de l'accessibilité universelle***

Le règlement du PIIA a comme objectif de favoriser les aménagements extérieurs qui tendent à intégrer des parcours universellement accessibles. Toutefois, seuls de nouveaux escaliers sont prévus pour gravir le site jusqu'au parc du Mont-Royal. Le manque d'infrastructures sécuritaires et accessibles à tous, à toute heure de la journée, réduit la mobilité à l'intérieur du site. Les amis souhaitent donc que la SQI mène une étude de faisabilité pour l'aménagement d'une rampe d'accès pouvant être empruntée par les véhicules d'urgences, les personnes à mobilité réduite, les cyclistes et les piétons, qui relie le tournebride de la rue University et le plateau supérieur où se trouve les pavillons Ross et des Femmes (Carte 2). Cette infrastructure, qui remplacerait l'escalier prévu à cet endroit, permettrait d'augmenter la mobilité est-ouest depuis la rue University.

De plus, nous recommandons de prévoir, dans l'entente de développement, l'aménagement d'un accès à la cour avant du pavillon des Femmes par le chemin menant aux bâtiments de l'Université McGill (McConnell Hall, Molson Hall et Gardner Hall) afin de permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder aux espaces publics et à l'entrée du parc du Mont-Royal.

Dans le même but, nous recommandons que l'entente de développement rende l'accès public à l'escalier et à l'ascenseur intérieurs du pavillon des Femmes durant les heures d'ouverture du parc. Il s'agit d'options qui représentent un défi moins grand que la montée du grand escalier projeté dans l'axe de la rue University.

## Carte 2 : Les accès universels supplémentaires à prévoir



### **Accès au parc du Mont-Royal et conservation des composantes patrimoniales**

Nous saluons la planification de deux accès officiels qui permettent de créer des voies de passage à partir du site de l'HRV au parc du Mont-Royal. La création de tels accès est nécessaire, mais nous tenons à émettre nos préoccupations quant à l'entrée ouest prévue près du Site funéraire McTavish. La sépulture de la famille McTavish fait l'objet d'un énoncé patrimonial de la Ville de Montréal évoquant une grande valeur archéologique, artistique, historique et symbolique.<sup>6</sup> Bien que ce site doit être mis en valeur, nous questionnons le choix d'aménager une entrée à proximité de celui-ci puisqu'il pourrait perdre son caractère commémoratif et solennel en plus de voir sa pérennité affectée par le passage de nombreux usagers du parc. Pourrait-on penser à déplacer cette entrée plus à l'est, au nord du stationnement P7 ? Nous recommandons que la SQI et la Ville mènent et rendent public une analyse approfondie de la valeur de conservation de la sépulture et envisagent un parcours alternatif permettant de protéger son caractère commémoratif et solennel.

### **Stationnements**

Bien que le PDA prévoit une diminution du nombre total de cases de stationnement sur le site, celui-ci conserve une grande aire de stationnement de 32 places située en cour avant du pavillon des Femmes ainsi que plusieurs cases de stationnement près des milieux naturels aux abords de la voie sinueuse menant aux pavillons d'origine. Nous estimons que ces espaces doivent avoir pour objectif d'aménager une voie de mobilité active permettant une transition entre les espaces publics existants et le parc du Mont-Royal de manière à permettre la découverte progressive des différents paysages et des milieux naturels, en s'inspirant de l'héritage de Frederick Law Olmsted. Étant donné que ces

<sup>6</sup> (Ville de Montréal, 2011)

secteurs sont adjacents à des bois de grande valeur écologique, nous recommandons d'éliminer ces espaces de stationnement et de voir à les relocaliser dans des espaces de stationnement souterrains.

#### **Recommandations - accessibilité et mobilité :**

- 3.1. Adopter une vision globale d'accessibilité de la mobilité tenant compte de sa relation avec son environnement immédiat, les quartiers environnants ainsi que de la saisonnalité
- 3.2. Réaliser en priorité les travaux d'aménagement liés à l'accessibilité du site, notamment en réaménagement rapidement de la rue University, l'avenue des Pins ouest et le grand escalier menant au parc du Mont-Royal.
- 3.3. Accroître l'accessibilité universelle et la perméabilité du site, d'est en ouest et du nord au sud.
- 3.4. Réaliser et rendre public une analyse approfondie de la valeur de conservation de la sépulture du Site funéraire McTavish, et envisager un parcours alternatif permettant de protéger son caractère commémoratif et solennel.
- 3.5. Éliminer les cases de stationnement dans le stationnement P6 et le chemin curviligne pour privilégier des aménagements aux parcs du Mont-Royal inspirés de l'héritage de Olmsted.

#### **4. Vues et paysages**

La couronne institutionnelle joue un rôle majeur dans l'identité emblématique du mont Royal et chaque projet d'aménagement ou de réaménagement d'une partie de cette couronne doit contribuer à la mise en valeur du caractère distinctif de la montagne. Le PDA accorde une grande importance à la protection et la mise en valeur des vues. Nous estimons néanmoins que plus de vues d'intérêt devraient être identifiées à l'annexe I du règlement de l'article 89 (intitulée : Vues d'intérêt). Chaque vue non identifiée peut être une occasion perdue de conserver ou mettre en valeur la relation visuelle entre le site, le centre-ville et la montagne.

Par conséquent, nous recommandons d'ajouter à l'annexe I les deux vues vers le mont Royal, identifiées au PPMVMR, soit celles vers le site depuis la rue Peel et depuis la rue University (voir la carte 3)<sup>7</sup>. Ensuite, nous pensons qu'il serait judicieux d'inclure les vues depuis l'avant de l'ancienne écurie (pavillon V) et de l'Institut Allan Memorial (pavillon P) qui offrent des panoramas vers le centre-ville, ainsi que la vue depuis le tournebride de la rue University vers le pavillon Ross Memorial advenant une démolition partielle ou une reconstruction des bâtiments concernés par cette vue. Finalement, nous recommandons d'intégrer les deux vues complémentaires depuis l'avant du pavillon des Femmes qui témoignent de la relation forte entre la ville et la montagne. L'une d'entre elles offre une impressionnante percée visuelle sur le flanc sud de la montagne, l'autre sur l'est de Montréal. Afin de bien identifier toutes les vues d'intérêt, nous recommandons d'approfondir l'analyse des vues en toutes saisons et de considérer les conditions nocturnes.

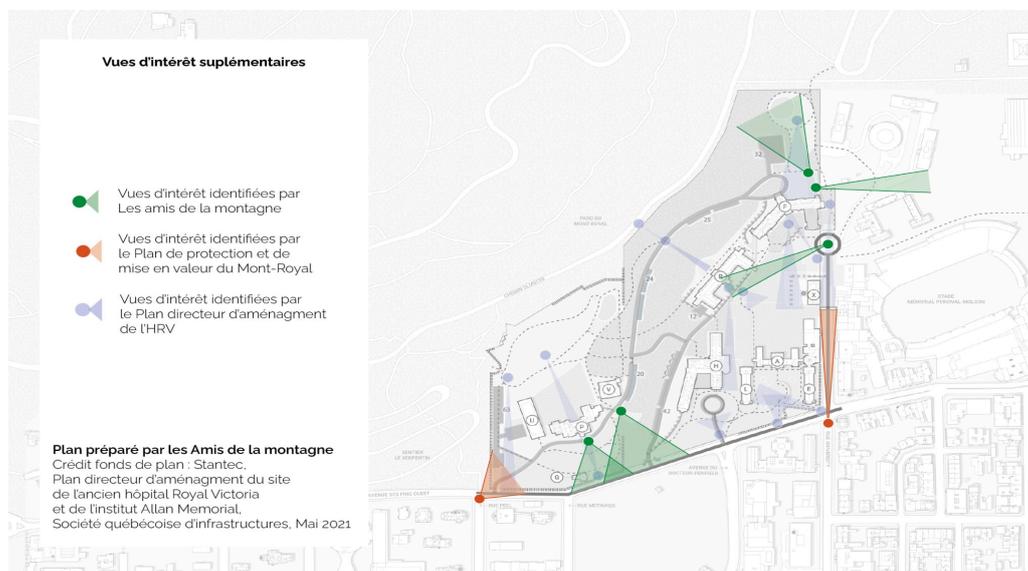
En lien avec les deux vues d'intérêt que nous identifions à l'avant du pavillon des Femmes, nous recommandons d'interdire tout volume bâti dans la cour avant du bâtiment. Celui-ci risquerait de

---

<sup>7</sup> (PPMVMR, 2009) (p.15)

briser cette relation ville-montagne et d'obstruer ces vues. Il s'agit aussi d'un secteur clé, identifié par Les amis comme un pôle d'accueil, qui doit préserver ces attributs paysagers et permettre la découverte de la montagne en continuité de l'axe de la rue University. Pour assurer la protection des vues d'intérêt existantes, Les amis proposent de les identifier à l'annexe I du règlement de l'article 89 (intitulée : Vues d'intérêt).

**Carte 3 : Intégration de nouvelles vues d'intérêt**



### **Mise en valeur de l'ensemble des vues d'intérêt**

Plusieurs vues d'intérêt ne font pas l'objet d'un aménagement particulier à l'annexe G du règlement de l'article 89 (intitulée : Concept d'aménagement). D'abord, celle depuis les jardins du Ravenscrag vers l'Institut Allan Memorial (pavillon P). Ensuite, la vue depuis le chemin Olmsted vers le pavillon Ross Memorial (pavillon R). Finalement, les deux vues identifiées par Les amis dans la cour avant du pavillon des Femmes. Nous recommandons que toutes les vues identifiées à la carte 2 fassent l'objet d'un aménagement particulier et qu'elles soient identifiées à l'annexe G du règlement de l'article 89 (intitulée : Concept d'aménagement). Il pourrait être intéressant d'assurer la mise en relation de ces vues grâce à un parcours d'interprétation.

Nous recommandons également que l'entente de développement soit claire et précise au sujet de l'entretien des espaces extérieurs, la connectivité entre les vues d'intérêt, leur mise en valeur, tout comme l'entretien des aménagements qui permettent aux usagers de les contempler.<sup>8</sup>

### **Des paysages diversifiés et de grande qualité**

Le PDA reconnaît que l'HRV est un ensemble paysager emblématique de l'histoire et de l'identité montréalaise. Rappelons que le site de quatorze hectares n'est pas un paysage unique, mais bien la somme de plusieurs paysages et que cela doit se traduire dans les critères d'aménagement. À la

<sup>8</sup> (PPMVRM, 2009) (p.12)

lumière du PDA, il est difficile de comprendre dans quels paysages s'insèrent les futurs aménagements. Qu'est-ce qui caractérise les paysages de l'avenue University, de la rue des Pins, du campus de l'Université McGill ou encore du Golden Square Mile et comment la continuité paysagère sera assurée avec ces caractéristiques? Afin de saisir toutes les opportunités de mise en valeur, nous recommandons que des études paysagères approfondies soient menées.

Le PDA prévoit la renaturalisation de grandes surfaces de stationnement en les transformant en espaces verts et jardins. Nous rappelons qu'historiquement, l'HRV était parsemé d'aménagements de grande qualité comme les jardins du Ravenscrag et les jardins victoriens, et que le site est connecté aux milieux naturels de la montagne. Tout aménagement extérieur devrait s'inscrire dans cette tradition et faire l'objet de réflexion fine et être judicieusement conçu. Nous recommandons qu'une analyse approfondie sur la valeur historique et actuelle des paysages soit poursuivie afin d'aménager des espaces de grande qualité paysagère qui s'harmonisent dans leurs milieux d'insertion.

Par ailleurs, certains espaces pourraient être identifiés pour réaliser une approche de gestion différenciée des espaces gazonnés dans l'objectif de valoriser et d'entretenir des aménagements extérieurs qui favorisent la biodiversité. L'approche peut favoriser l'aménagement d'espaces de qualité qui mettent en valeur les paysages de l'HRV.

#### **Recommandations – Vues et paysages :**

- 4.1. Approfondir l'analyse des vues et des paysages en toutes saisons et nocturnes.
- 4.2. Intégrer les vues identifiées à la carte 2 du présent document à l'annexe I du règlement de l'article 89 (intitulée : Vues d'intérêt) et interdire tout volume bâti dans la cour avant du pavillon des Femmes.
- 4.3. Intégrer à l'annexe G du règlement de l'article 89 (intitulée : Concept d'aménagement) les aménagements particuliers pour mettre en valeur toutes les vues identifiées à la carte 2.
- 4.4. Poursuivre une analyse approfondie sur la valeur historique et actuelle des paysages afin d'aménager des espaces de grande qualité paysagère qui s'harmonisent dans leurs milieux d'insertion.

#### **5. Gestion écologique et milieux naturels**

L'HRV recèle actuellement des milieux naturels d'une grande valeur qui font partie d'un réseau écologique dont dépendent un grand nombre d'espèces végétales et animales (PPMVMR). C'est d'ailleurs un aspect bien présent dans le PDA comprenant une approche de développement durable qui se veut transversale et dont plusieurs actions contribueront assurément au maintien, voire à l'amélioration de la qualité des milieux naturels de la montagne et de la biodiversité. Pour que cette vision devienne réalité, Les amis estiment que le gouvernement doit doter la SQI des ressources financières nécessaires pour la réaliser en adoptant, notamment, un plan annuel d'investissement des travaux visant la restauration des milieux naturels et le verdissement. Le contexte climatique actuel impose une urgence d'agir et ces interventions ont une incidence positive sur la qualité de l'environnement, la résilience des écosystèmes et celle de notre collectivité. Les aménagements extérieurs ne doivent donc pas être escamotés dans les priorités budgétaires et doivent débiter à

court terme, dès les premières phases du projet, en concomitance avec les travaux de réhabilitation ou de construction des bâtiments.

### ***Protection et conservation des milieux naturels et des aménagements extérieurs***

Lorsque nous observons le site de l'HRV, nous pouvons déceler la présence d'une coulée verte (carte 5) connectée au réseau écologique du mont Royal (carte 4) et composée de l'abrupt boisé adjacent au parc qui fait l'objet d'une servitude de conservation en faveur de la Ville, du boisé au nord du pavillon Ross Memorial, du boisé à l'ouest du pavillon Hersey, du boisé devant le pavillon de l'Institut Allan Memorial, les stationnements (P6 et P7) et leurs espaces adjacents qui ont un potentiel remarquable de renaturalisation. Dans un contexte d'adaptation aux changements climatiques et en regard de l'augmentation de la fréquentation de la montagne, pourquoi ne pas saisir cette occasion pour inclure l'entièreté de la coulée verte jusqu'à l'avenue des Pins ouest au parc du Mont-Royal? Le gouvernement pourrait céder par bail emphytéotique ces espaces à la Ville pour favoriser leur saine gestion et assurer le maintien de ces actifs verts dans le domaine public.

Des institutions ont emboîté le pas dans le passé et sont des inspirations pour la planification d'un tel geste. La conservation du parc Tiohtià:ke Otsira'kéhne est le fruit d'une entente entre l'Université de Montréal (UdM), le cimetière Notre-Dame-des-Neiges et la Ville de Montréal qui a pris la forme d'un bail à long terme d'une cinquantaine d'années.

L'UdM et la Ville ont utilisé le zonage comme outil de protection des milieux naturels. Le règlement qui découle de leur PDA<sup>9</sup> prévoit que les espaces qui composent la coulée verte soient affectés à un zonage de conservation et de mise en valeur écologique<sup>10</sup>. Dans ce cas, la Ville a interdit toutes interventions sur ces zones dans son règlement<sup>11</sup>, à l'exception, par exemple, du retrait d'un espace minéral afin de permettre l'aménagement d'un milieu naturel, de l'aménagement d'un bassin de rétention ou encore de l'aménagement d'un sentier piétonnier non pavé d'au plus deux mètres de largeur.

Nous recommandons que les aménagements extérieurs de l'ensemble du site doivent être soumis aux mêmes principes d'aménagement et de gestion que ceux en vigueur dans le parc du Mont-Royal. Il faut également s'assurer que ces principes s'harmonisent avec les cibles de conservation prévues au PPMVMR. Nous spécifions que l'entente de développement doit définir les rôles et responsabilités des parties prenantes en ce qui concerne le maintien des milieux naturels du site.

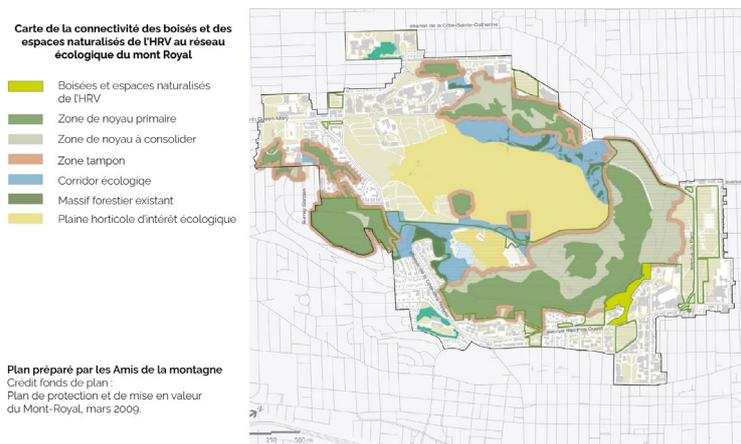
---

<sup>9</sup> (Université de Montréal, 2021)

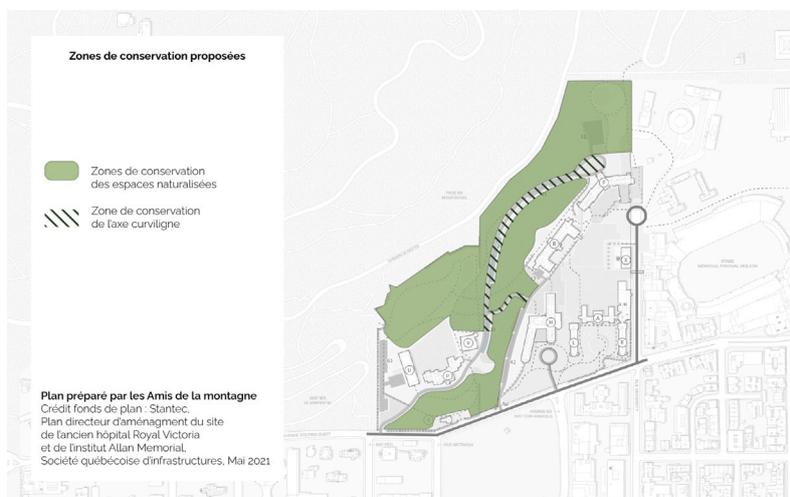
<sup>10</sup> (Ville de Montréal, 2020)

<sup>11</sup> Ibid

**Carte 4** : Connectivité des boisés et des espaces naturalisés de l’HRV au réseau écologique du mont Royal



**Carte 5** : La coulée verte et les zones de conservation et de mise en valeur écologique nécessaire à sa protection



### ***Gestion intégrée de l'eau et aménagements hydriques favorisant la biodiversité***

Le PDA et le PIIA du règlement de l'article 89 prévoient des objectifs ainsi que des aménagements favorisant la gestion des eaux de ruissellement. Le document reconnaît que la présence d'eau sur le site facilite son utilisation à des fins d'aménagements esthétiques et écologiques. Toutefois, nous estimons que le PDA gagnerait à élargir sa vision in situ de la gestion de l'eau et qu'il considère l'ensemble du réseau hydrique du flanc sud de la montagne pour créer des habitats riches et diversifiés.

En adéquation avec les mesures du PPMVMR<sup>12</sup> et pour optimiser le volume d'eau qui peut être géré sur le site et ses abords, nous recommandons que le PDA adopte une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales incluant les terrains de l'Université McGill, à l'est, et celui du Parc du Mont-Royal, à l'ouest, qui ont un potentiel de rétention pouvant permettre de recueillir un plus grand volume d'eau.

<sup>12</sup> (PPMVMR, 2009) (P.24)

Pour la mise en œuvre de cette stratégie, nous suggérons d'assouplir le cadre réglementaire municipal, de façon à permettre des transferts de volumes d'eau pluviale d'une zone (adresse) à une autre, tels des vases communicants. Ainsi, l'eau pourrait être maintenue dans certaines zones comme les bassins et les milieux humides à plus long terme. Afin que la SQI profite de toutes les possibilités d'aménagement du réseau hydrique qui favorisent la biodiversité, nous recommandons que la superficie, en mètre carré, de la surface occupée par le milieu hydrique soit un indicateur de performance écologique du projet.

Nous recommandons que la SQI s'assure que les critères relatifs à la gestion de l'eau dans le règlement de l'article 89 favorisent la biodiversité, la rétention et la filtration des eaux de ruissellement par la végétation et le substrat des sédiments. Le règlement peut aller plus loin en spécifiant que les aménagements hydriques doivent créer des liens fonctionnels et paysagers entre les habitats fauniques et floristiques dont la valeur écologique est élevée. D'ailleurs, une des zones qui devrait être traitée avec le plus grand soin à l'égard de la connectivité des habitats et du réseau hydrique est l'axe curviligne. Le PDA y prévoit un dalot de part et d'autre de la chaussée. Alors que cette route sépare deux boisés d'intérêt, pourquoi ne pas imaginer des noues de biorétention ainsi que des passages hydriques et fauniques qui traversent l'emprise ?

### ***Gestion des espèces exotiques envahissantes***

Le PDA prévoit adopter, à moyen terme, un plan de gestion des espèces exotiques envahissantes (EEE). Rappelons que l'éradication des EEE sur le mont Royal est un objectif figurant au PPMVMR et que peu ou pas d'interventions de contrôle ont été menées durant les dernières années dans ce secteur de la montagne. Les amis tiennent à réitérer l'urgence d'agir, puisque les EEE sont présentes dans l'ensemble des boisés du site de l'HRV dont ceux qui ont une grande valeur écologique. Lorsque ces espèces réussissent à s'implanter dans un milieu, elles deviennent de nouveaux foyers d'envahissement qui favorisent leurs colonisations à plus large échelle. Ces espèces constituent une menace à l'intégrité écologique des boisés du site, mais aussi à celle des milieux avoisinants comme ceux du Parc du Mont-Royal<sup>13</sup>.

Nous recommandons que la SQI crée et mette rapidement en action un plan de gestion des espèces exotiques envahissantes incluant un programme de suivi. Nous suggérons que ce plan ait comme but de prévenir les nouvelles introductions, d'éradiquer les espèces envahissantes déjà établies sur le site, de suivre l'évolution de ces espèces et de rétablir l'intégrité écologique des boisés en favorisant la présence d'espèces indigènes. Nous suggérons également de définir les rôles et responsabilités des parties prenantes quant à la gestion des EEE dans l'entente de développement.

### ***Gestion et valorisation écologiques de la neige***

Nous recommandons que le PDA intègre une stratégie globale de la gestion écologique de la neige. Cette stratégie doit prévoir la mise en œuvre d'un plan d'entretien hivernal du réseau piétonnier et cycliste pour favoriser une mobilité active tout au long de l'année. Elle doit être innovante et prôner

---

<sup>13</sup> (Institut de recherche en biologie végétale, 2008)

l'utilisation d'abrasifs et de déglaçants de moindre impact pour les milieux naturels. Et, elle doit préciser quelles mesures seront prises pour valoriser la neige.

Nous saluons le fait que le PDA 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. Afin d'assurer leur protection, nous recommandons tout de même d'interdire les sites de dépôt à neige près des milieux naturels, des boisés et des fossés naturels de drainage et modifier en conséquence le règlement de l'article 89.

### ***Multiplication des sentiers et contrôle des activités sur le site***

Le terrain de l'HRV offre une occasion unique de lier le piémont de la montagne jusqu'à l'entrée Peel du parc. Le PDA exploite ce potentiel en créant de nouveaux sentiers sur le site. Parallèlement, la montagne est hautement fréquentée étant un lieu de prédilection pour la pratique de loisirs sportifs, été comme hiver. Certaines de ces pratiques sont une source de conflits d'usage et exercent une grande pression sur les milieux naturels. En ce sens, nous souhaitons rappeler que la création de sentiers d'accès vient avec la responsabilité de gérer les usages qui y sont pratiqués et de protéger les milieux naturels.

Nous recommandons de limiter au maximum l'aménagement de sentiers dans les milieux naturels en choisissant plutôt d'utiliser les secteurs déjà urbanisés et les emprises asphaltées. De cette manière, la SQI évite d'entraîner des dérives d'usage comme la multiplication des sentiers informels ou encore l'augmentation des pratiques non autorisées comme le vélo de montagne. Dans cette logique, nous recommandons notamment d'éviter l'aménagement de sentiers dans le boisé d'intérêt à l'est de l'ancienne piscine.

Nous recommandons que la SQI adopte une méthode d'évaluation des usages et des mesures de suivi des impacts des activités sur l'état du lieu (environnement, accessibilité, conflits d'usage, conformité avec les objectifs de protection et de mise en valeur, etc.). Elle doit prévoir des moyens concrets pour limiter les pratiques non autorisées et sensibiliser les usagers aux pratiques écoresponsables tout comme un budget pour l'application des règlements (signalisation permanente, communication et coercition) et de collaborer avec les partenaires reconnus pour leur choix respectueux d'un site patrimonial historique et naturel.

### ***Protection de la faune et de la flore lors des travaux***

Les milieux naturels du site et ceux environnants accueillent des espèces fauniques et floristiques d'intérêts, dont certaines espèces sont susceptibles d'être désignées menacées ou vulnérables ou encore désignées comme étant en voie de disparition au Canada<sup>14</sup>. Étant donné la richesse biologique de ce site et de sa proximité au parc du Mont-Royal, Les amis souhaitent que la SQI, McGill et la Ville prévoient davantage de mesures de mitigation lors des travaux d'aménagement extérieur ainsi que de construction et de réhabilitation des bâtiments.

Nous recommandons que le PDA intègre des balises exemplaires pour encadrer les nuisances générées par les travaux (bruits, impacts visuels, camionnage). Il serait souhaitable que le règlement de l'article 89 prévoie des dispositions qui vont au-delà des dispositions minimales prévues aux règlements

---

<sup>14</sup> (WSP, 2021)

municipaux pour une meilleure protection des arbres, des plantes, de la faune et l'avifaune, par exemple.

#### **Recommandations – Gestion écologique et milieux naturels :**

- 5.1. Céder par emphytéose, les espaces boisés et naturalisés du site (carte no. 4) à la Ville de Montréal pour fin de parc.
- 5.2. Faire de la restauration des écosystèmes, des aménagements paysagers, du verdissement et des infrastructures naturelles une priorité à chaque phase du projet en adoptant un plan annuel d'investissements et les budgets nécessaires pour leur réalisation.
- 5.3. Appliquer aux milieux naturels du site de l'ancien hôpital Royal Victoria les mêmes principes d'aménagement et de gestion que ceux en vigueur dans le parc du Mont-Royal et s'assurer de leur harmonisation avec les cibles de conservation prévues au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR).
- 5.4. Adopter une stratégie de gestion intégrée de l'eau et de la neige qui considère les caractéristiques naturelles et le potentiel de rétention des eaux au-delà des limites du site.
- 5.5. Réaliser et mettre en œuvre, dès maintenant, un plan de gestion et de suivi des espèces exotiques envahissantes.
- 5.6. Évaluer les nouveaux usages et adopter des mesures de suivi des impacts des activités menées sur le site en fonction de critères (environnementaux, d'accessibilité, de conflits d'usage, etc.).
- 5.7. Intégrer dans le PDA des balises pour encadrer les nuisances générées par les chantiers (bruits, impacts visuels, camionnage, travaux à proximité des milieux naturels).

#### **6. Patrimoine et aménagement**

Le PDA privilégie une approche de consolidation et de mise en valeur des bâtiments patrimoniaux dans le respect de la capacité limite de la montagne. Nous saluons cette vision qui tend également à rehausser le caractère identitaire de cet ensemble hospitalier en prévoyant, notamment, des aires de redéveloppement dont les volumes et les hauteurs s'harmonisent avec les bâtiments d'intérêt. Nous souhaitons toutefois porter à l'attention de la Commission des recommandations liées aux thèmes de l'architecture durable et de la mise en valeur des composantes d'intérêt.

##### ***Démolitions et réutilisation des matériaux de construction***

L'annexe C du règlement de l'article 89 (intitulée : Déconstruction) identifie les bâtiments pour lesquels la démolition est autorisée. Les bâtiments visés sont issus d'une période de construction qui s'échelonne des années 1950 à 2000, mise à part la Buanderie (Pavillon B), dont l'inauguration date de 1931. Seul le bâtiment Irving-Ludmer (Pavillon U) datant de cette période (1963) fait partie des bâtiments à conserver. Le PDA propose des conditions qui risquent d'éliminer l'héritage architectural moderne de l'après-guerre et postmoderne. Pourtant, la propriété actuelle de l'hôpital témoigne de

l'évolution des soins de santé au Canada et de l'architecture qui l'a accompagnée<sup>15</sup>. Pour préserver le caractère évolutif du site et réduire l'impact écologique des démolitions, Les amis estiment que la conservation de tous les bâtiments doit être privilégiée.

Dans un premier temps, nous recommandons qu'une analyse détaillée de la valeur patrimoniale des bâtiments modernes de l'après-guerre et postmodernes soit menée et rendue publique ainsi qu'une étude du potentiel de réhabilitation de ces bâtiments. Dans un deuxième temps, nous recommandons que les scénarios de démolition et de construction soient évalués au moyen d'analyses comparatives de cycle de vie des matériaux, afin de faire des choix écoresponsables.

### ***Réhabilitation, entretien et mise en valeur du patrimoine bâti***

La réhabilitation et l'entretien des bâtiments patrimoniaux identifiés à l'annexe B du règlement de l'article 89 (intitulée : Conservation et mise en valeur) sont essentiels au maintien de l'intégrité patrimoniale du site. Ce règlement prévoit que les travaux de réhabilitation doivent débuter dans les 24 mois suivant son entrée en vigueur avec une possibilité de délai supplémentaire de 12 mois. Compte tenu de l'urgence d'entamer des travaux de maintien des actifs, Les amis déconseillent l'ajout d'un délai supplémentaire de 12 mois et recommandent que les travaux de réhabilitation débutent le plus tôt possible après l'entrée en vigueur du règlement. Nous recommandons également qu'une stratégie de maintien des actifs soit élaborée et mise en œuvre promptement basée sur des études portant sur l'état des diverses composantes des bâtiments.

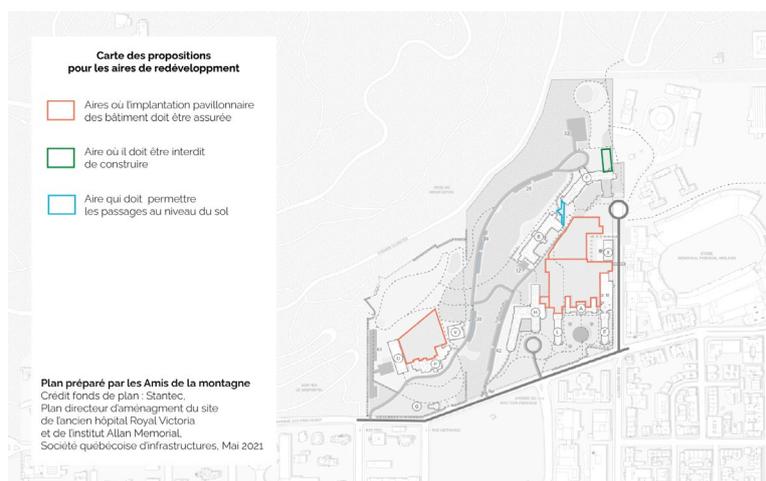
### ***Aires de redéveloppement pour les nouvelles constructions et occupation du sol***

La carte 5 comprend les aires de redéveloppement identifiées à l'annexe E du règlement de l'article 89, pour lesquelles Les amis de la montagne proposent des modifications. Les amis de la montagne s'inquiètent du positionnement de l'aire de redéveloppement située au nord-est du pavillon des Femmes (voir tracé en vert sur la carte 6). Nous sommes d'avis qu'un volume dans cette zone rompt avec la continuité historique du site, puisqu'aucun bâtiment n'a jamais été érigé à cet endroit. Nous estimons que ce volume peut compromettre les vues d'intérêts potentielles identifiées à la carte 3, soit les deux vues situées à l'avant du pavillon des Femmes à l'est, et briser le lien visuel entre la ville et la montagne. De plus, une construction dans cette zone pourrait avoir pour effet de trop encadrer les aménagements extérieurs situés devant le pavillon des Femmes et créer un effet privatif qui limite son accessibilité pour le grand public. Elle créerait un effet de barrière entre la cour avant du pavillon des Femmes et les résidences de l'Université McGill à l'est, et pourrait nuire à la transition entre le caractère urbain de la rue Université et les caractères naturel et pittoresque de la montagne. Nous recommandons donc d'interdire toute construction sur cette aire de redéveloppement et de plutôt miser sur cet espace pour aménager un chemin d'accès direct vers le parc ainsi que des placettes végétalisées pour y accueillir les visiteurs de façon conviviale.

---

<sup>15</sup> (A. Adams, D. Théodore et D. Toromanoff, 2021)

## Carte 6 : Propositions pour les aires de redéveloppement



En ce qui a trait aux grands ensembles institutionnels, le PPMVMR<sup>16</sup> prône une approche qui respecte l'implantation historique des bâtiments, voire l'emprise au sol de ceux-ci. Tous secteurs de redéveloppement devraient contribuer au renforcement du caractère pavillonnaire du site tant par sa volumétrie que sa typologie. À la suite d'une analyse approfondie, lorsqu'une démolition est nécessaire, nous recommandons à la Ville de Montréal d'insérer des critères d'aménagement au PIIA du règlement de l'article 89 qui proposent que les nouveaux bâtiments s'harmonisent au mode d'implantation pavillonnaire tel qu'indiqué dans le PPMVMR. Nous recommandons également que les critères soient suffisants pour minimiser la perte d'espaces naturalisés, notamment dans l'aire de redéveloppement située derrière le bâtiment Allan mémorial.

### ***Reconnaissance des Premières Nations et de la contribution des femmes***

À l'instar de l'Université McGill qui a entrepris un processus de réconciliation avec les Premières Nations, le gouvernement pourrait choisir de faire de la requalification de l'ancien site du Royal Victoria une occasion de reconnaissance hors pair. Une telle démarche pourrait être proposée dans le PDA qui devrait définir des principes et des objectifs visant la reconnaissance de la présence des Premières Nations à l'aide d'un processus collaboratif multidisciplinaire qui inclut la voix de plusieurs communautés autochtones dans les choix d'aménagement, de vocation et de gouvernance des lieux.

En 1997, la Commission des lieux et monuments historiques du Canada a rendu hommage à l'importance du bâtiment Hersey (pavillon H), puisqu'il s'agissait d'un endroit où les femmes pouvaient vivre et travailler en ville, à l'extérieur de chez elles<sup>17</sup>. L'HRV comprend des empreintes qui rappellent avec force la présence des femmes dans la ville du XXe siècle. Le PDA devrait poursuivre dans cette veine en définissant des principes et des objectifs visant, d'une part, la commémoration du travail des femmes dans le développement du site et, d'autre part, le soutien du principe d'égalité entre les femmes et les hommes.

<sup>16</sup> (PPMVMR, 2009) (p.36)

<sup>17</sup> (A. Adams, D. Théodore et D. Toromanoff, 2021)

### ***Conservation et réhabilitation des composantes patrimoniales***

Les amis de la montagne saluent l'importance qu'accorde le PDA à la réhabilitation des murs d'enceinte et les portails qui sont emblématiques de l'HRV. Le règlement de l'article 89 oblige leur conservation ainsi que celle des pilastres identifiés sur le plan de l'annexe D du règlement de l'article 89 (intitulée : Conservation des murs d'enceinte). Toutefois, le prolongement du mur, vers le sud, à l'est de la piscine, n'est pas identifié à l'annexe D. Selon nous, il est situé dans une zone où sa restauration peut être privilégiée aux dépens de la création de nouveaux sentiers. Le mur d'enceinte situé à l'ouest du bâtiment Irving-Ludmer (pavillon U) nécessite également une attention particulière puisqu'il subit la pression du stationnement qui le longe. Comme d'autres murs, il continue à se dégrader. Les amis souhaitent que le gouvernement s'assure d'identifier l'ensemble des composantes d'intérêt du site et que leur restauration ne soit pas négligée et que leur restauration soit prévue dans le phasage des travaux.

#### **Recommandations – Patrimoine et aménagement :**

- 6.1. Privilégier la conservation de tous les bâtiments pour préserver le caractère évolutif du site et réduire l'impact écologique des démolitions.
- 6.2. Analyser la valeur patrimoniale des bâtiments de l'après-guerre et postmoderne.
- 6.3. Supprimer le délai supplémentaire de 12 mois prévu dans le règlement de l'article 89 pour débiter des travaux de réhabilitation, et élaborer et mettre en œuvre une stratégie de maintien des actifs basée sur des études portant sur l'état des diverses composantes des bâtiments.
- 6.4. Interdire la construction de nouveau bâtiment dans la cour avant du pavillon des Femmes.
- 6.5. S'assurer que les critères d'aménagement prévus au PIIA du règlement de l'article 89 garantissent l'aménagement de nouveaux bâtiments qui s'harmonisent au mode d'implantation pavillonnaire, et ce, dans l'aire de redéveloppement du secteur du Allan Memorial.
- 6.6. Définir des principes et des objectifs visant la reconnaissance de la présence des Premières Nations à l'aide d'un processus collaboratif multidisciplinaire incluant la voix de plusieurs communautés autochtones dans les choix d'aménagement, de vocation et de gouvernance des lieux.
- 6.7. Définir des principes et des objectifs visant la commémoration du travail des femmes dans le développement du site et, plus largement, le soutien du principe d'égalité entre les femmes et les hommes.
- 6.8. Assurer l'identification de l'ensemble des murs d'enceinte et des portails d'intérêt et prévoir la planification de leur restauration dans le phasage des travaux

## CONCLUSION

Le gouvernement du Québec a pris en charge la réhabilitation d'un bien collectif ayant une exceptionnelle valeur historique, identitaire et emblématique, et il se doit d'en faire un legs durable à la collectivité. À cet effet, il devra déployer les moyens nécessaires pour restaurer et préserver, améliorer et mettre en valeur les patrimoines historique, culturel et naturel de l'ancien site de l'hôpital Royal Victoria.

L'analyse de la documentation révèle hélas des étapes essentielles qui méritent une attention particulière avant la prise de toute décision relative au PDA. La propriété du sol et la structure de gouvernance envisagées pour le Royal Victoria doivent faire l'objet d'études et de discussions publiques en vue de développer une vision claire pour celles-ci. Il demeure inconcevable qu'un bien patrimonial d'une si grande valeur faisant partie du domaine public soit privatisé au bénéfice d'organisations qui, de surcroît, bénéficieront de fonds publics pour s'établir sur le site de l'HRV.

L'absence de réponses claires à ces questions laisse planer le doute que le Gouvernement envisage une requalification minimale du site pour ensuite en céder des parcelles importantes, à grands frais pour la société. Nous doutons qu'un public bien informé accepte facilement de voir des parties d'un bien commun morcelées pour en faire des propriétés exclusives pour de nouveaux propriétaires, avec l'ultime perte irrévocable d'accès au site et d'emprise sur sa protection.

Nous incitons donc la Commission affectée à ce mandat à demander des réponses aux questions suivantes :

1. À combien est estimée la requalification du Royal Victoria ? Quelle est la structure financière proposée pour sa requalification et pour la gestion du site par la suite ? Quelles seront les responsabilités financières du gouvernement du Québec, de la Ville de Montréal, des parties prenantes qui s'y établiront en commençant par McGill ?
2. De quels outils fonciers et mécanismes de gouvernance le (futur) Royal Victoria bénéficiera-t-il ? Qui sera le propriétaire du sol ? Quelle structure de gouvernance sera mise en place pour assurer la bonne gestion du site dans son ensemble, dans le respect des objectifs de protection et de mise en valeur établis pour le lieu et pour ce secteur du Site patrimonial du Mont-Royal?
3. Quels seront les rôles et responsabilités des parties prenantes qui s'y établiront et comment le gouvernement veillera-t-il à ce qu'ils soient accomplis ?

Il n'est pas trop tard pour revoir ces décisions déterminantes pour l'avenir du Royal Victoria. Ce pas de recul bien temporaire donnerait la chance au gouvernement de répondre aux attentes de la collectivité en matière d'exemplarité de la démarche pour nous assurer de résultats qui sont à la hauteur des objectifs établis pour la protection et la mise en valeur de ce bien commun à grande valeur identitaire et emblématique, comme de la montagne qui en est sertie.

## RÉFÉRENCES

- A. Adams, D. Théodore et D. Toromanoff. (2021). L'hôpital Royal Victoria de Montréal, une histoire aux multiples strates. Repéré à [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P116/3-1-2\\_aa\\_td\\_td.\\_lhopital\\_royal\\_victoria\\_de\\_montreal\\_une\\_histoire\\_aux\\_multiples\\_strates\\_lr.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P116/3-1-2_aa_td_td._lhopital_royal_victoria_de_montreal_une_histoire_aux_multiples_strates_lr.pdf)
- Fiducie du patrimoine culturel des Augustines. (2021). Qui sommes-nous ? Repéré à <http://www.augustines.ca/fr>
- Groupe Expert sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal. (2014). Deuxième rapport du Groupe Expert sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal. Repéré à [https://www.affmunqc.net/fileadmin/publications/SRM/rapport\\_avenir\\_batiments\\_hospitaliers\\_mtl.pdf](https://www.affmunqc.net/fileadmin/publications/SRM/rapport_avenir_batiments_hospitaliers_mtl.pdf)
- Institut de recherche en biologie végétale, 2008 <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P24/8c.pdf>
- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. (2021) repéré à <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/a-19.1>
- Maison du développement durable. (2020). Présentation. Repéré à [https://lamdd.org/sites/default/files/sites/default/files/upload/vf\\_-\\_presentation\\_mdd\\_06\\_2020\\_w.pdf](https://lamdd.org/sites/default/files/sites/default/files/upload/vf_-_presentation_mdd_06_2020_w.pdf)
- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2021). Guide La prise de décision en urbanisme. Repéré à <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-usages-conditionnels/#:~:text=La%20technique%20des%20usages%20conditionnels,la%20r%C3%A9glementation%20C3%A0%20chaque%20fois.>
- Université de Montréal. (2021). Plan directeur d'aménagement du campus de la montagne. Repéré à [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P111/3-1\\_17-0379\\_pdirecteur\\_udem\\_vf\\_20210122\\_final\\_ecran.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P111/3-1_17-0379_pdirecteur_udem_vf_20210122_final_ecran.pdf)
- Ville de Montréal. (2009). Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal. Repéré à [https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vdm\\_plan\\_protection\\_mise\\_en\\_valeur\\_mont-royal.pdf](https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/vdm_plan_protection_mise_en_valeur_mont-royal.pdf)
- Ville de Montréal. (2011a), Énoncé d'intérêt patrimonial, Site funéraire McTavish - Parc du Mont-Royal. Repéré à [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P116/5-11\\_enonce\\_de\\_linteret\\_patrimonial\\_-\\_site\\_funeraire\\_mctavish.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P116/5-11_enonce_de_linteret_patrimonial_-_site_funeraire_mctavish.pdf)
- Ville de Montréal. (2021b). Renaturalisation d'espaces verts à Verdun : place à la faune et à la flore! Repéré à <https://montreal.ca/articles/renaturalisation-despaces-verts-verdun-place-la-faune-et-la-flore-12995>
- WSP. (2021). Requalification du site du Royal-Victoria inventaires fauniques et floristiques. Repéré à [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P116/3-1-6\\_wsp\\_requalification\\_du\\_site\\_royal-victoria\\_inventaires\\_fauniques\\_et\\_floristiques\\_-\\_ref.\\_wsp\\_1911-06395-00.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P116/3-1-6_wsp_requalification_du_site_royal-victoria_inventaires_fauniques_et_floristiques_-_ref._wsp_1911-06395-00.pdf)
- Ville de Montréal. (2020) Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de l'Université de Montréal et des écoles affiliées. Repéré à [https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P111/1-3-2\\_2020-11-17\\_regludem.pdf](https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P111/1-3-2_2020-11-17_regludem.pdf)

## ANNEXES

ANNEXE 1 : Balises pour l'ensemble des propriétés excédentaires de la couronne institutionnelle de la montagne

ANNEXE 2 : [La requalification des grands ensembles institutionnels le long des avenues des Pins et Cedar — Une occasion de consolider l'interface entre le mont Royal et le centre-ville](#)

ANNEXE 3 : [Rapport de synthèse sur le webinaire Penser l'avenir de l'hôpital Royal Victoria](#)

ANNEXE 4 : 19 octobre 2020, lettre Madame Sonia LeBel, Présidente du Conseil du trésor, *Le maintien du site du Royal Victoria dans le domaine public, un geste fort pour perpétuer les valeurs profondes du Québec*

ANNEXE 5 : 26 février 2021, lettre Madame Sonia LeBel, Présidente du Conseil du trésor, *L'avenir du Royal Victoria*

ANNEXE 6 : 19 décembre 2020, [Un avenir collectif pour le site de l'hôpital Royal Victoria. Consultez la lettre d'opinion cosignée publiée dans La Presse](#)

ANNEXE 7 : [Vidéo : Pour une requalification exemplaire de l'ancien hôpital Royal Victoria](#)

ANNEXE 8 : Mesures juridiques potentielles pour le maintien de la propriété publique du sol du site de l'HRV

## ANNEXE 1 : Balises pour l'ensemble des propriétés excédentaires de la couronne institutionnelle de la montagne

### La requalification du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria

25.VI.2019

L'avenir des grands ensembles institutionnels établis sur le mont Royal est sans conteste un des enjeux fondamentaux de la protection des patrimoines culturel et naturel de la montagne. Depuis plus de 20 ans, Les amis de la montagne participent aux réflexions et groupes de travail portant sur la réaffectation de l'Hôpital Royal Victoria, ce repère identitaire et emblématique hautement symbolique de Montréal et de sa montagne. Cette requalification comporte des occasions exceptionnelles d'imaginer et de réaliser des projets intégrant les meilleures pratiques de développement des communautés et des villes, tout en adaptant celles-ci au contexte unique d'un site patrimonial protégé.

En 2013, un groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires situés dans le Site patrimonial du Mont-Royal a été mandaté par le gouvernement du Québec pour formuler des recommandations pour la requalification de l'Hôpital Royal Victoria et l'Hôtel-Dieu de Montréal. Dans le cadre des consultations dirigées par ce groupe, Les amis de la montagne ont proposé les balises suivantes pour l'ensemble des propriétés excédentaires de la couronne institutionnelle de la montagne :

- i. Préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial de ces sites et bâtiments ;
- ii. Maintenir les vocations à valeur collective misant sur leur caractère public et communautaire ;
- iii. Maintenir l'accès public aux sites et, autant que possible, aux bâtiments ;
- iv. Maintenir la propriété publique du sol ;
- v. Créer une agence publique ou une société d'état du gouvernement du Québec responsable du processus de planification, de développement et de gestion des sites avec la collaboration de la Ville de Montréal, ainsi que des institutions et organismes du milieu.

Le rapport de ce groupe, intitulé [\*Un héritage patrimonial porteur d'avenir : Bâtiments situés dans le Site patrimonial du mont Royal\*](#), est riche en recommandations. Les amis de la montagne s'y réfèrent encore et incitent tous les acteurs intervenant sur ce territoire à en faire autant.

Depuis 2015, nous avons offert notre collaboration active à l'Université McGill pour l'élaboration de sa vision de requalification de ce site – une chance unique, pour citer l'Université dans son manifeste de décembre 2017, « de préserver, voire d'enrichir, le patrimoine naturel et architectural du site et d'ouvrir un chemin vers la montagne pour les Montréalais ».

En juin 2018, le gouvernement du Québec a annoncé son appui à la démarche de l'Université de transformer la partie centrale de l'ancien Hôpital Royal Victoria pour en faire un espace conçu pour soutenir les activités d'enseignement et de recherche multidisciplinaires, tout en favorisant les collaborations en recherche avec le gouvernement, le secteur privé et les partenaires du milieu universitaire. Le gouvernement annonçait au même moment qu'il mandatait de la Société québécoise des infrastructures (SQI) d'élaborer une vision et un plan directeur pour la requalification de l'ancien Hôpital Royal-Victoria.

C'est avec enthousiasme que Les amis de la montagne ont accueilli la nouvelle de l'investissement de 37 M \$ permettant à l'Université de poursuivre sa démarche, ainsi que la perspective d'offrir leur collaboration à la SQI. En août 2018, une rencontre avec l'ancien président-directeur général de la SQI, M. Yves Ouellet nous a appris l'intention de la SQI de faire intervenir dans sa planification, outre l'Université McGill et la Ville de Montréal, des représentants de la société civile qui pourraient contribuer de leurs idées à l'élaboration d'une vision et d'un plan directeur pour le site. Lors de cette rencontre, Les amis ont exprimé leur intérêt à participer à cette démarche.

Outre les balises énoncées ci-dessus dans le cadre des consultations menées par le Groupe d'experts de 2013, Les amis ont produit en 2017 un plan intitulé [\*La requalification des grands ensembles institutionnels le long des avenues des Pins et Cedar. Une occasion de consolider l'interface entre le mont Royal et le centre-ville\*](#).

Depuis lors, nous poursuivons notre réflexion sur la requalification de l'ancien Hôpital Royal Victoria autour des enjeux et éléments de vision suivants :

### **1. Gouvernance du territoire et du Site patrimonial du Mont-Royal**

La vision de requalification du Royal Victoria doit s'alimenter d'une vision plus large portant sur la fonction-clé que continuent de jouer les grandes propriétés de la couronne institutionnelle du mont Royal, cette « zone tampon » qui délimite la Ville et assure une transition harmonieuse vers les milieux naturels du parc.

La vision pour le Royal Victoria devrait aussi concourir à atteindre l'objectif de reconnaissance de la montagne à l'UNESCO à laquelle nous aspirons collectivement, comme expression de l'engagement concerté de la société et des citoyens dans la protection et la mise en valeur d'un patrimoine naturel, culturel et paysager au cœur de Montréal.

Afin d'éviter les conséquences de lieux laissés vacants, puisque la réaffectation de ce grand ensemble s'étendra sur plusieurs années, il est essentiel de prévoir et mettre en œuvre des solutions d'occupation intérimaire innovantes, en harmonie avec les valeurs établies pour le lieu.

Enfin, même si ce n'est pas l'orientation retenue par le gouvernement à l'heure actuelle, Les amis de la montagne tiennent à souligner que les défis et objectifs de requalification des sites hospitaliers excédentaires du Site patrimonial du Mont-Royal gagneraient à être abordés ensemble ; les solutions de requalification du Royal Victoria, de l'Hôtel-Dieu de Montréal et de l'ancienne résidence des Sœurs hospitalières de Saint-Joseph devraient se compléter.

**2. Conservation du droit de propriété dans le domaine public et de l'accessibilité au site** Par ses usages et sa vocation, la propriété de l'Hôpital Royal Victoria a de tout temps été ouverte et accessible à la collectivité. Ses terrains, situés sur le flanc sud de la montagne, doivent demeurer un bien commun. Les amis de la montagne recommandent l'utilisation de mécanismes fonciers tels que l'emphytéose pour assurer la conservation du droit de propriété ultime dans le domaine public.

### **3. Mise en valeur, restauration et aménagement d'éléments bâtis et naturels qui contribuent au caractère distinctif du flanc sud-est de la montagne**

Il sera important de restaurer les éléments caractéristiques de la typologie d'implantation et d'aménagement qui prévalent sur le flanc sud-est du mont Royal, tels que les murs d'enceintes et les portails, dans le respect scrupuleux des énoncés patrimoniaux, et de consolider les valeurs paysagères, écologiques, et fonctionnelles des terrains réaffectés.

Tout projet devrait respecter la réglementation en place, et par des choix d'aménagement, contribuer favorablement à l'harmonie architecturale et paysagère du lieu.

### **4. Protection et mise en valeur des vues vers et depuis la propriété**

Le mont Royal marque la silhouette du paysage urbain de Montréal avec des vues imprenables depuis et vers la montagne, et présente une relation unique avec le fleuve Saint-Laurent et les collines montérégiennes. Ces vues sont des attributs paysagers collectifs à préserver. Plusieurs villes du monde ont su mettre en valeur une telle richesse patrimoniale. La requalification de l'Hôpital Royal Victoria doit en faire autant. La présence du mont Royal comme repère visuel doit demeurer un élément distinctif et essentiel du paysage de la ville à l'aide de petits belvédères et de places publiques ainsi que par la disposition stratégique du mobilier urbain, par exemple.

**5. Amélioration de l'accessibilité au site du Royal Victoria et à la montagne** La requalification du l'Hôpital Royal Victoria est l'occasion d'offrir un nouvel accès piétonnier au parc du Mont-Royal dans le prolongement de la rue University, renforçant ainsi les liens entre la montagne et la ville.

Toute autre volonté de bonification de l'accessibilité ou de la mobilité sur les lieux devrait avoir pour effet de rehausser les caractéristiques paysagères du secteur et non le contraire. Aucun système de transport lourd ne devrait être considéré pour le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria. Les amis de la montagne recommandent que tout nouvel aménagement s'inspire de l'esprit du lieu, tel que défini par Frederick Law Olmsted, pour revoir cette interface emblématique entre la ville et la montagne.

## **6. Agrandissement et consolidation du parc du Mont-Royal : verdissage, développement durable et biodiversité**

Les amis recommandent de réintégrer au parc du Mont-Royal le boisé à l'extrémité nord du site (cédé en 1991 à l'Hôpital Royal Victoria) et d'agrandir et consolider le parc du Mont-Royal en intégrant les stationnements et autres terrains adjacents. Le potentiel de verdissage qu'offre le site du Royal Victoria devrait être exploité dans l'objectif d'étendre la montagne vers la ville.

Enfin, la création d'un corridor vert sur le flanc sud du mont Royal servirait à améliorer la connectivité des milieux naturels de la montagne avec le fleuve et le sud-ouest et avec le flanc nord de la montagne.

## **7. Adoption de choix de développement qui perpétuent l'engagement civique**

Le Royal Victoria requalifié devrait constituer un nouveau pôle d'accueil des visiteurs du parc du Mont-Royal, où sont offerts des services et activités publiques liés à la protection et à la mise en valeur du territoire du mont Royal. En vue de renforcer la vocation civique du lieu, certains bâtiments pourraient être réhabilités avec l'objectif d'accueillir des organisations publiques et privées dont la mission est éducative, culturelle, sociale ou communautaire.

## **8. Réalisation d'un projet exemplaire soutenu par la communauté locale, nationale et internationale**

Une large participation citoyenne au devenir du lieu favorisera des choix qui répondent aux besoins de la société et assurera le plus haut degré d'acceptabilité sociale possible du projet retenu pour le Royal Victoria.

Un concours international d'idées sur l'avenir du site de l'Hôpital Royal Victoria servirait à stimuler la réflexion sur les possibilités que présente cet espace. Il constituerait une plate-forme exceptionnelle pour le débat, la pensée créatrice et l'inspiration à l'échelle locale, nationale et internationale, à laquelle répondraient par dizaines des consortiums des quatre coins du monde réunissant des spécialistes de tous les volets de l'aménagement du territoire. Le processus permettrait d'explorer les potentiels du site dans le respect des valeurs et contraintes existantes, l'objectif étant de favoriser l'émergence des meilleures idées qui soient pour la requalification de ce lieu. Il reviendrait ensuite à la SQI de poursuivre son travail avec la Ville, l'Université et les autres parties prenantes, en intégrant à la vision et au plan directeur les idées et pistes de solution issues du concours, pour l'aménagement du site du Royal Victoria comme symbole renouvelé de la vitalité de la communauté.

Les retombées collatérales seraient multiples. Le concours favoriserait l'émergence d'une culture d'idéation créatrice, appliquée au développement de Montréal en appui à la réalisation de ses objectifs de rayonnement international. Il servirait à mettre sur le radar international l'exceptionnel potentiel de requalification du lieu – y compris le volet de l'Université McGill – et pourrait attirer des appuis financiers inattendus et intéressants. Il constituerait un projet catalyseur pour la préservation et la mise en valeur des éléments patrimoniaux du site et des bâtiments de l'Hôpital Royal Victoria et de ce secteur du Site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Enfin, il contribuerait au développement de la fierté collective et de l'engagement quant au développement de Montréal.

### **Mot de la fin**

*La réaffectation d'un ensemble immobilier aussi considérable par sa taille que significatif par sa richesse historique, architecturale, patrimoniale, urbanistique, identitaire et symbolique que celui de l'Hôpital Royal Victoria requiert un processus décisionnel très soigné : la possibilité de réaffecter un ensemble d'une telle envergure ne se présente pas souvent dans l'histoire d'une ville. Une démarche réfléchie est indispensable, car les décisions de réaffectation auront une importance structurante de longue durée.*

Extrait du rapport intitulé *Un héritage patrimonial porteur d'avenir : Bâtiments situés dans le Site patrimonial du mont Royal. Deuxième rapport du Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal*. 31 mars 2014, p. 27

La requalification de l'Hôpital Royal Victoria constitue sans conteste la plus importante occasion que Montréal ait connue depuis des décennies, de créer un vaste lieu civique à rayonnement international qui répond à une volonté de soutenir la mission de l'Université McGill, aux objectifs d'excellence attendus pour le développement de la métropole et aux impératifs de protection et de mise en valeur du mont Royal. Cet ambitieux projet est également l'occasion d'unir les acteurs du milieu et la communauté toute entière autour d'une vision inspirante et d'un projet exemplaire.

Confiants de contribuer à la conception d'une vision d'avenir à la hauteur des attentes de la collectivité pour Montréal, Les amis de la montagne sont fiers d'offrir à la Société québécoise des infrastructures leur soutien dynamique en vue de l'élaboration d'un plan directeur pour le site de l'Hôpital Royal Victoria.

**ANNEXE 4 : 19 octobre 2020, lettre Madame Sonia LeBel, Présidente du Conseil du trésor, *Le maintien du site du Royal Victoria dans le domaine public, un geste fort pour perpétuer les valeurs profondes du Québec***



19 octobre 2020

**Madame Sonia LeBel**  
Présidente du Conseil du trésor  
Secrétariat du Conseil du trésor  
875, Grande-Allée Est,  
4e étage, secteur 100  
Québec (Québec) G1R 5R8  
Courriel : [cabinet@sct.gouv.qc.ca](mailto:cabinet@sct.gouv.qc.ca)

**Objet : Le maintien du site du Royal Victoria dans le domaine public, un geste fort pour perpétuer les valeurs profondes du Québec**

Madame la Présidente,

Votre gouvernement devra bientôt prendre une décision concernant l'approbation et le niveau de financement qu'il entend consentir au projet de Centre d'enseignement, de recherche et d'innovation de l'Université McGill situé sur un vaste terrain de 13 hectares au cœur du Site patrimonial du Mont-Royal. Ce projet d'envergure, incluant les bâtiments principaux de l'Hôpital Royal Victoria, figure à la liste des projets sujets à l'application des dispositions prévues au projet de loi 66 visant à accélérer certains projets d'infrastructure. Le gouvernement transmet ainsi un message clair à la collectivité relativement à la priorité qu'il accorde à l'avenir de ce grand ensemble institutionnel.

Les décisions qui seront prises seront d'une grande importance pour la protection et la mise en valeur du patrimoine que constitue l'ancien hôpital Royal Victoria ainsi que pour la préservation des paysages, des bâtiments, des vocations et usages et de l'accès public. Nous croyons donc nécessaire de vous communiquer de profondes inquiétudes concernant le respect des outils de planification actuellement en place, mais aussi les garanties que se donnera le gouvernement pour maintenir à perpétuité l'intégrité du site du Royal Victoria, un bien public de grande valeur.

**Le maintien dans le domaine public : une condition préalable à l'acceptabilité sociale du projet**

Le Royal Victoria a assumé, en continu au cours des 150 dernières années, des vocations civiques et communautaires qui ont façonné le développement de Montréal et de la société québécoise. L'ensemble institutionnel, géré avec des fonds publics ou provenant du public, constitue en plus un bien collectif emblématique d'une immense richesse historique, architecturale, identitaire et symbolique.

L'Université McGill s'intéresse à une portion du site et des bâtiments pour lesquels elle demande une cession en pleine propriété créant ainsi une enclave au milieu du site. L'éventualité qu'une partie du site devienne la propriété exclusive d'une institution universitaire ou d'un propriétaire privé nous inquiète grandement.

Plus spécifiquement, le fractionnement de la propriété du sol en plusieurs entités pose de sérieux problèmes et soulève de nombreux enjeux, tels que : la subdivision des lots, les modifications de l'encadrement réglementaire à la pièce, la brisure de continuité entre les sites naturels et de l'accès au public; la multiplication des décideurs pouvant engendrer des difficultés de gouvernance; la vente ou la cession d'une partie de la propriété à des fins lucratives ou autrement privatives. Ceux-ci démontrent l'importance qu'un maître d'œuvre public soit garant de l'avenir de la propriété.

Alors que cet ensemble patrimonial est déjà dans le domaine public et bénéficie de protections, nous nous inquiétons d'un affaiblissement du contrôle foncier public qui pourrait mettre à risque ce patrimoine collectif. Cette décision irrévocable de privatiser une partie du site ou de conserver l'intégralité de la propriété dans le domaine public relève de votre gouvernement. Par ailleurs, le rapport de la Vérificatrice générale est sans équivoque quant au devoir d'exemplarité que doit assurer le gouvernement en matière de gestion du patrimoine bâti. Cet élément fondamental doit guider toute décision du gouvernement relevant de son plan directeur, un plan qui nécessitera un débat et une consultation publics.

**Des outils fonciers qui garantissent la prise en compte des intérêts de la société québécoise**

Rappelons qu'en 2018, nous avons salué l'annonce du gouvernement du Québec alors qu'il mandatait la Société québécoise des infrastructures d'élaborer une vision et un plan directeur pour la requalification de l'ensemble hospitalier ainsi que pour son appui au projet de l'Université McGill. À cet effet, un montant de 37 M\$ a déjà été octroyé à l'Université McGill pour la réalisation du dossier d'opportunité de son projet.

Les défis associés à la requalification du Royal Victoria sont complexes et le projet de l'Université McGill, le seul qui ait à ce jour été - formellement - proposé pour le site, est assurément un projet fort intéressant. Toutefois, considérant l'importance des investissements publics qui devront être consacrés pour cette requalification et la valeur inestimable du lieu pour les Montréalais.es et les Québécois.es., nous sommes d'avis, indépendamment du choix des partenaires, que le gouvernement doit rester maître des conditions du partenariat de reconversion et conserver l'intégralité de la propriété du sol dans le domaine public.

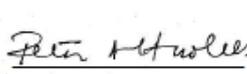
Il existe des outils fonciers au Québec (ex. : emphytéose, fiducie d'utilité sociale et droit superficiaire) qui offrent la souplesse nécessaire pour réaliser des projets exemplaires tout en conservant l'intégralité de la propriété du sol dans le domaine public. Pensons à la Place Ville-Marie (emphytéose) ou au Monastère des Augustines (fiducie d'utilité sociale). Ailleurs au Canada et à l'international, des outils semblables ont fait leurs preuves avec des moyens qui dépassent les seuls pouvoirs réglementaires, tels la Fiducie du patrimoine ontarien ou le Presidio Trust à San Francisco. Avec de tels outils favorisant une gouvernance responsable et dédiée, il est tout à fait possible de répondre aux préoccupations autant des futurs partenaires que de la société québécoise.

Nous recommandons vivement, Madame la Présidente, de mettre sur pause toute transaction foncière relative à ce site jusqu'à ce qu'une évaluation des mécanismes fonciers disponibles qui garantissent la prise en compte des intérêts de la société québécoise soit réalisée. Nous avons exploré différents outils fonciers qui permettraient d'identifier des pistes de solution novatrices en matière de gestion et de gouvernance pour ce lieu et pour laquelle raison nous souhaitons vous rencontrer.

Dans l'attente de votre réponse et de vous rencontrer, veuillez agréer, madame la Présidente, l'expression de nos salutations distinguées.



Carole Deniger, présidente,  
Mérite Montréal



Peter Howlett, président,  
Les amis de la montagne



Sylvain Gariépy, président,  
Ordre des urbanistes du Québec

La démarche est appuyée par :

- Association des architectes paysagistes du Québec
- Conseil régional de l'environnement de Montréal
- Vivre en Ville

C. C. : Christian Dubé, ministre de la Santé et des Services sociaux, gouvernement du Québec  
Danielle McCann, ministre de l'Enseignement supérieur, gouvernement du Québec  
Chantal Rouleau, ministre responsable de la Métropole et de la région de Montréal, gouvernement du Québec  
Nathalie Roy, ministre de la Culture et des Communications, gouvernement du Québec  
Valérie Plante, mairesse de la Ville de Montréal  
Daniel Primeau, président-directeur général, Société québécoise des infrastructures  
Claude Corbo, président de la Table de concertation du Mont-Royal, Ville de Montréal

## ANNEXE 5 : 26 février 2021, lettre Madame Sonia LeBel, Présidente du Conseil du trésor, *L'avenir du Royal Victoria*



26 février 2021

**Madame Sonia LeBel**  
Présidente du Conseil du trésor  
Secrétariat du Conseil du trésor  
875, Grande-Allée Est  
4e étage, secteur 100  
Québec (Québec) G1R 5R8  
Courriel : [cabinet@sct.gouv.qc.ca](mailto:cabinet@sct.gouv.qc.ca)

*Copie conforme – transmise par courriel*

**Objet : L'avenir du Royal Victoria**

Madame la Présidente,

Au cours des derniers mois, nous avons eu l'occasion d'échanger avec plusieurs membres de votre gouvernement au sujet de la requalification de l'ensemble de l'ancien hôpital Royal Victoria. Nous avons fait valoir l'importance d'adopter différents outils fonciers, disponibles dans le Code civil du Québec, pour maintenir l'intégralité de ce site dans le domaine public et de mettre en place une gouvernance partagée assurant l'accès à la collectivité ainsi qu'une gestion pérenne du site patrimonial. Nous espérons que nos réflexions continuent de nourrir le processus décisionnel en cours.

En janvier dernier, lors d'une visite de terrain, nous avons constaté que, malgré toute l'attention portée à cet ensemble institutionnel dans les médias et à l'Assemblée nationale, ce dernier s'est largement dégradé, fragilisé par l'inoccupation et le manque d'entretien. À ce titre, il y a urgence d'agir. Faut-il rappeler que l'ancien hôpital Royal Victoria, inauguré en 1893, est considéré comme un patrimoine d'exception. Dans un contexte où le propriétaire actuel n'est pas en mesure de répondre à l'urgence, nous demandons qu'en parallèle des réflexions sur la propriété du site, le gouvernement alloue les ressources financières nécessaires pour la réalisation des travaux de rénovation urgents et requis pour la sauvegarde et le maintien de ce site situé dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

D'autre part, nous sommes persuadés que les travaux futurs doivent s'inscrire dans une réelle volonté politique d'investir dans cet ensemble et d'en faire un lieu porteur pour la reconnaissance de la société québécoise comme une nation novatrice et à l'avant-garde en matière de développement durable. Pour ce faire, nous croyons nécessaire que les secteurs de l'enseignement et de la recherche, du développement durable, du développement économique et la société civile soient mobilisés, dès maintenant, autour d'une vision gouvernementale forte et porteuse pour l'avenir de cet ensemble ou pour la développer.

Les grands projets de requalification patrimoniale, particulièrement en temps de pandémie, constituent d'excellentes opportunités de développement qui méritent d'être priorisées comme un pilier de la relance économique et de la cohésion sociale. Le projet du Royal Victoria représente un fort potentiel de développement des compétences et de création d'emplois qui pourrait attirer des investissements importants, par exemple en recherche et en innovation. Les études démontrent en effet que les résultats économiques positifs de projets patrimoniaux à travers le monde sont directement liés à l'adoption et à l'utilisation judicieuse d'un ensemble d'instruments politiques visant la préservation et la promotion du patrimoine culturel, mais aussi du développement économique et urbain.



Les sites patrimoniaux sont des lieux de savoir et de mémoire rassembleurs et inspirants, des points d’ancrage pour l’avenir de nos collectivités qui ont été largement bouleversées. De plus, pour le projet discuté, il s’agit d’un bien public exceptionnel qui a joué un rôle notable dans le développement de la métropole, du Québec, et qui a tout le potentiel de faire rayonner au-delà de nos frontières les valeurs du Québec d’aujourd’hui et de demain.

Nous souhaitons nous entretenir directement avec vous à ce sujet et communiquerons avec votre cabinet pour prendre rendez-vous. Déjà, nous vous remercions de l’attention que vous accorderez à ce dossier.

Dans l’attente de vous rencontrer, nous vous prions d’agréer, Madame la Présidente, l’expression de nos sentiments distingués.

		
Carole Deniger, présidente	Peter Howlett, président	Sylvain Gariépy, président
Héritage Montréal	Les amis de la montagne	Ordre des urbanistes du Québec
		
Aline Berthe, présidente CRE Montréal	Christian Savard, directeur général Vivre en ville	

- C. C. : Christian Dubé, ministre de la Santé et des Services sociaux, gouvernement du Québec  
 Pierre Fitzgibbon, ministre de l’Économie et de l’Innovation, gouvernement du Québec  
 Danielle McCann, ministre de l’Enseignement supérieur, gouvernement du Québec  
 Chantal Rouleau, ministre responsable de la Métropole et de la région de Montréal, gouvernement du Québec  
 Nathalie Roy, ministre de la Culture et des Communications, gouvernement du Québec  
 Valérie Plante, mairesse, Ville de Montréal  
 Robert Beaudry, membre du comité exécutif et responsable de l’habitation, de la stratégie immobilière, des grands parcs et du parc Jean-Drapeau, Ville de Montréal  
 Daniel Primeau, président-directeur général, Société québécoise des infrastructures  
 Président de la Table de concertation du Mont-Royal, Ville de Montréal

## ANNEXE 8 : Mesures juridiques potentielles pour le maintien de la propriété publique du sol du site de l'HRV

### Introduction

L'université McGill a un projet d'expansion sur le site de l'ancien hôpital Royal Victoria. Cependant, l'université ne s'intéresse en fait qu'à une portion du site et de ses bâtiments. Le projet de McGill prévoyant une cession en pleine propriété d'une partie du site et des bâtiments principaux de l'hôpital Royal Victoria, cela aurait pour effet de créer une sorte d'enclave au milieu du site. Cela pourrait créer un précédent. Qu'advierait-il du reste du site? Serait-il cédé à divers propriétaires? L'éventualité d'un fractionnement de la propriété en plusieurs entités pose de sérieux problèmes : subdivision des lots, modifications de l'encadrement réglementaire, brisure de continuité des sites naturels et de l'accès public, multiplication des décideurs et difficultés de gouvernance.

Les Amis de la montagne et Héritage Mtl demandent la propriété publique du sol. Pour eux, même si McGill acquérait tout le site, quelles seraient les garanties que McGill conserve le site et ses bâtiments uniquement à des fins de recherche et d'enseignement? Que la conservation du patrimoine soit constante? Ou que McGill ne décide pas un jour de vendre ou de céder une partie à des fins lucratives ou autrement privatives?

Plus globalement, qui va gérer l'ensemble du site à long terme? Qui va être responsable de sa préservation patrimoniale? Qui va être garant du respect des conditions de protection et de gestion du site de façon patrimoniale et écologique? Les protagonistes actuels que sont la SQI et l'université McGill ont des intérêts qui leur sont propres et n'ont pas pour mission première le maintien du patrimoine culturel, historique et naturel du site. Qui au sein du gouvernement, ou de la ville de Montréal, en aurait la garde et la responsabilité? Certes le mandat de planification confié à la SQI et le processus entamés sont positifs. Mais si la SQI cède des "morceaux" de propriété, qui va prendre le relais? Quelle loi ou disposition contractuelle assurerait la garantie que ce patrimoine ne soit pas détourné à d'autres fins ou laissé en déclin?

Ce site appartient déjà au gouvernement, donc à l'ensemble de la population. Il a été construit et géré avec des fonds publics ou provenant du public pour une mission au service de la population. La propriété a été donnée avec l'intention expresse d'en faire un lieu de soin et d'enseignement. La Charte de la Ville de Montréal réserve une partie de ce site pour fins de parc public. Le privatiser serait priver la population d'un site de grande valeur et rompre avec une continuité historique.

Par sa vocation, il contribue depuis toujours au bien-être de la population. Le maintien d'une vocation à caractère collectif et communautaire est important et est demandé par plusieurs organismes du milieu. Il est inclus dans le Site patrimonial du Mont-Royal. Il fait partie de la couronne institutionnelle de la montagne. Il joue un rôle de transition entre le milieu bâti dense de la ville et la montagne. Son caractère semi-public assure une certaine perméabilité et facilite l'accessibilité à la montagne. Il possède un potentiel remarquable d'aménagement de jardins, bois, voies d'accès à la montagne pour la population. Il s'agit d'un site, de bâtiments et d'un paysage d'un intérêt patrimonial exceptionnel. Leur protection et leur conservation sont capitales pour Montréal, le Québec et le Canada. Tous les niveaux de gouvernement ont une responsabilité morale à son égard. Des fonds publics considérables devront y être consacrés. Il doit rester dans le domaine public.

## 1. Mesures juridiques potentielles pour le maintien de la propriété publique du sol du site de l'HRV

Diverses modalités juridiques concernant la propriété du site pourraient être explorées. Ce document présente deux tableaux. Le premier tableau examine différentes mesures et modalités juridiques pouvant assurer la propriété publique du sol ou éventuellement le partage partiel de la propriété. Le deuxième tableau fournit une indication de possibles conditions à insérer dans les conventions entre le propriétaire public et l'université McGill. Toutefois, la vente en pleine propriété mais avec des servitudes ou des clauses restrictives n'offre pas la même protection que le maintien de la propriété publique du sol.

Également, l'implication de la Ville de Montréal et de la Ministre de la Culture sera vitale. Que ce soit pour la rétrocession de certains terrains au Parc du Mont-Royal, la négociation de droit de passage (emprise du domaine public), l'encadrement de l'occupation et du bâti ou la protection du patrimoine, il faut veiller à ce que l'exercice de ces pouvoirs soit effectué de façon stricte et rigoureuse pour assurer une protection à perpétuité de l'intégrité patrimoniale de l'ensemble hospitalier du Royal Victoria.

TABLEAU 1			
Mesures en vue du maintien de la propriété publique du sol	Quelques éléments caractéristiques	Avantages et inconvénients pour le RV	Exemples
Fiducie d'utilité sociale (Code civil du Québec, article 1270)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Affectation d'un patrimoine à une fin d'intérêt général, comme la culture, l'éducation, la science, etc.;</li> <li>● La gestion est confiée à un fiduciaire;</li> <li>● L'affectation peut être perpétuelle ou non.</li> <li>● Bien que l'objet essentiel ne soit pas de réaliser un bénéfice ou d'exploiter une entreprise, c'est possible de façon accessoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Cette affectation met le site à l'abri du marché foncier.</li> <li>● Géré par un tiers fiduciaire.</li> <li>● L'acte constitutif établissant notamment le mode de nomination des fiduciaires et leurs pouvoirs pourrait être assez complexe.</li> <li>● Une modification de l'acte constitutif ne peut être acceptée que par la Cour Supérieure conférant une protection supplémentaire à l'intégrité du site.</li> <li>● La possibilité d'en confier la gestion à un OBNL ou une société d'État dédiée permettrait d'avoir un organisme dédié et responsable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Le <a href="#">monastère des Augustines</a> à Québec a été retiré du marché au moyen d'une FUS et est géré par un OBNL. Il peut néanmoins exercer des activités secondaires à revenus, tels des services hôteliers.</li> <li>● voir plus bas <a href="#">Protec-Terre</a></li> </ul> <p><i>Autres types de fiducies</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● La Fiducie du patrimoine ontarien est une société d'État constituée en vertu de la <i>Loi sur le patrimoine</i> de l'Ontario. Elle possède notamment le pouvoir d'acquérir</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un tel organisme pourrait notamment être gestionnaire de l'ensemble du site du RV</li> <li>● Il est même envisageable de créer une FUS particulière pour McGill.</li> </ul>	<p>et de gérer des biens patrimoniaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Le <a href="#">Presidio</a> est un parc national urbain à San Francisco, sous la responsabilité du <i>National Park Service</i>. Le site a longtemps été une base militaire. Une agence fédérale, le <i>Presidio Trust</i>, a été créée pour en assurer la sauvegarde, la réhabilitation et la transformation, en collaboration avec le <i>National Park Service</i>. Le <i>Trust</i> s'est vu confier la propriété et la gestion du site, mais il ne peut céder de droits de propriété. Il peut louer les bâtiments restaurés, à des fins résidentielles ou non et en tirer des revenus.</li> </ul>
<p>Emphytéose (Code civil du Québec, article 1195)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Droit d'usage comme un propriétaire (l'emphytéote peut hypothéquer, tirer des bénéfices de l'exploitation des lieux), mais à la charge d'assurer la conservation du bien et d'y faire des réparations ou améliorations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Approche recommandée par le Groupe d'experts en 2014.</li> <li>● Formule claire, flexible, équilibrée et sécuritaire.</li> <li>● La propriété du sol reste publique.</li> <li>● Moins cher pour McGill que l'acquisition pleine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Les Places Ville-Marie et Bonaventure sont construites au-dessus des voies ferrées du CN. La conservation des voies ferrées est d'intérêt public.</li> <li>● Plusieurs cas au Centre-Ville de Montréal.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Durée déterminée, de 10 à 100 ans, mais renouvelable si l'immeuble est déjà bâti (peut durer longtemps).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● McGill devra s'entendre avec le propriétaire pour les travaux.</li> <li>● Le propriétaire peut faire insérer dans l'acte des limitations ou des garanties pour la conservation du bien.</li> <li>● C'est un droit réel, donc attaché aux immeubles, quelles que soient les personnes impliquées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ils sont souvent renégociés par la suite.</li> </ul>
Propriété superficière (Code civil du Québec, article 1110)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Division de l'objet et de la propriété, entre le tréfonds et les ouvrages et constructions appartenant à une autre personne.</li> <li>● Cette division peut être perpétuelle ou avec un terme fixé par la convention.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Les droits d'usage du propriétaire superficière sont réglés par la convention.</li> <li>● Le superficière profite d'un droit réel sur la propriété superficière, lui permettant notamment de l'hypothéquer à des fins de financement.</li> <li>● Le propriétaire superficière n'a pas à déboursé de capital pour le tréfonds.</li> <li>● La propriété du tréfonds demeure dans le domaine public.</li> <li>● La formulation du code civil pour cette modalité est toutefois fortement critiquée par les auteurs quant à son imprécision et au pouvoir du superficière d'acquérir à terme la propriété du tréfonds, ce qui serait contraire à l'objectif visé pour le Royal Vic. Cette possibilité peut-elle être exclue par la convention ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Protec-Terre soutient la création de FUSA, fiducies d'utilité sociale agricole à perpétuité. Le modèle appliqué comprend aussi une séparation de la propriété du sol (tréfonds) et de l'entreprise agricole (propriété superficière). <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'affectation perpétuelle en FUSA préserve le maintien de la vocation agricole.</li> </ul> </li> <li>● Le Centre de commerce mondial, ainsi que la Caisse de Dépôt du Québec et l'OACI, construits au-dessus de l'autoroute ou du métro, bénéficient de cette formule.</li> </ul>

Copropriété divise	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Partage d'un bien entre plusieurs propriétaires sous forme de quotes-parts ou de fractions spécifiées.</li> <li>● Il y a des parties communes et des parties privatives.</li> <li>● L'ensemble est géré par un syndicat.</li> <li>● Le tout est régi de façon détaillée par le <i>Code civil du Québec</i>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● La copropriété implique un fractionnement de la propriété et une multiplication des propriétaires.</li> <li>● L'assemblée des copropriétaires peut modifier l'acte constitutif et les règlements, ce qui peut fragiliser la préservation du site.</li> <li>● Nous croyons que c'est plus approprié pour l'habitation que pour un complexe comme le Royal Victoria</li> </ul>	
Bail à long terme	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Droit d'usage de type location.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Peut sembler moins compliqué que l'emphytéose, mais plus fragile.</li> <li>● Droit personnel et non réel.</li> <li>● Ne permet pas au locataire d'hypothéquer le bien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Parc TO au sommet d'Outremont : baux de +/- 50 ans signés entre la Ville de Montréal et l'UdM et le cimetière NDdN.</li> <li>● La Ville peut s'en accommoder car elle n'a pas besoin d'hypothèque sur le parc.</li> </ul>
Servitude réelle (Code civil du Québec, article 1177).	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble appartenant à un propriétaire différent</li> <li>● Une servitude comporte une obligation passive (laisser faire) ou négative (ne pas faire).</li> <li>● La propriété asservie, ou fonds servant, doit supporter des gestes de la part du propriétaire avantaagé, ou fonds dominant, (exemple, un droit de passage) ou supporter des limites à son propre usage (exemple, ne pas obstruer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Il doit s'agir d'un service foncier, entre propriétés, et non entre personnes.</li> <li>● La servitude ne permet pas, par exemple, d'exiger d'un propriétaire qu'il fasse lui-même les travaux d'aménagement ou d'entretien de bâtiments patrimoniaux</li> <li>● La servitude personnelle est une pratique peu reconnue en droit québécois et très limitée.</li> <li>● Les tribunaux interprètent restrictivement la portée des servitudes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Les organismes de conservation, tels Conservation de la nature, utilisent parfois la servitude réelle pour préserver des espaces naturels et, par exemple, engager les propriétaires à ne pas couper les arbres ni construire des bâtiments. Mais ces organismes exercent un grand soin à préparer ces ententes selon les règles de notre droit et à</li> </ul>

	<p>les vues des propriétés voisines sur le paysage par de nouveaux bâtiments)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les propriétés doivent être en situation de voisinage</li> <li>• Une servitude est un droit réel qui suit la propriété et donc lie les acquéreurs subséquents.</li> <li>• Une servitude est généralement perpétuelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ainsi, les servitudes de non usage commercial ne sont pas considérées comme des servitudes réelles par la jurisprudence.</li> <li>• La servitude s'éteint si l'un des deux propriétaires acquiert l'autre propriété.</li> <li>• Il serait difficile de pourvoir à l'ensemble des préoccupations sur le site du Royal Vic uniquement par des servitudes.</li> </ul>	<p>veiller à leur application, surtout par les propriétaires subséquents.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ailleurs en Amérique du Nord, un mécanisme semblable, appelé <i>conservation easement</i>, est souvent encouragé et facilité par une législation adaptée à l'environnement et au patrimoine. Exemple, en Ontario, la <i>Loi sur les terres protégées</i>.</li> </ul>
<p>Clauses restrictives</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des clauses restrictives ou des limitations quant à la disposition d'un bien sont parfois insérées dans un contrat ou une donation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le code civil limite considérablement les stipulations d'inaliénabilité (article 1212) : « La restriction à l'exercice du droit de disposer d'un bien ne peut être stipulée que par donation ou par testament. (...) Cette stipulation n'est valide que si elle est temporaire et justifiée par un intérêt sérieux et légitime. »</li> <li>• Il pourrait donc être difficile, dans un simple contrat, de prohiber la vente par McGill à une entreprise privée à caractère lucratif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>
<p>Une loi spéciale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une loi spéciale, tel un projet de loi privé, pourrait s'avérer nécessaire pour inclure toutes les modalités souhaitables pour cette situation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cela engagerait le Gouvernement et l'Assemblée nationale du Québec. De plus, il serait plus difficile à renverser.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le <i>Presidio Trust</i>, à San Francisco, a été créé par une loi spéciale fédérale, qui définit son</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>● Un projet de loi spéciale pourrait contenir toutes les dispositions particulières appropriées, incluant la possibilité d'identifier un responsable gouvernemental.</li> <li>● On pourrait y inclure un énoncé des principes de base, tel le maintien de la propriété du sol dans le domaine public; la désignation d'un maître d'œuvre pour l'ensemble; les barèmes et les mesures de contrôle et d'approbation applicables à toute transformation ou à toute utilisation d'une partie quelconque de cet ensemble.</li> </ul>	<p>organisation et ses pouvoirs de façon large et souple.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nombreux cas au Québec aussi, par exemple, le REM.</li> </ul>
Réserve naturelle, <i>Loi sur la conservation du patrimoine naturel</i> .	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Sur demande du propriétaire, une propriété privée d'intérêt biologique, écologique, paysager (etc.) peut être reconnue comme réserve naturelle par le ministre de l'Environnement (etc.), après entente précisant notamment les conditions de gestion et les mesures de conservation.</li> <li>● Le ministre a une responsabilité de surveillance.</li> <li>● L'entente peut prévoir qu'un OBNL de conservation en assurera la gestion.</li> <li>● Durée selon un terme (minimum 25 ans) ou perpétuelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ne s'appliquerait pas sur les bâtiments du RV.</li> <li>● Sur le site, peut-être, partiellement.</li> <li>● Il faudrait démontrer l'intérêt naturel ou paysager.</li> <li>● Une formule très intéressante pour l'engagement du propriétaire puisque les responsabilités de gestion et de conservation y sont définies.</li> <li>● La <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> ne comporte pas de telle mesure, mais il pourrait être demandé une modification à la Loi pour ajouter une semblable RÉSERVE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● La réserve naturelle est largement utilisée au Québec</li> <li>● Elle donne des avantages fiscaux aux propriétaires.</li> <li>● ex. La réserve naturelle du Père-Louis- Trempe, appartenant à l'Oratoire Saint-Joseph.</li> <li>● Conservation de la Nature et Nature-Action Québec en gèrent plusieurs</li> </ul>

		CULTURELLE. Cela pourrait accroître les pouvoirs de vigilance du MCC.	
Charte de la Ville de Montréal, annexe C, art. 194 ss.	“ La ville doit conserver et maintenir à perpétuité comme parc public tout territoire dont elle est ou devient propriétaire dans les limites décrites au plan mentionné au premier alinéa du présent article. La ville ne peut en aliéner aucune partie pour permettre qu’il y soit exercé des droits, privilèges ou franchises d’une nature spéciale (...) sauf dans les cas et dans la mesure où une loi spéciale déroge expressément (...).”	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voir notamment : 197.1. “La ville peut, aux conditions prévues par convention conclue avec l’Université de Montréal et aux fins de l’établissement et de l’exploitation d’équipements sportifs, attribuer à cette dernière <b>un droit d’usage, incessible et insaisissable</b>, des lots 1 349 861 et 1 354 951 du cadastre du Québec.”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le territoire identifié à la charte ne peut servir que comme parc lorsqu’elle en devient propriétaire. Il est alors inaliénable. Certaines parties du site font partie de ce territoire.</li> <li>• Mais il peut y être dérogé par une loi. Exemple, le terrain où la Ville a attribué un droit d’usage à l’UdM pour équipements sportifs; mais ce droit d’usage est incessible et insaisissable.</li> <li>• Nb. Une semblable disposition pourrait être ajoutée à la Charte concernant McGill, advenant que la Ville devienne propriétaire du RV.</li> </ul>

TABLEAU 2	
Quelques conditions souhaitables	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Limitations d'usage aux fins d'éducation et de recherche convenues; aux fins de parcs et d'écologie; à des fins communautaires spécifiées.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Réparation et maintien en bon état d'éléments bâtis patrimoniaux déterminés.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Réfection et entretien des aménagements paysagers selon des plans convenus.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Reverdissement de certaines parties des terrains.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Rétention ou mise à disposition de certaines parties des terrains et des bâtiments à des fins communautaires et de parc.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nouvelles constructions identifiées, dans le respect du patrimoine bâti et paysager, des vues et de l'environnement.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Aucune cession de droits d'usage ou de propriété à un organisme lucratif.</li> <li>● Toute cession de droits ultérieure devrait être soumise à l'approbation du gouvernement.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Accessibilité publique.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Modalités de surveillance du respect de l'entente</li> </ul>

## 2. Conclusion

Cet exercice a fait ressortir les préoccupations suivantes :

- Maintenir l'intégralité de la propriété du sol dans le domaine public;
- Maintenir des vocations d'intérêt pour la collectivité;
- Insérer dans toute entente avec un utilisateur du sol ou des bâtiments des exigences de restauration et d'entretien continu du patrimoine bâti, naturel et paysager, comme le permet l'emphytéose, ainsi que d'accès public au même titre que le permet une emprise du domaine public par une municipalité;
- Plusieurs mesures sont possibles, mais pour répondre aux préoccupations de tous, il faut plus que des servitudes.
- Trouver/créer un organisme responsable du respect de ces conditions à long terme, et ce pour l'ensemble du site (gouvernance);
- Engager fermement le gouvernement et la ville dans le respect à long terme de ces conditions.