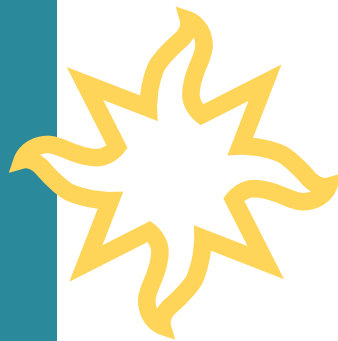


Consultation publique sur
l'ancien hôpital Royal Victoria

Un nouveau sommet pour le Royal Victoria

Mémoire de l'Ordre des urbanistes du Québec
remis à l'Office de consultation publique de Montréal

Novembre 2021



Ordre des
Urbanistes du
Québec

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	1
PRÉSENTATION DE L'ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC	2
MISE EN CONTEXTE	3
INTRODUCTION	5
COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS	7
PLANIFICATION ET GOUVERNANCE	7
DÉLAIS ET PHASAGE DES TRAVAUX	9
VOCATION DU SITE ET USAGES	12
PROTECTION DE LA MONTAGNE ET DE SES VUES	15
DÉMOLITIONS ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS	17
MOBILITÉ ET CONNECTIVITÉ	19
MISE EN VALEUR PATRIMONIALE	20
CONCLUSION	22
SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS	23

PRÉSENTATION DE L'ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC

L'Ordre des urbanistes du Québec (l'Ordre) est le gardien et le promoteur de la compétence professionnelle en aménagement du territoire et en urbanisme. Créé en 1963, il s'assure que les compétences professionnelles des urbanistes répondent à un haut standard de qualité et que les urbanistes agissent selon les règles d'éthique professionnelle énoncées dans le Code de déontologie des urbanistes visant à garantir la protection du public.

Son registre compte 1362 urbanistes, dont 320 candidates et candidats à la profession. Ses membres interviennent à tous les niveaux de planification et de contrôle de l'aménagement du territoire et auprès de tous les types d'intervenants : ministères, municipalités régionales de comté, communauté métropolitaine, villes et municipalités, entreprises, promoteurs, citoyens et organismes communautaires, etc.

Le rôle de l'Ordre est de défendre l'intérêt public à travers la promotion d'un aménagement intégré et durable. Pour réaliser sa mission, il appuie son action sur des valeurs d'intégrité, d'excellence, de bienveillance, de collaboration, de proactivité et de transparence. C'est d'ailleurs sur la base de ces valeurs que l'Ordre prend position sur des projets structurants en vue d'améliorer continuellement les bonnes pratiques urbanistiques afin qu'à terme tout le Québec puisse en bénéficier.

MISE EN CONTEXTE

Ce mémoire a été préparé dans le cadre des consultations publiques menées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) à l'automne 2021 au sujet du Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial¹, laissé vacant depuis la migration des activités du Centre universitaire de santé McGill vers le site Glen au printemps 2015.

Le Plan couvre l'ensemble du site de l'ancien hôpital Royal Victoria, soit 17 pavillons et 14 hectares de terrain. Il comprend notamment une vision pour le site axée sur le bien-être 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 également compris dans la planification d'ensemble. Cette vision s'appuie sur une démarche concertée amorcée en janvier 2019 qui réunit autour d'une même table la Société québécoise d'infrastructure (SQI) — à qui le gouvernement a confié en 2018 le mandat de requalifier l'ensemble du site —, l'Université McGill ainsi que le ministère de la Culture et des Communications et la Ville de Montréal. Celle-ci s'appuie sur un cadre de planification complexe, comprenant à la fois des documents de planification, des règlements d'urbanisme et des documents de protection et de mise en valeur.

L'Ordre est donc concerné à plusieurs égards. Il est d'ailleurs déjà intervenu à quelques reprises dans le dossier au cours des derniers mois, notamment en interpellant les pouvoirs publics aux côtés de ses partenaires afin de préserver et de pérenniser le caractère patrimonial de l'ancien complexe hospitalier². Des efforts de sensibilisation du grand public à la nécessité de préserver un accès public au site ont

¹ Stantec, [Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial](#), 21 mai 2021, 197 pages.

² Une lettre signée par l'Ordre, Les Amis de la montagne et Héritage Montréal a été envoyée au bureau du premier ministre du Québec à cet effet en octobre 2020.

également été réalisés³. C'est dans ce contexte que l'Ordre tient donc à transmettre ses commentaires à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM).

³ DENIGER, Carole *et al.* [Un avenir collectif pour le site de l'hôpital Royal Victoria](#), *La Presse+*, 19 décembre 2020.

INTRODUCTION

L'Ordre des urbanistes du Québec salue d'emblée la démarche de consultation menée depuis le début du mois de septembre 2021 par l'OCPM concernant le Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial. Cette dernière s'inscrit en continuité avec le travail de concertation déjà entrepris dans ce dossier et laisse transparaître le désir de collaboration et d'exemplarité des différents acteurs impliqués.

Le secteur ciblé par le Plan directeur à l'étude est sensible et pose de nombreux défis. Il s'agit d'un emplacement stratégique sur la « Montagne », qui accueille un cadre bâti au caractère historique unique — l'ancien complexe hospitalier est considéré d'une grande valeur patrimoniale⁴, en plus d'être situé plein cœur de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal déclaré patrimonial depuis 2005⁵. Sa requalification soulève dès lors des enjeux majeurs d'intégration urbaine, de connexion et de préservation du patrimoine architectural et naturel. Il s'agit par ailleurs d'un site emblématique dans le paysage montréalais. Sa réhabilitation et sa mise en valeur doivent s'inscrire en continuité avec les différentes planifications urbaines, tant à l'échelle du centre-ville que de la ville et de la région métropolitaine. Les décisions qui seront prises seront donc d'une grande importance pour la protection et la mise en valeur du patrimoine que constitue l'ancien hôpital Royal Victoria ainsi que pour la préservation des paysages, des bâtiments, des vocations et des usages, et également pour l'accès public.

Laissés vacants depuis le transfert des activités du Centre universitaire de santé McGill vers le site Glen au printemps 2015, les bâtiments subissent les contrecoups de cette inoccupation. Cette dégradation risque, si on attend trop, d'avoir des effets irréversibles. Il y a urgence d'agir pour que la reconversion soit

⁴ Division du patrimoine, Ville de Montréal. [Énoncé de l'intérêt patrimonial - Site de l'hôpital Royal Victoria \(arrondissement de Ville-Marie\)](#), 7 mai 2013.

⁵ Le site officiel du Mont-Royal. [Un statut légal : le Site patrimonial du Mont-Royal](#), consulté le 21 novembre 2021.

à la hauteur de la valeur patrimoniale des lieux. Nous demandons donc, d’ores et déjà, aux acteurs impliqués de tout mettre en œuvre pour éviter les délais supplémentaires, sans pour autant lésiner sur la qualité du projet de réhabilitation.

Les attentes sont grandes, d’autant qu’il s’agit d’une rare occasion de requalification majeure sur le territoire du centre-ville montréalais. Bien faite, celle-ci ouvre la porte à des changements structurants pour ce secteur névralgique. Malgré les défis, et bien que perfectible, le projet de Plan directeur d’aménagement du site de l’ancien Hôpital Royal Victoria et de l’Institut Allan Memorial, tel que proposé par la SQI et ses partenaires, apparaît comme un bon canevas. Ce mémoire cherche donc essentiellement à alimenter les discussions quant aux actions à entreprendre afin d’en faire un projet exemplaire et de poser les bases d’une réflexion à plus large échelle sur l’avenir des ensembles hospitaliers, qui sont nombreux à être en quête d’une nouvelle vocation d’un bout à l’autre du Québec. Le Plan directeur de l’ancien Hôpital Royal Victoria fait ainsi office de pionnier, il se doit donc d’être exemplaire, tant dans sa vision que dans son exécution.

COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

PLANIFICATION ET GOUVERNANCE

D'entrée de jeu, l'Ordre salue l'exercice de planification effectué par la SQI et ses partenaires. Nous le savons complexe en raison de la pluralité des acteurs impliqués et de l'étendue du cadre de planification applicable au site de l'ancien complexe hospitalier. Ce cadre s'appuie en effet sur un nombre important de documents de planification, de règlements d'urbanisme et de documents de protection et de mise en valeur. Les efforts d'arrimage et de conformité sont donc grands.

Nous le répéterons jamais assez : la pertinence et la crédibilité des outils de planifications urbanistiques dépendent de leur respect par l'ensemble des acteurs qui interviennent sur le territoire. C'est d'autant plus vrai lorsque ces acteurs sont des entités publiques ou des mandataires de l'État. Il en va de la cohérence du projet avec les autres interventions effectuées sur le territoire, mais aussi de son exemplarité. De plus, cet arrimage est la clé d'une implantation harmonieuse et d'une intégration respectueuse des acteurs en présence et des collectivités.

Cela dit, nous sommes conscients que ces outils doivent demeurer flexibles et sont amenés à évoluer au fil des besoins et des projets. Nous savons également que ce travail de conformité, bien qu'obligatoire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, peut être fastidieux. À cet égard, l'Ordre tient à souligner les efforts entrepris jusqu'ici par la SQI et ses partenaires pour tenir compte et veiller à l'intégration des visions négociées avec les populations touchées et avec celles définies par les autres paliers de gouvernance en amont de l'exercice en cours. On parle ici du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération (SAD) et du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Cet effort de conformité devra toutefois se poursuivre tout au long du projet et des mécanismes de suivi et de reddition de comptes devront être instaurés pour y veiller ; nous espérons que ces aspects seront inclus dans le mandat du comité de suivi mis en place. L'Ordre se réjouit de la création d'un tel comité si tôt dans le processus de planification.

Ces efforts sont d'autant plus importants que le secteur de l'ancien Royal Victoria, de par son emplacement stratégique sur le mont Royal et à l'orée du centre-ville, fait partie de plusieurs ensembles paysagers emblématiques qui dépassent largement les frontières du secteur à l'étude. On peut penser ici à la Montagne elle-même, mais aussi aux grands ensembles institutionnels de l'avenue des Pins Ouest⁶. À cet égard, l'Ordre déplore toutefois le manque d'arrimage avec la future vision de l'ancien Hôtel-Dieu, situé à peine un kilomètre à l'est. Cela faisait pourtant partie des recommandations du Groupe d'experts pour l'avenir des bâtiments hospitaliers excédentaires de Montréal.

Dans la même lignée, l'Ordre invite la SQI et ses partenaires à demeurer à l'affût des autres démarches de planification en cours, dont celles entreprises par la Ville de Montréal concernant le futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) et la Vision d'accessibilité du Mont-Royal. Dans ces deux cas, une attention particulière devra être maintenue pour veiller à ce que la vision inscrite dans le Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial demeure en adéquation avec ces nouveaux outils de planification. Il sera donc important de veiller à ce que les espaces de concertation et les canaux de communication demeurent ouverts durant toutes les étapes du projet, de l'adoption du Plan directeur d'aménagement à l'ouverture du site au grand public.

- **Recommandation 1** : *Intégrer au mandat du comité de suivi des mécanismes de suivi et de reddition de compte afin de veiller à la conformité du Plan directeur d'aménagement avec les autres outils de planifications tout au long de la réalisation du projet.*
- **Recommandation 2** : *Demeurer vigilant vis-à-vis des autres démarches de planification en cours, comme le Plan d'urbanisme et de mobilité et la Vision d'accessibilité du Mont-Royal, afin de demeurer en adéquation avec ces nouveaux outils.*

⁶ Ce corridor institutionnel comprend notamment des complexes de santé, dont l'hôpital général de Montréal, l'ancien site de l'hôpital Shriners pour enfants et le Centre hospitalier de l'Université de Montréal – Hôtel-Dieu.

DÉLAIS ET PHASAGE DES TRAVAUX

Les bâtiments de l'ancien complexe hospitalier étant laissés vacants depuis le transfert des activités du Centre universitaire de santé McGill vers le site Glen au printemps 2015, il est impératif d'agir rapidement. Ce n'est en effet un secret pour personne : l'inoccupation a des impacts importants sur le bâti, qu'il soit patrimonial ou non. Elle accélère sa détérioration et rend plus difficile sa réhabilitation, en plus d'augmenter considérablement les coûts de restauration. Les exemples de bâtiments patrimoniaux détruits à défaut d'une vocation nouvelle ou en raison du manque d'entretien ne manquent pas au Québec⁷.

Le Royal Victoria ne semble pas encore en être là, mais les dernières années ont tout même altéré l'état des lieux⁸, ce qui entraînera très certainement des coûts supplémentaires pour sa requalification et sa mise en valeur. L'Ordre invite la SQI et ses partenaires à agir sans attendre, et ce, dès l'adoption du Plan directeur d'aménagement. Aux vues de l'urgence de la situation, les demandes de délais supplémentaires ne devraient pas figurer d'emblée aux documents de planification et nous nous attendons, au minimum, à ce que toutes prolongations soient justifiées et détaillées.

Par ailleurs, l'Ordre demande à la SQI et ses partenaires à réévaluer l'ordonnancement et le phasage des travaux. À l'heure actuelle, le Plan directeur d'aménagement prévoit un phasage par type de travaux, c'est-à-dire que chaque étape concerne l'ensemble du site, une portion à la fois. Cette stratégie fait en sorte que les travaux concernant le paysagement et l'aménagement des espaces publics arrivent en bout de piste, et nous amène à une finalisation globale du projet et à une ouverture de l'ensemble du site au public dans un horizon de 16 à 20 ans⁹.

⁷ Parmi les plus récents, pensons notamment à l'église Saint-Coeur-de-Marie à Québec, à la Villa Saint-Jean à La Pocatière ou à la Place Frontenac à Saint-Hyacinthe.

⁸ LEMAY, Éric Yvan. [L'ancien hôpital Royal Victoria tombe en ruine](#), *Le Journal de Montréal*, 1er février 2018.

⁹ Stantec, [Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial](#), 21 mai 2021, p. 149

À l’instar d’autres organisations comme Les Amis de la montagne et le Conseil régional de l’environnement de Montréal, nous recommandons plutôt un phasage par sous-secteur afin d’ouvrir progressivement le site au public et d’ainsi commencer dès que possible à activer les collectivités autour de ce nouveau pôle. L’objectif ici est non seulement d’alimenter le sentiment d’appartenance vis-à-vis des lieux, mais aussi de se servir de ce dernier comme vecteur de développement et d’appropriation.

À titre d’exemple, l’Ordre encourage la SQI et ses partenaires à s’inspirer, notamment, du cas de l’ancienne carrière Miron située dans le quartier montréalais Saint-Michel, devenue aujourd’hui le parc Frédéric-Back. Partiellement ouvert au public depuis 2017, cet ancien espace industriel, également utilisé comme site d’enfouissement par la Ville de Montréal pendant une dizaine d’années¹⁰, est toujours en cours de réhabilitation. Néanmoins, l’administration municipale a pris la décision de découper le vaste site en plusieurs sous-secteurs et procède à leur décontamination, leur réaménagement et leur ouverture au public graduellement. Comme évoqué plus tôt, cette manière de faire permet de renforcer le sentiment d’adhésion et de tabler sur une appropriation des lieux échelonnés dans le temps.

Cela ne veut toutefois pas dire que les bâtiments inclus dans les derniers secteurs à réhabiliter doivent demeurer vacants durant toute la période des travaux des secteurs précédents, bien au contraire. À cet égard, il peut être intéressant de se pencher et de s’inspirer de la démarche actuellement en cours sur le site de la Cité-des-Hospitalières, située à l’angle des avenues des Pins Ouest et du Parc. Amorcée au début de l’année 2021, près de quatre ans après l’acquisition de la propriété par la Ville de Montréal, celle-ci propose une approche transitoire qui permet de définir au fur et à mesure, et de manière itérative, le devenir de cet autre site emblématique¹¹.

De manière plus large, l’expérience du Royal Victoria, couplée à celle de la Cité-des-Hospitalières, pourrait être l’occasion d’entreprendre une réelle réflexion sur l’urbanisme transitoire et les usages temporaires

¹⁰ Ville de Montréal. [Le parc Frédéric-Back : une métamorphose unique](#), consulté le 19 novembre 2021.

¹¹ Réalisons Montréal. [La Cité-des-Hospitalières](#), consultée le 18 novembre 2021.

comme leviers de préservation du patrimoine bâti au Québec, tout en s'assurant que ces mécanismes soient utilisés à leur plein potentiel et en minimisant les risques qui peuvent y être associés.

- **Recommandation 3** : *Entreprendre dès que possible le début des travaux de requalification et de mise en valeur du site de l'ancien complexe hospitalier afin d'éviter une plus grande détérioration des lieux.*
- **Recommandation 4** : *Exiger que l'ensemble des délais supplémentaires demandés soient détaillés et justifiés pour éviter un dépassement excessif de l'échéancier.*
- **Recommandation 5** : *Revoir la séquence des travaux et opter pour un phasage par secteur plutôt que pour un phasage par étape afin de pouvoir échelonner l'ouverture du site dans le temps et cultiver le sentiment d'appartenance des collectivités.*
- **Recommandation 6** : *Utiliser une approche transitoire afin d'occuper et entretenir les bâtiments qui ne font pas l'objet de travaux. Documenter et profiter de cette expérience pour procéder à une réflexion collective sur l'urbanisme transitoire et les usages temporaires comme leviers de préservation du patrimoine bâti au Québec.*

VOCATION DU SITE ET USAGES

À l'heure actuelle, le seul projet connu et formellement proposé pour la requalification du site est celui de l'Université McGill. Cette proposition, connue sous le nom du Nouveau Vic, concerne toutefois seulement trois pavillons, soit ceux de l'accueil et de l'administration, de l'aile est et de l'aile ouest. Un effort reste donc encore à faire pour trouver des vocations aux autres bâtiments et, plus largement, à l'ensemble du site.

Le Plan directeur d'aménagement pose des balises afin d'orienter ces réflexions et faciliter l'implantation de nouveaux usages. L'arrondissement Ville-Marie a notamment adopté en mai 2021 un règlement particulier, conformément à l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal, afin de pouvoir autoriser des dérogations à sa réglementation d'urbanisme. Ces modifications ont permis à l'administration de revoir les usages autorisés sur le site, reprenant en majeure partie ceux de la catégorie d'usage mixte "M.7" actuellement en vigueur sur le territoire de la quasi-totalité de l'arrondissement, à l'exception de l'usage hôtel et les usages résidentiels qui restent interdits pour le moment.

En procédant ainsi, les pouvoirs publics optent pour une approche qui aura pour effet de faire tranquillement monter les usages du centre-ville sur la Montagne. Dans le contexte où les futurs usagers des lieux ne sont pas encore définis, cette catégorie d'usage laisse une certaine flexibilité pour l'avenir. Cela dit, l'Ordre estime que ce choix comprend aussi un certain nombre de risques, notamment en ce qui concerne la protection de l'intégrité du mont Royal. Cette catégorie d'usage un peu fourre-tout permet en effet l'implantation d'usages commerciaux multiples, d'équipements collectifs et institutionnels, et d'usages industriels légers.

Jusqu'à présent, ce secteur de la ville, situé sur le flanc sud du mont Royal, était zoné institutionnel, c'est-à-dire qu'il était réservé à des usages hospitaliers ou d'enseignement. Loin de garantir une protection parfaite de la Montagne, cette catégorie d'usage a tout de même joué pendant des décennies le rôle de zone tampon entre un centre-ville en expansion et cet espace naturel emblématique. 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 !

En ce sens, l'Ordre appelle à apporter des nuances et à raffiner la catégorie d'usage définie pour le site de l'ancien hôpital. L'administration municipale pourrait, par exemple, opter pour une catégorie d'usage fermée et définir dès maintenant les usages permis. La SQI et ses partenaires pourraient également procéder à une planification plus serrée et inscrire directement dans le Plan directeur d'aménagement quelles vocations seront permises dans des sous-secteurs donnés afin de bien refléter l'esprit des lieux. Cet exercice peut même être réalisé à l'échelle des bâtiments en utilisant le zonage vertical, comme cela a été fait par l'arrondissement du Plateau-Mont-Royal afin de protéger les ateliers d'artistes du Mile-End¹².

Toujours dans l'optique de veiller à la préservation du site et de la Montagne, mais aussi dans le but de favoriser l'accès aux lieux, il sera également important de maintenir la propriété publique du sol afin d'éviter la fragmentation de l'ensemble du site et d'en assurer une gestion, un entretien, un aménagement et une planification cohérente au fil du temps, peu importe les occupants et leur nombre. Ces questions sont peu couvertes à l'heure actuelle et le Plan directeur ne propose pas vraiment de piste concernant la gouvernance et la propriété foncière du site. C'est pourquoi l'Ordre encourage la tenue d'une consultation publique formelle et distincte portant sur ces aspects spécifiques.

- **Recommandation 7** : *Raffiner et expliciter la liste des usages permis sur le site afin d'éviter un empiétement du centre-ville sur la Montagne à court, moyen et long terme.*
- **Recommandation 8** : *Procéder à une planification plus détaillée en définissant dès maintenant quels usages seront permis pour chacun des sous-secteurs identifiés sur le site. Au besoin, utiliser le zonage vertical pour procéder à une planification à l'échelle des bâtiments eux-mêmes.*

¹² COURTOIS, Mélanie. [Une planification culturelle urbaine sauverait-elle les ateliers d'artistes à Montréal?](#), *Vie des arts*, 15 janvier 2019.

- **Recommandation 9** : *Inscrire au Plan directeur d'aménagement l'intention claire de maintenir la propriété publique du sol afin d'éviter la fragmentation dans le temps de l'ensemble du site, et ce, peu importe les occupants et leur nombre.*
- **Recommandation 10** : *Tenir une consultation publique formelle et distincte sur les aspects relevant de la gouvernance et de la propriété foncière du site de l'ancien hôpital Royal Victoria.*

PROTECTION DE LA MONTAGNE ET DE SES VUES

Dans tous les cas, l'ensemble des interventions actuelles et futures devrait s'inscrire dans une volonté de préservation et de mise en valeur du site du Mont-Royal. Déclaré patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* en 2005, cet arrondissement historique et naturel est emblématique et chargé symboliquement, non seulement à l'échelle du territoire de la Ville de Montréal, mais également de la région. Au-delà de son caractère particulier, la conservation d'un espace vert de cette envergure en milieu urbain est un incontournable dans un contexte de crise climatique ; toutes actions pouvant porter atteinte à son intégrité à court, moyen et long terme devraient donc être prohibées. L'Ordre estime que la protection de la Montagne et, plus largement, des vues vers elle, doit non seulement être au cœur de la vision proposée dans le Plan directeur d'aménagement élaboré par la SQI et ses partenaires, mais elle doit être une condition *sine qua non* à la poursuite du projet de réhabilitation.

Les pouvoirs publics devraient aussi profiter de cette occasion de requalification d'un site d'importance en bordure de la Montagne pour réfléchir sérieusement à un éventuel élargissement des limites du parc du Mont-Royal. Il s'agit d'une idée portée par plusieurs partenaires, de même que par l'administration municipale qui vient d'être réélue à l'Hôtel de Ville¹³. Cet agrandissement pourrait se faire en plusieurs étapes, d'abord en créant des zones tampons avec les sections déjà végétalisées et situées à proximité des limites actuelles du parc — une reconversion et une inclusion des espaces de stationnement pourraient également être envisagées —, puis par la cession par emphytéose¹⁴ des boisés et des espaces naturalisés à la Ville de Montréal à des fins d'intégration dans le périmètre du parc du Mont-Royal. Procéder de cette manière permettrait, à terme, d'offrir un meilleur accès depuis la Montagne vers la ville et de la ville vers la Montagne.

¹³ TEISCEIRA-LESSARD, Philippe. [Plante veut agrandir le parc, Coderre veut le sécuriser](#), *La Presse+*, 1er octobre 2021.

¹⁴ La cession par emphytéose est un bail immobilier de très longue durée, le plus souvent compris entre 18 et 99 ans, qui confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail.

L'Ordre tient également à souligner que la requalification du site de l'ancien hôpital Royal Victoria offre, pour une rare et précieuse fois, une occasion de créer de nouveaux points de vue plurilatéraux, c'est-à-dire qu'ils permettront à la fois d'admirer, la ville, la Montagne et le fleuve. L'aménagement de ces futurs espaces publics devra donc tenir compte des multiples paysages dans lesquels s'inscrivent la Montagne et le secteur du Royal Victoria.

- **Recommandation 11** : *Inscrire clairement la volonté de protéger l'intégrité du mont Royal dans le Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial, au-delà des objectifs de protection prescrits par les documents de planification existants.*
- **Recommandation 12** : *Procéder à l'élargissement graduel des limites du parc du Mont-Royal, notamment en ayant recours à la déminéralisation des espaces de stationnement, à la création de zones tampons en pourtour du site, et à la cession par emphytéose des boisés et des espaces naturalisés du site du Royal Victoria à la Ville de Montréal.*
- **Recommandation 13** : *Profiter de la requalification pour aménager de nouveaux espaces offrant de nouveaux points de vue multilatéraux, tant sur la ville que sur la Montagne et le fleuve.*

DÉMOLITIONS ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Le réaménagement de l'ancien complexe hospitalier nécessitera de multiples et complexes travaux de mise à niveau, de décontamination et de reconfiguration des bâtiments. Un des défis sera très certainement de procéder à la modernisation des édifices afin de répondre aux nouvelles vocations, tout en réussissant à préserver le caractère emblématique du site et, plus largement, l'esprit des lieux. D'autant que tous les bâtiments n'ont pas la même valeur patrimoniale, et que tous n'ont pas été préservés de la même manière au fil du temps.

À l'heure actuelle, le Plan directeur d'aménagement accorde une plus grande valeur à ceux datant d'avant la Seconde Guerre mondiale, autorisant par le fait même la démolition des ensembles construits après cette période. Cette vision fait écho aux récents changements apportés à la Loi sur le patrimoine culturel (LPC)¹⁵ 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 2020¹⁶ 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. L'Ordre croit en effet que les critères déterminant cette date demeurent flous encore à ce jour et ne reposent pas sur une évaluation exhaustive de la valeur patrimoniale de l'ensemble des bâtiments présents sur le site.

Qui plus est, l'instauration d'un critère de démolition basé sur la simple date de construction nous semble peu éclairée dans un contexte de crise climatique. Nous ne sommes pas le premier à le dire : le bâtiment le plus écologique est celui qui est déjà construit. En ce sens, l'Ordre demande plutôt que des analyses de cycles de vie des bâtiments soient réalisées en amont afin d'éviter des démolitions inutiles. Dans une perspective d'exemplarité et de développement durable, nous encourageons par ailleurs la SQI et ses partenaires à tout mettre en œuvre pour conserver et réhabiliter les bâtiments existants.

¹⁵ Gouvernement du Québec. [Projet de loi 69 modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives](#), 29 octobre 2020.

¹⁶ Ordre des urbanistes du Québec. [PL69 : un jalon important à inscrire dans un cadre plus large](#), novembre 2020.

L'Ordre tient également à rappeler que la courtepointe architecturale qu'on peut aujourd'hui observer sur le site de l'ancien complexe hospitalier raconte, elle aussi, une histoire de grande valeur. L'histoire du Royal Victoria dépasse en effet l'époque victorienne et se matérialise dans cette évolution des bâtiments ; nous ne devrions pas oblitérer une histoire au profit d'une autre. Prendre le site dans son ensemble nous fait d'ailleurs mieux comprendre l'importance du patrimoine moderne, qui mérite une évaluation aussi sérieuse que celui issu d'époques plus anciennes. En ce sens, l'Ordre invite la SQI et ses partenaires à éviter la formulation « démolition au gré à gré » qui ouvre la porte à des décisions arbitraires, et à établir des critères de démolitions clairs tenant compte de l'urgence climatique actuelle.

Cela dit, des démolitions sont certainement inévitables et il est évident que de nouvelles constructions émergeront de terre pour les remplacer. Ce constat soulève des questions concernant l'occupation du sol. Conséquemment à ce qui a été dit plutôt concernant la protection et la mise en valeur de la Montagne, l'Ordre considère qu'il pourrait être pertinent d'ajuster les coefficients d'occupation du sol (COS) pour les nouvelles constructions, afin d'éviter un éventuel empiétement sur la Montagne et d'encourager une déminéralisation progressive des lieux en limitant les surfaces bâties. Cette réflexion sur la densité acceptable aussi près de la Montagne est d'autant plus importante que les COS établis en milieu hospitalier sont souvent beaucoup plus élevés que dans d'autres secteurs de la ville.

- **Recommandation 14** : *Dans une perspective d'exemplarité et de développement durable, procéder systématiquement à une analyse de cycle de vie des bâtiments présents sur le site afin d'évaluer leur potentiel de reconversion plutôt que de baser les démolitions sur le seul critère de la date de construction.*
- **Recommandation 15** : *Établir des critères de démolition clairs qui tiennent compte de la crise climatique actuelle.*
- **Recommandation 16** : *Entreprendre en amont une réflexion sur les densités souhaitées à proximité de la Montagne et ajuster les coefficients d'occupation du sol en conséquence, toujours dans une perspective d'éviter un empiétement du bâti sur le mont Royal.*

MOBILITÉ ET CONNECTIVITÉ

De prime abord, la vision d'aménagement proposée par la SQI et ses partenaires dans le Plan directeur d'aménagement est intéressante. Comme évoqué plus tôt, elle s'inscrit en continuité avec les outils de planification existants et tend, par le fait même, à désenclaver le site. En ce sens, un important travail devra être fait pour veiller à la connexion des lieux avec le reste de la ville, tout particulièrement avec le centre-ville situé à proximité. Des efforts de maillage et de consolidation des réseaux et des trames de mobilité active et collective devront être réalisés pour éviter que le secteur demeure isolé.

Une attention particulière devra par ailleurs être portée à la connexion du site avec l'avenue McGill qui sera convertie en place publique et piétonnisée au cours des prochaines années. Cette voie emblématique à proximité s'annonce comme une des portes d'entrée du site, de la même manière qu'elle s'ouvre déjà sur le campus de l'Université McGill. Dans cette optique, il faudra notamment être sensible aux potentielles frictions entre les usagers et aux éventuels enjeux de sécurité routière, tout particulièrement à la jonction avec l'avenue des Pins. Des efforts devront être faits pour sécuriser les points de rencontre et pour assurer la convivialité des lieux.

L'Ordre invite également la SQI et ses partenaires à revoir la place accordée à la voiture dans sa nouvelle planification, tout particulièrement celle laissée aux espaces de stationnement. Comme évoqué plus tôt, une déminéralisation de ces espaces serait plus en adéquation avec la vision proposée, en plus de répondre à des enjeux de développement durable dont la lutte aux îlots de chaleur.

- **Recommandation 17** : *Veiller à la connexion du site avec le reste de la ville en consolidant les réseaux et les trames de mobilité active et collective.*
- **Recommandation 18** : *Revoir le nombre d'espaces de stationnement et procéder à une déminéralisation du plus grand nombre possible, dans une perspective de développement durable.*

MISE EN VALEUR PATRIMONIALE

Des efforts continus et conjoints entre les partenaires devront être faits durant et après les travaux pour veiller à la mise en valeur du site et de son caractère patrimonial unique. Ces derniers devraient notamment s'appuyer sur des outils de communication clairs et attrayants afin de transmettre l'histoire des lieux ; ils devront concerner à la fois le patrimoine bâti et le patrimoine immatériel, la valeur du site reposant autant sur la qualité architecturale des bâtiments que sur le narratif hospitalier qu'ils racontent.

Dans la même optique, la promenabilité devra faire l'objet d'une réflexion soutenue qui devra, par la suite, être transposée dans les aménagements et dans les outils de communication cités plus tôt. De nombreux sentiers et espaces publics sont en effet prévus au Plan directeur d'aménagement. Plus que de simples liens entre les bâtiments, ces derniers devront offrir une expérience patrimoniale et humaine agréable et appréciable. Cela devra notamment passer par l'ajout de mobilier public et par l'aménagement d'espaces propices à la contemplation. L'Ordre rappelle ici que de nouveaux points de vue sont par ailleurs envisageables. Toujours en continuité avec cette idée, des parcours d'interprétation pourraient être élaborés et proposés afin de mettre en valeur ce pan de notre histoire.

Enfin, une attention particulière devra être portée pour veiller à ce que l'ancienne présence autochtone sur le site soit reconnue et mise en valeur de la même manière que le patrimoine des communautés subséquentes. À ce titre, et en continuité avec les principes inscrits dans la Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones à laquelle a adhéré la Ville de Montréal en 2017¹⁷, les communautés des Premières Nations concernées devraient être impliquées dans les processus à venir.

→ **Recommandation 19** : *Veiller à la marchabilité et offrir des outils de communication allant dans ce sens afin de mettre en valeur le patrimoine bâti et immatériel de l'ancien complexe hospitalier.*

¹⁷ Radio-Canada. [Montréal adopte la Déclaration des Nations unies sur les droits des peuples autochtones](#), Radio-Canada, 22 août 2017

→ **Recommandation 20** : *Veiller à la mise en valeur de l'ancienne présence autochtone sur le site et impliquer les Premières Nations concernées dans les processus à venir.*

CONCLUSION

La requalification du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria constitue une rare occasion de requalification d'envergure au cœur de notre métropole.

Bien que l'avenir du site doive être bien pensé, ce qui nécessite forcément du temps, il s'agit de ne pas retarder inutilement cette requalification afin de ne pas altérer davantage l'état des bâtiments et leur valeur patrimoniale. Rappelons que cette réflexion aurait dû avoir lieu il y a déjà plusieurs années avant même le déménagement des activités hospitalières.

La société québécoise a ici l'opportunité de réaliser un projet exemplaire en termes de rénovation patrimoniale et architecturale, de renforcement de l'identité des lieux et du sentiment d'appartenance de la communauté. L'État québécois doit assumer un leadership éclairé et inclusif afin de démontrer le rôle essentiel qu'il peut jouer en matière de patrimoine. Il doit en faire un projet exemplaire en termes de gouvernance et de modes de collaborations entre les acteurs impliqués.

En allant plus loin que le Plan initialement prévu sur certains aspects, tel que l'Ordre des urbanistes le propose dans ses recommandations, ce projet a ainsi la capacité de devenir une inspiration pour agir, notamment lorsqu'un ensemble immobilier est déserté par une institution. Il peut devenir une fierté quant à notre capacité collective d'actualiser l'utilisation de notre patrimoine, quelle que soit son époque. La société québécoise a besoin de retrouver confiance dans sa capacité d'agir pour préserver intelligemment son patrimoine. L'Ordre des urbanistes du Québec estime que le projet du Royal Victoria a ce potentiel.

SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

- **Recommandation 1** : *Intégrer au mandat du comité de suivi des mécanismes de suivi et de reddition de compte afin de veiller à la conformité du Plan directeur d'aménagement avec les autres outils de planifications tout au long de la réalisation du projet.*
- **Recommandation 2** : *Demeurer vigilant vis-à-vis des autres démarches de planification en cours, comme le Plan d'urbanisme et de mobilité et la Vision d'accessibilité du Mont-Royal, afin de demeurer en adéquation avec ces nouveaux outils.*
- **Recommandation 3** : *Entreprendre dès que possible le début des travaux de requalification et de mise en valeur du site de l'ancien complexe hospitalier afin d'éviter une plus grande détérioration des lieux.*
- Recommandation 4** : *Exiger que l'ensemble des délais supplémentaires demandés soient détaillés et justifiés pour éviter un dépassement excessif de l'échéancier.*
- **Recommandation 5** : *Revoir la séquence des travaux et opter pour un phasage par secteur plutôt que pour un phasage par étape afin de pouvoir échelonner l'ouverture du site dans le temps et cultiver le sentiment d'appartenance des collectivités.*
- **Recommandation 6** : *Utiliser une approche transitoire afin d'occuper et entretenir les bâtiments qui ne font pas l'objet de travaux. Documenter et profiter de cette expérience pour procéder à une réflexion collective sur l'urbanisme transitoire et les usages temporaires comme leviers de préservation du patrimoine bâti au Québec.*
- **Recommandation 7** : *Raffiner et expliciter la liste des usages permis sur le site afin d'éviter un empiètement du centre-ville sur la Montagne à court, moyen et long terme.*
- Recommandation 8** : *Procéder à une planification plus détaillée en définissant dès maintenant*

quels usages seront permis pour chacun des sous-secteurs identifiés sur le site. Au besoin, utiliser le zonage vertical pour procéder à une planification à l'échelle des bâtiments eux-mêmes.

- **Recommandation 9** : *Inscrire au Plan directeur d'aménagement l'intention claire de maintenir la propriété publique du sol afin d'éviter la fragmentation dans le temps de l'ensemble du site, et ce, peu importe les occupants et leur nombre.*
- **Recommandation 10** : *Tenir une consultation publique formelle et distincte sur les aspects relevant de la gouvernance et de la propriété foncière du site de l'ancien hôpital Royal Victoria.*
- **Recommandation 11** : *Inscrire clairement la volonté de protéger l'intégrité du mont Royal dans le Plan directeur d'aménagement du site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial, au-delà des objectifs de protection prescrits par les documents de planification existants.*
- **Recommandation 12** : *Procéder à l'élargissement graduel des limites du parc du Mont-Royal, notamment en ayant recours à la déminéralisation des espaces de stationnement, à la création de zones tampons en pourtour du site, et à la cession par emphytéose des boisés et des espaces naturalisés du site du Royal Victoria à la Ville de Montréal.*
- **Recommandation 13** : *Profiter de la requalification pour aménager de nouveaux espaces offrant de nouveaux points de vue multilatéraux, tant sur la ville que sur la Montagne et le fleuve.*
- **Recommandation 14** : *Dans une perspective d'exemplarité et de développement durable, procéder systématiquement à une analyse de cycle de vie des bâtiments présents sur le site afin d'évaluer leur potentiel de reconversion plutôt que de baser les démolitions sur le seul critère de la date de construction.*
- **Recommandation 15** : *Établir des critères de démolition clairs qui tiennent compte de la crise climatique actuelle.*
- Recommandation 16** : *Entreprendre en amont une réflexion sur les densités souhaitées à proximité de la Montagne et ajuster les coefficients d'occupation du sol en conséquence, toujours dans une perspective d'éviter un empiètement du bâti sur le mont Royal.*

- **Recommandation 17** : *Veiller à la connexion du site avec le reste de la ville en consolidant les réseaux et les trames de mobilité active et collective.*
- Recommandation 18** : *Revoir le nombre d'espaces de stationnement et procéder à une déminéralisation du plus grand nombre possible, dans une perspective de développement durable.*
- **Recommandation 19** : *Veiller à la marchabilité et offrir des outils de communication allant dans ce sens afin de mettre en valeur le patrimoine bâti et immatériel de l'ancien complexe hospitalier.*
- **Recommandation 20** : *Veiller à la mise en valeur de l'ancienne présence autochtone sur le site et impliquer les Premières Nations concernées dans les processus à venir.*

RÉDACTION

Florence Sara G. Ferraris

Coordonnatrice aux affaires publiques et gouvernementales