

---

**AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER<sup>1</sup>**

Réunis en comité mixte le 2 juillet 2021

**Pôle Saint-Urbain (Hôtel-Dieu et ses abords)**

AC21-PMR-01

Localisation : Secteur de l'Hôtel-Dieu, situé entre l'avenue Duluth Ouest, la rue Saint-Urbain, l'avenue des Pins Ouest et le parc Jeanne-Mance, et ses abords :

201-251, avenue des Pins Ouest (Cité-des-Hospitalières)  
3850, rue Saint-Urbain (Pavillon Masson)  
Lots 1353 178, 1353 179 et 1 349 855 (Stationnements de l'Hôtel-Dieu)  
3840, rue Saint-Urbain (Hôtel-Dieu)  
Lot 3 899 318 (Stationnement Duluth)  
3688, rue Saint-Urbain (Institut de recherches cliniques de Montréal)  
3650-3676, rue Saint-Urbain (Ancien Institut thoracique de Montréal)  
3626, rue Saint-Urbain (Anciens Laboratoires Meakins-Christie)  
3614, rue Saint-Urbain  
Lots 2 160 471, 2 162 325 et 2 160 822 (Stationnement de la Société québécoise des infrastructures)  
3530-3590, rue Saint-Urbain et 110, rue Prince-Arthur Ouest (CHSLD St-Georges / Centre de recherche et d'aide pour narcomanes / Centre de réadaptation en dépendance de Montréal)  
Place Tara-Hall  
105, rue Milton

Reconnaissance municipale : Situé dans le site patrimonial cité du Mont-Royal (LPC<sup>2</sup>)  
Situé dans le secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Mont Sainte-Famille (Plan d'urbanisme)  
Comprend des immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle : Hôtel-Dieu de Montréal, Montreal Maternity Hospital (Cahier d'évaluation du patrimoine urbain)  
Grande propriété à caractère institutionnel : Maison mère des religieuses hospitalières de Saint-Joseph, Hôtel-Dieu et Pavillon Masson (Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal)  
Situé dans l'écoterritoire « Les sommets et les flancs du mont Royal » (Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal)

---

<sup>1</sup> Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger sont les instances consultatives de la Ville de Montréal en matière de patrimoine et d'urbanisme (règlements 02-136 et 12-022).

<sup>2</sup> Loi sur le patrimoine culturel.

Reconnaissance provinciale :      Situé dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal (LPC)  
   Situé dans l'aire de protection de la maison William-Notman (LPC)

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV), ci-après, le comité mixte, émettent un avis à la demande de l'Arrondissement du Plateau-Mont-Royal, conformément au paragraphe 1 de l'article 12.1 du règlement du CPM (02-136) et au paragraphe 1 de l'article 11 du règlement du CJV (12-022).

---

## **HISTORIQUE DU SITE ET LOCALISATION<sup>3</sup>**

Le projet concerne les immeubles bordant le côté ouest de la rue Saint-Urbain, entre les rues Milton et Duluth. Le secteur à l'étude est identifié dans la carte en page suivante. L'histoire de ce secteur est étroitement reliée à celle des Religieuses hospitalières de Saint-Joseph, qui en ont influencé et guidé le développement.

Le territoire de la « terre de la Providence » (qui s'étend à l'origine environ de la rue Jean-Talon à la rue Sherbrooke), à l'est du mont Royal, est cédé aux Religieuses Hospitalières de Saint-Joseph en 1730. Celles-ci l'exploitent pour l'agriculture et l'extraction de la pierre jusqu'au milieu du 19<sup>e</sup> siècle. En 1855, elles font réaliser un plan de lotissement d'une partie de leur propriété de part et d'autre d'une rue qui se nommera Sainte-Famille. Quelques années plus tard, elles prennent la décision de déménager l'ensemble institutionnel de l'Hôtel-Dieu, alors situé sur la rue Saint-Paul, sur la terre de la Providence<sup>4</sup>. Celui-ci, inauguré en 1861, est constitué d'un couvent et d'un hôpital, qui se déploient autour d'une chapelle centrale, et comprend des jardins et un verger ceinturés par un muret de pierres. À cette date, le développement de la ville atteint le sud de la rue Sherbrooke et le territoire environnant est entièrement inoccupé.

Durant la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, les Religieuses Hospitalières de Saint-Joseph initient des projets immobiliers. Leurs terres sont graduellement loties et vendues à des fins résidentielles, d'abord du côté ouest de la rue Sainte-Famille, du sud vers le nord. Le tissu urbain se densifie progressivement. Ce n'est toutefois que très tardivement que les lots en face de l'Hôtel-Dieu seront construits. Les Religieuses jouent un rôle déterminant dans la qualité architecturale des bâtiments de la rue Sainte-Famille en imposant des règles de construction et en proposant des modèles de résidences. Elles feront de même pour les résidences des rues Saint-Urbain (aujourd'hui démolies), Basset et Jeanne-Mance. Après 1870, elles vendent de grands terrains à différents paliers de gouvernement parmi lesquels le terrain de l'actuel parc Jeanne-Mance, que le Conseil d'agriculture de la province de Québec acquiert pour y tenir l'Exposition d'agriculture.

L'hôpital est agrandi et adapté pour accueillir les nouvelles activités et pratiques médicales. De 1942 à 1952, de grands pavillons modernes sont construits : Le Royer (1942), Jeanne-Mance (1951) et De Bullion (1952). Le centre de gravité de l'hôpital se déplace alors de l'avenue des Pins vers la rue Saint-Urbain. Le dernier bâtiment construit sur le site de l'Hôtel-Dieu, en 1963, est destiné à servir de demeure aux religieuses travaillant comme infirmières à l'Hôtel-Dieu. La résidence Marie de la Ferre (aujourd'hui le pavillon Masson de l'Hôtel-Dieu) est implantée en retrait de l'ensemble conventuel et hospitalier, adossé au mur mitoyen séparant le jardin des Hospitalières de celui de l'hôpital.

---

<sup>3</sup> Ont servi à la rédaction de cette section : Division du patrimoine. *Énoncé de l'intérêt patrimonial. Le site de l'Hôtel-Dieu de Montréal.* Montréal, Ville de Montréal, mai 2016, 60 p. ; Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. *Évaluation du patrimoine urbain. Arrondissement du Plateau-Mont-Royal.* Montréal, Ville de Montréal, 2005, 72 p. ; Denise Caron. *La terre de la Providence. L'évolution de la propriété des Religieuses Hospitalières de Saint-Joseph de Montréal.* Montréal, Ville de Montréal, 2014, 90 p. ; Ville de Montréal, *Le site officiel du Mont-Royal*, [ville.montreal.qc.ca/siteofficieldumontroyal](http://ville.montreal.qc.ca/siteofficieldumontroyal) (consulté le 6 août 2021).

<sup>4</sup> Elles font à cette fin l'acquisition de deux terrains voisins de Stanley Clark Bagg le 8 février 1859. (Denise Caron, p. 44)

Avec la Révolution tranquille, l'État québécois entreprend la redéfinition des institutions publiques et se substitue aux institutions religieuses. La laïcisation des services publics entraîne le retrait progressif des Religieuses de l'hôpital qui cèdent en 1967 les biens de l'hôpital à la corporation civile de l'Hôtel-Dieu de Montréal. Les portions est et sud-est du site de l'Hôtel-Dieu seront déstructurées par des stationnements.

Au sud de l'avenue des Pins, le quartier Milton-Parc a connu de nombreuses phases d'édification. Il se développe d'abord à des fins résidentielles durant la fin du 19<sup>e</sup> siècle, sous l'impulsion des religieuses, avant d'accueillir une fonction institutionnelle de plus en plus importante. L'Institut thoracique de Montréal (anciennement l'Institut Royal Edward) s'y établit dans les années 1930 sur la rue Saint-Urbain. En 1972, les Laboratoires Meakins-Christie, consacrés à la recherche sur les maladies respiratoires, y sont ouverts. L'Institut de recherches cliniques de Montréal (anciennement Centre médical Claude-Bernard, puis Institut de diagnostic et de recherches cliniques de Montréal), d'abord logé à l'Hôtel-Dieu, déménage dans son propre bâtiment sur l'avenue des Pins, face à l'Hôtel-Dieu, en 1968. L'édifice de quatre étages sera agrandi à plusieurs reprises. Le Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD) St-Georges déménage en 2004 sur la rue Saint-Urbain. Le bâtiment du Centre de recherche et d'aide pour toxicomanes, rue Prince-Arthur au coin de Saint-Urbain, a d'abord abrité le Montreal Maternity Hospital (1905-1925) puis l'Hôpital français ou Hôpital Sainte-Jeanne-d'Arc (1926-1996).

Avec l'ouverture de grands centres de santé universitaires (CHUM et CUSM), les activités de l'Institut thoracique de Montréal et ses laboratoires affiliés déménagent au nouveau CUSM en 2015, alors que l'Hôtel-Dieu ferme progressivement ses portes au profit du nouveau CHUM. Le bâtiment de l'Institut thoracique a été acheté par un propriétaire privé, tandis qu'en 2017, la Ville de Montréal acquiert le couvent des Religieuses Hospitalières de Saint-Joseph (Cité des hospitalières) et mène des démarches afin d'en faire un projet d'urbanisme transitoire.

## Pôle Saint-Urbain (Hôtel-Dieu et ses abords) - Affectation grand équipement institutionnel



### Légende

- Secteur visé par la modification (aire d'affectation du sol Grand équipement institutionnel)
- Site patrimonial du Mont-Royal (Statut déclaré et cité)
- Bâtiment
- Parc et espace vert
- Limite administrative



Source : Ville de Montréal  
Cartographie : Ville de Montréal, Service de l'urbanisme et de la mobilité, Direction de l'urbanisme.  
Mars 2021

## DESCRIPTION DU PROJET<sup>5</sup>

Le comité mixte a rencontré, lors de sa réunion en vidéoconférence du 2 juillet 2021, les représentants de l'Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal et du Service de l'urbanisme concernant le projet de modification au Plan d'urbanisme pour le pôle Saint-Urbain.

Dans le contexte de la désaffectation des hôpitaux (Hôtel-Dieu et Institut thoracique de Montréal), du projet d'occupation de la Cité-des-Hospitalières et de l'évolution générale de la vocation de ce secteur, plusieurs immeubles y sont actuellement vacants ou le deviendront dans les prochains mois. La cessation d'activités et les changements de propriétaire, effectifs ou anticipés, entraînent des pressions pour de nouvelles occupations ou leur redéploiement dans des bâtiments inoccupés et mis à risque s'ils restent vacants. Plusieurs des projets anticipés ne cadrent pas avec la liste des usages autorisés dans le secteur, et ce, même s'ils sont liés à certaines vocations originales des lieux. Ainsi, l'affectation du sol « Grand équipement institutionnel » au Plan d'urbanisme ne permet que les composantes « Grand équipement institutionnel » et « Équipement collectif ou institutionnel », tandis que le commerce et l'habitation ne peuvent être que complémentaires, ce qui constitue un obstacle à la modification du règlement de l'arrondissement ou à l'autorisation de projets nécessitant une conformité au Plan.

<sup>5</sup> Ce texte est un résumé de la description du projet fournie par l'Arrondissement.

L'Arrondissement souhaite permettre l'occupation des immeubles actuellement vacants ou qui le deviendront prochainement à d'autres fins que celles correspondant à l'affectation en vigueur. La modification demandée vise donc à remplacer l'affectation du sol « Grand équipement institutionnel » par les suivantes :

- « Secteur d'activités diversifiées » entre la rue Prince-Arthur Ouest et l'avenue Duluth Ouest (principalement l'ancien Institut thoracique de Montréal, la Cité-des-Hospitalières et l'Hôtel-Dieu, excluant ses stationnements);
- « Secteur mixte » entre la rue Milton et la rue Prince-Arthur Ouest (principalement le CHSLD Saint-Georges et la majorité de ses stationnements);
- « Secteur résidentiel » sur les stationnements de l'Hôtel-Dieu.

La Ville mise sur le maintien de paramètres de densité restrictifs ainsi que sur les mesures de contrôle existantes pour assurer un encadrement serré des projets, principalement dans le site patrimonial du Mont-Royal, afin d'assurer la protection des grandes propriétés à caractère institutionnel et des témoins architecturaux significatifs de l'arrondissement.

---

## **ANALYSE DES ENJEUX**

Le comité mixte présente dans les paragraphes suivants ses commentaires et préoccupations concernant le projet qui lui a été présenté.

### **Modification au Plan d'urbanisme**

D'emblée, le comité croit que les intentions et les objectifs du projet sont louables et que la réflexion de la Ville et de l'Arrondissement est bien menée. L'ensemble des affectations proposées sont intéressantes et contribueront à la dynamique du quartier, notamment avec l'idée de transformer les laboratoires en d'autres équipements à vocation comparable, permettant ainsi de conserver ou de créer de nouveaux emplois. En l'absence d'une planification plus fine des terrains situés au sud de l'avenue des Pins, le comité salue également l'intention de conserver les paramètres de densité existants pour le secteur de l'Institut thoracique, puisque cela évite d'exercer une pression immobilière sur le secteur.

Le comité note toutefois que la demande de modification au Plan d'urbanisme repose pour l'instant sur un projet très préliminaire, qui consiste à séparer le secteur à l'étude en trois zones d'affectation distinctes. Le comité est d'avis qu'une planification plus fine serait nécessaire, autant pour le secteur au sud de l'avenue des Pins que pour rendre plus explicite la vision relative à l'utilisation des anciens bâtiments de l'hôpital, dont la Cité-des-Hospitalières, et à l'aménagement des espaces publics et du jardin des Hospitalières. Il appuie, par conséquent, l'intention de l'Arrondissement de procéder à un découpage plus raffiné des usages autorisés dans son règlement de zonage.

Par ailleurs, l'absence d'intentions claires de la part du gouvernement et de la Société québécoise des infrastructures (SQI) concernant l'avenir du terrain de l'Hôtel-Dieu, de ses bâtiments et de ses stationnements inquiète le comité mixte. Il s'attend, par conséquent, à ce que les parties prenantes travaillent le plus étroitement possible afin de préserver les caractéristiques patrimoniales de ce site exceptionnel et à établir une vision qui évitera de traiter, au cas

par cas, les projets à venir. Il insiste également que la SQI élabore un plan d'aménagement préliminaire ou tout autre document présentant ses intentions de développement pour le secteur, à l'image de ce qu'elle a fait pour le site de l'ancien Hôpital Royal Victoria et de l'Institut Allan Memorial.

### **Jardin des Religieuses hospitalières de Saint-Joseph**

Un des objectifs d'aménagement est de contribuer à la préservation des composantes historiques et écologiques du jardin des Hospitalières et d'y maintenir l'actif horticole des religieuses (plantes médicinales, verger, etc.). Le comité prend également note de l'intention de maintenir son caractère de lieu de recueillement et, par conséquent, de ne pas en faire un parc public.

Or, sur le plan patrimonial, ce jardin historique est aussi une composante d'une grande importance. Le comité mixte craint que cette dimension patrimoniale ait été quelque peu laissée de côté, tout comme l'ensemble des préoccupations sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine. Pour éviter que le projet ne mette à risque la pérennité du jardin, le comité souhaite que sa pleine valeur patrimoniale soit conservée et mise en valeur. À cette fin, le comité recommande qu'un plan de conservation soit développé, définissant les valeurs du jardin (figurant dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial<sup>6</sup>) et précisant les traitements de réhabilitation, restauration et préservation appropriés pour chacune des parties du jardin.

### **Urbanisme transitoire**

Le comité mixte apprécie que le projet fasse place à l'urbanisme transitoire, qui permettra de raffiner les usages communautaires, sociaux et culturels. Il s'inquiète toutefois que cela conduise à de nouveaux aménagements ou à des travaux de mise aux normes sur les bâtiments, et ce, uniquement pour un usage temporaire. Cela dit, il prend acte du fait que la Division du patrimoine est étroitement associée à la démarche d'urbanisme transitoire et l'encourage à veiller à ce que les interventions éventuelles sur les bâtiments soient légères, facilement réversibles et qu'elles aient le moins d'impact possible sur leur intégrité.

### **Planification d'ensemble**

Le comité mixte insiste sur l'importance de coordonner l'ensemble des interventions qui auront lieu dans ce secteur, prenant en compte notamment le parc Jeanne-Mance voisin et le projet d'aménagement du parc Lucia-Kowaluk. Il encourage l'Arrondissement à développer un plan d'ensemble pour ce secteur afin d'arrimer les unes aux autres les interventions prévues et d'éviter les projets à la pièce, faute de quoi l'esprit du lieu risque d'être morcelé. Il encourage donc l'Arrondissement et la Ville à développer une vision forte et à l'ancrer dans les paramètres d'aménagement pour que le développement respecte les valeurs patrimoniales du lieu. Il invite aussi l'Arrondissement à bonifier son Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en conséquence.

---

<sup>6</sup> Division du patrimoine, *op. cit.*

## **Construction sur le terrain de stationnement**

Il est prévu que le terrain au nord de l'Hôtel-Dieu, actuellement occupé par un stationnement et propriété du gouvernement par l'entremise de la SQI, accueille éventuellement une fonction résidentielle. C'est pourquoi un changement d'affectation est demandé. Ce terrain est situé dans le secteur de densité 11-02 qui permet une hauteur de construction de 1 à 8 étages. Tout en prenant acte qu'aucun projet de construction n'est à l'étude pour l'instant, le comité est inquiet du fait que les paramètres de densité en vigueur y permettent des bâtiments pouvant atteindre 8 étages, ce qui cadre difficilement avec les autres bâtiments résidentiels présents dans le secteur.

De plus, l'énoncé d'intérêt patrimonial mentionne que, depuis ce terrain, il y a une vue importante sur le jardin des Hospitalières et vers le mont Royal. Pour le comité, il est essentiel que les vues sur le jardin et sur le mont Royal soient prises en compte et respectées. Là encore, la possibilité d'avoir des bâtiments pouvant atteindre 8 étages soulève des questions.

Compte tenu de sa très grande valeur patrimoniale, le comité mixte souhaite que tout projet de construction sur ce site lui soit présenté, et ce, même s'il est conforme au Plan d'urbanisme.

---

## **AVIS ET RECOMMANDATIONS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER**

Le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger émettent un avis favorable à la demande visant à modifier l'affectation du sol au Plan d'urbanisme pour le pôle Saint-Urbain, selon le projet qui lui a été présenté.

Ils émettent les recommandations suivantes :

01. Développer une vision claire et relativement précise pour les trois secteurs d'affectation et l'ancrer dans les paramètres réglementaires pour que le développement respecte et affirme les valeurs patrimoniales du lieu;
02. Procéder, dans chacun des sous-secteurs, à un découpage plus fin des usages permis par le règlement de zonage de l'arrondissement;
03. Bonifier le Règlement sur les PIIA pour encadrer de façon plus étroite le redéveloppement de ce secteur;
04. Élaborer un plan de conservation visant à préserver et à mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales du jardin des Hospitalières et le présenter au comité mixte pour avis;
05. S'assurer que les interventions qui auront lieu sur les bâtiments visés par un usage transitoire soient réversibles et n'altèrent pas leur intégrité;
06. Obtenir de la SQI un plan d'aménagement ou autre document présentant ses intentions relativement au redéveloppement des bâtiments et des terrains sous sa juridiction;
07. Restreindre la hauteur autorisée sur le terrain au nord de l'Hôtel-Dieu actuellement occupé par un stationnement et veiller à y préserver le corridor visuel vers le jardin et le mont Royal à partir de la rue Saint-Urbain au niveau de l'actuelle entrée au stationnement des employés;
08. Pour tout projet de construction sur ces terrains, prendre en compte et mettre en valeur les vues sur le jardin des Hospitalières et le mont Royal, et le présenter au comité mixte pour avis.

**Note adressée au demandeur :**  
**Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).**

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,

Le président du Comité Jacques-Viger,

**Original signé**

**Original signé**

Peter Jacobs

Jean Paré

Le 11 août 2021

Le 11 août 2021

Il revient aux représentants de l'Arrondissement ou du service responsable du dossier de joindre cet avis au sommaire décisionnel et de le diffuser au requérant et aux consultants externes, le cas échéant.