

Consultation écrite

Pouvoir d'exception

7500, rue Saint-Denis

Division de l'urbanisme et des services aux
entreprises / Direction du développement du
territoire

Consultation écrite du 5 au 12 septembre
Assemblée publique le 18 septembre à 18h



Crédit : Pascale Busseau architecte

Contexte de la demande

La présente demande vise la démolition de l'ancien hôpital chinois, situé au 7500, rue Saint-Denis (lot 3 457 677), ainsi que la construction éventuelle d'un bâtiment de six (6) étages abritant des logements sociaux.

Le projet est notamment dérogatoire au Règlement de zonage qui n'autorise pas les usages résidentiels sur le site et qui limite la hauteur maximale à 3 étages et le taux d'implantation à 60 %.

Le 2 septembre, une 1ère résolution a été adoptée par le conseil d'arrondissement en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q., 2024, chapitre 2).

Cette procédure permet d'autoriser un projet dérogatoire à la réglementation d'urbanisme via un processus d'autorisation « accéléré », qui inclut une assemblée de consultation publique.



Contexte de la demande

Le pouvoir d'exception en matière d'urbanisme

Article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, c.2) :

- accorde aux municipalités un pouvoir spécial leur permettant d'autoriser un projet d'habitation qui déroge à la réglementation d'urbanisme locale en vigueur sur leur territoire, lorsque le projet comprend la construction d'au moins 3 logements, et ce jusqu'au 21 février 2027;
- dans ce cas-ci, le pouvoir permet également à la ville d'autoriser la démolition du bâtiment existant, puisqu'il ne contient pas de logements et qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment patrimonial.



Contexte de la demande

Le pouvoir d'exception en matière d'urbanisme

Balises adoptées par la Ville de Montréal pour encadrer l'utilisation du pouvoir :

- le projet doit être conforme au nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM);
- le projet doit être conforme au Règlement pour une métropole mixte (20-041), au Règlement sur la construction des bâtiments (11-018) et au Règlement sur les frais de parc (17-055);
- le projet doit être à caractère social ou abordable OU prévoir la réalisation des engagements demandés en matière de logement social et abordable sur site, dans la mesure du possible.
- le projet de résolution étant conforme à ces balises, l'adoption de la résolution est **déléguée au conseil d'arrondissement** en vertu du Règlement intérieur de la Ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la Ville aux conseils d'arrondissement (02-002).



Contexte de la demande

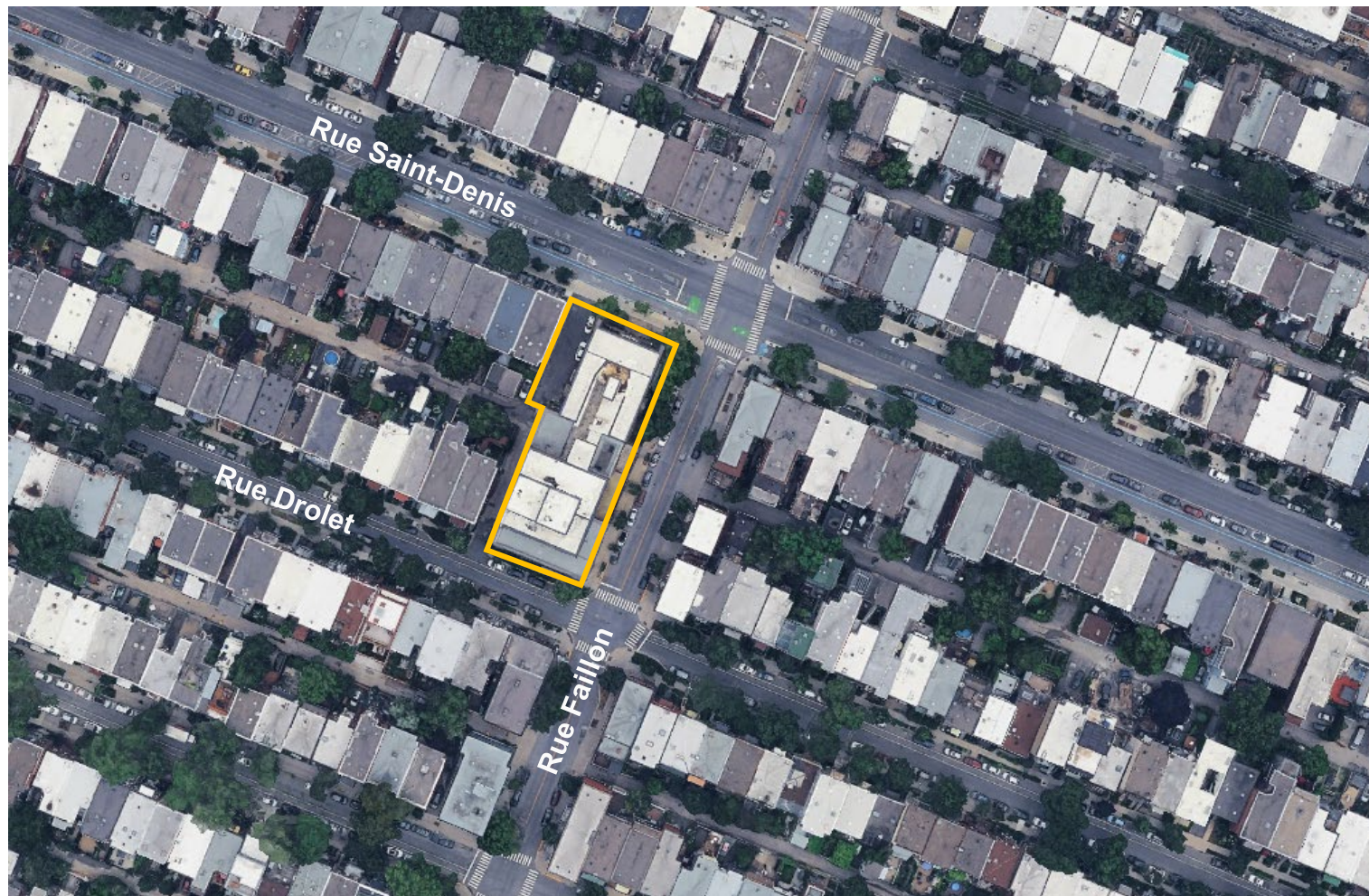
Politique de cession d'immeubles municipaux à des fins de logements hors marché

Immeuble identifié dans la Politique de cession d'immeubles municipaux à des fins de logements hors marché :

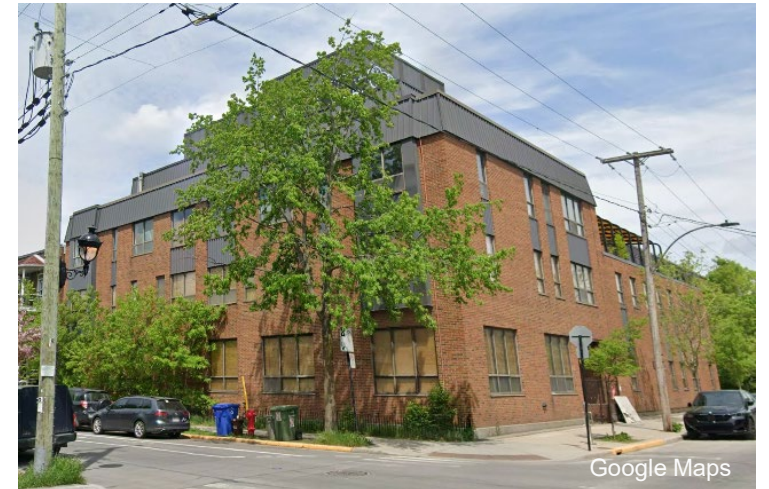
- la propriété sera vendue à une coopérative ou OBNL d'habitation en vue de construire des logements hors marché qui répondent aux besoins des Montréalaises et Montréalais.
- les termes « logements hors marché » incluent les logements sociaux ou abordables, et désignent tous les logements locatifs détenus par une entité à but non lucratif qui ne vise pas à réaliser des profits. On y inclut aussi les propriétés qui restent abordables à long terme grâce à un contrôle du prix de revente.

Propriété visée

Propriété visée
Localisation du site



Propriété visée



Propriété visée

- Superficie du lot : 1 801,1 m²

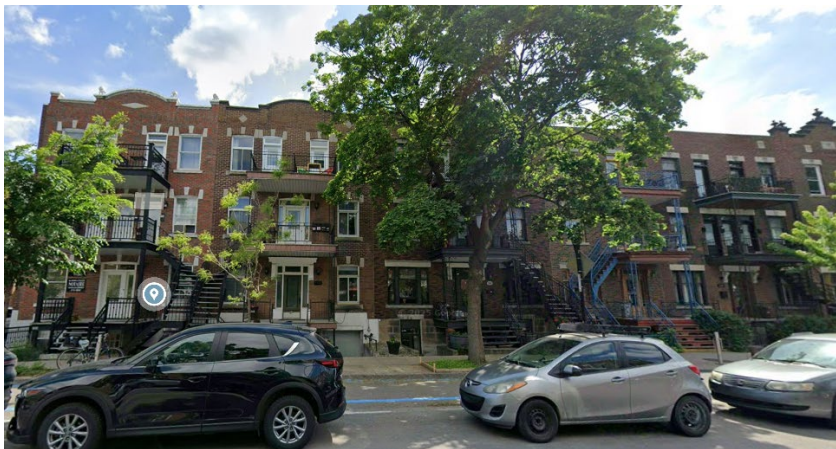
Pascale Busseau architecte



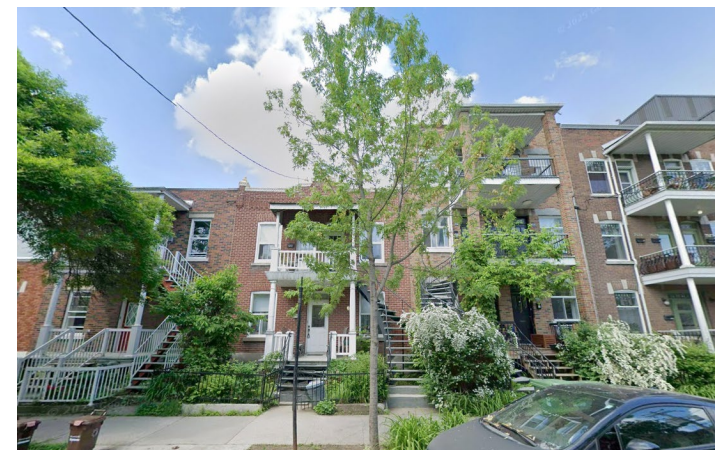
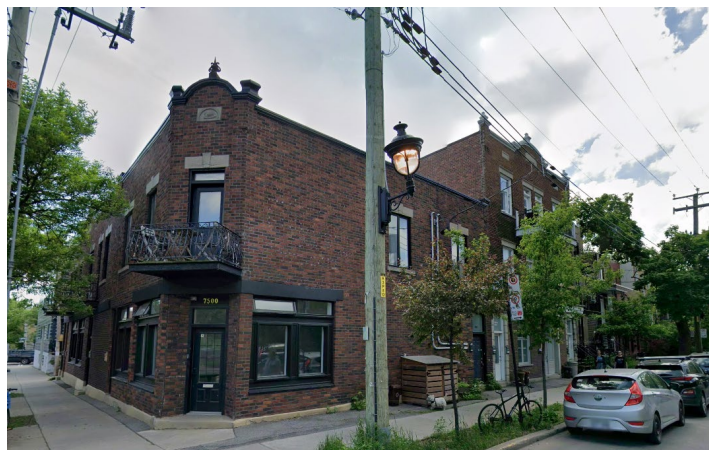
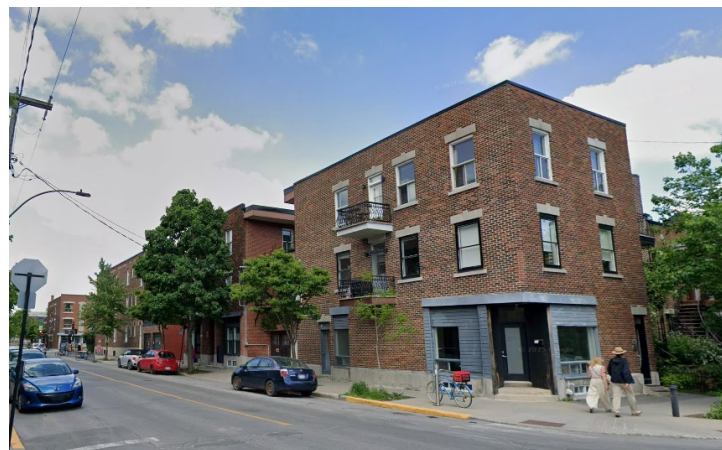
Partie de lot
visée par une
demande de
prescription
acquisitive

Propriété visée

Milieu d'insertion



Plex de 3 étages sur la rue Saint-Denis



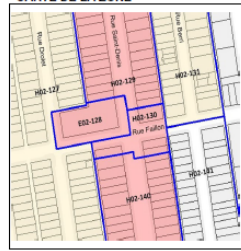
Plex de 2 à 3 étages sur les rues Faillon et Drolet

Propriété visée

Règlementation applicable

Règlement de zonage 01-283, zone E02-128

- Usages prescrits : E.5(3) - Équipements culturels, d'hébergement et de santé
- Hauteur : 3 étages, max. 12,5 m
- Taux d'implantation : 35 à 60 %
- Mode d'implantation : contigu
- Marge avant principale : 0 m à 3,5 m
- Marge avant secondaire : 0 à 3,5 m
- Marge latérale : min. 1,5 m
- Secteur d'intérêt patrimonial : oui

Grille des usages et des normes		ZONE : E02-128	
USAGES AUTORISÉS			
Catégories d'usages autorisées	Principal		
Habitation			
Commerce			
Industrie			
Équipements collectifs et institutionnels	E.5(3)		
Niveaux de bâtiment autorisés			
Rez-de-chaussée (RDC)			
Inférieurs au RDC			
Immédiatement supérieur au RDC (2 ^e étage)			
Tous sauf le RDC			
Tous les niveaux	X		
Autres exigences particulières			
Usages uniquement autorisés			
Usages exclus			
Nombre de logements maximal			
Superficie des usages spécifiques	max (m ²)		
Distance entre deux restaurants	min (m)		
Catégorie de débit de boissons alcooliques	(A-B-C-D-E)		
Café-terrasse autorisée			
CADRE BÂTI			
Hauteur			
En mètre	min/max (m)	0/12,5	
En étages	min/max	3/3	
Implantation et densité			
Largeur du terrain	min (m)	-	
Mode d'implantation	(I-J-C)	C	
Taux d'implantation au sol	min/max (%)	35/60	
Densité	min/max	-	
Marges			
Avant principale	min/max (m)	0/3,5	
Avant secondaire	min/max (m)	0/3,5	
Latérale	min (m)	1,5	
Arrière	min (m)	3	
Apparence d'un bâtiment			
Pourcentage d'ouvertures	min/max (%)	10/40 (i)	
Pourcentage de maçonnerie	min (%)	80 (i)	
Patrimoine			
Secteur d'intérêt patrimonial	(A, AA, B, F)	AA	
AUTRES DISPOSITIONS			
Dispositions particulières			
Articles visés	-		
Autres dispositions particulières			
(i) Ces normes peuvent être plus restrictives pour les interventions assujetties au Chapitre VIII du Titre II intitulé « Secteurs et immeubles d'intérêt patrimonial et bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur ».			
Enseignes			
Catégorie d'affichage	A-1		
Règlements discrectionnaires			
PIIA (secteur)	1		
PAE	-		
MISES À JOUR			
01-283-116 (2023-04-04)			
CARTE DE LA ZONE			
			
**Cette grille contient des dispositions applicables à la zone concernée. D'autres dispositions, dont celles générales, se retrouvent dans le texte du règlement.			
Règlement de zonage de l'arrondissement Ville Saint-Michel-Paris-Extension (01-283) Annexe C - Grilles des usages et des normes		Ville de Saint-Michel-Paris-Extension Montréal	
		2025-05-28	

Propriété visée

Documents de planification

Plan d'urbanisme et de mobilité

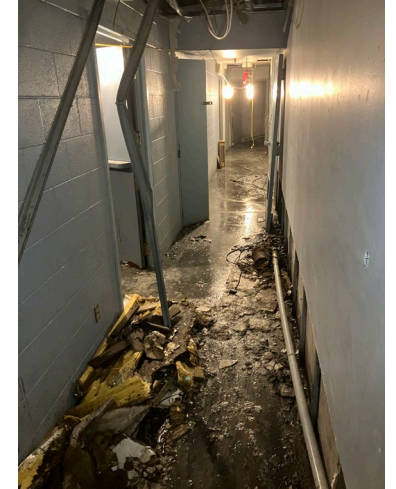
- Affectation : mixte
- Niveau d'intensification : intermédiaire
- Justification de la hauteur : doublement de la hauteur moyenne de la séquence urbaine (3 étages et 12,5 m)



Démolition du bâtiment

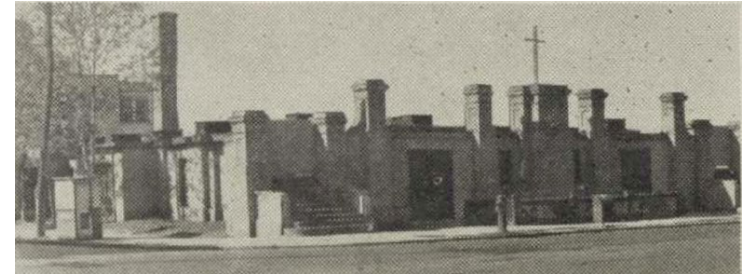
Informations sur l'état du bâtiment

- Audit réalisé en juillet 2025 par la Ville : valeur des travaux de remise en état estimés à plus de 17 millions de dollars;
- Bâtiment en état de désuétude, vacant depuis 25 ans;
- A été débranché par Hydro-Québec ce qui accélèrera sa dégradation;
- Systèmes mécaniques et électriques à refaire au complet;
- Inondation au sous-sol a causé moisissures;
- Structure du bâtiment ne répond pas aux normes sismiques;
- Rétention des eaux pluviales sera exigé si transformation majeure ou changement d'usage.



Historique de la propriété :

- En 1926, la paroisse catholique anglophone Holy Family acquiert le terrain et y construit le soubassement d'une église, ainsi qu'un presbytère. Toutefois, la paroisse finira par déménager dans une église moderne sur la rue Lajeunesse, coin De Castelnau Est.
- En 1963, la propriété est acquise par l'Hôpital chinois de Montréal. Le nouvel immeuble est construit sur les fondations existantes de l'église en 1964-1965. Il s'agit d'un immeuble de 2 étages (avec 3^e partiel) conçu par les architectes René et Gérard Charbonneau.
- En 1982, le bâtiment est agrandi en hauteur (4 étages + appentis). Son apparence est modifiée par la réfection des façades en briques d'argile avec des insertions de revêtement métallique.
- En 1999, l'Hôpital chinois de Montréal quitte la propriété pour se relocaliser dans le Quartier chinois.



Église Holy Family, Album-souvenir : les merveilleux progrès du quartier Villeray, 1946 (BAnQ)



L'hôpital chinois en construction, 1965 (BAnQ)



L'hôpital chinois, 1965 (date erronée) (Archives des Sœurs Missionnaires de l'Immaculée-Conception)

Historique de l'Hôpital chinois de Montréal :

- Inauguré en 1921 dans une ancienne synagogue située au 122, rue de la Gauchetière Ouest, l'hôpital est dirigé par les Sœurs Missionnaires de l'Immaculée-Conception.
- En 1962, le bâtiment est déclaré trop vétuste pour y opérer un hôpital par la Ville de Montréal. L'Hôpital chinois décide de se relocaliser dans Villeray. Il a une capacité de 64 lits lorsqu'il ouvre ses portes en 1965. Il offre surtout des soins de longue durée à ses patients, mais également des services d'obstétrique (fermé en 1969) et d'autres services médicaux spécialisés.
- L'agrandissement réalisé dans les années 80 permet d'ajouter un centre d'accueil de 44 lits.
- L'Hôpital entame la construction d'un nouvel édifice d'une capacité de 128 lits dans le Quartier chinois en 1997 et y emménage en 1999.
- En 2015, l'Hôpital chinois est regroupé au CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.



Sœurs Missionnaires de l'Immaculée-Conception à l'hôpital chinois de Montréal, 1930 (archives VMTL)



Hôpital chinois au 112, rue de la Gauchetière O. , 1920
(Archives des Sœurs Missionnaires de l'Immaculée-Conception)



Étude de la valeur patrimoniale

Rapport rédigé par Heredes et Pascale Busseau architecte en août 2025

Établissement des valeurs patrimoniales :

- Valeur historique : moyenne
 - s'insère dans un milieu qui est déjà développé (ne contribue pas à l'essor du quartier);
 - est associé à la démocratisation des soins de santé pour une population historiquement marginalisée;
 - Plusieurs institutions notables y sont associées (Sœurs Missionnaires de l'immaculée-Conception, Association chinoise de Montréal, Hôpital chinois de Montréal).

Étude de la valeur patrimoniale

Rapport rédigé par Heredes et Pascale Busseau architecte en août 2025

Établissement des valeurs patrimoniales :

- Valeur artistique, esthétique : moyenne
 - Bâtiment largement modifié après sa construction : degré d'authenticité faible;
 - L'intégrité du bâtiment est acceptable, mais son état de conservation affecte sa valeur architecturale;
 - Ses caractéristiques d'origines subsistantes et les fondations de l'église Holy Family présentent un fort intérêt;
 - Concepteurs de notoriété nationale, mais le bâtiment n'est pas un projet marquant dans leurs œuvres (René et Gérard Charbonneau, Dimakopoulos et William C.-Y. Sung);
 - Utilisation de blocs de verre Intaglio qui présentent un certain intérêt;



Étude de la valeur patrimoniale

Rapport rédigé par Heredes et Pascale Busseau architecte en août 2025

Établissement des valeurs patrimoniales :

- Valeur contextuelle, urbaine et paysagère : faible à moyenne
 - Bâtiment établi sur une artère reconnue pour son prestige et son rôle structurant;
 - S'insère avec cohérence dans le milieu résidentiel environnant tout en affirmant une présence institutionnelle distincte;
 - Ne constitue pas un point de repère actif dans le quartier.



Étude de la valeur patrimoniale

Rapport rédigé par Heredes et Pascale Busseau architecte en août 2025

Établissement des valeurs patrimoniales :

- Valeur sociale, symbolique : importante
 - A joué un rôle fondamental dans la vie sociale et culturelle de la communauté sino-montréalaise
 - Est associé à une importante mémoire collective et conserve une forte charge symbolique pour la communauté sino-montréalaise

Étude de la valeur patrimoniale

Rapport rédigé par Heredes et Pascale Busseau architecte en août 2025

Synthèse des valeurs patrimoniales :

	Faible	Moyen	Important	Exceptionnel
Valeur historique				
Évolution urbaine du lieu	●			
Phénomène de société			●	
Événement ou personnage associé			●	
Âge comparatif du lieu	●			
Valeur artistique / esthétique				
Qualité de la conception		●		
Importance des concepteurs			●	
Importance dans l'oeuvre des concepteurs	●			
Importance artistique comparée du lieu		●		
Perception du lieu	●			
Valeur contextuelle, urbaine et paysagère				
Qualités de paysage culturel	●			
Contribution du milieu d'insertion au lieu		●		
Contribution du lieu au contexte urbain		●		
Appartenance à un système	●			
Qualité de repère visuel		●		
Vues significatives	●			
Valeur sociale, symbolique				
Signification identitaire ou spirituelle			●	
Esprit du lieu			●	
Intérêt patrimonial		●		

Dérogations accordées et conditions d'autorisation

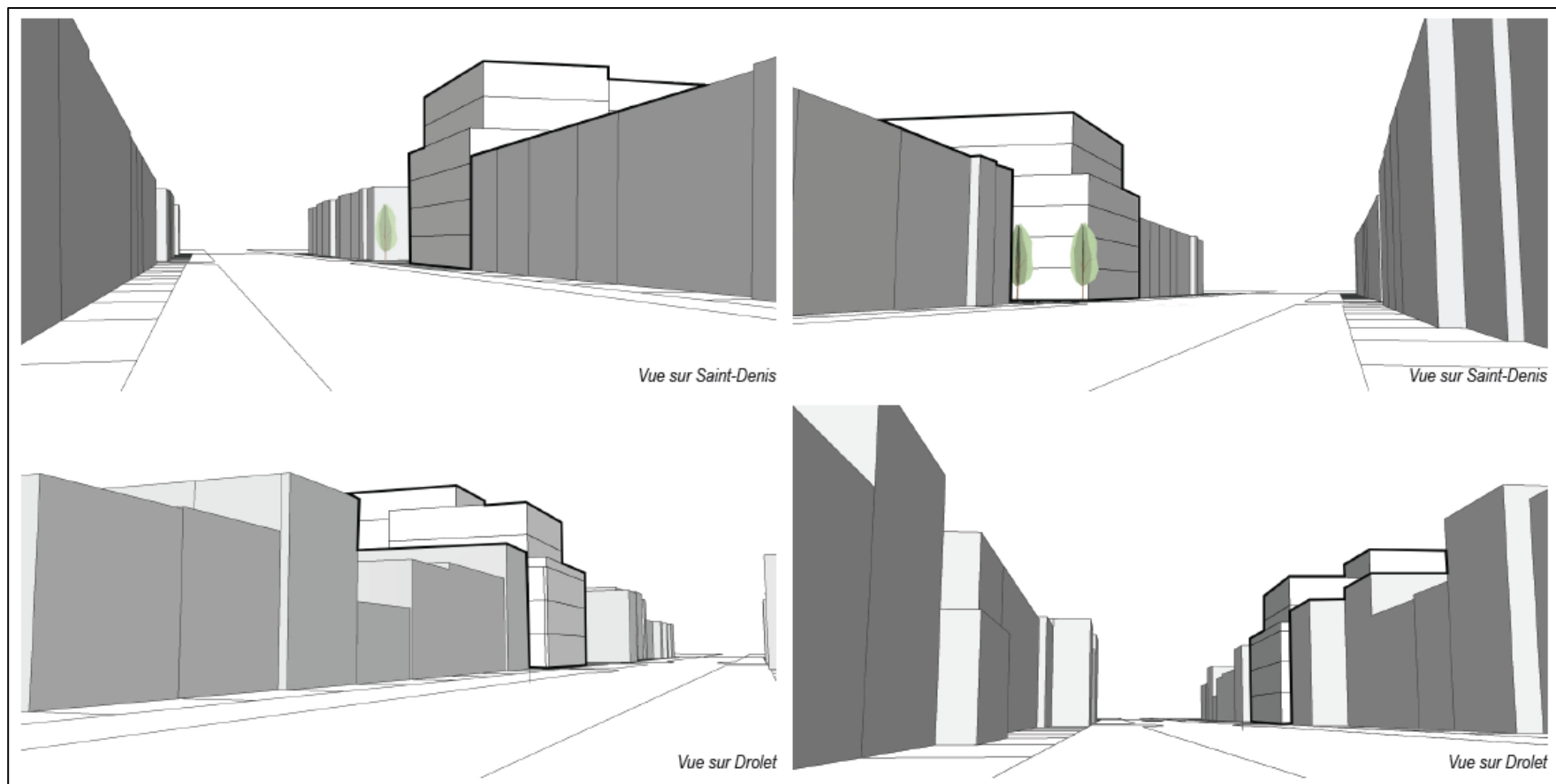
Paramètres prescrits pour un éventuel projet de construction

Déroptions accordées :

- Usages : H. (résidentiel)
- Hauteur : 6 étages et maximum 24 mètres
- Taux d'implantation : maximum 65 %
- Pourcentage de maçonnerie : minimum 65 %



Paramètres prescrits pour un éventuel projet de construction



Esquisses schématiques réalisées par la Direction du développement du territoire

Conditions d'autorisation

Conditions du projet de résolution

- Que l'usage du bâtiment soit majoritairement résidentiel;
- Que la hauteur du bâtiment n'excède pas six (6) étages et 24 mètres;
- Que le taux d'implantation du bâtiment n'excède pas 65 %;
- Que certains étages du bâtiment comportent des retraits par rapport à la rue, afin de réduire l'impact visuel du bâtiment et de favoriser son intégration;
- Que, malgré l'article 561 du Règlement 01-283, si des unités de stationnement pour automobile sont aménagées, le nombre d'unités ne dépasse pas un ratio de 0,5 unité par logement;
- Que, malgré l'article 615 du Règlement 01-283, le nombre d'unités de stationnement pour vélos soit équivalent à une unité pour chaque 35 m² de superficie de plancher résidentielle, jusqu'à concurrence de 200 unités;
- Qu'au moins trois (3) des unités de stationnement pour vélos exigées soient aménagées pour accueillir des équipements surdimensionnés (ex : vélos-cargos);



Conditions d'autorisation

Conditions du projet de résolution (suite)

- Que 100 % de la superficie résidentielle du projet vise la réalisation de logements sociaux ou de logements abordables hors marché, tel que défini dans le Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041);
- Que la demande de permis de construction soit assujettie à l'application du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (RCA23-14001);
- Que toute autre disposition non incompatible avec la présente autorisation s'applique.

Recommandation de la Direction

Favorable pour les raisons suivantes :

- le projet de résolution respecte les objectifs du Plan d'urbanisme et de mobilité, notamment en ce qui à trait à l'usage, la hauteur et la densité autorisés;
- les composantes du futur projet de construction qui ne sont pas visées par les dérogations intégrées au projet de résolution devront être conformes à la réglementation d'urbanisme en vigueur;
- la démolition complète de l'immeuble est nécessaire, car celui-ci est en mauvais état, a besoin de travaux relativement urgents et que les coûts de réhabilitation sont trop importants, sachant que la Ville souhaite céder le terrain à un organisme à but non lucratif pour y réaliser un projet de logement social ou abordable hors marché;
- l'autorisation de démolir l'immeuble existant, malgré qu'aucun projet de remplacement concret ne soit proposé pour l'instant, permet dans un premier temps, d'assurer la sécurité du site en attendant le développement d'un projet, et en second lieu, de statuer sur l'avenir du site afin de favoriser le développement d'un tel projet;

Recommandation de la Direction

Favorable pour les raisons suivantes (suite) :

- les dérogations accordées en termes de densité et d'architecture faciliteront la viabilité d'un projet de logements sociaux ou abordables hors marché, et ce, dans un contexte de crise du logement;
- la hauteur et la densité prescrites permettront à la future construction de s'intégrer dans le quartier tout en maximisant le potentiel du terrain;
- le permis de construction sera assujéti au Règlement sur les PIIA de l'arrondissement, ce qui permettra à l'arrondissement d'évaluer le futur projet de construction, notamment, en termes de volumétrie, de qualité et d'intégration architecturale, et de ses impacts sur le milieu environnant.

Consultations publiques et prochaines étapes



Consultations publiques et prochaines étapes

Assemblée publique de consultation

Le jeudi 18 septembre à 18h, à la salle du conseil d'arrondissement située au 405, avenue Ogilvy, salle 201, à Montréal



Consultations publiques et prochaines étapes

Procédure d'adoption

Selon l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q., 2024, chapitre 2) :

- la résolution par laquelle le conseil d'arrondissement accorde l'autorisation doit être précédée d'un projet de résolution soumis à une assemblée de consultation publique;
- la résolution, pour entrer en vigueur, doit être conforme au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal;
- l'adoption de la résolution n'est pas soumise à une procédure d'approbation référendaire.

Consultations publiques et prochaines étapes

Calendrier d'adoption

Étapes	Échéancier
1 ^{ère} résolution adoptée par le conseil d'arrondissement	2 septembre
Consultation écrite	5 au 12 septembre
Assemblée publique de consultation	18 septembre
Résolution finale adoptée par le conseil d'arrondissement	30 septembre (visé)
Certificat de conformité	octobre 2025 (visé)



Division de l'urbanisme
et des services aux
entreprises

Direction du
développement du
territoire

Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension
Montréal 