



Rapport de consultation publique
**SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL
ROYAL VICTORIA**

SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL ROYAL VICTORIA

Projets de règlement P-21-032 et P-04-047-223

Rapport de consultation publique

Le 10 mai 2022

Édition et diffusion

Office de consultation publique de Montréal

1550, rue Metcalfe, bureau 1414

Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568

Télécopieur : 514 872-2556

ocpm.qc.ca

info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2022

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2022

ISBN 978-2-925161-13-4 (imprimé)

ISBN 978-2-925161-14-1 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 10 mai 2022

Madame Valérie Plante
Mairesse de la Ville de Montréal
Madame Dominique Ollivier
Présidente du comité exécutif
Ville de Montréal
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier
155, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec)
H2Y 1B5

Objet : Rapport de consultation publique sur le réaménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria

Mesdames,

J'ai le plaisir de vous remettre le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) sur la requalification du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial. Lancée en septembre 2021 dans le contexte de la pandémie de COVID-19, la consultation s'est déroulée de manière virtuelle. Des visites guidées ainsi qu'une visite virtuelle ont été organisées afin de faire découvrir le site aux participants qui le désiraient.

Pour cet important projet, le gouvernement du Québec planifie le redéveloppement du site laissé en grande partie vacant par le regroupement des activités du Centre universitaire de santé McGill (CUSM) sur le site Glen en 2015. Le projet de Plan directeur d'aménagement soumis à la consultation comprend une vision pour l'ensemble du site, ainsi que des orientations et des objectifs concernant le cadre bâti, le paysage, la mobilité et les infrastructures. Le projet de l'Université McGill, le Nouveau Vic, est inclus dans la planification d'ensemble. Étant situé dans les limites du site patrimonial du Mont-Royal, ce projet de Plan directeur d'aménagement fait l'objet d'une planification concertée entre la Ville, la Société québécoise des infrastructures (SQI), le ministère de la Culture et des Communications et l'Université McGill. Il a mené à la rédaction de deux projets de règlement et d'une entente de collaboration.

Le premier projet de règlement porte sur la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur le site de l'ancien

Hôpital Royal Victoria. Le deuxième projet de règlement propose de modifier l'affectation du sol ainsi que plusieurs cartes (limites de hauteur, taux d'implantation, propriétés visées, milieux naturels et espaces verts protégés) du Plan d'urbanisme et de son document complémentaire.

La commission recommande l'adoption des deux projets de règlement, sous réserve de modifications au Plan directeur d'aménagement. Il est recommandé de mieux baliser les usages autorisés en fonction de la vocation du site et de permettre des fonctions distinctes et complémentaires au sein d'un même immeuble, d'intégrer au parc du Mont-Royal les boisés et les espaces verts situés au nord du site, de ne pas autoriser l'ajout d'une aile nord au pavillon des Femmes, d'ajouter des dispositions afin de mieux hiérarchiser la circulation sur le site et d'effectuer une gestion écologique des neiges usées.

La commission note que ce sont davantage les grands enjeux qui ont mobilisé les opinions, qu'il s'agisse de la propriété publique du site, de sa gouvernance, des usages qui y seraient autorisés, de son intégration à la ville et à la montagne.

La commission a aussi retenu deux autres enjeux qui ont suscité beaucoup de commentaires. Le premier concernant les revendications autochtones relativement à la cession du site, de même que la possible présence de sépultures plus anciennes ou plus récentes qui devraient être traitées avec déférence. Le second visant la pénurie majeure de logements sociaux et communautaires à Montréal et, plus particulièrement, au centre-ville. La Ville doit s'en préoccuper.

Je tiens à remercier pour leur travail les membres de cette commission composée de Nicole Brodeur à la présidence et de David Hanna et Radouan Torkmani. Ils ont été secondés par les analystes Élise Naud et Marc-André Lapointe. L'Office rendra ce rapport public le 24 mai 2022, à moins que vous ne souhaitiez qu'il le fasse à une date plus rapprochée. De plus, si vous le jugez opportun, je pourrais me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Isabelle Beaulieu

IB/II

c. c. Robert Beaudry, conseiller de ville et membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme, la participation citoyenne et de la démocratie, ainsi que des grands parcs, du mont Royal, des sports et des loisirs, d'Espace pour la vie et du parc Jean-Drapeau

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	1
1. Le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria	3
1.1 Le mandat	3
1.1.1 La localisation	3
1.2 L'évolution de l'Hôpital Royal Victoria.....	4
1.3 Les rapports du Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers Excédentaires de Montréal.....	8
1.4 La propriété du site	9
1.4.1 Les reconnaissances patrimoniales	10
1.4.2 Une démarche de planification concertée	11
1.4.3 La SQI – Une démarche participative	11
1.4.4 L'Université McGill – La participation des communautés autochtones.....	12
1.5 Le projet de réhabilitation du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria	13
1.5.1 Les modifications requises au Plan d'urbanisme	13
1.5.2 Le projet de règlement en vertu de l'article 89 et le Plan directeur d'aménagement.....	15
1.6 La mise en œuvre du projet d'ensemble	27
1.7 Le projet de loi n° 219.....	27
1.8 L'entente de développement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria	28
1.9 Les avis des instances consultatives	29
1.9.1 L'avis du Comité mixte	29
1.9.2 L'avis du comité consultatif d'urbanisme.....	30
1.10 La démarche de consultation.....	31
1.10.1 Le questionnaire d'introduction en ligne	31
1.10.2 La trousse d'information	31
1.10.3 La séance d'information virtuelle.....	31
1.10.4 La séance de questions et réponses.....	31
1.10.5 Les visites guidées sur place et en ligne	32

1.10.6	Les opinions en ligne	32
1.10.7	L'audition des opinions.....	32
1.11	Le tableau synthèse de la participation	33
2.	Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants	35
2.1	L'accueil général du projet de réhabilitation.....	35
2.2	Les demandes de participants autochtones	37
2.2.1	Un territoire non cédé.....	37
2.2.2	Des sépultures d'époque précoloniale.....	38
2.2.3	Des sépultures liées au programme MK-Ultra	38
2.3	La vision de développement du site	40
2.3.1	L'innovation	40
2.3.2	Une requalification intégrée, à l'échelle du site et au-delà	40
2.4	La propriété du site	42
2.5	La gouvernance	45
2.6	Les solutions proposées.....	47
2.7	Le cadre bâti.....	51
2.7.1	La sauvegarde versus la démolition de bâtiments.....	51
2.7.2	Les nouvelles constructions.....	54
2.7.3	D'autres considérations sur le cadre bâti.....	56
2.8	Les usages	58
2.8.1	Des critères généraux pour le choix des occupants.....	59
2.8.2	L'usage institutionnel	59
2.8.3	Les usages mixtes	63
2.8.4	Les bureaux.....	64
2.8.5	Le logement étudiant	65
2.8.6	Le logement social et communautaire.....	68
2.8.7	Du logement de transition pour personnes vulnérables	72
2.8.8	Des usages variés.....	72
2.8.9	Les usages transitoires	75

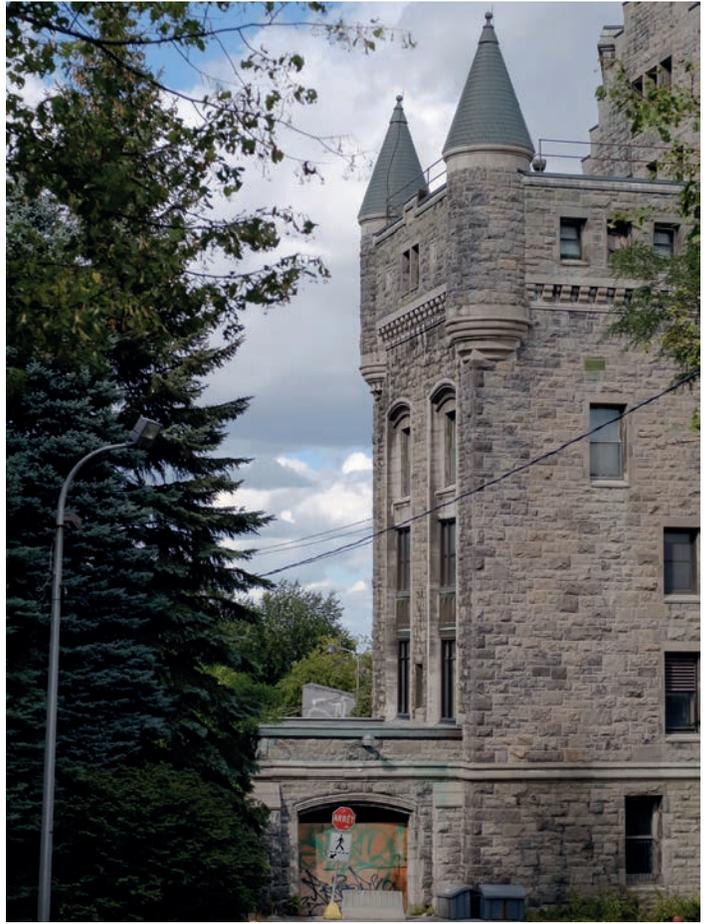
2.9	Les espaces extérieurs	76
2.9.1	Les vues d'intérêt	76
2.9.2	La patrimoine paysager	78
2.9.3	Les espaces publics.....	79
2.10	L'environnement.....	80
2.10.1	Le verdissement des stationnements.....	81
2.10.2	L'agriculture urbaine	82
2.10.3	La protection des milieux naturels	83
2.10.4	La gestion de l'eau et de la neige	84
2.11	La mobilité et l'accessibilité	85
2.11.1	Les déplacements à l'intérieur du site	85
2.11.2	Les accès à la montagne	87
2.11.3	La mobilité au-delà du site	88
2.12	L'utilisation hivernale du site	90
2.13	Le phasage et la mise en œuvre du projet de réhabilitation.....	91
3.	Les constats et l'analyse de la commission	93
3.1	Le mandat et le cadre d'analyse	93
3.1.1	Le cadre règlementaire	93
3.1.2	Les balises générales d'aménagement pour la requalification du site.....	94
3.2	La consultation.....	95
3.2.1	Une proposition bien engagée, mais inachevée	95
3.2.2	Une acceptabilité sociale à consolider	96
3.3	Les projets de règlement	97
3.4	Les demandes et la réconciliation avec les peuples autochtones.....	98
3.4.1	La réconciliation avec les peuples autochtones dans le projet de requalification	99
3.5	La propriété du site	100
3.6	La gouvernance	100
3.7	Les usages	102

3.7.1	L'affectation « secteur d'activités diversifiées » à baliser.....	103
3.7.2	Des logements étudiants abordables et une cité interuniversitaire	104
3.7.3	De l'hébergement temporaire	105
3.7.4	Des logements abordables	105
3.7.5	Des projets éducatifs.....	106
3.7.6	L'occupation transitoire	107
3.8	Les orientations et les objectifs d'aménagement.....	108
3.8.1	Le cadre bâti	108
3.8.2	Les toitures	109
3.8.3	L'Institut Allan Memorial.....	110
3.8.4	La démolition des pavillons modernes.....	110
3.8.5	Les nouvelles constructions.....	111
3.8.6	Les normes gouvernementales	112
3.9	Le paysage.....	113
3.10	La mobilité et l'accessibilité	114
3.10.1	La mobilité sur le site.....	115
3.10.2	L'accessibilité universelle du site	115
3.10.3	L'accès piétonnier du monument McTavish	116
3.10.4	L'accès au chemin partagé au sommet de la rue Peel	117
3.10.5	L'accès pour les sports d'hiver	117
3.10.6	La mobilité au-delà du site	118
3.11	Les infrastructures	119
3.12	La mise en œuvre.....	120
3.12.1	Le phasage des travaux	120
3.12.2	Les communications sur l'avancement du chantier.....	121
	Conclusion	123
	Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat.....	125
	Annexe 2 – Le dossier de documentation	133

Annexe 3 – Projet de règlement P-04-047-223 141

Annexe 4 – Projet de règlement P-21-032 143

Annexe 5 – Les recommandations 161



Introduction

En 2015, le Centre universitaire de santé McGill (CUSM) regroupe une partie de ses services au sein d'un nouveau campus hospitalier sur le site Glen, dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce. L'Hôpital Royal Victoria étant l'un des établissements touchés par ce transfert, il se retrouve en grande partie désaffecté.

En 2018, le gouvernement du Québec charge la Société québécoise des infrastructures (SQI), son organisme mandataire en matière d'immobilier, d'organiser la requalification du site entier au moyen d'un Plan directeur d'aménagement. Il autorise du même coup l'Université McGill à agrandir son campus sur une partie du site de l'ancien hôpital. Les différents aspects du projet de requalification, notamment le Plan directeur, font l'objet d'une planification concertée entre la SQI, l'Université McGill, la Ville de Montréal et le ministère de la Culture et des Communications.

Pour que le plan directeur soit validé, deux projets de règlement doivent être adoptés au préalable : l'un modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, et l'autre établissant le cadre de développement du site en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Ces modifications règlementaires exigent la tenue d'une consultation publique.

La commission responsable de la consultation était composée de Nicole Brodeur, présidente, ainsi que des commissaires David Hanna et Radouan Torkmani. Ayant amorcé ses travaux au mois d'août 2021, la commission a tenu une séance d'information le 8 septembre, puis une séance de questions et réponses le 23 septembre. La démarche de consultation s'est achevée par la tenue de six séances d'audition des opinions, entre le 10 et le 22 novembre 2021.

Le présent rapport comporte trois chapitres. Le premier chapitre décrit le projet de requalification du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et la démarche de consultation mise en place par l'OCPM. Le deuxième chapitre rassemble les préoccupations, les opinions et les suggestions exprimées par les participants. Enfin, le troisième chapitre est consacré à l'analyse de la commission et à ses recommandations.

Toute la documentation reçue et produite dans le cadre de cette consultation est disponible sur le site web de l'OCPM à l'adresse suivante : ocpm.qc.ca/fr/royal-victoria/documentation.

1. Le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria

1.1 Le mandat

Le 14 juin 2021, le conseil municipal de la Ville de Montréal a mandaté l'OCPM pour tenir une consultation publique sur deux projets de règlement :

- Le P-21-032 autorisant la démolition, la construction, la transformation ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, en vertu du paragraphe 5 de l'article 89 de la Charte de la Ville;
- Le P-04-047-223 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Ces projets de règlements sont nécessaires pour autoriser la réhabilitation du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria. Les dispositions qui y sont contenues permettront d'encadrer ce changement de vocation.

L'approche retenue pour la réhabilitation du site est précisée dans le Plan directeur d'aménagement de la Société québécoise des infrastructures (SQI). Il est prévu que la SQI cède une portion du site à l'Université McGill. Cette dernière y réalisera un nouveau pavillon universitaire nommé Le Nouveau Vic (voir Figure 1).

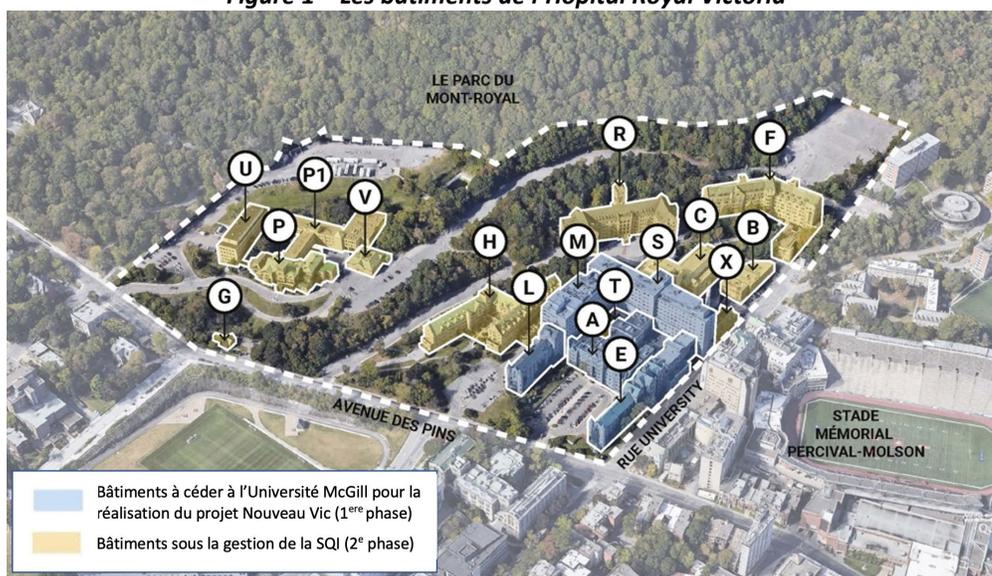
1.1.1 La localisation

Le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria est situé dans l'arrondissement de Ville-Marie. D'une superficie de 13,5 hectares, il est bordé par la rue University à l'est, par l'avenue des Pins au sud, et par le parc du Mont-Royal à l'ouest et au nord. Il comprend 17 bâtiments, répartis en deux ensembles :

- du côté est, les bâtiments A, B, C, E, F, H, L, M, R, S et X, aujourd'hui vacants;
- du côté ouest, les bâtiments G, P, P1, U et V, formant l'institut psychiatrique Allan Memorial. Celui-ci demeurera actif pour une durée approximative de dix ans¹.

¹ Transcription de la séance de questions et réponses du 23 septembre 2021, doc. 6.2.1, L. 2235

Figure 1 – Les bâtiments de l'Hôpital Royal Victoria



Source : Société québécoise des infrastructures, 2021

- | | |
|---|---|
| A : Pavillon d'origine, administration (1893) | H : Pavillon Hersey (1916-1931) |
| E : Pavillon d'origine, aile Est (1893) | R : Pavillon Ross Memorial (1916) |
| L : Pavillon d'origine, aile Ouest (1893) | F : Pavillon des Femmes (1926) |
| M : Pavillon Médical (1959) | P : Institut Allan Memorial (Villa Ravenscrag 1863) |
| S : Pavillon Chirurgical (1955) | P1 : Annexe Institut A. M. (1953-1988) |
| T : Annexe électrique (1990) | V : Écuries (1863) |
| B : Buanderie (1931) | G : Maison du gardien (1863) |
| C : Pavillon du Centenaire (1993) | U : Pavillon Irving-Ludmer (1963) |
| X : Chaufferie (1900) | |

Ce chapitre présente d'abord l'évolution ancienne et récente du site de l'Hôpital Royal Victoria. On y aborde, entre autres, l'évolution de l'hôpital, les recommandations du Groupe d'experts concernant l'avenir du site qui ont fait suite au déménagement des activités hospitalières, ainsi que les démarches participatives engagées par la SQI et l'Université McGill. Le chapitre présente ensuite le projet de réhabilitation du site, qui inclut les modifications règlementaires proposées, le Plan directeur de la SQI, le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill et l'entente de développement du site. La dernière partie du chapitre décrit les étapes de la consultation publique réalisée par l'OCPM.

1.2 L'évolution de l'Hôpital Royal Victoria

Bien des étapes ont marqué l'évolution de l'Hôpital Royal Victoria, depuis sa fondation sur les flancs du mont Royal jusqu'au déménagement de ses activités.

L'Hôpital Royal Victoria doit sa fondation à Donald Alexander Smith (1820-1914), gouverneur de la Compagnie de la Baie d'Hudson, ainsi qu'à George Stephen (1829-1921), premier président de

la compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique². En 1887, au lendemain d'une épidémie de variole ayant fait plus de 3 000 morts à Montréal, les deux hommes profitent du jubilé d'or de la reine Victoria pour financer la construction d'un hôpital. Haut symbole de charité chrétienne, celui-ci accueillera les malades pauvres « *sans distinction de race ou de religion*³ », en plus de servir à la formation des futurs médecins et infirmières. L'emplacement choisi sur le flanc sud du mont Royal procurera une abondance d'air frais et de lumière, loin du bruit et de la pollution de la ville industrielle⁴.

La conception des premiers édifices (L, A, E, 1893) est confiée à l'architecte londonien Henry Saxon Snell. Dans le style seigneurial écossais, en hommage à l'origine des fondateurs⁵, Snell combine d'épais murs de pierre grise locale, des tourelles, des vérandas, ainsi que des toitures à pignons dentelés, couvertes d'ardoise et percées de lucarnes. L'hôpital est érigé en retrait de l'avenue des Pins, sur trois paliers pour exprimer la topographie du lieu⁶. Snell choisit un mode d'implantation pavillonnaire pour éviter la propagation des miasmes, ces émanations qui, croyait-on alors, transmettaient les infections⁷. Alors que le pavillon central (A) est réservé à l'administration, les ailes est (E) et ouest (L) comportent des salles communes pour les malades, et une salle d'opération conçue pour accueillir les étudiants⁸.

Attraction touristique dès leur construction⁹, les pavillons de Snell exerceront une influence déterminante sur l'évolution de l'hôpital au cours des décennies suivantes, comme en témoigne l'édifice de la chaufferie (X), réalisé par Andrew Taylor en 1900. Malgré son rôle au sein de l'hôpital, le bâtiment rappelle les châteaux d'Écosse ou, plus près de là, les pavillons de l'Université McGill¹⁰.

En 1907, les frères Edward et William Maxwell conçoivent la maison des infirmières (pavillon Hersey, H), lieu de résidence et de formation pour celles-ci. L'édifice présente de beaux intérieurs dans un cadre champêtre à l'image des demeures du quartier Mille carré doré voisin, afin d'inciter les jeunes femmes de la classe moyenne à embrasser la profession¹¹.

La construction de trois pavillons par la firme Stevens et Lee, à savoir le Ross Memorial (R, 1916), une clinique externe intégrée au E (1922) et le Maternity Hospital, aujourd'hui pavillon des Femmes (F, 1926), viennent bientôt diversifier la clientèle de l'hôpital. Les pavillons Ross et des Femmes sont érigés sur un promontoire à la manière des hôtels du Canadien Pacifique, et offrent des chambres individuelles à l'intention d'une clientèle payante. Fortunée et donc motorisée, celle-ci accède aux bâtiments en gravissant, depuis un portail sur l'avenue des Pins, une allée

² L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 13

³ Chronologie détaillée de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 4.8, p. 10-11

⁴ Analyse paysagère de l'entité Hôpital Royal Victoria/Institut Allan Memorial – Juillet 2012, doc. 4.3, p. 18

⁵ L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 11

⁶ Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 4.5, p. 18

⁷ Analyse paysagère de l'entité Hôpital Royal Victoria/Institut Allan Memorial – Juillet 2012, doc. 4.3, p. 18

⁸ L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 33-34

⁹ *Ibid.*, p. 17

¹⁰ *Ibid.*, p. 44 et 47

¹¹ Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 4.5, p. 19

véhiculaire dont les courbes participent à la mise en scène¹². L'arrière du pavillon Ross met à la disposition des patients un jardin de thé, selon l'usage des grandes demeures bourgeoises¹³. Illustrant la stratification sociale qui règne à l'époque, le pavillon des Femmes possède deux entrées : l'une dans la partie haute, face au parc du Mont-Royal pour les patients aisés, l'autre au pied du mur de soutènement, à l'extrémité de la rue University, pour une clientèle pauvre accueillie dans des salles communes¹⁴.

Avec son parement de stuc plutôt que de prise grise, la buanderie (B, 1931) est le premier bâtiment du site à ne pas reprendre les airs aristocratiques des constructions précédentes. Témoignant de la contribution du personnel non médical, en particulier des femmes, l'édifice comporte également un garage pour les ambulances et des chambres pour les chauffeurs¹⁵.

Une relation étroite se forge entre l'Hôpital Royal Victoria et l'Université McGill au cours de ces années. Elle est illustrée par la construction d'une passerelle entre l'aile chirurgicale (E) du côté ouest de la rue University, et les instituts de pathologie (1926) et de neurologie (1934) du côté est. Dès 1911, un don de Donald Alexander Smith, désormais Lord Strathcona, avait permis à McGill de construire son pavillon de médecine au sud de l'avenue des Pins, d'après un plan symétrique aux bâtiments d'origine du Royal Victoria (L, A, E).

En 1940, Hugh Montagu Allan fait don à l'hôpital de la résidence historique Ravenscrag (P). Dans un domaine d'environ six hectares comprenant jardins, écurie (V) et maison de gardien (G), cette villa à l'italienne avait été construite en 1863 pour son père Hugh Allan, un magnat du commerce maritime d'origine écossaise. Dominant la ville et pouvant accueillir plusieurs centaines d'invités grâce à ses 34 pièces, dont une salle de bal, une serre et une salle de billard¹⁶, la villa était au cœur de la vie mondaine à l'époque où le Mille carré doré vivait son âge d'or¹⁷.

Des transformations importantes lui permettent bientôt d'accueillir le département de psychiatrie de l'hôpital, sous le nom d'Institut Allan Memorial. Une annexe est ajoutée derrière l'ancienne villa (P1, 1953), puis l'Université McGill construit le pavillon Ludmer (L, 1963) sur un terrain loué par emphytéose¹⁸. Une piscine destinée au personnel de l'hôpital, don de la famille Morgan, remplace le potager du domaine (1961)¹⁹. Considéré particulièrement progressiste, l'institut dirigé par Donald Ewen Cameron s'efforce d'intégrer les soins aux activités quotidiennes, et les patients à la collectivité²⁰. Des témoignages révéleront toutefois la

¹² Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 4.5, p. 13

¹³ Analyse paysagère de l'entité Hôpital Royal Victoria/Institut Allan Memorial – Juillet 2012, doc. 4.3, p. 19

¹⁴ L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 84; Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 4.5, p. 24

¹⁵ L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 97-100

¹⁶ Analyse paysagère de l'entité Hôpital Royal Victoria/Institut Allan Memorial – Juillet 2012, doc. 4.3, p. 16

¹⁷ Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Institut Allan Memorial, doc. 4.4, p. 15

¹⁸ Une emphytéose est un bail de longue durée conclu entre le propriétaire du sol et le propriétaire de l'immeuble, permettant à ce dernier d'utiliser pleinement l'immeuble et d'en tirer tous les avantages, à la condition d'y apporter des améliorations. Voir fr.wikipedia.org/wiki/Bail_emphytéotique

¹⁹ Analyse paysagère de l'entité Hôpital Royal Victoria/Institut Allan Memorial – Juillet 2012, doc. 4.3, p. 17

²⁰ L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 113

participation de Cameron au programme MK-Ultra de la CIA, qui incluait des expériences sur des patients visant le lavage de cerveau par le recours à l'isolement, au LSD et aux électrochocs²¹.

Les années d'après-guerre sont aussi marquées par la construction des pavillons médical M, 1959, et chirurgical S, 1955, derniers maillons d'un programme visant à moderniser les édifices d'avant 1940²². Fonctionnalistes et sobres, ceux-ci se posent en rupture avec l'architecture pittoresque et l'implantation pavillonnaire jusqu'alors respectées²³. Leurs façades de pierre calcaire, hautes de 11 étages, créent une « *barre transversale qui ferme le site de part en part*²⁴ », tandis que le pavillon médical implique de démolir la moitié nord du pavillon L²⁵. Le Royal Victoria fait souvent office de précurseur sur le plan médical, grâce à la réalisation de la première greffe du rein au Canada (1958) et à la création du premier service de soins palliatifs (1974)²⁶.

L'utilisation accrue de l'automobile transforme le paysage de la montagne par la construction de la voie Camillien-Houde/Remembrance, de stationnements et d'échangeurs. Sur le site du Royal Victoria, le remplacement des employés logeant à l'hôpital par d'autres faisant la navette crée une pression semblable sur les surfaces végétalisées. De nouvelles aires de stationnement sont créées, les accès véhiculaires aux pavillons sont élargis pour accueillir davantage de cases, et un stationnement souterrain est construit sous le talus du pavillon principal (A), ce qui en modifie le relief²⁷.

En 1991, une portion du site d'une superficie de quatre hectares, qui appartenait depuis un siècle au parc du Mont-Royal, est vendue par la Ville à l'Hôpital Royal Victoria au montant de 1 dollar²⁸.

Le Royal Victoria souligne un siècle d'existence par la construction du pavillon du Centenaire (C, 1994). De style postmoderne, le bâtiment accueille notamment un nouveau service d'urgence. Son insertion au pied du mur de soutènement occasionne la démolition de la résidence des internes (1932), et bloque le chemin qui reliait jusqu'alors la rue University au pavillon des Femmes (F)²⁹.

²¹ Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Institut Allan Memorial, doc. 4.4, p. 7

²² L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 134

²³ Société québécoise des infrastructures, Présentation du cadre bâti d'aménagement – Vidéo, doc. 3.1.11

²⁴ Analyse paysagère de l'entité Hôpital Royal Victoria/Institut Allan Memorial – Juillet 2012, doc. 4.3, p. 22

²⁵ L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 125 et 136; Étude de potentiel archéologique – Site de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 3.1.8, p. 56

²⁶ L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 14

²⁷ Société québécoise des infrastructures, Présentation sur les paysages et les milieux naturels d'aménagement – Vidéo, doc. 3.1.12; Analyse paysagère de l'entité Hôpital Royal Victoria/Institut Allan Memorial – Juillet 2012, doc. 4.3, p. 17 à 23; Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Institut Allan Memorial, doc. 4.4, p. 7

²⁸ Chronologie détaillée de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 4.8, p. 26-27; Deuxième rapport du Groupe d'experts sur les immeubles hospitaliers excédentaires – 2014, doc. 5.10, p. 21 et 82

²⁹ L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 23, 100 et 144; Analyse paysagère de l'entité Hôpital Royal Victoria/Institut Allan Memorial – Juillet 2012, doc. 4.3, p. 23

La création du Centre universitaire de santé McGill (1997), première étape du processus devant mener à terme au transfert d'activités hospitalières sur le site Glen, surviendra trois ans plus tard³⁰.

1.3 Les rapports du Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal

En 2013, ayant récemment autorisé la construction du campus du Centre universitaire de santé McGill (CUSM) et du Centre hospitalier universitaire de l'Université de Montréal (CHUM), le gouvernement du Québec annonce la création d'un Groupe d'experts chargé de se prononcer sur l'avenir des bâtiments hospitaliers dont les activités seront transférées dans ces deux campus³¹.

Les deux rapports ainsi publiés, dont le second portait spécifiquement sur l'Hôpital Royal Victoria et l'Hôtel-Dieu, constituent la première étape vers la réhabilitation de ces ensembles immobiliers. Le Groupe formule plusieurs constats et recommandations :

- Élaborer un plan directeur « *en concertation et en co-création avec toutes les parties intéressées*³² » pour renforcer l'acceptabilité sociale du projet de réhabilitation, et suivre une « *logique de dialogue inclusif*³³ »;
- Recourir à un acte d'emphytéose d'une durée de 99 ans pour la portion du site attribuée à l'Université McGill³⁴ afin de « *s'assurer que l'utilisation de l'ensemble immobilier de l'Hôpital Royal Victoria prenne en compte les intérêts de la société québécoise, dont le gouvernement est fiduciaire*³⁵ »;
- Exiger de l'université une « *contribution monétaire significative et ne provenant pas du gouvernement du Québec [...] à l'acquisition de l'ensemble immobilier*³⁶ », en compensation du montant que le gouvernement espérait initialement tirer de sa vente. À ce montant, s'ajouterait une « *contribution financière de l'Université équivalant au moins à un tiers des coûts de réalisation du projet*³⁷. »;
- Pour la portion du site hors McGill, et considérant les sommes à investir par le gouvernement du Québec, « *faire place à des besoins nationaux*³⁸ », par exemple en installant un pôle d'excellence et d'expertise à rayonnement national et international;

³⁰ fr.wikipedia.org/wiki/Centre_universitaire_de_santé_McGill

³¹ Ce groupe était composé de la présidente, Marie Lessard, professeure à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal et membre émérite de l'Ordre des urbanistes du Québec, de Cameron Charlebois, architecte et spécialiste du développement urbain, et de Claude Corbo, chargé de mission aux affaires académiques et stratégiques de l'Université du Québec. Le secrétaire du Groupe était James McGregor, urbaniste et ancien haut fonctionnaire.

³² Deuxième rapport du Groupe d'experts sur les immeubles hospitaliers excédentaires – 2014, doc. 5.10, p. 62

³³ *Ibid.*, p. 65

³⁴ L'Université McGill demandait alors d'acquiescer à la totalité de l'ensemble immobilier, ce qui correspondait au double de ses besoins en espace reconnus par le ministère de l'Enseignement supérieur; Deuxième rapport du Groupe d'experts sur les immeubles hospitaliers excédentaires – 2014, doc. 5.10, p. 51

³⁵ Deuxième rapport du Groupe d'experts sur les immeubles hospitaliers excédentaires – 2014, doc. 5.10, p. 50

³⁶ *Ibid.*, p. 49-50

³⁷ *Ibid.*, p. 50

³⁸ *Ibid.*, p. 65

- Tout en favorisant les cessions d'immeubles aux divers usagers par emphytéose, ne pas exclure des possibilités de propriété privée minoritaire pour alléger la dépendance de fonds gouvernementaux québécois³⁹;
- Ne pas autoriser d'occupations temporaires des immeubles pour éviter d'accroître le fardeau administratif de gestion et les coûts d'entretien⁴⁰;
- Examiner les utilisations possibles du Royal Victoria, de l'Hôtel-Dieu et de l'Hôpital Général en considérant leur proximité géographique sur l'avenue des Pins, et mettre en valeur cet axe⁴¹.

1.4 La propriété du site

En 2018, le gouvernement du Québec confie la responsabilité de la requalification du site et la confection d'un Plan directeur d'aménagement à la Société québécoise des infrastructures. Il autorise du même coup l'Université McGill à réaliser un dossier d'opportunité pour son projet de pavillon Le Nouveau Vic, afin d'évaluer la pertinence du projet, la meilleure option pour répondre aux besoins établis et aux coûts préliminaires. Le dossier d'opportunité ayant été approuvé par le gouvernement en juin 2021, le projet est passé à l'étape du dossier d'affaires, qui vise à détailler l'option retenue, mettre au point un plan de gestion et établir le budget final. À terme, advenant l'approbation du dossier d'affaires par le Conseil des ministres, le projet entrera officiellement en phase de réalisation⁴².

Le terrain pressenti pour accueillir le projet du Nouveau Vic correspond à 15 % de la superficie totale et comprend 6 des 17 bâtiments du site. Il ferait l'objet d'une « *cession en bonne et due forme*⁴³ », c'est-à-dire d'un « *transfert de droits*⁴⁴ » à coût nul en faveur de l'université. Quant aux phases de conceptualisation et de réalisation, les sommes consenties par le gouvernement du Québec à l'université sont de :

- 4 millions de dollars pour réaliser un mémoire d'avant-projet afin de mieux cerner les défis techniques, économiques et patrimoniaux liés à la reconversion d'une partie du site (2015);
- 37 millions de dollars pour mener les études nécessaires à la conception d'un dossier d'opportunité (2018);
- 20,4 millions de dollars pour la préparation d'un dossier d'affaires (2021);
- 36,2 millions de dollars pour des travaux préparatoires de décontamination des bâtiments (2021);
- 475 millions de dollars sur les 700 millions estimés pour la réalisation du projet (à venir).

³⁹ Deuxième rapport du Groupe d'experts sur les immeubles hospitaliers excédentaires – 2014, doc. 5.10, p. 2-3 et 64

⁴⁰ *Ibid.*, p. 2-3 et 67

⁴¹ *Ibid.*, p. 47-48

⁴² Réponse de l'Université McGill aux questions de la commission, doc. 6.13.1, p. 1-2

⁴³ Transcription de la séance de questions et réponses du 23 septembre 2021, doc. 6.2.1, L. 465

⁴⁴ Réponses aux questions de la commission – 20 octobre 2021, doc. 6.5.1, p. 1

Des discussions sont en cours relativement à une possible contribution de la Ville de Montréal et du gouvernement du Canada⁴⁵.

Dans l'éventualité où la SQI souhaiterait disposer d'une partie ou de l'ensemble de sa propriété, la Loi sur les infrastructures publiques prévoit qu'elle peut, « *aux fins du développement, du maintien et de la gestion du parc immobilier des organismes publics [...], vendre, aliéner ou donner en garantie les biens meubles ou immeubles, de même que les droits dont elle dispose*⁴⁶ ». Pour sa part, en tant qu'établissement universitaire et organisme public, l'Université McGill aurait l'obligation de « *passer par la SQI si elle désire vendre des immeubles*⁴⁷. »

1.4.1 Les reconnaissances patrimoniales

Plusieurs reconnaissances patrimoniales concourent à protéger le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria.

Le site patrimonial du Mont-Royal, auquel appartient le Royal Victoria, est à la fois « cité » par la Ville de Montréal et « déclaré » par le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCCQ). La Ville et le ministère collaborent donc pour s'assurer que toute intervention effectuée sur le site du Royal Victoria respecte les principes de protection et de mise en valeur énoncés par chacun⁴⁸. Toute demande de permis visant une intervention visible sur le site, telles la construction ou la démolition d'un immeuble, doit être approuvée par le ministre responsable d'après les orientations du Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal (2018).

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (2004) qualifie le mont Royal de secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel⁴⁹. Il désigne le mont Royal comme écoterritoire afin d'en conserver les milieux naturels⁵⁰ et identifie des vues d'intérêt depuis et vers la montagne⁵¹. La protection des vues, paysages et milieux naturels du mont Royal est aussi encadrée au niveau municipal par le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal⁵² (PPMVMR, 2009).

Le Plan d'urbanisme inclut le site du Royal Victoria et les parties adjacentes du campus McGill au sein d'une grande propriété à caractère institutionnel⁵³, c'est-à-dire une propriété qui, tout en

⁴⁵ Réponse de l'Université McGill aux questions de la commission, doc. 6.13.1, p. 2

⁴⁶ Réponses aux questions de la commission – 20 octobre 2021, doc. 6.5.1, p. 2; Loi sur les infrastructures publiques, article 27, extrait de www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/i-8.3

⁴⁷ Réponses aux questions de la commission – 20 octobre 2021, doc. 6.5.1, p. 2

⁴⁸ Réponses aux questions citoyennes reçues d'avance – 20 octobre 2021, doc. 6.4.1, no. 3.3

⁴⁹ Étude de potentiel archéologique – Site de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 3.1.8, p. 2

⁵⁰ Écoterritoires de Montréal, voir

ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/conseil_patrimoine_mtl_fr/media/documents/ecoterritoire2fr.pdf

⁵¹ Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, Partie III – Document complémentaire, Annexes C et D. Extrait de ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/210614_PARTIE3_ANNEXES.PDF

⁵² Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR) – 2009, doc. 5.1, p. 10-26

⁵³ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 30

étant un témoin important de l'histoire du développement urbain, se démarque par le caractère monumental de son langage architectural et de ses espaces extérieurs⁵⁴.

À même le site du Royal Victoria, le pavillon Hersey bénéficie d'une désignation à titre de lieu historique national du Canada (1997). Celle-ci commémore Mabel Hersey (1872-1943) qui y a œuvré comme surintendante des infirmières durant trois décennies, contribuant ainsi à professionnaliser les soins infirmiers au Canada⁵⁵. À noter que la désignation fédérale constitue une mesure de valorisation, mais non de protection de l'élément patrimonial visé⁵⁶.

1.4.2 Une démarche de planification concertée

Afin de concilier le développement des grands ensembles institutionnels avec la protection de leur patrimoine et celle du site patrimonial du Mont-Royal, le PPMVMR et le Plan d'urbanisme exigent la réalisation d'un exercice de planification concertée. Les parties prenantes impliquées doivent ainsi convenir des densités et des hauteurs permises sur un site donné, qui seront confirmées par voie réglementaire⁵⁷.

La démarche est entamée en 2019 par la formation d'un comité conjoint comprenant les principaux partenaires institutionnels impliqués directement dans la mise en œuvre du projet⁵⁸, à savoir la SQI, l'Université McGill, le MCCQ et la Ville de Montréal⁵⁹. Le comité supervise l'élaboration des documents produits par chacune des parties prenantes aux différentes étapes de la planification, en particulier le Plan directeur d'aménagement produit par la SQI, le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill, l'encadrement réglementaire défini par la Ville, ainsi qu'une entente de développement à convenir ultérieurement entre les parties⁶⁰.

1.4.3 La SQI – Une démarche participative

La préparation du Plan directeur par la SQI s'est également appuyée sur une démarche participative « *complémentaire au processus de consultation publique mené par l'OCPM*⁶¹. »

⁵⁴ Définition de grande propriété à caractère institutionnel, extrait de westmount.org/wp-content/uploads/2016/06/2016-06-10-Guideline-9-FRA-Rev-May-2-2016.pdf

⁵⁵ L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates, doc. 3.1.2, p. 14; Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 4.5, p. 8

⁵⁶ Ministère de la Culture et des Communications, La désignation par le gouvernement, www.mcc.gouv.qc.ca/index-i=5084.html#:~:text=La%20d%C3%A9signation%20est%20un%20statut,sur%20recommandation%20de%20la%20ministre

⁵⁷ Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal – 2009, doc. 5.1, p. 35; Notion de capacité limite de la montagne – 2009, doc. 5.1.1, p. 7

⁵⁸ Démarche participative pour l'élaboration d'un plan directeur, Recommandations – octobre 2019, doc. 3.1.7.2, p. 7

⁵⁹ Transcription de la séance d'information virtuelle du 8 septembre 2021, doc. 6.1.1, L. 253-263

⁶⁰ Synthèse de l'encadrement réglementaire – Requalification du site de l'Hôpital Royal Victoria – Août 2021, doc. 4.1, p. 5

⁶¹ Démarche participative pour l'élaboration d'un plan directeur, Bilan – septembre 2021, doc. 3.1.7.3, p. 3

En mai et juin 2019, la SQI a tenu des rencontres individuelles avec quinze parties prenantes représentant une diversité d'intérêts⁶², afin de « *mieux comprendre les perceptions et les attentes face au projet de requalification et à la démarche participative*⁶³. » La SQI a ensuite nommé un comité composé de quatre experts indépendants⁶⁴ « *renommés pour leur expertise et leur connaissance intime des enjeux liés au projet de requalification*⁶⁵. » La réflexion du comité portait sur quatre thèmes :

- les besoins et aspirations de la communauté;
- l'intégration du site dans son environnement naturel et urbain;
- la mise en valeur des qualités patrimoniales, paysagères, écologiques et identitaires du lieu;
- la qualité et la durabilité des actifs et des usages⁶⁶.

Le 22 novembre 2019, un forum intitulé Avenir Royal-Victoria a réuni une centaine de représentants d'institutions et d'organismes issus des milieux culturel, universitaire, patrimonial, économique, immobilier, communautaire et environnemental. Trois ateliers de discussion ont permis d'explorer différentes options de réaménagement du site⁶⁷.

Des participants à la démarche ont déploré une absence de débat sur le choix du gouvernement de céder une portion du site à l'Université McGill et de confier la requalification à la SQI. En réponse à ces préoccupations, la SQI a organisé entre l'été 2020 et l'hiver 2021 des groupes de discussion thématiques d'une quinzaine de personnes chacun, sur les besoins et opportunités dans les secteurs de l'enseignement et de la recherche, des services communautaires et du démarrage d'entreprise. Des attentes ayant aussi été exprimées concernant la pérennité des valeurs et le régime de propriété du site à long terme, la SQI a créé au printemps 2021 un groupe de travail sur la gouvernance⁶⁸, responsable de formuler des recommandations. Les travaux de ce comité sont en cours⁶⁹.

1.4.4 L'Université McGill – La participation des communautés autochtones

L'Université McGill a souligné son engagement à intégrer la représentation physique et la présence des Autochtones dans ses nouveaux aménagements, ainsi qu'à promouvoir la réconciliation avec les peuples autochtones par le biais de pratiques collaboratives et

⁶² Annmarie Adams, Alouettes de Montréal, Amis de la montagne, Arrondissement de Ville-Marie, Centre universitaire de santé McGill, Comité des citoyennes et des citoyens de Milton Parc, Conseil régional de l'environnement de Montréal, Michel de la Chenelière et MU Montréal, Héritage Montréal, Institut de développement urbain du Québec, Phyllis Lambert, Montréal International, Table de quartier Peter-McGill, Tourisme Montréal, Université McGill

⁶³ Démarche participative pour l'élaboration d'un plan directeur, Recommandations – octobre 2019, doc. 3.1.7.2, p. 5

⁶⁴ Ces experts sont Annmarie Adams, Dinu Bumbaru, Marie Lessard et Sylvie Guilbault

⁶⁵ Démarche participative pour l'élaboration d'un plan directeur, Bilan – septembre 2021, doc. 3.1.7.3, p. 3

⁶⁶ *Ibid.*, p. 4

⁶⁷ Forum Avenir Royal-Victoria – 28 janvier 2020, doc. 3.1.7.1, p. 4

⁶⁸ Ce groupe de travail est composé de l'arrondissement de Ville-Marie, du ministère de la Culture et des Communications du Québec, des Amis de la montagne, d'Héritage Montréal, de l'Université McGill et de la SQI

⁶⁹ Démarche participative pour l'élaboration d'un plan directeur, Bilan – septembre 2021, doc. 3.1.7.3, p. 4-5

participatives⁷⁰. Dans le cas du projet Le Nouveau Vic, des activités réunissant « *plus de 50 membres de communautés autochtones, de McGill et de l'extérieur*⁷¹ » ont été tenues au cours des années 2019 et 2021. Ces rencontres comprenaient en particulier deux réunions de groupes d'usagers autochtones (2019) et trois ateliers de cocréation sur l'aménagement des toits, des espaces intérieurs et des entrées du site (2021). L'Université cite en outre divers échanges, tels que des rencontres préparatoires, réunions bilatérales, séances d'information et tables rondes.

1.5 Le projet de réhabilitation du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria

Les sections 1.5 à 1.8 décrivent le projet de réhabilitation du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, à travers ses diverses composantes règlementaires et de planification.

Objet du mandat de cette consultation, l'encadrement règlementaire du projet de réhabilitation de l'ancien Hôpital Royal Victoria est constitué de modifications au Plan d'urbanisme et d'un règlement spécifique en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville. L'adoption de ces modifications est nécessaire à la mise en œuvre du projet.

En plus du cadre règlementaire, certains éléments guideront la mise en œuvre du projet d'ensemble. Ce sont le Plan directeur d'aménagement produit par la SQI, l'Énoncé conceptuel du pavillon Nouveau Vic de l'Université McGill, et l'entente de développement du site.

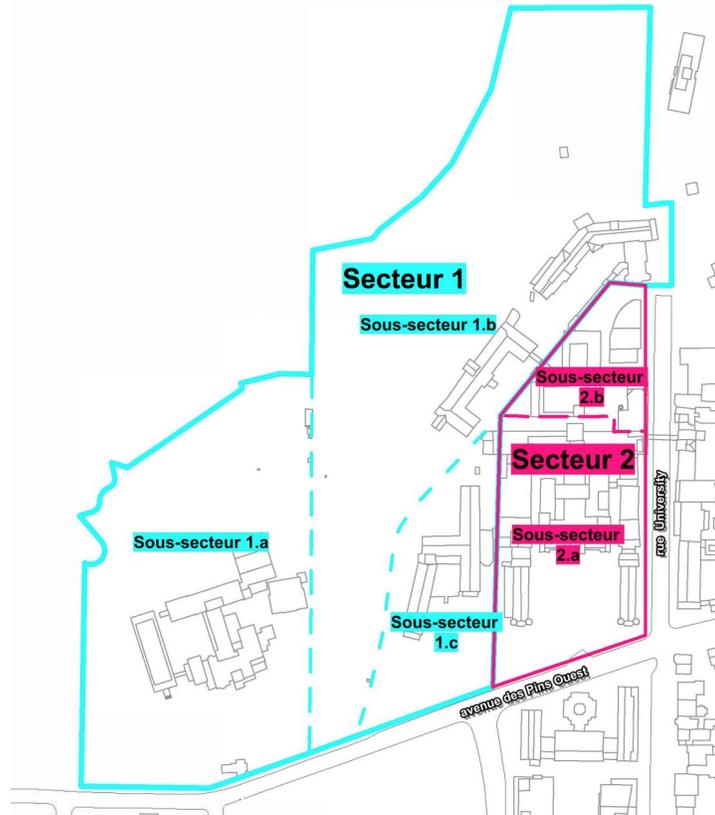
1.5.1 Les modifications requises au Plan d'urbanisme

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal est le document de référence en matière d'aménagement du territoire municipal. Des modifications générales y sont prévues concernant le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria. Celles-ci permettront d'adopter le règlement en vertu de l'article 89.

⁷⁰ Le Nouveau Vic, Énoncé conceptuel, doc. 3.2.1, p. 100 et 139

⁷¹ Lettre de l'Université McGill à la commission – 9 novembre 2021, doc. 7.5, p. 2

Figure 2 – Territoire d'application



Source : Ville de Montréal, 2021, doc. 1.3.1.1, Annexe A

La portion du site gérée par la SQI comprend le secteur 1 (sous-secteurs a, b, c) et le sous-secteur 2.b. Le sous-secteur 2.a constitue « l'implantation pressentie⁷² » du projet de l'Université McGill.

Au Plan d'urbanisme seraient apportées les modifications suivantes⁷³ :

- L'affectation du sol, c'est-à-dire sa vocation générale, passerait de *Grand équipement institutionnel* à *Secteur d'activités diversifiées* pour la portion du site gérée par la SQI. La portion du site cédée à McGill conserverait l'affectation *Grand équipement institutionnel*;
- Les hauteurs maximales du cadre bâti seraient fixées au point le plus haut atteint par les bâtiments à conserver;
- Le taux d'implantation, exprimant le pourcentage maximum de la superficie d'un terrain qui peut être occupé par des constructions, serait établi à 15 % pour l'ensemble du secteur 1, et à 60 % pour l'ensemble du secteur 2;
- L'appellation « propriété institutionnelle visée », qui affecte présentement le site et implique des dispositions en matière de hauteurs et de taux d'implantation⁷⁴, serait retirée;

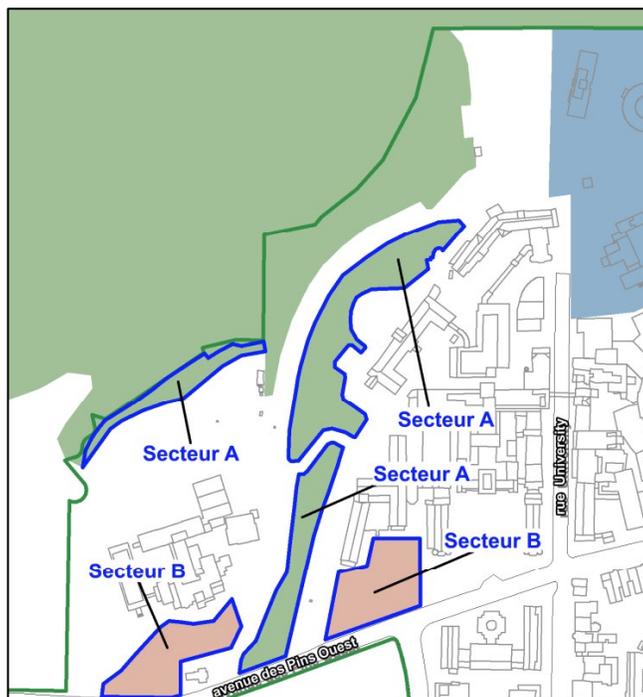
⁷² Société québécoise des infrastructures, Présentation de la vision et vocation du site d'aménagement – Vidéo, doc. 3.1.1.13

⁷³ Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, doc. 1.3.2.1, Annexes A à E

⁷⁴ Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, Partie III – Document complémentaire, p. 29-30 et 33. Extrait de ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/191217_PARTIE3_2.PDF

- De nouveaux milieux naturels à conserver et à mettre en valeur seraient créés, tels qu'identifiés par la lettre A à la Figure 3. La lettre B désigne des espaces verts de type parvis où toute construction serait interdite⁷⁵.

Figure 3 – Les milieux naturels et espaces verts protégés



Source : Ville de Montréal, 2021, doc. 1.3.2.1, Annexe E

1.5.2 Le projet de règlement en vertu de l'article 89 et le Plan directeur d'aménagement

Le règlement en vertu de l'article 89 vise à encadrer le réaménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria à l'aide de normes, d'objectifs et de critères. Il doit ainsi assurer la cohérence des interventions annoncées dans le Plan directeur⁷⁶.

Le Plan directeur d'aménagement de la SQI est un document d'aménagement et de planification énonçant une vision d'avenir pour le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, et détaillant sa transformation. Il contient des orientations notamment en matière d'usages, de cadre bâti, d'espaces extérieurs, d'environnement, de mobilité et d'accessibilité. Tout projet à réaliser sur le site, y compris le Nouveau Vic de l'Université McGill, doit suivre ces orientations.

⁷⁵ Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, Partie III – Document complémentaire, p. 31. Extrait de ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/191217_PARTIE3_2.PDF

⁷⁶ Synthèse de l'encadrement réglementaire – Requalification du site de l'Hôpital Royal Victoria – Août 2021, doc. 4.1, p. 7

LA VISION ET LES PRINCIPES DE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE

La vision d'aménagement proposée dans le Plan directeur est celle d'une revitalisation qui, dans le respect des meilleures pratiques en aménagement et de la capacité limite de la montagne⁷⁷, « *s'inspire des valeurs qui ont animé l'hôpital Royal Victoria dès sa fondation*⁷⁸ ». La SQI compte ainsi « *faire progresser et rayonner le savoir pour le bien-être de tous les citoyens [...] dans un lieu accueillant, inspirant, ouvert à la population, respectueux de son patrimoine et de l'environnement naturel*⁷⁹ ». Au terme de son réaménagement, le site serait également un « *lieu de vie cohérent, perméable et connecté*⁸⁰. »

La SQI énonce quatre grandes orientations qui guideront ses actions au cours de cette requalification :

- Concevoir un projet de requalification mettant en valeur les qualités patrimoniales exceptionnelles du site, où de nouveaux usages assureront sa revitalisation durable dans le temps;
- Favoriser l'appropriation et l'ouverture des espaces extérieurs au grand public pour en faire un lieu de destination qui permet la pratique de diverses activités telles que la contemplation, la détente, le jeu et la déambulation, ainsi qu'un lieu de transition vers la montagne et une porte d'accès au parc du Mont-Royal;
- Créer un lieu accessible, connecté, perméable et où les déplacements sont sécuritaires et conviviaux pour tous;
- Prévoir des réseaux d'infrastructures modernes, durables et flexibles⁸¹.

LES USAGES

Le Plan directeur ambitionne de créer une « *valeur d'usage* » pour le site, en puisant dans les vocations traditionnelles de l'ancien hôpital que sont l'éducation, l'innovation et les services à la population⁸². Ces vocations pourront évoluer afin de « *garantir la vitalité du site à long terme*⁸³. »

En tant que bras immobilier du gouvernement du Québec, la SQI « *privilégie l'implantation de projets gouvernementaux sur le site*⁸⁴. » Le projet du Nouveau Vic (secteur 2.a) de l'Université McGill serait ainsi « *tout indiqué [car il] s'inscrit dans la continuité d'une vocation de service à la*

⁷⁷ La notion de capacité limite de la montagne exprime un équilibre à préserver sur le plan de la densité de construction et, plus généralement, de l'intensité d'utilisation des propriétés présentes sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Dans le cas du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, c'est le règlement lui-même, fruit d'une planification concertée, qui en traduira la mesure. Voir Notion de capacité limite de la montagne – 2009, doc. 5.1.1, fiches 2 et 8

⁷⁸ Société québécoise des infrastructures, Document synthèse du Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1.1, p. 9

⁷⁹ *Ibid.*, p. 9

⁸⁰ *Ibid.*, p. 10

⁸¹ *Ibid.*, p. 84-88

⁸² Société québécoise des infrastructures, Présentation de la vision et vocation du site d'aménagement – Vidéo, doc. 3.1.13

⁸³ Transcription de la séance d'information virtuelle du 8 septembre 2021, doc. 6.1.1, L. 587-588

⁸⁴ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 81

*communauté*⁸⁵. » Compris dans l'usage institutionnel et décrit comme un pôle de recherche, d'enseignement et d'apprentissage de pointe axé sur les systèmes de développement durable et les politiques publiques⁸⁶, le Nouveau Vic est le seul occupant du site formellement identifié à ce jour.

Le reste du site (secteur 1 et sous-secteur 2.b) accueillerait « *un large spectre d'usages, en se basant sur la plupart des usages autorisés au centre-ville*⁸⁷ ». Cela comprend :

- Des usages commerciaux ou industriels de type épicerie, accessoires divers, bureau, clinique médicale, pharmacie, vêtements, bijouterie, réparation d'appareils électroniques, industries liées aux médias et aux télécommunications, etc.;
- Des usages équipements collectifs et institutionnels de type institution gouvernementale, activité communautaire ou socioculturelle, centre de recherche, centre d'hébergement et de soins de longue durée, établissement d'enseignement préscolaire, primaire ou secondaire, jardin communautaire, parc, musée, etc.⁸⁸.

Les usages hôtel et résidentiel seraient toutefois interdits, à l'exception des logements étudiants et des maisons de chambres, classés sous l'usage complémentaire « maison de chambres ». D'après la Ville de Montréal et la SQI, des emplois et des activités variés, ainsi qu'un type d'habitation collective de courte ou moyenne durée, seraient bénéfiques pour la fréquentation du site, la socialisation et les besoins de la communauté. En outre, ils éviteraient le sentiment de privatisation pouvant résulter d'un mode d'habitation de longue durée ou d'un usage « *très ciblé*⁸⁹ ». Un usage est autorisé à tous les étages sans limites d'espace, hormis l'usage maison de chambres, interdit au niveau de l'entrée d'un bâtiment⁹⁰.

Afin d'assurer la cohérence des activités sur le site, le choix des usages définitifs tiendra compte de leur aptitude à « *ouvrir les usages prescrits à d'autres activités pouvant s'inscrire en synergie avec celles du nouveau pavillon de McGill, tout en tirant profit de la proximité avec le centre des affaires et les milieux naturels du parc du Mont-Royal*⁹¹. »

⁸⁵ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 81

⁸⁶ Transcription de la séance d'information virtuelle du 8 septembre 2021, doc. 6.1.1, L. 636-638

⁸⁷ Synthèse de l'encadrement réglementaire – Requalification du site de l'Hôpital Royal Victoria – Août 2021, doc. 4.1, p. 8

⁸⁸ Règlement article 89, doc. 1.3.1, p. 2-4

⁸⁹ Synthèse de l'encadrement réglementaire – Requalification du site de l'Hôpital Royal Victoria – Août 2021, doc. 4.1, p. 8

⁹⁰ Règlement article 89, doc. 1.3.1, p. 5

⁹¹ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 81

LE CADRE BÂTI ET LE PATRIMOINE

La conservation des éléments patrimoniaux

S'appuyant sur les énoncés d'intérêt patrimonial de l'Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial⁹², le projet de réaménagement mise sur la conservation et la réhabilitation⁹³ du site⁹⁴, à savoir :

- Secteur 1.a : la villa Ravenscrag (P), l'écurie (V), la maison du gardien (G) et le pavillon Ludmer (U);
- Secteur 1.b : les pavillons Ross (R) et des Femmes (F);
- Secteur 1.c : le pavillon Hersey (H);
- Secteur 2.a : les pavillons d'origine (A, L, E);
- Secteur 2.b : la Chaufferie (X).

Les murs d'enceinte de l'ancienne villa Ravenscrag, une partie des clôtures et piliers longeant l'avenue des Pins et la passerelle située au-dessus de la rue University seraient aussi conservés⁹⁵.

La SQI s'engage à entretenir les édifices « *d'ici à ce qu'ils trouvent de nouveaux occupants*⁹⁶. » Elle entamera « *prochainement*⁹⁷ » la réalisation d'un Plan de conservation, de concert avec le ministère de la Culture et des Communications et la Ville de Montréal. Alors que, pour des raisons légales, le règlement n'affecte que l'enveloppe extérieure des bâtiments, le Plan de conservation formulera des orientations pour la réhabilitation de « *toutes les composantes patrimoniales du site*⁹⁸ », incluant l'intérieur des bâtiments et le patrimoine immatériel⁹⁹.

Le règlement prévoit cependant que les travaux de réhabilitation devront débuter dans les 36 mois suivant son adoption, à défaut de quoi les autorisations prévues, relatives aux démolitions par exemple, deviendraient nulles et sans effet¹⁰⁰.

Les démolitions autorisées et les nouvelles insertions

Divers bâtiments ou adjonctions majoritairement construits au cours des décennies postérieures à la Seconde Guerre mondiale présenteraient « *un moindre intérêt patrimonial et une moins*

⁹² Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Institut Allan Memorial, doc. 4.4; Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 4.5

⁹³ On entend par réhabilitation le fait d'« *assurer la pérennité d'un immeuble en l'adaptant, le cas échéant, à une nouvelle utilisation, au moyen de réparations, de modifications ou d'ajouts compatibles avec ses valeurs patrimoniales.* » Synthèse de l'encadrement réglementaire – Requalification du site de l'Hôpital Royal Victoria – Août 2021, doc. 4.1, p. 8

⁹⁴ Synthèse de l'encadrement réglementaire – Requalification du site de l'Hôpital Royal Victoria – Août 2021, doc. 4.1, p. 9

⁹⁵ Règlement article 89, doc. 1.3.1, p. 5-6; Règlement article 89, doc. 1.3.1.1, annexes B et D

⁹⁶ Société québécoise des infrastructures, Document synthèse du Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1.1, p. 9

⁹⁷ Transcription de la séance de questions et réponses du 23 septembre 2021, doc. 6.2.1, L. 368

⁹⁸ *Ibid.*, L. 368-377

⁹⁹ Suivi des recommandations du Comité mixte, doc. 1.4.1.3, p. 2

¹⁰⁰ Règlement article 89, doc. 1.3.1.1, p. 5

*bonne insertion dans le site*¹⁰¹. » Ils pourraient donc être démolis pour céder la place à de nouveaux projets. Classés par secteurs, les principaux éléments à démolir sont :

- Secteur 1.a : les annexes à la villa Ravenscrag (P1) et la piscine Morgan;
- Secteur 2.a : les pavillons Médical (M) et Chirurgical (S), l'annexe électrique (T), des extensions aux pavillons d'origine A et L, dont celle derrière le A, datent de la fin des années 1890¹⁰², ainsi que des stationnements extérieurs et souterrains (PS) situés à l'avant du pavillon A;
- Secteur 2.b : la Buanderie (B) et le pavillon du Centenaire (C).

Comme pour les projets de réhabilitation, tout projet de démolition, de transformation ou de construction serait soumis à des normes et à des critères en vertu du règlement. D'après les normes proposées, un projet de construction impliquant la démolition d'un bâtiment existant devrait obligatoirement :

- inclure une stratégie de déconstruction, de revalorisation ou de réutilisation des matériaux;
- être situé dans l'une des zones potentielles de requalification (voir Figure 4);
- se conformer au taux d'implantation maximal de son secteur, fixé à 13 % dans le secteur 1 (par rapport à 11,7 % actuellement¹⁰³) et à 60 % dans le secteur 2;
- respecter la hauteur maximale propre à son sous-secteur, établie en fonction des bâtiments à conserver;
- démontrer sa contribution à la mise en valeur du patrimoine bâti, paysager, naturel et archéologique¹⁰⁴.

En outre, d'après les objectifs et critères énoncés au règlement, un tel projet devrait tendre à :

- adopter une expression architecturale propre tout en valorisant les bâtiments à conserver;
- renforcer le mode pavillonnaire du cadre bâti, afin de faciliter les déplacements actifs vers et à travers le site;
- s'inscrire harmonieusement dans la topographie du site, mettre en valeur les vues d'intérêts identifiées et en créer de nouvelles;
- réutiliser les matériaux issus de la déconstruction, tels que la pierre, le bois et l'acier;
- favoriser l'économie d'énergie, la gestion de l'eau et la réduction des îlots de chaleur, notamment en intégrant une toiture végétalisée¹⁰⁵.

¹⁰¹ Transcription de la séance d'information virtuelle du 8 septembre 2021, doc. 6.1.1, L. 321-322

¹⁰² Transcription de la séance de questions et réponses du 23 septembre 2021, doc. 6.2.1, L. 1870

¹⁰³ Suivi des recommandations du Comité mixte, doc. 1.4.1.3, p. 2

¹⁰⁴ Règlement article 89, doc. 1.3.1, p. 6-7; Règlement article 89, doc. 1.3.1.1, annexes E et F

¹⁰⁵ Règlement article 89, doc. 1.3.1, p. 11

LE PAYSAGE, LES ESPACES EXTÉRIEURS ET L'ENVIRONNEMENT

Les objectifs du règlement au regard du paysage, de l'aménagement des espaces extérieurs et de l'environnement, visent à renforcer et mettre en valeur les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du site, son caractère « *accessible, ouvert et accueillant*¹⁰⁶ », ses traces archéologiques et ses vues d'intérêt. Les vues d'intérêt et les zones de potentiel archéologique identifiées en annexe du règlement doivent tendre à être respectées, afin d'être renforcées ou mises en valeur¹⁰⁷.

Le paysage

Le Plan directeur mise sur le verdissement d'une « *large partie*¹⁰⁸ » du site pour créer une transition naturelle entre la ville et la montagne. En matière de paysage, cette approche se veut cohérente avec celle développée par Frederick Law Olmsted, basée sur un objectif global d'aménagement, les caractéristiques uniques du site, un choix de végétaux adaptés au relief et aux conditions climatiques, et une composition paysagère guidant les déplacements.

Les aménagements paysagers valoriseraient « *l'ensemble des vues d'intérêt identifiées*¹⁰⁹ » au règlement, depuis et vers la montagne, de même qu'à l'intérieur du site. La réhabilitation des parcours pittoresques patrimoniaux servirait aussi cet objectif.

Les espaces extérieurs

Différents types d'espaces extérieurs sont prévus à travers le site. Tout d'abord, les milieux naturels boisés seraient consolidés pour former une coulée verte reliant le parc du Mont-Royal, depuis l'arrière du pavillon des Femmes, à l'avenue des Pins. Des parcs et jardins seraient réalisés derrière l'Institut Allan Memorial et près des pavillons Ross et des Femmes. Des parvis champêtres conçus pour faciliter les déplacements seraient aménagés à l'avant des pavillons d'origine A et L, du pavillon Hersey, et au pied de l'ancienne villa Ravenscrag. Enfin, une série d'espaces publics sont destinés à l'appropriation par les usagers. Ils incluent la réhabilitation du jardin de thé derrière le pavillon Ross, l'aménagement d'un belvédère à l'avant de ce pavillon, l'aménagement d'une place publique à l'extrémité de la rue University en remplacement de l'ancienne buanderie, ainsi que des placettes jouxtant le pavillon des Femmes, l'écurie et la maison du gardien¹¹⁰.

À l'exception des voies publiques, où le mobilier urbain adopterait une facture plus « *contemporaine et minimaliste*¹¹¹ », les bancs et luminaires du site seraient similaires à ceux

¹⁰⁶ Règlement article 89, doc. 1.3.1, p. 12

¹⁰⁷ Règlement article 89, doc. 1.3.1.1, annexes I et J

¹⁰⁸ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 83

¹⁰⁹ *Idem*

¹¹⁰ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 94-95

¹¹¹ *Ibid.*, p. 102

présents dans le parc du Mont-Royal de manière à « *renforcer le site patrimonial*¹¹² ». Les luminaires seraient de faible hauteur pour générer un éclairage discret.

Rappelant l'occupation autochtone millénaire du site, le Plan directeur souligne qu'il « *existe de fortes possibilités que des vestiges archéologiques demeurent*¹¹³ », ce qui implique un « *potentiel de commémoration de la diversité culturelle autochtone*¹¹⁴. » Certains replats¹¹⁵ pourraient receler les traces d'occupations précoloniale ou européenne. Ce sont l'arrière de l'Institut Allan Memorial et la piscine Morgan, l'arrière de la maison du gardien, le parvis du pavillon Hersey, l'ancien jardin de thé derrière le pavillon Ross et les zones boisées derrière le pavillon des Femmes¹¹⁶.

L'environnement

En tant que mandataire du gouvernement en matière immobilière, la SQI s'engage à respecter les normes environnementales de la Politique énergétique 2030 et du Plan pour une économie verte 2030, qui visent la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de 37,5 % sous leur niveau de 1990. La SQI travaille également à l'obtention d'une certification LEED NC (Nouvelle Construction) pour le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria¹¹⁷, conformément à son Plan de développement durable 2016-2020.

Appliquées au cadre bâti du site, ces différentes normes auraient pour effet d'optimiser la performance énergétique des bâtiments, par l'utilisation de matériaux durables et d'énergies renouvelables¹¹⁸.

Les mesures du Plan directeur applicables aux espaces extérieurs consistent à préserver la végétation existante de qualité, à réduire les surfaces minéralisées au profit du verdissement, à retirer les espèces invasives et à privilégier des essences indigènes variées et bénéfiques à la faune. Le Plan directeur réduirait de 82 % le nombre de cases de stationnement, destinant quelque 25 000 m² de ces surfaces « *à d'autres fins, notamment pour être verdis ou accueillir des aménagements paysagers [s'inscrivant] dans la continuité des aménagements du parc du Mont-Royal*¹¹⁹. » Les aires de stationnement restantes seraient perméabilisées pour « *limiter la création d'îlots de chaleur*¹²⁰ ».

Pour assurer la gestion de l'eau, le concept d'aménagement comporte deux bassins de rétention, l'un à l'emplacement de l'ancienne piscine Morgan¹²¹, l'autre à l'extrémité nord-est du site. Un

¹¹² Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 116

¹¹³ *Ibid.*, p. 12

¹¹⁴ *Ibid.*, p. 12

¹¹⁵ Étude de potentiel archéologique – Site de l'Hôpital Royal Victoria, doc. 3.1.8, p. 69 et 71

¹¹⁶ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 176

¹¹⁷ *Ibid.*, p. 157-158

¹¹⁸ *Ibid.*, p. 157

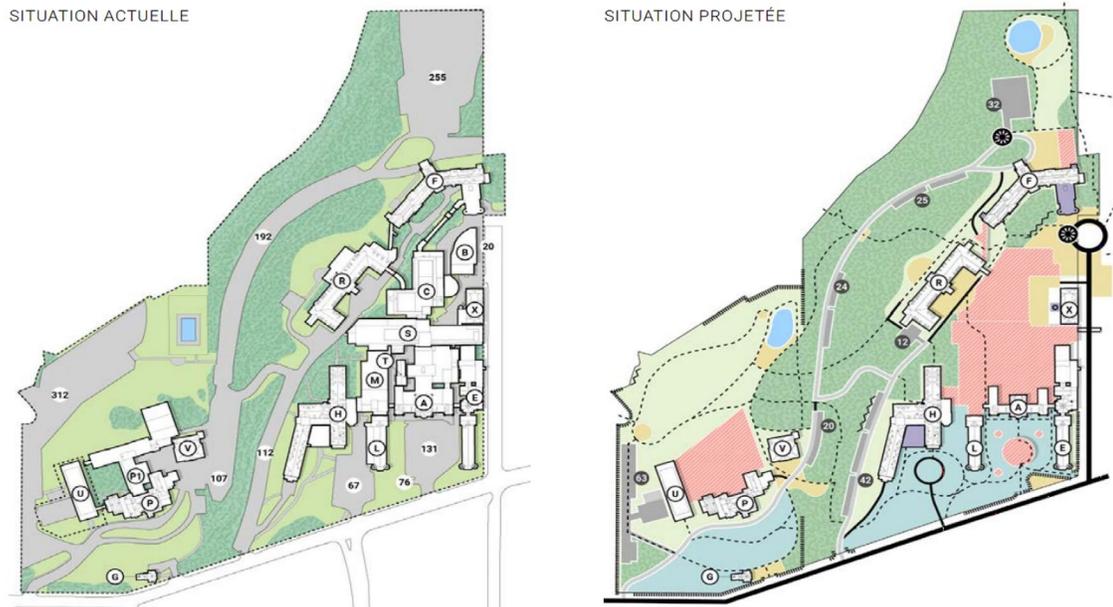
¹¹⁹ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 104

¹²⁰ *Idem*

¹²¹ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 113

réseau de captation sous forme de caniveaux longeant les chemins et sentiers dirigerait les eaux vers les bassins de rétention et les aires perméables¹²².

Figure 4 – Le réaménagement du site, situations actuelle et projetée



Source : Société québécoise des infrastructures, 2021

- ZONE POTENTIELLE DE REQUALIFICATION
- ZONE POTENTIELLE DE RÉHABILITATION
- ESPACE AMÉNAGÉ / PLACETTE
- PARVIS
- ESPACE VERT / JARDIN
- MILIEU BOISÉ
- OUVRAGE DE RÉTENTION
- MUR D'ENCEINTE
- AIRE DE STATIONNEMENT
- CHEMIN PRIVÉ (VOIE PARTAGÉE)
- SENTIER PIÉTON
- SERVICE ET PIÉTON
- VOIE PUBLIQUE
- NOMBRE MAXIMAL DE CASES DE STATIONNEMENT PAR AIRE DE STATIONNEMENT

LA MOBILITÉ ET L'ACCESSIBILITÉ

En vertu du règlement, le traitement des circulations doit répondre aux objectifs de consolider le réseau de mobilités actives, tant à l'intérieur du site que vers le parc du Mont-Royal, de rendre ces divers liens pratiques, sécuritaires et conviviaux, et de privilégier le piéton en atténuant la

¹²² Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 109 et 160

présence des véhicules motorisés sur le site. Les chemins de mobilité active, les stationnements et voies d'accès véhiculaires, ainsi que les entrées du site et des bâtiments font l'objet de plans intégrés au règlement, que le Plan directeur devra respecter au mieux lors de sa mise en œuvre¹²³.

Les cheminements et les accès

Le réaménagement des espaces verts du site présente une « *nette augmentation de la quantité de chemins pour piétons, permettant de diversifier les itinéraires*¹²⁴. » Différents accès piétonniers les desservent. Le long de l'avenue des Pins, on retrouve ces accès devant la maison du gardien (G), face au parvis du pavillon A, et au pied du pavillon E, ce dernier accès permettant de gagner la partie souterraine du projet du Nouveau Vic. Depuis l'extrémité nord de la rue University, le piéton pourrait accéder à la partie basse du pavillon des Femmes comme aujourd'hui, mais aussi, à l'aide d'escaliers extérieurs, au promontoire du pavillon Ross et au parc du Mont-Royal. L'accès au parc depuis cet endroit fait l'objet d'une servitude de passage en faveur de la Ville¹²⁵.

Le concept d'aménagement annonce également des « *chemins partagés pour favoriser une cohabitation*¹²⁶ » entre piétons, cyclistes et automobilistes. On y accéderait par les entrées actuelles situées sur l'avenue des Pins, soit à l'est de la rue Peel, à mi-chemin entre la rue McTavish et l'avenue du Docteur-Penfield, et vis-à-vis de cette dernière.

Ces accès seraient bonifiés et sécurisés grâce au réaménagement des voies limitrophes et des intersections des Pins Ouest/University et des Pins Ouest/Docteur Penfield. La reconfiguration des voies, qui vise « *un partage équitable de la chaussée entre les différents modes de transport*¹²⁷ » inclurait l'élargissement des trottoirs, ainsi que l'implantation de saillies et de feux de circulation¹²⁸.

L'offre de stationnement

Sans être interconnectés, les chemins partagés mèneraient à sept espaces de stationnement – comparativement à neuf aujourd'hui – disposés à proximité des pavillons, et totalisant au minimum 218 places par rapport aux 1 272 actuelles. Tout en souhaitant inciter les usagers du site à utiliser les transports actifs et collectifs, le Plan directeur conserve un nombre « *suffisant*¹²⁹ » de cases pour les déplacements indispensables et les clientèles à mobilité réduite. Ce nombre serait évolutif et conditionnel à l'amélioration de la desserte en transport collectif.

¹²³ Règlement article 89, doc. 1.3.1.1, annexes H, K et L

¹²⁴ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 104

¹²⁵ *Ibid.*, p. 16

¹²⁶ *Ibid.*, p. 117

¹²⁷ *Ibid.*, p. 77

¹²⁸ *Ibid.*, p. 104

¹²⁹ *Ibid.*, p. 104

Le transport collectif

Les différents accès piétonniers au site ont pour but de favoriser le transport collectif. En ce sens, le Plan directeur prévoit le prolongement du réseau jusqu'à l'extrémité nord de la rue University, où l'aménagement d'un rond-point améliorerait la fluidité¹³⁰. La Ville de Montréal envisage d'étudier d'autres scénarios pour améliorer la desserte du site, comme une augmentation de la fréquence des autobus circulant sur les avenues des Pins Ouest et du Docteur-Penfield, et la création d'un lien direct avec la future station intermodale McGill (métro et REM)¹³¹.

L'accessibilité universelle

Malgré l'enjeu de mobilité lié à la topographie du site, et l'usage d'escaliers pour assurer certaines transitions, « *la majorité des voies piétonnes [projetées] respectent des pentes plutôt douces*¹³². » Plus spécifiquement, il est question de garantir des accès universels depuis l'avenue des Pins jusqu'aux pavillons A et H, « *tout en respectant, dans la mesure du possible, la topographie naturelle du site*¹³³. » L'arrivée du transport collectif au sommet de la rue University et l'intégration d'un ascenseur dans l'entrée secondaire du pavillon des Femmes sont d'autres possibilités offertes pour atteindre les parties plus élevées du site.

LE PROJET DU NOUVEAU VIC DE L'UNIVERSITÉ MCGILL

Le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill s'inscrit comme une composante du Plan directeur de la SQI et doit appliquer les normes, objectifs et critères énoncés au règlement. De même, certaines représentations graphiques fournies par l'université sont incorporées au règlement afin qu'elle tende à s'y conformer durant la mise œuvre du projet. Ces représentations sont le plan des toits, une coupe transversale montrant l'escalier extérieur qui y conduit, et les élévations de ses façades donnant sur l'avenue des Pins et la rue University¹³⁴.

La vision du Nouveau Vic

Le Nouveau Vic se veut un pôle de recherche, d'enseignement et d'apprentissage de pointe axé sur les systèmes de développement durable et les politiques publiques¹³⁵. Il propose une approche interdisciplinaire où la mise en commun des expertises favorisera « *l'adoption de politiques fondées sur des données [scientifiques] probantes*¹³⁶. » Les nouveaux aménagements visent, pour leur part, à « *recomposer le site d'une manière qui est favorable à l'appréciation originale et à l'expérience du site et de ses sensibilités paysagères*¹³⁷. »

¹³⁰ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 104

¹³¹ Réponses aux questions citoyennes reçues d'avance – 20 octobre 2021, doc. 6.4.1, n° 3.7

¹³² Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 104

¹³³ *Ibid.*, p. 127

¹³⁴ Règlement article 89, doc. 1.3.1.1, annexes M et N

¹³⁵ Transcription de la séance d'information virtuelle du 8 septembre 2021, doc. 6.1.1, L. 636-638

¹³⁶ Le Nouveau Vic, document synthèse, doc. 3.2.1.1, p. 11

¹³⁷ Le Nouveau Vic, Énoncé conceptuel, doc. 3.2.1, p. 40

Les démolitions et réhabilitations

Le projet implique la démolition des pavillons Médical (M) et Chirurgical (S), de l'annexe électrique (T), des extensions aux pavillons d'origine A et L, ainsi que des stationnements extérieurs et souterrains (PS) situés à l'avant du pavillon A.

La suppression des bâtiments et extensions modernistes situés derrière les pavillons d'origine est justifiée par l'implantation de laboratoires de recherche en développement durable, qui nécessitent une infrastructure mécanique et électrique importante. Dans le cas où ces éléments seraient préservés, l'université explique que « *pour satisfaire les besoins de ventilation, il faudrait soit démolir un étage sur trois, soit condamner un étage sur deux, ce qui provoquerait une perte de 30 % des superficies nettes et engendrerait des coûts importants*¹³⁸. » La structure du stationnement souterrain serait remplacée par un espace événementiel accessible au public et des salles de classe en souterrain.

Les concepteurs comptent profiter de ces transformations pour restaurer le caractère pavillonnaire du site, et pour exposer, principalement à l'intérieur du futur bâtiment, certaines façades anciennes que les extensions modernistes avaient dissimulées¹³⁹. Les pavillons d'origine subiraient ainsi « *d'importantes réhabilitations de leurs extérieurs*¹⁴⁰ » impliquant de nouvelles fenêtres et de nouvelles toitures de cuivre, mais aussi la réhabilitation d'éléments intérieurs tels que le vestibule d'entrée du bâtiment A et la cage d'ascenseur du bâtiment E.

Figure 5 – Le projet du Nouveau Vic



Source : Université McGill, 2021

¹³⁸ Réponses aux questions citoyennes reçues d'avance – 20 octobre 2021, doc. 6.4.1, n° 5.2

¹³⁹ Le Nouveau Vic, Énoncé conceptuel, doc. 3.2.1, p. 40 et 109

¹⁴⁰ *Ibid.*, p. 40

Les espaces extérieurs et l'environnement

En réduisant de 10 % ses superficies brutes et en maximisant la capacité des espaces souterrains, le Nouveau Vic réduirait de 15 mètres la hauteur globale de ses bâtiments par rapport au bâti actuel. Le futur bâtiment offrirait un toit-terrasse à paliers suivant la topographie de la montagne, et dont le niveau plus élevé serait relié au parvis du bâtiment Ross¹⁴¹. Accessible au public, cette toiture végétalisée permettrait d'« *apprécier les vues vers la montagne ou sur la ville*¹⁴². » Au niveau du sol, le parvis végétalisé faisant face au pavillon A « *revêtira de nouveau l'aspect du plan de Frederick Law Olmsted*¹⁴³. »

L'intégration de l'identité autochtone

L'Université McGill entrevoit deux interventions principales pour reconnaître l'histoire, la culture et les valeurs autochtones au sein du projet. L'institution entend d'abord exposer des œuvres d'art autochtones issues de sa collection, ou des artefacts autochtones trouvés sur le campus de McGill, et qui sont aujourd'hui détenus par le musée McCord¹⁴⁴. Ensuite, l'université estime que l'aménagement des terrasses sur les toits est « *une excellente occasion de reconnaître le lien des peuples autochtones avec la terre. Par exemple, par l'entremise des jardins de plantes médicinales ou de ressourcement*¹⁴⁵. »

L'environnement et la mobilité

Afin d'obtenir les certifications LEED Or et WELL Or¹⁴⁶, le projet du Nouveau Vic propose une construction neutre en carbone et à faible consommation énergétique, notamment grâce à l'installation de puits géothermiques et de toitures végétalisées¹⁴⁷. Concernant les bâtiments à démolir, la possibilité d'une démolition sélective visant à en récupérer des composantes – « *probablement le revêtement extérieur en pierre*¹⁴⁸ » – sera étudiée. L'université estime à 75 % la part des matériaux de démolition non contaminés qui pourront être recyclés¹⁴⁹. L'élimination du stationnement pour automobiles et l'implantation d'un stationnement pour vélos de 150 places au sous-sol du bâtiment E contribueraient également à l'objectif de durabilité du projet¹⁵⁰.

Sur le plan de la mobilité, l'implantation des toits-terrasse permettrait de « *relier les plateaux supérieur et inférieur du site*¹⁵¹ » par le biais d'un escalier public extérieur s'élevant entre les

¹⁴¹ Le Nouveau Vic, Énoncé conceptuel, doc. 3.2.1, p. 53 et 121

¹⁴² *Ibid.*, p. 53

¹⁴³ Le Nouveau Vic, document synthèse, doc. 3.2.1.1, p. 11

¹⁴⁴ Le Nouveau Vic, Énoncé conceptuel, doc. 3.2.1, p. 13

¹⁴⁵ Transcription de la séance d'information virtuelle du 8 septembre 2021, doc. 6.1.1, L. 762-764

¹⁴⁶ « *La norme WELL est un programme qui adopte une approche basée sur la santé dans l'environnement bâti face à la conception, aux comportements ainsi qu'aux opérations* » dans Le Nouveau Vic, document synthèse, doc. 3.2.1.1, p. 24

¹⁴⁷ Le Nouveau Vic, document synthèse, doc. 3.2.1.1, p. 24

¹⁴⁸ Le Nouveau Vic, Énoncé conceptuel, doc. 3.2.1, p. 40

¹⁴⁹ Réponses aux questions citoyennes reçues d'avance – 20 octobre 2021, doc. 6.4.1, n° 5.2

¹⁵⁰ Le Nouveau Vic, Énoncé conceptuel, doc. 3.2.1, p. 39

¹⁵¹ *Ibid.*, p. 130

bâtiments A et L, ou d'un ascenseur dans le bâtiment L pour les personnes à mobilité réduite. La promenade Fleuve-Montagne s'en trouverait ainsi prolongée¹⁵². Outre l'entrée de la cour d'honneur du pavillon A, le Nouveau Vic disposerait d'une nouvelle entrée principale à l'angle des Pins/University vers sa partie souterraine, ainsi que d'accès secondaires à même le parvis et sur la rue University.

1.6 La mise en œuvre du projet d'ensemble

Le Plan directeur d'aménagement prévoit que la requalification du site sera partagée en six phases, sur un horizon de 16 à 20 ans. Afin de réaliser les interventions « *de manière logique*¹⁵³ », les trois premières phases concernent la décontamination et l'autonomisation des bâtiments - raccordement aux réseaux d'égout et d'aqueduc, gaz, ventilation, chauffage - et la déconstruction de bâtiments pour le projet du Nouveau Vic.

Les travaux de construction et de réhabilitation pour le projet du Nouveau Vic débuteraient à la phase 4. Parallèlement, les pavillons H, F et R, gérés par la SQI, entreraient en processus de réhabilitation de leurs composantes, de démolitions localisées et de mise aux normes. Les travaux de préparation des immeubles débuteraient après identification des nouveaux occupants. Les travaux d'aménagement paysager commenceraient à la phase 5. À la phase 6 sont prévus les travaux relatifs au secteur Ravenscrag, l'aménagement de la place publique à l'extrémité de la rue University, le réaménagement de la rue University et de l'avenue des Pins par la Ville de Montréal, et la création des points d'accès au parc du Mont-Royal¹⁵⁴.

Comme pour le processus de planification concerté mené au préalable, la planification détaillée et la réalisation de plusieurs interventions sur le site et à proximité devront être « *ancré[es] dans le partenariat*¹⁵⁵. »

1.7 Le projet de loi n° 219

Alors que se déroulait la consultation publique, l'adoption du projet de loi n° 219 par le gouvernement du Québec a permis de lever une entrave juridique à la réhabilitation du site.

La donation du lot de terre où s'élèvent aujourd'hui l'essentiel de l'ancien Hôpital Royal Victoria - identifié par le n° 1816 à la Figure 6 - a été faite à la condition que les bâtiments qui y seraient érigés servent, exclusivement et à perpétuité, des fonctions hospitalières. La donation comprenait également une stipulation d'inaliénabilité, par laquelle la propriété ne pouvait être cédée ou vendue.

¹⁵² Le Nouveau Vic, document synthèse, doc. 3.2.1.1, p. 24

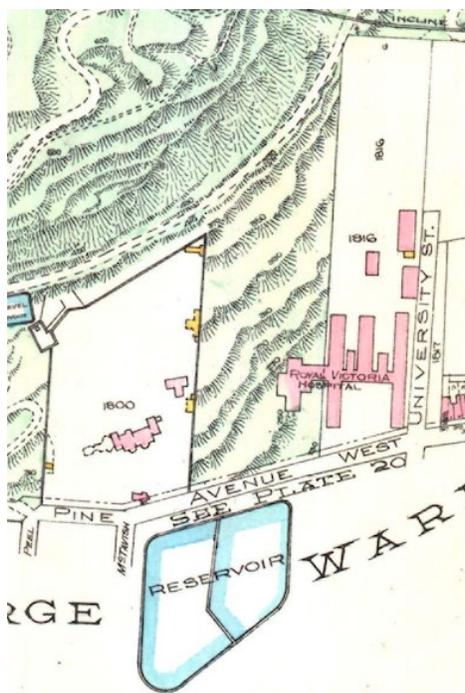
¹⁵³ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 82

¹⁵⁴ *Ibid.*, p. 149-153

¹⁵⁵ *Ibid.*, p. 82

Considérant que le transfert des activités de l'Hôpital Royal Victoria au site Glen a permis de satisfaire l'intérêt des donateurs « *autrement, voire de meilleure manière*¹⁵⁶ », le projet de loi d'intérêt privé n° 219 visait à autoriser de nouvelles fonctions sur le terrain concerné tout en habilitant son transfert, d'abord au CUSM, puis à la SQI¹⁵⁷. Le projet de loi a été adopté le 30 novembre 2021.

Figure 6 - Le terrain concerné par le projet de loi n° 219



Source : Ville de Montréal, 2013, doc. 4.5, p. 30

1.8 L'entente de développement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria

S'ajoutant au cadre réglementaire soumis à cette consultation, l'entente de développement est un outil mis en place par la Ville afin de prendre en charge les aspects non réglementaires du projet de réhabilitation du Royal Victoria, qui sont plutôt de nature contractuelle. Parmi ceux-ci figurent les aménagements aux abords du site, l'accès public aux espaces extérieurs et à certaines parties des bâtiments, l'intégration d'une piscine publique et la gouvernance pour le suivi du plan d'action. La gouvernance inclura une évaluation des options relatives aux modes de tenure et de gestion des propriétés.

¹⁵⁶ Projet de loi n° 219 – Loi concernant un immeuble situé sur la rue University à Montréal (site de l'Hôpital Royal Victoria), p. 5, www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2021PL219F.PDF

¹⁵⁷ Réponses aux questions de la commission – 20 octobre 2021, doc. 6.5.1, n° 5; Réponses de l'Université McGill aux questions de la commission – 5 décembre 2021, doc. 6.13.1, p. 2

Cet accord, qui consignera les obligations respectives de la Ville, de la SQI et de l'Université McGill, sera négocié ultérieurement par les parties¹⁵⁸.

1.9 Les avis des instances consultatives

Le Comité mixte, qui regroupe le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger, ainsi que le comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement de Ville-Marie, se sont prononcés chacun à deux reprises (2020-2021) sur le projet d'ensemble. Nous présentons ici un résumé de leurs observations.

1.9.1 L'avis du Comité mixte

Tout en soulignant la qualité des documents déposés par la SQI et l'Université McGill, le Comité mixte note que « *la version préliminaire [du Plan directeur] semble être conditionnée par les besoins et la proposition de l'Université*¹⁵⁹ ». Citant les propositions contrastées en matière d'aménagement paysager, il indique qu'une meilleure mise en cohérence des interventions exigerait que le plan directeur de la SQI guide « *l'ensemble de ces considérations qui seraient par la suite mises en application dans les projets particuliers, qu'ils soient ceux de l'Université McGill ou des autres partenaires de projet éventuels*¹⁶⁰. »

Le Comité est préoccupé par la disparition de la composante sociale du site, et demande de l'inclure au Plan directeur comme composante essentielle. Pour éviter une appropriation par des fonctions privées et commerciales, il estime que le site doit « *impérativement demeurer de propriété publique*¹⁶¹. »

Le Comité invite à subordonner les démolitions à la conservation du patrimoine. Quant aux nouvelles constructions, le Comité invite à justifier et à documenter l'impact de la nouvelle aile proposée au pavillon des Femmes quant aux vues d'intérêt, à la mise en valeur de ce bâtiment et à la « *lisibilité de l'accès au parc du Mont-Royal*¹⁶² » depuis la rue University.

Le Comité mixte se questionne sur la période de référence paysagère retenue. Sur le plan environnemental, un taux d'occupation du sol plus faible serait préférable, selon lui, à un taux « *maximal à l'horizontale, recouvert de toitures végétalisées*¹⁶³. »

La question de l'accessibilité du site exigerait de « *s'attaquer de front à la question de la pente afin d'offrir des options de mobilité innovantes qui permettront un accès durable à l'ensemble du*

¹⁵⁸ Avis du Comité mixte – 13 avril 2021, doc. 1.4.1.2, p. 4; Transcription de la séance d'information virtuelle du 8 septembre 2021, doc. 6.1.1, L. 390-395; Réponses aux questions citoyennes reçues d'avance – 20 octobre 2021, doc. 6.4.1, n° 3.1; Réponses de la Ville de Montréal aux questions de la commission – 10 novembre 2021, doc. 6.6.1, n° 1

¹⁵⁹ Avis préliminaire du Comité mixte – 12 juin 2020, doc. 1.4.1.1, p. 4

¹⁶⁰ *Ibid.*, p. 4

¹⁶¹ *Ibid.*, p. 5

¹⁶² Avis du Comité mixte – 13 avril 2021, doc. 1.4.1.2, p. 8

¹⁶³ Avis préliminaire du Comité mixte – 12 juin 2020, doc. 1.4.1.1, p. 7

*site pour tous et en toute saison*¹⁶⁴ ». L'aménagement d'un nouvel accès à l'angle University/des Pins représente un « *changement majeur dans la morphologie du site [...], qui rivalise avec l'aménagement de la cour d'honneur*¹⁶⁵. » Par ailleurs, le Plan directeur présenterait une vision « *plutôt introvertie du site*¹⁶⁶ », malgré son appartenance à un ensemble urbain et institutionnel plus vaste. Le comité recommande donc d'apporter des solutions d'aménagement et de connectivité qui tiennent compte de cet ensemble.

Le Comité mixte émet un avis favorable sur les deux projets de règlement. Il précise cependant que cet avis ne porte pas sur la version préliminaire du Plan directeur, ni sur les propositions qui y sont incluses relativement à la construction ou la transformation de bâtiments, ou encore à l'aménagement paysager¹⁶⁷.

1.9.2 L'avis du comité consultatif d'urbanisme

À l'unanimité, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a prononcé un avis favorable envers le projet d'ensemble. Diverses raisons le justifient :

- La réhabilitation nécessaire d'un site patrimonial majeur, laquelle consolidera l'Université McGill et contribuera à une offre de locaux distincte de celle du centre-ville;
- La pérennité des édifices patrimoniaux garantie par règlement, et le remplacement des bâtiments « *en rupture avec l'organisation du site et le paysage*¹⁶⁸ » par des projets mieux intégrés;
- La réduction majeure des surfaces de stationnement;
- Une ouverture renforcée du mont Royal sur le centre-ville, grâce à la bonification des espaces verts et à l'amélioration des accès au parc¹⁶⁹.

Entre autres observations néanmoins, le CCU souhaite que les travaux de conservation débutent le plus rapidement possible, et que les démolitions projetées aient pour objectif de redonner les espaces à la montagne¹⁷⁰. L'agrandissement du pavillon F est remis en question et devrait se limiter au « *maintien de l'intégrité du bâtiment*¹⁷¹. » Jugeant qu'une nouvelle entrée à l'angle des Pins/University « *va à l'encontre de la composition d'ensemble du complexe d'origine* », le CCU propose plutôt d'affirmer l'entrée principale et de prestige sur l'avenue des Pins, et d'offrir une seconde entrée « *affirmant l'importance et la qualité de la rue University*¹⁷². »

¹⁶⁴ Avis préliminaire du Comité mixte – 12 juin 2020, doc. 1.4.1.1, p. 7

¹⁶⁵ *Ibid.*, p. 8

¹⁶⁶ *Ibid.*, p. 5

¹⁶⁷ Avis du Comité mixte – 13 avril 2021, doc. 1.4.1.2, p. 10

¹⁶⁸ Avis préliminaire du comité consultatif d'urbanisme – 2 juin 2020, doc. 1.4.2.1, p. 4

¹⁶⁹ Avis du comité consultatif d'urbanisme – 15 avril 2021, doc. 1.4.2.2, p. 4-5

¹⁷⁰ Avis préliminaire du comité consultatif d'urbanisme – 2 juin 2020, doc. 1.4.2.1, p. 4-5; Avis du comité consultatif d'urbanisme – 15 avril 2021, doc. 1.4.2.2, p. 5

¹⁷¹ Avis du comité consultatif d'urbanisme – 15 avril 2021, doc. 1.4.2.2, p. 5

¹⁷² *Idem*

1.10 La démarche de consultation

Le mandat de la consultation s'étant déroulé durant la pandémie de la COVID-19, l'OCPM a mis sur pied une démarche spéciale dans le respect des consignes sanitaires des autorités gouvernementales et de la santé publique, tout en permettant des conditions d'accessibilité pour favoriser l'expression de tous les points de vue.

1.10.1 Le questionnaire d'introduction en ligne

Les personnes intéressées ont d'abord pu répondre au questionnaire d'introduction disponible sur la page web de la consultation, entre le 7 septembre et le 8 octobre 2021. Les questions portaient notamment sur la future vocation du site et les enjeux liés à sa requalification¹⁷³.

1.10.2 La trousse d'information

Durant les mois de septembre et d'octobre, il était possible de commander une trousse de participation par la poste, spécialement assemblée pour les citoyens ne disposant pas de matériel informatique nécessaire pour prendre connaissance de la documentation déposée sur le site web de l'OCPM. Cette trousse comprend les documents synthèses du Plan directeur de la SQI (doc. 3.1.1.1), du projet du Nouveau Vic de l'Université McGill (doc. 3.2.1.1) et de l'encadrement réglementaire de la Ville de Montréal (doc. 4.1), un dépliant, une feuille d'explication de la démarche, une feuille de récolte afin de donner son opinion par écrit, et une enveloppe-réponse préaffranchie.

1.10.3 La séance d'information virtuelle

Une séance d'information virtuelle a eu lieu le 8 septembre. Cette étape a permis à l'Office de présenter sa démarche et de diffuser les présentations de la SQI, de l'Université McGill et de la Ville de Montréal. Ayant été préenregistrées, ces présentations pouvaient ensuite être revues, en tout temps, sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

1.10.4 La séance de questions et de réponses

Après la séance d'information et jusqu'au 20 septembre, les citoyens pouvaient envoyer leurs questions à l'Office pour être acheminées aux parties prenantes. Deux méthodes leur ont été proposées : à l'aide d'un formulaire web ou par messagerie vocale d'un téléphone spécialement prévu à cet effet.

Une quarantaine de questions ont été reçues. La commission a donc retenu 13 questions d'ordre général posées par le plus grand nombre de personnes, et les a regroupées par thématique. Ces questions ont été posées le 23 septembre aux représentants des parties prenantes lors d'une

¹⁷³ Synthèse du questionnaire en ligne, doc. 7.6

séance diffusée en direct sur le web. À la suite de quoi, d'autres questions ont pu être posées en direct par téléphone. Tout comme la séance d'information, cet événement pouvait être visionné en différé sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube. Les questions non retenues pour la séance de questions et réponses ont été adressées par écrit à la SQI, à McGill et à la Ville.

1.10.5 Les visites guidées sur place et en ligne

Dans le but de faire découvrir le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, l'OCPM, en collaboration avec M. Justin Bur, a organisé des visites guidées les 26 septembre, 7 et 9 octobre 2021. Un résumé en texte et en images a ensuite été intégré à la page web de la consultation pour permettre à ceux qui ne pouvaient être présents d'en profiter¹⁷⁴.

1.10.6 Les opinions en ligne

Du 24 septembre au 21 novembre 2021, une série de questions ouvertes préparées par la commission et regroupées en six thématiques a offert aux participants la possibilité de s'exprimer en ligne sur les sujets suivants : la gouvernance, la vocation du site, le patrimoine architectural, paysager et culturel, le développement durable, la mobilité et la connectivité, et autres opinions. Un thème « English » regroupait une traduction de tous les autres thèmes.

1.10.7 L'audition des opinions

La démarche de consultation s'est conclue par la tenue de six séances d'audition des opinions. Celles-ci ont eu lieu virtuellement du 10 au 22 novembre 2021. Ce fut l'occasion pour tous ceux et celles qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant la requalification du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria. Les participants ont pu présenter leur opinion et échanger avec les commissaires durant environ 20 minutes chacun.

Au terme de la démarche de consultation, la commission a analysé l'ensemble des opinions et références qui lui ont été fournies dans le but de formuler des recommandations à remettre aux élus municipaux.

¹⁷⁴ Visite guidée virtuelle du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria ocpm.qc.ca/fr/actualite/visite-virtuelle-site-lancien-hopital-royal-victoria

1.11 Le tableau synthèse de la participation¹⁷⁵

Date 2021	Activités	Participation	Visionnements en direct ou en différé
	Questionnaire d'introduction	598	
8 septembre	Séance d'information virtuelle	s/o	673
23 septembre	Séance de questions et réponses Personnes ayant soumis des questions - À l'avance (44 questions posées) - En direct (6 questions posées)	21 3	242
26 septembre 7 et 9 octobre	Visites guidées - Sur le site - Visite virtuelle	56 15	
10 au 22 novembre	Opinions déposées - Opinions en ligne thématiques - Opinions écrites avec présentation orale - Opinions écrites sans présentation orale - Présentations orales sans opinion écrite	98 27 69 5	
10, 11, 12, 15, 19 et 22 novembre	Séances d'audition des opinions	46	589
	Sous-total	938	1504
	Participation totale	2 442	

¹⁷⁵ Les données ont été compilées en date du 20 janvier 2022



2. Les préoccupations, les attentes et les opinions des participants

Ce deuxième chapitre décrit les préoccupations, les attentes et les opinions émises par les participants durant la consultation publique concernant la réhabilitation du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria. Le portrait qui suit est basé sur les mémoires déposés, présentés ou non devant la commission, ainsi que les opinions thématiques reçues en ligne. On peut consulter en tout temps l'ensemble des contributions sur le site web de l'OCPM :

ocpm.qc.ca/fr/royal-victoria/documentation.

2.1 L'accueil général du projet de réhabilitation

Les participants s'accordent à dire que l'ancien Hôpital Royal Victoria, l'Institut Allan Memorial ainsi que l'environnement dans lequel ils s'insèrent, constituent un « *site d'exception*¹⁷⁶ » d'une valeur patrimoniale « *inestimable*¹⁷⁷ », un « *repère identitaire et emblématique*¹⁷⁸ » dont « *l'image de Montréal reste indissociable*¹⁷⁹ ». Par ses vastes dimensions et son emplacement entre le centre-ville et la montagne, le site du Royal Victoria « *offre des possibilités exceptionnelles et appelle à des propositions audacieuses*¹⁸⁰. »

Les transformations proposées par la Société québécoise des infrastructures (SQI), en concertation avec l'Université McGill, la Ville de Montréal et le ministère de la Culture et des Communications, ont été perçues positivement par un peu plus de 50 % des répondants au questionnaire d'introduction à la consultation publique, contre 23 % d'indécis et 20 % de réponses négatives¹⁸¹. Les opinions reçues durant la consultation ont souligné « *le sérieux de la démarche*¹⁸² » entreprise, laquelle traduirait en particulier « *une grande sensibilité à l'égard du patrimoine culturel et naturel de ce secteur emblématique*¹⁸³ ». Les propositions que formulent la SQI et l'Université McGill quant à l'aménagement des espaces publics et à la place réservée aux transports actifs sont bien accueillies.

Les opinions d'une part significative de citoyens, de regroupements à visées communautaires et d'organismes à but non lucratif, tendent à montrer que le Plan directeur d'aménagement et son cadre réglementaire forment essentiellement un « *bon canevas*¹⁸⁴ », mais que celui-ci comporte des « *omissions, angles morts ou apparences de contradictions [...] qui pourraient mener à des réalisations contraires au bien collectif*¹⁸⁵ » s'ils ne sont pas corrigés. Ces voix invitent la SQI et

¹⁷⁶ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 5

¹⁷⁷ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 2

¹⁷⁸ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 3

¹⁷⁹ Thérèse Bouchez, doc. 8.89, p. 1

¹⁸⁰ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 1

¹⁸¹ Questionnaire d'introduction à la consultation – Analyse des résultats, doc. 7.6, p. 10

¹⁸² Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.11, p. 1

¹⁸³ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 7

¹⁸⁴ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 6

¹⁸⁵ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 5; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 4

ses partenaires à se montrer exemplaires en tous points pour faire de cette réhabilitation « *un véritable legs aux générations futures*¹⁸⁶ ».

Parmi les principales sources d'inquiétudes figurent celles que la vision de développement considère peu la relation du site avec le secteur élargi sur le plan des usages, des besoins locaux et de la mobilité active; que le choix des outils fonciers, du modèle de gouvernance et du financement « *demeurent irrésolus à ce jour*¹⁸⁷ »; que le Plan directeur ne propose « *pas vraiment de piste*¹⁸⁸ » concernant la participation de la société civile aux étapes à venir, notamment la participation des Autochtones à la définition d'un site inscrit dans leur histoire et leur identité; que les usages prévus sur la portion du site gérée par la SQI sont trop génériques et peu alignés sur les valeurs de l'ancien hôpital. Pour d'autres intervenants, si le Plan directeur fait bonne figure grâce à des éléments tels que la mise en valeur du patrimoine et la réduction du stationnement, ne pas intégrer d'habitation abordable d'occupation permanente « *laisse échapper une opportunité de faire de ce site un pôle de changement positif dans ce secteur*¹⁸⁹. »

À l'instar de plusieurs citoyens, les porte-paroles des milieux d'affaires estiment que le projet de revitalisation présenté et, plus particulièrement le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill, s'inscrivent « *parfaitement dans l'ADN de la métropole universitaire qu'est Montréal*¹⁹⁰ ». La proximité du Nouveau Vic avec le campus de l'Université McGill, la complicité historique de celle-ci avec l'Hôpital Royal Victoria, ainsi que l'aptitude du projet à attirer les talents pour aider les entreprises du Québec à se positionner à l'international, font qu'il est « *tout à fait normal de vouloir maintenir dans le secteur cet esprit d'excellence dans le service public et d'engagement pour l'avancement de la science*¹⁹¹. » La perspective du projet du Nouveau Vic a suscité d'autres propositions visant un usage institutionnel du site, notamment celle d'une cité interuniversitaire et internationale.

Divers bémols ont toutefois été formulés relativement au projet du Nouveau Vic. Ils concernent la cession du terrain à l'Université, présentée durant cette consultation publique comme un « *fait accompli*¹⁹² », l'impact pressenti du projet sur l'embourgeoisement des quartiers voisins, la remise en question des consultations menées auprès d'Autochtones pour inclure des représentations de leur identité au projet, l'impact des démolitions prévues sur les plans patrimonial et environnemental, les options limitées offertes au grand public en matière d'accessibilité, et la crainte qu'un nouveau pavillon de l'Université McGill n'affaiblisse davantage la position du français à Montréal.

¹⁸⁶ Conseil des métiers d'art du Québec, doc. 8.16, p. 11

¹⁸⁷ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 11

¹⁸⁸ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 13

¹⁸⁹ Groupe CDH, doc. 8.87, p. 2

¹⁹⁰ Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 191-200

¹⁹¹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.12, p. 7

¹⁹² Bernard Girard, Transcription, doc. 8.3.1, L. 863

Les opinions reçues ont été produites par plus de 200 participants, partagés entre près de 160 citoyens et plus de 40 groupes. Très variés, les groupes comprennent des organismes communautaires, des OBNL et des associations de professionnels actifs dans des domaines tels que le logement, l'environnement, la culture et l'aménagement, des regroupements de citoyens, des représentants de milieux d'affaires actifs à Montréal, dans la région métropolitaine et au Québec, des associations de sports et loisirs, des organismes publics œuvrant en santé et éducation, une association étudiante, ainsi qu'un groupe de participants autochtones.

Certains éléments soulevés par le groupe autochtone, la vision de développement du site, de même que les questions relatives à la propriété du sol et à la gouvernance, ont été jugés déterminants par de nombreux participants, et relativement peu couverts dans le Plan directeur. Nous les aborderons en premier lieu. Viendront ensuite les thématiques du cadre bâti, des usages, des espaces extérieurs et de l'environnement, de la mobilité et, enfin, de la mise en œuvre du projet.

2.2 Les demandes de participants autochtones

Dès l'amorce de la période d'expression des opinions, des membres de la nation kanien'kehá:ka (mohawk) ont émis plusieurs revendications.

2.2.1 Un territoire non cédé

S'adressant spécifiquement à l'Université McGill, ces personnes ont affirmé que le campus de l'Université et le site projeté pour la construction du Nouveau Vic se trouvent en territoire non cédé¹⁹³. Pour ces personnes, il serait impossible que le territoire ait pu être cédé ou vendu aux Sulpiciens, premiers seigneurs de l'île de Montréal, car en vertu des lois et traditions ancestrales propres à la confédération rotino'shonni:onwe (Iroquoise), un territoire n'appartient pas à ses occupants, mais aux enfants à naître¹⁹⁴. Malgré les reconnaissances territoriales faites par l'université et sa création d'un groupe de travail en études autochtones, l'université sera considérée par ce groupe comme occupant illégalement le territoire kanien'kehá:ka, tant qu'elle ne se conformera pas à leur cadre législatif¹⁹⁵.

Le contenu de leur mémoire ayant été diffusé dans les médias durant la consultation publique, de nombreux participants ont exprimé leur soutien aux membres kanien'kehá:ka sur la question du territoire non cédé. Alors que certains demandent de rendre le site de l'ancien hôpital aux Autochtones¹⁹⁶, parfois sans condition¹⁹⁷, certains dénoncent « *McGill's lack of genuine*

¹⁹³ Mohawk mothers, doc. 8.1, p. 2-3

¹⁹⁴ Mohawk mothers, Transcription, doc. 8.1.1, L. 288-289

¹⁹⁵ Mohawk mothers, doc. 8.1, p. 2-3

¹⁹⁶ Jennifer McDonald, doc. 9.2, #27; Kit Malo, doc. 9.2, #30; Eryn Trudell, doc. 9.6, #6; Kim Jardine, doc. 9.7, #1; Al Hanyok, doc. 9.7, #5; Aspen Ruhlin, doc. 9.7, #7; Juniper Glass, doc. 9.7, #13

¹⁹⁷ Sharon Lopez, doc. 9.7, #4

*consultations*¹⁹⁸ », soit le caractère insuffisant des consultations auprès d'Autochtones menées par l'université. Pour un groupe, ces consultations seraient d'ailleurs survenues alors que le projet du Nouveau Vic était déjà avancé¹⁹⁹.

La démarche entreprise par l'Université McGill afin d'inclure les communautés autochtones en aurait été « *une de surface qui a mené à des aménagements purement esthétiques, du "tokenism"*²⁰⁰. » Citant l'intention affichée par l'université d'inclure au Nouveau Vic des œuvres d'art autochtone de sa collection²⁰¹, ou d'utiliser l'aménagement des toitures végétalisées pour souligner les liens autochtones avec la terre²⁰², des participants se demandent si, « *dans le contexte d'un mouvement décolonial et d'une tentative de réconciliation avec les communautés autochtones, [c'est] vraiment de cette façon qu'il faut mettre de l'avant leur contribution dans notre ville?*²⁰³ » De leur avis, les démarches à mener par l'université, mais aussi par la SQI, devraient plutôt permettre de réfléchir à la façon de servir les besoins de cette communauté²⁰⁴, voire de poser un véritable geste de réconciliation en donnant aux Autochtones un pouvoir décisionnel sur l'avenir de ce lieu : « *to move beyond consultations and give traditional indigenous caretakers decision-making authority over this land*²⁰⁵. »

2.2.2 Des sépultures d'époque précoloniale

Ces membres de la nation kanién'kehá:ka dans leur mémoire formulent également des revendications au sujet des sépultures qui, selon eux, seraient possiblement présentes sur le site du Royal Victoria. Dans le cas où des tombes autochtones d'époque précoloniale seraient mises au jour, ce groupe soutient qu'il appartient aux descendants des défunts de déterminer comment les sites archéologiques seront traités, car « *it is an extreme offense to disturb our ancestors*²⁰⁶. »

2.2.3 Des sépultures liées au programme MK-Ultra

D'autres sépultures possiblement présentes sur le site pourraient être celles d'individus et d'enfants morts à la suite des expériences du docteur Ewen Cameron à l'Institut Allan Memorial dans le cadre du programme MK-Ultra (1954-1963). Tout en s'appuyant sur le témoignage d'une survivante de ces expériences, des membres de la nation kanién'kehá:ka soutiennent que la mise sous tutelle par le gouvernement canadien des enfants autochtones et des « orphelins de Duplessis », aurait légalisé leur sujétion à des expériences basées sur la torture psychologique et physique. Ils estiment que les sépultures pourraient se trouver à l'emplacement de la piscine Morgan ou à proximité, derrière l'Institut Allan Memorial. Craignant que les travaux de

¹⁹⁸ Association étudiante de l'Université McGill, doc. 8.5, p. 1

¹⁹⁹ Our Royal Vic consultation committee, Transcription, doc. 8.8.1, L. 476-480

²⁰⁰ Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 9

²⁰¹ Le Projet le Nouveau Vic – Énoncé conceptuel, doc. 3.2.1, p. 13

²⁰² Transcription de la séance d'information virtuelle du 8 septembre 2021, doc. 6.1.1, L. 762-764

²⁰³ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 21

²⁰⁴ Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 1840-1841

²⁰⁵ Our Royal Vic consultation committee, Transcription, doc. 8.8.1, L. 483-490

²⁰⁶ Mohawk mothers, doc. 8.1, p. 3

réhabilitation du site n'aient pour effet de détruire les tombes et d'empêcher l'identification, le rapatriement et l'inhumation adéquate des défunts, ce groupe formule des recommandations pour que l'Université McGill fournisse l'expertise et les fonds nécessaires à des fouilles, que le site soit reconnu comme lieu de crimes contre l'humanité, et que les personnes et institutions responsables des souffrances perpétrées soient accusées de crime contre l'humanité, entre autres²⁰⁷.

De nombreux participants à la consultation publique ont exprimé leur soutien à ces propos, ou partagé leur propre vécu en lien à ces événements²⁰⁸. Pour l'une de ces personnes, qui aurait composé sa vie durant avec les traumatismes que les expériences du docteur Cameron ont fait subir à sa mère, la simple proximité de l'Institut Allan Memorial est une cause de souffrance : « [...] *the history that I grieve in terms of whenever going close to the Allan Memorial site, always brings this heaviness*²⁰⁹. »

Plusieurs participants demandent que le processus de réhabilitation du site soit interrompu tant que des recherches n'auront pas été réalisées²¹⁰. Pour plusieurs, ces recherches devraient être menées de façon indépendante, sous la surveillance de représentants de la nation kanien'kehá:ka, des orphelins de Duplessis et du groupe Survivors Allied Against Government Abuse (SAAGA), au moyen d'un radar pénétrant et, si des restes humains sont découverts, en incluant une analyse médico-légale²¹¹.

Alors que les membres de la nation kanien'kehá:ka demandent, non pas des excuses, mais la vérité, afin de pouvoir « *réparer ce qui a mal tourné entre nos peuples*²¹² », d'autres intervenants souhaitent honorer la mémoire des victimes sur le terrain de l'Institut Allan Memorial. Soulignant que la beauté du lieu comporte « *a beautiful view and a beautiful potential for growth*²¹³ », on propose d'attribuer une reconnaissance patrimoniale à l'emplacement des sépultures, d'ériger un monument commémoratif, un musée²¹⁴, ou encore d'intégrer la réhabilitation du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria à un « *réel processus de guérison, de réconciliation et de décolonisation*²¹⁵ » à l'endroit des Autochtones.

²⁰⁷ Mohawk mothers, doc. 8.1, p. 3, 4 et 44; Mohawk mothers, Transcription, doc. 8.1.1, L. 142-144

²⁰⁸ Ann Diamond, doc. 8.59, p. 1; Fondation David Suzuki, doc. 8.70, p. 1; Hervé Bertrand, doc. 9.6, #8; Joanne Penhale, doc. 9.7, #12

²⁰⁹ Angela Bardosh, Transcription, doc. 8.21.1, L. 2267-2268

²¹⁰ Marlene Levenson, doc. 8.38, p. 1; Cynthia Saini, doc. 8.98, p. 1; Lana Sowchuk, doc. 9.2, #3; Jennifer McDonald, doc. 9.2, #27; Kit Malo, doc. 9.2, #30; Al Hanyok, doc. 9.7, #5; Brasfield Hope, doc. 9.7, #6; Aspen Ruhlin, doc. 9.7, #7; Juniper Glass, doc. 9.7, #13; Robert Menzies, doc. 9.7, #16

²¹¹ Angela Bardosh, doc. 8.21, p. 5-6; Donovan King, Transcription, doc. 8.27.3, L. 205-217; Michael Atkin trust foundation, doc. 8.92, p. 1; Kim Jardine, doc. 9.7, #1; Jonathan McPhedran Waitzer, doc. 9.7, #11

²¹² Transcription de la séance d'audition des opinions du 10 novembre 2021, doc. 6.7.1, L. 143-144

²¹³ Angela Bardosh, Transcription, doc. 8.21.1, L. 2349-2350

²¹⁴ Angela Bardosh, doc. 8.21, p. 2; Donovan King, Transcription, doc. 8.27.3, L. 346-350; Al Hanyok, doc. 9.7, #5

²¹⁵ Leyli Machouf, doc. 9.2, #34

2.3 La vision de développement du site

Les personnes s'étant exprimées sur la vision de développement estiment dans l'ensemble que celle-ci « *manque un peu d'audace [et] reste somme toute assez mince*²¹⁶ ». Ils estiment que, par sa valeur patrimoniale, sa localisation, son ampleur, et compte tenu du legs à la collectivité effectué par les donateurs à l'origine de plusieurs pavillons, le site du Royal Victoria « *appelle à une démarche exemplaire, innovante, cohérente et concertée*²¹⁷ », bénéficiant à l'ensemble de la collectivité et tissant des liens au-delà du territoire à l'étude.

2.3.1 L'innovation

Un regroupement d'organismes actifs dans la défense de l'environnement et du patrimoine invite à faire du Royal Victoria un nouveau legs à la société québécoise, sous la forme d'un « *vaste lieu civique, d'innovation et de rayonnement international pour le Québec et la métropole*²¹⁸. » L'ancien hôpital ayant été « *un lieu d'une grande innovation architecturale, médicale et sociale*²¹⁹ », des participants recommandent d'en profiter pour « *tester et implanter des pratiques innovantes, telles que l'urbanisme transitoire et l'analyse du cycle de vie des bâtiments*²²⁰ », ainsi que des « *outils d'urbanisme, de gouvernance et de financement modernes*²²¹ » qui favoriseront « *l'intégrité du lieu et son caractère patrimonial, civique et communautaire*²²². »

2.3.2 Une requalification intégrée, à l'échelle du site et au-delà

Pour des participants, conférer un sens et une valeur d'usage pour le site implique de comprendre son insertion à l'échelle de la ville, et sa relation avec certains éléments majeurs de son proche environnement : le mont Royal, le centre-ville, les ensembles hospitaliers excédentaires situés à proximité, et les quartiers résidentiels voisins du site. La requalification du site devrait donc donner du sens à l'entièreté du lieu : « *c'est important qu'il n'y ait pas le Nouveau Vic, et le reste. Il faut que ça reste un ensemble*²²³. » Un intervenant croit, par exemple, que la vocation d'éducation inscrite au projet de McGill pourrait s'étendre au reste du site, en se déclinant de différentes manières : « *métiers d'art, métiers du patrimoine, éducation, musée, campus universitaire. [...] il y a des liens qui sont à tisser, absolument*²²⁴. »

²¹⁶ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 8

²¹⁷ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 12

²¹⁸ Lettre conjointe collectif, doc. 8.91, p. 2

²¹⁹ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 8

²²⁰ *Idem*

²²¹ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 6

²²² *Idem*

²²³ Héritage Montréal, Transcription, doc. 8.14.1, L. 1440-1441

²²⁴ Conseil des métiers d'art du Québec, transcription, doc. 8.16.2, L. 3017-3022

LA MONTAGNE

Face aux changements climatiques, à la perte de biodiversité et à la nécessité de rendre nos milieux de vie plus résilients, un participant estime que les parties prenantes au projet ont un devoir d'exemplarité à l'égard des générations futures²²⁵. La requalification du site du Royal Victoria devrait donc permettre de consolider le parc du Mont-Royal²²⁶ et « *de réaffirmer la place de la montagne en ville tout en favorisant sa progression vers le fleuve*²²⁷. » Les interventions menées sur le site devraient en outre « *concourir à atteindre l'objectif de reconnaissance de la montagne à l'UNESCO*²²⁸ » visé pour la montagne, en tenant compte que le mont Royal est « *à la fois un milieu culturel, un patrimoine culturel et un patrimoine naturel [...] porté par la population*²²⁹ ». Dans cette perspective, le mont Royal doit incarner « *l'engagement concerté des pouvoirs publics, des institutions, de la société et des citoyens tous unis dans la protection et la mise en valeur*²³⁰ » de ce patrimoine.

LE CENTRE-VILLE

Les acteurs économiques ont mis l'accent sur la nécessité d'inscrire le Royal Victoria « *en toute cohérence*²³¹ » avec le centre-ville, notamment les « *hauts lieux institutionnels, commerciaux, récréatifs et d'affaires à proximité*²³². » En réponse à une question de la commission sur les leçons que le centre-ville doit tirer de la pandémie de COVID-19, un représentant des milieux d'affaires répondait : « *La pandémie a amené beaucoup de gens à réaliser qu'on peut, soit travailler de l'extérieur, soit faire des rencontres à l'extérieur, que c'est agréable à la fin de la journée ou le matin de marcher davantage. Et donc, tout ce qui va faciliter, d'après nous, la vie à l'extérieur à partir du centre-ville va venir contribuer à la vitalité du centre-ville*²³³. »

LES GRANDS ENSEMBLES INSTITUTIONNELS À REQUALIFIER

Des voix ont insisté sur le besoin d'une « *réflexion plus large*²³⁴ » concernant les ensembles institutionnels à la recherche de nouvelles vocations, afin « *d'assurer une complémentarité et une cohérence de requalification à l'échelle régionale*²³⁵. » L'avenue des Pins Ouest, rappelle-t-on, est un corridor institutionnel formé entre autres par l'Hôtel-Dieu et les anciens hôpitaux Royal Victoria, Général et Shriners pour enfants. Or, pour ces participants, le « *manque d'arrimage*²³⁶ »

²²⁵ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 2

²²⁶ Bernard Girard, doc. 8.3, p. 1

²²⁷ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 2

²²⁸ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 11

²²⁹ Les amis de la montagne, Transcription, doc. 8.17.2, L. 2183-2195

²³⁰ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 7

²³¹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.12, p. 4

²³² *Idem*

²³³ *Idem*

²³⁴ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 5

²³⁵ *Idem*

²³⁶ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 8

entre les visions de développement de ces immeubles est d'autant plus regrettable que cela faisait « *partie des recommandations du Groupe d'experts pour l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal*²³⁷ ». Un intervenant explique, par exemple, que la valeur patrimoniale de l'Hôtel-Dieu et du Royal Victoria, leur proximité et la similitude des projets envisagés, imposent de veiller à ce « *qu'un projet ne cannibalise pas l'autre*²³⁸. » Pour un citoyen, qui cite également l'Hôpital de la Miséricorde et l'Institut des Sourdes-muettes, la requalification conjointe de tels ensembles pourrait offrir une solution d'envergure à des problèmes tels que l'itinérance²³⁹.

UNE RÉPONSE AUX BESOINS DE LA COMMUNAUTÉ

La requalification du site offre une « *occasion exceptionnelle*²⁴⁰ » de servir le bien public²⁴¹, selon nombre de commentateurs. Le fait que les services autrefois fournis par l'hôpital soient maintenant dispensés ailleurs « *ne change pas la vocation principale [ni la] raison d'être*²⁴² » de l'ensemble. En ce sens, les besoins des quartiers habités jouxtant le site, mais aussi des Montréalais en général, « *devraient [...] être considérés et faire l'objet d'attention*²⁴³. » Le site pourrait ainsi préserver sa vocation collective et réunir « *un ensemble de services [...] de qualité*²⁴⁴ » à l'intention des personnes vulnérables et autres résidents des quartiers voisins²⁴⁵, voire définir la totalité de ses usages à partir des besoins de la communauté : « *[...] to have community needs and demands shape the entirety of the site's future*²⁴⁶. » De la sorte, le site offrirait un « *accès maximal pour le grand public*²⁴⁷ », lequel pouvait en profiter autant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments²⁴⁸.

2.4 La propriété du site

La Société québécoise des Infrastructures a confirmé que « *le sol de la portion du site qui sera cédée à l'Université McGill pour la réalisation de son projet Le Nouveau Vic, appartiendra à l'Université, et [que] le reste du site appartiendra à la SQI*²⁴⁹ ». Les deux organisations ont tenu à rappeler que l'Université McGill est une entité publique²⁵⁰, et que la cohérence de

²³⁷ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 8

²³⁸ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 11

²³⁹ Robert Hajaly, doc. 8.10, p. 1

²⁴⁰ Coopérative d'habitation Rue des artistes, doc. 8.75, p. 1

²⁴¹ Innovation Youth Children's Community Library, doc. 8.61, p. 1; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 12; Groupe CDH, doc. 8.87, p. 8; Wanda Potrykus, doc. 8.93, p. 10; James Wong, doc. 8.95, p. 7 et 17; Elizabeth T., doc. 9.2, #11; Catherine London, doc. 9.2, #38

²⁴² Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 477-479

²⁴³ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 3

²⁴⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 6

²⁴⁵ Association étudiante de l'Université McGill, Transcription, doc. 8.5.2, L. 2374-2375

²⁴⁶ Our Royal Vic consultation committee, Transcription, doc. 8.8.1, L. 498-499

²⁴⁷ Bernard Girard, Transcription, doc. 8.3.1, L. 569-570

²⁴⁸ Alexandre Reynaud, doc. 8.43, p. 1; Elizabeth T., doc. 9.2, #11

²⁴⁹ Réponses aux questions de la commission – 20 octobre 2021, doc. 6.5.1, p. 2

²⁵⁰ Transcription de la séance de questions et réponses du 23 septembre 2021, doc. 6.2.1, L. 339; Transcription de la séance d'audition des opinions du 11 novembre 2021, doc. 6.8.1, L. 2879-2880

l'aménagement du site sera assurée par le Plan directeur, lui-même encadré par l'outil réglementaire et la future entente de développement²⁵¹. Une organisation qui souhaiterait vendre une partie ou l'ensemble de sa propriété pourrait le faire en vertu de la Loi sur les infrastructures publiques²⁵². La SQI assure toutefois qu'elle « *ne vendra pas le site à des intérêts privés*²⁵³. »

Le maintien de la propriété collective du sol est l'une des opinions les plus fréquemment exprimées dans le cadre de cette consultation. Cette demande est tantôt formulée de façon générale, un citoyen demandant par exemple « *public use only*²⁵⁴ » tantôt appliquée uniquement à la portion du site gérée par la SQI²⁵⁵. Cela étant dit, une majorité de participants demande de préserver la vocation publique ou collective de l'ensemble du site, assimilant la cession d'une partie du site à McGill à une forme de privatisation.

La crainte de ces participants tient d'abord à la possibilité qu'auraient la SQI ou l'Université McGill de vendre une ou des parties du site, ainsi qu'aux conséquences pressenties de sa fragmentation. Si la cession en faveur de l'Université McGill était confirmée, explique-t-on, « *une telle "privatisation" d'une partie du sol créerait un précédent irrévocable et ouvrirait la brèche à la perte d'emprise sur l'avenir d'un legs à haute valeur historique et emblématique*²⁵⁶. » En ce sens, certaines expériences passées sont toujours vivement ressenties par des répondants. On cite en particulier « *le désastre que fut la vente à rabais du site de l'hôpital de Montréal pour enfants (évalué à 47 millions et vendu à 25 millions)*²⁵⁷ », sa vente « *autorisée sans conditions contractualisées*²⁵⁸ » faisant place à « *un projet immobilier dérogatoire autorisé par la Ville de Montréal*²⁵⁹ », mais aussi l'achat-revente par l'Université de Montréal de « *l'ancien site du Collège Marianopolis ou de celui du Couvent d'Outremont*²⁶⁰ ». Les participants demandent de prévoir des mécanismes pour se prémunir de la vente du site ou de ses parties²⁶¹ : « *Parce que si c'est légal et [si] c'est possible de le vendre, peu importe cette consultation publique, la balle est jouée [les jeux sont faits]*²⁶² » et « *rien ne semble empêcher, sinon des considérations morales, l'Université McGill de revendre sa portion du site*²⁶³ ». Sans mettre en doute la bonne foi de

²⁵¹ Transcription de la séance de questions et réponses du 23 septembre 2021, doc. 6.2.1, L. 351-360

²⁵² Réponses aux questions de la commission – 20 octobre 2021, doc. 6.5.1, p. 2

²⁵³ Transcription de la séance de questions et réponses du 23 septembre 2021, doc. 6.2.1, L. 335

²⁵⁴ Georg Karpat, doc. 8.40, p. 1

²⁵⁵ Mamun Ansari, doc. 8.50, p. 1; Sergio Martinez, doc. 8.51, p. 1; Coopérative d'habitation Rue des artistes, doc. 8.75, p. 1; Groupe CDH, doc. 8.87, p. 4

²⁵⁶ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 12

²⁵⁷ Heloise Muller, doc. 8.71, p. 3; Margot Digard, doc. 8.72, p. 3; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 8; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 3; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 3

²⁵⁸ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 3

²⁵⁹ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 22

²⁶⁰ Coopérative d'habitation Les Tourelles, doc. 8.36, p. 1; La société d'habitation du 55 et 65 de la rue Jeanne-Mance, doc. 8.42, p. 1

²⁶¹ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 3-4; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 5; Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 4; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 3

²⁶² Jason Prince, Transcription, doc. 8.4.1, L. 2110-2111

²⁶³ Francis Lapierre, doc. 8.6, p. 1

l'Université quant à son projet²⁶⁴, des intervenants supposent que le contexte et les besoins de l'institution pourraient évoluer²⁶⁵.

La privatisation de parties du site pourrait entraîner des « *dérives*²⁶⁶ » et « *de sérieux problèmes*²⁶⁷ », en particulier sur le plan des usages et de la cohérence de l'ensemble à requalifier. Les risques entrevus incluent une perte de vocation civique, la multiplication des décideurs, la subdivision des lots suscitant une gestion règlementaire à la pièce, la brisure de continuité des espaces naturels, de l'accès public et de l'entretien, ainsi qu'une accélération des effets de l'embourgeoisement dans le quartier Milton-Parc voisin²⁶⁸. *A contrario*, le maintien de la propriété collective garantirait la pérennité du site²⁶⁹ « *peu importe les occupants et leur nombre*²⁷⁰ », et rendrait « *plus facile pour la communauté de contribuer aux transformations futures de l'espace*²⁷¹. »

D'autres considérations, portant sur le financement public et la valeur patrimoniale de l'ancien hôpital, amènent des participants à demander le maintien de la propriété publique du site. On signale que, au-delà des dons versés jadis « *pour la fondation d'un hôpital dans une volonté de servir le bien public*²⁷² », le Royal Victoria a été géré à l'aide de fonds publics²⁷³ « *toujours dans le même objectif*²⁷⁴ », et que de nouveaux investissements publics sont à prévoir pour sa requalification. En outre, le Royal Victoria représente un bien patrimonial d'une « *valeur inestimable*²⁷⁵ » pour la collectivité. Or, le patrimoine « *se traduit par un consensus sur ce que nous souhaitons collectivement préserver, et cette notion transcende l'idée même de propriété privée*²⁷⁶. » Le gouvernement doit donc agir comme « *le fiduciaire des biens patrimoniaux; il n'est pas le propriétaire qui s'en débarrasse comme il veut. [...] et nous, à titre de contribuables, on peut exiger des comptes*²⁷⁷. »

²⁶⁴ Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2278-2283; Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 1859-1867

²⁶⁵ Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 8

²⁶⁶ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 5

²⁶⁷ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 11

²⁶⁸ Comité citoyen de Milton-Parc, doc. 8.15, p. 3; Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 11; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 5; Lettre conjointe collectif, doc. 8.91, p. 2

²⁶⁹ Culture Montréal, doc. 8.85, p. 3

²⁷⁰ Lettre conjointe collectif, doc. 8.91, p. 2

²⁷¹ Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 8

²⁷² Coopérative d'habitation Les Tourelles, doc. 8.36, p. 1; La société d'habitation du 55 et 65 de la rue Jeanne-Mance, doc. 8.42, p. 1

²⁷³ Francis Lapierre, doc. 8.6, p. 1; Les amis de la montagne, Transcription, doc. 8.17.2, L. 1883-1884; Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 485-489

²⁷⁴ Coopérative d'habitation Les Tourelles, doc. 8.36, p. 1; La société d'habitation du 55 et 65 de la rue Jeanne-Mance, doc. 8.42, p. 1

²⁷⁵ Gilles Paquin et André Sirois, doc. 8.24.1, p. 1; Lettre conjointe collectif, doc. 8.91, p. 2

²⁷⁶ Entremise, doc. 8.23, p. 10

²⁷⁷ Gilles Paquin, Transcription, doc. 8.24.2, L. 442-445

Les citoyens ayant émis cette dernière réflexion ont déploré que la cession en faveur de l'Université s'effectue à coût nul. Il s'agit à leurs yeux d'un « *cadeau [qui] pose de sérieux problèmes d'ordre patrimonial et financier, ainsi que d'équité sociale*²⁷⁸. »

Pour toutes ces raisons, des participants se sont étonnés que la préservation de la propriété publique du site ne soit « *pas véritablement abordée*²⁷⁹ » dans le Plan directeur²⁸⁰, alors qu'elle était recommandée par le Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal²⁸¹. Un groupe de ressources techniques estime qu'« *en n'indiquant pas clairement que toute privatisation du site sera proscrite et en ne misant pas sur la vocation sociale et communautaire, le plan tel que proposé fait ombrage à sa vocation publique centenaire*²⁸². » Le flou à l'égard de la propriété du site éveille la méfiance d'un autre organisme : « *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*²⁸³. »

2.5 La gouvernance

Plusieurs participants déplorent que, malgré le « *niveau de conception avancé*²⁸⁴ » du projet du Nouveau Vic de l'Université McGill, le Plan directeur « *ne propose pas vraiment de piste*²⁸⁵ » concernant les divers aspects de la gouvernance du site à long terme, notamment la participation de la société civile au processus.

Un participant s'inquiète que « *le choix des outils fonciers, du modèle de gouvernance et du financement adéquat pour l'ensemble du site [...] demeurent irrésolus à ce jour*²⁸⁶. » Après plus d'un an de travaux, déclare un regroupement d'organismes et de citoyens, la SQI et la Ville de Montréal « *omet[tent] de se prononcer sur le mode de tenure à privilégier pour le site [et de] préciser le lien qui unirait*²⁸⁷ » ses occupants.

En outre, alors que « *la portée de l'entente de développement, les modalités entourant sa mise à jour et l'imputabilité des différents partenaires concernés restent à clarifier*²⁸⁸ », les

²⁷⁸ Gilles Paquin et André Sirois, doc. 8.24.1, p. 1

²⁷⁹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 2

²⁸⁰ Bernard Girard, Transcription, doc. 8.3.1, L. 600-602; Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 4; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 13

²⁸¹ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 3; André Sirois et Robert Laplante, Transcription, doc. 8.28.1, L. 1111-1113; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 3

²⁸² Groupe CDH, doc. 8.87, p. 8

²⁸³ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 30

²⁸⁴ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 5

²⁸⁵ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 13

²⁸⁶ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 11

²⁸⁷ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 24

²⁸⁸ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 6

renseignements donnés sur son contenu par la Ville de Montréal laissent présager que celle-ci devra répondre à « *plusieurs questions fondamentales*²⁸⁹ », qui auront « *un effet majeur sur l'avenir du site et de ses abords*²⁹⁰ ». Le contenu de l'entente de développement, souligne-t-on, aurait dû être soumis à la présente consultation publique²⁹¹.

Des intervenants relèvent que le Groupe d'experts sur les immeubles hospitaliers excédentaires recommandait d'appuyer le Plan directeur sur un cadre financier. Ce cadre préciserait, entre autres, « *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*²⁹². » Pour des organismes, cependant, plusieurs questions d'ordre financier sont laissées en suspens par le Plan directeur²⁹³ : « *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?*²⁹⁴ .»

À plus grande échelle, on note le besoin de « *préciser l'arrimage entre les différentes démarches de planification locales et régionales*²⁹⁵ » à venir, telles que le Plan d'urbanisme et de mobilité de la Ville de Montréal, la vision d'accessibilité du site patrimonial du Mont-Royal et de ses environs, et le réaménagement de l'avenue des Pins Est. Si l'on souhaite « *éviter une approche "projet par projet" qui pourrait conduire à des occasions manquées ou des erreurs d'intégrations ayant des effets à très long terme*²⁹⁶ », estime un participant, il conviendrait d'adopter un cadre de concertation élargi où, compte tenu de leur rôle dans la planification des sites adjacents au Royal Victoria, la Ville et les arrondissements concernés joueraient un rôle prépondérant.

La participation citoyenne

Au chapitre de la participation publique, un représentant de milieux d'affaires affirmait avoir été « *consulté en amont*²⁹⁷ » par la SQI et l'Université McGill au sujet de leurs projets respectifs : « *Rien de ça n'est une surprise pour nous, nous l'apprécions grandement*²⁹⁸. »

Un regroupement de citoyens et d'organismes à vocation communautaire indique pour sa part que « *la SQI et l'Université ont bien convoqué des rencontres publiques, notamment avec les*

²⁸⁹ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 11

²⁹⁰ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 6

²⁹¹ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 11

²⁹² Deuxième rapport du Groupe d'experts sur les immeubles hospitaliers excédentaires – 2014, doc. 5.10, p. 2, cité par Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 11; Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 5; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 4

²⁹³ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 4; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 3

²⁹⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 11

²⁹⁵ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 5

²⁹⁶ *Idem*

²⁹⁷ Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 207-209

²⁹⁸ *Ibid.*, L. 209

tables de quartier Peter McGill et Milton-Parc, mais celles-ci n'avaient pour but que d'informer²⁹⁹. » Un organisme présent à ces séances ajoute que « peu d'informations et balises ont été données sur les usages à venir qui seront privilégiés et en fonction de quels critères. Il est en ce sens plus difficile de se prononcer clairement sur le Plan directeur et son contenu³⁰⁰. » C'est aussi l'avis d'un groupe de ressources techniques, qui mentionne au passage que les demandes des divers groupes communautaires et de la population locale formulées « tout au long du processus de création du Plan [...] ne sont pas reflétées³⁰¹ » dans celui-ci. Qualifiant d'« évasif³⁰² » le Plan directeur quant à l'implication future de la société civile au processus, un intervenant craint que, « si de plus amples occasions de dialoguer avec la population ne sont pas proposées, une vision rassembleuse ne pourra pas émerger et il sera difficile de trouver des projets porteurs pour le site³⁰³. »

À l'instar d'autres participants, qui trouvent « extrêmement déplorable que cette décision ait été prise derrière des portes closes³⁰⁴ », c'est-à-dire sans débat à l'Assemblée nationale³⁰⁵, une association étudiante estime que l'ampleur de la portion attribuée à l'Université McGill commandait une consultation publique préalable : « McGill's land grant, a third of the heritage site, is a significant move for the McGill and Montreal community, and therefore, should carry the burden of immense consultations with students, community members, and designated external bodies. However, evidence of such consultations is scarce³⁰⁶. »

En référence à un propos du gouvernement selon lequel aucune autre proposition d'occupation du site n'aurait été formulée outre celle de McGill, un citoyen indique : « On a demandé à madame McCann, la ministre actuelle des institutions supérieures, elle a dit : "On n'a pas eu d'autres projets." Bien il n'y en a pas eu d'autres parce qu'on ne l'a pas demandé³⁰⁷ ». Ce même participant cite en exemple l'Hôtel-Dieu de Paris, où un projet, choisi à la suite d'un appel d'offres, permet actuellement de financer la restauration de ce bâtiment ancien³⁰⁸.

2.6 Les solutions proposées

À la lumière de ces constats, des personnes recommandent de « mettre sur pause toute transaction foncière relativement à ce site³⁰⁹ », pour soumettre les questions touchant à la

²⁹⁹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 4

³⁰⁰ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 7

³⁰¹ Groupe CDH, doc. 8.87, p. 8

³⁰² Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 12

³⁰³ *Ibid.* p. 12-13

³⁰⁴ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 20

³⁰⁵ Association étudiante de l'Université McGill, doc. 8.5, p. 4; Our Royal Vic consultation committee, Transcription, doc. 8.8.1, L. 623-626

³⁰⁶ Association étudiante de l'Université McGill, doc. 8.5, p. 4

³⁰⁷ Gilles Paquin, Transcription, doc. 8.24.2, L. 553-554

³⁰⁸ *Ibid.*, L. 545-550

³⁰⁹ Les amis de la montagne, Transcription, doc. 8.17.2, L. 1907

propriété foncière, à la gouvernance³¹⁰ et, dans une moindre mesure, aux usages³¹¹, incluant la portion destinée au projet le Nouveau Vic³¹², à une consultation publique « *formelle et distincte*³¹³ ». Considérant qu'il n'est « *pas trop tard pour revoir ces décisions déterminantes*³¹⁴ », une telle consultation constituerait un « *pas de recul bien temporaire [pour donner] la chance au gouvernement de répondre aux attentes de la collectivité en matière d'exemplarité de la démarche*³¹⁵ ».

Les participants considèrent comme un « *incontournable pour assurer une appropriation du site par les Montréalais*³¹⁶ », le fait d'associer la société civile à la structure de gouvernance et de suivi du projet³¹⁷. Ils demandent d'engager un « *véritable dialogue*³¹⁸ » avec la population, voire de « *mettre un frein au projet de requalification [...] tant qu'il n'y aura pas une réelle co-construction, en partenariat avec les groupes et organismes communautaires, les institutions et autres acteurs de la société civile, mais également tous les Montréalais*³¹⁹. »

Divers mécanismes fonciers et de gouvernance sont proposés afin de conserver « *l'intégralité de la propriété du sol dans le domaine public*³²⁰ » tout en « *garantissant la prise en compte des intérêts de la société québécoise*³²¹ ».

On fait d'abord observer que, en elle-même, la propriété publique du site ne garantirait pas une participation de la société civile au processus décisionnel : « *[...] a problem with public ownership by itself, is that it can be high rocky cool and it can really lack a space for the community to take part in the decision making process*³²². » En tant que mode collectif de propriété et de gestion, la fiducie foncière d'utilité sociale, « *une innovation du Code Civil du Québec*³²³ », permet à une propriété de retirer un bien immobilier du marché et de le « *transférer à une fiducie en l'affectant à un but d'intérêt général, par exemple, culturel, éducatif, scientifique, plutôt qu'au bénéfice d'une personne en particulier*³²⁴. » Couvrant l'ensemble du site du Royal Victoria, celle-ci serait

³¹⁰ Lettre conjointe collectif, doc. 8.91, p. 1-2

³¹¹ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 7

³¹² Association étudiante de l'Université McGill, doc. 8.5, p. 4; Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 20; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 9

³¹³ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 13

³¹⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 30

³¹⁵ *Idem*

³¹⁶ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 11

³¹⁷ Our Royal Vic committee, doc. 8.8, p. 6; Robert Hajaly, doc. 8.10, p. 2; Comité citoyen de Milton-Parc, doc. 8.15, p. 4; Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 12; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 8; Coopérative d'habitation Rue des artistes, doc. 8.75, p. 1-2; Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 7; James Wong, doc. 8.95, p. 12; Claire Adamson, doc. 9.1, #2; Leyli Machouf, doc. 9.2, #34

³¹⁸ Toit vert Solidaire de Milton Parc, doc. 8.47, p. 1; Coopérative d'habitation Rue des artistes, doc. 8.75, p. 12

³¹⁹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 5; Heloise Muller, doc. 8.71, p. 2; Margot Digard, doc. 8.72, p. 2; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 3; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 2; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 2

³²⁰ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 11

³²¹ Les amis de la montagne, Transcription, doc. 8.17.2, L. 1910

³²² Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 1924-1925

³²³ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 17

³²⁴ Territoires innovants en économie sociale et solidaire, Les fiducies d'utilité sociale – Une synthèse des connaissances, tiess.ca/wp-content/uploads/2020/04/FUS-synthese.pdf; cité par Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 12

gérée par un conseil fiduciaire « *responsable du choix des projets futurs sur le site*³²⁵ », dans le respect des objectifs poursuivis par le Plan directeur et « *en vue d'apporter les plus grands bénéfices aux communautés*³²⁶. » Elle serait soumise à des redditions de compte publiques et inclurait une représentation de la société civile et des communautés autochtones.

Compte tenu de l'importance patrimoniale du site, il est également suggéré de « *mettre en place une gouvernance concertée sous la responsabilité d'un organisme détenant une expertise en patrimoine*³²⁷ ». On cite en exemple la Fiducie du patrimoine culturel des Augustines créée à Québec en 2009, dont la vocation consiste à « *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*³²⁸. » Gérant un important patrimoine immobilier, muséal et archivistique, la nouvelle entité juridique s'est assurée les revenus nécessaires à sa conservation en transformant le monastère en un site hôtelier avec volet bienfaisance, pour la gestion duquel un OBNL a été créé³²⁹. À plus grande échelle, une autre proposition consiste à mettre sur pied une fiducie métropolitaine du patrimoine inspirée de la Fiducie du patrimoine ontarien³³⁰, qui inclurait le site du Royal Victoria.

Advenant l'autorisation d'usages résidentiels autres que ceux correspondant à l'usage « maisons de chambres », des citoyens et représentants de coopératives recommandent la création d'une fiducie de logement abordable, inspirée par exemple de la Champlain Housing Trust³³¹ de Burlington, au Vermont. Cette dernière comporte une disposition anti-spéculative qui empêche la revente des propriétés de la fiducie sur le marché privé, et garantit leur abordabilité³³². À proximité du Royal Victoria, des « *mesures innovatrices*³³³ », reconnues par une loi spéciale adoptée par l'Assemblée nationale en 1987, ont permis à la communauté Milton-Parc³³⁴ de « *préserver le caractère socioéconomique du quartier, et cela, malgré les vagues de spéculation et les crises de logement qui se succèdent à un rythme de plus en plus soutenu*³³⁵ » : « *Le fait que le syndicat demeure propriétaire des terrains sur lesquels se trouvent les édifices empêche toute spéculation foncière. Nous croyons qu'une clause de ce type devrait être incluse avant la cession des édifices à l'Université McGill, pour qu'ils ne puissent être revendus au secteur privé*³³⁶. »

³²⁵ Catherine London, doc. 9.1, #12

³²⁶ *Idem*

³²⁷ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 12

³²⁸ La Fiducie du patrimoine culturel des Augustines, www.augustines.ca/; cité par Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 26

³²⁹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 26

³³⁰ Fiducie du patrimoine ontarien, www.heritagetrust.on.ca/fr/; cité par Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 24

³³¹ Champlain Housing Trust, www.getahome.org/; cité par Jason Prince, doc. 8.4, p. 2

³³² Jason Prince, Transcription, doc. 8.4.1, L. 2144-2162

³³³ Coopérative d'habitation Milton Parc, doc. 8.7, p. 1

³³⁴ Coopérative d'habitation Rue des artistes, doc. 8.75, p. 2

³³⁵ Coopérative d'habitation Milton Parc, doc. 8.7, p. 1-2

³³⁶ Coopérative d'habitation Les Tourelles, doc. 8.36, p. 1; La société d'habitation du 55 et 65 de la rue Jeanne-Mance, doc. 8.42, p. 1

C'est également pour préserver l'unité du site à long terme et « *imposer les contrôles nécessaires sur l'utilisation des ensembles immobiliers*³³⁷ », « *tout en accordant à l'occupant tous les droits nécessaires afin de mener à bien son projet*³³⁸ », que de nombreux participants proposent le recours à l'emphytéose ou à la propriété superficière³³⁹.

L'emphytéose est la solution retenue par le plus grand nombre de participants pour la portion du site qui serait attribuée à l'université, mais aussi pour tout occupant à venir³⁴⁰. Cette approche, utilisée pour l'Hôtel-Dieu de Paris³⁴¹, était celle préconisée par le Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal³⁴², et « *à laquelle souscrivait [...] l'Université McGill en 2016, alors qu'elle prévoyait encore un projet sur l'ensemble du site*³⁴³. » Pour les intervenants réclamant l'implantation de coopératives et de logement social sur le site, l'emphytéose serait une manière de « *réconcilier le statut public perpétuel du site et la contribution au bien public que pourraient fournir*³⁴⁴ » ces types d'habitation³⁴⁵.

Une convention de propriété superficière entre le propriétaire du site et ses occupants pourrait aussi garantir à ces derniers les droits qui leur sont nécessaires, à la manière de la Caisse de dépôt et placement du Québec établie au-dessus de l'autoroute Ville-Marie, ou d'une coopérative d'habitation basée au-dessus d'un supermarché, dans le Plateau-Mont-Royal³⁴⁶.

D'autres approches suggérées à ces fins comprennent la gestion basée sur le community-led, « *où la société civile et les groupes communautaires seraient représentés de manière égalitaire au sein d'un comité de gouvernance*³⁴⁷ », une loi spéciale³⁴⁸, ou la cession de l'entièreté du sol à la Ville de Montréal, qui pourrait ensuite mettre en place une fiducie d'utilité sociale ou céder des parties du site par emphytéose³⁴⁹.

³³⁷ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 3; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 3

³³⁸ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 12

³³⁹ Une propriété superficière est la propriété d'un immeuble superposée à, ou chevauchée par, un autre immeuble. La propriété au-dessus ou en-dessous de laquelle la propriété superficière est envisagée constitue le tréfonds, détenu par le tréfoncier. Voir www.stikeman.com/fr-CA/KH

³⁴⁰ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 21; André Sirois et Robert Laplante, Transcription, doc. 8.28.1, L. 1110-1113; Heloise Muller, doc. 8.71, p. 3; Margot Digard, doc. 8.72, p. 3; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 8; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 3; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 3; Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 4; Catherine London, doc. 9.1, #12; Eryn Trudell, doc. 9.6, #6; Sharon Lopez, doc. 9.7, #4

³⁴¹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 24; Coopérative d'habitation Rue des artistes, doc. 8.75, p. 2

³⁴² André Sirois et Robert Laplante, Transcription, doc. 8.28.1, L. 1110-1113

³⁴³ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 11

³⁴⁴ Comité citoyen de Milton-Parc, doc. 8.15, p. 4

³⁴⁵ Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2535-2538; Dimitrios Roussopoulos, Transcription, doc. 8.25.1, L. 1956-1958

³⁴⁶ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 17; Coalition Le Royal Vic pour le bien public, Transcription, doc. 8.22.1, L. 1379-1395; Catherine London, doc. 9.1, #12

³⁴⁷ Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 8

³⁴⁸ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 12

³⁴⁹ Heloise Muller, doc. 8.71, p. 3; Margot Digard, doc. 8.72, p. 3; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 8; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 3; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 3; Eryn Trudell, doc. 9.6, #6

Enfin, « *l'ampleur et la complexité du plan proposé*³⁵⁰ » exigeraient d'adopter une stratégie de communication publique pour « *toutes les étapes du projet*³⁵¹ ». Dans un souci de transparence, on demande que l'entente de développement soit rendue publique, qu'elle soit la plus précise possible au sujet des espaces extérieurs, notamment leur entretien, leur connectivité et la valorisation des vues, et que la Ville de Montréal « *mette en place un mécanisme de collecte des idées [...] sur la question de l'accès au site et aux bâtiments*³⁵². » De plus, des outils de communication « *clairs et attrayants*³⁵³ » auraient pour avantages de « *faire connaître le site, son histoire, ses patrimoines et [d']ainsi favoriser son appropriation par la population*³⁵⁴. »

2.7 Le cadre bâti

2.7.1 La sauvegarde versus la démolition de bâtiments

Le questionnaire d'introduction à cette consultation révélait que « *la préservation du patrimoine bâti*³⁵⁵ » figure en tête des préoccupations des répondants dans le cadre de la réhabilitation du site, et que la consultation publique a attiré leur attention principalement pour cette raison. La préservation des bâtiments construits avant la Seconde Guerre mondiale n'a nullement été remise en question au sein des participants. En revanche, la démolition des constructions plus récentes n'a pas fait consensus.

En plus des intervenants ayant exprimé sans détour leur approbation du projet du Nouveau Vic – et par le fait même, des restaurations et démolitions impliquées – plusieurs participants, en majorité des citoyens, appuient la proposition générale des parties prenantes en matière de cadre bâti³⁵⁶. Ils déclarent par exemple que « *tous les anciens édifices d'origine sont magnifiques et importants*³⁵⁷ » et que « *les bijoux architecturaux doivent être préservés pour des raisons esthétiques, mais aussi culturelles. Ce sont des œuvres d'art qui témoignent de notre histoire*³⁵⁸. » Il importe donc de « *garder autant d'éléments historiques que possible [et de] ne pas détruire quoi que ce soit qu'on pourrait conserver, juste pour sauver de l'argent*³⁵⁹. » Pour les mêmes raisons, il serait approprié, selon eux, de procéder à la « *déconstruction des édifices qui ne sont*

³⁵⁰ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 15

³⁵¹ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 8

³⁵² Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 7

³⁵³ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 20

³⁵⁴ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 11

³⁵⁵ Questionnaire d'introduction à la consultation – Analyse des résultats, doc. 7.6, p. 6 et 11

³⁵⁶ Alexa Zirbel, doc. 8.56, p. 1; Heloise Muller, doc. 8.71, p. 4; Margot Digard, doc. 8.72, p. 4; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 4; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 4; Culture Montréal, doc. 8.85, p. 3; Wanda Potrykus, doc. 8.93, p. 1-2; Ted Halwa et Jane Adams, doc. 8.96, p. 1; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 6; Réal Bénard, doc. 9.1, #1; Serge Emond, doc. 9.2, #9; Roxane Millette, doc. 9.3, #1; Gilles Castonguay, doc. 9.3, #2; Dimitri Bossut, doc. 9.3, #6; Frances de Verteuil, doc. 9.3, #7; André Jalbert, doc. 9.3, #8; Jean-Claude Bélanger, doc. 9.6, #2; Michael Gale, doc. 9.7, #2; Carol Smith, doc. 9.7, #15

³⁵⁷ Marc Bourgeois, doc. 8.33, p. 7

³⁵⁸ Rielle Lévesque, doc. 9.3, #5

³⁵⁹ Alexander Hackett, doc. 9.3, #12

*pas historiques*³⁶⁰ » et « *des annexes qui ne tiennent rien de l'architecture originale*³⁶¹ ». S'agissant de la démolition des pavillons M et S induite par le projet du Nouveau Vic, un regroupement « *d'entreprises vertes*³⁶² » voit « *d'un bon oeil*³⁶³ » le recyclage annoncé de 70 % des résidus et offre sa collaboration.

Plusieurs citoyens et organismes croient néanmoins que « *conserver l'existant et aménager sans détruire est l'idéal*³⁶⁴ », et que « *si on place le patrimoine et le développement durable au cœur du projet, la question d'une démolition est quand même quelque chose qu'il faut questionner*³⁶⁵. »

Sur le plan du patrimoine, un regroupement spécialisé en urbanisme note que le choix des bâtiments à démolir tient à des critères « *flous, [qui] ne reposent pas sur une évaluation exhaustive de la valeur patrimoniale de l'ensemble des bâtiments présents sur le site*³⁶⁶ » : « *Cette vision fait écho aux récents changements apportés à la Loi sur le patrimoine culturel obligeant désormais les municipalités régionales de comté (MRC) à produire un inventaire du patrimoine immobilier présent sur leur territoire et construit avant 1940. Cette limitation nous paraissait déjà peu avisée en novembre 2020, au moment du dépôt du projet de loi 69 modifiant la Loi sur le patrimoine culturel, et il en va de même aujourd'hui en ce qui concerne le Royal Victoria*³⁶⁷. »

Les conditions que propose le Plan directeur « *risquent d'éliminer l'héritage architectural moderne de l'après-guerre et postmoderne*³⁶⁸ », un héritage qu'il convient « *de ne pas rejeter du revers de la main*³⁶⁹ ». Disant apprécier les efforts menés pour la requalification des pavillons plus anciens, un acteur du milieu patrimonial souligne que « *le Plan directeur et la réglementation qui l'accompagne ne précisent jamais pourquoi les bâtiments d'après-guerre ne sont pas considérés d'intérêt patrimonial*³⁷⁰ ». Ajoutant que « *dans 50 ans, les bâtiments modernes seront le nouveau patrimoine*³⁷¹ », ce même participant invite les parties prenantes à suivre une posture idéologique claire³⁷².

La « *courtepointe architecturale*³⁷³ » que forment les pavillons de l'ancien hôpital possède aussi une dimension historique : « *The buildings evoke a history, a legacy; they are patrimonial, they should be kept and repurposed*³⁷⁴. » Or, cette histoire, qui touche, entre autres, à l'évolution des

³⁶⁰ Roxane Millette, doc. 9.3, #1

³⁶¹ Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 553-554

³⁶² Conseil des entreprises en technologies environnementales du Québec, doc. 8.48, p. 1

³⁶³ *Idem*

³⁶⁴ Josée Bouthillette, doc. 9.2, #4

³⁶⁵ Conseil des métiers d'art du Québec, transcription, doc. 8.16.2, L. 2884-2886

³⁶⁶ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 17

³⁶⁷ *Idem*

³⁶⁸ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 26

³⁶⁹ Richard Lafontaine, Transcription, doc. 8.18.1, L. 902-903

³⁷⁰ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 14

³⁷¹ Héritage Montréal, Transcription, doc. 8.14.1, L. 1590-1591

³⁷² *Ibid.*, L. 1598-1601

³⁷³ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 18

³⁷⁴ Brian Merrett, doc. 8.35, p. 1

soins de santé au Canada³⁷⁵, « *dépasse l'époque victorienne et se matérialise dans cette évolution des bâtiments*³⁷⁶ ». Jugeant ainsi que « *nous ne devrions pas oblitérer une histoire au profit d'une autre*³⁷⁷ », on demande 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*³⁷⁸. »

Plus encore que la valeur patrimoniale de l'ensemble, les participants opposés à la démolition des pavillons d'après-guerre font valoir la responsabilité environnementale des parties prenantes dans un contexte de crise climatique³⁷⁹, et rappellent que « *les bâtiments qui existent déjà sont les bâtiments les plus durables*³⁸⁰ ». Alors que les démolitions envisagées auraient un impact écologique à différents niveaux, ce qui représenterait « *un gaspillage de ressources et d'énergie important*³⁸¹ », les architectes d'aujourd'hui détiennent les compétences nécessaires pour requalifier ces bâtiments de façon innovante³⁸².

Dans le cas du projet du Nouveau Vic, des professionnels de l'aménagement et du tourisme estiment que, même si la thématique de développement durable proposée par l'Université McGill « *apparaît opportune au point de vue du rayonnement international*³⁸³ », la déconstruction ou la réutilisation partielle d'édifices construits « *avec des deniers publics [...] ne semble pas avoir fait l'objet d'une démonstration convaincante à l'heure actuelle*³⁸⁴. » De façon similaire, un citoyen estime que, si les nouvelles ailes prévues étaient sans doute « *plus adaptées à l'enseignement [et] plus alléchant[es] pour les donateurs* », le choix de réaffecter les édifices existants apporterait au projet un « *capital symbolique*³⁸⁵ ».

En somme, afin de réduire les déchets de construction, de limiter les besoins en nouveaux matériaux et d'optimiser l'existant³⁸⁶, ces participants demandent³⁸⁷ d'évaluer « *systématiquement [...], dans une perspective d'exemplarité*³⁸⁸ », le potentiel de reconversion

³⁷⁵ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 27

³⁷⁶ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 18

³⁷⁷ *Idem*

³⁷⁸ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 27

³⁷⁹ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 14; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 17; Hubert Lavallée, doc. 9.4, #9

³⁸⁰ Conseil des métiers d'art du Québec, transcription, doc. 8.16.2, L. 2875; Richard Lafontaine, Transcription, doc. 8.18.1, L. 893-894; Brian Merrett, doc. 8.35, p. 2; C. Smith, doc. 8.99, p. 1

³⁸¹ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 14

³⁸² Brian Merrett, doc. 8.35, p. 2

³⁸³ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 6; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 4

³⁸⁴ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 6; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 4

³⁸⁵ Richard Lafontaine, Transcription, doc. 8.18.1, L. 891-900

³⁸⁶ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 7

³⁸⁷ Héritage Montréal, Transcription, doc. 8.14.1, L. 1603-1605; Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 27; Sébastien Hylands, doc. 8.63, p. 1

³⁸⁸ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 17

des édifices en procédant à une analyse du cycle de vie³⁸⁹. Pour un citoyen, une clause obligeant à réutiliser un maximum de ces matériaux issus des bâtiments déconstruits devrait figurer dans les appels d'offres³⁹⁰.

Toujours dans un esprit de développement durable, des intervenants se demandent si certains des bénéfices attribués aux projets de la SQI et de l'université, notamment sur le plan des vues, de l'accessibilité à la montagne et de la consolidation des espaces verts, justifient de démolir des bâtiments qui « *pourraient être utilisés afin de servir les besoins de la population*³⁹¹ ». Citant l'implantation de logements, de services sociaux et communautaires, d'ateliers d'artisans, de résidences d'artistes et des résidences d'étudiants, on demande « *qu'il y ait vraiment une justification très, très claire qui soit faite avant de démolir [car] toutes ces idées-là sont valables et devraient être étudiées*³⁹² ».

2.7.2 Les nouvelles constructions

En continuité avec les avis sur les démolitions autorisées, la question des nouvelles édifications reçoit des avis partagés.

LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

Clairement favorables à de nouvelles constructions sur le site, des répondants apprécient l'idée de greffer des éléments modernes aux pavillons plus anciens, « *si c'est fait avec classe et goût*³⁹³ », ou si l'on procède par un appel d'offres international³⁹⁴. Attribuer une portion du site à l'Université McGill serait le gage d'une « *architecture de qualité et de calibre international*³⁹⁵. » Des citoyens disent apprécier les espaces intérieurs du Nouveau Vic et les bienfaits qu'apporterait, sur le plan des perspectives visuelles, la hauteur des bâtiments projetés³⁹⁶ : « *I especially appreciate the modest height that maintains the view of the mountain from downtown. It also preserves the architectural heritage of the Royal Vic*³⁹⁷. »

Certains avis se font tout de même plus critiques au niveau architectural. Des citoyens, qui commentent la proposition de l'Université McGill, estiment que les nouveaux éléments devraient mettre l'accent sur des matériaux tels que le bois, la pierre et la brique³⁹⁸, en harmonie avec le

³⁸⁹ L'analyse du cycle de vie est une méthode qui permet d'évaluer les impacts potentiels environnementaux, sociaux et des coûts associés à toutes les étapes de la vie d'un produit, c'est-à-dire de l'extraction des matières premières à l'élimination ou au recyclage, en passant par le traitement des matériaux, la fabrication, la distribution, l'utilisation, la réparation et l'entretien; extrait de ciraig.org/index.php/fr/analyse-du-cycle-de-vie/

³⁹⁰ Hubert Lavallée, doc. 9.4, #9

³⁹¹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 22

³⁹² Conseil des métiers d'art du Québec, transcription, doc. 8.16.2, L. 2877-2881

³⁹³ Alexander Hackett, doc. 9.3, #12

³⁹⁴ Real Benard, doc. 9.2, #5

³⁹⁵ Alexander Hackett, doc. 9.3, #12

³⁹⁶ Claire Adamson, doc. 9.3, #4; Frances de Verteuil, doc. 9.3, #7

³⁹⁷ Frank Runcie, doc. 9.7, #14

³⁹⁸ Marc Bourgeois, doc. 8.33, p. 7

paysage, plutôt que sur le verre et le béton³⁹⁹. On recommande également de lancer des concours architecturaux pour la réalisation des nouveaux édifices, car « *quiconque qui a voyagé un peu reconnaît que l'architecture moderne à Montréal a peu d'exemples innovateurs exceptionnels*⁴⁰⁰. »

L'IMPLANTATION ET LA DENSITÉ

Au sujet de l'insertion des nouvelles constructions, on recommande que l'emprise au sol, la volumétrie et l'impact sur les bâtiments existants aient toujours pour finalité le « *plein respect de la nature patrimoniale du site*⁴⁰¹. » À ce titre, un intervenant juge que le Plan directeur démontre le « *souci de respecter la capacité limite*⁴⁰² » de la montagne, une mesure qui exprime « *l'équilibre entre le bâti et le milieu naturel*⁴⁰³. » Toutefois, il demande d'insérer des critères d'aménagement dans le règlement afin que « *les nouveaux bâtiments s'harmonisent au mode d'implantation pavillonnaire, comme indiqué dans le Plan de protection et de mise en valeur du mont Royal*⁴⁰⁴. » Quant aux opérations préalables à de nouvelles insertions, des personnes s'inquiètent des dynamitages prévus pour le projet du Nouveau Vic et demandent de « *minimiser autant que possible ce type d'intervention*⁴⁰⁵ ». On craint la cherté de l'excavation, son caractère irréversible pour la topographie de la montagne, et son impact sur les murs porteurs en maçonnerie des bâtiments patrimoniaux⁴⁰⁶.

Pour plusieurs, minimiser les nouvelles constructions sur le site en ajustant les coefficients d'occupation du sol (COS)⁴⁰⁷, voire ne pas remplacer les bâtiments qui pourraient être démolis, aurait des bienfaits pour la montagne. Cela permettrait de réduire la pression sur le milieu naturel tout en accroissant sa présence⁴⁰⁸, d'aménager de nouveaux espaces publics, de « *retrouver une implantation pavillonnaire des bâtiments jugés patrimoniaux*⁴⁰⁹ », et d'ainsi donner « *accès à de belles promenades en milieu semi-urbain*⁴¹⁰. »

Certains de ces intervenants rappellent que l'ancien complexe hospitalier bénéficiait, « *pour des raisons de bien commun, d'une tolérance exceptionnelle*⁴¹¹ » au regard de la densité : « *Or, il faut*

³⁹⁹ Michael Kary, doc. 9.7, #8

⁴⁰⁰ Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 577-579

⁴⁰¹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.12, p. 6

⁴⁰² Les amis de la montagne, Transcription, doc. 8.17.2, L. 2153

⁴⁰³ *Ibid.*, L. 2137

⁴⁰⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 28

⁴⁰⁵ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 15

⁴⁰⁶ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 15; Mary Leslie, doc. 9.3, #11

⁴⁰⁷ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 18

⁴⁰⁸ Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 553-554; Brian Merrett, doc. 8.35, p. 1; Heloise Muller, doc. 8.71, p. 4; Margot Digard, doc. 8.72, p. 4; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 4; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 4; Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 7; Michelle Daines, doc. 9.2, #16; Jean-Claude Bélanger, doc. 9.6, #2; Helaine Helaine, doc. 9.7, #3

⁴⁰⁹ Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 6

⁴¹⁰ Roxane Millette, doc. 9.3, #1

⁴¹¹ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 5; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 4

reconnaître que cette densification, si elle a été tolérée pour des raisons d'obligation fonctionnelle liée à la prodigation de soins, ne saurait l'être sous d'autres prétextes puisqu'il ne peut pas être considéré comme un droit acquis de sur-densifier ainsi. » En ce sens, et « bien qu'il faille célébrer l'intérêt d'un acteur crédible⁴¹² » comme l'Université McGill de participer à la requalification du site, le remplacement des pavillons M et S par des constructions neuves « tout aussi denses [...] ne semble pas répondre à des principes environnementaux ou architecturaux conséquents avec la situation ou les ambitions du projet⁴¹³ ».

Un intervenant marque son opposition à l'ajout pressenti d'une annexe sur la façade nord du pavillon des Femmes (F), dans la partie du site gérée par la SQI. Considérant « *qu'aucun bâtiment n'a jamais été érigé à cet endroit⁴¹⁴* », ce nouveau volume risquerait, selon lui, d'altérer la vue qui met en relation le centre-ville avec la montagne, et de limiter l'accessibilité pour le grand public, dans un endroit pourtant propice à l'aménagement d'un pôle d'accueil⁴¹⁵.

2.7.3 D'autres considérations sur le cadre bâti

Sans égard au choix des bâtiments à démolir et aux nouvelles constructions qui pourraient les remplacer, des participants amènent des considérations générales sur la restauration, l'empreinte écologique et l'accessibilité universelle de l'ensemble bâti.

LA RESTAURATION DES BÂTIMENTS

L'urgence d'agir pour arrêter la dégradation des immeubles a été soulignée, il faut agir⁴¹⁶. En effet, soulignent-ils, les activités hospitalières du Royal Victoria ont cessé il y a plus de six ans, et l'inoccupation de l'ensemble « *accélère sa détérioration et rend plus difficile sa réhabilitation, en plus d'augmenter considérablement les coûts de restauration⁴¹⁷*. »

LES INTÉRIEURS PATRIMONIAUX

Des répondants ont insisté sur la préservation des intérieurs patrimoniaux⁴¹⁸, notamment les halls, bureaux, chambres, salles d'opération et ateliers de l'ancien hôpital. Un participant regrette que le Plan directeur « *ne comporte pas d'engagement⁴¹⁹* » formel à cet égard, d'autant plus qu'un « *site patrimonial déclaré par le gouvernement ne protège pas les intérieurs patrimoniaux au Québec⁴²⁰*. » Il formule diverses recommandations, à savoir qu'une évaluation

⁴¹² Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 5; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 4

⁴¹³ *Idem*

⁴¹⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 27

⁴¹⁵ *Ibid.*, p. 20

⁴¹⁶ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 10; Lettre conjointe collectif, doc. 8.91, p. 2; Jocelyne Cantara Desjardins, doc. 9.2, #7; Alexander Hackett, doc. 9.2, #31

⁴¹⁷ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 9

⁴¹⁸ Culture Montréal, doc. 8.85, p. 5; Mary Leslie, doc. 9.3, #11

⁴¹⁹ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 13

⁴²⁰ *Idem*

des intérieurs patrimoniaux du Royal Victoria soit menée, que la SQI et l'Université McGill s'engagent clairement en faveur de leur protection, y compris par leur conservation *in situ*, que le gouvernement classe le site pour appuyer cette protection, ou qu'à défaut, la Ville cite des intérieurs spécifiques⁴²¹.

Un citoyen souligne « *l'importance capitale*⁴²² » de la villa Ravenscrag pour la métropole, sur les plans de l'histoire et des arts décoratifs montréalais de l'ère victorienne. Outre la qualité de ses décors, en partie dissimulés sous de faux murs et de faux plafonds, et en partie entreposés à la Bibliothèque du Boisé dans l'arrondissement de Saint-Laurent, il s'agirait de la seule demeure montréalaise à toujours posséder sa salle de bal, sa bibliothèque, sa maison du gardien et ses écuries d'origine : « *Cette maison, si restaurée dans sa gloire du passé, serait un site touristique et du savoir incontournable de Montréal*⁴²³. » La villa, l'écurie et l'enceinte du domaine ayant autrefois appartenues à Hugh Allan sont cependant « *dans un état de dégradation avancé*⁴²⁴. »

L'IMPLICATION DES ARTISANS

Dans les circonstances, « *des interventions réfléchies et exécutées avec soin par des artisans sont essentielles*⁴²⁵ », selon des experts du patrimoine. Alors que la valorisation des métiers d'arts « *fait terriblement défaut actuellement au Québec*⁴²⁶ », ces participants rappellent le lancement en novembre 2021 d'une première formation spécialisée en intervention sur le patrimoine bâti dans la province, à l'intention des peintres en arts décoratifs, tailleurs de pierre, charpentiers, couvreurs, ébénistes, maçons et plâtriers traditionnels. De l'avis d'un répondant, arrimer la réhabilitation du Royal Victoria au développement de cette main-d'œuvre serait « *une position fort audacieuse qui ferait certainement rayonner le Québec*⁴²⁷ ». Il y aurait toutefois lieu d'inscrire aux appels d'offres « *une clause qui décrit spécifiquement les types de sous-traitants et les compétences obligatoires pour les diverses interventions sur les éléments du patrimoine bâti*⁴²⁸ », car les artisans sont « *souvent désavantagés*⁴²⁹ » par les processus d'appels d'offres publics.

L'IMPACT ÉCOLOGIQUE DES BÂTIMENTS

Quelques réflexions ont porté sur l'impact écologique des bâtiments existants et à construire sur le site. Les suggestions applicables aux édifices existants incluent le recours à l'énergie solaire, l'utilisation de végétaux grimpants⁴³⁰, ainsi que la remise en service (ou « *recommissioning* ») des

⁴²¹ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 13-14

⁴²² Xavier Comtois, doc. 9.2, #22

⁴²³ *Idem*

⁴²⁴ Conseil des métiers d'art du Québec, doc. 8.16, p. 6

⁴²⁵ *Idem*

⁴²⁶ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 14

⁴²⁷ *Idem*

⁴²⁸ Conseil des métiers d'art du Québec, doc. 8.16, p. 6

⁴²⁹ *Ibid.*, p. 5

⁴³⁰ Rielle Lévesque doc. 9.4, #3; Trina Slapcoff doc. 9.4, #4

systèmes électromécaniques et de contrôle⁴³¹. Si des citoyens apprécient le respect par l'université des principes du développement durable⁴³², un organisme croit qu'il faudra « *plus que de simples certifications énergétiques et écologiques*⁴³³ » telles que LEED et WELL, leurs exigences n'étant pas toujours adaptées au contexte énergétique et légal du Québec⁴³⁴.

En réponse à cette observation, un citoyen pointait que ces certifications présentent « *l'avantage d'avoir des critères bien établis et connus des entreprises de construction et des professionnels, ce qui fait en sorte qu'elles sont difficiles à contourner*⁴³⁵. » Une solution serait donc de se montrer « *plus exigeant dans la construction des bâtiments et ouvrages sur le site*⁴³⁶ », par exemple en visant une certification LEED Platine Triple plutôt que LEED Or⁴³⁷. Enfin, le produit final et l'efficacité énergétique des nouvelles constructions pourraient être améliorés grâce à la conception intégrée⁴³⁸, une pratique émergente où l'ensemble des intervenants clés d'un projet forment une équipe de travail⁴³⁹.

L'ACCESSIBILITÉ UNIVERSELLE

Un organisme invite les parties prenantes à rendre tous les espaces intérieurs du site universellement accessibles. Précisant que les règles à respecter figurent dans le guide Normes de conception sans obstacle du gouvernement du Québec, il demande que les salles de toilette, ascenseurs et chambres d'étudiant permettent aux personnes en fauteuil roulant d'effectuer un axe de giration complet, et que les sorties de secours soient accessibles aux personnes à mobilité réduite. D'autres recommandations incluent des ouvre-portes à détecteur de mouvements ou activables magnétiquement aux entrées principales, des mains courantes dans les corridors, des portes légères, des barres d'appui, des boutons avec indications en braille, et des hauteurs de comptoirs d'accueil adaptées aux personnes en fauteuil roulant manuel ou motorisé⁴⁴⁰.

2.8 Les usages

Le règlement à l'étude dans cette consultation autoriserait des usages correspondant aux vocations traditionnelles de l'Hôpital Royal Victoria, à savoir l'éducation, l'innovation et les services à la population.

⁴³¹ www.rncan.gc.ca/efficacite-energetique/efficacite-energetique-batiments/efficacite-energetique-batiments-existants/recommissioning-batiments-existants/20706, mentionné par Hubert Lavallée, doc. 9.4, #9

⁴³² Claire Adamson, doc. 9.3, #4; Frances de Verteuil, doc. 9.3, #7

⁴³³ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 6

⁴³⁴ Association des architectes paysagistes du Québec, Transcription, doc. 8.20.1, L. 508-519 et 537-538

⁴³⁵ Hubert Lavallée, doc. 9.4, #9

⁴³⁶ *Idem*

⁴³⁷ Claude Boullervay de Passillé, doc. 8.60, p. 1

⁴³⁸ Hubert Lavallée, doc. 9.4, #9

⁴³⁹ Voir www.voirvert.ca/communaute/wiki/processus-de-conception-integre

⁴⁴⁰ Regroupement activistes pour l'inclusion au Québec, Transcription, doc. 8.32.2, L. 2014-2099

La question des usages à attribuer aux différents bâtiments du site est de celles ayant été le plus abondamment commentées lors de cette consultation publique. Au-delà des usages institutionnel, mixte et maison de chambres, une grande variété d'utilisations des bâtiments a été proposée par les participants en réponse à des besoins spécifiques.

2.8.1 Des critères généraux pour le choix des occupants

Avant d'arrêter le choix des occupants du site, une réflexion préalable sur le financement des usages et la compatibilité de ceux-ci avec l'utilisation de la montagne, est nécessaire selon certains.

Un expert du milieu économique invite à chercher « *un équilibre entre l'apport économique [des] bâtiments et le coût que ça va nécessiter pour les entretenir à long terme*⁴⁴¹ », car par leur valeur patrimoniale, des édifices comme ceux du Royal Victoria « *sont des gouffres financiers*⁴⁴² » : « *On est presque dans de la pensée magique. On a le beau projet intéressant qui est exceptionnel, mais il n'y a absolument aucune conséquence budgétaire qui est assumée sur l'entretien à long terme*⁴⁴³. » Pour leur part, des organismes voient plutôt « *un dangereux précédent*⁴⁴⁴ » dans un extrait du Plan directeur, selon lequel « *les nouveaux occupants du site doivent contribuer positivement à la santé financière sur le long terme. Cette logique s'applique à la fois aux bâtiments, aux infrastructures et aux aménagements qui sont proposés*⁴⁴⁵ ».

Comme piste de solution, un intervenant estime que les implications financières de la réhabilitation de l'ensemble bâti exigeront une certaine innovation sur le plan des usages : « *[...] le déficit d'entretien est tellement gigantesque que si on attend pour trouver un projet immobilier conventionnel qui pourra absorber le coût du déficit d'entretien en plus de requalifier le bâtiment... mais c'est pratiquement impossible*⁴⁴⁶. »

Par ailleurs, l'affluence importante de la montagne en toute saison implique que les futurs occupants devraient être « *à l'aise avec cette cohabitation [et] en totale compatibilité avec les activités grand public*⁴⁴⁷. »

2.8.2 L'usage institutionnel

À la question « *Considérant que le site a accueilli un hôpital pendant plus d'un siècle, quelle devrait être, selon vous, la future vocation principale pour le site?* », la principale réponse des

⁴⁴¹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Transcription, doc. 8.12.1, L. 242-244

⁴⁴² *Idem*

⁴⁴³ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Transcription, doc. 8.12.1, L. 288-290

⁴⁴⁴ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 4 et Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 3

⁴⁴⁵ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 82; cité par Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 4; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 3

⁴⁴⁶ Entremise, Transcription, doc. 8.23.2, L. 735-739

⁴⁴⁷ Bernard Girard, Transcription, doc. 8.3.1, L. 535-546

participants au questionnaire d'introduction de la consultation a été « Un lieu axé sur la recherche et l'enseignement » (29 % des voix)⁴⁴⁸.

Les opinions recueillies par la commission ont confirmé que le maintien d'un usage institutionnel sur une partie du site est bien reçu des participants. Différentes suggestions visent même à étendre la vocation universitaire des lieux au-delà de la portion pressentie pour l'Université McGill.

LE PROJET DU NOUVEAU VIC DE L'UNIVERSITÉ MCGILL

Sans égard à la notion de propriété publique ni aux démolitions envisagées, le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill reçoit l'aval d'intervenants aux horizons divers.

Les gens d'affaires qui se sont exprimés sont favorables au projet entrevoient des avantages stratégiques⁴⁴⁹. Ces derniers soutiennent que « *dans un contexte extrêmement compétitif, marqué par une évolution constante, les entreprises du Québec doivent bénéficier d'une capacité à innover pour se démarquer et se positionner à l'échelle internationale*⁴⁵⁰. » L'innovation, qui puise sa source dans l'éducation, l'information et la technologie⁴⁵¹, dépend donc de la capacité du Québec « *à attirer et retenir les projets d'investissement structurants ainsi que les talents hautement qualifiés*⁴⁵². » Or, d'après des données publiées en 2021, « *86 % des entreprises québécoises estiment être en rareté de main-d'œuvre*⁴⁵³. »

Considérant que « *les préoccupations liées à la lutte aux changements climatiques font désormais partie intégrante du développement économique*⁴⁵⁴ », le projet du Nouveau Vic apparaît comme une « *plateforme incontournable de recherche, d'enseignement et d'apprentissage*⁴⁵⁵ », qui permettra « *au Québec, ainsi qu'à sa métropole, de rayonner mondialement et de se positionner au sein d'une économie plus verte*⁴⁵⁶. » Il contribuerait par le fait même à « *solidifier le rôle de la métropole comme pôle académique à l'international*⁴⁵⁷ ». Localement, il favoriserait la résilience du centre-ville « *à très long terme*⁴⁵⁸ », sans nuire au « *potentiel d'usage public*⁴⁵⁹ » du site de l'ancien hôpital : « *[...] les campus universitaires peuvent offrir des espaces extérieurs de qualité qui sont d'usage public et même servir d'attraction pour les touristes et les visiteurs. Ces espaces*

⁴⁴⁸ Questionnaire d'introduction à la consultation – Analyse des résultats, doc. 7.6, p. 8-9

⁴⁴⁹ Conseil des entreprises en technologies environnementales du Québec, doc. 8.48, p. 1

⁴⁵⁰ Conseil du patronat du Québec, doc. 8.66, p. 1

⁴⁵¹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.12, p. 7

⁴⁵² Montréal International, doc. 8.58, p. 1

⁴⁵³ Fédération des chambres de commerce du Québec, doc. 8.49, p. 1

⁴⁵⁴ Conseil du patronat du Québec, doc. 8.66, p. 1

⁴⁵⁵ Fédération des chambres de commerce du Québec, doc. 8.49, p. 1

⁴⁵⁶ Montréal International, doc. 8.58, p. 1

⁴⁵⁷ Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 236-239

⁴⁵⁸ *Ibid.*, L. 126-127

⁴⁵⁹ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 8-9; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 7

extérieurs sont des lieux paysagers accessibles à tous et permet aux différents pavillons qui demeurent d'accès privés de s'afficher avec des architectures signifiantes⁴⁶⁰ ».

Si, d'une part, on juge que la présence de l'Université McGill offrira « *beaucoup de sécurité financière⁴⁶¹* » dans la réhabilitation du site, on affirme d'autre part que « *le défi, c'est que l'enveloppe financière initiale [...] est énorme, et ça va porter sur plusieurs années⁴⁶²*. » La participation du gouvernement fédéral serait donc nécessaire : « *Dès le départ, il faudrait recevoir des signaux très clairs du gouvernement fédéral à travers ses propres programmes, ses propres enveloppes, sur les angles qu'il peut financer, notamment au niveau de la recherche, qu'il va s'engager. Le danger, c'est que ça se fasse en séquence, de façon décalée, et qu'éventuellement, ça vienne fragiliser le projet⁴⁶³*. »

Plusieurs participants se sont opposés à l'agrandissement du campus de l'Université McGill, estimant que cela contribuerait à « *accélérer l'anglicisation⁴⁶⁴* » de Montréal⁴⁶⁵. Pour la plupart d'entre eux, cette opposition ne constitue pas une remise en question d'un usage institutionnel sur le site, axé sur la recherche et l'enseignement.

ÉTENDRE LA VOCATION UNIVERSITAIRE DU SITE

Plusieurs personnes souhaitent étendre la vocation institutionnelle du site à la portion gérée par la SQI. S'appuyant sur l'idée que « *les universités sont de bons organismes pour mettre en valeur [les grands immeubles excédentaires] et aussi pour assurer le rayonnement⁴⁶⁶* », on demande d'accorder « *une attention particulière à tout ce qui peut être fait qui rassemble les autres établissements d'enseignement supérieur dans un projet universitaire de premier plan⁴⁶⁷*. » De telles suggestions contribueraient aussi à renforcer la présence du français « *sur la montagne, [car] il en manque pas mal⁴⁶⁸*. »

Une première idée consiste en une université internationale de la francophonie s'adressant aux étudiants des deuxième et troisième cycles⁴⁶⁹. Ses concepteurs la définissent comme un consortium de collaboration visant à « *faire converger les meilleures pratiques, les meilleurs domaines d'expertise⁴⁷⁰* » qui, pour éviter un dédoublement des ressources, s'appuierait sur la mutualisation des équipements existants. Dans la lignée des Entretiens Jacques-Cartier, celle-ci

⁴⁶⁰ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 8-9; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 7

⁴⁶¹ Alexander Hackett, doc. 9.3, #12

⁴⁶² Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Transcription, doc. 8.12.1, L. 467-468

⁴⁶³ *Idem*

⁴⁶⁴ Olivier Lacelle, doc. 9.2, #12

⁴⁶⁵ Michel La Salle, doc. 8.46, p. 1; Marc Bouchard, doc. 8.54, p. 1; Claire Gauthier, doc. 8.57, p. 1; Guillaïn Bilodeau, doc. 8.68, p. 1; Israël Bourdeau, doc. 9.1, #4; Marjolaine Larivière, doc. 9.2, #14; Caroline Hébert, doc. 9.3, #9; Ghislaine Fortin doc. 9.4, #7; France Massé, doc. 9.6, #5

⁴⁶⁶ Association des architectes paysagistes du Québec, Transcription, doc. 8.20.1, L. 408-414

⁴⁶⁷ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Transcription, doc. 8.12.1, L. 218-224

⁴⁶⁸ Gilles Paquin, Transcription, doc. 8.24.2, L. 533-538

⁴⁶⁹ Olivier Lacelle, doc. 9.2, #12

⁴⁷⁰ André Sirois et Robert Laplante, Transcription, doc. 8.28.1, L. 1235-1239

pourrait devenir un lieu d'accueil permanent « *de programmes de perfectionnement de nature universitaire, mais également [...] pour les maires de la francophonie, pour les agences de développement, pour l'ensemble des ressources qui sont mobilisées autour de la construction de cet espace francophone*⁴⁷¹. » L'Université McGill y serait bienvenue, ayant elle aussi « *des contributions importantes à faire à la francophonie*⁴⁷². »

Des institutions d'enseignement supérieur de langue française ont manifesté de l'intérêt à occuper un espace dans la portion du site administrée par la SQI. L'École nationale d'administration publique (ENAP) et l'Université TÉLUQ souhaitent opérer un rapprochement en éducation et en administration et croient que « *la localisation sur le site de l'hôpital Royal Victoria faciliterait cela*⁴⁷³. » En outre, la proximité du centre-ville et de plusieurs universités, dont McGill, permettrait « *d'offrir à leur communauté universitaire un milieu de vie très riche et un environnement propice au développement de la recherche innovante, notamment grâce à l'accès à davantage de locaux et de laboratoires bien équipés*⁴⁷⁴. »

Des universitaires, avec l'appui d'organisations et de citoyens⁴⁷⁵, suggèrent la création d'une cité interuniversitaire à la façon des villes de Berkeley, New York, Edmonton, Paris ou Bucarest⁴⁷⁶. Mettant l'accent sur le vivre-ensemble, la coopération internationale ainsi que la mixité sociale et culturelle entre étudiants locaux et internationaux, cette cité comprendrait des résidences universitaires accueillant entre 400 et 500 étudiants, des services de type café, bibliothèque, garderie, espaces culturels et salles de conférence⁴⁷⁷, le tout composant un « *lieu qui est toujours ouvert au public [et] où se tiennent de nombreuses activités à destination du public*⁴⁷⁸. » Une association étudiante estime qu'une telle cité universitaire faciliterait la mutualisation des espaces, en plus de multiplier l'offre de services, la clientèle, et la capacité de travail lors de projets communs⁴⁷⁹. Les participants conviennent qu'un tel projet nécessiterait des investissements publics importants, auxquels pourraient s'ajouter des dons philanthropiques, des revenus de location des logements, des revenus d'exploitation des commerces, et « *en raison de la nature écologiquement durable du projet*⁴⁸⁰ », un financement par émission d'obligations vertes⁴⁸¹.

⁴⁷¹ André Sirois et Robert Laplante, Transcription, doc. 8.28.1, L. 1243-1247

⁴⁷² *Ibid.*, L. 1187-1192

⁴⁷³ Université TÉLUQ et École nationale d'administration publique, doc. 8.86, p. 4

⁴⁷⁴ *Ibid.*, p. 2

⁴⁷⁵ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, Transcription, doc. 8.11.2, L. 1192-1207; Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Transcription, doc. 8.12.1, L. 226-234; Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 223-230; Alain Sarda, doc. 9.2, #28; Catherine London, doc. 9.2, #38

⁴⁷⁶ Nicolas-Dominic Audet, Jérôme Lussier et Frédéric Mérand, doc. 8.13, p. 6 et 11

⁴⁷⁷ Frédéric Mérand, Jérôme Lussier, Nicolas-Dominic Audet, Transcription, doc. 8.13.1, L. 1459-1466; Michel Lacroix, Transcription, doc. 8.26.1, L. 903-946

⁴⁷⁸ Frédéric Mérand, Jérôme Lussier, Nicolas-Dominic Audet, Transcription, doc. 8.13.1, L. 1318-1319 et 1704

⁴⁷⁹ Association étudiante de l'Université McGill, Transcription, doc. 8.5.2, L. 2819-2830

⁴⁸⁰ Nicolas-Dominic Audet, Jérôme Lussier et Frédéric Mérand, doc. 8.13, p. 20

⁴⁸¹ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Transcription, doc. 8.12.1, L. 558-560; Nicolas-Dominic Audet, Jérôme Lussier et Frédéric Mérand, doc. 8.13, p. 6, 15, 17 et 20

2.8.3 Les usages mixtes

La réglementation soumise à la consultation publique prévoit que « *la plupart des usages autorisés au centre-ville*⁴⁸² » le seraient également sur la portion du site gérée par la SQI, à l'exception des usages hôtel et résidentiel.

Des citoyens déplorent le choix d'une « *catégorie d'usages un peu fourre-tout*⁴⁸³ », incluant « *une longue liste*⁴⁸⁴ » d'usages commerciaux et industriels légers, d'équipements collectifs et institutionnels. Tout en disant comprendre que « *la SQI souhaite rester flexible pour maintenir une capacité d'attraction dans un contexte où l'on cherche des occupants pour le site*⁴⁸⁵ », pareil choix poserait des risques pour la protection de l'intégrité du mont Royal.

Premièrement, alors que l'usage institutionnel sur le site a joué jusqu'à aujourd'hui un rôle de zone tampon, cela contribuerait à « *faire tranquillement monter les usages du centre-ville sur la Montagne : [...] Il ne faudrait donc pas, par le biais de la requalification des lieux, ouvrir la porte à un empiétement plus significatif de la ville sur le parc, bien au contraire!*⁴⁸⁶. » Deuxièmement, le fait de prescrire la catégorie mixte à l'ensemble de la portion du site administrée par la SQI omet la complexité des paysages et de l'ensemble bâti. On mentionne que, si le bâtiment Hersey « *est peut-être plus adapté à l'usage mixte, puisqu'il est tourné vers le centre-ville*⁴⁸⁷ », c'est moins le cas des pavillons Ross et des Femmes, tournés vers la montagne et connectés aux milieux naturels, ou de l'Institut Allan Memorial, plus propice en apparence, à accueillir des fonctions civiques. Troisièmement, les usages commerciaux autorisés « *seront assurément repris par le secteur privé qui dispose des ressources nécessaires pour s'héberger sur le site*⁴⁸⁸ », ce qui contreviendrait au « *potentiel contemplatif touristique*⁴⁸⁹ » du site, et changerait sa « *nature publique et inclusive*⁴⁹⁰. » Ce dernier point de vue est partagé par des citoyens et des collectifs parlant en leur nom⁴⁹¹ : « *A grocery store could be put on the site and [...] it would be very, very important to allocate those for the social economy, so that they run in a collective way, so as a cooperative and non profit, even on the campus part of the project*⁴⁹². »

On recommande donc « *d'affiner la définition des usages permis*⁴⁹³ » et, en soumettant ceux-ci à la procédure sur les usages conditionnels⁴⁹⁴, d'inscrire « *directement dans le Plan directeur*

⁴⁸² Synthèse de l'encadrement règlementaire – Requalification du site de l'Hôpital Royal Victoria – Août 2021, doc. 4.1, p. 8

⁴⁸³ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 12

⁴⁸⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 13

⁴⁸⁵ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 8

⁴⁸⁶ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 12

⁴⁸⁷ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 13

⁴⁸⁸ Groupe CDH, doc. 8.87, p. 4

⁴⁸⁹ Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 219-220

⁴⁹⁰ Groupe CDH, doc. 8.87, p. 4

⁴⁹¹ Our Royal Vic committee, doc. 8.8, p. 7; C. Smith, doc. 8.99, p. 1; Leyli Machouf, doc. 9.2, #34; Al Hanyok, doc. 9.7, #5; Michael Kary, doc. 9.7, #9

⁴⁹² Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 2090-2097

⁴⁹³ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 6

⁴⁹⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 14

*d'aménagement quelles vocations seront permises dans des sous-secteurs donnés afin de bien refléter l'esprit des lieux*⁴⁹⁵. » Une précision additionnelle pourrait être obtenue à l'échelle des bâtiments en recourant au zonage vertical⁴⁹⁶.

Songeant cette fois aux visiteurs en chemin vers le parc du Mont-Royal, des participants notent que « *le principal défaut de notre montagne, c'est que quand on y va, contrairement à d'autres grands parcs urbains à travers le monde, on s'y retrouve un peu dans un univers vide de services*⁴⁹⁷. » Or, si le site est appelé à devenir une voie de passage fluide entre la montagne et le centre-ville, il conviendrait d'y prévoir « *une offre de services adaptée pour l'ensemble des gens qui le fréquenteront ou qui le traverseront*⁴⁹⁸ », tels des établissements de restauration, des terrasses, des aires de repos ou des points de service⁴⁹⁹ « *qui s'inscriront en tout respect du caractère naturel du site*⁵⁰⁰. » Des organismes rappellent que les verrières, le jardin de thé, le potager et les belvédères autrefois en usage sur le site « *fournissent des occasions intéressantes*⁵⁰¹ » pour y parvenir.

Enfin, dans la perspective de soutenir les frais d'entretien des bâtiments patrimoniaux pour « *d'autres usages moins performants financièrement*⁵⁰² », quelques participants admettent la possibilité d'intégrer au site des appartements ou un hôtel de prestige⁵⁰³.

2.8.4 Les bureaux

La possibilité d'accueillir des bureaux sur le site, admise par le cadre réglementaire et le Plan directeur d'aménagement⁵⁰⁴, a été peu commentée et de façon non consensuelle.

Bien que cela ne soit pas explicité dans la documentation soumise à la consultation, des participants supposent qu'en tant que bras immobilier du gouvernement, la SQI pourrait privilégier une occupation gouvernementale de la portion du site à sa charge. Ils estiment que cela « *ne répondrait en rien*⁵⁰⁵ » aux besoins de la communauté⁵⁰⁶ et, s'agissant de l'animation du site au courant de la journée, que « *ce serait quand même dommage, là, parce qu'on aurait vraiment encore là un site qui est occupé à un moment très précis, puis après ça qui est complètement vide*⁵⁰⁷. »

⁴⁹⁵ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 13

⁴⁹⁶ *Ibid.*, p. 14

⁴⁹⁷ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Transcription, doc. 8.12.1, L. 170-175

⁴⁹⁸ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.12, p. 5

⁴⁹⁹ Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 682-683; Marc Bourgeois, doc. 8.33, p. 4; Mémoire liquide, doc. 8.55, p. 1; Real Benard, doc. 9.2, #5

⁵⁰⁰ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.12, p. 5-6

⁵⁰¹ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 10; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 9

⁵⁰² Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Transcription, doc. 8.12.1, L. 294-295

⁵⁰³ Andrew Cias, doc. 8.52, p. 1; Gilles Lamontagne, doc. 8.76, p. 1; Real Benard, doc. 9.2, #5

⁵⁰⁴ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 104 et 180

⁵⁰⁵ Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 9

⁵⁰⁶ Our Royal Vic committee, doc. 8.8, p. 25

⁵⁰⁷ Héritage Montréal, Transcription, doc. 8.14.1, L. 1688-1693

D'autres intervenants jugent néanmoins que des bureaux pour la fonction publique « *pourraient rentrer dans [le cadre] institutionnel, tant et aussi longtemps que ces sites-là soient mis à l'usage de la collectivité*⁵⁰⁸. Par ailleurs, le fait d'autoriser des bureaux variés permettrait d'accueillir des chambres de commerce locales, comme la Chambre LGBTQ et la Chambre Québec et Amérique latine⁵⁰⁹, ou un consortium sur les changements climatiques tel qu'Ouranos, qui manifeste son intérêt à faire partie des occupants⁵¹⁰.

2.8.5 Le logement étudiant

Malgré l'interdiction d'implanter des habitations sur le site, le règlement autoriserait l'usage résidentiel « maison de chambres » en tant qu'usage conditionnel, afin d'y accueillir des logements étudiants. Celui-ci serait néanmoins interdit au niveau de l'entrée principale des bâtiments.

De façon quasi unanime, les participants ayant abordé la question du logement étudiant sont favorables à son intégration sur le site du Royal Victoria⁵¹¹. La majorité d'entre eux s'empressent toutefois d'ajouter que ces résidences devront être abordables⁵¹² « *pour en favoriser l'accès et la mixité, et qu'elles ne soient pas réservées à une clientèle fortunée*⁵¹³. » Une formule coopérative ou à but non lucratif serait également à privilégier : « *We are in favor of affordable student housing, especially when it's organised in a way that's non profit or coop*⁵¹⁴. »

En appui à cette position, des participants soutiennent que « *the housing provided by McGill is extremely unaffordable and well-beyond market rates*⁵¹⁵. » Les coûts exigés pour un logement d'une pièce dans les résidences de l'Université McGill oscillent autour de 1 400 dollars par mois, auxquels s'ajoutent 5 000 dollars annuellement pour les repas, les logements ne disposant pas de cuisinettes⁵¹⁶. Près d'un dixième des étudiants de cette université seraient incertains de pouvoir payer le loyer d'un mois à l'autre, ce qui nuirait à leur sentiment de sécurité et à la poursuite de leurs études⁵¹⁷.

On souligne également que, pour les 61 % d'étudiants montréalais locataires sur le marché privé, la tendance à se regrouper dans de grands logements pour réduire les coûts individuels incite les propriétaires à hausser les loyers⁵¹⁸. En conséquence, « *le loyer médian étudiant est plus élevé*

⁵⁰⁸ Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 399-401

⁵⁰⁹ Manuel Ribeiro, doc. 9.2, #15

⁵¹⁰ Alain Bourque, doc. 9.4, #1

⁵¹¹ Sophie Girouard-Nobl, Transcription, doc. 8.31.1, L. 1538-1540; Georg Karpas, doc. 8.40, p. 1; Alexa Zirbel, doc. 8.56, p. 1

⁵¹² Our Royal Vic committee, doc. 8.8, p. 20; Sergio Martinez, doc. 8.51, p. 1; Al Hanyok, doc. 9.7, #5

⁵¹³ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 5

⁵¹⁴ Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 2008-2010

⁵¹⁵ *Ibid.*, L. 1997-2009

⁵¹⁶ Association étudiante de l'Université McGill, doc. 8.5, p. 7

⁵¹⁷ Association étudiante de l'Université McGill, Transcription, doc. 8.5.2, L. 2434-2438

⁵¹⁸ Groupe CDH, doc. 8.87, p. 7

que le loyer médian des autres types de ménages⁵¹⁹ », et « les familles ont de moins en moins accès à ces mêmes logements, comme nous le voyons maintenant dans le quartier Parc Extension depuis l'implantation du campus MIL⁵²⁰. » C'est aussi le cas dans le quartier Peter-McGill, habité par des étudiants dans une proportion presque deux fois supérieure à la ville de Montréal (39,9 % contre 22,2 %)⁵²¹.

Les participants s'entendent donc pour affirmer que l'implantation de logements étudiants abordables sur le site du Royal Victoria contribuerait à « *réguler le coût de l'hébergement⁵²² » dans les quartiers à forte population étudiante, en atténuant la pression sur l'immobilier résidentiel familial⁵²³. En accord avec la vocation de développement durable attribuée à la requalification du site, prévenir les effets de l'embourgeoisement en gardant les ménages dans leur lieu de vie permettrait d'éviter un surcroît de pollution dû aux transports et à l'éloignement⁵²⁴.*

Sur le site même, le fait que les étudiants « *utilisent de façon très minoritaire une voiture pour leurs déplacements quotidiens [rendrait possible de] réduire à zéro le nombre de cases de stationnement requises pour les locataires⁵²⁵. » Enfin, une présence estudiantine en tout temps sur le site, à combiner avec des usages de type ateliers d'artistes, serait bénéfique à l'ambiance générale du lieu : « [...] on ne souhaite pas que ce soit un usage de 9 à 5 puis qu'après ça, ce soit complètement vide et abandonné. Donc, nous, on a une vision 24/7 avec des services offerts à la communauté, puis tout ça. Donc, le but c'est d'éviter ce qui est actuellement. Ce qui est quelque chose de vraiment désengagé avec la population. On y va, on se perd, on ne sait pas où on est, ce n'est pas beau, on n'a pas le goût... Puis c'est dommage parce que c'est tellement exceptionnel. Ça fait que c'est avantageux d'avoir du logement [...] sans nécessairement être privé non plus⁵²⁶. »*

La question de savoir à quel endroit sur le site ces résidences étudiantes pourraient être implantées fait l'objet d'avis divers. On indique d'abord qu'elles s'intégreraient « *naturellement⁵²⁷ » avec le projet du Nouveau Vic, dans la mesure où l'accès au parc du Mont-Royal et aux « équipements collectifs [...] mis de l'avant par l'Université McGill et les prochains développeurs⁵²⁸ » sera garanti au public. Un participant recommande d'examiner les pavillons*

⁵¹⁹ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, Transcription, doc. 8.11.2, L. 1728-1739

⁵²⁰ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 14

⁵²¹ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 5

⁵²² Alain Sarda, doc. 9.2, #28

⁵²³ Nicolas-Dominic Audet, Jérôme Lussier et Frédéric Mérand, doc. 8.13, p. 5; Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 1986-1990; Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 352-355

⁵²⁴ Association étudiante de l'Université McGill, Transcription, doc. 8.5.2, L. 2411-2415

⁵²⁵ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.11, p. 2

⁵²⁶ Héritage Montréal, Transcription, doc. 8.14.1, L. 1669-1683

⁵²⁷ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 5

⁵²⁸ *Idem*

Ross et des Femmes, dont la configuration et la situation géographique semblent se prêter à l'habitation étudiante⁵²⁹.

Le logement étudiant pourrait aussi être intégré à la portion du site pressentie pour l'Université McGill⁵³⁰. Un groupe ayant mené une enquête⁵³¹ auprès de 350 résidents du secteur, dont les deux tiers sont étudiants⁵³², avance que pour mieux répondre aux besoins de la communauté, 86 % des personnes consultées seraient favorables à ce qu'une « *partie du site actuellement allouée à l'Université McGill soit réservée au logement social pour étudiants*⁵³³. »

Cela étant dit, un groupe expert en développement de logement étudiant abordable énonce différentes contraintes posées par le contexte du site et le cadre règlementaire proposé pour sa requalification. Tout d'abord, le logement étudiant abordable serait « *difficilement conciliable avec la valorisation de bâtiments patrimoniaux*⁵³⁴ » : « *L'analyse qu'on fait, un peu froidement, c'est que, [...] si on veut qu'il y ait un projet de logements étudiants abordables, il faut qu'il y ait [...] une minorité de ce projet-là qui soit de la valorisation du patrimoine. Parce que pour arriver à financer la valorisation du patrimoine, c'est tout le reste qui devra être viable. Donc, ça va être un enjeu financier considérable. [...] le rapport doit être assez important entre construction neuve, [...] majoritaire, et revalorisation du patrimoine, très minoritaire, pour le volet logements étudiants abordables*⁵³⁵. »

Affirmant avoir « *étudié sous tous les angles*⁵³⁶ » les possibilités offertes par un usage « maison de chambres » sur le site, le groupe soutient que les risques de vacance élevés en été et la « *quasi-impossibilité de louer à d'autres types de ménages que des locataires étudiants, empêcheraient d'éventuels prêteurs de se risquer dans un tel projet, du moins à des taux d'intérêt permettant d'offrir des logements abordables*⁵³⁷. » Par conséquent, il recommande d'opter pour un usage multirésidentiel, conditionnel à des critères tels que favoriser le développement social ou l'émergence d'un pôle universitaire⁵³⁸.

Toujours dans la perspective d'assurer la viabilité des projets de logement étudiant abordable, le groupe demande d'offrir aux développeurs à but non lucratif une plus grande flexibilité, en autorisant l'intégration d'unités d'habitation au niveau de l'entrée des édifices⁵³⁹.

⁵²⁹ Culture Montréal, doc. 8.85, p. 5

⁵³⁰ Christine Bentley, doc. 9.2, #1; Catherine London, doc. 9.2, #38

⁵³¹ Notre Royal Vic - Nos besoins, nos demandes, une consultation auprès de la communauté; dans Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 14 et Annexe p. 6

⁵³² Our Royal Vic committee, doc. 8.8, p. 9

⁵³³ *Ibid.*, p. 5

⁵³⁴ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.11, p. 2

⁵³⁵ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, Transcription, doc. 8.11.2, L. 1645-1663

⁵³⁶ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.11, p. 1

⁵³⁷ *Idem*

⁵³⁸ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, Transcription, doc. 8.11.2, L. 1253-1260

⁵³⁹ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.11, p. 1; Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, Transcription, doc. 8.11.2, L. 1597-1607

2.8.6 Le logement social et communautaire

Bien qu'ils disent comprendre le choix de ne pas autoriser l'intégration de copropriétés sur le site⁵⁴⁰, car cela « *encourage[rait] la spéculation immobilière dans le secteur*⁵⁴¹ », de nombreux participants trouvent « *incompréhensible que la Ville rate l'occasion exceptionnelle qu'offre le site du Royal Vic pour s'attaquer aux grandes problématiques de l'heure, celles-là mêmes qui se sont révélées être les principaux enjeux des récentes élections*⁵⁴². »

UNE MISE EN CONTEXTE

En ce contexte de crise de logement⁵⁴³, rappelle-t-on, « *les loyers explosent à Montréal, les spéculateurs utilisent toutes sortes de stratagèmes pour pousser des familles et des personnes vulnérables à la rue pour pouvoir relouer plus cher ou revendre à un prix alléchant*⁵⁴⁴. » Les terrains publics « *se font rares, les terrains privés ne sont pas achatables*⁵⁴⁵ », et des ménages, dont le revenu annuel se situe entre 50 000 et 80 000 dollars, « *quittent la ville pour les banlieues, ce qui affaiblit l'économie de la ville*⁵⁴⁶. » Dans des arrondissements centraux tels que Ville-Marie et Le Plateau-Mont-Royal, plus de 40 % des ménages consacrent au moins le tiers de leurs revenus à se loger [environ 30 % à Montréal], et plus de 25 % en consacrent au moins la moitié [environ 15 % à Montréal]⁵⁴⁷. Dans Peter-McGill, district fortement étudiant où 41 % des 35 800 résidents vivaient sous le seuil de faible revenu en 2016, le coût moyen pour se loger était de 1 171 \$ pour un locataire et de 1 790 \$ pour un propriétaire⁵⁴⁸. La croissance démographique du quartier, de 6,2 % entre 2011 et 2016 par rapport à 3,3 % à Montréal, est due pour une bonne part aux étudiants eux-mêmes, ce qui « *crée une pression sur la demande de logements et pousse les prix à la hausse*⁵⁴⁹. »

Comme dans tous les quartiers centraux, ceux avoisinant le site subissent une « *augmentation fulgurante*⁵⁵⁰ » des personnes en situation d'itinérance⁵⁵¹, « *exacerbée par la pandémie*⁵⁵². »

⁵⁴⁰ Thierry Provost, doc. 8.97, p. 1

⁵⁴¹ Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.11, p. 1

⁵⁴² Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 2

⁵⁴³ Francis Lapierre, doc. 8.6, p. 1; Heloise Muller, doc. 8.71, p. 4; Margot Digard, doc. 8.72, p. 4; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 11; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 4; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 4; Village urbain, doc. 8.90, p. 6; Eryn Trudell, doc. 9.6, #6

⁵⁴⁴ Coopérative d'habitation Milton Parc, doc. 8.7, p. 2

⁵⁴⁵ Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2340-2342

⁵⁴⁶ Jason Prince, doc. 8.4, p. 1

⁵⁴⁷ Robert Hajaly, doc. 8.10, p. 1; Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 6; Groupe CDH, doc. 8.87, p. 3

⁵⁴⁸ Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 6-7

⁵⁴⁹ Groupe CDH, doc. 8.87, p. 7

⁵⁵⁰ Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2352

⁵⁵¹ Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 520-521

⁵⁵² Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2351-2352

Un autre citoyen note qu'une grande part de la population itinérante du district Peter-McGill est d'origine autochtone⁵⁵³. Les Autochtones représenteraient d'ailleurs « 12 % de la population en situation d'itinérance visible à Montréal, alors qu'ils ne comptent que pour 0,6 % de la population générale⁵⁵⁴. »

Le Plan directeur de la SQI met de l'avant les thématiques de la santé, du savoir et du bien-être. Or, plaident des participants, le logement est reconnu comme un « déterminant fondamental⁵⁵⁵ » de la santé⁵⁵⁶, ainsi que l'illustre une citoyenne : « Les logements de beaucoup de locataires ont de la vermine, de la moisissure, il y a surpopulation, et [...] les locataires paient tant de loyer qu'ils n'arrivent pas à se nourrir convenablement⁵⁵⁷. »

Le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill viendrait accélérer le processus d'embourgeoisement en cours⁵⁵⁸ : « McGill's land grab of the Royal Vic will do nothing for ordinary local citizens, except drive up local rents even further⁵⁵⁹. » Un organisme spécialisé en développement de projets immobiliers communautaires trouve d'ailleurs « surprenant qu'aucune mesure dans le plan directeur encadrant le développement d'un nouveau campus n'ait été mise de l'avant pour mitiger ces effets négatifs qui sont prévisibles et bien connus⁵⁶⁰. »

LES SOLUTIONS PROPOSÉES

L'objectif de la SQI de créer un pôle contribuant au rayonnement économique du Québec, quoique « louable, devrait peut-être être nuancé pour prioriser les demandes de la population locale⁵⁶¹. » Puisque « demeurer au centre-ville n'est pas un privilège, mais un droit⁵⁶² », et qu'« il y a de la place⁵⁶³ » sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, les participants demandent d'y autoriser différentes options de logement abordable⁵⁶⁴, de manière à favoriser la mixité sociale et le maintien des familles dans le secteur⁵⁶⁵.

⁵⁵³ Robert Hajaly, doc. 8.10, p. 1

⁵⁵⁴ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 16

⁵⁵⁵ *Ibid.*, p. 7

⁵⁵⁶ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 3; Groupe CDH, doc. 8.87, p. 4

⁵⁵⁷ Margaret van Nooten, doc. 9.2, #37

⁵⁵⁸ Erika Licon, doc. 9.2, #21

⁵⁵⁹ John Gilmore, doc. 9.6, #7

⁵⁶⁰ Groupe CDH, doc. 8.87, p. 5

⁵⁶¹ *Ibid.*, p. 4

⁵⁶² Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 7

⁵⁶³ André Gravel, doc. 8.44, p. 1

⁵⁶⁴ Cindy Schwartz, doc. 9.2, #24; Al Hanyok, doc. 9.7, #5

⁵⁶⁵ Sophie Girouard-Nobl, Transcription, doc. 8.31.1, L. 1872-1873

En tête de ces options figure le logement social et communautaire⁵⁶⁶. Des répondants mettent l'emphase sur le modèle coopératif, considérant que « *le quartier Milton-Parc abrite déjà vingt et une coopératives et OBNL d'habitation : de futures coopératives seraient alors intégrées dans un réseau d'organismes et de citoyens expérimentés dans la gestion de telles habitations*⁵⁶⁷. »

À ce propos, des représentants de coopératives implantées dans Milton-Parc écrivent : « *De nombreux résidents de notre quartier qui vieillissent font présentement des démarches pour créer une coopérative d'habitation pour aînés. Nous croyons que cette coopérative devrait être incluse dans ce projet*⁵⁶⁸. » « *La création d'une coopérative d'habitation adaptée aux besoins des personnes âgées aurait le potentiel de libérer des logements dans le quartier Milton-Parc pour les jeunes familles dans le besoin*⁵⁶⁹. »

L'idée d'intégrer des habitations intergénérationnelles est défendue par plusieurs, étant donné la présence d'étudiants sur le site⁵⁷⁰. On donne pour exemple une coopérative réunissant des personnes âgées et des étudiants en arts et en musique, qui aurait produit « *une expérience très intéressante et très stimulante pour les deux [groupes]*⁵⁷¹. »

LA CONCILIATION DE LOGEMENTS PERMANENTS AVEC UN USAGE PUBLIC DU SITE

La commission a profité des séances d'audition des opinions pour questionner des participants favorables à l'intégration de logements permanents sur le site du Royal Victoria, au sujet de la conciliation entre de tels logements et un usage public de l'espace.

Ces participants se disent conscients des défis que poserait le site à l'intégration d'habitations permanentes, qu'il s'agisse de sa topographie et de son enclavement qui limiteraient l'accès à des services de proximité, ou de la préservation du patrimoine qui engagerait des investissements significatifs⁵⁷². Cependant, « *avant de conclure que l'habitation sur le site n'est pas souhaitable et prohibée*⁵⁷³ », il y aurait lieu d'examiner, selon eux, notamment par le biais

⁵⁶⁶ Francis Lapierre, doc. 8.6, p. 1; Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2340-2342; Our Royal Vic committee, doc. 8.8, p. 5; Robert Hajaly, doc. 8.10, p. 1; Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 6; Sophie Girouard-Nobl, Transcription, doc. 8.31.1, L. 1571-1573; Claude Boullervaye de Passillé, doc. 8.60, p. 1; Nicole Therrien, doc. 8.64, p. 1; Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 4; Groupe CDH, doc. 8.87, p. 4; Wanda Potrykus, doc. 8.93, p. 2; Leyli Machouf, doc. 9.2, #34; Margaret van Nooten, doc. 9.2, #37; Catherine London, doc. 9.2, #38; John Gilmore, doc. 9.6, #7; Sharon Lopez, doc. 9.7, #4

⁵⁶⁷ Comité citoyen de Milton-Parc, doc. 8.15, p. 3

⁵⁶⁸ Coopérative d'habitation Les Tourelles, doc. 8.36, p. 1; La société d'habitation du 55 et 65 de la rue Jeanne-Mance, doc. 8.42, p. 1

⁵⁶⁹ Coopérative d'habitation Rue des artistes, doc. 8.75, p. 1

⁵⁷⁰ Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 2020-2021; Coopérative d'habitation Les Tourelles, doc. 8.36, p. 2; La société d'habitation du 55 et 65 de la rue Jeanne-Mance, doc. 8.42, p. 2; Coopérative d'habitation Rue des artistes, doc. 8.75, p. 2; James Wong, doc. 8.95, p. 5 et 6; Eryn Trudell, doc. 9.6, #6

⁵⁷¹ Dimitrios Roussopoulos, Transcription, doc. 8.25.1, L. 1960-1963 et 2181

⁵⁷² Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2414-2429; Our Royal Vic consultation committee, Transcription, doc. 8.8.1, L. 777-783; Richard Lafontaine, Transcription, doc. 8.18.1, L. 956-967

⁵⁷³ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 4

d'une charrette⁵⁷⁴, si des modèles d'habitation peuvent accueillir « *des populations n'ayant pas ou peu de contraintes de mobilité*⁵⁷⁵ », tout en préservant le caractère public du site et son accès facile pour tous. Ils considèrent que des coopératives d'habitation assujetties à des baux emphytéotiques de longue durée - il en existerait 75 à Montréal - ou traitées comme propriétés superficielles pourraient jouer ce rôle⁵⁷⁶. Cela contribuerait à faire du site « *un milieu plus inclusif [...] et ne nécessite[rait] pas de places de stationnements additionnelles*⁵⁷⁷ ».

Bien que cela paraisse « *utopique*⁵⁷⁸ » sur le plan financier, le pavillon Ross ou des Femmes disposent d'assez d'espace, croit un porte-parole du milieu coopératif, pour combiner l'aménagement d'une coopérative d'habitation, d'un dépanneur, d'une pharmacie, de services médicaux et d'ateliers d'artisans, afin de créer une « *expérience résidentielle très intéressante*⁵⁷⁹ » tandis que « *l'extérieur resterait entièrement public*⁵⁸⁰ ». À titre d'exemples en matière d'accessibilité, on cite la coopérative d'habitation Village Cloverdale à Pierrefonds, que les visiteurs traversent pour atteindre le parc nature du Bois-de-Liesse⁵⁸¹, et les Habitations Jeanne-Mance au centre-ville, où un jardin communautaire, des terrains de basketball et de soccer, ainsi qu'une patinoire en hiver, peuvent être utilisés par les non-résidents⁵⁸².

En somme, concluent ces personnes, la conciliation entre logements permanents et accessibilité publique du site serait un « *faux problème*⁵⁸³ », car il s'appliquerait aussi aux locataires étudiants et pourrait être résolu de façon créative. Ce serait aussi « *a cultural question*⁵⁸⁴ ».

À l'opposé d'une telle vision, peu de participants ont expliqué pourquoi, selon eux, un usage résidentiel de longue durée devrait être exclu du site⁵⁸⁵. Un acteur économique précise néanmoins que, bien qu'il croit à l'importance de mesures visant l'abordabilité et la mixité sociale au centre-ville, le « *rôle stratégique de l'emplacement*⁵⁸⁶ » ne serait pas propice à un tel usage : « *S'il n'y avait rien sur le site, notre position serait sûrement celle de ne pas développer le site, à la base. Deuxièmement, [...] on parle de patrimoine bâti à valeur institutionnelle; le pouvoir et les retombées potentielles dans l'usage institutionnel du site sont à notre avis beaucoup, de plusieurs fois supérieurs à un usage résidentiel*⁵⁸⁷. »

⁵⁷⁴ Jason Prince, Transcription, doc. 8.4.1, L. 2051-2052

⁵⁷⁵ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 4

⁵⁷⁶ Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2535-2538; Comité citoyen de Milton-Parc, doc. 8.15, p. 3-4; Coalition Le Royal Vic pour le bien public, Transcription, doc. 8.22.1, L. 1379-1395; Dimitrios Roussopoulos, Transcription, doc. 8.25.1, L. 1956-1958

⁵⁷⁷ Groupe CDH, doc. 8.87, p. 6

⁵⁷⁸ Richard Lafontaine, Transcription, doc. 8.18.1, L. 957

⁵⁷⁹ Dimitrios Roussopoulos, Transcription, doc. 8.25.1, L. 2126

⁵⁸⁰ *Ibid.*, L. 2140

⁵⁸¹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 25

⁵⁸² Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2431-2439

⁵⁸³ Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 669-682; Dimitrios Roussopoulos, Transcription, doc. 8.25.1, L. 2125

⁵⁸⁴ Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 2234

⁵⁸⁵ Michael Kary, doc. 9.7, #9

⁵⁸⁶ Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 274

⁵⁸⁷ *Ibid.*, L. 307-311

2.8.7 Du logement de transition pour personnes vulnérables

Un grand nombre d'opinions exprimées défendent l'idée d'intégrer au site un refuge transitoire pour personnes sans-abris ou vivant des situations de crise⁵⁸⁸. Certains rappellent le rôle crucial qu'a joué l'ancien hôpital depuis l'hiver 2019, en offrant, en collaboration avec la Mission Old Brewery, des services d'hébergement et d'accompagnement pour personnes en situation d'itinérance⁵⁸⁹.

Les participants détaillent les services que ces personnes pourraient recevoir sur place, tels l'accueil, l'hébergement, la réinsertion sociale et professionnelle, des services psychosociaux, et la possibilité de consommer de l'alcool sur place⁵⁹⁰. Ils demandent qu'une attention particulière soit accordée aux Autochtones aux prises avec l'itinérance⁵⁹¹.

L'avantage de ce type d'habitation transitoire résiderait dans le fait que, tout en se positionnant « *en continuité avec la mémoire des lieux axée sur les soins de santé physique et mentale, [...] elle ne requiert pas les mêmes espaces privatifs ni les mêmes les services de proximité*⁵⁹² » que des logements permanents. Un groupe remarque toutefois que « *selon les normes d'usages du Plan directeur, la Mission Old Brewery ne pourrait pas réimplanter son projet*⁵⁹³ » sur le site du Royal Victoria après adoption du cadre réglementaire.

À l'inverse, un participant estime qu'interdire le logement de transition pour personnes en situation d'itinérance serait préférable pour des raisons d'accessibilité. L'Hôtel-Dieu, à son avis, « *est un site beaucoup mieux situé pour répondre*⁵⁹⁴ » aux besoins de cette population.

2.8.8 Des usages variés

De nombreux intervenants, en majorité des citoyens, ont proposé des usages en lien à des besoins spécifiques au sein de la population montréalaise. Ces usages peuvent être regroupés en quatre catégories : la santé, les services communautaires, l'éducation et la culture.

Une partie des intervenants souhaiterait pouvoir obtenir sur place des services médicaux conventionnels. Faisant observer que des résidents du quartier « *ont de la difficulté à accéder*

⁵⁸⁸ Innovation Jeunes, doc. 8.2, p. 1; Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 2157-2160; Wanda Potrykus, doc. 8.95, p. 2

⁵⁸⁹ Association étudiante de l'Université McGill, doc. 8.5, p. 7; Groupe CDH, doc. 8.87, p. 6; Wanda Potrykus, doc. 8.93, p. 8

⁵⁹⁰ Michel Benoit, doc. 8.62, p. 1; James Wong, doc. 8.95, p. 5; Erika Licon, doc. 9.2, #21; Catherine London, doc. 9.2, #38; Serge Tardif, doc. 9.6, #1; Sharon Lopez, doc. 9.7, #4; Carol Smith, doc. 9.7, #15

⁵⁹¹ André Gravel, doc. 8.44, p. 1; Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 5; Roxane Millette, doc. 9.2, #2; Nathalie Rana, doc. 9.2, #10

⁵⁹² Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 5

⁵⁹³ Groupe CDH, doc. 8.87, p. 6

⁵⁹⁴ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, Transcription, doc. 8.12.1, L. 554-556

*aux services de santé*⁵⁹⁵ », on demande d'intégrer au site des services hospitaliers, une clinique médicale, un centre de réadaptation, une maison de repos, un centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), des soins palliatifs, un centre intégré universitaire de santé et de services sociaux (CIUSSS), une coopérative de santé, un centre de dialyse, ou encore un centre aquatique offrant des soins thermaux pour les personnes atteintes de rhumatismes⁵⁹⁶. Au sein du projet du Nouveau Vic, une antenne du « *wellness hub*⁵⁹⁷ » de l'Université McGill permettrait aux étudiants d'obtenir des services en santé mentale plus rapidement, ainsi qu'à la population environnante.

D'autres demandes, qui s'appuient notamment sur le caractère apaisant du paysage de la montagne, misent sur une approche plus traditionnelle et holistique de la médecine. On propose un centre de santé et de bien-être, un espace réservé à la santé mentale, physique, émotionnelle et spirituelle, et un lieu où seraient étudiés les impacts des changements climatiques sur la santé⁵⁹⁸.

Plusieurs intervenants ont mis l'emphase sur les besoins en espaces communautaires à des fins de socialisation et de loisirs⁵⁹⁹. On demande une bibliothèque pour les résidents de Peter-McGill, la plus proche étant située dans le Mile-End⁶⁰⁰, mais aussi des espaces de rencontre pour la tenue d'ateliers divers, des espaces de réunion et de cotravail, une cuisine collective, un casse-croûte communautaire et une banque alimentaire ouverte aussi aux étudiants. Des commentaires mentionnent le souhait des communautés autochtones de disposer d'un espace pour se réunir⁶⁰¹.

Jugeant essentiel que la mixité d'usages autorisée sur le site inclue des espaces à l'intention des organismes communautaires, un participant note toutefois que « *le manque d'engagement et l'imprécision du Plan [directeur] sur cette question font penser que ce besoin d'espaces fonctionnels et abordables n'est pas une priorité*⁶⁰². »

⁵⁹⁵ Comité citoyen de Milton-Parc, doc. 8.15, p. 4

⁵⁹⁶ Innovation Jeunes, doc. 8.2, p. 1; Our Royal Vic committee, doc. 8.8, p. 6; Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 1907-1909; Gilles Paquin et André Sirois, doc. 8.24.1, p. 1; Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 542-543; Mylène Archambault, doc. 8.39, p. 1; Georg Karpas, doc. 8.40, p. 1; Alexandre Reynaud, doc. 8.43, p. 1; Thérèse Bouchez, doc. 8.89, p. 2; Wanda Potrykus, doc. 8.93, p. 6; James Wong, doc. 8.95, p. 6; C. Smith, doc. 8.99, p. 1; Madelene Sebaldt, doc. 9.1, #3; Michelle Daines, doc. 9.2, #16; Adrian Glowacki, doc. 9.2, #17; Margaret Black, doc. 9.2, #29

⁵⁹⁷ Association étudiante de l'Université McGill, Transcription, doc. 8.5.2, L. 2471-2480

⁵⁹⁸ Christina Reemeyer, doc. 8.53, p. 1; Elizabeth T., doc. 9.2, #11; Ivanie Aubin-Malo, doc. 9.2, #32; Eryn Trudell, doc. 9.6, #6

⁵⁹⁹ Mylène Archambault, doc. 8.39, p. 1; Coopérative d'habitation Les Tourelles, doc. 8.36, p. 2; La société d'habitation du 55 et 65 de la rue Jeanne-Mance, doc. 8.42, p. 2; André Gravel, doc. 8.44, p. 1; Isabelle Masingue, doc. 8.73, p. 1; Ghislaine Fortin doc. 9.4, #7

⁶⁰⁰ Coopérative d'habitation Milton Parc, doc. 8.7, p. 2; Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 535-537; Coopérative d'habitation Les Tourelles, doc. 8.36, p. 2; La société d'habitation du 55 et 65 de la rue Jeanne-Mance, doc. 8.42, p. 2; Alexandre Reynaud, doc. 8.43, p. 1; Thérèse Bouchez, doc. 8.89, p. 1; Margaret van Nooten, doc. 9.2, #37

⁶⁰¹ James Wong, doc. 8.95, p. 5; Margaret Black, doc. 9.2, #29

⁶⁰² Groupe CDH, doc. 8.87, p. 6

Sur le plan éducatif, plusieurs personnes souhaitent que le site accueille une ou des garderies, entre autres, dans le projet du Nouveau Vic, ainsi qu'une école publique⁶⁰³. Les commentaires reçus traduisent un désir d'éducation populaire par le biais d'activités diverses et inclusives, car « *l'éducation universitaire [...] ne dessert qu'une mince tranche de la société*⁶⁰⁴ ». Il est question d'aide aux devoirs et d'accompagnement scolaire, de francisation, de camps d'été mettant les jeunes en contact avec le mont Royal, de formations adaptées aux familles, aux nouveaux arrivants et aux populations vulnérables, d'ateliers éducatifs orientés vers la recherche de solutions à la crise climatique ou à des problèmes divers, et d'une école de métiers⁶⁰⁵.

Estimant que « *le potentiel de mise en valeur du mont Royal passe notamment par un plus grand accent sur l'histoire du site*⁶⁰⁶ », grâce à des « *outils de communication clairs et attrayants*⁶⁰⁷ », des intervenants d'horizons divers proposent d'y inclure un musée ou un espace commémoratif, à la fois intérieur et extérieur. Celui-ci instruirait la population et les groupes scolaires sur l'histoire de l'Hôpital Royal Victoria, de la médecine et de ses différents praticiens, ou, en continuité avec la reconnaissance patrimoniale du pavillon Hersey, rendrait hommage au travail des femmes dans le développement du site⁶⁰⁸. Pour d'autres, l'espace souhaité rendrait compte de la présence autochtone historique en ces lieux, et de leur culture contemporaine grâce à des cérémonies, des conférences et des expositions d'art⁶⁰⁹.

Enfin, les participants demandent des espaces consacrés à l'art et à la pratique artistique. Les suggestions incluent un centre culturel et d'art contemporain, des projections de films, de la danse et, par-dessus tout, des ateliers et des résidences d'artistes, où les artistes « *pourraient offrir des activités en échange*⁶¹⁰ » de loyers abordables⁶¹¹. En vertu de sa proximité au centre-ville, le pavillon Hersey posséderait « *un potentiel immense [...] d'un point de vue culturel*⁶¹² ».

⁶⁰³ Innovation Jeunes, doc. 8.2, p. 1; Association étudiante de l'Université McGill, Transcription, doc. 8.5.2, L. 2487-2488; Our Royal Vic committee, doc. 8.8, p. 6; Gilles Paquin et André Sirois, doc. 8.24.1, p. 1; Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 539-540; Sophie Girouard-Nobl, Transcription, doc. 8.31.1, L. 1588-1605; Vivianne Chow, doc. 8.69, p. 1; Thérèse Bouchez, doc. 8.89, p. 1

⁶⁰⁴ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 19

⁶⁰⁵ Innovation Jeunes Connexion, Transcription, doc. 8.2.1, L. 2580-2592 et 2627-2636; Trina Slapcoff, doc. 8.19, p. 1; Sophie Girouard-Nobl, Transcription, doc. 8.31.1, L. 1634-1647; Innovation Youth Children's Community Library, doc. 8.61, p. 1; Sébastien Hylands, doc. 8.63, p. 2; Vivianne Chow, doc. 8.69, p. 1; Elizabeth T., doc. 9.2, #11; Manuel Ribeiro, doc. 9.2, #15; Margaret van Nooten, doc. 9.2, #37

⁶⁰⁶ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.12, p. 6

⁶⁰⁷ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 20

⁶⁰⁸ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 28; Isabelle Masingue, doc. 8.73, p. 1; Duncan Sanderson, doc. 9.3, #10

⁶⁰⁹ Innovation Jeunes Connexion, Transcription, doc. 8.2.1, L. 2509-2510; Trina Slapcoff, Transcription, doc. 8.19.1, L. 2460-2463 et 2502-2508; Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 9; Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 18; Brian Merrett, doc. 8.35, p. 2; Alexandre Reynaud, doc. 8.43, p. 1; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 7; Roxane Millette, doc. 9.2, #2; Carol Smith, doc. 9.7, #15

⁶¹⁰ Cindy Schwartz, doc. 9.2, #24

⁶¹¹ Héritage Montréal, Transcription, doc. 8.14.1, L. 1671-1683; Trina Slapcoff, doc. 8.19, p. 1; Mémoire liquide, doc. 8.55, p. 1; Isabelle Masingue, doc. 8.73, p. 1; Elizabeth T., doc. 9.2, #11; Sharon Lopez, doc. 9.7, #4

⁶¹² Culture Montréal, doc. 8.85, p. 5

2.8.9 Les usages transitoires

Parmi les principes qui guideront la requalification du site, il est mentionné au Plan directeur qu'une « *multiplicité d'usages, incluant des occupations transitoires, tirant profit des qualités intrinsèques du site [...] sera requise pour donner une nouvelle vocation aux édifices excédentaires*⁶¹³. »

Les quelques participants s'étant prononcés sur l'intégration d'usages transitoires au processus de requalification se réjouissent que la SQI l'ait incluse à ses principes directeurs. Ils demandent toutefois d'adapter le cadre règlementaire pour s'assurer « *que l'occupation transitoire soit traitée de manière indépendante d'une occupation pérenne*⁶¹⁴ », mais aussi de « *mieux expliquer le concept et d'asseoir la vision transitoire de la SQI*⁶¹⁵ » pour le site. Ils définissent l'occupation transitoire de la façon suivante : « *[...] stratégie immobilière complémentaire au développement immobilier conventionnel qui consiste à occuper rapidement et tel quel un bâtiment vacant [...]. À vocation collective et abordable, l'occupation transitoire fédère une communauté d'occupants dans un bâtiment pour quelques mois ou quelques années et participe ainsi à protéger le bâtiment, à réactiver la vie locale et, pourquoi pas, à préfigurer une vocation pérenne*⁶¹⁶. »

Plusieurs raisons amènent ces participants à souhaiter une occupation transitoire du Royal Victoria. Considérant la « *dégradation accélérée du patrimoine lorsque celui-ci est inoccupé*⁶¹⁷ » rendre disponibles à la communauté des centaines de milliers de pieds carrés publics chauffés, gardés et pratiquement inutilisés depuis six ans et pour encore quelques années, ferait preuve d'une saine gestion des actifs publics, ainsi que d'une sensibilité au développement durable, aux besoins locaux et à la participation citoyenne⁶¹⁸. Au lieu de chercher quelques grands locataires ou développeurs, l'occupation transitoire favoriserait l'émergence de locataires et développeurs variés « *en adaptant les usages aux espaces existants et non l'inverse*⁶¹⁹ ». Cela permettrait de tester des modèles financiers, de gouvernance et de gestion pour le projet pérenne, et de travailler à résoudre certains enjeux de développement tels l'accès au site, le lien avec la montagne et la préservation des intérieurs patrimoniaux⁶²⁰. À l'échelle de la province, le Royal Victoria fournirait l'occasion de « *documenter et de [mener] une réflexion collective sur l'urbanisme transitoire et les usages temporaires comme leviers de préservation du patrimoine bâti*⁶²¹ ».

⁶¹³ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 8

⁶¹⁴ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 11

⁶¹⁵ *Ibid.*, p. 10

⁶¹⁶ Entremise, doc. 8.23, p. 5

⁶¹⁷ *Ibid.*, p. 6

⁶¹⁸ Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 1927-1935; Conseil des métiers d'art du Québec, doc. 8.16, p. 6; Richard Lafontaine, Transcription, doc. 8.18.1, L. 1027-1033; Entremise, doc. 8.23, p. 6-7; Culture Montréal, doc. 8.85, p. 5; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 11

⁶¹⁹ Entremise, doc. 8.23, p. 8

⁶²⁰ *Idem*

⁶²¹ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 11

Selon un organisme spécialisé en occupation transitoire, l'identification des usages transitoires exige au préalable, « *non pas de mettre aux normes les bâtiments [...] mais de les rendre sécuritaires, étanches et utilisables*⁶²². » À l'exemple des processus mis en place pour la Cité-des-Hospitalières et pour le projet Young dans Griffintown, cela implique ensuite d'étudier les caractéristiques des espaces à disposition, et de leur attribuer des usages selon les forces vives présentes dans le quartier : de l'hébergement d'urgence dans de petites chambres, une programmation ouverte dans de grands locaux, des ateliers de confection dans d'anciens ateliers⁶²³. Un organisme cite également l'ancienne station de pompage Riverside, un lieu patrimonial où l'intégration d'un atelier de production artisanale, d'un musée et d'une école a donné naissance aux Forges de Montréal. À Paris, le projet Les Grands Voisins a accueilli, dans un site d'une envergure comparable au Royal Victoria, 200 organismes durant deux ans, combinant hébergement d'urgence, entreprises, ateliers d'artistes et événementiel⁶²⁴.

Les usages transitoires suggérés par les participants correspondent de près à ces exemples. Ils comprennent des logements pour personnes sans-abri, « *y compris les personnes réfugiées et celles atteintes de la Covid-19*⁶²⁵ », une clinique médicale, des espaces pour « *acteurs du milieu culturel*⁶²⁶ » et des ateliers d'artisans professionnels. Sur ce dernier point, on signale que certaines portions du site, notamment les bâtiments modernes, « *possèdent des caractéristiques compatibles avec les besoins des artisans en matière d'atelier*⁶²⁷ » : volumétrie et hauteur des plafonds, plancher de béton, électricité de haut voltage, accès à un débarcadère et à un monte-charge, etc.

2.9 Les espaces extérieurs

2.9.1 Les vues d'intérêt

Des intervenants invitent les parties prenantes à « *ne rater aucune opportunité*⁶²⁸ » en matière de vues d'intérêt, de nuit comme de jour ainsi qu'au fil des saisons. Certains regrettent que le Plan directeur fasse « *large place à la perception visuelle des volumes du complexe du Royal Victoria contre la silhouette emblématique du mont Royal, mais [...] peu de place à celle du mont Royal vers la ville*⁶²⁹. » Une telle approche, selon eux, équivaut à « *établir un devant et un arrière au site*⁶³⁰ », ce qui contrevient à l'idée d'une transition fluide avec la nature du parc.

⁶²² Entremise, Transcription, doc. 8.23.2, L. 731-734

⁶²³ *Ibid.*, L. 850-866

⁶²⁴ Conseil des métiers d'art du Québec, doc. 8.16, p. 9; Entremise, Transcription, doc. 8.23.2, L. 638-648

⁶²⁵ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 13

⁶²⁶ Culture Montréal, doc. 8.85, p. 5

⁶²⁷ Conseil des métiers d'art du Québec, doc. 8.16, p. 8

⁶²⁸ Les amis de la montagne, Transcription, doc. 8.17.2, L. 2316-2317

⁶²⁹ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 7; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 6

⁶³⁰ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 7; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 6

Un organisme formule plusieurs propositions de vues d'intérêt à intégrer au cadre réglementaire :

- Vers le site depuis la rue Peel et depuis la rue University, comme identifiées au Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR);
- Vers le pavillon Ross depuis le tournebride de la rue University, advenant la démolition des bâtiments concernés;
- Vers la ville depuis l'avant de la villa Ravenscrag et de l'ancienne écurie;
- Vers le flanc sud du mont Royal et vers l'est de Montréal, depuis une placette à créer au nord du pavillon des Femmes. Ces vues nécessiteraient le retrait du dépôt technique avoisinant le pavillon du côté est.

Cet organisme signale, en outre, que certaines vues d'intérêt identifiées au règlement devraient bénéficier d'un aménagement particulier, ce que le Plan directeur actuel ne prévoit pas. En plus des deux vues déjà mentionnées depuis le nord du pavillon des Femmes, on trouve celle depuis les jardins du Ravenscrag vers l'Institut Allan Memorial, et celle depuis le chemin Olmsted vers le pavillon Ross⁶³¹.

En cohérence avec la recommandation d'un participant, qui demande d'effectuer un « *inventaire des vues depuis la montagne vers tous les quartiers de la ville afin de les mettre en valeur par l'aménagement d'aires de repos et une signalétique claire*⁶³² », quelques suggestions sont faites concernant l'ajout de belvédères sur le site ou à proximité. Il serait pertinent de considérer, indique-t-on, « *les belvédères qui ont émergé de manière spontanée et ceux qui pourraient être créés en respect des milieux naturels existants*⁶³³. » En ce sens, les chemins, espaces publics et autres paliers des escaliers prévus au Plan directeur⁶³⁴ « *devront offrir une expérience patrimoniale et humaine agréable et appréciable*⁶³⁵ », par l'ajout de mobilier public, l'aménagement d'espaces propices à la contemplation et l'intégration de ces espaces à des parcours d'interprétation. Par ailleurs, un citoyen estime que l'aménagement d'un belvédère immédiatement au nord du parc Rutherford, sur l'avenue des Pins, « *aurait une force d'attractivité considérable*⁶³⁶ » en tant que palier intermédiaire du parcours menant au belvédère Kondiaronk.

En réaction à la documentation fournie pour la consultation publique, où des photographies montrent le Royal Victoria « *dans toute sa splendeur*⁶³⁷ » sur les flancs du mont Royal, des participants ont tenu à rappeler que l'agrandissement du Stade Percival E. Molson obstrue les

⁶³¹ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 16, 19 et 20

⁶³² Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 10

⁶³³ *Idem*

⁶³⁴ Bernard Girard, Transcription, doc. 8.3.1, L. 571-574

⁶³⁵ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 20

⁶³⁶ Bernard Girard, doc. 8.3, p. 2

⁶³⁷ Colette Bernier, doc. 8.41, p. 1

vues de la montagne depuis le Sud et le carrefour Parc/des Pins, malgré les simulations visuelles présentées au préalable⁶³⁸.

Par conséquent, il est demandé que les simulations visuelles fournies « *pour tout projet pouvant affecter l'intégrité et la présence du mont Royal*⁶³⁹ » soient soumises à des vérifications scientifiques indépendantes.

Des organismes déplorent l'absence d'un plan lumière ou d'une stratégie d'éclairage nocturne au Plan directeur. Une telle stratégie, définie « *en continuité avec ce que la montagne propose comme expérience*⁶⁴⁰ », ferait en sorte d'éviter la confusion pouvant résulter de l'éclairage des différents édifices, et les nuisances pour la faune locale⁶⁴¹.

2.9.2 Le patrimoine paysager

Considérant que le Plan directeur d'aménagement « *fait grande mention du patrimoine architectural*⁶⁴² », il aurait été important de « *comprendre que ces bâtiments ne sont pas seuls, [qu'] ils viennent avec des paysages*⁶⁴³ » traduisant différentes époques et fonctions, et que ces paysages sont perçus à proximité ou à distance. À titre d'exemples, on mentionne les jardins victoriens du domaine privé associés à la villa Ravenscrag, antérieurs à l'ouverture du parc du Mont-Royal, le seuil vert protocolaire institutionnel, les plateaux, pentes et affleurements rocheux appartenant au paysage de la montagne, et l'avenue des Pins plantée, telle que planifiée par Frederick Law Olmsted⁶⁴⁴. De plus, des études devraient identifier ce qui caractérise les paysages des axes University et des Pins, du campus de l'Université McGill, du Mille carré doré et de la promenade Fleuve-Montagne, afin de « *saisir toutes les opportunités de mise en valeur*⁶⁴⁵ » et d'assurer une continuité paysagère avec les environs⁶⁴⁶.

Des participants voient dans la rencontre des paysages de montagne et de ville composant le site, « *une opportunité idéale pour définir un nouveau type d'espace montréalais, ni montagne, ni ville, mais un paysage de frange où les deux grandes natures de Montréal dialoguent de façon plus intime*⁶⁴⁷. » L'intérêt de ce nouveau type de paysage tiendrait à l'utilisation possible des espaces qui le composent, notamment les « *plaines absolument exceptionnelles*⁶⁴⁸ » se

⁶³⁸ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 19

⁶³⁹ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 19

⁶⁴⁰ Héritage Montréal, Transcription, doc. 8.14.1, L. 1739-1740

⁶⁴¹ Les amis de la montagne, Transcription, doc. 8.17.2, L. 2322-2323

⁶⁴² Association des architectes paysagistes du Québec, Transcription, doc. 8.20.1, 394-398

⁶⁴³ *Idem*

⁶⁴⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 20; Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 6; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 4

⁶⁴⁵ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 21

⁶⁴⁶ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 21; Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 8; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 7

⁶⁴⁷ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 8; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 7

⁶⁴⁸ Association des architectes paysagistes du Québec, Transcription, doc. 8.20.1, L. 594-602

déployant à l'est du site funéraire McTavish, « *qui peuvent être utilisées à des fins saisonnières [et] qui manquent cruellement dans le parc du Mont-Royal*⁶⁴⁹ ».

Des ouvrages présents sur le site ou à son pourtour ont été commentés relativement à leur valeur paysagère. Tout en saluant l'importance accordée dans le Plan directeur à la réhabilitation des murs d'enceinte et des portails, des répondants insistent pour que l'ensemble de ces composantes d'intérêt soient identifiées, restaurées, et que cette restauration soit prévue dans le phasage des travaux⁶⁵⁰. Un pan de l'enceinte de la villa Ravenscrag, située à l'est de la piscine Morgan et dont la sauvegarde n'est pas prévue au règlement, mériterait d'être restauré « *aux dépens de la création de nouveaux sentiers*⁶⁵¹. » La portion du mur à l'ouest du pavillon Ludmer (U), dégradée par le voisinage d'un stationnement, « *nécessite [...] une attention particulière*⁶⁵². » Si le site funéraire McTavish à l'ouest du site « *exige une mise en valeur*⁶⁵³ », un participant craint que le passage de nombreux usagers du parc dans l'entrée prévue à proximité n'affecte sa pérennité et son caractère commémoratif et solennel. On propose donc de déplacer l'entrée au nord du stationnement P7⁶⁵⁴.

2.9.3 Les espaces publics

L'aménagement d'espaces publics prévu au Plan directeur, tels des placettes et des parvis, est bien accueilli en général⁶⁵⁵. Les participants demandent d'y favoriser la socialisation par l'ajout de bancs, et d'y maximiser la présence de végétaux⁶⁵⁶. Certains craignent néanmoins que « *la forte proportion d'espaces intérieurs*⁶⁵⁷ » inclus au projet du Nouveau Vic ne génère une confusion quant à l'accessibilité publique des toitures : « *L'expérience nous indique que plusieurs visiteurs éprouveront une réserve à les utiliser de peur d'en être chassés*⁶⁵⁸. »

En référence à l'intention inscrite au Plan directeur de « *favoriser l'appropriation et l'ouverture d'espaces extérieurs au grand public pour en faire un lieu de destination et permettre la pratique de diverses activités*⁶⁵⁹ », des participants souhaitent l'intégration d'un parc pour enfants, préférablement à proximité de la piscine⁶⁶⁰. À celui-ci pourraient s'ajouter des terrains sportifs,

⁶⁴⁹ Association des architectes paysagistes du Québec, Transcription, doc. 8.20.1, L. 594-602

⁶⁵⁰ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 29; Xavier Comtois, doc. 9.2, #22

⁶⁵¹ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 29

⁶⁵² *Idem*

⁶⁵³ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 6; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 4

⁶⁵⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 18

⁶⁵⁵ Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 211-213

⁶⁵⁶ Ted Halwa et Jane Adams, doc. 8.96, p. 1; Rielle Lévesque, doc. 9.4, #3; Michael Kary, doc. 9.7, #8

⁶⁵⁷ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 9; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 8

⁶⁵⁸ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 9; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 8

⁶⁵⁹ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 86; cité par Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 17

⁶⁶⁰ Robert Hajaly, doc. 8.10, p. 1; Thérèse Bouchez, doc. 8.89, p. 2; Adrian Glowacki, doc. 9.2, #17

une tyrolienne, des camions restaurants et des spectacles gratuits⁶⁶¹. Des citoyens demandent un choix d'activités réduisant au minimum le bruit et la vitesse⁶⁶².

Un vif intérêt a été exprimé en faveur d'une reconstruction de la piscine extérieure existante, avec des jeux d'eau pour enfants et adultes⁶⁶³. De nombreux citoyens et groupes ont dénoncé le « *manque flagrant*⁶⁶⁴ » d'infrastructures de ce type dans le district Peter-McGill voisin, dans un contexte de « *prolongation des épisodes de chaleur accablante*⁶⁶⁵ ». Alors que certains ont vanté la beauté de l'emplacement actuel de la piscine⁶⁶⁶ - « *it's a lovely setting so we cannot lose that*⁶⁶⁷ » - une citoyenne estime que le maintien d'une telle activité en ce lieu, étant donné la présence possible de sépultures liées aux expériences du docteur Ewen Cameron, éveillerait de tristes souvenirs chez les survivants et leurs familles⁶⁶⁸.

La présence d'art dans les espaces publics du site, y compris l'art autochtone⁶⁶⁹, serait, de l'avis d'un organisme, « *une formidable opportunité d'entreprendre un travail sur l'histoire du Royal Victoria et l'entremêlement des mémoires*⁶⁷⁰. » Par leur aptitude à « *faire résonner tout un ensemble de significations* », des œuvres temporaires ou permanentes d'artistes pourraient « *mettre en lumière la mémoire visible et invisible du lieu, révéler des aspects de l'architecture et des aménagements extérieurs distinctifs du Royal Victoria*⁶⁷¹ », et porter une vision d'avenir pour le site, axée sur son sens et ses valeurs. Pour ces raisons, le participant recommande d'« *intégrer l'art public à toutes les étapes du développement du projet*⁶⁷². »

2.10 L'environnement

Les opinions touchant à l'écologie du site tendent à confirmer que le « *maintien, voire l'amélioration de la qualité des milieux naturels de la montagne et de la biodiversité [sont] un aspect bien présent*⁶⁷³ » dans le Plan directeur d'aménagement⁶⁷⁴.

⁶⁶¹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 17; James Wong, doc. 8.95, p. 6; Cardio Plein Air Danault, doc. 9.2, #18; Elena Chirca, doc. 9.2, #26

⁶⁶² Marc Bourgeois, doc. 8.33, p. 11; Trina Slapcoff, doc. 9.6, #3

⁶⁶³ Our Royal Vic committee, doc. 8.8, p. 6; Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 8; Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 18; Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 545; Coopérative d'habitation Les Tourelles, doc. 8.36, p. 2; La société d'habitation du 55 et 65 de la rue Jeanne-Mance, doc. 8.42, p. 2; Thérèse Bouchez, doc. 8.89, p. 1-2; Leyli Machouf, doc. 9.2, #34; Edmee Bankaites, doc. 9.2, #36; Margaret van Nooten, doc. 9.2, #37; Alexander Hackett, doc. 9.3, #12; Trina Slapcoff, doc. 9.6, #3; Carol Smith, doc. 9.7, #15

⁶⁶⁴ Heloise Muller, doc. 8.71, p. 4; Margot Digard, doc. 8.72, p. 4; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 10; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 4; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 4

⁶⁶⁵ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 6

⁶⁶⁶ Robert Hajaly, doc. 8.10, p. 1; Wanda Potrykus, doc. 8.93, p. 6

⁶⁶⁷ C. Smith, doc. 8.99, p. 1

⁶⁶⁸ Angela Bardosh, Transcription, doc. 8.21.1, L. 2340-2345

⁶⁶⁹ Roxane Millette, doc. 9.3, #1

⁶⁷⁰ Culture Montréal, doc. 8.85, p. 6

⁶⁷¹ *Idem*

⁶⁷² *Idem*

⁶⁷³ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 21

⁶⁷⁴ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 5; Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 211

On demande toutefois de favoriser un verdissement maximal du site⁶⁷⁵. Parmi les raisons avancées, on retrouve l'adaptation et la résilience des milieux de vie face aux changements climatiques, la protection et la consolidation du parc du Mont-Royal, « *poumon de la ville de Montréal*⁶⁷⁶ », la protection de l'habitat des animaux sauvages, et les bienfaits de la nature sur la santé mentale⁶⁷⁷. Citant la Ville de Montréal, on rappelle que « *la superficie d'aires protégées dans le Grand Montréal atteint 10 %, ce qui est encore très loin de l'objectif de 17 % fixé par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement*⁶⁷⁸. »

Divers moyens de verdissement sont suggérés. On propose d'abord un « *reboisement massif*⁶⁷⁹ » du site à l'aide d'une « *grande variété d'arbres*⁶⁸⁰ », ce qui procurerait plus d'ombrage aux promeneurs gravissant les pentes⁶⁸¹. Des organismes invitent à réserver certaines zones à la gestion différenciée des espaces verts, c'est-à-dire à « *réduire au maximum la présence du gazon*⁶⁸² » au profit de la biodiversité, notamment par l'aménagement de prés fleuris dans les espaces ouverts⁶⁸³. On propose également un jardin botanique ou des jardins historiques favorisant la détente, et des plaines pour pratiquer des activités et des jeux libres⁶⁸⁴.

2.10.1 Le verdissement des stationnements

Un grand nombre de participants favorables à la réduction annoncée des aires de stationnement de surface demandent que ces espaces soient verdis afin de lutter contre les îlots de chaleur⁶⁸⁵, par exemple en les transformant pour accueillir de l'agriculture urbaine⁶⁸⁶. Dans l'optique de bonifier l'expérience des usagers, certains répondants demandent d'évaluer les réductions additionnelles suivantes⁶⁸⁷ :

⁶⁷⁵ Comité citoyen de Milton-Parc, doc. 8.15, p. 4; Marc Bourgeois, doc. 8.33, p. 4 et 9; Coopérative d'habitation Rue des artistes, doc. 8.75, p. 2; Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 7; Leyli Machouf, doc. 9.2, #34

⁶⁷⁶ Gilles Castonguay, doc. 9.3, #2

⁶⁷⁷ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.12, p. 6; Innovation Youth Children's Community Library, doc. 8.61, p. 1; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 9; Wanda Potrykus, doc. 8.93, p. 6; Adrian Glowacki, doc. 9.2, #17

⁶⁷⁸ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 14

⁶⁷⁹ John Dohan, doc. 8.101, p. 1

⁶⁸⁰ Claude Boulléraye de Passillé, doc. 8.60, p. 1

⁶⁸¹ Josée Bouthillette, doc. 9.2, #4

⁶⁸² Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 9

⁶⁸³ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 21

⁶⁸⁴ Innovation Jeunes, doc. 8.2, p. 1; Trina Slapcoff, doc. 8.19, p. 1; Mémoire liquide, doc. 8.55, p. 1; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 9

⁶⁸⁵ Comité citoyen de Milton-Parc, doc. 8.15, p. 4; Coopérative d'habitation Les Tourelles, doc. 8.36, p. 2-3; La société d'habitation du 55 et 65 de la rue Jeanne-Mance, doc. 8.42, p. 2-3; Heloise Muller, doc. 8.71, p. 4; Margot Digard, doc. 8.72, p. 4; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 10; Gilles Lamontagne, doc. 8.76, p. 1; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 4; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 4; Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 19; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 9; Geneviève Dubé, doc. 9.4, #8

⁶⁸⁶ Gilles Paquin et André Sirois, doc. 8.24.1, p. 2; Dimitrios Roussopoulos, Transcription, doc. 8.25.1, L. 1986-1987; Shaen Johnston, Transcription, doc. 8.30.1, L. 546-547; Coopérative d'habitation Rue des artistes, doc. 8.75, p. 2

⁶⁸⁷ Voir pour référence ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P116/1-3-1-1_2021-05-28_annexes_art_89.pdf, p. 8

- Supprimer pour reboiser ou verdir le stationnement de 32 places prévu au nord du pavillon des Femmes (F);
- Réduire le nombre de cases en bordure du chemin principal, par exemple en éliminant le stationnement de 24 places « *prévu dans un secteur éloigné d'un bâtiment*⁶⁸⁸ »;
- Réduire la superficie du stationnement situé à l'ouest du pavillon Ludmer (U), pour favoriser la tranquillité du jardin de la villa Ravenscrag et valoriser la perspective sur le centre-ville.

La mutualisation des stationnements avec les organisations situées à proximité pourrait satisfaire des besoins ponctuels⁶⁸⁹.

Le Plan directeur ayant annoncé un traitement écologique des stationnements à conserver, le Conseil régional de l'environnement de Montréal recommande de leur appliquer les critères de l'attestation Stationnement écoresponsable qu'il a lui-même développée, afin que ces espaces respectent « *les plus hauts standards en matière de gestion et d'aménagement*⁶⁹⁰. » La valeur symbolique de tels aménagements est soulignée par un citoyen : « *Ça se traite, un stationnement, les architectes de paysage nous l'ont démontré. Ce n'est jamais une bonne façon d'annoncer un parc au niveau de la sémiotique. [...] je pense au Bois-de-Coulonge, à Québec, qui est un des endroits les plus magnifiques en Amérique du Nord [...] Il y a toujours cette contradiction-là dans le langage*⁶⁹¹ ».

2.10.2 L'agriculture urbaine

Citoyens et organismes ont plaidé en grand nombre pour l'intégration d'agriculture urbaine sur le site, y compris sur la portion attribuée à l'Université McGill⁶⁹². De leur avis, un tel usage contribuerait à la santé de l'environnement par l'augmentation des pollinisateurs, au verdissement des espaces et à leur appropriation par la population, à la sécurité alimentaire des personnes, à la création d'un milieu inclusif grâce à l'implication, à l'éducation et au développement d'un sentiment d'appartenance de la communauté, ainsi qu'à l'autonomie alimentaire de la municipalité⁶⁹³. Il fournirait l'occasion d'un rapprochement avec les communautés autochtones en se sensibilisant à leur manière d'être au monde : « *The commitment to reconciliation entails a commitment to celebrating and learning from local*

⁶⁸⁸ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 2

⁶⁸⁹ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 11; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 8

⁶⁹⁰ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 8

⁶⁹¹ Richard Lafontaine, Transcription, doc. 8.18.1, L. 1093-1104

⁶⁹² Our Royal Vic committee, doc. 8.8, p. 5-6; Comité citoyen de Milton-Parc, doc. 8.15, p. 4; Margaret van Nooten, doc. 9.2, #37; Trina Slapcoff, doc. 9.6, #3

⁶⁹³ Innovation Jeunes, doc. 8.2, p. 1; Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 18; Toit vert Solidaire de Milton Parc, doc. 8.47, p. 1; Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 7; James Wong, doc. 8.95, p. 10

*Indigenous modes of being in the world*⁶⁹⁴. » D'un point de vue pratique, l'ensoleillement dont bénéficie le site faciliterait la croissance des plants⁶⁹⁵.

Si quelques participants proposent l'intégration d'un jardin communautaire éphémère ou permanent, d'autres lui préfèrent un jardin collectif⁶⁹⁶, ou « *communal garden*⁶⁹⁷ », dans lequel tous les membres de la collectivité seraient libres de venir planter, entretenir et récolter, sous la gestion d'une équipe bénévole. Un organisme intégrant l'agriculture urbaine dans le cadre de ses activités propose d'éviter le coût « *exorbitant*⁶⁹⁸ » qu'engagerait le remplacement d'asphalte par de la terre, en fabriquant, comme cela s'est vu à New York, des parterres surélevés. De hauteurs variables, ceux-ci seraient accessibles à des personnes d'âges et de conditions physiques diverses.

Une autre possibilité évoquée est celle d'une forêt nourricière communautaire⁶⁹⁹, soit un projet de longue haleine où les types de culture, les activités et les solutions d'accessibilité sont décidés en commun, et où l'éducation et la sensibilisation à l'environnement peuvent prendre diverses formes, tels des camps d'été, des visites scolaires, des fêtes de récoltes et des ateliers de cuisine. On ajoute que, pouvant intégrer des écosystèmes complets, une forêt nourricière nécessite peu d'intervention humaine une fois parvenue à maturité⁷⁰⁰.

2.10.3 La protection des milieux naturels

Dans le souci d'une gestion exemplaire des milieux naturels, on demande de limiter au maximum l'aménagement de sentiers dans les boisés et autres milieux existants. La mitigation des nuisances à la faune et à la flore causées par l'aménagement des espaces extérieurs devrait faire l'objet de dispositions règlementaires allant « *au-delà des dispositions minimales prévues aux règlements municipaux*⁷⁰¹. »

Les boisés du site étant tous affectés par la présence d'espèces exotiques envahissantes (EEE), on demande de mettre en œuvre, dès les premières étapes de la requalification, un plan de gestion et de suivi de ces espèces afin de rétablir l'intégrité écologique des boisés, et de définir dans l'entente de développement, les rôles et responsabilités des parties prenantes à cet égard⁷⁰². La biodiversité des boisés pourrait être enrichie grâce à la stratification verticale des végétaux, qui consiste à prévoir des végétaux de différentes hauteurs afin d'obtenir une variété de niches écologiques, et grâce à l'approche fonctionnelle développée par des chercheurs de

⁶⁹⁴ Innovation Youth's "From the Root to the City", doc. 8.79, p. 4

⁶⁹⁵ *Ibid.*, p. 3

⁶⁹⁶ Geneviève Dubé doc. 9.4, #8

⁶⁹⁷ Innovation Youth's "From the Root to the City", doc. 8.79, p. 3

⁶⁹⁸ *Idem*

⁶⁹⁹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 18

⁷⁰⁰ Innovation Youth's "From the Root to the City", doc. 8.79, p. 1-3

⁷⁰¹ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 25-26

⁷⁰² Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 24; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 10

l'UQAM, qui aide à sélectionner les espèces fournissant les meilleurs services écologiques dans un contexte donné⁷⁰³.

Plusieurs intervenants recommandent aux parties prenantes de « *réfléchir sérieusement à un éventuel élargissement des limites du parc du Mont-Royal*⁷⁰⁴ », par la cession de boisés et d'espaces naturalisés à la Ville de Montréal⁷⁰⁵. Ce « *geste symbolique fort*⁷⁰⁶ » assurerait la préservation des milieux naturels à long terme, ainsi que la « *cohérence dans leur gestion*⁷⁰⁷ ».

On suggère de réaliser l'intervention par étapes, d'abord en créant des zones tampons à partir des sections végétalisées connectées au parc, puis en cédant ces sections à la Ville, au besoin par le biais d'une emphytéose. Indiquant que « *l'entièreté de la coulée verte jusqu'à l'avenue des Pins ouest*⁷⁰⁸ » pourrait ainsi être intégrée au parc, un intervenant cite en exemple l'entente survenue entre l'Université de Montréal, le cimetière Notre-Dame-des-Neiges et la Ville de Montréal pour la conservation du parc Tiohtià:ke Otsira'kéhne : « *Le règlement qui découle de leur PDA prévoit que les espaces qui composent la coulée verte soient affectés à un zonage de conservation et de mise en valeur écologique*⁷⁰⁹. »

2.10.4 La gestion de l'eau et de la neige

Si la gestion de l'eau et de la neige a été peu commentée, il a été mentionné que le Plan directeur pourrait « *se montrer encore plus ambitieux*⁷¹⁰ ». Afin d'optimiser le volume d'eau géré sur le site et ses abords, et de créer, sous la forme d'un réseau, « *des habitats riches et diversifiés*⁷¹¹ », il est proposé d'assouplir le cadre réglementaire municipal pour permettre des transferts de volume d'eau pluviale entre le site, les terrains de l'Université McGill, à l'est, et le parc du Mont-Royal, à l'ouest. La biodiversité, la rétention et la filtration des eaux de ruissellement devraient être favorisées par le biais de nouveaux critères au règlement de l'article 89. À titre d'exemples de ces infrastructures vertes, on cite l'aménagement réalisé à l'entrée Peel⁷¹², le parc Pierre-Dansereau, à Outremont, ainsi que les toits verts tels que conçus par le Groupe de travail sur les toitures végétalisées (GTTV)⁷¹³.

L'inscription au Plan directeur d'un site destiné à accueillir la neige usée a été saluée. Tout comme pour l'eau de ruissellement, on demande d'adopter une stratégie globale de la gestion

⁷⁰³ www.ouranos.ca/wp-content/uploads/GuideCameronPaquette.pdf; cité par Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 10

⁷⁰⁴ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 15

⁷⁰⁵ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 6; Gilles Paquin et André Sirois, doc. 8.24.1, p. 2

⁷⁰⁶ Richard Lafontaine, Transcription, doc. 8.18.1, L. 876

⁷⁰⁷ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 6

⁷⁰⁸ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 22

⁷⁰⁹ *Idem*

⁷¹⁰ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 9

⁷¹¹ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 23

⁷¹² Bernard Girard, doc. 8.3, p. 1

⁷¹³ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 9

écologique et innovante de la neige, comprenant des mesures pour assurer sa valorisation, ainsi qu'un plan d'entretien hivernal du réseau piétonnier⁷¹⁴.

2.11 La mobilité et l'accessibilité

Des commentateurs de tous horizons conviennent de l'importance d'assurer une circulation conviviale et sécuritaire sur le site de l'ancien hôpital et vers celui-ci, afin de favoriser son appropriation par le public⁷¹⁵. Si quelques-uns se disent satisfaits de la proposition du Plan directeur à cet égard⁷¹⁶, d'autres entrevoient une variété d'améliorations possibles.

2.11.1 Les déplacements à l'intérieur du site

Au sujet des déplacements à l'intérieur du site, plusieurs participants ont souligné que le dénivelé pose problème pour les personnes à mobilité réduite et demandent que l'accessibilité universelle⁷¹⁷ y soit assurée « *autant que possible*⁷¹⁸ ». Un organisme note que, malgré l'adoption par la Ville d'une Politique d'accessibilité universelle (2011) qui engage l'ensemble des services et des arrondissements, « *ce principe ne fait pas partie des balises encadrant la requalification du site du Royal Victoria et est à peine mentionné dans le concept d'aménagement du Plan directeur*⁷¹⁹. »

Par ailleurs, des participants indiquent que « *le manque d'infrastructures sécuritaires et accessibles à tous, à toute heure de la journée, réduit la mobilité à l'intérieur du site*⁷²⁰. » À titre d'exemple, le grand escalier menant aux toits végétalisés du projet du Nouveau Vic correspond, aux yeux d'un citoyen, à « *une mobilité si vous avez 20 ans [...] mais ce n'est pas une mobilité grand public*⁷²¹ ».

Ce même participant considère qu'un chemin qui permettrait d'arpenter l'ensemble du site d'est en ouest, à la façon du serpentín reliant l'entrée Peel au chemin Olmsted, inclurait des promeneurs de tout acabit en offrant « *des pentes douces, une série de virages en U facilement négociables, et par conséquent une immersion prolongée dans la nature ambiante*⁷²². » Dans le même esprit, on demande une étude de faisabilité en vue d'aménager, entre le tournebride de la rue University et le plateau supérieur au sud des pavillons Ross et des Femmes, une rampe

⁷¹⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 24-25; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 9

⁷¹⁵ Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 8.12, p. 6; Innovation Youth Children's Community Library, doc. 8.61, p. 1; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 7; Ted Halwa et Jane Adams, doc. 8.96, p. 1; Leyli Machouf, doc. 9.2, #34

⁷¹⁶ Michael Gale, doc. 9.7, #2; Frances de Verteuil, doc. 9.3, #7

⁷¹⁷ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 17 et 22; Heloise Muller, doc. 8.71, p. 4; Margot Digard, doc. 8.72, p. 4; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 10; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 4; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 4; James Wong, doc. 8.95, p. 5 et 6; Elizabeth T., doc. 9.2, #11

⁷¹⁸ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 7

⁷¹⁹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 14

⁷²⁰ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 17

⁷²¹ Bernard Girard, Transcription, doc. 8.3.1, L. 619-620

⁷²² Bernard Girard, doc. 8.3, p. 1

d'accès ouverte aux piétons, aux personnes à mobilité réduite, aux cyclistes et aux véhicules d'urgence, en lieu et place d'un escalier⁷²³. Les escaliers eux-mêmes devraient être équipés de rampes à vélos⁷²⁴.

Pour que les chemins du site soient universellement accessibles, notamment pour les personnes en fauteuil roulant motorisé, ils devraient répondre aux exigences du guide Normes de conception sans obstacle du gouvernement du Québec⁷²⁵. Un participant en cite quelques-unes : une inclinaison d'au maximum 5 %, une bordure de sécurité pour éviter les dérapages, un éclairage adapté aux personnes semi-voyantes ou non voyantes et une configuration facilitant le déblaiement en hiver⁷²⁶. Les personnes en situation de handicap étant « *les mieux placées pour expliquer [comment prévenir] les obstacles*⁷²⁷ », on demande de consulter un organisme expert avant de procéder à tout aménagement ayant trait à la mobilité.

Proposés comme solution d'accessibilité universelle, les ascenseurs mis à la disposition du public dans le projet du Nouveau Vic et dans l'entrée basse du pavillon des Femmes posent, pour certains, la question de l'horaire et de l'affluence. Un participant commente : « *C'est extrêmement intéressant. Mais [...] est-ce que c'est quelque chose qui est vraiment axé pour le grand public? [...] s'il y a un problème, est-ce que l'ascenseur va être disponible? Vous savez, quand on a une responsabilité vis-à-vis le grand public, le grand public, il est là à tous les jours, [...] avec des moments d'affluence énorme, des moments plus calmes. Donc, il faut prévoir que le grand public va circuler, devrait circuler partout*⁷²⁸. »

On estime donc que ces équipements devraient être accessibles au public selon « *des horaires élargis*⁷²⁹ » et, dans le cas du pavillon des Femmes, « *durant les heures d'ouverture du parc*⁷³⁰. »

La question des chemins partagés et des stationnements auxquels ils conduisent n'a pas fait l'objet d'un consensus. Par exemple, une organisation juge que convertir la voie carrossable reliant l'entrée Peel au pavillon des Femmes en chemin partagé valoriserait « *la marche et les autres moyens de transport actif, qu'[on] soit étudiant, citoyen ou touriste*⁷³¹. » D'autres croient en revanche que, dans un contexte de fort dénivelé, l'intégration des vélos et des piétons pourrait poser problème : « *The integration of bicycle traffic with pedestrian traffic is not so simple as the plans seem to indicate, especially with downhill grades*⁷³². » Quelques options sont proposées afin de « *clairement hiérarchiser la circulation*⁷³³ », à savoir : retirer la circulation véhiculaire de

⁷²³ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 17

⁷²⁴ Michael Kary, doc. 9.7, #8

⁷²⁵ Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec, Document déposé, doc. 8.32.1

⁷²⁶ Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec, Transcription, doc. 8.32.2, L. 1986-2112

⁷²⁷ *Ibid.*, L. 2080-2087 et 2221-2222

⁷²⁸ Bernard Girard, Transcription, doc. 8.3.1, L. 633-643

⁷²⁹ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 21-22

⁷³⁰ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 17

⁷³¹ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 3

⁷³² Michael Kary, doc. 9.7, #8

⁷³³ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 8; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 6

l'axe Peel-pavillon des Femmes en traitant celui-ci comme un prolongement du chemin Olmsted⁷³⁴, ou transformer une partie du chemin d'accès en un sentier réservé aux transports actifs⁷³⁵.

Comme mentionné précédemment, la plupart des intervenants ayant abordé la question du nombre de cases de stationnement sont favorables à la réduction proposée⁷³⁶. Certains aimeraient cependant une réduction plus importante encore⁷³⁷, suggérant d'éliminer la moitié des places dans les stationnements P64 à l'ouest du pavillon Ludmer (U), et P32 au nord du pavillon des Femmes (F), au profit de « *pôles de mobilité*⁷³⁸ » active. Pour d'autres, le fort achalandage véhiculaire déjà présent sur le mont Royal, ajouté au défi que représente l'accessibilité du parc pour les familles, les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite et celles habitant loin, imposent de conserver un nombre suffisant de cases sur le site⁷³⁹. En guise de solutions intermédiaires pour limiter les nuisances associées à la circulation, on suggère de concentrer les espaces en souterrain et de favoriser le stationnement de courte durée⁷⁴⁰.

2.11.2 Les accès à la montagne

Le parc du Mont-Royal ayant été « *surutilisé*⁷⁴¹ » durant la pandémie, une version réaménagée du site du Royal Victoria permettrait de « *décongestionner le sommet de la montagne*⁷⁴² », estiment des participants.

Un pôle d'accueil offrant des activités complémentaires au parc du Mont-Royal favoriserait une meilleure répartition des usagers entre les entrées du parc⁷⁴³, dans un esprit de convivialité : « *Ils ont toutes sortes de questions à poser. Quelle est la distance? Combien ça va me prendre de temps pour me rendre au belvédère? [...] Oui, il y a des panneaux, mais il y a beaucoup de visiteurs, de touristes, ce n'est pas les gens qui fréquentent le parc nécessairement très souvent. Donc [...] si on avait [...] un point de services où les gens sont accueillis agréablement [...]. Vous savez, un contact peut-être plus humain que tout le monde les yeux en l'air à regarder les différentes signalisations*⁷⁴⁴. »

⁷³⁴ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 8; Sébastien Hylands, doc. 8.63, p. 2; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 6

⁷³⁵ Richard Lafontaine, doc. 8.18, p. 1

⁷³⁶ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 14; Marc Bourgeois, doc. 8.33, p. 14

⁷³⁷ Carolle Piché-Burton, doc. 9.5, #1

⁷³⁸ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 12

⁷³⁹ Wanda Potrykus, doc. 8.95, p. 8; Ted Halwa et Jane Adams, doc. 8.96, p. 1; Richard Heller, doc. 9.5, #3

⁷⁴⁰ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 8; James Wong, doc. 8.95, p. 15; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 6

⁷⁴¹ Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 10

⁷⁴² *Idem*

⁷⁴³ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 9; Les amis de la montagne, Transcription, doc. 8.17.2, L. 2120-2123

⁷⁴⁴ Bernard Girard, Transcription, doc. 8.3.1, L. 705-723

Par ailleurs, un citoyen fait remarquer que les accès proposés dans le Plan directeur « *n'ont pas de réelle présence à partir du domaine public*⁷⁴⁵ », comparativement à ceux près du monument à Sir George-Étienne Cartier. Il suggère que la transformation de la rue University serve à l'aménagement d'une « *réelle entrée*⁷⁴⁶ » au parc, quitte à changer le nom de cette portion de la rue en une référence claire au mont Royal.

Un intervenant propose également deux escaliers supplémentaires permettant d'atteindre le chemin Olmsted, soit au nord du pavillon des Femmes et de l'Institut Allan Memorial⁷⁴⁷.

2.11.3 La mobilité au-delà du site

De façon presque unanime, les participants ayant commenté l'accessibilité à la montagne depuis le centre-ville, en transports actifs ou collectifs, pensent que celle-ci doit être facilitée⁷⁴⁸.

Bien qu'ils saluent la vision du Plan directeur en la matière, des participants estiment que ce dernier « *manque parfois de considération pour la relation [du site] avec son milieu et les terrains adjacents*⁷⁴⁹ ». Pourtant, remarquent-ils, les espaces de voiries telles l'avenue des Pins et l'avenue du docteur-Penfield⁷⁵⁰ « *font preuve d'une grande carence de qualification [...] avec des bordures de béton de type autoroutier [...], décourageant ainsi la promenade des touristes ou des visiteurs*⁷⁵¹ ». Malgré la recommandation du Comité mixte d'intégrer au cadre réglementaire des « *critères d'aménagement facilitant l'accès de qualité au site*⁷⁵² », et malgré le « *rôle essentiel*⁷⁵³ » que joue l'avenue des Pins dans cette accessibilité, les intervenants s'étonnent que le Plan directeur fasse « *absolument abstraction [de] la position de la Ville*⁷⁵⁴ » au sujet de son réaménagement.

Qualifiée de « *inadequate and unreliable*⁷⁵⁵ », la desserte en transport collectif doit être « *grandement améliorée afin d'éviter que le projet de requalification ne devienne une enclave inaccessible*⁷⁵⁶ ».

⁷⁴⁵ Sébastien Hylands, doc. 8.63, p. 2

⁷⁴⁶ Sébastien Hylands, doc. 8.63, p. 2

⁷⁴⁷ Richard Lafontaine, doc. 8.18, p. 1

⁷⁴⁸ Comité citoyen de Milton-Parc, doc. 8.15, p. 4; Montréal Centre-Ville, Transcription, doc. 8.29.1, L. 184-185; Serge Emond, doc. 9.2, #9; Leyli Machouf, doc. 9.2, #34

⁷⁴⁹ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 16

⁷⁵⁰ Ski de fond Montréal, Transcription, doc. 8.9.2, L. 1337-1339

⁷⁵¹ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 7; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 5

⁷⁵² Avis du Comité mixte – 13 avril 2021, doc. 1.4.1.2, p. 8-9; cité par Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 7

⁷⁵³ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 7

⁷⁵⁴ Association des architectes paysagistes du Québec, Transcription, doc. 8.20.1, L. 694-701

⁷⁵⁵ Richard Heller, doc. 9.5, #3

⁷⁵⁶ Heloise Muller, doc. 8.71, p. 4; Margot Digard, doc. 8.72, p. 4; Table de quartier Peter McGill, doc. 8.74, p. 10; Lou Gloanec, doc. 8.77, p. 4; Jessica Jean-Denis, doc. 8.80, p. 4; Carolle Piché-Burton, doc. 9.5, #1

Des participants estiment que la transition centre-ville-montagne exige « *des efforts de maillage et de consolidation des réseaux et des trames de mobilité active et collective*⁷⁵⁷ », de façon à minimiser les « *frictions entre les usagers et [les] enjeux de sécurité routière*⁷⁵⁸ ». On demande des parcours piétonniers et cyclables sécurisés⁷⁵⁹, « *tout particulièrement à la jonction avec l'avenue des Pins*⁷⁶⁰ », et des aires de repos pour piétons sur le parcours. Le réaménagement du site offrirait l'occasion de consolider l'axe cyclable sur l'avenue des Pins, depuis l'avenue du Parc et la rue Hutchison, et de réduire l'espace réservé aux véhicules motorisés sur l'avenue du Docteur-Penfield pour y intégrer une piste cyclable. En prévision de l'achalandage accru du site, on recommande l'implantation de nouvelles bornes BIXI incluant des vélos électriques, pour « *rendre accessible avec un moindre effort physique ce site [au] fort dénivelé*⁷⁶¹. »

Les répondants ont signifié leur intérêt à ce qu'un mode de transport collectif effectue le trajet jusqu'au sommet de la rue University, comme annoncé par la Ville⁷⁶². Une majorité de commentaires font mention d'une navette, notamment une navette électrique de moindres dimensions que les autobus courants⁷⁶³, « *comme on a vu utiliser avec beaucoup de pertinence à Québec pour gérer les questions de pente*⁷⁶⁴ ». En plus de relier les différentes composantes du site, celle-ci pourrait assurer la liaison avec le métro et le REM au centre-ville, voire se rendre jusqu'au Vieux-Port, « *lui-même très mal desservi, en conformité avec le concept de promenade fleuve-montagne*⁷⁶⁵. » Il est également souhaité d'augmenter la fréquence des passages d'autobus desservant le site du Royal Victoria⁷⁶⁶.

On recommande de soumettre les divers parcours actifs et collectifs à une analyse différenciée selon les sexes dans une perspective intersectionnelle (ADS+). Cette démarche permettrait d'optimiser les aménagements par une identification des enjeux, et de façon plus générale, d'assurer la sécurité des femmes et des personnes en situation de handicap⁷⁶⁷.

Au-delà des questions de sécurité et d'accessibilité, le caractère emblématique que confère à l'avenue des Pins, la présence de l'Institut des Sourdes-muettes et des hôpitaux Hôtel-Dieu, Général et Shriner, « *introduit un énorme potentiel de requalification concertée qui justifierait des aménagements urbains conséquents, des transports en commun adaptés et une grande*

⁷⁵⁷ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 19

⁷⁵⁸ *Idem*

⁷⁵⁹ Marc Bourgeois, doc. 8.33, p. 4 et 14; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 7

⁷⁶⁰ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 19

⁷⁶¹ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 7-8

⁷⁶² Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2599-2600; Richard Lafontaine, Transcription, doc. 8.18.1, L. 1093-1095; Dimitrios Roussopoulos, Transcription, doc. 8.25.1, L. 1969-1974; Mémoire liquide, doc. 8.55, p. 1; Wanda Potrykus, doc. 8.93, p. 9

⁷⁶³ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 14; Carolle Piché-Burton, doc. 9.5, #1

⁷⁶⁴ Association des architectes paysagistes du Québec, Transcription, doc. 8.20.1, L. 573-574

⁷⁶⁵ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 14

⁷⁶⁶ Coopérative d'habitation Milton-Parc, Transcription, doc. 8.7.1, L. 2599-2605; Comité citoyen de Milton-Parc, Transcription, doc. 8.15.2, L. 1879-1881

⁷⁶⁷ Coalition Le Royal Vic pour le bien public, doc. 8.22, p. 15; Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 7

*stratégie intégrée de transports actifs*⁷⁶⁸. » L'occasion serait belle, pour certains, de créer une continuité symbolique et territoriale avec la promenade Fleuve-Montagne⁷⁶⁹. Cela « *favoriser[ait] son appropriation par les Montréalais*⁷⁷⁰ » et permettrait « *d'amorcer cette intégration au centre-ville*⁷⁷¹. » Une « *attention particulière*⁷⁷² » devrait aussi être portée à la connexion du site avec l'avenue McGill qui sera convertie en place publique au cours des années à venir. On propose enfin de prolonger le chemin piétonnier liant l'entrée Peel du site au pavillon des Femmes, sous la forme d'un corridor vert menant d'abord aux résidences étudiantes de l'Université McGill, puis à l'avenue Duluth, jusqu'au parc Lafontaine⁷⁷³.

Quelles que soient les idées retenues par les parties prenantes, la stratégie de mobilité du Plan directeur, à l'intérieur du site et au-delà, devrait impérativement s'inscrire dans le cadre de planification d'ensemble, estime un participant. Pour ce dernier, un tel cadre comprend la vision globale d'accessibilité du site patrimonial en cours de réalisation par le Bureau du Mont-Royal, le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR), le futur Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal, ainsi que le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal⁷⁷⁴.

2.12 L'utilisation hivernale du site

Divers citoyens et groupes ont noté⁷⁷⁵ que le Plan directeur d'aménagement ne fait « *aucune référence à l'hiver dans le texte, [...] ni à la neige qui est pourtant abondante sur la montagne*⁷⁷⁶. » Alors que les mises en scène - notamment pour le projet du Nouveau Vic - tendent à montrer des gens profitant de l'extérieur sous un ciel d'été, la réalité hivernale d'un site escarpé comme celui du Royal Victoria serait tout autre⁷⁷⁷.

Cela étant dit, la saison hivernale constitue aussi une opportunité pour renforcer le caractère récréatif du site⁷⁷⁸, en ce qu'elle offre « *de multiples activités de glisse, des paysages emblématiques, [...] une luminosité et des sonorités uniques*⁷⁷⁹ ». Aménager « *un réseau blanc de mobilité active*⁷⁸⁰ », qui inclurait la pratique du ski de fond et de la raquette, serait donc

⁷⁶⁸ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 7; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 5

⁷⁶⁹ Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 8; Culture Montréal, doc. 8.85, p. 4; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 7

⁷⁷⁰ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 8

⁷⁷¹ Culture Montréal, doc. 8.85, p. 4

⁷⁷² Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 19

⁷⁷³ Culture Montréal, doc. 8.85, p. 5

⁷⁷⁴ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 16

⁷⁷⁵ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 16; Anna Fichman, doc. 9.5, #5

⁷⁷⁶ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 4

⁷⁷⁷ Ted Halwa et Jane Adams, doc. 8.96, p. 1

⁷⁷⁸ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 6; Patrick Daigle, doc. 9.5, #4

⁷⁷⁹ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 3

⁷⁸⁰ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 7

bénéfique pour l'accessibilité au site, la santé et le bien-être de la population, mais également pour le tourisme, entre autres, familial⁷⁸¹.

Suggérée par plusieurs, l'idée d'intégrer des sentiers de ski de fond connectés au chemin Olmsted⁷⁸² permettrait de « *désengorger le pavillon du lac aux castors et son stationnement*⁷⁸³ », qui sont des structures « *principalement conçues pour les gens qui ont des voitures*⁷⁸⁴ ». Il y aurait donc lieu d'intégrer, dans un bâtiment du site Royal Victoria, une halte hivernale pouvant accueillir un comptoir de prêt d'équipement, une école de ski et de patinage, et un garage pour une dameuse⁷⁸⁵. Un groupe s'engage à fournir gratuitement du matériel pour les skieurs de 12 ans et moins⁷⁸⁶. L'aménagement de sentiers skiables dans le parc Rutherford, sur l'avenue McTavish ou sur l'avenue du Docteur-Penfield, moyennant la réduction de la place réservée aux véhicules dans ce dernier cas, permettrait aux skieurs de gagner le mont Royal depuis les stations de métro Peel ou McGill⁷⁸⁷.

2.13 Le phasage et la mise en œuvre du projet de réhabilitation

D'un commun accord, les participants ayant commenté la mise en œuvre du projet de réhabilitation demandent aux parties prenantes de « *réévaluer l'ordonnancement et le phasage des travaux*⁷⁸⁸. » Plutôt qu'un phasage effectué par types de travaux, qui aurait pour effet « *d'essaimer les chantiers sur le site*⁷⁸⁹ », avec des impacts négatifs sur la faune, la flore, et l'accessibilité des lieux, ces intervenants recommandent d'assurer une occupation progressive de l'espace en adoptant un phasage par sous-secteur⁷⁹⁰ : « *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*⁷⁹¹. » À la manière du parc Frédéric-Back, en cours de réhabilitation et partiellement ouvert au public depuis 2017, cette approche alimenterait le sentiment d'appartenance de la population vis-à-vis des lieux, tout en utilisant ceux-ci comme « *vecteur de développement et d'appropriation*⁷⁹². » Elle favoriserait également l'occupation transitoire de certains bâtiments⁷⁹³. Sur place, un bureau de chantier veillerait au suivi du projet et à la communication des interventions à la collectivité.

⁷⁸¹ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 9; Association des architectes paysagistes du Québec, doc. 8.20, p. 10; Sport et Loisir de l'île de Montréal, doc. 8.83, p. 1; Le Grand défi Pierre Lavoie, doc. 8.88, p. 2; Tourisme Montréal, doc. 8.97, p. 9; Cardio Plein Air Danault, doc. 9.2, #18; Nastassia Maillet, doc. 9.2, #19; Régent Séguin, doc. 9.2, #20; Patrick Daigle, doc. 9.5, #4; Anna Fichman, doc. 9.5, #5; Brian Lambert, doc. 9.5, #7

⁷⁸² Sport et Loisir de l'île de Montréal, doc. 8.83, p. 1

⁷⁸³ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 4

⁷⁸⁴ *Ibid.*, p. 6

⁷⁸⁵ Sport et Loisir de l'île de Montréal, doc. 8.83, p. 1; Patrick Daigle, doc. 9.5, #4; Ricardo Izquierdo, doc. 9.5, #6

⁷⁸⁶ Le Grand défi Pierre Lavoie, doc. 8.88, p. 1

⁷⁸⁷ Ski de fond Montréal, doc. 8.9, p. 11; Ski de fond Montréal, Transcription, doc. 8.9.2, L. 1341-1348

⁷⁸⁸ Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 9

⁷⁸⁹ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 11

⁷⁹⁰ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 11

⁷⁹¹ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 14

⁷⁹² Ordre des urbanistes du Québec, doc. 8.94, p. 9

⁷⁹³ Héritage Montréal, doc. 8.14, p. 11

Il agirait comme point de contact auprès des visiteurs et usagers du site, et recueillerait leurs commentaires⁷⁹⁴.

Notant que la mise en œuvre des aménagements extérieurs, la réfection de la rue University, de l'avenue des Pins et la création des accès au parc pourraient attendre plusieurs années avant de se concrétiser, un participant demande à la SQI et à la Ville de s'engager à les réaliser dès les premières phases du projet, en concomitance avec les travaux de réhabilitation des bâtiments : « *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*⁷⁹⁵. »

⁷⁹⁴ Conseil régional de l'environnement de Montréal, doc. 8.81, p. 11

⁷⁹⁵ Les amis de la montagne, doc. 8.17, p. 21





3. Les constats et l'analyse de la commission

3.1 Le mandat et le cadre d'analyse

Le Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial est le fruit d'un processus engagé en 2019 par la Société québécoise des infrastructures (SQI), l'Université McGill, le ministère de la Culture et des Communications (MCC) et la Ville de Montréal en vue d'encadrer la démarche de requalification de ce site hospitalier. Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal exige une planification concertée avec la Ville pour l'aménagement des grandes propriétés institutionnelles situées dans le site patrimonial du mont Royal, afin d'assurer le respect de la capacité limite de la montagne. De plus, tous les travaux effectués sur le territoire du site patrimonial requièrent un aval du ministre de la Culture et des Communications en vertu de la Loi sur le Patrimoine culturel.

3.1.1 Le cadre règlementaire

Cette planification concertée se traduit par l'adoption d'un cadre de gestion à deux volets : la révision du cadre règlementaire et la signature d'une entente de développement tripartite - entre la Ville, la SQI et l'Université McGill - pour les éléments ne pouvant figurer dans un règlement d'urbanisme. L'adoption de ces deux dispositifs autoriserait la mise en œuvre du Plan directeur de la SQI qui inclut le projet de l'Université McGill. C'est toutefois le cadre règlementaire qui a fait l'objet de la présente consultation, l'entente de développement faisant encore l'objet de discussions.

Le cadre règlementaire comprend deux projets de règlement déjà présentés au chapitre 1. Le premier règlement modifie le Plan d'urbanisme quant à l'affectation du sol : le site bénéficiant déjà de l'affectation « grand équipement institutionnel », il est proposé d'autoriser une affectation « secteur d'activités diversifiées » pour la portion du site qui ne serait pas occupée par l'Université McGill. D'autres dispositions rattachées au Document complémentaire visant le site patrimonial du Mont-Royal et qui sont consignées sur quatre cartes, sont modifiées : elles concernent les limites de hauteur, les taux d'implantation, les propriétés visées, de même que les milieux naturels et les espaces verts protégés.

Le second projet de règlement d'urbanisme spécifique autorise d'une part, des dérogations à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie concernant les usages, et contient d'autre part, des dispositions relatives à la démolition, la construction, la transformation, l'occupation des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs sur le site de l'ancien hôpital. Il impose des objectifs et des critères s'appliquant à ces travaux.

3.1.2 Les balises générales d'aménagement pour la requalification du site

Huit balises d'aménagement ont été retenues par la Ville pour orienter la SQI et l'Université McGill dans la requalification du site. Ces balises sous-tendent le cadre réglementaire soumis à la consultation, de même que l'entente de développement à venir.

1. Ouvrir le site pour en faire un lieu de destination, de passage et de promenade intégré autant au centre-ville qu'au mont Royal.
2. Contribuer à la composition d'ensemble de ce paysage emblématique du flanc sud du mont Royal et de Montréal.
3. Subordonner toute intervention à l'objectif de mise en valeur de l'ensemble construit avant la Seconde Guerre mondiale - édifices d'origine (A, E, L), pavillons Ross Memorial (R), des Femmes (F), Hersey (H) et la Chaufferie (X).
4. Révéler et consolider l'inscription du bâti dans la topographie du site.
5. Assurer l'intégrité des édifices construits avant la Seconde Guerre mondiale à court, moyen et long terme, par leur occupation et leur entretien.
6. Consolider la place des espaces naturels et leur connexion avec le parc du Mont-Royal.
7. Respecter la « capacité limite » de la montagne à accueillir de nouvelles constructions et activités.
8. Assurer une cohérence d'ensemble dans l'évolution du site au-delà de la présente démarche de Plan directeur⁷⁹⁶.

Dans son analyse des projets de règlement soumis à la consultation, la commission prendra également en considération :

- La Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels (2004);
- Le Pacte patrimonial du Mont-Royal (2008);
- Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (2009);
- L'Énoncé d'intérêt patrimonial, Site funéraire McTavish - Parc du Mont-Royal (2011);
- Le Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal (2018);
- Les Énoncés de l'intérêt patrimonial : site de l'hôpital Royal-Victoria (2013) et site de l'Institut Allan Memorial (ancienne villa Ravenscrag) (2019);
- La Stratégie de développement durable 2015-2020;
- La Stratégie de réconciliation avec les peuples autochtones 2020-2025.

Les recommandations de la commission porteront sur les deux projets de règlement soumis par la Ville de Montréal. Certaines d'entre elles visant des éléments spécifiques du Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria s'adresseront à la SQI.

⁷⁹⁶ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 3

3.2 La consultation

La consultation s'est distinguée sous plusieurs aspects. Elle a d'abord suscité beaucoup d'intérêt. Malgré le contexte de pandémie qui a empêché la tenue des séances d'information et d'audition des opinions en présentiel, la participation à la consultation a néanmoins été importante avec la tenue de six séances d'audition à distance et le dépôt de plus d'une centaine de mémoires.

Tout en manifestant un assentiment d'ensemble pour les orientations, objectifs et critères d'aménagement proposés par le Plan directeur du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial et par le projet du Nouveau Vic, les avis exprimés par les participants ont été plus largement centrés sur des enjeux majeurs rattachés au projet de requalification, notamment le caractère de propriété publique du site, sa gouvernance, les usages qui y sont autorisés, de même que son intégration à la montagne et à la ville. La prise en compte de la présence autochtone sur le site a également rallié les opinions. Les participants à la consultation ont tenu enfin à rappeler l'urgence d'entreprendre les travaux de requalification du site, comme à exprimer des attentes d'exemplarité dans leur mise en œuvre et dans la concertation des parties prenantes.

Outre les enjeux soulevés par le projet de requalification du site du Royal Victoria, la commission tient à mettre en valeur deux problématiques qui ont marqué la consultation. La première concerne le caractère inachevé du projet soumis à la consultation. La seconde a trait à l'acceptabilité sociale des vocations qui lui seraient attribuées.

3.2.1 Une proposition bien engagée, mais inachevée

Dans l'ensemble, les participants à la consultation ont réservé un accueil favorable au projet d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et manifesté un appui nuancé pour le projet du Nouveau Vic. Tout en reconnaissant l'importance et l'ampleur du travail accompli par la SQI et l'Université McGill, les participants ont considéré que le Plan directeur constituait un bon canevas de départ, mais qui demandait à être complété pour que la requalification du site prenne effectivement tout son sens et devienne plus inspirante. Le projet soumis est effectivement apparu comme incomplet, parce qu'outre le projet de l'Université McGill, rien n'est connu de la vocation des bâtiments restants. Le Plan directeur d'aménagement mentionne bien que la santé, le savoir et le bien-être sont des thématiques liées au site et orienteront sa réhabilitation. La SQI, propriétaire du site, précise également que, tout en voulant privilégier des projets gouvernementaux, elle demeure ouverte à des activités en synergie avec le projet du Nouveau Vic et tirant parti de la proximité avec le centre des affaires et les milieux naturels de la montagne⁷⁹⁷.

⁷⁹⁷ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 81

La commission estime que des précisions sur les autres usages envisagés pour le site auraient permis de mieux dégager la cohérence d'ensemble du projet, de saisir son articulation avec la montagne, le centre-ville et les grands ensembles institutionnels situés à proximité, et également d'entrevoir comment il bénéficie à l'ensemble de la communauté montréalaise. Ces précisions auraient pu aussi rassurer les participants sur la contribution de la requalification à la mise en valeur, à la protection et à la consolidation du mont Royal. Faute de propositions concrètes de la SQI susceptibles de rallier les opinions autour d'un concept intégrateur pour l'occupation du site, il en est résulté un grand nombre de propositions diverses pour occuper les bâtiments restants sur le site, comme on a pu le constater au chapitre 2.

L'entente de développement qui reste à négocier entre la SQI, la Ville et l'Université McGill est une autre pièce manquante. Des indications plus détaillées sur son contenu auraient permis de répondre aux inquiétudes exprimées par les participants sur les rôles et responsabilités des parties en regard de la mise en œuvre du Plan directeur d'aménagement et de la gestion subséquente de la propriété.

Mentionnons également que la loi d'intérêt public autorisant le transfert de parties de lots du site à l'Université McGill n'a été entérinée que le 30 novembre 2021, c'est-à-dire une fois les séances de consultation terminées. Il en est résulté une confusion certaine chez de nombreux participants, ceux-ci croyant que les lots visés avaient été littéralement donnés à l'Université McGill. Or, il s'agit d'une loi habilitante qui légitime le gouvernement à céder des parties du site. Les modalités de transfert devront faire l'objet d'un acte de cession en bonne et due forme entre la SQI et l'Université McGill. Celui-ci sera complété ultérieurement.

Finalement, les participants ont tenu à signaler un sentiment d'urgence pour la mise en œuvre d'un projet vis-à-vis duquel ils manifestent des attentes de grande exemplarité. La majorité des pavillons du site du Royal Victoria est inoccupée depuis le déménagement du CUSM au site Glen en 2015. Seul le pavillon Ross Memorial a été utilisé depuis 2018 pour y accueillir des personnes sans-abri.

La commission retient finalement de la consultation que la signification et le potentiel de la requalification du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria sont jugés inestimables pour le développement de Montréal et de tout le Québec. Sa localisation au cœur de la ville et sur les flancs du mont Royal, son ampleur, sa facture architecturale et paysagère témoignent de l'identité de Montréal, de son passé et de son présent.

3.2.2 Une acceptabilité sociale à consolider

Dans son rapport, le Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal rappelait que l'acceptabilité sociale est une notion complexe qui évolue dans le temps

et varie suivant les personnes ou les groupes, comme en fonction des situations⁷⁹⁸. Elle exige un dialogue constant, comme de la rigueur, de la transparence et de l'ouverture dans la conduite des dossiers.

Le bilan de la démarche participative mise en place par la SQI entre 2019 et 2021 pour l'élaboration d'un plan directeur fait état d'activités nombreuses d'information, de coordination et de concertation avec des partenaires institutionnels, des experts indépendants, des parties prenantes et du grand public⁷⁹⁹. Aux dires de la SQI, ce processus lui a permis de mettre à profit les connaissances et l'expertise d'un grand nombre de parties prenantes et de mesurer la hauteur de leurs attentes. Le bilan de la démarche participative met toutefois en lumière des divergences assez importantes de points de vue sur la vocation à attribuer au site et sur sa gouvernance à long terme⁸⁰⁰. Certains optent pour un projet comme celui du Nouveau Vic, susceptible de donner une impulsion économique à la ville en attirant des institutions et des entreprises à vocations apparentées. D'autres demandent la création d'un quartier pour répondre aux besoins grandissants du centre-ville en logements abordables.

Bien que le projet de l'Université McGill ait rallié une bonne majorité d'opinions, les mêmes divergences de perspectives ont refait surface durant la consultation. Rappelons que la consultation de l'OCPM est intervenue à l'automne 2021 dans une conjoncture de pandémie qui a mis en relief ou exacerbé certaines problématiques, dont celles de la pénurie de logements abordables et de l'accroissement de l'itinérance dans la ville, particulièrement dans les quartiers de Milton Parc et Peter-McGill.

Les revendications autochtones sont un autre enjeu important qui a émergé durant la consultation et mobilisé beaucoup de participants. Elles se sont exprimées dès le début des auditions par la voix de membres de la nation kanien'kehá:ka (mohawk), relativement au territoire non cédé occupé par l'ancien Hôpital Royal Victoria, aussi bien qu'à la présence potentielle de sépultures anciennes sur le site. La présence possible de sépultures dans le secteur de l'Institut Allan Memorial serait reliée au programme MK-Ultra, qui aurait mené des expériences dans cet établissement entre 1954 et 1963, constitue un autre volet de leurs allégations.

3.3 Les projets de règlement

Au regard de son analyse et des opinions exprimées, la commission estime que les deux projets de règlement devraient être adoptés sous réserve de modifications.

⁷⁹⁸ Deuxième rapport du Groupe d'experts sur les bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal – 2014, doc. 5.10, p. 6 et suivantes

⁷⁹⁹ Démarche participative pour l'élaboration d'un plan directeur, Bilan – septembre 2021, doc. 3.1.7.3

⁸⁰⁰ Démarche participative pour l'élaboration d'un plan directeur, Recommandations – octobre 2019, doc. 3.1.7.2, p. 5

Recommandation 1

La commission recommande l'adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et son document complémentaire, sous réserve des changements demandés dans ce rapport.

Recommandation 2

La commission recommande l'adoption du Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur le site de l'Hôpital Royal Victoria, sous réserve des changements demandés dans ce rapport.

3.4 Les demandes et la réconciliation avec les peuples autochtones

Ainsi que rapporté au chapitre 2, les Les Rotisken'raketch (chefs traditionnels) et les Kanien'keha:ka Kahnistensera (Mères mohawks) ont fait valoir auprès de la commission trois revendications concernant les lieux occupés par le projet d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial. La première concerne le fait que ce site se retrouverait en territoire autochtone non cédé. La seconde a trait à la présence sur le site de sépultures autochtones précoloniales. La troisième renvoie à la présence de sépultures potentielles d'enfants autochtones et « orphelins de Duplessis », tout comme d'adultes, victimes d'expériences menées entre 1954 et 1963 à l'Institut Allan Memorial dans le cadre du programme MK-Ultra. Ces trois revendications avaient fait l'objet de diffusion dans les médias antérieurement à la consultation. Celles-ci ont fait l'objet d'une communication écrite adressée le 9 novembre 2021 à la grande cheffe Kahsennenhawe Sky Deer du Conseil mohawk de Kahnawà:ke, par des représentants de la SQI et du ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS)⁸⁰¹.

Les enjeux soulevés par les demandes des Mères mohawks dépassent le mandat et les compétences de la commission. Elle en reconnaît cependant la portée et souhaite que les parties concernées trouvent un terrain d'entente relativement aux demandes exprimées, particulièrement en ce qui a trait aux fouilles archéologiques identifiées. Il importerait aussi, en ce qui concerne les éventuelles victimes du programme MK-Ultra, que les représentants des orphelins de Duplessis et des autres groupes concernés y soient associés.

Recommandation 3

La commission recommande à la Ville de s'assurer auprès des partenaires et en concertation avec les représentants des groupes concernés :

- ***que les sépultures potentielles ou précoloniales se trouvant sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria soient traitées avec la déférence qui s'impose;***
- ***que cette démarche soit rendue publique.***

⁸⁰¹ Lettre de la SQI au Conseil Mohawk de Kahnawà:ke – 9 novembre 2021, doc. 7.3

3.4.1 La réconciliation avec les peuples autochtones dans le projet de requalification

Outre l'identification de sites de potentiel archéologique où pourraient se retrouver des vestiges préhistoriques, la présence autochtone occupe peu de place dans le Plan directeur d'aménagement de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial, et ce, bien que la démarche participative mise en place initialement par la SQI mentionne comme condition de succès le principe d'inclusivité, et prévoit « *qu'une approche soit menée auprès des communautés mohawks de la région de Montréal avec l'aide du Secrétariat aux Affaires autochtones*⁸⁰². »

La commission déplore que les intentions de la SQI ne soient pas traduites de façon plus tangible, d'autant que la Ville de Montréal s'est donnée une Stratégie de réconciliation 2020-2025 qui reconnaît l'histoire autochtone de l'île et la place de la population autochtone dans le tissu culturel de la ville⁸⁰³. Trois axes de cette stratégie intéressent immédiatement le projet de requalification. Le premier traduit un engagement à « développer une relation de gouvernement à gouvernement au sein de la Ville » et à « entretenir des relations basées sur la bonne foi et un rapport égalitaire. » Le second prévoit améliorer la visibilité de l'histoire et de la présence autochtone dans les espaces publics de la Ville de Montréal sur le plan de la toponymie et du patrimoine archéologique. Le troisième consiste à favoriser la protection des espaces et environnements naturels selon le principe des sept générations. Ces engagements auraient mérité d'être pris en charge par le Plan directeur d'aménagement.

De son côté, l'Université McGill retient « *la reconnaissance de la présence historique et de l'engagement futur des peuples autochtones*⁸⁰⁴ » comme principe fondamental pour le développement du projet du Nouveau Vic. Plusieurs mesures ont été ou seront mises en place à cette fin en matière de planification et de développement des infrastructures. L'université rappelle cependant dans son Énoncé conceptuel que pour y arriver, cet engagement devra être assumé sur l'ensemble du site et que ses efforts devront être coordonnés avec ceux de la SQI : « *Pour réussir à établir un partenariat large et cohérent avec les représentants autochtones, il faut que le site soit compris et considéré comme un tout*⁸⁰⁵. » La commission souscrit entièrement à cette requête de concertation et de cohérence .

Recommandation 4

La commission recommande que la Ville, avec la collaboration des partenaires, veille à ce que les principes et axes stratégiques pertinents de la Stratégie de réconciliation 2020-2025 s'appliquent à la requalification de l'ensemble du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria.

⁸⁰² Démarche participative pour l'élaboration d'un plan directeur, Recommandations – octobre 2019, doc. 3.1.7.2, p. 10

⁸⁰³ portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/strategie_de_reconciliation_2020-2025_vdm_fr.pdf

⁸⁰⁴ Énoncé conceptuel - Le Projet du Nouveau Vic, doc. 3.2.1, p. 12

⁸⁰⁵ *Idem*

3.5 La propriété du site

La *Loi concernant un immeuble situé sur la rue University à Montréal* a été adoptée le 30 novembre 2021 par l'Assemblée nationale. Comme il a été décrit au chapitre 1, celle-ci habilite le gouvernement à céder des lots du site de l'ancien hôpital Royal Victoria et spécifie des restrictions d'usages. Les modalités de l'acte de cession de la portion de terrain requise pour l'aménagement du projet du Nouveau Vic devront être convenues entre la SQI et l'Université McGill.

Comme l'illustre abondamment l'ensemble des opinions rapportées au chapitre 2, le maintien de la propriété collective du sol du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial a été identifié comme un enjeu majeur. Le transfert de propriété annoncé a été perçu d'emblée par une majorité des participants comme créant une enclave pouvant être assimilée à une privatisation.

Cette préoccupation s'était exprimée dès le début de la démarche participative engagée par la SQI. C'est pourquoi la SQI a mis en place, au printemps 2021, un groupe de travail composé de représentants de l'arrondissement de Ville-Marie, du ministère de la Culture et des Communications, des Amis de la montagne, d'Héritage Montréal, de l'Université McGill et de la SQI, pour lui faire des recommandations sur le régime de propriété du site notamment. Les travaux du groupe sont toujours en cours. Ainsi qu'évoqué par plusieurs participants et illustré dans un inventaire produit par Les amis de la montagne et Héritage Montréal⁸⁰⁶, il existe plusieurs modalités juridiques à explorer concernant la propriété du site.

La commission est également d'avis que l'acte de cession sur les parties de lots occupés par le projet du Nouveau Vic doit traduire clairement la volonté gouvernementale de maintenir l'intégrité du site et la propriété publique du sol.

Recommandation 5

La commission recommande à la Ville de veiller à ce que la SQI s'assure que la portion de site occupée par le projet du Nouveau Vic soit attribuée à l'Université McGill par emphytéose ou une autre modalité juridique permettant de maintenir à long terme l'intégrité et la propriété publique du sol.

3.6 La gouvernance

La SQI a mis en place une démarche participative structurée pour « *les groupes, les associations et les autres organisations ayant des intérêts directs liés au projet de requalification du site*⁸⁰⁷ ». Malgré cela, plusieurs regroupements ont signifié avoir perçu lors de la consultation que la démarche participative à laquelle ils avaient été conviés avait davantage comme but de les

⁸⁰⁶ Les amis de la montagne, doc. 8.17, Annexe 8, p. 42

⁸⁰⁷ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 8

informer que de les y associer. La commission comprend que le développement du site se fasse d'abord en concertation avec les partenaires institutionnels pertinents. Elle reconnaît cependant qu'à certaines étapes, il y a aussi place pour y associer les parties prenantes externes que sont les représentants de la société civile concernés par le projet de requalification. D'ailleurs la SQI, dans son bilan de septembre 2021 sur l'état d'avancement de la démarche participative mise en place, mentionne qu'à la suite de la consultation publique de l'OCPM, elle devra « *continuer le dialogue amorcé avec les partenaires et les parties prenantes autour de la vision d'avenir pour l'ancien hôpital Royal Victoria qui a résulté de sa démarche*⁸⁰⁸. »

Cette participation comporterait plusieurs bénéfices : elle contrerait la perception que des décisions se prennent « derrière des portes closes », encouragerait l'émergence d'une vision rassembleuse autour du développement du site et faciliterait l'émergence de projets porteurs. Comme l'ont fait valoir plusieurs intervenants lors de la consultation, l'implication de la société civile est un prérequis pour assurer une appropriation du site par les Montréalais et les Montréalaises.

La commission estime toutefois que cette participation citoyenne devrait s'accompagner d'une clarification des rôles et contributions attendus de la part des parties prenantes externes. Certaines aspirations exprimées durant la consultation laissent croire à la commission qu'il existerait une confusion à ce sujet. C'est ainsi que des représentants de groupes intéressés se sont étonnés que leurs revendications n'aient pas été reflétées dans le Plan directeur d'aménagement, et que ce dernier ne traduise pas la vision citoyenne et communautaire qu'ils auraient souhaitée. La portée exacte de la démarche participative engagée par la SQI ne paraît pas avoir été comprise également.

Le groupe de travail mandaté par la SQI pour lui faire des recommandations sur la gouvernance pourrait être invité à se pencher sur les moyens à mettre en place pour que des représentants de la société civile soient associés au suivi du développement du projet de requalification.

La commission considère également qu'une stratégie de communication devrait être mise en place pour accroître la transparence du processus de requalification du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria auprès des parties prenantes externes, en faisant état de l'avancement du projet et de ses contraintes.

Sur le plan de la gouvernance, la commission estime enfin essentiel que l'entente de développement soit rendue publique. Celle-ci clarifiera, au bénéfice des parties prenantes externes, les rôles et responsabilités des parties en regard de la mise en œuvre du Plan directeur et de la gestion subséquente de la propriété.

⁸⁰⁸ Bilan des activités en amont des audiences de l'OCPM – septembre 2021, doc. 3.1.7.3, p. 4

Recommandation 6

La commission recommande à la Ville de s'assurer que la SQI :

- **mette en place des mesures qui intègrent les représentants de la société civile concernés à la gouvernance du projet de requalification de l'ancien Hôpital Royal Victoria;**
- **mette en œuvre une stratégie de communication destinée aux parties prenantes externes.**

Recommandation 7

La commission recommande que la Ville rende publique l'entente de développement.

3.7 Les usages

La Ville de Montréal spécifie que son approche dans le cadre du projet de requalification est « *d'assurer la pérennité de l'ensemble bâti par la réhabilitation, l'occupation des bâtiments et de nouvelles constructions adaptées aux besoins contemporains, dans le respect de l'intérêt patrimonial du site, et en garantissant l'ouverture au public des espaces verts, la protection et la mise en valeur des milieux naturels ainsi qu'une vision de l'aménagement et de l'évolution du site*⁸⁰⁹ ». Comme explicitée au chapitre 1, cette approche a pour effet de limiter la densification du site afin de respecter la « capacité limite » de la montagne à recevoir de nouvelles constructions et activités. Elle vient également restreindre les usages et les occupations autorisés dans les bâtiments construits qui seront conservés et réhabilités, comme dans ceux qui seront démolis en totalité ou partiellement, et remplacés.

Une autre contrainte relative aux usages a trait à la rentabilité financière des occupations. Le Plan directeur spécifie « *Les interventions se doivent d'être viables économiquement. Les nouveaux occupants du site auront à contribuer positivement à la santé financière sur le long terme. Cette logique s'applique à la fois aux bâtiments, aux infrastructures et aux aménagements qui sont proposés*⁸¹⁰ ». C'est ainsi que les coûts de réalisation du projet du Nouveau Vic seront assurés par le gouvernement du Québec et par des contributions additionnelles provenant d'autres paliers gouvernementaux. Les coûts de fonctionnement et d'immobilisation à moyen et long terme du Nouveau Vic seront pourvus en large partie à même les budgets consentis à l'Université McGill par le ministère de l'Enseignement supérieur du Québec, comme c'est le cas pour les autres universités publiques.

Les travaux de requalification, de fonctionnement et d'entretien de moyen et long termes des autres immeubles, des infrastructures et des aménagements extérieurs seront tout aussi considérables. La commission retient que les ressources financières requises proviendront presque essentiellement des fonds publics. C'est ce qui explique l'intention de la SQI d'y accueillir

⁸⁰⁹ Ville de Montréal, Synthèse de l'encadrement réglementaire, doc. 4.3, p. 6

⁸¹⁰ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 82

des bureaux gouvernementaux. Cette exigence de viabilité financière vient limiter la nature des projets susceptibles d'occuper les bâtiments du site.

3.7.1 L'affectation « secteur d'activités diversifiées » à baliser

Le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial est actuellement désigné par l'affectation « grand équipement institutionnel » au Plan d'urbanisme. Cette désignation serait maintenue pour la portion occupée par l'Université McGill. Pour la portion restante, la Ville propose une affectation « secteur d'activités diversifiées », en se basant sur la plupart des usages autorisés au centre-ville, à l'exception des usages « résidentiel » et « hôtel », qui demeurent interdits. Cette disposition autoriserait une occupation des bâtiments à des fins d'activités et d'emploi, mais empêcherait un usage résidentiel susceptible d'entraîner une forme de privatisation du site qui contreviendrait à la première balise d'aménagement retenue par la Ville pour la requalification du site : « *Ouvrir le site pour en faire un lieu de destination, de passage et de promenade intégré autant au centre-ville qu'au mont Royal*⁸¹¹. » Néanmoins, un usage « maison de chambres » pourrait être autorisé selon la procédure des usages conditionnels, pour permettre notamment des résidences étudiantes dont la présence serait complémentaire à celle d'un pavillon universitaire.

Si l'affectation « grand équipement institutionnel » pour la partie du site accueillant le projet du Nouveau Vic a été généralement bien reçue, l'affectation « secteur d'activités diversifiées » et les exclusions associées à la partie restante ont suscité deux catégories d'objections. En premier lieu, l'affectation a été jugée beaucoup trop large pour certains. En second lieu, beaucoup de participants se sont opposés à l'exclusion de l'usage résidentiel sur le site, parce qu'ils souhaitent y voir s'installer des logements sociaux et communautaires. Cela dit, l'usage « maison de chambres » a été bien reçu, parce qu'il autorise la présence de résidences étudiantes et d'hébergement temporaire pour les personnes en situation de vulnérabilité.

Plusieurs participants ont estimé que l'affectation secteur d'activités diversifiées comportait des risques pour la protection du mont Royal et irait à l'encontre de la vocation du site. Dans la formulation proposée, le règlement en vertu de l'article 89 autorise pratiquement un éventail trop large d'usages de types commerciaux, industriels légers, équipements collectifs et institutionnels. Tout en comprenant que les pouvoirs publics veuillent se ménager un peu de flexibilité pour de futurs usages sur le site, la commission partage le souci de plusieurs participants de mieux baliser cette affectation. Des suggestions ont été avancées à cet effet comme le recours à la procédure des usages conditionnels ou une planification plus fine spécifiant les vocations permises par sous-secteur. L'adoption d'un zonage vertical à l'échelle des bâtiments constitue une autre voie à explorer parce qu'il permet de multiplier les fonctions et les occupants en autorisant des complémentarités de vocation dans un même bâtiment, ce qui facilite la mutualisation des espaces et des services.

⁸¹¹ Sommaire décisionnel, doc. 1.1, p. 3

Recommandation 8

La commission recommande que la Ville balise plus étroitement les usages autorisés dans la partie du site identifiée comme secteur d'activités diversifiées, afin de les subordonner à la nature du site et à son statut patrimonial, de même qu'aux vocations qui y sont privilégiées.

Recommandation 9

La commission recommande que des dispositions réglementaires permettent d'accueillir des fonctions distinctes et complémentaires au sein d'un même bâtiment.

La SQI entend poursuivre son travail de concertation avec les partenaires institutionnels et les parties prenantes externes pour décider des occupations restantes sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria. La question des usages ayant été l'une des plus débattues durant la consultation, la commission souhaite examiner certaines des hypothèses avancées par des participants afin d'en identifier les enjeux, dans le respect du mandat qui lui a été confié. Ces propositions visent des logements étudiants abordables, une cité interuniversitaire, de l'hébergement temporaire, des logements abordables, ainsi que des projets éducatifs et des occupations transitoires.

3.7.2 Des logements étudiants abordables et une cité interuniversitaire

La proposition d'aménager des résidences étudiantes sur le site de l'ancien hôpital Royal Victoria a fait l'objet d'un accueil positif lors de la consultation. Celle-ci a été présentée sous deux formes : l'une visant des résidences abordables destinées aux étudiants et étudiantes de toutes les universités environnantes, l'autre favorisant une cité interuniversitaire à portée internationale comportant des résidences, de même que des services et des espaces de conférence et d'activités ouverts au public.

La commission reconnaît le mérite de ces deux propositions, quelle que soit leur envergure. Comme l'ont fait valoir les participants, elles partagent au départ une vocation complémentaire à celle du projet du Nouveau Vic. En second lieu, elles desserviraient les quatre universités montréalaises qui sont toutes situées dans le proche environnement du mont Royal, ce qui encouragerait les échanges entre étudiants de provenances diverses et la venue d'étudiants étrangers. Enfin, elles confirmeraient le dynamisme et le rayonnement universitaires de la Ville de Montréal, ce qui aurait pour effet de renforcer son positionnement dans l'économie du savoir.

De surcroît et peu importe la taille et l'envergure retenues pour l'un ou l'autre projet de résidences étudiantes, ils participeraient favorablement à l'assainissement du marché locatif montréalais. Des résidences étudiantes concourraient à diminuer la pression qu'exerce actuellement la présence importante d'étudiants sur les coûts et la disponibilité des loyers dans les quartiers avoisinant le mont Royal.

La commission retient cependant pour ces projets deux difficultés majeures soulevées durant la consultation par l'organisme UTILE spécialisé dans le développement de logement étudiant

abordable⁸¹². Au départ, la valorisation de bâtiments patrimoniaux représente un enjeu de financement considérable comparativement à celui de constructions neuves. Ensuite, l'usage « maison de chambres » imposé par le cadre réglementaire proposé rend périlleuse, voire impossible, leur viabilité financière de résidences étudiantes puisque durant l'été, il devient impossible de louer les unités à d'autres ménages que des étudiants.

Dans l'éventualité où l'aménagement de résidences étudiantes, notamment abordables, serait envisagé dans l'un des bâtiments du site, il serait important d'apporter les modifications nécessaires aux usages autorisés afin d'autoriser l'implantation et la viabilité de logements étudiants abordables.

3.7.3 De l'hébergement temporaire

Au cours des dernières années, des étages de certains bâtiments de l'ancien Hôpital Royal Victoria ont servi d'unités de débordement pour les refuges du centre-ville. On y a soigné plus récemment des personnes itinérantes atteintes de la COVID-19.

Lors de la consultation, il a été demandé que le site continue à héberger temporairement des personnes en situation de précarité, qu'elles soient itinérantes, victimes de violence conjugale ou réfugiées, en leur offrant de plus les services d'appoint requis par leur condition. Cette mesure aiderait à répondre à des problèmes d'itinérance et de cohabitation sociale qui se sont aggravés pendant les dernières années, en particulier dans les quartiers de Milton-Parc et Peter McGill⁸¹³. La commission souscrit à cette proposition jusqu'à ce que les refuges du centre-ville puissent répondre à la demande. Elle rejoint les thématiques de santé et de bien-être retenues pour orienter la réhabilitation et la pérennité du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria.

Recommandation 10

La commission recommande que la Ville s'assure de maintenir temporairement une offre d'hébergement d'appoint destiné à des personnes vulnérables jusqu'à ce que les refuges du centre-ville satisfassent à la demande.

3.7.4 Des logements abordables

Comme en fait état le chapitre 2, de nombreuses interventions ont été faites demandant d'autoriser divers modèles de logements abordables sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, qu'il s'agisse de logement social et communautaire, ou de coopérative d'habitation. La commission est pleinement consciente de la grave pénurie de logements abordables destinés particulièrement aux familles et aux aînés qui sévit à Montréal et particulièrement dans ses quartiers centraux.

⁸¹² Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant, doc. 8.11

⁸¹³ Centre intégré universitaire et de services sociaux du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, doc. 8.84, p. 5

Cette crise aurait pu trouver des éléments de réponse dans la requalification prévue initialement pour les espaces excédentaires de l'Hôtel-Dieu. On se rappellera que le Groupe d'experts avait proposé que soient prises en compte la proximité géographique et la localisation au centre-ville des ensembles de l'Hôtel-Dieu et du Royal Victoria pour établir une complémentarité de leur utilisation⁸¹⁴. Il avait été spécifiquement recommandé d'envisager pour l'Hôtel-Dieu un pôle d'excellence et d'expertise à rayonnement national et international dans le domaine de la santé publique d'une part et, d'autre part, diverses formes de logements sociaux comme proposé par les organismes du milieu consultés à cet effet⁸¹⁵. Toutefois, dès 2015, il a été annoncé que l'Hôtel-Dieu n'était plus considéré comme excédentaire et conserverait sa vocation sous la forme d'une super clinique offrant des services de première ligne. Pour le moment, on ignore quelles sont les intentions à long terme pour cet établissement.

Tout en reconnaissant le contexte de crise importante, la commission ne croit pas que le site de l'ancien hôpital Royal Victoria fournisse les meilleures conditions pour l'aménagement de logements abordables. Trois raisons motivent cette opinion : son emplacement, son caractère public, la rentabilité financière requise pour les occupations. L'isolement du site, sans parler de sa topographie, n'en fait pas un lieu indiqué d'habitation pour les familles et les aînés, comparativement à des quartiers qui fournissent de l'animation, des services de proximité à courte distance, de même qu'une mixité sociale. Le caractère public du site, qui en fait un lieu de destination, de promenade et de passage intégré au mont Royal, et où les espaces naturels doivent être consolidés, ne répond pas au besoin de privatisation associé à un milieu résidentiel. Enfin, comme il est mentionné précédemment, le Plan directeur prévoit que les occupants auront à contribuer au financement du site, qu'il s'agisse des bâtiments, des infrastructures et des aménagements. Les difficultés évoquées pour l'implantation de résidences étudiantes abordables valent aussi pour des logements abordables.

3.7.5 Des projets éducatifs

De nombreux autres projets de plus petite taille ont été mis de l'avant durant la consultation. Ceux-ci sont majoritairement associés à la localisation du site à même le parc du Mont-Royal, à la présence autochtone qui a caractérisé son histoire ancienne, à sa vocation plus récente dans le domaine hospitalier, ou à son avenir en développement durable. La commission juge utile de porter une attention à ces projets parce qu'ils pourraient contribuer à enrichir la vocation générale du site pour en faire un lieu de destination et de promenade en soi, et non seulement de passage vers le sommet du mont Royal.

Tout en respectant la capacité limite de la montagne à recevoir de nouvelles activités, ces projets pourraient aider les Montréalais et les Montréalaises à se réapproprier un site dont ils ont été tenus à distance historiquement compte tenu de sa vocation hospitalière. Cette situation risque

⁸¹⁴ Deuxième rapport du Groupe d'experts sur les immeubles hospitaliers excédentaires – 2014, doc. 5.10, p. 36

⁸¹⁵ *Ibid.*, p. 46-47

de se répéter à nouveau avec la présence d'un pavillon universitaire dont la présence sur rue sera imposante et impressionnante.

Les participants ont particulièrement insisté pour que la requalification du site témoigne de la présence historique des Autochtones sur le mont Royal. Cet enjeu a déjà fait l'objet d'une recommandation de la commission. Il en va de même du leadership exercé au Canada par l'Hôpital Royal Victoria dans le développement des soins médicaux et des soins infirmiers. La commission trouve ces demandes légitimes et considère que leur célébration devrait trouver place dans le projet de requalification. Il en va de même pour des activités en lien avec le développement durable.

Recommandation 11

La commission recommande que la Ville s'assure que soient prévus des espaces et des emplacements à même la requalification de l'ancien Hôpital Royal Victoria pour y accueillir des projets et des activités en lien avec l'histoire et la nouvelle vocation du site.

3.7.6 L'occupation transitoire

Considérant la durée de déploiement du Plan directeur – de 16 à 20 ans, il a été proposé de recourir à un usage transitoire des bâtiments pour contrer la dégradation déjà avancée de plusieurs d'entre eux. Notons que le Plan directeur n'en fait mention qu'une seule fois sans davantage développer ce type d'occupation. Plusieurs participants ont soumis des propositions d'occupations temporaires tels que des ateliers d'artistes ou des espaces réservés aux métiers des arts et de l'artisanat. La commission souscrit aux usages transitoires parce qu'ils présentent de nombreux avantages. En maintenant les bâtiments actifs, ils freinent leur dégradation, réduisent les coûts de restauration, limitent le vandalisme, participent à la vitalité du site et à la définition de nouvelles vocations. Les usages transitoires permettent enfin aux citoyens de s'approprier le site, même si les phases de requalification s'échelonnent sur plusieurs années.

Les usages transitoires peuvent également offrir différents services à la population (alimentaires, sociaux, culturels). Il apparaît évident qu'une sélection de bâtiments adéquats, c'est-à-dire ne présentant pas de risque pour la santé et sécurité des personnes devra être préalablement réalisée afin d'identifier ceux qui se prêteraient le mieux à un usage transitoire. C'est la Ville qui autorise les usages transitoires par le biais de dérogations.

Recommandation 12

La commission recommande que la Ville permette des usages transitoires de bâtiments sur le site du Royal Victoria, tant que leurs usages définitifs n'auront pas été arrêtés.

3.8 Les orientations et les objectifs d'aménagement

La commission analysera les orientations et les objectifs d'aménagement de la requalification du site tels que mis de l'avant dans le Plan directeur, en fonction du cadre bâti, du paysage, de la mobilité et de l'accessibilité, et des infrastructures⁸¹⁶.

3.8.1 Le cadre bâti

Il est important de rappeler que le site du Royal Victoria se situe dans le site patrimonial du Mont-Royal, déclaré comme tel par un décret du gouvernement du Québec en mars 2005. Ce site à caractère historique et naturel de 750 hectares comprend des centaines de bâtiments et un parc naturel assis sur une formation volcanique à trois sommets⁸¹⁷. Précédemment, et tel qu'indiqué au chapitre 1⁸¹⁸, le site avait fait l'objet d'une citation de la Ville de Montréal, concrétisée par divers plans et politiques. Il en résulte que le site du Mont-Royal jouit de deux statuts légaux : celui d'un site « cité » par la Ville de Montréal en 1987, puis d'un site « déclaré » par le gouvernement du Québec en 2005.

La commission note aussi que le caractère à la fois « historique » et « naturel » du site patrimonial déclaré est unique au Québec. Les critères du MCCQ reconnaissent le caractère « naturel » d'un site, lorsqu'il présente une harmonie naturelle ayant un intérêt esthétique, légendaire ou pittoresque. Le caractère « historique » et par conséquent culturel implique une concentration de monuments ou de sites historiques⁸¹⁹. Le site de l'Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial comprend les deux éléments à lui seul. La citation et la déclaration fournissent l'encadrement légal qui sous-tend les orientations et objectifs d'aménagement du Plan directeur.

Une autre considération à inclure dans le cadre d'analyse concerne la candidature souhaitée du mont Royal comme site du patrimoine mondial auprès de l'UNESCO⁸²⁰. Les sites de l'UNESCO sont classés selon leur caractère « naturel » ou « culturel », parfois en combinaison, à l'instar du mont Royal. Son caractère culturel découlerait essentiellement, d'une part, de son apport au paysage et à l'aménagement de la ville : par exemple, le parc de Frederick Law Olmsted, les cimetières pittoresques, les institutions emblématiques associées à la montagne. Il tiendrait d'autre part à son rôle de témoin d'une civilisation disparue, celle des Iroquoiens du Saint-Laurent, et au caractère sacré attribué par ceux-ci à la montagne.

Un statut de site du patrimoine mondial de l'UNESCO conférerait à la métropole une reconnaissance mondiale, avec des avantages indéniables sur le plan touristique. Or, le processus

⁸¹⁶ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 84-88

⁸¹⁷ Ancienne cheminée volcanique non émergée, refroidie, qui aurait été révélée par la suite grâce à l'érosion des glaciers continentaux

⁸¹⁸ Chapitre 1, section 1.4.1

⁸¹⁹ Ministère de la Culture et des Communications, numérique.banq.qc.ca, p. 13

⁸²⁰ Voir « critères » sur le site www.unesco.org ainsi que ci-haut les sous-chapitres 3.4.1 et 3.4.2

pour y parvenir est rigoureux et exige un très haut niveau d'intégrité et d'authenticité patrimoniales. La commission est d'avis que ce défi de reconnaissance mondiale est stimulant. Elle est aussi consciente que les gestes posés sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial ne devraient pas mettre en péril ce potentiel.

Recommandation 13

La commission recommande que la Ville veille à ce que soient adoptées en tout temps les pratiques de mise en valeur du patrimoine les plus rigoureuses pour la réhabilitation du site et qui contribueront à l'inscription du site du Mont-Royal comme site du patrimoine mondial de l'UNESCO.

3.8.2 Les toitures

Le cadre bâti élaboré au cours des années 1890 à 1932, suivant les plans de sept firmes d'architectes distinctes, fait preuve d'une harmonie architecturale remarquable. La source d'inspiration originelle pour le style château seigneurial écossais pittoresque se situait à Édimbourg, d'après l'Énoncé de l'intérêt patrimonial.

Cette cohérence architecturale est d'autant plus précieuse que son caractère paysager découle du site montagneux, tous les bâtiments s'agrippant au flanc montagneux du mont Royal, à la manière d'un château écossais entre les 14^e et 19^e siècles. Cette cohérence tient sans doute au fait que tous les mécènes y ayant contribué étaient d'origine écossaise et non anglo-saxonne. L'Énoncé de l'intérêt patrimonial semble un peu confus à cet égard.

L'analyse architecturale et historique du complexe hospitalier qualifie à juste titre la maçonnerie des pavillons Ross et des Femmes, de « Scottish Bond ». Toutefois, l'Énoncé patrimonial ne renferme aucune analyse sur les matériaux de couverture des toitures, se limitant à souligner l'importance des volumes.

Toutes les toitures étaient recouvertes à l'origine d'ardoise gris-noir, matériau qui dure environ un siècle. La tradition écossaise utilisait l'ardoise locale appréciée pour sa durabilité et sa rugosité rocheuse. Il s'avère que, depuis environ 1995, c'est le cuivre qui a été choisi sur le site comme matériau de remplacement pour recouvrir les toitures, ce matériau étant plus économique. Or, aujourd'hui, les coûts se sont renversés grâce à deux bonnes sources locales d'ardoise au Québec, en comparaison à la flambée des prix du cuivre depuis 2006.

La commission juge qu'une approche patrimoniale cohérente exigerait le remplacement des toitures par de l'ardoise. Il serait donc judicieux d'adopter une politique de remplacement graduel de ces toitures, conformément aux choix d'origine. Cette mesure concourrait à l'inscription du site du Mont-Royal comme site du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Recommandation 14

La commission recommande que la Ville s'assure de la restauration du matériau d'origine sur les toitures pour l'ensemble du site.

3.8.3 L'Institut Allan Memorial

La résidence Ravenscrag s'inspire des villas de la Renaissance selon la typologie des villas génoises, qui ont la caractéristique de s'accrocher aux falaises rocheuses de Gènes. Cette œuvre pittoresque, ayant la particularité d'un plan asymétrique avec une grande tour, vient du génie de l'architecte Victor Roy. Contrairement aux bâtiments de l'Hôpital Royal Victoria, la toiture de cette villa a toujours été en cuivre, puisque l'inspiration est italienne. La villa a été agrandie plusieurs fois et comporte aussi une immense écurie, une maison de gardien en contrebas, ainsi qu'un mur d'enceinte dont les pierres sont agencées à l'italienne. La maison garde toujours sa présence impressionnante sur la montagne, quoique son intérieur soit largement dépouillé.

Compte tenu de l'importance historique de son propriétaire, l'Écossais Hugh Allan, et de la qualité architecturale très élevée de la villa dans le vocabulaire du pittoresque, cette propriété recueille une cote patrimoniale des plus élevées selon tous les critères de l'Énoncé d'intérêt patrimonial. Toutefois, la commission a pris note d'une certaine dégradation de la propriété due au manque d'entretien par l'Institut. La balustrade couronnant la tour, élément important et hautement visible, manque depuis très longtemps. Le mur d'enceinte tombe en ruine à certains endroits. À l'entrée majestueuse de la villa, quelques urnes sont disparues. La commission est d'avis que tout projet futur devra inclure une restauration de ces éléments.

Recommandation 15

La commission recommande que la Ville s'assure que l'extérieur de la villa Ravenscrag soit restauré conformément à son apparence d'origine.

3.8.4 La démolition des pavillons modernes

Le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill prévoit la démolition de certains pavillons modernes (M et S) jugés non compatibles par rapport à la vocation nouvelle. Cependant, la question de la démolition des pavillons modernes n'a pas fait l'unanimité durant la consultation, certains évoquant des principes de développement durable, d'autres que ces bâtiments modernistes constituent eux aussi du patrimoine.

La démolition des pavillons M et S viserait à réduire la hauteur globale des bâtiments de 15 mètres afin de relier les plateaux supérieur et inférieur du site pour autoriser les visiteurs à accéder à la montagne. La démolition permettrait également d'ouvrir le site grâce à un nouveau toit vert public et à des cours intérieures. Certains participants sont favorables à cette proposition qu'ils voient comme offrant de meilleures vues sur le mont Royal et depuis ce dernier. De plus, le fait que 70 % des matériaux soient réutilisés est vu d'un bon œil. Cependant, un grand nombre

de participants désapprouvent la démolition des bâtiments d'après-guerre, sous prétexte qu'elle ne s'appuie sur aucune évaluation exhaustive. Ils recommandent de soumettre toute démolition de bâtiment envisagée à une analyse du cycle de vie.

Sur le plan patrimonial, la démolition de bâtiments comporte plusieurs enjeux. Il est clair que l'aile de chirurgie (S) et l'aile médicale (M) sont des œuvres modernistes purement fonctionnalistes des années 1950. Elles représentent la fin de l'approche de soins médicaux offerts dans un cadre pittoresque et le virage vers une approche purement scientifique et technique de la médecine. Du coup, ces bâtiments font rupture avec ceux plus anciens construits entre 1890 et 1932, tant par leur échelle massive que par l'approche machiniste du Bauhaus allemand.

Sur le plan de l'esthétique, ces bâtiments modernistes brisent les perspectives que les plus anciens offrent depuis la ville et le mont Royal, d'où la logique de les démolir tout en recyclant l'enveloppe en calcaire de bonne qualité. L'Université McGill souhaite aussi que les nouvelles parties qu'elle propose de construire rejoignent des normes environnementales ambitieuses.

Au contraire des pavillons plus anciens, les bâtiments visés par la démolition ne sont pas uniques. L'aile nord-est de l'Institut de neurologie de l'Université McGill, et l'Hôtel Fairmont Le Reine Elizabeth sur le boulevard René-Lévesque sont de même facture. C'est pourquoi la commission opte en faveur de la démolition des pavillons M et S, compte tenu du dégagement visuel significatif que celle-ci apporterait aux pavillons historiques. La démolition des pavillons modernistes est nécessaire pour un retour à l'esprit initial du lieu et à son intégration urbaine et architecturale.

Recommandation 16

La commission recommande que la Ville s'assure que la démolition des pavillons modernes s'effectue suivant les meilleures pratiques en matière de déconstruction de bâtiments et de recyclage des matériaux.

3.8.5 Les nouvelles constructions

LE PROJET DU NOUVEAU VIC

Les participants issus des milieux de l'économie et de l'aménagement soutiennent sans détour le projet de nouveau pavillon de l'Université McGill. Les premiers justifient ce soutien par les bénéfices économiques qu'apporterait un projet favorisant l'innovation et la compétitivité, particulièrement dans un contexte de relance économique. Les seconds font valoir que le projet ne nuit pas au potentiel d'usage public de ce site et que les campus universitaires offrent des espaces extérieurs de qualité qui peuvent servir d'attraction pour les touristes et les visiteurs.

L'accueil est davantage mitigé pour les participants des milieux sociaux. Si l'accent du développement durable du projet n'est pas remis en question, c'est davantage l'absence de réflexion sur l'intégration du logement abordable au projet qui fait défaut. L'arrivée d'un nouveau campus aurait aussi comme effet de renforcer l'embourgeoisement des quartiers avoisinants. Il faut rappeler que le contexte économique et social a bien évolué depuis le début de l'élaboration du projet. En effet, les répercussions de la crise causée par la COVID-19 ont fragilisé davantage les moins nantis qui ont vu l'inflation affecter sévèrement leur qualité de vie.

LE PAVILLON DES FEMMES

Le Plan directeur fait état d'une aile nord de 6 à 8 étages qui serait ajoutée au pavillon des Femmes. Cet agrandissement serait de style contemporain et logerait notamment des salles mécaniques et de grandes salles sans colonnes. La commission fait sienne la proposition d'un groupe qui souligne qu'aucun bâtiment n'a jamais été construit à cet endroit et qu'il nuit à la valeur du site qui réside dans ses qualités naturelles et paysagères. Ainsi, la volumétrie projetée présente un risque important d'altération de la vue du site dans sa relation avec le mont Royal et le centre-ville, contrevenant ainsi à la protection des vues sur ce site. Cet espace serait davantage propice à l'aménagement d'un pôle d'accueil pour le public.

Recommandation 17

La commission recommande que la Ville n'autorise pas l'ajout d'une aile nord au pavillon des Femmes au regard des impacts sur les vues et sur l'accessibilité publique du site. Elle invite à élaborer d'autres scénarios permettant l'implantation des services prévus dans cette nouvelle aile.

3.8.6 Les normes environnementales

Le dernier rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) démontre l'urgence d'agir pour contrer les impacts négatifs des changements climatiques. Le sujet est aussi sensible au sein de la population qui perçoit ces derniers comme une menace à la survie de nos sociétés. Le Nouveau Vic se veut un projet qui réfléchit à ces enjeux en lien avec les politiques publiques.

Le volet environnemental de l'Énoncé conceptuel du projet du Nouveau Vic et du Plan d'aménagement de l'ancien Hôpital Royal Victoria a été accueilli favorablement par les participants. Comme décrits au chapitre 1, les deux projets visent des objectifs de développement durable ambitieux. La commission salue ces approches qu'elle juge nécessaires et fondamentales, d'autant que le projet du Nouveau Vic fait la promotion du développement durable. La commission regrette toutefois que l'un et l'autre projets ne présentent pas d'objectifs chiffrés à ce stade.

Le projet du Nouveau Vic, qui constitue le premier projet de réhabilitation, démolition et reconstruction dans l'implantation du Plan directeur de la SQI, représente un projet d'envergure dans sa réflexion et dans l'intégration de mesures écoenvironnementales. La commission invite la SQI à harmoniser les standards de conception et de réhabilitation des futurs projets de bâtiments sur l'ensemble du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria.

La Ville a adopté un Plan climat 2020-2030 qui comprend des actions phares qui auront un impact particulièrement important en matière de mobilisation, de réduction des émissions de GES et d'adaptation aux changements climatiques. La commission invite la Ville à s'assurer d'une cohérence des objectifs de développement durable sur le site avec ceux du Plan climat et de la promotion des plus hauts standards dans l'aménagement de l'ensemble du site.

Recommandation 18

La commission recommande que la Ville voie à l'harmonisation des objectifs de développement durable pour l'aménagement de l'ensemble du site conformément à ceux du Plan climat et aux plus hauts standards

3.9 Le paysage

Le Plan directeur propose sept objectifs relatifs à l'aménagement du paysage. Ceux-ci portent sur les traces historiques, le verdissement, le parvis de l'ancien Hôpital Royal Victoria sur l'avenue des Pins, la promenade sur le site, les vues, la qualité et la durabilité des matériaux et la gestion de l'eau. La commission adhère à ces objectifs qu'elle juge essentiels au regard du caractère exceptionnel du site.

Si le cadre règlementaire proposé reflète dans ses critères les objectifs d'aménagement du Plan directeur de la SQI, il pourrait aller encore plus loin dans l'intégration et la requalification de l'emplacement de l'ancien Hôpital Royal Victoria au sein d'un site naturel, patrimonial et culturel protégé.

La commission retient des interventions des participants que la requalification du site est une occasion de consolider et de restaurer les espaces verts présents, d'en créer de nouveaux, et de renforcer les liens avec la montagne. L'une d'entre elles, d'importance quant à sa portée, vise à céder une partie du site à la Ville de Montréal à des fins d'intégration dans le périmètre du parc du Mont-Royal pour l'agrandir en y intégrant les milieux naturels et les espaces verts situés dans la partie nord du site. La commission fait sienne cette proposition parce que cette cession de la SQI à la Ville permettrait d'assurer la préservation des milieux naturels à long terme tout en contribuant à une cohérence dans leur gestion. De plus, d'un point de vue historique, Frederick Law Olmsted avait dessiné des plans pour cette partie du site. Jusqu'en 1991, quatre hectares du site appartenaient encore au parc du Mont-Royal. La commission constate que les orientations d'aménagement pour le paysage sont un peu limitatives lorsqu'elles décrivent les espaces

extérieurs du site comme un « lieu de transition vers la montagne et une porte d'accès au parc du Mont-Royal », alors que le site est situé à même la montagne.

En ce qui concerne les vues, la commission estime que la protection de la montagne et, plus largement, des vues vers celle-ci et depuis cette dernière, de jour comme de nuit, doit non seulement être au coeur de la vision proposée dans le Plan directeur d'aménagement, mais elle doit être une condition *sine qua non* à la poursuite de tout projet de requalification.

Par son positionnement géographique et sa topographie particulière, l'ensemble du bâti du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria se lit également à partir de la montagne. Il apparaît alors important pour la commission de considérer l'aménagement des cours arrière des bâtiments ainsi que de leurs toits, qui constituent la « cinquième façade », afin de mettre en valeur les vues sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria depuis la montagne. Un plan lumière permettrait d'harmoniser l'éclairage depuis et vers le site, et d'éviter la pollution lumineuse. Cela contribuerait aussi à la préservation de la faune.

Recommandation 19

La commission recommande à la Ville que les boisés et les espaces naturalisés au nord du site lui soient cédés pour les intégrer dans le périmètre du parc du Mont-Royal et assurer une meilleure fluidité entre ville et montagne.

Recommandation 20

La commission recommande à la Ville :

- ***de multiplier les vues à protéger, notamment les plus éloignées et en conditions nocturnes;***
- ***de faire adopter un plan lumière pour le site.***

Recommandation 21

La commission recommande à la Ville de porter une attention particulière :

- ***à l'aménagement des toitures du site, du fait que ces dernières sont visibles à partir de la montagne;***
- ***à l'aménagement des cours arrière des bâtiments du site.***

3.10 La mobilité et l'accessibilité

Les orientations et les objectifs d'aménagement du Plan directeur concernant la mobilité entraînent une réduction significative de la circulation véhiculaire, accompagnée d'une réduction de 82 % des surfaces minéralisées destinées au stationnement en faveur du verdissement. Le Plan cherche aussi à favoriser l'appropriation et l'ouverture des espaces extérieurs au grand public, tout en avançant un concept de « chemins partagés » qui favorise une cohabitation entre

piétons, cyclistes et automobilistes⁸²¹. Le règlement de l'article 89 encourage l'aménagement d'un réseau de sentiers piétonniers sécuritaires et conviviaux, respectant la topographie, et universellement accessibles dans la mesure du possible⁸²².

Les participants ont été particulièrement préoccupés par les questions d'accessibilité et de mobilité sur le site, pour tous les types de déplacements et en toute saison. Le site est perçu comme un bien public, peu importe le type de développement y prenant place, et toute limitation à son accès serait mal venue.

3.10.1 La mobilité sur le site

La commission prend note aussi que le Plan directeur propose un gain considérable d'espaces verts sur le site, faisant passer leur proportion de 42 % à 69 %. Cet objectif a été bien accueilli par les participants, autant que la réduction corollaire des places de stationnement. Le projet de règlement propose aussi des trajets piétonniers nouveaux par escaliers, notamment à travers le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill. Ailleurs, il est prévu d'aménager un nouvel accès piéton à partir du site funéraire McTavish.

Ces propositions semblent rejoindre les attentes des participants, tout en insistant sur une balise générale de requalification dont la visée est l'ouverture du site entier pour en faire un lieu de destination populaire, de passage et de promenade intégré au mont Royal et accessible à partir de la Ville. La commission s'intéresse donc à peaufiner certains aspects du projet d'aménagement proposé à la suite de plusieurs suggestions des participants, notamment en regard de l'accessibilité universelle, de l'accessibilité hivernale, ainsi que du potentiel de commémoration des lieux. Le Comité mixte avait recommandé que le patrimoine immatériel soit visiblement associé au site, tant relativement aux individus qu'aux événements qui ont historiquement marqué les lieux⁸²³.

3.10.2 L'accessibilité universelle du site

Il a été constaté à plusieurs reprises que le Plan directeur était peu explicite sur les mesures d'accessibilité universelle aux diverses composantes du site, de même qu'aux accès au mont Royal lui-même. Certes, la commission constate certains efforts, avec l'insertion d'un ascenseur et d'escaliers extérieurs dans le projet du Nouveau Vic, afin de permettre à une majorité de personnes de profiter du site et de ses vues. Il n'en demeure pas moins que la mobilité grand public et *a fortiori*, celle des personnes à mobilité réduite, n'est pas assurée, étant donné la topographie du site. C'est pourquoi la commission retient la suggestion de participants d'associer à l'aménagement du site, y compris de ses accès et voies de circulation, des professionnels et des usagers experts en accessibilité universelle. Cet examen pourrait s'effectuer à l'aide d'une

⁸²¹ Société québécoise des infrastructures, Plan directeur d'aménagement, doc. 3.1.1, p. 56-57, 104-108 et 162-163

⁸²² Règlement article 89, doc. 1.3.1, p. 12 et annexes H, K, L

⁸²³ Avis du comité consultatif d'urbanisme – 2 juin 2020, doc. 1.4.2.1, p. 8

analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) ⁸²⁴. Cette mesure permettrait de répondre, sur le plan de l'accessibilité et de la sécurité, aux réalités différentes des divers groupes de personnes fréquentant le site et de favoriser leur inclusion.

Dans le même esprit, il a été demandé d'examiner la possibilité d'aménager une rampe d'accès, au lieu de l'escalier prévu entre le tournebride au bout de la rue University et le plateau situé au sud des pavillons Ross et des Femmes. Celle-ci serait destinée en priorité aux déplacements actifs, y compris à mobilité réduite, ainsi qu'aux véhicules d'urgence. Étant donné la faible présence de liens accessibles aux personnes à mobilité réduite à l'intérieur du site, la commission croit que cette mesure est justifiée.

Par ailleurs, le projet du Nouveau Vic propose un escalier extérieur, jumelé à un ascenseur, afin d'offrir un accès public et universel aux jardins situés sur les toits des nouveaux pavillons. La commission s'inquiète de la pérennité de l'accès extérieur aux toitures, particulièrement en période hivernale. L'ascenseur mis à la disposition du public dans le bâtiment L devrait être assez spacieux pour accueillir des groupes et des personnes en fauteuil roulant, selon des horaires correspondant à ceux du parc du Mont-Royal.

Recommandation 22

La commission recommande à la Ville de veiller à ce que :

- ***soit réalisée une analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) pour assurer une accessibilité universelle du site, en y associant des organismes experts;***
- ***soit étudiée la possibilité d'aménager des rampes d'accès destinées en priorité aux déplacements actifs, en complément aux escaliers prévus sur le site;***
- ***soit assuré un accès universel aux jardins prévus sur les toits du projet du Nouveau Vic.***

3.10.3 L'accès piétonnier du monument McTavish

Un nouveau lien piéton particulièrement stratégique vers le serpentин Peel du parc du Mont-Royal est proposé à partir du monument McTavish.

Ce lieu possède déjà une piste sauvage fréquentée par le public, mais peu sécuritaire. L'officialisation et l'amélioration de ce lien d'accès populaire, jumelées à une meilleure commémoration du lieu, seraient appréciées.

Ce sentier piétonnier passerait alors derrière les édifices de l'Institut Allan Memorial selon le Plan directeur. Il s'agirait alors de la piste la plus pertinente vers un lieu de commémoration des victimes du projet MK-Ultra.

⁸²⁴ Ville de Montréal, ADS+ 101; extrait de ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P112/4-2-6_ville_de_montréal_-_ads_101.pdf

Recommandation 23

La commission recommande à la Ville de s'assurer que l'accès piétonnier prévu entre le serpent Peel du parc du Mont-Royal et le site du Royal Victoria, via le monument McTavish, soit aménagé de façon à le rendre sécuritaire et à mettre en valeur ce monument.

Une autre entrée piétonne est prévue au sommet de la rue McTavish et passerait par l'entrée traditionnelle vers la villa Ravenscrag. Ce sentier à caractère pittoresque circulerait entre deux grands piliers de pierre, la maison du gardien, et par une piste curvilinéaire qui gravirait l'escarpement situé devant la grande villa néo-renaissance génoise. Le Plan directeur prévoit sécuriser cet accès par un feu de circulation situé à l'intersection de l'avenue des Pins, ce à quoi souscrit la commission. Il serait indiqué aussi que ce parcours vers la villa Ravenscrag et les écuries attenantes fasse l'objet d'une signalisation interprétative.

3.10.4 L'accès au chemin partagé au sommet de la rue Peel

L'entrée située au sommet de la rue Peel offre le plus gros potentiel d'entrée sur le site pour toute forme de mobilité, car elle est facile d'accès et à faible pente. Cette entrée, essentiellement routière actuellement, est située au coin de la rue Peel et de l'avenue des Pins, à côté d'un arrêt d'autobus de la ligne 144. Bien que nécessaire pour maintenir un accès véhiculaire au pavillon Ludmer et à l'Institut Allan Memorial, il est prévu dans le Plan directeur que cette entrée stratégique devienne aussi un chemin partagé avec les piétons et les cyclistes.

Ce chemin se poursuit jusqu'au stationnement P6 situé à l'arrière du site, ce qui le met en lien avec le réseau des sentiers du parc du Mont-Royal. C'est aussi à cette jonction que pourrait se retrouver l'emplacement le plus important de sépultures appartenant aux Iroquoiens du Saint-Laurent, selon l'étude d'Arkéos. Advenant des découvertes, cet emplacement pourrait devenir un lieu de commémoration.

La commission a été sensible aux propos de certains participants sur les chemins partagés, selon lesquels l'intégration des différents modes de déplacement, à savoir les automobiles, les vélos, particulièrement en descente, et les piétons, notamment à mobilité réduite, ne serait pas aussi simple qu'il apparaît dans le Plan directeur. Il y aurait lieu de hiérarchiser les circulations pour protéger les usagers plus vulnérables et maximiser leur sentiment de sécurité.

Recommandation 24

La commission recommande à la Ville de s'assurer de la hiérarchisation des circulations entre automobilistes, cyclistes et piétons sur les chemins partagés du site.

3.10.5 L'accès pour les sports d'hiver

Le Plan directeur ne traite pas de l'accès au site durant les mois d'hiver, ce qui constitue pourtant un enjeu important. Or, cette question a émergé à plusieurs reprises durant la consultation.

Hormis l'enjeu de déneigement déjà évoqué, il reste que les Montréalais et les Montréalaises sont de grands amateurs de ski de fond et de raquette. Ceci implique le développement et l'entretien d'un réseau de pistes pour le ski de fond avec relais pour les équipements et la restauration. Des endroits pourraient aussi être identifiés pour les activités de glisse. La SQI et la Ville de Montréal devraient favoriser dans l'aménagement du site un continuum de pratique des sports d'hiver pratiqués sur le Mont-Royal.

Recommandation 25

La commission recommande à la Ville, en concertation avec les partenaires, de développer une stratégie facilitant la pratique des sports d'hiver sur le site.

3.10.6 La mobilité au-delà du site

Les participants ont manifesté leurs préoccupations quant aux modalités d'accès au site depuis les réseaux routiers et de transport collectif. On trouve que le réseau routier adjacent au site, soit l'avenue des Pins et l'avenue du Docteur-Penfield, est devenu une voie rapide pour la circulation automobile et, par conséquent, peu invitante, voire dangereuse pour les piétons et les cyclistes se dirigeant vers le site du Royal Victoria. C'est pourquoi il a été proposé de modifier la géométrie de ces rues, d'en réduire la largeur, d'ouvrir des pistes cyclables, puis d'installer du mobilier de repos pour piétons.

Le transport collectif vers le site constitue un autre enjeu soulevé durant la consultation. En ce moment, le site n'est desservi que par un seul circuit d'autobus à basse fréquence. Bien sûr, la situation actuelle se renversera avec l'arrivée du projet du Nouveau Vic et d'autres occupations, ce qui entraînera une fréquentation importante du site en semaine. Cependant, si l'offre de transport collectif vers le site demeure faible en fin de semaine, la population n'aura d'autre choix que d'y accéder en automobile ou pas du tout, ce qui serait à éviter. Les participants ont émis plusieurs suggestions pour encourager l'accès au site en transport collectif, dont la possibilité d'un nouveau circuit d'autobus reliant le nouveau REM au tournebride de la rue University. Dans le Plan directeur, il est prévu d'identifier les stratégies les plus performantes pour rehausser l'offre de transport collectif, de concert avec la Société de transport de Montréal (STM).

Recommandation 26

La commission recommande à la Ville de modifier les voies de circulation sur les avenues des Pins et du Docteur-Penfield en aménageant des voies piétonnes élargies, conviviales et verdoyantes, de même que des pistes cyclables en site propre incluant les intersections, de manière à ralentir la circulation des véhicules.

Des participants ont proposé de profiter du réaménagement convivial et sécuritaire de l'avenue des Pins pour créer un corridor culturel sur cet axe, considérant la présence de nombreuses institutions emblématiques depuis la rue Saint-Denis jusqu'au chemin de la Côte-des-Neiges. À

ces institutions, s'ajoutent de nombreuses demeures bourgeoises du Mille carré doré. Un statut de reconnaissance officielle de ce corridor viendrait confirmer sa valeur. Cette mesure rehausserait de façon significative la reconnaissance publique et l'accès au site. L'idée semble porteuse pour la commission.

Recommandation 27

La commission recommande à la Ville d'étudier la possibilité de créer un corridor culturel des grandes institutions sur l'entièreté de l'avenue des Pins.

3.11 Les infrastructures

Les constats du Plan directeur permettent d'établir que les infrastructures de voirie, d'éclairage et d'incendie sont dans un état de dégradation avancée. Le Plan directeur fait également le constat que la majorité des services sont centralisés en partie ou dans leur totalité, rendant les différents pavillons et bâtiments interdépendants. De plus, l'emplacement spécifique du site du Royal Victoria sur le flanc sud du mont Royal impose un important écoulement et ruissellement d'eaux, nécessitant un nombre élevé d'infrastructures de gestion des eaux de surface. À cela s'ajoute le fait que les égouts du site sont tous combinés, évacuant simultanément les eaux usées et pluviales.

La commission reconnaît l'importance qu'accorde le Plan directeur et le règlement de l'article 89 à la gestion de l'eau et de la neige sur le site. À l'instar de certains participants, elle estime en revanche que ces derniers pourraient aller plus loin, notamment en élargissant leur vision *in situ* de la gestion de l'eau et en considérant 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 et pour optimiser le volume d'eau qui peut être géré sur le site et ses abords, il serait intéressant que le Plan directeur 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. Pour la mise en œuvre de cette stratégie, le cadre réglementaire municipal pourrait permettre des transferts de volumes d'eau pluviale d'une zone à une autre, tels des vases communicants.

Au regard de la gestion de la neige sur le site, la commission salue le fait que le Plan directeur 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. Tout comme l'ont remarqué des participants, elle regrette cependant l'absence de stratégie globale de la gestion écologique de la neige. Cette dernière pourrait présenter un plan d'entretien hivernal du réseau piétonnier et cycliste pour favoriser une mobilité active tout au long de l'année. Étant donné la présence de milieux naturels riches, il paraît important de viser un impact minimum sur ces milieux, notamment dans l'utilisation d'abrasifs et de déglçage. La commission précise également que, pour une meilleure protection des milieux naturels, il serait important d'interdire les sites de dépôt à neige près des milieux naturels, des boisés et des fossés naturels de drainage. L'intégration de la gestion de la

neige devrait également faire l'objet d'une attention particulière dans tous les projets de construction, d'agrandissement ou de réhabilitation.

Recommandation 28

La commission recommande à la Ville de voir :

- **à la mise en œuvre d'une stratégie de gestion intégrée de l'eau et de la neige sur le site qui tient compte des caractéristiques naturelles du site et du potentiel de rétention des eaux au-delà des limites de celui-ci;**
- **à l'intégration de concepts architecturaux permettant une gestion écologique de la neige aux bâtiments qui seront construits, agrandis ou réhabilités**

Recommandation 29

La commission recommande à la Ville d'intégrer au règlement des dispositions en vue de la gestion de la neige usée, notamment l'interdiction de sites de dépôt à proximité des milieux naturels, des boisés et des fossés naturels de drainage.

3.12 La mise en œuvre

3.12.1 Le phasage des travaux

Le niveau de dégradation avancée des bâtiments patrimoniaux a été une source de préoccupation chez des participants de tous horizons. Les impacts d'ordres financier et patrimonial sont conséquents et l'urgence d'entreprendre la requalification du site a été soulignée à plusieurs reprises. La requalification du site devant s'étendre sur une période de 16 à 20 ans, il a été demandé de réévaluer l'ordonnancement et le phasage des travaux annoncés dans le Plan directeur. Il a été suggéré que les travaux s'effectuent par secteur plutôt que par étape, comme proposé, afin de permettre une transition plus rapide de l'occupation des lieux et de minimiser leurs impacts négatifs sur l'environnement et sur l'accessibilité au site. Ainsi, les travaux de réhabilitation, d'aménagement extérieur et ceux liés à la mobilité pourraient être complétés par secteur de bâtiments. Ces travaux sont actuellement prévus dans les dernières étapes de la mise en œuvre, soit minimalement dans 10 ans. La commission souscrit aux préoccupations sous-jacentes à cette proposition qui, tout en permettant la mise en œuvre successive de projets phares, établirait des précédents significatifs servant d'exemples pour la requalification des secteurs subséquents et permettrait d'ouvrir progressivement le site aux citoyens afin qu'ils se l'approprient. Cette approche développerait un sentiment d'appartenance au regard du site et constituerait ainsi un vecteur de développement.

Les participants ont déploré les carences de l'avenue des Pins et aussi du Docteur-Penfield, dont l'allure d'autoroute décourage la promenade piétonne. Or, les travaux de réaménagement de l'avenue des Pins annoncés par la Ville de Montréal sont prévus à la dernière phase de la mise en œuvre du projet de requalification. La commission est également d'avis qu'il y aurait lieu

d'avancer ces travaux pour faciliter l'accès au site et envoyer un signal positif en vue d'une appropriation citoyenne du site et de cette artère.

Recommandation 30

La commission recommande à la Ville de s'assurer que les meilleurs efforts seront déployés pour que :

- ***la planification des travaux de réhabilitation du site favorise une occupation plus rapide du site et autorise un accès public au site en tout temps;***
- ***le réaménagement de l'avenue des Pins soit devancé.***

3.12.2 Les communications sur l'avancement du chantier

Considérant la durée conséquente des travaux et leur complexité, il serait pertinent de mettre en place une stratégie de communication destinée aux citoyens. Celle-ci permettrait d'informer ces derniers sur les étapes d'avancement des travaux, de recueillir leurs commentaires et de prévenir de futures nuisances. Cette information devra aussi leur indiquer comment ils peuvent circuler sur le site et accéder à la montagne.

Recommandation 31

La commission recommande à la Ville qu'elle s'assure auprès de ses partenaires de la mise en place d'une stratégie de communication destinée aux citoyens afin de les informer sur l'état de la circulation sur le site et de rendre compte de l'avancement des réalisations prévues dans le Plan directeur.



CONCLUSION

Le Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal requiert une démarche de planification concertée avec la Ville pour toutes les propriétés institutionnelles situées sur le site patrimonial du Mont-Royal. Cette démarche a donné lieu à deux projets de règlement qui ont fait l'objet de la présente consultation. Une entente de gestion entre la Ville, la SQI et l'Université McGill et qui contiendra les engagements ne pouvant figurer dans un règlement, devra être convenue entre les parties.

Le premier règlement modifie le Plan d'urbanisme quant à l'affectation du sol. Le second est un règlement d'urbanisme spécifique au projet, élaboré en vertu du paragraphe 5 de l'article 89 de la Charte de la Ville. Il autorise d'une part des dérogations à la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie concernant les usages et, d'autre part, contient des dispositions relatives au réaménagement du site.

En s'appuyant sur les opinions émises durant la consultation et à la lumière de sa propre analyse, la commission recommande l'adoption des deux projets de règlement soumis par la Ville, sous réserve de modifications. Au Plan d'urbanisme de la Ville, il est recommandé de mieux baliser les usages autorisés en fonction de la vocation du site et de permettre des fonctions distinctes et complémentaires au sein d'un même immeuble, d'intégrer au parc du Mont-Royal les boisés et les espaces verts situés au nord du site, et d'effectuer une analyse plus exhaustive des vues. Au règlement découlant de l'article 89, il est proposé de ne pas autoriser l'ajout d'une aile nord au pavillon des Femmes, d'ajouter des dispositions afin de mieux hiérarchiser la circulation sur le site et d'effectuer une gestion écologique des neiges usées.

Malgré son caractère inachevé, puisque l'occupation des pavillons Hersey, Ross et des Femmes n'est pas encore arrêtée, le projet a suscité beaucoup d'intérêt. Les orientations et objectifs du Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'énoncé conceptuel du projet du Nouveau Vic n'ont pas fait l'objet de commentaires spécifiques nombreux. Ce sont davantage les grands enjeux qui ont mobilisé les opinions, qu'il s'agisse de la propriété publique du site, de sa gouvernance, des usages qui y seraient autorisés, de son intégration à la ville et à la montagne.

La consultation a également permis aux participants de donner voix à des préoccupations plus larges qui devraient guider la conduite des travaux de requalification. Ces préoccupations rejoignent une demande citoyenne de se réapproprier le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, d'en consacrer le caractère emblématique sur la montagne et dans Montréal, de voir sa requalification effectuée suivant les plus hauts standards dans l'esprit d'une reconnaissance du parc du Mont-Royal comme site du patrimoine mondial de l'UNESCO. Les participants ont aussi exprimé un sentiment d'urgence d'entreprendre les travaux nécessaires à la réhabilitation du site, de l'occuper rapidement par des usages transitoires, et de phaser les travaux de façon à en permettre l'accès et l'occupation le plus tôt possible.

La commission a retenu deux autres enjeux dont l'ampleur avait été mal évaluée au départ. Le premier concernant les revendications autochtones par rapport à la cession du site, de même que la présence des sépultures plus anciennes d'ancêtres et plus récentes de personnes ayant fait l'objet d'expérimentations médicales. Le second visant la pénurie majeure de logements sociaux et communautaires à Montréal et, plus particulièrement, au centre-ville.

Plusieurs hypothèses ont été avancées pour donner une vocation aux quatre pavillons inoccupés qui sont sous la responsabilité de la SQI. Tout en étant consciente des contraintes financières pouvant influencer le choix des occupations à retenir, la commission croit qu'il y a moyen de mettre de l'avant des projets cohérents avec la vocation historique du site, son caractère public et les contraintes de sa topographie.

La commission tient à exprimer sa gratitude auprès des représentants de la Ville de Montréal, de la Société québécoise des infrastructures et de l'Université McGill pour la qualité des documents déposés et de leur présentation, de même que pour leurs réponses diligentes aux questions provenant de participants ou de la commission elle-même. La commission remercie également tous les citoyens, organismes ou regroupements qui ont contribué à l'analyse du projet en posant des questions, en soumettant leurs opinions et en déposant des mémoires.

Compte tenu de la pandémie, le processus habituel de consultation de l'OCPM a été modifié de façon à respecter les consignes gouvernementales en vigueur, tout en instaurant des conditions d'accessibilité qui favorisent l'expression de tous les points de vue. La commission tient à remercier toutes les personnes qui ont participé à divers titres à la consultation pour s'être adaptées avec bonne volonté à ces nouvelles conditions.

Fait à Montréal, le 10 mai 2022.



Nicole Brodeur
Présidente de commission



David Hanna
Commissaire



Radouan Torkmani
Commissaire

Annexe 1 – Les renseignements relatifs au mandat

Le mandat

Le 14 juin 2021, le conseil municipal de la Ville de Montréal confiait à l'Office de consultation publique de Montréal, le mandat de tenir des audiences publiques sur les projets de règlement suivants :

- Le P-21-032 autorisant la démolition, la construction, la transformation ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria, en vertu du paragraphe 5 de l'article 89 de la Charte de la Ville;
- Le P-04-047-223 modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

La modification au Plan d'urbanisme concerne l'affectation du sol, les hauteurs maximales du cadre bâti, les taux d'implantation, de même que la conservation et la mise en valeur de nouveaux milieux naturels.

Le projet de règlement en vertu de l'article 89 encadre le développement du site, y compris le projet du Nouveau Vic de l'Université McGill, à l'aide de normes, d'objectifs et de critères en matière d'usages, de cadre bâti, d'espaces extérieurs, d'environnement, de mobilité et d'accessibilité.

La consultation publique

L'OCPM a fait paraître un premier avis public annonçant la consultation le 24 août 2021 dans le quotidien Le Devoir. La documentation relative au projet a été rendue disponible sur le site Internet de l'OCPM. Il était également possible de la recevoir par envoi postal.

Pour diffuser l'information relative aux consultations publiques, l'OCPM s'appuie sur une communauté de citoyens et d'organismes qui suivent ses activités. Ainsi, la présente consultation a été annoncée aux 9 000 abonnés de l'infolettre, aux 10 000 abonnés Facebook et aux 3 000 abonnés Twitter, ainsi qu'à plus de 24 000 résidences et 1 700 entreprises du secteur de l'ancien Hôpital Royal Victoria qui ont reçu un dépliant par la poste.

Le contexte particulier imposé par la pandémie de la COVID-19 a modifié la démarche de consultation habituelle de l'OCPM. Afin de respecter les directives des autorités municipales et gouvernementales en matière de santé publique, les activités de consultation « en personne » ont été remplacées par des activités à distance, tout en s'assurant que la participation soit accessible à tous.

Deux rencontres préparatoires ont eu lieu virtuellement. Le 18 août 2021, la commission s'est entretenue avec les représentants de la Société québécoise des infrastructures (SQI) et de

l'Université McGill. La commission a ensuite rencontré les représentants de la Ville de Montréal, le 1^{er} septembre.

La commission a tenu une séance d'information virtuelle le 8 septembre. Cette étape a permis à l'Office d'exposer sa démarche et de diffuser les présentations conçues par la SQI, l'Université McGill et la Ville de Montréal. Les présentations pouvaient ensuite être revues, en tout temps, sur le site web de l'Office et sur sa chaîne YouTube.

Une séance virtuelle de questions et de réponses a eu lieu le 23 septembre. Au cours de la première partie, les représentants de la SQI, de l'Université McGill et de la Ville de Montréal, présents dans les bureaux de l'OCPM, ainsi que leurs personnes-ressources, présentes en ligne, ont répondu aux questions citoyennes reçues d'avance. La seconde partie a permis aux citoyens d'adresser de nouvelles questions en direct par téléphone aux représentants et à leurs personnes-ressources.

Entre le 24 septembre et le 21 novembre 2021, les citoyens, entreprises et groupes étaient invités à donner leur opinion selon le moyen de leur choix. Ils avaient la possibilité d'enregistrer leur opinion sur une boîte vocale, de répondre à des questions ouvertes en ligne ou par le biais d'une trousse d'envoi postal, ou d'envoyer un mémoire écrit.

La démarche de consultation a été clôturée par la tenue de six séances d'audition des opinions. Celles-ci ont eu lieu virtuellement les 10, 11, 12, 15, 19 et 22 novembre. Les séances des 11, 12, 15 et 22 novembre se sont déroulées en soirée, et celles des 12 et 19 novembre, en après-midi. Les participants ont pu intervenir par téléphone ou visioconférence.

La commission et son équipe

Nicole Brodeur, présidente de la commission

David Hanna, commissaire

Radouan Torkmani, commissaire

Marc-André Lapointe, secrétaire-analyste

Élise Naud, coordonnatrice des analystes

L'équipe de l'OCPM

Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications

Louis-Alexandre Cazal, webmestre

Luc Doray, secrétaire général

Élisabeth Doyon, agente aux communications et à l'image de marque

Guy Grenier, consultant

Laurent Maurice Lafontant, agent administratif

Lizon Levesque, adjointe administrative

Caroline Gosselin, Coordonnatrice relations médias et événements spéciaux

Geneviève Robitaille, adjointe administrative

Joseph Tchinda Kenfo, analyste

Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

Les représentants de la Société québécoise des infrastructures et les personnes-ressources

Sophie Mayes SQI, Directrice générale, Vice-présidence à la gestion de projets Ouest du Québec, Direction générale de la requalification du site Royal Victoria

Ibai Echebarria SQI, Directeur de projets urbains, Vice-présidence à la gestion de projets Ouest du Québec, Direction générale de la requalification du site Royal Victoria

Dominic Lemarquis SQI, Vice-Président, Vice-présidence à la gestion de projets Ouest du Québec

Steve Poulin SQI, Directeur Général, Vice-Présidence à l'expertise et au soutien des projets, Direction générale de l'expertise technique et du développement durable

Mina Souras SQI, Directeur, Vice-Présidence à l'exploitation des immeubles, Direction générale du service à la clientèle et de l'évolution des pratiques Service de l'exploitation des immeubles de l'Hôpital Royal Victoria

Steve Potvin Stantec, Directeur, Secteur urbanisme, design urbain et architecture de paysage (Montréal)

Carole Arbour Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS), Avocate, Responsable du cadre transactionnel immobilier, Direction de la conservation des infrastructures

Chantal Grisé Ministère de la Culture et des Communications (MCC), Architecte, Conseillère en patrimoine Direction générale du patrimoine, Direction des opérations en patrimoine

Olivier Pouliot Société de transport de Montréal (STM), Conseiller en développement des réseaux Division, Mobilité et développement des réseaux, Direction exécutive Planification et finances

Les représentants de l'Université McGill et les personnes-ressources

Pierre Major	Université McGill, Directeur exécutif, Projet Nouveau Vic
Anna Bendix	Université McGill, Directrice, Planification et développement, Projet Nouveau Vic
Sophie Bolduc	Université McGill, Gestionnaire, projets de développement, Bureau du développement et de la planification des campus
René Roux	Decasult-Strategia, Directeur de projet
David Acco	Acosys Consulting, Président et co-fondateur
Matthew Lella	Diamond Schmitt Lemay Michaud Architects DSLM, Architecte principal
Jan Kubanek	ERA, Architecte, Spécialiste en conservation architecturale
Claude Cormier	Claude Cormier + Associés, Architecte paysagiste, associé fondateur

Les représentantes de la Ville de Montréal et les personnes-ressources

Charlotte Horny	Conseillère en aménagement, Cheffe d'équipe, Division de l'urbanisme, arrondissement de Ville-Marie
Seraya Speer	Conseillère en aménagement, division du patrimoine, Service de l'urbanisme et de la mobilité
Isabelle Girard	Cheffe de division, division Concertation et Bureau du Mont-Royal, Service des parcs, du Mont-Royal et des sports
Stéphanie Turcotte	Directrice, Direction aménagement urbain et de la mobilité
Julie Boucher	Conseillère en planification, Service des grands parcs

Personnes ayant participé à la séance de questions et de réponses du 21 avril 2021

Personnes ayant envoyé des questions à l'avance

Diane Morissette
Pierre Cloutier
Lara Butstraen
Bernard Girard
Rohan Bhutkar
Jamie Bridge
Serge Labrecque
Robert Hajaly
Glenn Castanheira
Daniel Auger
Nancy Raymond
Les amis de la montagne
Sébastien Lapointe
Maryse Chapdelaine
Kevin Morin
Eryn Trudell
Sharon Lopez

Personnes ayant posé des questions en direct par téléphone

Giacomo Valzania

Mme Rita

Emmanuel Le Colletter

Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion orale seulement

Dimitrios Roussopoulos

Michel Lacroix

Montréal Centre-Ville

Shaen Johnston

Sophie Girouard-Nobl

Regroupement des activistes pour l'inclusion au Québec (RAPLIQ)

Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion écrite avec présentation orale

Kahnistensera (mères mohawks)

Innovation Jeunes – Connection

Bernard Girard

Jason Prince

Association étudiante de l'Université McGill (AÉUM)

Francis Lapierre

Coopérative d'habitation Milton Parc

Our Royal Vic Consultation Committee

Ski de fond Montréal

Robert Hajaly

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)

Chambre de commerce du Montréal Métropolitain (CCMM)

Frederic Mérand, Jérôme Lussier et Nicolas-Dominic Audet

Héritage Montréal

Comité des citoyen(ne)s de Milton Parc

Conseil des métiers d'art du Québec

Les amis de la montagne

Richard Lafontaine

Trina Slapcoff

Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ)

Angela Bardosh

Coalition Le Royal Vic pour le bien public

Entremise

Gilles Paquin

Donovan King

André Sirois et Robert Laplante

Liste des citoyennes, citoyens et organisations qui ont soumis une opinion écrite sans présentation orale

Marc Bourgeois
Parti Républicain Souverainiste (PRS)
Brian Merrett
Coopérative d'habitation les Tourelles
André Saint-Denis
Marlene Levenson
Mylene Archambault
George Karpat
Colette Bernier
La Société d'habitation du 55 et 65 Jeanne-Mance
Alexandre Reynaud
André Gravel
Sylvie Leblanc
Michel La Salle
OBNL Jardins pour tous, le Toit vert solidaire et le Comité citoyen Milton-Parc
Conseil des entreprises en technologies environnementales du Québec
Fédération des chambres de commerce du Québec
Mamoun Ansari
Sergio Martinez
Andrew Cias
Christina Reemeyer
Marc Bouchard
Mémoire liquide
Alexa Zirbel
Claire Gauthier
Montréal International
Ann Diamond
Claude Boullevraye de Passillé
Innovation Youth Children's Community Library
Michel Benoit
Sébastien Hylands
Nicole Therrien
Catherine Dorton
Conseil du patronat du Québec
Coopérative La Petite Hutchison
Guillain Bilodeau
Vivianne Chow
Fondation David Suzuki
Héloïse Muller-Beauté
Margot Digard
Isabelle Masingue
Table de quartier Peter-McGill

Coopérative d'habitation rue des artistes de Montréal
Gilles Lamontagne
Lou Gloanec
Éco-quartier Peter-McGill
Innovation Youth – From the Root to the city
Jessica Jean-Denis
Conseil régional de l'environnement de Montréal
Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
Sport et Loisir de l'île de Montréal
CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'île-de-Montréal
Culture Montréal
Université TÉLUQ et École nationale d'administration publique
Groupe CDH
Le Grand défi Pierre Lavoie
Thérèse Bouchez
Village Urbain
Lettre conjointe collectif
Michael Atkin Trust Fondation
Wanda Potrykus
Ordre des urbanistes du Québec
James Wong
Ted Halwa et Jane Adams
Thierry Provost
Cynthia Saini
C. Smith
Tourisme Montréal
John Dohan



Annexe 2 – Le dossier de documentation

1. Procédure et objet du mandat

- 1.1 Sommaire décisionnel
- 1.2 Recommandation
- 1.3 Intervention – Service des affaires juridiques
 - 1.3.1 Règlement – article 89
 - 1.3.1.1 Annexes A à N
 - 1.3.2 Règlement modifiant le plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)
 - 1.3.2.1 Annexes A à E
- 1.4 Pièces jointes au dossier
 - 1.4.1 Comité mixte (Conseil du patrimoine et Comité Jacques-Viger)
 - 1.4.1.1 Avis préliminaire – 12 juin 2020
 - 1.4.1.2 Avis – 13 avril 2021
 - 1.4.1.3 Suivi des recommandations
 - 1.4.2 Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de Ville-Marie
 - 1.4.2.1 Séance du 2 juin 2020
 - 1.4.2.2 Séance du 15 avril 2021
- 1.5 Résolutions
 - 1.5.1 Comité exécutif CE21 1102
 - 1.5.2 Conseil Municipal CM21 0800

2. Démarche de consultation

- 2.1 Avis public
- 2.2 Dépliant
- 2.3 Trousse postale
- 2.4 Vidéo explicative de la page de la consultation

3. Documentation déposée par le promoteur

- 3.1 Société québécoise d'infrastructure (SQI)
 - 3.1.1 Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'institut Allan Memorial
 - 3.1.1.1 Document synthèse – Plan directeur d'aménagement – Site du Royal Victoria
 - 3.1.2 L'Hôpital Royal Victoria de Montréal – Une histoire aux multiples strates
 - 3.1.3 Étude historique complémentaire du site de l'ancienne résidence Ravenscrag (Allan Memorial)
 - 3.1.4 Étude comparative sur la réhabilitation d'hôpitaux
 - 3.1.5 Étude de circulation et de mobilité active pour le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria
 - 3.1.5.1 Partie 1
 - 3.1.5.2 Partie 2
 - 3.1.5.3 Partie 3
 - 3.1.6 Inventaires fauniques et floristiques
 - 3.1.7 Rapports de démarches de concertation
 - 3.1.7.1 Forum Avenir Royal Victoria – janvier 2020

- 3.1.7.2 Démarche participative pour l'élaboration d'un plan directeur de requalification du site de l'Hôpital Royal-Victoria – octobre 2019
 - 3.1.7.3 Bilan des activités en amont des audiences de l'OCPM – septembre 2021
 - 3.1.8 Étude de potentiel archéologique – Site de l'Hôpital Royal Victoria
 - 3.1.9 Caractérisation et étude générale de la valeur des arbres et des boisés
 - 3.1.10 Présentation générale du Plan directeur d'aménagement de la SQI
 - 3.1.11 Présentation du cadre bâti
 - 3.1.12 Présentation sur les paysages et les milieux naturels
 - 3.1.13 Présentation de la vision et vocation du site
 - 3.1.14 Présentation de la SQI
 - 3.2 Université McGill
 - 3.2.1 Le Projet le Nouveau Vic – Énoncé conceptuel
 - 3.2.1.1 Document synthèse – Le Nouveau Vic
 - 3.2.2 Présentation du projet du Nouveau Vic
 - 3.2.2.1 Version anglaise de la présentation
 - 3.2.3 Résumé des études de démolition proposée pour le projet du Nouveau Vic
- 4. **Documentation déposée par la Ville de Montréal**
 - 4.1 Synthèse de l'encadrement règlementaire – Requalification du site de l'Hôpital Royal Victoria
 - 4.1.1 Cadre règlementaire - présentation
 - 4.2 Balises d'aménagement - Requalification du site de l'Hôpital Royal Victoria
 - 4.3 Analyse paysagère de l'entité Hôpital Royal Victoria / Institut Allan Memorial
 - 4.4 Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Institut Allan Memorial
 - 4.5 Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site de l'Hôpital Royal Victoria
 - 4.6 Présentation du cadre règlementaire
 - 4.7 Étude du réaménagement de la rue University et de l'avenue des Pins – Mars 2021
 - 4.8 L'Hôpital Royal Victoria et le secteur environnant – une chronologie
- 5. **Documents de référence et liens utiles**
 - 5.1 Plan de protection et de mise en valeur du Mont-Royal (PPMVMR) – 2009
 - 5.1.1 Notion de capacité limite de la montagne – 2009
 - 5.2 Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal – 2004
 - 5.3 Politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels – 2004
 - 5.4 Le site officiel du Mont-Royal
 - 5.5 Répertoire du patrimoine culturel du Québec – Site patrimonial du Mont-Royal
 - 5.6 Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal – 2018
 - 5.7 L'Atlas du paysage du Mont-Royal
 - 5.8 Plan nature et sports – Montréal 2030
 - 5.9 Projet de loi n° 219, Loi concernant un immeuble situé sur la rue University à Montréal
 - 5.10 Deuxième rapport du Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal – Bâtiments situés dans le site patrimonial du Mont-Royal – 2014
 - 5.10.1 Premier rapport du Groupe d'experts sur l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal - 2013
 - 5.11 Énoncé de l'intérêt patrimonial – Site funéraire McTavish

6. Transcription et webdiffusion

- 6.1 Webdiffusion de la séance d'information virtuelle du 8 septembre 2021
 - 6.1.1 Transcription de la séance d'information virtuelle du 8 septembre 2021
- 6.2 Webdiffusion de la séance de questions et réponses du 23 septembre 2021
 - 6.2.1 Transcription de la séance de questions et réponses du 23 septembre 2021
- 6.3 Questions citoyennes reçues d'avance en vue de la séance du 23 septembre 2021
- 6.4 Questions citoyennes reçues d'avance – Demande de réponses par écrit
 - 6.4.1 Réponses aux questions reçues d'avance
- 6.5 Questions de la commission aux représentants de la SQI, de l'Université McGill et de la Ville de Montréal – 5 octobre 21
 - 6.5.1 Réponses aux questions de la commission
- 6.6 Questions de la commission aux représentants de la Ville de Montréal – 2 novembre 2021
 - 6.6.1 Réponses aux questions de la commission – 10 novembre 2021
- 6.7 Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 10 novembre 2021
 - 6.7.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 10 novembre 2021
- 6.8 Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 11 novembre 2021
 - 6.8.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 11 novembre 2021
- 6.9 Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 12 novembre 2021
 - 6.9.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 12 novembre 2021
- 6.10 Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 15 novembre 2021
 - 6.10.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 15 novembre 2021
- 6.11 Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 19 novembre 2021
 - 6.11.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 19 novembre 2021
- 6.12 Webdiffusion de la séance d'audition des opinions du 22 novembre 2021
 - 6.12.1 Transcription de la séance d'audition des opinions du 22 novembre 2021
- 6.13 Questions de la commission à l'Université McGill - 26 novembre 2021
 - 6.13.1 Réponse de l'Université McGill - 3 décembre 2021

7. Travaux de la commission

- 7.1 Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec la SQI et l'Université McGill
- 7.2 Compte-rendu de la rencontre préparatoire avec la Ville de Montréal
- 7.3 Lettre de la SQI au Conseil Mohawk de Kahnawà:ke – 9 novembre 2021
- 7.4 Lettre de la SQI au Conseil Mohawk de Kanehsatà:ke – 9 novembre 2021
- 7.5 Lettre de l'Université McGill à la commission – 9 novembre 2021
- 7.6 Synthèse du questionnaire en ligne
 - 7.6.1 Données brutes en format CSV
 - 7.6.1.1 Entêtes
 - 7.6.1.2 Réponses

8. Opinions déposées à la commission

- 8.1 Kahnistensera (mères mohawks)
 - 8.1.1 Transcription
- 8.2 Innovation Jeunes – Connection
 - 8.2.1 Transcription
- 8.3 Bernard Girard
 - 8.3.1 Transcription
- 8.4 Jason Prince
 - 8.4.1 Transcription

- 8.5 Association étudiante de l'Université McGill (AÉUM)/Students' Society of McGill University (SSMU)
 - 8.5.1 Présentation
 - 8.5.2 Transcription
- 8.6 Francis Lapierre
 - 8.6.1 Transcription
- 8.7 Coopérative d'habitation Milton Parc
 - 8.7.1 Transcription
- 8.8 Our Royal Vic Consultation Committee
 - 8.8.1 Transcription
- 8.9 Ski de fond Montréal
 - 8.9.1 Présentation
 - 8.9.2 Transcription
- 8.10 Robert Hajaly
 - 8.10.1 Document déposé 1
 - 8.10.2 Document déposé 2
 - 8.10.3 Transcription
- 8.11 Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)
 - 8.11.1 Document déposé
 - 8.11.2 Transcription
- 8.12 Chambre de commerce du Montréal Métropolitain (CCMM)
 - 8.12.1 Transcription
- 8.13 Frederic Mérand, Jérôme Lussier et Nicolas-Dominic Audet
 - 8.13.1 Transcription
- 8.14 Héritage Montréal
 - 8.14.1 Transcription
- 8.15 Comité des citoyen(ne)s de Milton Parc
 - 8.15.1 Présentation
 - 8.15.2 Transcription
- 8.16 Conseil des métiers d'art du Québec
 - 8.16.1 Présentation
 - 8.16.2 Transcription
- 8.17 Les amis de la montagne
 - 8.17.1 Présentation
 - 8.17.2 Transcription
- 8.18 Richard Lafontaine
 - 8.18.1 Transcription
- 8.19 Trina Slapcoff
 - 8.19.1 Transcription
- 8.20 Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ)
 - 8.20.1 Transcription
- 8.21 Angela Bardosh
 - 8.21.1 Transcription
- 8.22 Coalition Le Royal Vic pour le bien public
 - 8.22.1 Transcription
- 8.23 Entremise
 - 8.23.1 Présentation
 - 8.23.2 Transcription

- 8.24 Gilles Paquin
 - 8.24.1 Document déposé
 - 8.24.2 Transcription
- 8.25 Dimitrios Roussopoulos
 - 8.25.1 Transcription
- 8.26 Michel Lacroix
 - 8.26.1 Transcription
- 8.27 Donovan King
 - 8.27.1 Document déposé 1
 - 8.27.2 Document déposé 2
 - 8.27.3 Transcription
- 8.28 André Sirois et Robert Laplante
 - 8.28.1 Transcription
- 8.29 Montréal Centre-Ville
 - 8.29.1 Transcription
- 8.30 Shaen Johnston
 - 8.30.1 Transcription
- 8.31 Sophie Girouard-Nobl
 - 8.31.1 Transcription
- 8.32 RAPLIQ
 - 8.32.1 Document déposé
 - 8.32.2 Transcription
- 8.33 Marc Bourgeois
- 8.34 Parti Républicain Souverainiste (PRS)
- 8.35 Brian Merrett
- 8.36 Coopérative d'habitation les Tourelles
- 8.37 André Saint-Denis
- 8.38 Marlene Levenson
- 8.39 Mylene Archambault
- 8.40 George Karpat
- 8.41 Colette Bernier
- 8.42 La Société d'habitation du 55 et 65 Jeanne-Mance
- 8.43 Alexandre Reynaud
- 8.44 André Gravel
- 8.45 Sylvie Leblanc
- 8.46 Michel La Salle
- 8.47 OBNL Jardins pour tous, le Toit vert solidaire et le Comité citoyen Milton-Parc
- 8.48 Conseil des entreprises en technologies environnementales du Québec
- 8.49 Fédération des chambres de commerce du Québec
- 8.50 Mamoun Ansari
- 8.51 Sergio Martinez
- 8.52 Andrew Cias
- 8.53 Christina Reemeyer
- 8.54 Marc Bouchard
- 8.55 Memoireliquide
- 8.56 Alexa Zirbel
- 8.57 Claire Gauthier
- 8.58 Montréal International

- 8.59 Ann Diamond
- 8.60 Claude Boulevraye de Passillé
- 8.61 Innovation Youth Children's Community Library
- 8.62 Michel Benoit
- 8.63 Sébastien Hylands
- 8.64 Nicole Therrien
- 8.65 Catherine Dorton
- 8.66 Conseil du patronat du Québec
- 8.67 Coopérative La Petite Hutchison
- 8.68 Guillain Bilodeau
- 8.69 Vivianne Chow
- 8.70 Fondation David Suzuki
- 8.71 Héloïse Muller-Beauté
- 8.72 Margot Digard
- 8.73 Isabelle Masingue
- 8.74 Table de quartier Peter-McGill
- 8.75 Coopérative d'habitation rue des artistes de Montréal
- 8.76 Gilles Lamontagne
- 8.77 Lou Gloanec
- 8.78 Éco-quartier Peter-McGill
- 8.79 Innovation Youth – From the Root to the city
- 8.80 Jessica Jean-Denis
- 8.81 Conseil régional de l'environnement de Montréal
- 8.82 Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM)
- 8.83 Sport et Loisir de l'île de Montréal
- 8.84 CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal
- 8.85 Culture Montréal
- 8.86 Université TÉLUQ et École nationale d'administration publique
- 8.87 Groupe CDH
- 8.88 Le Grand défi Pierre Lavoie
- 8.89 Thérèse Bouchez
- 8.90 Village Urbain
- 8.91 Lettre conjointe collectif
- 8.92 Michael Atkin Trust Fondation
- 8.93 Wanda Potrykus
- 8.94 Ordre des urbanistes du Québec
- 8.95 James Wong
- 8.96 Ted Halwa et Jane Adams
- 8.97 Thierry Provost
- 8.98 Cynthia Saini
- 8.99 C. Smith
- 8.100 Tourisme Montréal
- 8.101 John Dohan

9. Opinions présentées en ligne

- 9.1 Gouvernance
- 9.2 Vocation du site
- 9.3 Patrimoine architectural, paysager et culturel
- 9.4 Développement durable du site
- 9.5 Mobilité et connectivité
- 9.6 Autres opinions
- 9.7 English



Annexe 3 – Projet de règlement P-04-047-223

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT 04-047-XXX

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTRÉAL (04-047)

Vu l'article 130.3 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C-11.4);

Vu l'article 109 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1);

À l'assemblée du..... 2021, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

1. La carte 3.1.1 intitulée « L'affectation du sol » de la partie I du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte jointe en annexe A au présent règlement.
2. L'annexe H intitulée « Les limites de hauteurs » de la partie III de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe B au présent règlement.
3. L'annexe I intitulée « Les taux d'implantation » de la partie III de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe C au présent règlement.
4. L'annexe J intitulée « Les propriétés visées » de la partie III de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe D au présent règlement.
5. L'annexe K intitulée « Les milieux naturels et espaces verts protégés » de la partie III de ce plan d'urbanisme est modifiée tel qu'il est illustré sur l'extrait de cette carte joint en annexe E au présent règlement.

ANNEXE A

EXTRAIT DE LA CARTE 3.1.1 INTITULÉE « L'AFFECTATION DU SOL »

ANNEXE B

EXTRAIT DE L'ANNEXE H INTITULÉE « LES LIMITES DE HAUTEUR »

ANNEXE C

EXTRAIT DE L'ANNEXE I INTITULÉE « LES TAUX D'IMPLANTATION »

ANNEXE D

EXTRAIT DE L'ANNEXE J INTITULÉE « LES PROPRIÉTÉS VISÉES »

ANNEXE E

EXTRAIT DE L'ANNEXE K INTITULÉE « LES MILIEUX NATURELS ET ESPACES VERTS PROTÉGÉS »

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal XX le XX 20XX, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 20XX et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1217400001

Annexe 4 – Projet de règlement P-21-032

VILLE DE MONTRÉAL RÈGLEMENT XX-XXX

RÈGLEMENT AUTORISANT LA DÉMOLITION, LA CONSTRUCTION, LA TRANSFORMATION ET L'OCCUPATION DE BÂTIMENTS AINSI QUE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS SUR LE SITE DE L'HÔPITAL ROYAL VICTORIA

Vu le paragraphe 5° du premier alinéa de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec (RLRQ, chapitre C.11-4);

À l'assemblée du _____ 2021, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire délimité sur le plan de l'annexe A intitulé « Territoire d'application ».
2. Le territoire d'application est divisé en secteurs et en sous-secteurs. Toute référence à un secteur ou à un sous-secteur dans le présent règlement correspond à l'un des secteurs ou des sous-secteurs identifiés sur le plan de l'annexe A.

De plus, toute référence à un bâtiment ou à une partie de bâtiment identifié par une lettre dans le présent règlement correspond au bâtiment ou à la partie de bâtiment identifié par cette lettre sur le plan de l'annexe B intitulé « Conservation et mise en valeur ».

CHAPITRE II DÉFINITIONS

3. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« Hauteur altimétrique » : la hauteur d'un bâtiment calculée en mètres à l'aide d'un système de référence altimétrique qui prend le niveau moyen de la mer comme surface de référence;

« Réhabilitation » : l'ensemble des actions qui visent à assurer la pérennité d'un immeuble en l'adaptant, le cas échéant, à une nouvelle utilisation, au moyen de réparations, de modifications ou d'ajouts compatibles avec ses valeurs patrimoniales.

CHAPITRE III AUTORISATIONS

4. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition, la transformation, la construction et l'occupation de bâtiments ainsi que les travaux

d'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

5. Aux fins prévues à l'article 4, il est notamment permis de déroger :

- 1° aux articles 10, 49, 51, 52.1, 134, 381 (7), 585, 594, 609, 610, 626 et 712.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282);
- 2° à l'article 11.1 (1°) du Règlement sur les opérations cadastrales (R.R.V.M., chapitre 0-1) afin de permettre plus d'un bâtiment sur un même terrain.

6. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

CHAPITRE IV

CONDITIONS

SECTION I

USAGES

7. En plus des usages autorisés par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), les usages suivants sont autorisés dans le secteur 1 et le sous-secteur 2.b :

- 1° les usages commerciaux suivants :
 - accessoires et appareils électroniques et informatiques;
 - accessoires personnels;
 - antiquités;
 - articles de bureau;
 - articles de sport et de loisirs;
 - atelier d'artiste et d'artisan;
 - bureau;
 - centre d'activités physiques;
 - clinique médicale;
 - débit de boissons alcooliques;
 - épicerie;
 - école d'enseignement spécialisé;
 - établissement de jeux récréatifs;
 - fleuriste;
 - galerie d'art;
 - institution financière;
 - laboratoire dont la quantité utilisée de matières dangereuses ne dépasse pas les seuils prescrits par le Règlement sur la prévention des incendies de Montréal (12-005);
 - librairie;
 - matériel scientifique et professionnel;
 - meubles, accessoires et appareils domestiques;
 - pharmacie;

- quincaillerie;
- restaurant, traiteur;
- salle de billard;
- salle Internet;
- salon funéraire;
- salle de danse;
- salle de réception;
- salle de réunion;
- salle de spectacle;
- salle d'exposition;
- services personnels et domestiques;
- soins personnels;
- studio de production;
- vêtements, chaussures;
- vins, spiritueux; 2° les usages industriels suivants :
- bijouterie, joaillerie, orfèvrerie, horlogerie;
- électriques et électroniques (assemblage et réparation d'appareils et de produits);
- électriques et électroniques, petits appareils;
- imprimerie;
- instruments de musique;
- instruments scientifiques et professionnels;
- jouets et jeux;
- les industries liées aux médias ou aux télécommunications;
- miroirs (fabrication avec produits finis);
- petits objets et articles (fabrication avec produits finis tels que papier, bois, carton, caoutchouc, plastique, verre);
- produits alimentaires pour consommation humaine;
- rembourrage;
- solutions photographiques (fabrication par mélange à froid sans émanation nuisible);
- textile, cuir sans vernissage, fourrure (fabrication de produits) et vêtements;
- vidéo et audio (enregistrement, montage et duplication);

3° les usages équipements collectifs et institutionnels suivants :

- activité communautaire ou socioculturelle;
- aréna;
- bibliothèque;
- caserne;
- centre de congrès et d'exposition;
- centre de protection de l'enfance et de la jeunesse;
- centre de réadaptation;
- centre de recherche;
- centre de services de santé et de services sociaux;

- centre d'hébergement et de soins de longue durée;
- centre hospitalier;
- collège d'enseignement général et professionnel;
- école primaire et préscolaire;
- école secondaire;
- établissement culturel, tels lieu de culte et couvent;
- garderie;
- institution gouvernementale;
- jardin communautaire;
- maison de la culture;
- musée;
- parc;
- piscine;
- poste de police;
- poste de pompiers;
- université.

8. L'usage « hôtel » est interdit.

9. Un usage résidentiel est interdit.

Malgré le premier alinéa, l'usage résidentiel « maison de chambre » peut être autorisé en suivant la procédure des usages conditionnels du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282), à la condition de ne pas être exercé au même niveau que celui où est située l'entrée principale du bâtiment.

10. Une piscine est autorisée uniquement à titre d'usage principal.

11. Un usage est autorisé à tous les étages d'un bâtiment sans limite de superficie.

12. L'exercice d'un usage doit respecter les exigences suivantes :

- 1° aucune matière explosive ou pouvant présenter des dangers d'émanations ou des déversements toxiques ne peut être utilisée;
- 2° aucune vibration et aucune émission d'odeur, de poussière, de bruit, de vapeur ou de gaz ne doivent être perceptibles hors de l'établissement;
- 3° aucune lumière éblouissante ne doit être visible hors de l'établissement;
- 4° toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.

SECTION II

CONSERVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

13. Les bâtiments et les parties de bâtiments identifiés en vert sur le plan de l'annexe B ne doivent pas être démolis.

Les composantes de l'enveloppe extérieure des bâtiments et des parties de bâtiments visés au premier alinéa doivent être réhabilités.

Les travaux de réhabilitation visés au deuxième alinéa doivent débuter dans les 36 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du troisième alinéa, les autorisations prévues au présent règlement deviennent nulles et sans effet.

14. Sous réserve de l'article 15, la démolition des bâtiments et des parties de bâtiments identifiés en orange sur le plan de l'annexe C intitulé « Déconstruction » est autorisée.

15. Lors de la démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment dans un sous-secteur, les composantes de l'enveloppe extérieure des bâtiments et des parties de bâtiments visés à l'article 13 et situés dans ce même sous-secteur doivent être réhabilités.

16. La passerelle située au-dessus de la rue University doit être conservée.

17. Les murs d'enceinte, les clôtures et les pilastres identifiés sur le plan de l'annexe D intitulé « Conservation des murs d'enceinte » doivent être conservés.

SECTION III

HAUTEUR, IMPLANTATION, VOLUMÉTRIE ET ACCÈS AUX BÂTIMENTS

18. La modification du volume des bâtiments et des parties de bâtiments identifiés en vert sur le plan de l'annexe B est interdite.

Malgré le premier alinéa, la modification du volume d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est autorisée pour :

- 1° la construction ou l'agrandissement d'une cheminée, d'un évent, d'un parapet ou d'une terrasse;
- 2° le retrait, la construction ou l'agrandissement d'une cage d'escalier, d'une cage d'ascenseur, d'un équipement mécanique, d'un écran ou d'un appentis abritant un équipement mécanique.

19. La construction d'un bâtiment ou la modification du volume d'un bâtiment doit être réalisée à l'intérieur d'une aire d'implantation identifiée sur le plan de l'annexe E intitulé « Redéveloppement ».

Le premier alinéa ne s'applique pas à la modification de volume d'un bâtiment ou d'une partie de celui-ci visée au deuxième alinéa de l'article 18 ni à la construction d'une dépendance.

20. La hauteur altimétrique d'un bâtiment, incluant les constructions hors toit, doit être conforme à la hauteur altimétrique maximale prévue sur le plan de l'annexe F intitulé « Hauteur altimétrique maximale d'un bâtiment ».

21. Le taux d'implantation se calcule par le rapport entre la superficie totale d'implantation de tous les bâtiments dans un secteur et la superficie du secteur dans lequel le bâtiment est construit.

Malgré le premier alinéa, la superficie d'implantation d'une dépendance relative à l'usage « piscine » de la famille équipements collectifs et institutionnels n'est pas comptabilisée dans le calcul du taux d'implantation.

22. Le taux d'implantation maximal dans le secteur 1 est de 13 %, et de 60 % dans le secteur 2.

23. Une passerelle reliant deux bâtiments situés ou non sur le même terrain est autorisée.

SECTION IV

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

24. Un équipement d'éclairage du site ne doit pas être installé à l'intérieur des milieux boisés identifiés sur le plan de l'annexe G intitulé « Concept d'aménagement » et l'éclairage qu'il produit ne doit pas être dirigé vers ces boisés.

25. Un toit végétalisé doit avoir une épaisseur minimale de substrat de croissance de 150 mm.

Malgré le premier alinéa, dans le sous-secteur 2.a, le toit végétalisé d'un sous-sol doit avoir une épaisseur minimale de substrat de croissance de 400 mm.

SECTION V

STATIONNEMENT ET VOIES D'ACCÈS

26. Le nombre d'unités de stationnement pour véhicules automobiles doit être conforme au nombre maximal d'unités de stationnement par aire de stationnement indiqué sur le plan de l'annexe H intitulé « Transport véhiculaire et stationnement ».

27. Une unité de stationnement peut être aménagée à l'extérieur d'un bâtiment à la condition d'être située sur un emplacement identifié comme « aire de stationnement » sur le plan de l'annexe H.

28. L'accès à une aire de stationnement intérieure doit se faire par la rue University.

29. Les aires de stationnement extérieures doivent être recouvertes d'une surface perméable.

30. Les voies d'accès extérieures menant aux quais de chargement et aux aires de stationnement doivent être recouvertes de l'un ou de la combinaison des matériaux suivants :

- 1° une surface perméable;

- 2° du béton coulé en place, du pavé de béton de couleur grise ou tout autre matériau inerte dont l'indice de réflectance solaire est d'au moins 29, attesté par les spécifications du fabricant ou par l'avis d'un expert.

31. Un minimum de 50 % de la surface des unités de stationnement d'une aire de stationnement extérieure doit être couvert par l'ombrage de la canopée d'arbres.

La couverture d'ombrage visée au premier alinéa est calculée selon la projection verticale sur le sol du houppier des arbres ayant atteint leur canopée à maturité.

SECTION VI

DEMANDE DE PERMIS

32. Une demande de permis relative à la construction ou à la transformation d'un bâtiment doit être accompagnée des documents suivants, en plus des documents exigés par la réglementation d'urbanisme :

- 1° un devis décrivant les mesures prévues pour protéger les arbres et la végétation durant les travaux;
- 2° dans le cas de l'installation d'un équipement mécanique sur un toit ou une façade d'un bâtiment, un devis indiquant le niveau sonore généré et démontrant qu'aucun bruit n'est perceptible hors de l'établissement;
- 3° dans le cas d'une démolition des parties de bâtiment M ou S :
 - a) un devis technique décrivant les mesures de protection, prises au moment de la démolition jusqu'à la fin de la période de travaux, pour la passerelle reliant la partie de bâtiment S au bâtiment situé à l'est de la rue University, ainsi que pour le bâtiment X.

33. Une demande de permis ou de certificat relative à des travaux d'aménagement des espaces extérieurs doit être accompagnée des documents suivants, en plus des documents exigés par la réglementation d'urbanisme :

- 1° un plan d'aménagement des espaces extérieurs pour le sous-secteur visé par la demande de permis ou de certificat, incluant :
 - a) une illustration des aires de stationnement pour automobiles et pour vélos ainsi que des voies d'accès;
 - b) une illustration des zones de travaux ainsi que les informations relatives aux différentes phases des travaux et leur échéancier;
 - c) une illustration des équipements mécaniques sur socle, le cas échéant;
 - d) un plan concept illustrant la prise en compte de la gestion de l'eau dans l'architecture de paysage;

- e) une indication des emplacements envisagés pour l'implantation d'un équipement tel qu'un puits de géothermie, un bassin de rétention et tout autre équipement nécessitant une excavation;
- f) une indication des emplacements envisagés pour l'entreposage de la neige;
- g) un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des végétaux qui seront plantés;
- h) une description du mobilier urbain;
- i) une description de la stratégie d'éclairage du site et des bâtiments;
- j) une description des travaux relatifs aux murs d'enceinte, clôtures et pilastres.

SECTION VII

PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

34. Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux de démolition, de construction ou de transformation d'un bâtiment, incluant les travaux de réhabilitation, ainsi que les travaux d'aménagement des espaces extérieurs visés par le présent règlement doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie (01-282).

35. Aux fins de l'approbation visée à l'article 34, la demande doit être accompagnée des informations et des documents suivants, en plus de ceux exigés par la réglementation d'urbanisme :

- 1° un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment visé par les travaux et identifié en vert sur le plan de l'annexe B;
- 2° une étude d'impact sur les vues d'intérêt spécifiques identifiées sur le plan de l'annexe I intitulé « Vues d'intérêt »;
- 3° dans une zone de potentiel archéologique identifiée sur le plan de l'annexe J intitulé « Zones de potentiel archéologique », lorsque des travaux d'excavation sont prévus, une description de la stratégie d'intervention archéologique sur le terrain.

La stratégie d'intervention archéologique visée au premier alinéa doit être préparée par un expert dans le domaine et être rédigée sous forme de devis présentant la démarche archéologique applicable au terrain. Cette démarche doit minimalement comprendre :

- a) la réalisation d'une intervention archéologique sous forme d'inventaire archéologique, de fouille archéologique ou de supervision archéologique, de manière manuelle, mécanique ou les deux;

b) des mesures de mitigation visant la protection, la conservation in situ ou la mise en valeur des vestiges archéologiques, le cas échéant, en fonction du projet;

- 4° dans le cas d'une démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, une stratégie de déconstruction, de revalorisation ou de réutilisation des matériaux;
- 5° dans le cas d'une démolition des parties de bâtiment M ou S, un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales des parties de bâtiment A, E et L;
- 6° dans le cas d'une demande visant la démolition de la partie de bâtiment P1, un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales des bâtiments ou des parties du bâtiment P, V et G;
- 7° dans le cas d'une demande visant la démolition des bâtiments ou parties de bâtiment B ou C, un devis technique décrivant les mesures de conservation des caractéristiques architecturales du bâtiment X.

36. En plus des objectifs et des critères prévus au chapitre III du titre VIII intitulé « Critères applicables » et au chapitre VIII du titre II intitulé « Unités de paysage et immeubles d'intérêt » du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Ville-Marie (01-282), les travaux visés à l'article 34 doivent être approuvés conformément aux objectifs et aux critères prévus à la présente section.

37. Les objectifs et les critères applicables aux travaux de démolition, de construction ou de transformation d'un bâtiment, incluant les travaux de réhabilitation, sont les suivants :

- 1° objectifs :
 - a) maintenir et mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales dominantes du cadre bâti;
 - b) maintenir le caractère identitaire exceptionnel du site à travers les agrandissements de bâtiments et les nouvelles constructions;
 - c) subordonner les nouvelles constructions aux bâtiments et aux parties de bâtiments identifiés en vert sur le plan de l'annexe B;
 - d) offrir des vues depuis le site vers la ville et, à l'intérieur du site, depuis les espaces extérieurs vers les éléments bâtis et paysagers d'intérêt;
 - e) maximiser l'économie d'énergie dans les nouvelles constructions et favoriser la gestion de l'eau en surface;
 - f) contribuer à la consolidation du réseau de mobilités actives depuis les entrées du site jusqu'à celles des bâtiments et du parc du Mont-Royal ainsi qu'entre les bâtiments;

g) contribuer à la diminution des îlots de chaleur;

2° critères :

- a) la conservation des caractéristiques architecturales de l'ensemble d'un bâtiment doit être favorisée lors d'une intervention sur celui-ci;
- b) l'implantation et la volumétrie d'un bâtiment doivent tendre à maintenir ou à mettre en valeur les vues d'intérêt spécifiques identifiées sur le plan de l'annexe I;
- c) l'implantation et la volumétrie d'un bâtiment doivent renforcer le mode d'implantation pavillonnaire et s'inscrire en harmonie avec la topographie du site;
- d) l'implantation, la volumétrie et le traitement architectural d'un bâtiment doivent contribuer à la mise en valeur des bâtiments identifiés en vert sur le plan de l'annexe B, incluant leurs caractéristiques architecturales telles que la silhouette découpée des toits;
- e) une expression architecturale propre doit être favorisée pour un nouveau bâtiment tout en respectant et en mettant en valeur les caractéristiques architecturales des bâtiments existants;
- f) l'utilisation de matériaux contribuant à la composition architecturale de l'ensemble ainsi qu'à la composition paysagère du flanc sud du mont Royal est privilégiée pour un nouveau bâtiment;
- g) les équipements mécaniques doivent être intégrés à la volumétrie du bâtiment et les matériaux de revêtement de ceux-ci doivent assurer leur intégration architecturale et paysagère;
- h) une façade d'un bâtiment doit être traitée avec le même soin qu'une façade principale, notamment quant au choix des matériaux, au décor et à la proportion d'ouvertures;
- i) l'implantation d'un bâtiment ainsi que la proportion et la nature de ses ouvertures doivent prendre en considération l'ensoleillement et la ventilation naturelle;
- j) les matériaux issus de la déconstruction, notamment la pierre, le bois et l'acier, doivent tendre à être réutilisés pour les nouveaux bâtiments;
- k) un bâtiment doit tendre à offrir un accès sur plus d'une façade;
- l) une toiture végétalisée est privilégiée pour un toit d'un nouveau bâtiment, lequel doit s'inscrire dans un langage paysager cohérent avec l'aménagement paysager du reste du site.

38. Les objectifs et les critères relatifs à l'aménagement des espaces extérieurs sont les suivants :

1° objectifs :

- a) protéger et accroître la végétation et les espaces naturels;
- b) soutenir la mise en scène du cadre bâti par l'aménagement paysager;
- c) contribuer à mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du site, son caractère accessible, ouvert et accueillant;
- d) préserver et mettre en valeur la morphologie du cadre bâti en interrelation avec la topographie dans le panorama du flanc sud du mont Royal;
- e) favoriser les aménagements qui contribuent à la gestion des eaux de ruissellement en surface et qui intègrent des méthodes passives;
- f) rendre les accès au parc du Mont-Royal pratiques, sécuritaires et conviviaux;
- g) valoriser les divers affleurements rocheux et les parois de roches propres à la géologie du mont Royal;
- h) offrir des vues depuis le site vers la ville et, à l'intérieur du site, depuis les espaces extérieurs vers les éléments bâtis et paysagers d'intérêt;
- i) révéler et mettre en valeur les traces archéologiques;
- j) atténuer la présence des véhicules automobiles sur le site;
- k) mettre en valeur les parvis en cour avant le long de l'avenue des Pins;

2° critères:

- a) l'aménagement des espaces extérieurs doit traduire leur caractère public et permettre leur libre accès;
- b) l'aménagement des espaces extérieurs doit contribuer à l'unité du site par le traitement des accès aux bâtiments, le traitement des différents types d'espaces, le choix du mobilier urbain et le type d'éclairage, tout en assurant une compatibilité avec le parc du Mont-Royal;
- c) l'aménagement des espaces extérieurs doit tendre à maintenir ou à mettre en valeur les vues d'intérêt spécifiques identifiées sur le plan de l'annexe I;
- d) l'aménagement des espaces extérieurs doit être planifié en fonction de la topographie naturelle du site et prévoir des espaces de détente offrant des vues d'intérêt sur le reste du site, sur le mont Royal et sur la ville;

- e) l'aménagement des espaces extérieurs doit tendre à intégrer, dans la mesure du possible et en respectant la topographie naturelle du site, des parcours universellement accessibles;
- f) l'aménagement des parvis doit maximiser le couvert végétal et contribuer à la mise en scène des bâtiments depuis l'avenue des Pins;
- g) les nouvelles zones de plantations doivent tendre à inclure les trois strates végétales (arbres, arbustes et herbacées);
- h) l'aménagement des espaces extérieurs situés aux abords des zones naturelles doit contribuer à assurer leur préservation;
- i) l'aménagement des espaces extérieurs doit privilégier l'irrigation passive et l'infiltration de l'eau de pluie dans les couches superficielles des espaces végétalisés;
- j) l'emplacement des voies d'accès et des aires de stationnement doit tendre à être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe H;
- k) la nature des aménagements des espaces extérieurs doit tendre à être conforme à la nature de ceux identifiés sur le plan de l'annexe G;
- l) l'emplacement des entrées des bâtiments, des accès aux quais de chargement et des entrées piétonnes et véhiculaires doit tendre à être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe K intitulé « Interfaces, seuils et accès »;
- m) l'emplacement des sentiers piétons et des escaliers extérieurs doit tendre à être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe L intitulé « Transport actif »;
- n) les espaces extérieurs, incluant les toits, doivent être aménagés de manière à minimiser les rejets d'eaux pluviales aux égouts municipaux et à maximiser le verdissement du site;
- o) l'emplacement d'un site destiné à accueillir la neige usée doit permettre la protection et la mise en valeur des milieux naturels, des composantes bâties et des vues d'intérêt spécifiques identifiées sur le plan de l'annexe I;
- p) l'emplacement d'un équipement tel qu'un puits de géothermie et un bassin de rétention qui n'est pas situé sous un bâtiment doit favoriser la préservation et le déploiement à maturité des végétaux;
- q) l'aménagement des espaces extérieurs, incluant les toits accessibles, doit être conçu de manière à faciliter les trajets piétonniers à travers le site et à favoriser des tracés sinueux, en lien avec la topographie;

- r) les espaces extérieurs doivent être aménagés de façon à favoriser leur utilisation tout au long de l'année;
- s) l'éclairage du site doit être sobre et discret;
- t) l'aménagement des espaces extérieurs doit préserver et mettre en valeur les chemins d'accès d'origine;
- u) l'emplacement et l'aménagement d'un équipement mécanique sur socle doivent favoriser son intégration dans le paysage;
- v) le cas échéant, les ressources archéologiques doivent être prises en compte dans la conception d'un projet de manière à assurer leur intégrité, leur protection et leur mise en valeur.

39. Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 1.a, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur un bâtiment, les caractéristiques architecturales d'intérêt des bâtiments ou des parties de bâtiments P, V et G doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment le style, les volumes de hauteurs variables de la partie de bâtiment P tels que la tour au toit plat, les toitures de formes et de revêtements divers, le rythme, les proportions et la forme des ouvertures d'origine, les éléments ornementaux ainsi que la pierre comme matériau de revêtement dominant;
- 2° la modification du volume d'un bâtiment doit tendre à favoriser et mettre en valeur l'implantation pavillonnaire des bâtiments;
- 3° l'aménagement des espaces extérieurs à l'arrière des bâtiments ou des parties de bâtiments P, P1 et V doit tendre à rappeler la présence des anciens jardins de la Villa Ravenscrag et à créer une zone de lisière assurant une transition avec le boisé;
- 4° l'aménagement des espaces extérieurs à l'avant d'un bâtiment doit tendre à préserver et mettre en valeur le promontoire, son couvert végétal ainsi que les chemins sinueux depuis les portails d'entrée d'origine.

40. Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 1.b, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur le bâtiment R, les caractéristiques architecturales d'intérêt de celui-ci doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment la composition architecturale symétrique, le style château, le portique, les balcons, la tour, les tourelles, les toitures travaillées ainsi que les matériaux, notamment le parement de pierre de Montréal et son appareillage de type « scottish bond »;

- 2° lors d'une intervention sur le bâtiment F, les caractéristiques architecturales d'intérêt de celui-ci doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment le style château, la tour prédominante, les tourelles, les toitures travaillées, le traitement différencié des deux ailes de la façade sud notamment par le fenêtrage asymétrique, l'emploi de pignons, de tourelles, de lucarnes et de formes arrondies pour l'entrée de la rue University ainsi que le volume en saillie intégrant le portique de l'entrée de la façade nord;
- 3° l'horloge Birks doit tendre à être réinstallée à son emplacement initial sur le bâtiment F; XX-XXX/15
- 4° un agrandissement de la façade nord du bâtiment F doit tendre à s'inscrire comme une nouvelle aile et à assurer la convivialité du passage piétonnier dans l'axe de la rue University;
- 5° l'architecture d'une construction accueillant des quais de chargement et reliant les bâtiments R et F doit tendre à atténuer sa visibilité, minimiser son impact sur le caractère pavillonnaire de ces bâtiments et s'harmoniser au milieu naturel;
- 6° l'aménagement paysager du parvis du bâtiment R doit favoriser une continuité avec l'aménagement des toits-terrasses des bâtiments du secteur 2, le cas échéant;
- 7° l'aménagement d'un espace extérieur situé à l'arrière du bâtiment F doit tendre à créer un espace de détente et une zone de lisière assurant une transition avec le boisé.

41. Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 1.c, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur le bâtiment H, les caractéristiques architecturales d'intérêt de celui-ci doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment le style château, le caractère résidentiel, les lucarnes, les toitures travaillées ainsi que la composition symétrique des façades de l'extrémité des ailes;
- 2° l'aménagement des espaces extérieurs doit mettre en valeur l'interface du bâtiment H avec la falaise, le boisé et le talus qui l'entourent;
- 3° l'aménagement paysager du parvis du bâtiment H doit être cohérent avec l'aménagement du parvis dans le sous-secteur 2.a et favoriser un cheminement piétonnier depuis l'entrée située dans l'axe de l'avenue du Docteur-Penfield vers le secteur 2.

42. Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 2.a, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur un bâtiment, les caractéristiques architecturales d'intérêt des parties de bâtiments A, E et L doivent tendre à être préservées et

mis en valeur, notamment l'architecture inspirée du style baronial, les pignons dentelés, les tourelles, les vérandas, les toits à forte pente, le parement de pierre ainsi que le morcellement des ailes et de la partie centrale qui sont reliées par des passerelles;

- 2° l'aménagement du parvis et des toits doit tendre à être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe M intitulé « Plan des toits – sous-secteur 2.a »;
- 3° la volumétrie d'un bâtiment doit tendre à être conforme à celle illustrée sur les plans de l'annexe N intitulés « Élévation sud », « Élévation est » et « Coupe transversale à travers l'escalier extérieur »;
- 4° un nouveau volume doit s'intégrer harmonieusement aux parties de bâtiments A, E et L en respectant leur prédominance, leur volumétrie en escalier et en assurant la lisibilité de la silhouette des toits, des tourelles et des pignons;
- 5° le caractère pavillonnaire des parties de bâtiment A, E et L doit être apparent depuis l'entrée du parvis de l'avenue des Pins;
- 6° la porte d'entrée de la partie de bâtiment A doit préférablement être visible depuis l'entrée du parvis de l'avenue des Pins, fonctionnelle et mise en valeur;
- 7° l'aménagement du parvis doit s'inspirer de la composition symétrique des parties de bâtiment et de leur implantation adaptée à la topographie du terrain ainsi que de son aménagement d'origine;
- 8° une connexion directe entre le parvis des parties de bâtiment A, E et L et le parvis du bâtiment R doit être favorisée, par exemple par l'aménagement de toits-terrasses, de passerelles ou d'escaliers;
- 9° l'échelle, l'implantation et la matérialité d'un nouveau volume bordant la rue University doivent assurer une cohérence d'ensemble avec le côté est de cette rue;
- 10° l'aménagement paysager du parvis des parties de bâtiment A, E et L doit être cohérent avec celui du parvis du bâtiment H;
- 11° l'aménagement de cheminements piétonniers accessibles menant aux voies publiques et au secteur 1 est favorisé.

43. Afin d'atteindre les objectifs prévus aux articles 37 et 38, les critères spécifiques suivants s'appliquent aux travaux réalisés dans le sous-secteur 2.b, en plus de ceux prévus à ces articles :

- 1° lors d'une intervention sur le bâtiment X, les caractéristiques architecturales d'intérêt de celui-ci doivent tendre à être préservées et mises en valeur, notamment la composition architecturale pittoresque, les pignons dentelés ainsi que le parement de pierre;

- 2° une connexion directe entre la rue University et le parvis des bâtiments R et F doit être favorisée, par exemple par l'aménagement de toits-terrasses, de passerelles ou d'escaliers;
- 3° l'aménagement d'un espace extérieur attenant à la rue University doit établir une transition entre le caractère urbain de cette rue et le caractère naturel et pittoresque du reste du site, notamment par la mise en valeur de l'entrée basse du bâtiment F, du bâtiment X, de la vue sur le bâtiment F et de la paroi rocheuse ainsi que par le choix des essences d'arbres et de végétaux;
- 4° l'accessibilité des bâtiments depuis la rue University doit être favorisée.

44. Lorsque le conseil d'arrondissement exige une garantie monétaire visant à assurer le respect des caractéristiques architecturales conformément aux plans approuvés, cette garantie monétaire doit consister en une lettre de garantie dont la valeur doit être égale à 10 % de la valeur déclarée des travaux.

La garantie monétaire visée au premier alinéa doit demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux soient complétés.

CHAPITRE V

DISPOSITION PÉNALE

45. Quiconque occupe ou utilise un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation d'une construction en contravention de l'une des dispositions du présent règlement ou contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 5 000 \$ à 1 000 \$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

ANNEXE A

PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B

PLAN INTITULÉ « CONSERVATION ET MISE EN VALEUR »

ANNEXE C

PLAN INTITULÉ « DÉCONSTRUCTION »

ANNEXE D

PLAN INTITULÉ « CONSERVATION DES MURS D'ENCEINTE »

ANNEXE E

PLAN INTITULÉ « REDÉVELOPPEMENT »

ANNEXE F

PLAN INTITULÉ « HAUTEUR ALTIMÉTRIQUE MAXIMALE D'UN BÂTIMENT »

ANNEXE G

PLAN INTITULÉ « CONCEPT D'AMÉNAGEMENT »

ANNEXE H

PLAN INTITULÉ « TRANSPORT VÉHICULAIRE ET STATIONNEMENT »

ANNEXE I

PLAN INTITULÉ « VUES D'INTÉRÊT »

ANNEXE J

PLAN INTITULÉ « ZONES DE POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE »

ANNEXE K

PLAN INTITULÉ « INTERFACES, SEUILS ET ACCÈS »

ANNEXE L

PLAN INTITULÉ « TRANSPORT ACTIF »

ANNEXE M

PLAN INTITULÉ « PLAN DES TOITS – SOUS-SECTEUR 2.A »

ANNEXE N

PLANS INTITULÉS « ÉLÉVATION SUD », « ÉLÉVATION EST » ET « COUPE TRANSVERSALE À TRAVERS L'ESCALIER EXTÉRIEUR »

À la suite de l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans le journal Le Devoir le XX 2021, et conformément aux articles 137.10 et suivants et 264.0.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), ce règlement est réputé conforme au schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal à compter du XX 2021 et entre en vigueur à cette date.

GDD : 1217400001

Annexe 5 – Recommandations

Recommandation 1

La commission recommande l'adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et son document complémentaire, sous réserve des changements demandés dans ce rapport.

Recommandation 2

La commission recommande l'adoption du Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation de bâtiments ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sur le site de l'Hôpital Royal Victoria, sous réserve des changements demandés dans ce rapport.

Recommandation 3

La commission recommande à la Ville de s'assurer auprès des partenaires, et en concertation avec les représentants des groupes concernés :

- ***que les sépultures potentielles ou précoloniales se trouvant sur le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria soient traitées avec la déférence qui s'impose;***
- ***que cette démarche soit rendue publique.***

Recommandation 4

La commission recommande que la Ville, avec la collaboration des partenaires, veille à ce que les principes et axes stratégiques pertinents de la Stratégie de réconciliation 2020-2025 s'appliquent à la requalification de l'ensemble du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria.

Recommandation 5

La commission recommande à la Ville de veiller à ce que la SQI s'assure que la portion de site occupée par le projet du Nouveau Vic soit attribuée à l'Université McGill par emphytéose ou une autre modalité juridique permettant de maintenir à long terme l'intégrité et la propriété publique du sol.

Recommandation 6

La commission recommande à la Ville de s'assurer que la SQI :

- ***mette en place des mesures qui intègrent les représentants de la société civile concernés à la gouvernance du projet de requalification de l'ancien Hôpital Royal Victoria;***
- ***mette en œuvre une stratégie de communication destinée aux parties prenantes externes.***

Recommandation 7

La commission recommande que la Ville rende publique l'entente de développement.

Recommandation 8

La commission recommande que la Ville balise plus étroitement les usages autorisés dans la partie du site identifiée comme secteur d'activités diversifiées, afin de les subordonner à la nature du site et à son statut patrimonial, de même qu'aux vocations qui y sont privilégiées.

Recommandation 9

La commission recommande que des dispositions règlementaires permettent d'accueillir des fonctions distinctes et complémentaires au sein d'un même bâtiment.

Recommandation 10

La commission recommande que la Ville s'assure de maintenir temporairement une offre d'hébergement d'appoint destiné à des personnes vulnérables jusqu'à ce que les refuges du centre-ville satisfassent à la demande.

Recommandation 11

La commission recommande que la Ville s'assure que soient prévus des espaces et des emplacements à même la requalification de l'ancien Hôpital Royal Victoria pour y accueillir des projets et des activités en lien avec l'histoire et la nouvelle vocation du site.

Recommandation 12

La commission recommande que la Ville permette des usages transitoires de bâtiments sur le site du Royal Victoria, tant que leurs usages définitifs n'auront pas été arrêtés.

Recommandation 13

La commission recommande que la Ville veille à ce que soient adoptées en tout temps les pratiques de mise en valeur du patrimoine les plus rigoureuses pour la réhabilitation du site et qui contribueront à l'inscription du site du Mont-Royal comme site du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Recommandation 14

La commission recommande que la Ville s'assure de la restauration du matériau d'origine sur les toitures pour l'ensemble du site.

Recommandation 15

La commission recommande que la Ville s'assure que l'extérieur de la villa Ravenscrag soit restauré conformément à son apparence d'origine.

Recommandation 16

La commission recommande que la Ville s'assure que la démolition des pavillons modernes s'effectue suivant les meilleures pratiques en matière de déconstruction de bâtiments et de recyclage des matériaux.

Recommandation 17

La commission recommande que la Ville n'autorise pas l'ajout d'une aile nord au pavillon des Femmes au regard des impacts sur les vues et sur l'accessibilité publique du site. Elle invite à élaborer d'autres scénarios permettant l'implantation des services prévus dans cette nouvelle aile.

Recommandation 18

La commission recommande que la Ville voie à l'harmonisation des objectifs de développement durable pour l'aménagement de l'ensemble du site conformément à ceux du Plan climat et aux plus hauts standards

Recommandation 19

La commission recommande à la Ville que les boisés et les espaces naturalisés au nord du site lui soient cédés pour les intégrer dans le périmètre du parc du Mont-Royal et assurer une meilleure fluidité entre ville et montagne.

Recommandation 20

La commission recommande à la Ville :

- **de multiplier les vues à protéger, notamment les plus éloignées et en conditions nocturnes;**
- **de faire adopter un plan lumière pour le site.**

Recommandation 21

La commission recommande à la Ville de porter une attention particulière :

- **à l'aménagement des toitures du site, du fait que ces dernières sont visibles à partir de la montagne;**
- **à l'aménagement des cours arrière des bâtiments du site.**

Recommandation 22

La commission recommande à la Ville de veiller à ce que :

- **soit réalisée une analyse différenciée selon les sexes et intersectionnelle (ADS+) pour assurer une accessibilité universelle du site, en y associant des organismes experts;**
- **soit étudiée la possibilité d'aménager des rampes d'accès destinées en priorité aux déplacements actifs, en complément aux escaliers prévus sur le site;**
- **soit assuré un accès universel aux jardins prévus sur les toits du projet du Nouveau Vic.**

Recommandation 23

La commission recommande à la Ville de s'assurer que l'accès piétonnier prévu entre le serpentин Peel du parc du Mont-Royal et le site du Royal Victoria, via le monument McTavish, soit aménagé de façon à le rendre sécuritaire et à mettre en valeur ce monument.

Recommandation 24

La commission recommande à la Ville de s'assurer de la hiérarchisation des circulations entre automobilistes, cyclistes et piétons sur les chemins partagés du site.

Recommandation 25

La commission recommande à la Ville, en concertation avec les partenaires, de développer une stratégie facilitant la pratique des sports d'hiver sur le site.

Recommandation 26

La commission recommande à la Ville de modifier les voies de circulation sur les avenues des Pins et du Docteur-Penfield en aménageant des voies piétonnes élargies, conviviales et verdoyantes, de même que des pistes cyclables en site propre incluant les intersections, de manière à ralentir la circulation des véhicules.

Recommandation 27

La commission recommande à la Ville d'étudier la possibilité de créer un corridor culturel des grandes institutions sur l'entièreté de l'avenue des Pins.

Recommandation 28

La commission recommande à la Ville de voir :

- ***à la mise en œuvre d'une stratégie de gestion intégrée de l'eau et de la neige sur le site qui tient compte des caractéristiques naturelles du site et du potentiel de rétention des eaux au-delà des limites de celui-ci;***
- ***à l'intégration de concepts architecturaux permettant une gestion écologique de la neige aux bâtiments qui seront construits, agrandis ou réhabilités***

Recommandation 29

La commission recommande à la Ville d'intégrer au règlement des dispositions en vue de la gestion de la neige usée, notamment l'interdiction de sites de dépôt à proximité des milieux naturels, des boisés et des fossés naturels de drainage.

Recommandation 30

La commission recommande à la Ville de s'assurer que les meilleurs efforts seront déployés pour que :

- **la planification des travaux de réhabilitation du site favorise une occupation plus rapide du site et autorise un accès public au site en tout temps;**
- **le réaménagement de l'avenue des Pins soit devancé.**

Recommandation 31

La commission recommande à la Ville qu'elle s'assure auprès de ses partenaires de la mise en place d'une stratégie de communication destinée aux citoyens afin de les informer sur l'état de la circulation sur le site et de rendre compte de l'avancement des réalisations prévues dans le Plan directeur.

LA MISSION

L'OCPM a été créé tout spécialement pour que certaines consultations publiques soient menées par une entité neutre et indépendante. Les rapports de consultation de l'OCPM incluent toujours une analyse des préoccupations de la communauté ainsi que des recommandations spécifiques pour guider les décisions des élus.