
AVIS DU CONSEIL DU PATRIMOINE DE MONTRÉAL ET DU COMITÉ JACQUES-VIGER¹
Réunis en comité mixte le 14 décembre 2021

Quartier chinois
Modification des paramètres identifiés au Plan d'urbanisme
AC21-SC-06

Localisation :	Le territoire à l'étude est délimité par les rues Sainte-Élisabeth et De Bleury, le boulevard René-Lévesque et l'avenue Viger, dans l'arrondissement de Ville-Marie.
Reconnaissance municipale :	Compris dans un secteur de valeur exceptionnelle (Plan d'urbanisme) Compris dans un secteur de valeur intéressante (Plan d'urbanisme) Lieu de culte d'intérêt : Église de la Mission-catholique-chinoise-du-Saint-Esprit
Reconnaissance provinciale :	Le territoire compte deux bâtiments classés (LPC ²) : <ul style="list-style-type: none">• Mission catholique chinoise du Saint-Esprit• Presbytère de la Mission-catholique-chinoise-du-Saint-Esprit L'aire de protection du Monument national empiète dans le Quartier chinois.
Reconnaissance fédérale :	Le lieu historique national du Canada de La Main traverse une partie du secteur.

Le Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et le Comité Jacques-Viger (CJV), ci-après le comité mixte, émettent un avis à la demande du Service de l'urbanisme et de la mobilité. Le CJV est sollicité conformément au paragraphe 1 de l'article 11 de son règlement, considérant que la demande concerne des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Le CPM est aussi interpellé conformément au paragraphe 1 de l'article 12.1 de son règlement.

OBJET ET CONTEXTE DE LA DEMANDE

En réponse aux préoccupations de la communauté et d'organismes en patrimoine quant à l'impact de la pression immobilière sur le caractère patrimonial du secteur, le Comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois (ci-après le Comité) a été formé à la demande de la mairesse de Montréal et de la ministre de la Culture et des Communications du Québec. Le Comité, qui a débuté ses travaux en juin 2021, est présidé par la Ville de Montréal et est formé de représentants du Groupe de travail sur le Quartier chinois et de représentants de la communauté

¹ 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).

² Loi sur le patrimoine culturel

d'origine chinoise, de la Direction de l'urbanisme de la Ville de Montréal, de l'arrondissement de Ville-Marie, du ministère de la Culture et des Communications (ci-après le MCC) et de Héritage Montréal.

Sur la base des travaux du Comité et des études de caractérisation, il a été proposé de procéder à une modification du Plan d'urbanisme afin de protéger les bâtiments de l'ancien faubourg dans les outils d'urbanisme. Le Service de l'urbanisme et de la mobilité a donc reçu un mandat à cet égard.

La modification du Plan d'urbanisme concerne les objets suivants:

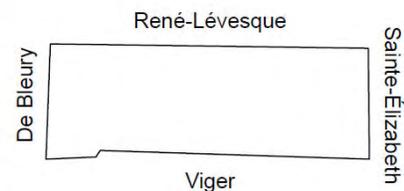
- La densité de construction (le coefficient d'occupation du sol ou COS);
- Les paramètres de hauteur;
- L'identification des secteurs de valeur patrimoniale;
- L'archéologie;

Autres ajustements de cohérence:

- La liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle;
- Orientation 2.3 - Un Centre prestigieux convivial et habité

LOCALISATION

Les limites convenues du Quartier chinois sont la rue Jeanne-Mance, la rue Saint-Dominique, l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque. L'étude sur les diverses périodes de développement en termes de forme urbaine, de cadre bâti, de contexte social et de traces de persistances propose un élargissement du territoire vers l'est et l'ouest, soit jusqu'aux rues Sainte-Élisabeth et De Bleury.



Source : Service de l'urbanisme et de la mobilité

DESCRIPTION ET HISTORIQUE DU SITE³

Le Quartier chinois de Montréal, situé dans l'arrondissement de Ville-Marie, est un des plus anciens quartiers asiatiques d'Amérique du Nord. Sa création remonte à la fin du XIXe siècle, alors que plusieurs immigrants chinois, fuyant le racisme qui sévit en Colombie-Britannique, arrivent à Montréal et s'établissent rue De La Gauchetière dans le Faubourg Saint-Laurent. Ce noyau historique, futur Quartier chinois de la métropole, connaît un développement fulgurant, passant de trente habitants en 1888 à près d'un millier en 1900. Outre la communauté chinoise, de nombreux Asiatiques du Sud-Est (Laos, Cambodge et Vietnam) y trouveront au fil du temps un foyer d'accueil. Un grand nombre de restaurants, commerces d'exportation ou buanderies s'implantent dans le secteur. Pour la première fois en 1902, le « quartier chinois » est reconnu et nommé comme tel dans La Presse. Il est alors perçu comme un lieu exotique empreint de mystère et fréquenté par la population montréalaise comme lieu de divertissement nocturne.

Après plusieurs années difficiles, marquées par l'acte d'exclusion de 1923 restreignant l'immigration chinoise au Canada, le Quartier connaît un regain d'intérêt à l'occasion de l'Exposition universelle de 1967. Dans une visée de reconnaissance et d'appropriation, de grandes enseignes métalliques ornées de sinogrammes sont installées en façade des commerces et un parc dit de la Pagode est aménagé. En contrepoint et à proximité immédiate, d'importants projets métropolitains sont entrepris, notamment le percement de l'autoroute Ville-Marie et la construction du Complexe Guy-Favreau et du Palais des congrès, venant réduire la superficie du Quartier chinois de près d'un tiers et entraînant la démolition de plusieurs institutions, lieux publics et immeubles à logements. En réaction, la communauté du Quartier chinois élève la voix, appuyée par les élus locaux. Elle obtient en 1981 la piétonisation de son artère principale, la rue De La Gauchetière, suivie de l'érection de grandes arches rouges aux entrées du Quartier. C'est également dans ce contexte que l'église de la Mission-Catholique-chinoise-du-Saint-Esprit, ainsi que son presbytère, sont classés par le ministre de la Culture, en 1977.

Le Quartier chinois s'affirme dès lors en tant qu'attrait touristique. Outre ses nombreux commerces, épicerie et restaurants spécialisés, il regroupe une école, un hôpital et un centre communautaire chinois. Aujourd'hui davantage lieu de rassemblement et de commerce que de résidence, le Quartier chinois de Montréal conserve son importance symbolique tant pour la communauté du Quartier chinois que pour l'ensemble des Montréalais. Néanmoins, la disparition de certains de ses immeubles les plus significatifs, combinée aux pressions immobilières récentes, mettent sa pérennité en péril.

DESCRIPTION DU PROJET⁴

Les modifications du Plan d'urbanisme proposées visent principalement la reconnaissance de la valeur patrimoniale d'ensemble du Quartier chinois (carte 2.6.1, Le patrimoine bâti), un ajustement des paramètres de densité de construction (carte 3.1.2) et des modifications à la carte des limites de hauteur. Le document complémentaire est également modifié afin d'inclure une disposition relative à l'archéologie. Enfin, des ajustements ponctuels sont proposés à la partie 1 du Plan d'urbanisme pour assurer la cohérence de ce dernier.

³ Historique tiré de Luce Lafontaine Architectes, « Étude de l'évolution historique et caractérisation du Quartier chinois – Montréal », p. 7.

⁴ La description du projet est tirée de la documentation fournie par le Service de l'urbanisme et de la mobilité ainsi que du sommaire décisionnel en projet #1218155003

Patrimoine

Sur la base des informations recensées dans l'étude de caractérisation de Luce Lafontaine Architectes, qui offre une lecture plus fine du secteur, et de l'expertise de la division du patrimoine, les modifications proposées à la carte 2.6.1 « Le patrimoine bâti » conduiraient à constituer en secteur de valeur exceptionnelle tout le Quartier chinois, à l'exception d'une petite partie au sud-ouest qui se retrouverait en secteur de valeur intéressante.

Plus précisément, la proposition d'agrandissement du secteur de valeur exceptionnelle permettrait d'y englober :

- La rue De La Gauchetière et les terrains adjacents;
- Tous les immeubles jugés d'intérêt dans l'étude de Luce Lafontaine Architectes;
- Les îlots qui présentent des persistances marquées quant au parcellaire d'origine faubourienne;
- Tout l'îlot de la British and Canadian School et la partie ancienne du bâtiment en face de l'église de la Mission catholique chinoise;
- Le bâti faubourien dans la partie est du quartier chinois;
- Le quadrilatère formé des rues Côté, Clark et De La Gauchetière et de l'avenue Viger.

Archéologie

En réponse aux préoccupations du Comité à l'égard de l'archéologie, la modification au Plan d'urbanisme vise à ajouter au document complémentaire une disposition que la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement devra intégrer par concordance. Cette disposition est la suivante :

« Dans le quadrilatère formé de la rue De Bleury, du boulevard René-Lévesque, de l'avenue Viger et de la rue Sainte-Élisabeth, la réglementation d'urbanisme doit prévoir l'exigence du dépôt d'une étude de potentiel archéologique au moment d'une demande de permis ou d'autorisation pour des travaux qui nécessitent une excavation.

Sur la base de cette étude, une évaluation discrétionnaire du projet doit être faite sur la base du critère suivant :

- favoriser la prise en compte des vestiges présentant une grande valeur archéologique dans la conception et la réalisation des projets de construction ou d'aménagement urbain, notamment par l'adaptation des travaux ou l'intégration des vestiges.

Cette étude doit comprendre :

- Un résumé des données historiques et archéologiques existantes ;
- L'indication et la caractérisation du potentiel archéologique à l'aide d'un plan ;
- Une stratégie d'intervention, s'il y a lieu. »

Densité de construction et paramètres de hauteur

Les hauteurs et densités autorisées dans certains secteurs de densité du Plan d'urbanisme paraissent générer une pression immobilière là où le bâti est de petit gabarit, ce qui peut compromettre le maintien des bâtiments existants au profit de nouvelles constructions de plus forte densité. En conformité avec l'objectif 15 du Plan d'urbanisme (Assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique), la première préoccupation consiste donc à maintenir le bâti existant et éviter une pression vers la démolition. Une portion importante du Quartier chinois verrait donc la hauteur maximale abaissée à 25 mètres et le COS maximal fixé à 4.

Des hauteurs et densités maximales plus élevées resteraient autorisées le long de certains tronçons de l'avenue Viger et du boulevard René-Lévesque, assurant la présence d'un bâti à l'échelle de ces deux axes importants du centre-ville. À d'autres endroits névralgiques, les paramètres de densité et de hauteur seraient ramenés plus près du bâti existant notamment pour préserver les vues vers le mont Royal.

ANALYSE DES ENJEUX

Le comité mixte a reçu les représentants des divisions du patrimoine et de la planification urbaine du Service de l'urbanisme et de la mobilité de la Ville de Montréal, de l'Arrondissement de Ville-Marie et de l'externe lors de sa séance extraordinaire du 14 décembre 2021. Il remercie les représentants pour leur présentation claire et détaillée et salue la qualité de la documentation de caractérisation. Il tient tout de même à signaler que son avis a été sollicité à très brève échéance et à une étape assez tardive du processus.

Les enjeux retenus par le comité mixte sont analysés ci-dessous.

Modifications au Plan d'urbanisme

Le comité mixte accueille favorablement les propositions de modification du plan d'urbanisme formulées dans la présente demande. Il apprécie notamment l'attention portée à la question des hauteurs et des surhauteurs, une réflexion qu'il serait pertinent d'étendre à d'autres quartiers montréalais. Il apprécie également les recommandations qui ont trait au potentiel archéologique.

D'autres éléments ont aussi retenu l'attention du comité mixte. Il s'inquiète notamment des obstacles que pourraient poser les droits acquis et les projets immobiliers dont la planification est commencée, craignant qu'ils puissent mettre un frein aux programmes d'aménagement envisagés dans la demande. Il invite les requérants à s'assurer de bien prévoir ces éventualités et de se munir de l'encadrement réglementaire nécessaire pour y faire face, notamment avec un règlement de contrôle intérimaire.

La question de l'habitation a également été soulevée par le comité mixte. Sensible au risque d'une potentielle « muséification » du Quartier chinois, il souhaite qu'une attention particulière soit portée à sa fonction résidentielle dans les prochaines étapes du processus, afin d'assurer que les nouveaux paramètres et encadrements réglementaires ne nuisent pas à sa vitalité, un élément qui lui est caractéristique. De plus, tout en reconnaissant la nécessité de réguler l'évolution du cadre bâti, le comité mixte souligne qu'une composante essentielle de l'esprit du lieu du Quartier

chinois est constituée des espaces publics et des interstices entre les éléments bâtis. Leur préservation et leur mise en valeur devront aussi être abordées dans la suite du processus.

Dans l'esprit de ce qui précède, l'accueil favorable du comité mixte aux propositions de modification du Plan d'urbanisme demeure étroitement conditionné par les réponses qui seront apportées aux questions soulevées par les enjeux patrimoniaux de la situation du Quartier chinois. Ces enjeux font l'objet de l'autre volet de l'analyse du comité mixte.

Patrimoine

S'agissant du patrimoine, le comité mixte est d'avis qu'il reste encore beaucoup de travail à faire pour bien comprendre le Quartier chinois et le faubourg Saint-Laurent, et pour en planifier la conservation et la mise en valeur. Soulignant la qualité du travail historique et de caractérisation réalisé par Luce Lafontaine Architectes, il souhaite que la recherche se poursuive dans le même sens tout en raffinant davantage la caractérisation. En acquérant une meilleure connaissance des habitants du Quartier chinois et en approfondissant des thèmes comme les traditions, les pratiques, la vie communautaire, l'activité commerciale, etc., on comprendra mieux le tissu social et culturel du quartier, et comment cela s'ajoute à l'intérêt de son cadre bâti.

Pour la suite des choses et si le besoin s'en présente, le comité mixte invite les requérants à considérer recourir au classement et aux autres outils réglementaires en patrimoine afin de protéger tous les bâtiments du Quartier chinois qui pourraient s'avérer vulnérables.

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 l'égard des demandes de modification du Plan d'urbanisme pour le territoire du Quartier chinois et du faubourg Saint-Laurent. Les deux instances sont d'avis qu'il s'agit d'un point de départ adéquat au processus de conservation et de revitalisation de ce quartier montréalais et invitent les requérants à poursuivre le travail. Considérant par ailleurs que les réponses aux enjeux patrimoniaux du Quartier chinois doivent être précisées et raffinées, le comité mixte souhaite poursuivre sa collaboration pour la suite du processus. Il émet les recommandations suivantes :

01. Prendre les mesures nécessaires, tel un règlement de contrôle intérimaire, pour éviter que d'éventuels droits acquis ou des projets immobiliers en gestation dans le Quartier chinois mettent en péril les scénarios d'aménagement visés par la présente demande;
02. Réfléchir à la question de la vocation résidentielle du Quartier chinois afin d'y maintenir la population ; étudier la possibilité d'aider financièrement les propriétaires souhaitant remettre les immeubles en état;
03. S'assurer de conserver la vitalité caractéristique du Quartier chinois; approfondir la connaissance des composantes de l'esprit du lieu et des activités se déroulant aussi hors du cadre bâti;

04. Approfondir les connaissances démographiques, historiques et patrimoniales; poursuivre et raffiner les études de caractérisation du quartier afin d'inclure des aspects tels les pratiques et traditions, la vie communautaire et l'activité commerciale;
05. Poursuivre la collaboration avec le comité mixte afin que les futurs projets lui soient présentés en lien avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine du Quartier chinois.

Note adressée au demandeur :

Veillez vous référer au document « Suivi des recommandations » (transmis en annexe).

Le président du Comité Jacques-Viger,



Jean Paré

Le 13 janvier 2022

Le président du Conseil du patrimoine de Montréal,



Peter Jacobs

Le 13 janvier 2022

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.