



Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

| Identification | Numéro de dossier : 1256996016 |
|---|---|
| Unité administrative responsable | Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction du développement du territoire , Division de l'urbanisme et des services aux entreprises |
| Niveau décisionnel proposé | Conseil d'arrondissement |
| Charte montréalaise des droits et responsabilités | Ne s'applique pas |
| Projet | - |
| Objet | Adopter une résolution, en vertu du pouvoir d'exception en matière d'urbanisme conféré aux villes par l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, chapitre 2), à l'effet d'autoriser la démolition du bâtiment situé au 7500, rue Saint-Denis (lot 3 457 677) et la construction d'un bâtiment résidentiel de six (6) étages. |

Contenu

Contexte

Le gouvernement du Québec a sanctionné, en février 2024, un projet de Loi accordant aux municipalités un pouvoir spécial leur permettant d'autoriser un projet d'habitation qui est majoritairement à caractère social ou abordable et qui déroge à la réglementation d'urbanisme local en vigueur sur leur territoire lorsque le projet comprend la construction d'au moins trois logements, et ce, jusqu'au 21 février 2027. Ce pouvoir permet également d'autoriser la démolition d'un bâtiment qui ne comporte pas de logements.

L'arrondissement souhaite autoriser, en vertu de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, c.2), 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.

Dans le cadre du présent projet, l'autorisation doit faire l'objet d'une résolution adoptée en deux lectures par le conseil d'arrondissement et d'une assemblée de consultation publique.

Décision(s) antérieure(s)

S.O.

Description

Mise en contexte

La propriété visée a été acquise, de gré à gré, par la Ville de Montréal en 2019. Le bâtiment, construit en 1965, abritait autrefois l'Hôpital chinois de Montréal. Le site est identifié par la Ville dans le cadre de sa *Politique de cession d'immeubles municipaux à des fins de logements hors marché* en tant qu'immeuble disponible.

Bien que barricadé, le bâtiment vacant depuis 25 ans a été visité périodiquement par des squatteurs ou voleurs et par des adeptes d'urbex (exploration urbaine de lieux abandonnés ou interdits). Tout récemment, des accidents impliquant des jeunes se sont produits, car ils s'étaient introduits illégalement dans l'immeuble. L'alimentation électrique de l'édifice a ensuite été coupée, certaines ouvertures ont été murées par des blocs de béton et des clôtures ont été ajoutées pour s'assurer qu'on ne puisse pas

accéder à l'intérieur. L'édifice ayant déjà subi plusieurs dommages, ces nouvelles mesures risquent d'accélérer sa dégradation lors de l'arrivée de la saison froide.

Pour ces raisons et pour aider au redéveloppement éventuel du site, l'arrondissement souhaite entamer une démarche visant à autoriser la démolition de l'immeuble. Elle en profite également pour fixer les paramètres de zonage qui permettront de développer un projet de logement social ou abordable hors marché sur la propriété. Cela, sous toutes réserves de l'issue de la demande de prescription acquiseitive qui affecte le terrain asphalté donnant sur la ruelle.

Caractéristiques de la propriété et du milieu d'insertion

La propriété visée se situe dans le district de Villeray. Occupant le front d'un îlot résidentiel, elle donne sur les rues Saint-Denis, Faillon et Drolet. Le reste de l'îlot est composé de plex de deux à trois étages, implantés de part et d'autre d'une ruelle. Ces constructions datent généralement de la première moitié du 20^e siècle et possèdent les caractéristiques typiques des plex montréalais, soit des revêtements de briques d'argile, fenêtres à guillotine, parapets de maçonnerie avec acrotères et médaillons de pierre, et escaliers extérieurs menant au 2^e étage. La rue Saint-Denis se distingue par sa largeur et sa grande homogénéité, le cadre bâti y étant composé de cinqplex de trois étages implantés en contiguïté ou en jumelé.

La propriété comporte un bâtiment de trois étages (façade Saint-Denis) avec une partie à quatre étages donnant sur la rue Drolet. Un important appentis est également visible sur le toit du quatrième étage. Construit en 1964-65 et agrandi par la suite en 1983, l'immeuble d'expression moderniste s'intègre assez bien au cadre bâti environnant qui le précède en termes d'époque de construction. Il est majoritairement revêtu de briques d'argile polychromes dans les tons de rouge. Ses façades sont couronnées d'un revêtement de tôle nervurée brune. Un revêtement similaire est également utilisé en insertion entre certaines fenêtres. L'entrée principale de l'édifice se trouve sur la rue Saint-Denis. Cette façade comporte un revêtement de carreaux de céramique rouges au rez-de-chaussée et des blocs de verre à motifs au 2^e étage. Les murs des extrémités sont prolongés au-delà de la façade et soutiennent une poutre « flottante » en bois qui fait office de marquise au-dessus de l'entrée. Sur la rue Faillon, une terrasse est visible sur le toit du 2^e étage. Autour du bâtiment, la végétation, laissée à elle-même, cache certaines parties des façades, particulièrement au coin des rues Faillon et Saint-Denis où le bâtiment est peu perceptible en saison estivale. La cour latérale donnant sur la ruelle est entièrement asphaltée.

Démolition du bâtiment

État de l'immeuble

Le bâtiment est, dans son ensemble, en état de désuétude. Sans présenter de désordres majeurs, il requiert de nombreuses interventions intérieures et extérieures pour en permettre l'occupation ou sinon, empêcher sa dégradation. Selon un audit réalisé par la Ville de Montréal en juillet dernier, la valeur des travaux requis pour la remise en état du bâtiment est estimée à plus de 17 millions de dollars (excluant les frais administratifs, horaires des professionnels, etc.). Les systèmes mécaniques (plomberie, ventilation, ascenseurs, gicleurs) et électriques sont à refaire au complet, car ils sont dans un état critique. De plus, une inondation a été constatée au sous-sol, ce qui a causé des moisissures à certains endroits. Cela dit, l'inspection visuelle effectuée par l'équipe d'audit ne révèle pas de problématiques majeures au niveau de la structure du bâtiment. Par contre, celle-ci ne répond pas aux normes sismiques actuelles et devra être mise à niveau si le bâtiment devait subir une transformation majeure. De plus, la rétention des eaux pluviales serait exigée, vu la superficie du bâtiment. Ainsi, plusieurs éléments laissent croire que les coûts des travaux requis si l'immeuble devait être remis aux normes dans le cadre d'un changement d'usage, par exemple, seraient potentiellement prohibitifs.

Valeur patrimoniale

L'ancien hôpital chinois a été inauguré en 1965 pour répondre aux besoins croissants en soins de santé de la communauté chinoise de Montréal. En 1919, l'Association chinoise de Montréal a acheté une ancienne synagogue sur la rue De La Gauchetière, dans le but de la transformer en hôpital permanent. Ce geste marquait un tournant important pour les soins de santé au sein de la communauté sino-montréalaise. Devant la croissance démographique et les limites de l'infrastructure de l'époque, un

nouveau terrain a été acquis en 1963 sur la rue Saint-Denis, menant à l'ouverture de l'hôpital à l'étude. Conçu selon les plans des architectes René et Gérard Charbonneau, il arborait, lors de sa construction, une architecture moderne typique de son époque. Toutefois, au fil du temps, cet emplacement s'est révélé peu accessible pour de nombreux résidents âgés demeurant dans le Quartier chinois. Pour remédier à cette problématique, un nouvel hôpital a été inauguré en 1999 sur l'avenue Viger, au centre-ville. Le bâtiment situé au 7500, rue Saint-Denis a donc été délaissé par la communauté et est resté vacant depuis. La propriété a été acquise par la Ville de Montréal en 2019.

Le bâtiment visé ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale particulière, hormis le fait de se retrouver dans un secteur d'intérêt patrimonial.

Une étude patrimoniale, commandée par l'arrondissement et produite par les firmes Heredes et Pascale Busseau Architecte, a permis en premier lieu de documenter l'édifice existant et son site et, d'autre part, de faire l'évaluation sommaire de son état afin d'en préciser l'authenticité et l'intégrité. L'évaluation des valeurs patrimoniales de l'ancien hôpital chinois de Montréal s'est basée sur l'Annexe B du *Règlement régissant la démolition d'immeubles* de l'arrondissement (RCA04-14007). La synthèse des valeurs historiques, artistique/esthétique, contextuelle/urbaine et sociale/symbolique résulte en un intérêt patrimonial moyen. En termes de potentiel de conservation, les travaux de 1982 ont fortement modifié l'apparence du bâtiment, qui a perdu certaines des caractéristiques modernistes distinctives, ainsi que la majorité de ses revêtements d'origine. Toutefois, les blocs de verre Intaglio en façade avant, témoins de l'intention du concepteur initial, sont en bon état et pourraient présenter un potentiel de récupération. L'étude patrimoniale est jointe au dossier décisionnel.

Balises applicables à l'adoption d'une résolution en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q. 2024, c.2)

Afin de respecter les balises adoptées par la Ville de Montréal, le projet doit :

1. être conforme aux orientations du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM);
2. entrer dans l'une ou l'autre de ces catégories :
 - a) être un projet à caractère social ou abordable bénéficiant à ce titre d'une exemption du *Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial (20-041)* (RMM) ;
 - b) être un projet visé par le RMM (1800 m² et +) et prévoir, dans la mesure du possible, la réalisation des engagements en logement social découlant de ce règlement par la construction d'un projet clé en main ou la cession d'un immeuble. Dans les cas où cette option s'avère impossible, la contribution financière est exigée.
3. être conforme au *Règlement relatif à la cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels sur le territoire de la Ville de Montréal* (17-055) et au *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments* (11-018).

Le présent projet de résolution respecte ces conditions. Ainsi, 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).

Réglementation applicable

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)

La séquence urbaine est composée des bâtiments situés de part et d'autre de la rue Saint-Denis et de Jean-Talon à Crémazie Est. Il s'agit pour la très grande majorité de bâtiments de trois étages allant jusqu'à 12,5 m de hauteur.

Règlement de zonage 01-283, zone E02-128 :

- Usages : E.5(3) - Équipements culturels, d'hébergement et de santé

- Hauteur : 3 étages et max 12,5 m
- Taux d'implantation : 35 à 60 %
- Mode d'implantation : Contigu
- Marge avant principale : 0 à 3,5 m
- Marge avant secondaire : 0 à 3,5 m
- Marge latérale : 1,5 m
- Pourcentage de maçonnerie : 80 %
- Secteur d'intérêt patrimonial : Oui

Paramètres de densité fixés pour un éventuel projet de construction

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

Le futur projet de construction devra être constitué majoritairement de logements sociaux ou abordables hors marché, conformément à la *Politique de cession d'immeubles municipaux à des fins de logement hors marché*. À noter que le zonage actuel (E.5(3)) permettrait également qu'une partie du bâtiment soit dédiée à des activités communautaires ou socioculturelles, si cela était souhaité par l'organisme porteur du projet. La hauteur de la nouvelle construction pourra atteindre six étages. Par contre, il est souhaité qu'une gradation volumétrique soit intégrée au projet, c'est-à-dire que le volume soit découpé par l'intégration de parties en retrait aux derniers niveaux, afin de réduire ses impacts visuels et sur l'ensoleillement des propriétés voisines (bâtiments résidentiels de deux à trois étages). Vu la hauteur accordée, le taux d'implantation est fixé à 65 % maximum, afin de s'assurer que des dégagements au sol permettant le verdissement du site soient intégrés au projet. Pour comparaison, le bâtiment actuel occupe environ 70 % du terrain. Un pourcentage de maçonnerie plus faible est également prescrit afin de faciliter le découpage volumétrique souhaité par l'arrondissement. Cela dit, le permis de construction sera assujetti au *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (RCA23-1400)* de l'arrondissement, ce qui implique un passage au comité consultatif d'urbanisme (CCU) et une approbation par le conseil d'arrondissement. Les objectifs et critères d'évaluation contenus dans ce Règlement permettront de s'assurer de l'intégration optimale du projet, tant sur le plan volumétrique qu'au niveau du traitement architectural (voir critères en pièce jointe). La propriété étant située en secteur d'intérêt patrimonial, l'utilisation de matériaux et de couleurs typiques du quartier devra être privilégiée, tout en mettant de l'avant un langage architectural d'expression contemporaine.

Par ailleurs, des conditions concernant les unités de stationnement pour automobiles et pour vélos sont prévues au projet de résolution. Conformément aux objectifs du PUM, un ratio maximal de 0,5 unité par logement est prévu pour les véhicules automobiles, puisque la propriété se situe à proximité de la station de métro Jean-Talon. À noter toutefois, qu'aucun nombre minimal de stationnements n'est prévu à la résolution, ni à la réglementation en vigueur. En ce qui concerne les vélos, il est demandé qu'une unité soit aménagée pour chaque 35 m² de superficie de plancher résidentielle, jusqu'à concurrence de 200 unités, conformément au PUM. Tel qu'indiqué dans le Règlement de zonage de l'arrondissement, pour un bâtiment de 36 logements et plus, au moins la moitié de ces unités devront obligatoirement être aménagées à l'intérieur du bâtiment ou d'une dépendance. Enfin, il est demandé qu'au moins trois unités pour vélos soient aménagées pour accueillir un équipement surdimensionné, tel qu'un vélo-cargo. Ces unités sont comptabilisées dans le ratio minimal exigé.

Enfin, le projet devra se conformer à toute autre réglementation en vigueur, incluant les dispositions relatives au verdissement, aux stationnements et à la gestion des matières résiduelles qui sont prescrites au *Règlement de zonage de l'arrondissement (01-283)*.

L'arrondissement a préparé des esquisses schématiques à titre indicatif, afin d'illustrer l'implantation d'un volume de six étages, avec retraits, sur la propriété, pour en mesurer l'impact visuel. Ces esquisses sont jointes au dossier.

Justification

La Direction du développement du territoire est d'avis qu'une suite favorable devrait être accordée à cette demande 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;
- 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 assujetti 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.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

Tel que présenté en pièce jointe, ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 des façons suivantes :

- Priorité 7 - « Répondre aux besoins des Montréalaises et Montréalais en matière d'habitation salubre, adéquate et abordable » : en permettant la réalisation d'un projet de logement social ou abordable hors marché;
- Priorité 19 - « Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins » : en permettant la démolition d'un bâtiment laissé vacant et la construction d'un projet de logement social ou abordable hors marché.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

- Avis public annonçant la consultation écrite et l'assemblée de consultation publique publié sur le site Internet de l'arrondissement au moins sept jours avant la tenue de l'assemblée;
- Affichage de la demande sur la propriété visée.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Conseil d'arrondissement - Adoption du projet de résolution : 2 septembre;
- Consultation écrite d'une durée de 7 jours : 5 au 12 septembre (visé);
- Assemblée publique de consultation : 18 septembre (visé);
- Conseil d'arrondissement - Adoption de la résolution : 30 septembre (visé).

Le projet de résolution n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Marie-Josée MOTARD
Caroline LÉPINE
Martin ALAIN
Mathieu PAYETTE-HAMELIN

Services

Service de la gestion et planification des immeubles
Service de l'urbanisme et de la mobilité
Service de l'habitation
Service de l'urbanisme et de la mobilité

Lecture :

Caroline LÉPINE, 24 août 2025
Martin ALAIN, 22 août 2025

Responsable du dossier

Annie ROBITAILLE
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 872-7180
Télécop. :

Endossé par:

Geneviève BOUCHER
Cheffe de division- urbanisme et services aux
entreprises
Tél. : 438-951-2464
Télécop. :
Date d'endossement : 2025-08-07 23:03:53

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1256996016