

Projet de modification du Plan d'urbanisme Quartier chinois



Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

Document de présentation - **QUARTIER CHINOIS**
Synthèse de la démarche de planification en vue de modifier
le Plan d'urbanisme - Mars 2022

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
1- OBJET DU DOCUMENT DE PRÉSENTATION	3
2- PRÉAMBULE ET CONTEXTE	3
3- DESCRIPTION DU TERRITOIRE	5
4- HISTORIQUE GÉNÉRAL DU QUARTIER CHINOIS	8
5 - ÉLÉMENTS À RETENIR DE L'ÉTUDE DE LUCE LAFONTAINE ARCHITECTES (historique de planification et de développement du secteur visé)	9
5.1 Évolution historique	9
5.2 Caractérisation générale	12
6- CADRE DE PLANIFICATION ET DE PROTECTION PATRIMONIALE	26
6.1 État de la situation actuelle	26
6.1.1 Un centre prestigieux, convivial et habité	26
6.1.2 Les affectations	27
6.1.3 Patrimoine	28
6.1.4 Densité de construction et paramètres de hauteur	36
6.2 Modifications proposées	42
Conclusion	51
Bibliographie	52

1- OBJET DU DOCUMENT DE PRÉSENTATION

Ce document résume les principales composantes d'une proposition de modification du Plan d'urbanisme par le conseil municipal de la Ville de Montréal en vue de la consultation publique préparée par l'Office de consultation publique de Montréal.

L'objectif du document est de présenter le contexte dans lequel s'inscrit cette modification, de même que les principaux éléments de contenu sur lesquels s'appuie la proposition. Il s'agit plus précisément de faire état de la démarche du Comité de travail sur la protection du Quartier chinois, de présenter une synthèse d'une étude de l'évolution historique et de caractérisation du Quartier chinois et de préciser le cadre de planification et de protection patrimoniale montréalais des grands documents de planification urbaine. Ces éléments constituent l'assise ayant servi à l'élaboration des propositions de modifications au Plan d'urbanisme qui sont détaillées dans ce document.

2- PRÉAMBULE ET CONTEXTE

En réponse aux préoccupations de la communauté d'origine chinoise 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. Le Comité, qui a débuté ses travaux en juin 2021, est présidé par la Ville de Montréal et formé de représentants du Groupe de travail sur le Quartier chinois, de représentants de la communauté 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 ce MCC) et de Héritage Montréal.

Le Comité a pour mission de :

- définir les moyens et les outils à déployer dans les meilleurs délais et à différentes échelles pour la protection de l'authenticité du patrimoine, de l'identité, des caractéristiques, de la spécificité des attraits et des pratiques culturelles du Quartier chinois de Montréal;
- formuler des recommandations sur une stratégie globale de protection et de mise en valeur du quartier et de son patrimoine, ainsi que sur le périmètre du territoire à protéger et à mettre en valeur.

Pour appuyer les réflexions sur la protection patrimoniale du Quartier chinois, une étude de l'évolution historique et de caractérisation du Quartier chinois a été réalisée par Luce Lafontaine Architectes.

Dans une déclaration adoptée à l'unanimité le 23 août 2021, le conseil municipal a notamment résolu d'appuyer les travaux du Comité et s'est engagé à prendre acte de ses

recommandations, à déployer les efforts nécessaires pour mettre en œuvre celles qui relèvent de la compétence de la Ville et à appuyer celles faites aux instances autres que la Ville.

Sur la base des travaux du Comité et de l'étude de l'évolution historique et de caractérisation du Quartier chinois de Luce Lafontaine Architectes., 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:

- L'identification des secteurs de valeur patrimoniale;
- L'archéologie;
- La densité de construction (coefficient d'occupation au sol [COS]);
- Les paramètres de hauteur (en mètres);
- 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

Le projet de modification a été présenté au comité mixte qui est formé du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger et dont le rôle est de fournir un avis au Conseil municipal sur les demandes de modification au Plan d'urbanisme. Celui-ci a formulé en date du 14 décembre 2021, un avis favorable et des recommandations. Celui-ci peut être consulté sur le site web de l'OCPM.

Le 24 janvier 2022, le Conseil municipal a adopté un avis de motion, le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et a mandaté l'Office municipal de consultation publique pour qu'il tienne l'assemblée publique de consultation prévue conformément à la loi.

Cette modification du Plan d'urbanisme s'inscrit dans une stratégie plus large de préservation du Quartier chinois qui se décline en plusieurs actions à venir. Dans ses recommandations, le Comité :

- souligne son souhait que le MCC procède à l'attribution d'un statut de classement en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (ci-après LPC);
- suggère que la Ville de Montréal s'engage à adopter un règlement d'identification en vertu des pouvoirs de la LPC;
- encourage la réalisation d'études et d'inventaires pour mieux documenter le Quartier chinois.

En parallèle à la démarche du Comité, l'arrondissement de Ville-Marie a dévoilé en 2021 son plan d'action pour le développement du Quartier chinois, fruit d'une importante démarche de consultation. Les préoccupations du Comité rejoignent celles qui ont été identifiées par la communauté en lien avec l'orientation 3 *Identité, rayonnement et patrimoine* du plan d'action de Ville-Marie

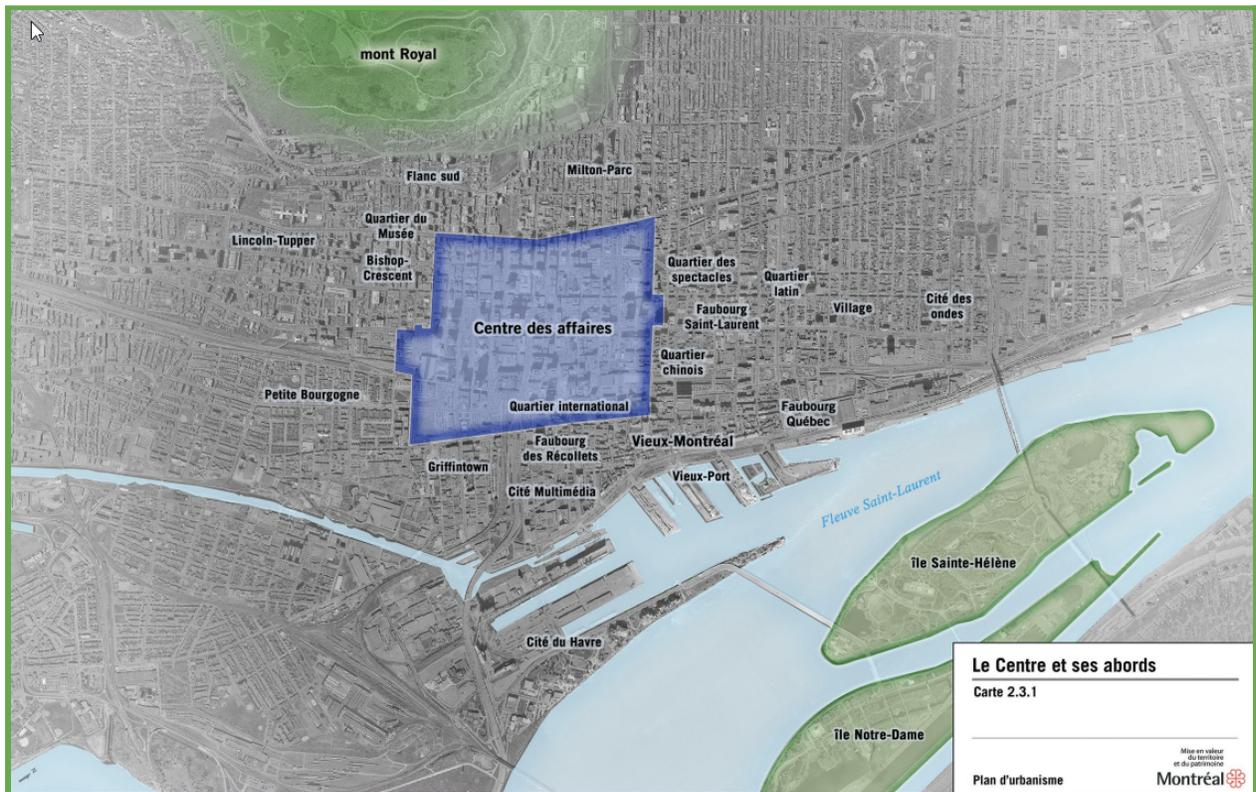
- Protéger la forme et l'échelle humaine du quartier;
- Préserver le patrimoine bâti;
- Mettre en valeur le patrimoine matériel et immatériel (culturel) du quartier;
- Officialiser et agrandir le périmètre du Quartier chinois;
- Assurer une cohérence entre la réglementation et la préservation du cadre bâti;
- Réduire la spéculation foncière.

Depuis le dépôt de ces recommandations, le MCC a émis en date du 24 janvier 2022, les avis d'intention de classement du site patrimonial du Noyau-institutionnel-du Quartier-Chinois, de l'ancienne manufacture S.Davis and Sons et de l'édifice de la British and Canadian School. Pour sa part, l'arrondissement de Ville-Marie a entrepris des modifications à sa réglementation d'urbanisme.

3- DESCRIPTION DU TERRITOIRE

Le Quartier chinois fait partie du Centre de Montréal, tel qu'indiqué au Plan d'urbanisme. Celui-ci comprend entre autres le Centre des affaires, le cœur historique, ses anciens faubourgs et ses divers milieux de vie. Plus spécifiquement, il est entouré par le Quartier des spectacles, le CHUM, le Quartier international de Montréal (QIM) et le Vieux-Montréal.

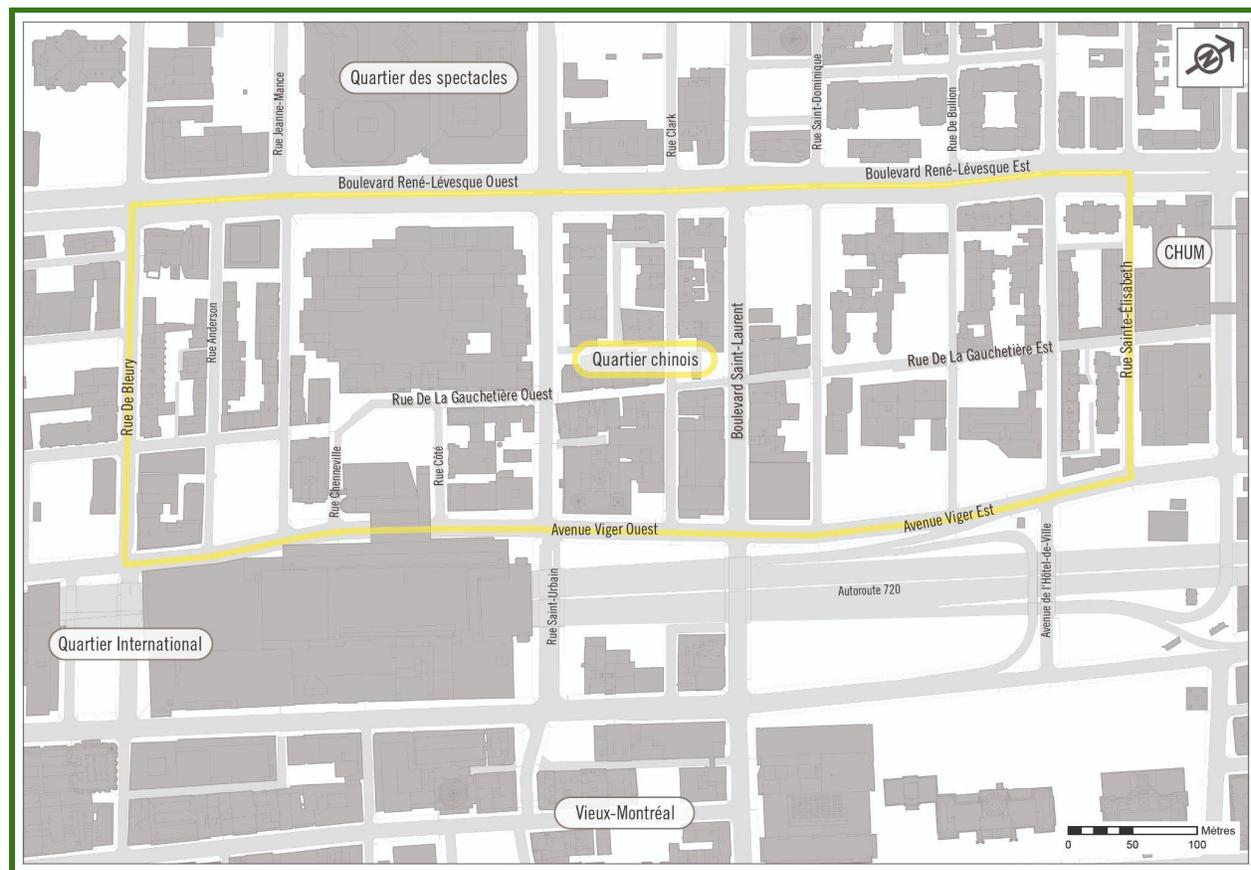
Carte 2.3.1 du Plan d'urbanisme - Le Centre et ses abords



source: Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

Les limites traditionnellement convenues du Quartier chinois sont circonscrites par la rue Jeanne-Mance, la rue Saint-Dominique, l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque. Suivant les résultats de l'étude de l'évolution historique et de caractérisation du Quartier chinois de Luce Lafontaine Architectes, notamment en ce qui concerne les diverses périodes de développement du cadre bâti, le contexte social et les traces de persistances, il est maintenant admis que le Quartier chinois s'étant jusqu'aux rues Sainte-Élisabeth et De Bleury.

Limites du Quartier chinois



source : Ville de Montréal

4- HISTORIQUE GÉNÉRAL DU QUARTIER CHINOIS

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 origine de 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. 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 trouvent 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 est fréquenté par la population montréalaise comme lieu de divertissement nocturne.

Après plusieurs années difficiles, dominées par l'acte d'exclusion voté en 1923 endiguant 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, la construction du Complexe Guy-Favreau et du Palais des congrès, venant réduire l'emprise du Quartier chinois de près d'un tiers de sa superficie et entraînant par la même occasion la démolition de plusieurs institutions, lieux publics et immeubles à logements. En réaction, la communauté du Quartier chinois élève sa voix, appuyée par celles des élus locaux, et obtient en 1981 la piétonnisation de son artère principale, la rue De La Gauchetière, suivie de l'érection de grandes arches rouges délimitant les frontières 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, quelques années plus tôt, en 1977.

Le Quartier chinois s'affirme dès lors en tant qu'attrait touristique. Outre ses nombreux commerces, épiceries 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 résidences, 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.¹

¹ Luce Lafontaine Architectes, « Étude de l'évolution historique et caractérisation du quartier chinois - Montréal », p. 7

5 - ÉLÉMENTS À RETENIR DE L'ÉTUDE DE LUCE LAFONTAINE ARCHITECTES (historique de planification et de développement du secteur visé)

L'objectif du mandat de Luce Lafontaine Architectes, n'est pas d'effectuer une analyse pointue du cadre bâti comme une étude patrimoniale peut le faire, ni de se prononcer sur la valeur patrimoniale. Il vise à améliorer les connaissances et obtenir une appréciation des composantes actuelles du Quartier chinois. Cette documentation a servi d'intrant à l'analyse qui a mené aux propositions de modification au Plan d'urbanisme.

L'étude de l'évolution historique et de caractérisation du Quartier chinois comporte deux volets; l'évolution historique du Quartier chinois et sa caractérisation générale.

5.1 Évolution historique

Le développement du secteur occupé par le Quartier chinois, s'étend sur neuf (9) périodes qui représentent les grandes étapes de l'aménagement du territoire.

Les 9 grandes périodes historiques sont:

- 1 La période pré-européenne
- 2 La fondation de Montréal et le faubourg émergent (1642-1800)
- 3 Le faubourg Saint-Laurent constitué (1800-1858)
- 4 La première vague d'immigration sino-canadienne (1858–1890)
- 5 L'émergence du Quartier chinois de Montréal (1890-1923)
- 6 La loi sur l'immigration chinoise et la formation d'un «ghetto» (1923-1960)
- 7 L'affirmation d'une identité culturelle (1960-1980)
- 8 La revitalisation du Quartier chinois (1980-2000)
- 9 L'avenir du Quartier chinois (2000 à nos jours)

Période 1800-1858 - Constitution du faubourg Saint-Laurent



Extrait Map of the city and suburbs of Montreal par John Adams, 1825 (BAnQ)

Tracé viaire persistant de la période 1642-1800



source : Luce Lafontaine Architectes

Tracé viaire et bâtiments persistants de la période 1642-1800



source : Luce Lafontaine Architectes

Tracé viaire et bâtiments persistants par grande période historique



source : Luce Lafontaine Architectes

Ces cartes de persistances générales présentent l'évolution du tracé des rues et des éléments bâtis qui nous sont parvenus selon la période historique.

On observe que la trame urbaine actuelle était presque entièrement établie dès 1858. En effet, la majorité des rues du secteur à l'étude est déjà tracée, en totalité ou par tronçons, à cette époque. Le cœur le plus ancien du Quartier chinois se trouve autour de l'actuelle esplanade du Palais des congrès avec la construction de l'Église Sécessionniste d'Écosse, l'actuelle église de la Mission catholique chinoise du Saint-Esprit et son presbytère, l'ancienne British and Canadian School ainsi que deux résidences de la rue De La Gauchetière.

Entre 1858 et 1890, de nombreux bâtiments résidentiels sont érigés sur le territoire à l'étude autrefois compris dans le faubourg Saint-Laurent. Quelques témoins de cette époque sont toujours présents, tels que les maisons en rangée de l'îlot Anderson et de l'avenue de l'Hôtel-de-Ville.

Très peu de bâtiments nous sont parvenus de la période de 1923 à 1960. Deux bâtiments construits entre 1960 et 1980 sont toujours présents, dont le Centre communautaire catholique à l'angle de l'avenue Viger et de la rue Côté.²

5.2 Caractérisation générale

L'étude de Luce Lafontaine Architectes présente une description générale et factuelle du Quartier chinois sur la base des 12 sujets d'évaluations suivants:

1. Localisation (Brève présentation du site à l'étude et de sa situation dans la ville de Montréal).
2. Occupation du territoire par la communauté asiatique (Présentation du site à l'étude par l'analyse de l'occupation des immeubles par la communauté asiatique).
3. Topographie et hydrographie (Présentation de la topographie générale du territoire et des cours d'eau historiques).
4. Forme urbaine (Présentation de la trame urbaine et du lotissement du territoire à l'étude).
5. Réseau viaire (Présentation de la topographie générale du territoire et des cours d'eau historiques).
6. Accessibilité/mobilité [Présentation de l'accessibilité du Quartier chinois selon les différents moyens de transports (automobile et actif)].
7. Gabarit des constructions (Présentation du gabarit des immeubles selon leur nombre d'étages).
8. Époque de constructions et d'architecture (Présentation des époques de constructions des immeubles du Quartier chinois. Ces dernières sont établies en fonction des périodes historiques du Volet 1).

² Luce Lafontaine Architectes, « Étude de l'évolution historique et caractérisation du quartier chinois - Montréal », p.94

9. Occupation du sol (Présentation des usages des bâtiments sur l'ensemble du territoire à l'étude).
10. Aménagement urbain et paysage (Présentation des divers aménagements urbains, places publiques et parcs. Analyse du couvert végétal et des espaces verts).
11. Vues significatives.
12. Présentation des percées visuelles vers des éléments d'intérêt. Les différentes vues sont regroupées par catégories (vers un point focal, d'ambiance, vers l'extérieur du Quartier chinois, fermeture, bornage, mise en valeur, etc.).

Pour les fins du présent dossier de modification du Plan d'urbanisme, les principaux éléments à retenir sont reproduits dans les paragraphes qui suivent. Les autres éléments de contenu peuvent être consultés dans le document complet déposé sur le site web de l'OCPM.

Rue De la Gauchetière (avant 1892)

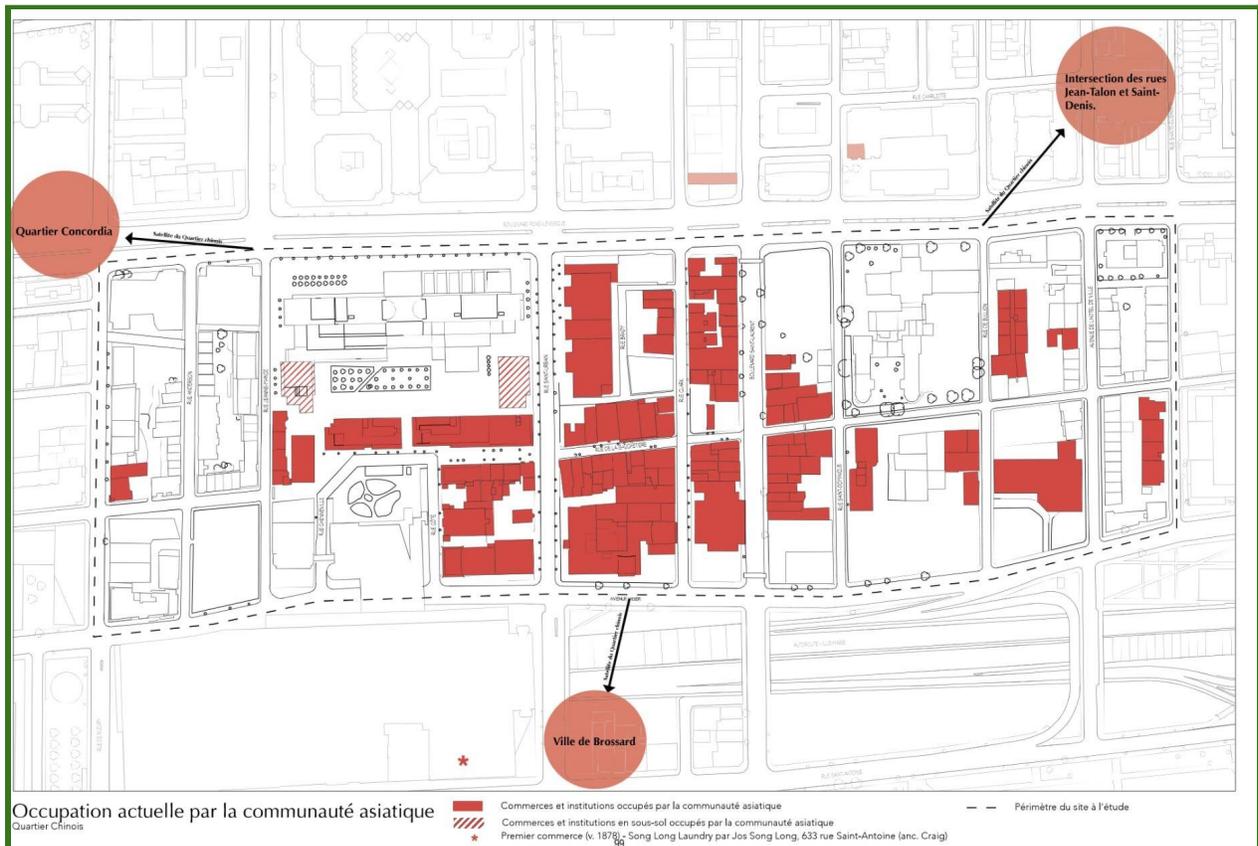


source : Archives Château Ramezay dans le Journal de Montréal

Occupation du territoire par la communauté asiatique

Le Quartier chinois est un paysage urbain historique dont la particularité première repose sur son appropriation par la communauté asiatique, présente sur son territoire depuis la deuxième moitié du XIX^e siècle. Au début des années 1900, l'île de Montréal abonde de commerces et de buanderies tenus par des immigrants d'origine chinoise. Un petit hameau se développe tranquillement sur la rue De La Gauchetière entre les rues Clark et Saint-Urbain. Au fil du temps, cette concentration prend de l'expansion et s'étend sur les artères environnantes. La population sino-canadienne affiche son identité et sa culture dans ce secteur de la ville, notamment, par l'utilisation de symboles orientaux, par l'utilisation d'idéogrammes dans la signalétique, par le recours à des détails de l'architecture traditionnelle asiatique ainsi que par des aménagements spécifiques.³

Représentation actuelle des commerces et institutions occupés par la communauté asiatique



source : Luce Lafontaine Architectes

³ Luce Lafontaine Architectes, « Étude de l'évolution historique et caractérisation du quartier Chinois - Montréal » p.98

Le parcellaire

La superposition du lotissement actuel à celui de 1879 permet de constater qu'au XIXe siècle le tissu urbain était dans l'ensemble beaucoup plus fin. Outre les parcelles comprenant toujours une vocation à dominante résidentielle, celles-ci ont toutes fait l'objet de remembrements cadastraux.⁴

Représentation du lotissement en 1879 (pointillé) comparativement à aujourd'hui (jaune)



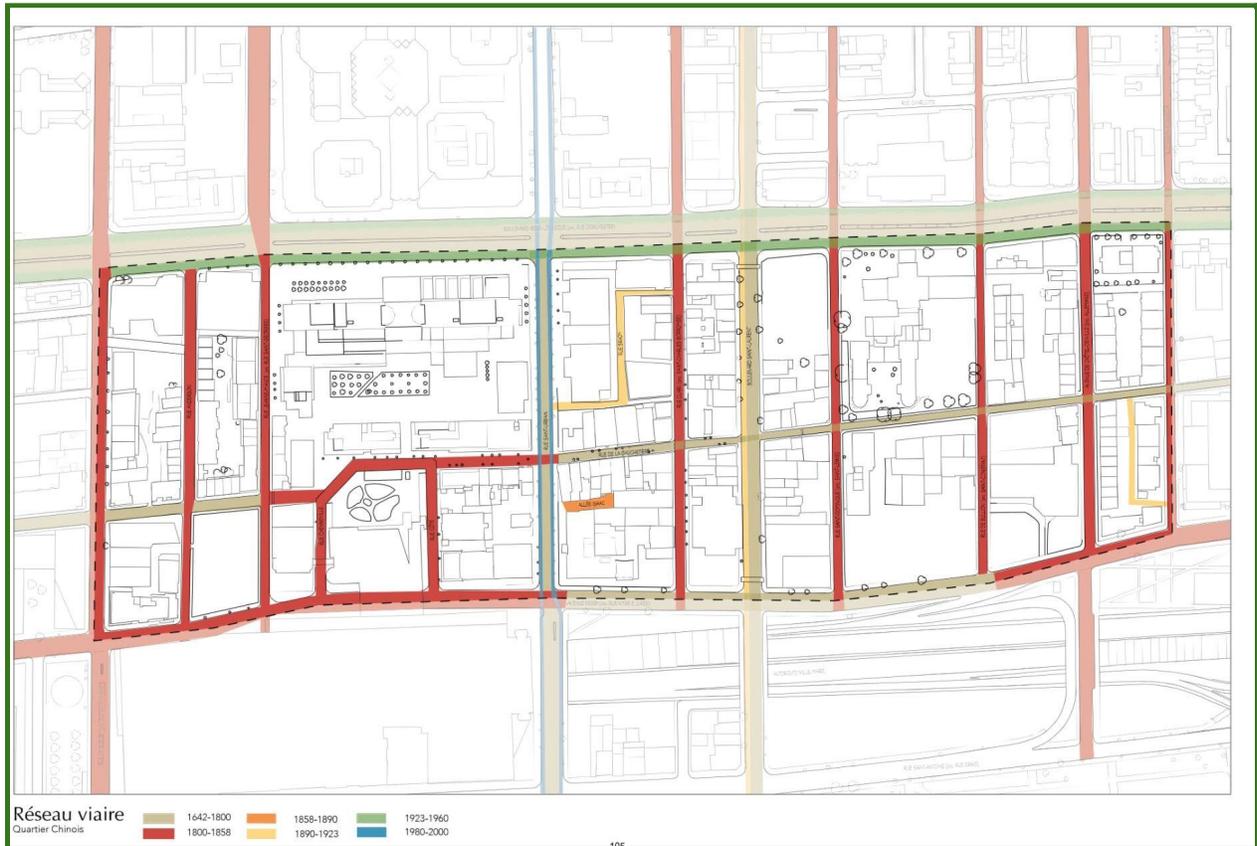
source : Luce Lafontaine Architectes

⁴ Luce Lafontaine Architectes, « Étude de l'évolution historique et caractérisation du quartier Chinois - Montréal », p.102

Réseau viaire

La trame urbaine du Quartier chinois de Montréal est établie presque intégralement au tournant du XXe siècle. En 1858 la majorité des rues du secteur à l'étude sont déjà tracées, en totalité ou par tronçons. Les boulevards Saint-Laurent et René-Lévesque ainsi que la rue Saint-Urbain ont fait l'objet d'élargissement. Cette modification de la largeur des voies a engendré la démolition des fronts bâtis.⁵

Évolution du réseau viaire



source : Luce Lafontaine Architectes

⁵ Luce Lafontaine Architectes, « Étude de l'évolution historique et caractérisation du quartier Chinois - Montréal », p.104

Gabarit des constructions

Le Quartier chinois de Montréal est une enclave de l'ancien faubourg Saint-Laurent, il présente un cadre bâti dont la hauteur dominante est de un à cinq étages. Au périmètre, les artères de circulation, souvent plus larges, telles que René-Lévesque et Viger, sont essentiellement bordées d'édifices plus récents et de plus grande hauteur et densité, allant de dix à plus de vingt étages. Une description détaillée du cadre bâti est présentée à la section 6.1.4 Densité de construction et paramètres de hauteur du présent document.

Gabarit du cadre bâti du Quartier chinois



source : Luce Lafontaine Architectes

Bâti d'une grande artère
boulevard René-Lévesque

Bâti d'une petite artère
rue Jeanne-Mance



source : Luce Lafontaine Architectes

Périodes de construction

Le Quartier chinois de Montréal est constitué d'un amalgame de bâtiments issus de différentes périodes de construction allant de la première moitié du XIXe à de nos jours. Ces immeubles arborent des styles architecturaux variés, parfois altérés, représentatifs de leur époque de construction respective. Il est toujours loisible de constater que le front ouest du boulevard Saint-Laurent présente une dominante d'édifices de pierre grise empruntant au néo-roman en vogue en 1890.

L'immeuble le plus ancien du quartier qui nous est parvenu est la British and Canadian School, construit à partir de 1826. L'église de la Mission-Catholique-Chinoise-du-Saint-Esprit, située au 205, rue De La Gauchetière Ouest, est érigée quelques années plus tard, à partir de 1834. Plusieurs témoins de la période d'expansion et de développement du Quartier chinois, entre 1858 et 1890, sont encore perceptibles, notamment sur les rues De La Gauchetière et Clark, ainsi que sur le boulevard Saint-Laurent.

Les démolitions obligées par l'élargissement de « la rue » Saint-Laurent (1889), celui du boulevard Dorchester (act. René-Lévesque, 1959) et le creusage de l'autoroute Ville-Marie (1974) comptent parmi les transformations physiques majeures que connaîtra le quartier. Depuis les années 1970, le secteur est amputé de nombreux bâtiments qui laisseront place à de grands ensembles, tels que le complexe Guy-Favreau et le Palais des congrès, puis, plus récemment, à des édifices résidentiels et hôteliers de grande hauteur. Ceux-ci sont implantés majoritairement sur les voies qui délimitent le quartier au sud et au nord, soit respectivement, la rue Viger et le boulevard René-Lévesque.

Occupation du sol

Dans son ensemble, le Quartier chinois est un territoire où prédomine la mixité des usages, soit commercial, institutionnel et résidentiel. Néanmoins, ce secteur est reconnu principalement pour sa grande concentration de restaurants et de magasins d'origine asiatique. La vocation commerciale est perceptible par la présence des nombreuses vitrines des rez-de-chaussée, notamment sur les rues De La Gauchetière, Clark et sur le boulevard Saint-Laurent. Aux étages de ces immeubles, dont certains sont vacants, peu comportent encore des logements. La plupart ayant été transformée en salle de réunion, en commerce, bureaux ou lieu d'entreposage.

Les extrémités ouest (l'îlot Anderson) et est (le quadrilatère Hôtel-de-Ville, Viger, Sainte-Élisabeth et René-Lévesque) du secteur à l'étude sont essentiellement bâties d'immeubles résidentiels de différentes tenures. Il y subsiste toujours des habitations du XIXe siècle, entremêlées de constructions plus récentes.

De vastes ensembles institutionnels marquent également le paysage du Quartier chinois comme le complexe Guy-Favreau, l'ancien Hôpital général, aujourd'hui un CHSLD, l'Hôpital chinois de Montréal ainsi qu'une partie du Palais des congrès. Le Quartier chinois comporte trois lieux de culte, soit l'Église de la Mission-Catholique-Chinoise, l'Église pentecôtiste chinoise, ainsi que le Centre Communautaire Catholique Chinois, rue Côté.⁶

⁶ Luce Lafontaine Architectes, « Étude de l'évolution historique et caractérisation du quartier chinois - Montréal », p.112

Usages principaux par bâtiment



source : Luce Lafontaine Architectes

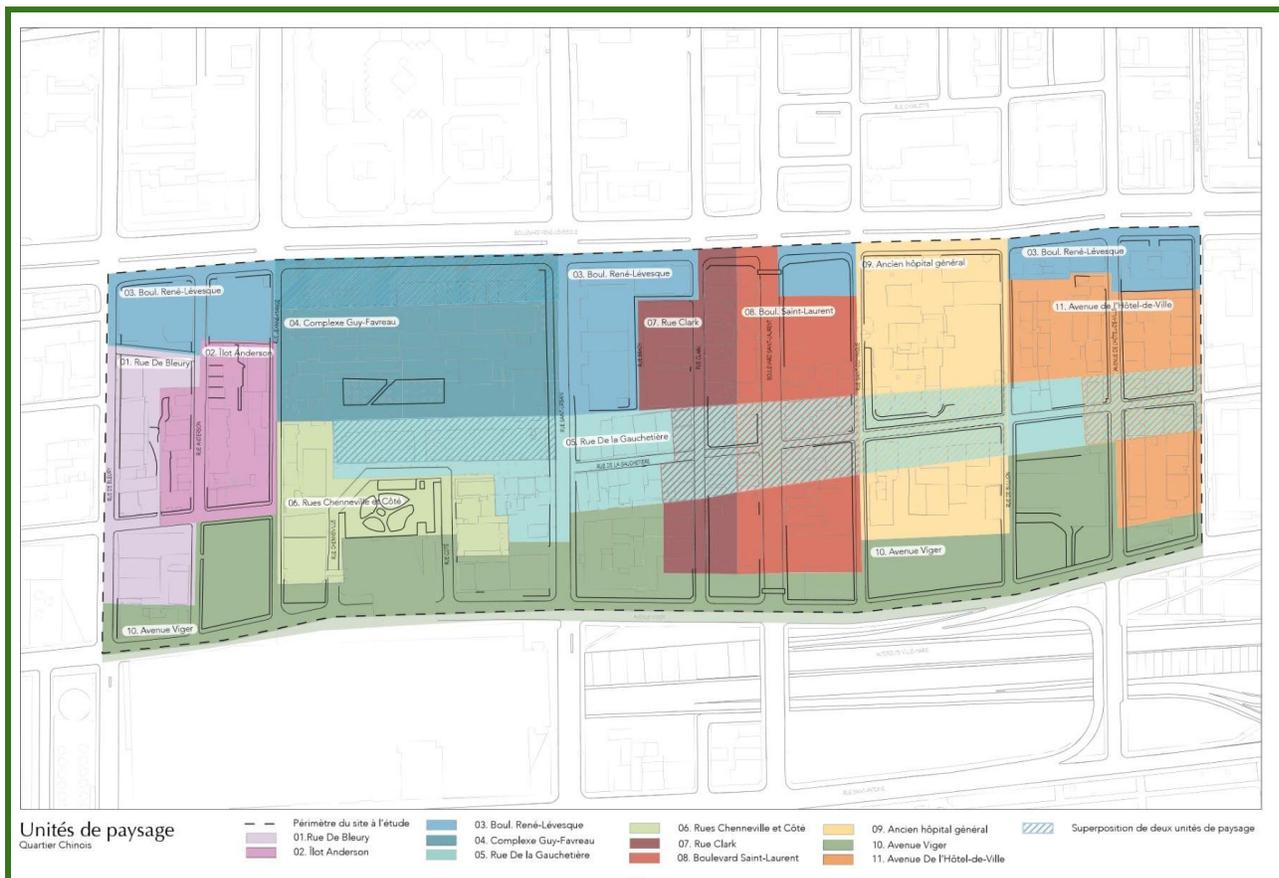
Unités de paysage et fiches descriptives

La rubrique 3.2 Unités de paysage et fiches descriptives de l'étude de Luce Lafontaine Architectes présente un découpage pointu du Quartier chinois. Celui-ci est composé de onze (11) unités paysagères, marquées par des éléments paysagers, urbains et bâtis distinctifs. En plus de mettre en lumière les caractéristiques uniques de chacune des unités de paysage (les fiches descriptives en font état), ce découpage a servi à la révision des outils de réglementation par la Ville de Montréal.

La subdivision de ces zones a fait l'objet de certains défis/enjeux, principalement au niveau des interfaces avec les grandes artères de circulation. Les lignes directrices selon lesquelles une nouvelle construction devrait s'inspirer ont permis de déterminer les limites de ces unités.⁷

⁷ Luce Lafontaine Architectes, « Étude de l'évolution historique et caractérisation du quartier chinois - Montréal », p.125

Unités de paysages proposées



source : Luce Lafontaine Architectes

Immeubles d'intérêt et valeur d'ensemble

D'entrée de jeu, la majorité des immeubles et aménagements répertoriés sur le territoire à l'étude possède une valeur d'accompagnement au paysage urbain du Quartier chinois tel qu'il nous est parvenu. C'est-à-dire que plusieurs d'entre eux participent à son identité caractéristique, que ce soit en raison de leur ancienneté, leur usage, leur gabarit ou leur intérêt architectural. L'enclave créée par l'occupation par la communauté chinoise et asiatique de cette partie du faubourg Saint-Laurent, ainsi que la préservation d'un certain nombre d'immeubles institutionnels ou résidentiels anciens du secteur, toujours occupés à ces fins, ont permis la sauvegarde de l'esprit du lieu.

Immeubles d'intérêts



Ancienne manufacture de cigares S. Davis & Sons



British and Canadian School



Complexe Guy-Favreau



12-16, rue De La Gauchetière Est

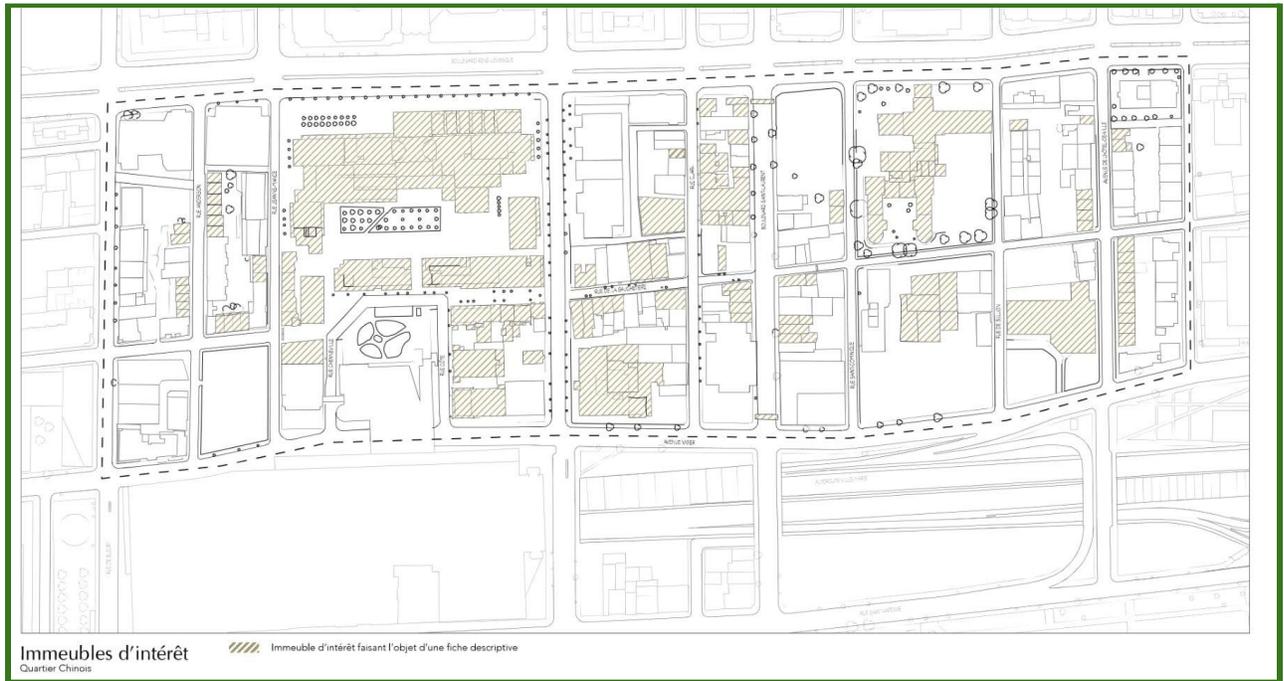
source : Luce Lafontaine Architectes

Toutes les propriétés ne présentent pas le même niveau d'authenticité ou d'intégrité, néanmoins plusieurs révèlent des pans du développement urbain, de l'histoire sociale, ainsi que de la dynamique associée à l'immigration et à la culture asiatique, de Montréal. Par ailleurs, certaines de ces altérations vont augmenter l'intérêt patrimonial des lieux par le cumul de traces dont ces immeubles sont porteurs.

Les sites et bâtiments d'intérêt suivants ont été répertoriés et considérés d'intérêt. Ils font l'objet d'une fiche descriptive succincte, à l'intérieur de l'unité de paysage à laquelle ils appartiennent.⁸

⁸ Luce Lafontaine Architectes, « Étude de l'évolution historique et caractérisation du quartier chinois - Montréal », p.128

Immeubles d'intérêt identifiés



source : Luce Lafontaine Architectes

Aujourd'hui, le cadre bâti du Quartier chinois est constitué d'un mélange de constructions de différentes époques, gabarits, hauteurs et fonctions, certaines affichant des détails orientalisants significatifs de leur investissement par la communauté asiatique qui s'y est installée.

Îlot Anderson



xx. Vue de la rue Jeanne-Mance vers le nord, 2021
(LuceLafontaineArchitectes)
xx. Vue des immeubles sur la rue Anderson, 2021
(LuceLafontaineArchitectes)
xx. Vue des bâtiments de la rue De La Gauchetière, 2021
(LuceLafontaineArchitectes)

source : Luce Lafontaine Architectes

Éléments orientalisants



source : Luce Lafontaine Architectes

6- CADRE DE PLANIFICATION ET DE PROTECTION PATRIMONIALE

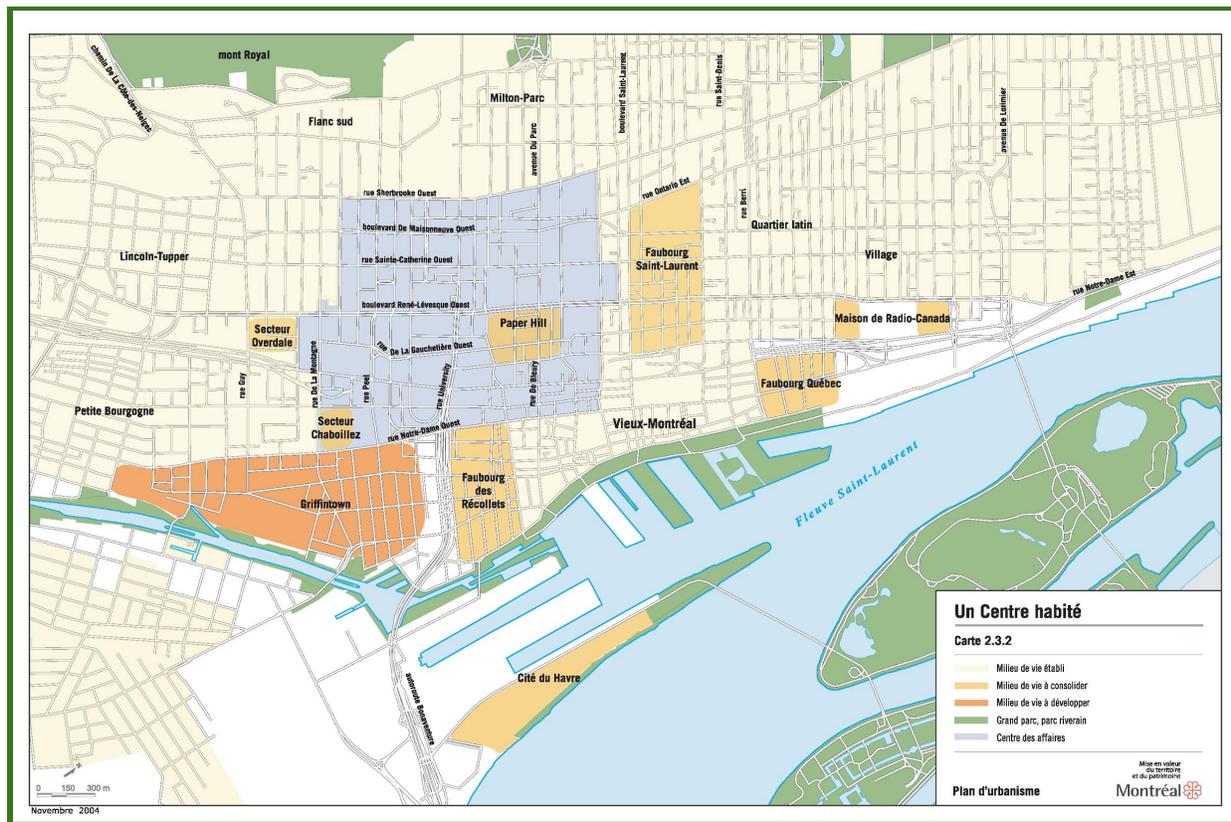
Cette section présente d'abord, pour le Quartier chinois, les orientations et les paramètres réglementaires qui découlent des deux grands documents de planification urbaine de Montréal que sont le Plan d'urbanisme et le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal. Ensuite, la deuxième partie de cette section présente les modifications proposées du Plan d'urbanisme.

6.1 État de la situation actuelle

6.1.1 Un centre prestigieux, convivial et habité

Cœur économique de la province, Montréal a un patrimoine exceptionnel à conserver qu'elle doit concilier avec la densification nécessaire de son territoire, l'animation de la ville et une activité économique forte. Le Plan d'urbanisme réserve une section complète au Centre de Montréal «Un centre prestigieux, convivial et habité» (Orientation 2.3). Celui-ci confirme la vocation métropolitaine, nationale et internationale du Centre et vise à accroître son dynamisme et à renforcer la cohérence et son caractère d'ensemble. Le Centre des affaires correspond au secteur où le Plan d'urbanisme prévoit la plus forte densité et où les hauteurs les plus élevées de construction sont autorisées à Montréal. Son périmètre est défini dans la Charte de la Ville. La limite est du Centre des affaires s'étend jusqu'à la rue Saint-Urbain à l'ouest et chevauche une partie du périmètre du Quartier chinois. De la rue Saint-Urbain à la rue Sainte-Élisabeth, le Plan identifie ce secteur comme un milieu de vie établi et vise à assurer la qualité du milieu. Le Schéma d'aménagement et de développement, quant à lui, propose pour le centre-ville d'assurer la création de milieux de vie diversifiés, de qualité et distinctifs.

Plan d'urbanisme Carte 2.3.2 Un Centre habité



6.1.2 Les affectations

Le Quartier chinois est principalement situé dans une aire d'affectation du sol « Secteur mixte » du plan d'urbanisme, qui autorise une variété de composantes (habitation, commerce, bureau, équipement collectif ou institutionnel et certaines occupations à caractère industriel présentes avant l'adoption du Schéma). Un îlot du Quartier chinois est couvert par une aire d'affectation du sol « Grand équipement institutionnel », soit l'accès au Palais des Congrès de Montréal, incluant le jardin. Ces affectations sont conformes avec la grande affectation « Centre-ville d'agglomération »⁹ du Schéma, prévue pour le Quartier chinois. Cette affectation du Schéma permet une variété de composantes (habitation, commerce, bureau, équipements récréatifs, culturels ou institutionnels, industries légères). La volonté est donc de favoriser le rayonnement du centre-ville en regroupant les grandes fonctions métropolitaines sur le plan économique, commercial, culturel, institutionnel, récréotouristique et résidentiel, et de maintenir ses qualités de centre-ville les plus animés et diversifiés de l'Amérique du Nord.

⁹ Cette affectation est déterminée sur la base du décret d'agglomération qui vient confirmer le territoire du centre-ville d'agglomération.

Affectation du sol du Plan d'urbanisme



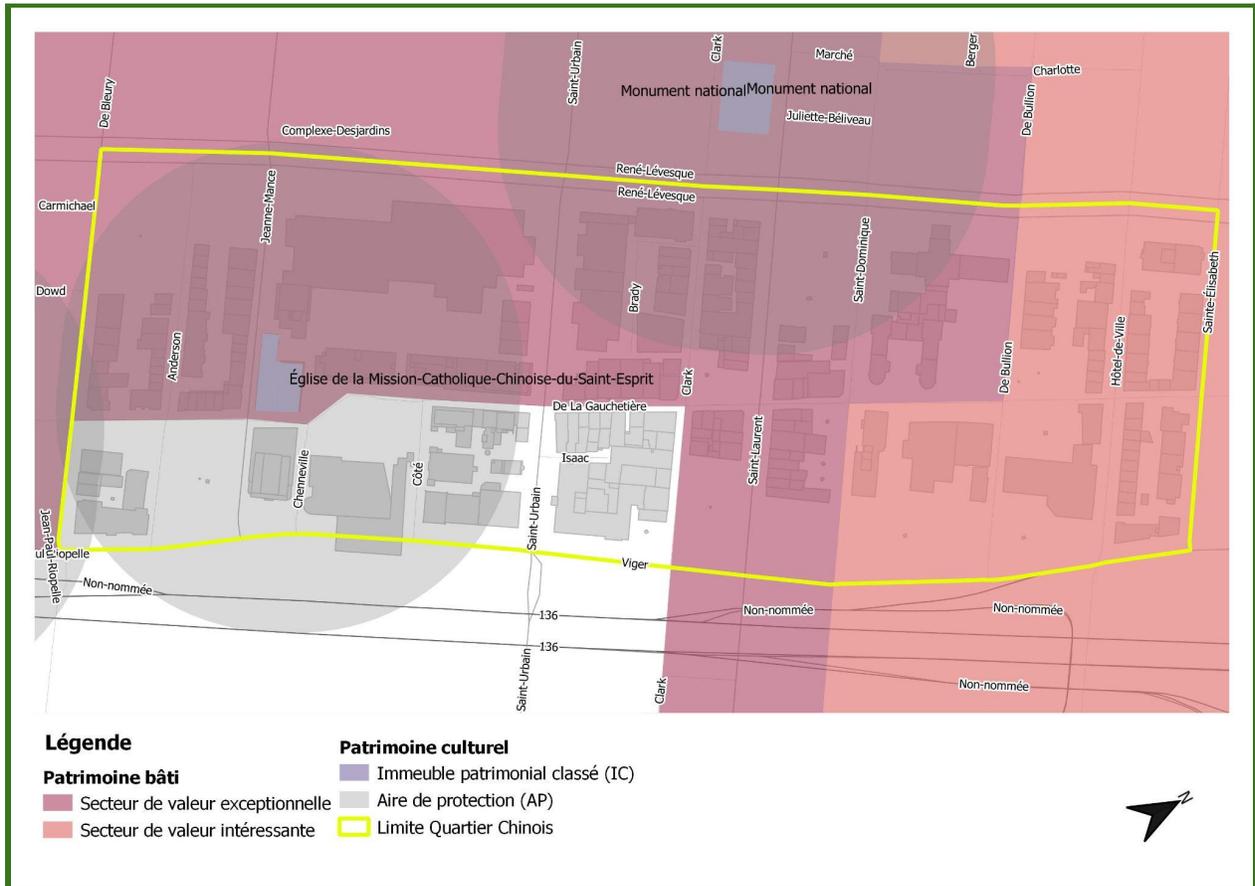
source : Ville de Montréal

6.1.3 Patrimoine

Les secteurs de valeur patrimoniale

Les secteurs de valeur patrimoniale sont identifiés à la carte 12 - Patrimoine, du Schéma. Cette carte illustre que le territoire du Quartier chinois est en partie inclus dans un secteur de valeur exceptionnelle (le long de Saint-Laurent et dans le quadrilatère bordé par les rues De Bleury, la De Bullion, De la Gauchetière et le boulevard René-Lévesque) d'un secteur de valeur intéressante dans la partie Est. Le quadrilatère bordé par les rues De Bleury, Clark, De la Gauchetière et l'avenue Viger n'est pas dans un secteur de valeur patrimoniale. La carte intitulée « Le patrimoine bâti » reprend la même identification patrimoniale qu'au Schéma.

Le patrimoine bâti du Plan d'urbanisme



source: Ville de Montréal

Secteur de valeur exceptionnelle

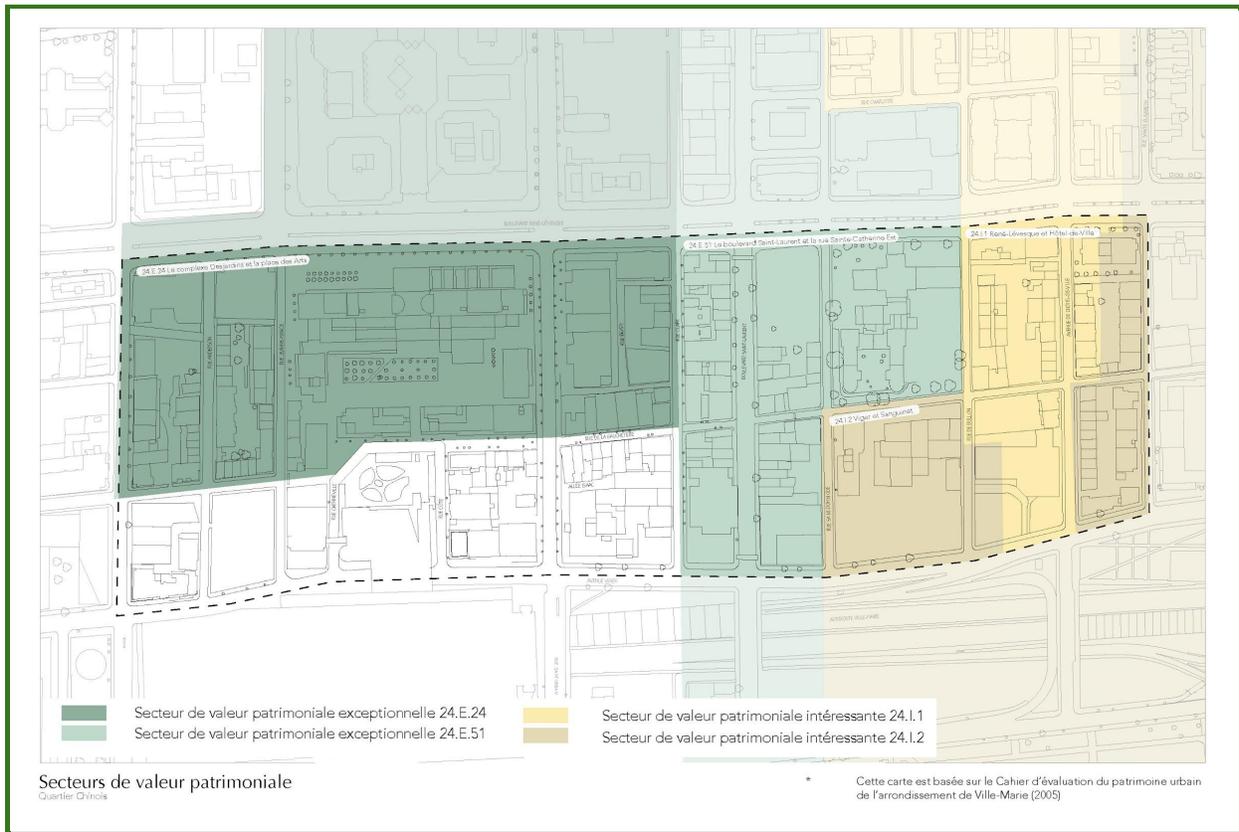
Un secteur de valeur exceptionnelle est un secteur ayant conservé ses qualités au chapitre des aménagements urbains, des implantations de bâtiments, de la géographie et des paysages et qui regroupe des suites architecturales, des alignements de bâtiments d'intérêt patrimonial, des zones unifiées par une fonction ou une typologie architecturale. Les ensembles de cette catégorie ont subi relativement peu de perturbations et présentent un caractère d'harmonie formelle et fonctionnelle. De plus, ils sont souvent reconnus comme des témoins historiques importants.

Secteur de valeur intéressante

Un secteur de valeur intéressante comprend plusieurs bâtiments et certaines caractéristiques paysagères qui présentent un intérêt patrimonial. Ce sont toutefois des secteurs dont la trame urbaine peut avoir été partiellement modifiée, qui ont pu connaître un certain nombre de perturbations et qui renferment parfois des constructions peu intégrées à l'ensemble. Certaines zones dont l'état est moins satisfaisant sur le plan architectural ou environnemental pourraient présenter un intérêt si une action de mise en valeur était entreprise.

La méthodologie pour en arriver à ce découpage s'est appuyée sur les cahiers d'évaluation du patrimoine urbain, réalisés en 2003-2004 pour le Plan d'urbanisme de 2004, ces derniers reprenant notamment des travaux effectués dans le cadre du premier plan d'urbanisme de 1992. Ainsi, il n'y a pas eu de véritable mise à jour de ces évaluations patrimoniales réalisées principalement il y a près de trente ans. Le territoire du Quartier chinois, qui appartient à celui de l'ancien faubourg Saint-Laurent, compte quatre (4) secteurs de valeur patrimoniale¹⁰ identifiés au Cahier d'évaluation du patrimoine urbain de l'arrondissement de Ville-Marie (2005).

Secteurs de valeur patrimoniale identifiés aux Cahiers d'évaluation du patrimoine urbain



source: Luce Lafontaine Architectes

¹⁰ Il s'agit des secteurs suivants:

- Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Le boulevard Saint-Laurent et la rue Sainte-Catherine Est (24.E.51);
- Secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle Le complexe Desjardins et la place des Arts (24.E.24);
- Secteur de valeur patrimoniale intéressante René-Lévesque et Hôtel-de-Ville (24.I.1);
- Secteur de valeur patrimoniale intéressante Viger et Sanguinet (24.I.2).

Le Schéma détermine comme orientation de protéger et de mettre en valeur les secteurs de valeur patrimoniale sur la base de leur caractérisation et de leur intérêt en ayant comme objectif le développement de mesures réglementaires adaptées. Le Plan d'urbanisme détermine à l'action 15.1 l'importance de protéger les secteurs de valeur patrimonial indiqué à la carte 2.6.1 « Le patrimoine bâti ». Le Plan d'urbanisme précise d'ailleurs l'importance d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions, des rénovations et des interventions d'aménagement au sein des secteurs de valeur patrimoniale.

Pour mettre en œuvre ces orientations, le Schéma et le Plan déterminent, dans leurs documents complémentaires respectifs, des dispositions à intégrer à la réglementation d'urbanisme.

Le Schéma spécifie que la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement doit minimalement prévoir des dispositions visant la protection et la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'intérêts visibles d'une voie publique d'un secteur de valeur patrimoniale. Ces dispositions peuvent être intégrées à un règlement normatif ou discrétionnaire.

Quant au Plan, il confirme la volonté d'assurer un contrôle serré dans les secteurs de valeur exceptionnelle en assujettissant les travaux de construction, d'agrandissement, de modification à l'apparence extérieure et de démolition à des objectifs et des critères d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ces critères doivent par exemple considérer le parcellaire, la volumétrie des bâtiments, le traitement des façades visibles de la voie publique et l'aménagement du terrain. La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment doit être réalisé de manière à assurer son intégration à son milieu d'insertion et au caractère d'ensemble du secteur. Pour les secteurs de valeur intéressante, le Plan exige minimalement l'application d'un contrôle normatif des caractéristiques architecturales pertinentes, la volumétrie des bâtiments et l'aménagement du terrain, de même qu'à toute caractéristique architecturale pertinente.

Les bâtiments d'intérêt

Les immeubles de valeur patrimoniale exceptionnelle identifiés au Cahier d'évaluation du patrimoine urbain de l'arrondissement de Ville-Marie (2005) sont les suivants :

- (Ancienne) « Free Presbyterian Church »/Manufacture de cigares Davis (v. 1866), 987- 991, rue Côté;
- Édifice Trudel (1889), 1014-1016, boulevard Saint-Laurent;
- Patronage Saint-Vincent-de-Paul (v. 1890), 211, rue De La Gauchetière Ouest;
- Édifice Brunet (v. 1900), 1074-1084, boulevard Saint-Laurent.
- Église de la Mission catholique chinoise du Saint-Esprit (1834) et son presbytère, 205- 209, rue De La Gauchetière Ouest.

Statuts en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel



source: Ville de Montréal

Le territoire compte deux bâtiments classés (en mauve sur la carte) en vertu de la loi sur le patrimoine culturel du Québec (LPC) soit :

- 205, rue De La Gauchetière (Mission catholique chinoise du Saint-Esprit)
- Presbytère de la Mission-Catholique-Chinoise-du-Saint-Esprit (1840-45), 205- 211, rue De La Gauchetière Ouest. Immeuble patrimonial classé.

Église de la Mission-Catholique-Chinoise-du-Saint-Esprit et le presbytère



source: site internet, mars 2022

Ceux-ci bénéficient d'une aire de protection. L'aire de protection du Monument national situé à l'extérieur du territoire, empiète dans le Quartier chinois.

Une démolition, une construction, un agrandissement, un aménagement extérieur, l'abattage d'un arbre ou une opération cadastrale nécessite une autorisation de la Ville de Montréal ou du Ministère de la culture et des communications (MCC). Si un projet concerne une démolition de plus 40% du volume hors sol d'un bâtiment, sauf pour une dépendance, un avis du conseil du patrimoine de Montréal (CPM) est requis. Dans certains cas, lorsque le projet présente des enjeux particuliers, un avis du CPM peut être demandé par le directeur responsable des autorisations.

Patrimoine archéologique

Au Schéma, le Quartier chinois est situé dans un secteur d'intérêt archéologique, pour lequel il est proposé de poursuivre les efforts de documentation du patrimoine archéologique afin de contribuer à le protéger et le mettre en valeur. À cet égard, mentionnons que la réalisation d'étude de potentiel archéologique fait partie des recommandations du Comité. Au Plan d'urbanisme, il est situé dans un secteur à fort potentiel archéologique. En lien avec l'action 15.3 (Protéger et mettre en valeur le patrimoine archéologique), le Plan détermine comme moyen de mise en œuvre:

- d'appliquer les mesures nécessaires à un examen de potentiel archéologique et, le cas échéant, à la protection des vestiges lors de travaux d'excavation publics et privés réalisés un secteur à fort potentiel archéologique;
- de 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.

Patrimoine archéologique recensé au Plan d'urbanisme



source: Ville de Montréal

6.1.4 Densité de construction et paramètres de hauteur

Les objectifs du Plan et du Schéma eu égard à la densité de construction et aux paramètres de hauteur visent à préserver l'échelle humaine et à veiller à ce que les interventions sur le cadre bâti, notamment les nouvelles insertions, tiennent compte de la typologie dominante dans le secteur.

L'objectif 12 du Plan aspire notamment à préserver une architecture de qualité, à consolider le cadre bâti en harmonie avec les particularités architecturales et urbanistiques de chaque lieu.

Les moyens de mise en œuvre identifiés sont les suivants :

- Établir des densités de construction et des règles d'implantation des bâtiments respectant le caractère des milieux établis.
- Régir les hauteurs de construction, notamment en fonction des critères suivants:
 - harmonisation des hauteurs sur chaque tronçon de rue, des deux côtés d'une même rue, autour des lieux publics et aux quatre coins d'une intersection;
 - des hauteurs plus importantes sur les principales voies de circulation;
 - respect des hauteurs dominantes dans les secteurs d'intérêt patrimonial

L'objectif 11 est spécifique à la mise en valeur du mont Royal, au caractère insulaire et aux autres éléments identitaires du paysage urbain. Pour assurer la qualité du paysage urbain, le Plan porte une attention particulière au traitement et à la hauteur des bâtiments localisés à l'intérieur des percées visuelles et des panoramas offerts en divers points de la ville, vers et depuis le mont Royal et le fleuve Saint-Laurent.

Comme moyen de mise en œuvre le Plan prévoit de:

- préserver le caractère du mont Royal et sa prédominance dans le paysage urbain
- préserver la distinction des deux massifs formés par la montagne et les immeubles du Centre des affaires;
- protéger et mettre en valeur les vues vers et à partir de la montagne.

Pour ce faire, le document complémentaire du Plan d'urbanisme détermine que la réglementation d'urbanisme d'un arrondissement doit inclure des règles ou des critères assurant qu'un projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement d'un bâtiment doit tendre à maintenir des vues sur la montagne et sur le fleuve lorsque ce bâtiment est situé à l'extrémité ou sur le parcours d'une vue identifiée sur l'une des cartes jointes en annexes du document complémentaire (C,D,F). Toutefois, cette exigence ne s'applique pas à un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment dont la hauteur n'excède pas les cotes altimétriques identifiées sur les cartes intitulées « Cotes altimétriques des vues », jointes en annexe F.

La carte ci-dessous illustre les trois parcours des vues d'intérêts menacées qui traversent le Quartier chinois. Il s'agit des vues suivantes:

- Place Vauquelin
- Terrasse de l'hôtel de ville
- Belvédère de la pointe du parc de la Cité-du-Havre

Les vues d'intérêt menacées vers le mont-Royal (avec les cotes altimétriques)



source : Ville de Montréal

Densité de construction (Coefficient du sol [COS])¹¹

La densité participe à définir la forme urbaine et les milieux de vie. Le Plan d'urbanisme exprime la densité de construction par secteurs et intègre différents paramètres pour chacun selon le caractère actuel ou souhaité d'un secteur.

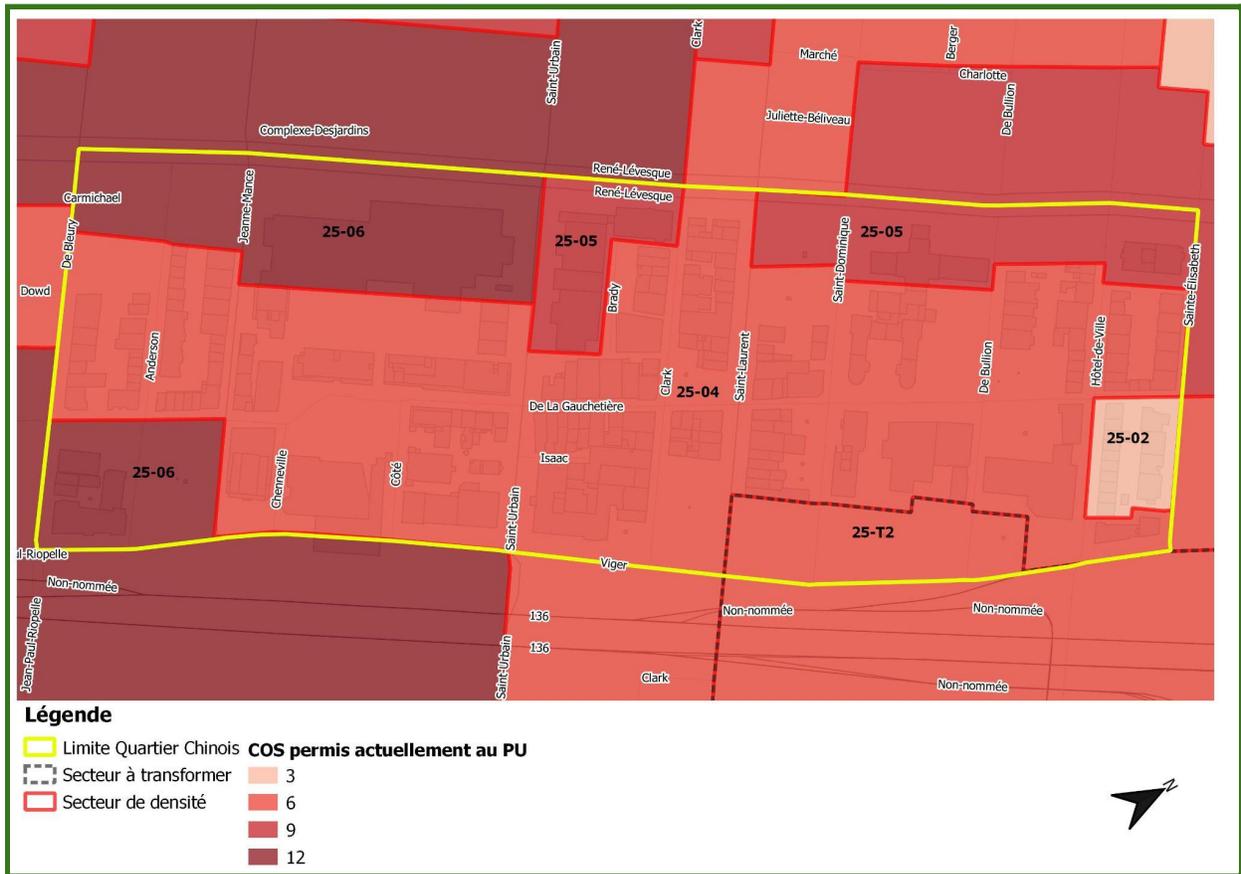
¹¹ La densité de construction est exprimée par le coefficient d'occupation du sol qui correspond au rapport entre la superficie de plancher totale d'un bâtiment et l'aire du terrain sur lequel il est érigé.

- le nombre d'étages hors sol;
- le mode d'implantation : isolée, jumelée, contiguë;
- le taux d'implantation au sol des bâtiments;
- le coefficient d'occupation du sol;
- la hauteur en mètres.

Dans le cas du Centre, ce qui comprend le Quartier chinois, le Plan d'urbanisme détermine que le contrôle de la densité se fait uniquement avec le coefficient d'occupation du sol (COS) et la hauteur en mètres. Le Quartier chinois se découpe en 5 secteurs de densité dont les paramètres se résument à un COS maximal qui varie entre 3 et 12. Aucun COS minimal n'est exigé par le Plan d'urbanisme. Une partie importante du Quartier chinois permet un COS maximal de 6 (Secteur 25-04). Pour illustrer le COS de 6, prenons un bâtiment qui occupe la totalité d'un terrain. Celui-ci peut avoir 6 étages maximum. Par contre, s'il diminue son empreinte au sol de moitié, il pourra augmenter sa hauteur à 12 étages. Rappelons qu'une partie importante du Quartier chinois présente un bâti d'une hauteur de 2 à 5 étages.

Le Secteur 25-02 sur l'avenue Hôtel-de-Ville présente un COS maximal plus faible de 3. Celui-ci constitue un milieu homogène avec un cadre bâti datant de la fin du XIXe siècle qui cohabite harmonieusement avec les constructions contemporaines datant de la période de 1923 à 1960. En bordure du boulevard René-Lévesque et dans la partie ouest de la rue Viger, on retrouve des édifices de plus grande densité. Le COS maximal est donc plus élevé et varie de 6, 9 et 12.

Densité de construction au Plan d'urbanisme (COS)



source: Ville de Montréal

Secteurs de densités

Secteur 25-02 : C.O.S. maximal : 3,0

Secteur 25-04 : C.O.S. maximal : 6,0.

Secteur 25-05 : C.O.S. maximal : 9,0.

Secteur 25-06 : C.O.S. maximal : 12,0.

Secteur 25-T2 : C.O.S. maximal : 6,0.

Paramètres de hauteur

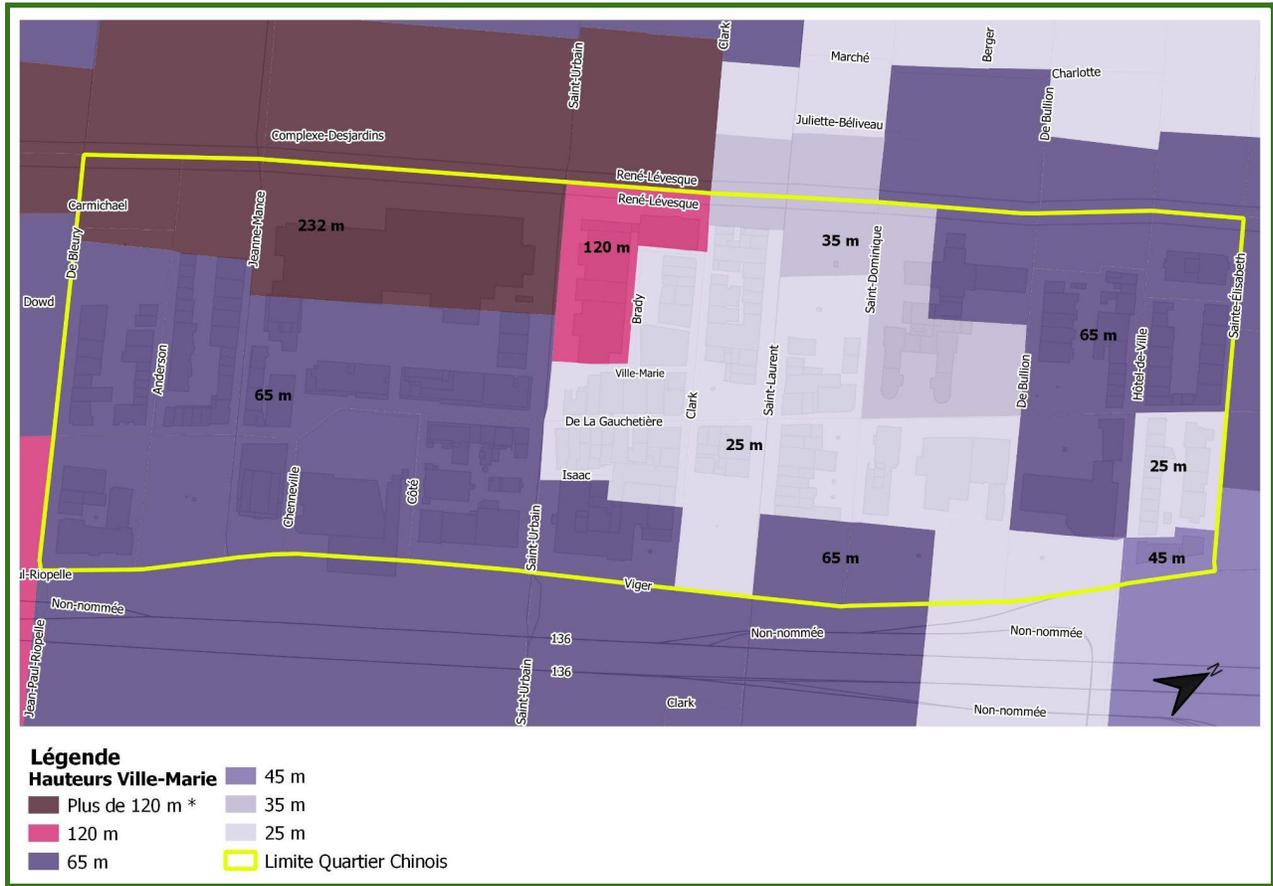
Comme mentionné plus haut, le Plan d'urbanisme exprime la densité de construction des secteurs par le nombre d'étages et afin de préserver le caractère du mont Royal et sa prédominance dans le paysage et de préserver les vues d'intérêt, le document complémentaire a déterminé des hauteurs que l'on peut lire en mètres. Ainsi la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement peut prescrire des limites de hauteur en nombre d'étages ou en mètres, ou les

deux, selon la vocation et le caractère du milieu. Dans tous les cas, la hauteur au Plan d'urbanisme doit être respectée.

En lien avec le Centre des affaires, le Plan d'urbanisme autorise dans le Quartier chinois des hauteurs qui varient entre 25 mètres et 232 mètres¹². Dans le secteur de 232 mètres, on retrouve le complexe Guy-Favreau ainsi que deux hôtels de grandes hauteurs sur le boulevard René-Lévesque. Dans le secteur 65 mètres dans la partie ouest du secteur, on retrouve l'église classée patrimoniale, ainsi que l'esplanade du Palais des Congrès. Dans ce secteur, aux abords de l'avenue Viger, les bâtiments ont une hauteur de 5 à 15 étages. Le long de la rue de la Gauchetière et sur les rues Anderson et De Bleury, les bâtiments sont de faible hauteur allant de 1 à 5 étages, même si le Plan d'urbanisme autorise une hauteur maximale de 65 mètres. Un secteur de 120 mètres se trouve à l'est du Complexe Guy-Favreau qui comprend un hôtel et un bâtiment commercial de grand gabarit avec une hauteur de 10 à 15 étages. Au Sud de la rue Saint-Urbain, aux abords de la rue de la Gauchetière dans les secteurs de 25 mètres, on retrouve des bâtiments de faible hauteur allant de 2 à 3 étages. Plus près de l'avenue Viger, on retrouve un secteur à 65 mètres avec un bâtiment de 10 à 15 étages et un terrain vague. Puis, le site de l'ancien hôpital général est séparé en 2 secteurs de 35 et 65 mètres, permettant de tenir compte de la volumétrie du bâtiment et de maintenir l'axe de la vue depuis l'Hôtel de Ville vers le mont Royal. Le bâtiment est en effet plus élevé aux abords du boulevard René-Lévesque et plus bas près de la rue De la Gauchetière. Finalement, dans la partie est du Quartier chinois, on retrouve un secteur de 65 mètres entre les rues de Bullion et Sainte-Elisabeth où on retrouve des bâtiments de faibles gabarit près de la rue De la Gauchetière avec un bâtiment de plus grand gabarit en bordure du boulevard René-Lévesque. De façon générale, les hauteurs plus basses à 35 mètres visent à maintenir l'axe de la vue depuis l'hôtel de Ville vers le mont Royal.

¹² Le Plan précise qu'aucun immeuble ne peut dépasser la hauteur du sommet du mont Royal, soit 232,5 m au-dessus du niveau de la mer.

Les hauteurs au Plan d'urbanisme



source: Ville de Montréal

6.2 Modifications proposées

Rappelons que les principaux enjeux soulevés par le milieu et le Comité portent sur la transformation du Quartier causée par la pression immobilière et sur la dégradation du patrimoine du Quartier. L'acquisition d'immeubles patrimoniaux par des promoteurs, la crainte de démolition et de redéveloppement de certains sites notamment l'îlot où se trouve l'immeuble le plus ancien du quartier, la British and Canadian School font partie des inquiétudes partagées.

Parmi les principales considérations qui ont été prises en compte pour la proposition du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme nous pouvons mentionner :

1. L'étude de l'évolution historique et de caractérisation réalisée par Luce Lafontaine Architectes
2. Les travaux du Comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois
3. Les objectifs et les orientations du Plan d'urbanisme et du Schéma d'aménagement
4. Les paramètres du Plan d'urbanisme et les enjeux qui en découlent

Les paramètres actuels du Plan d'urbanisme pour le Quartier chinois permettent:

- une insertion de nouveaux projets pouvant être en rupture avec les caractéristiques d'intérêt du Quartier chinois;
- une pression immobilière qui peut se traduire par:
 - un déficit d'entretien;
 - une dégradation du bâti;
 - une tendance à la démolition pour permettre de nouvelles constructions.

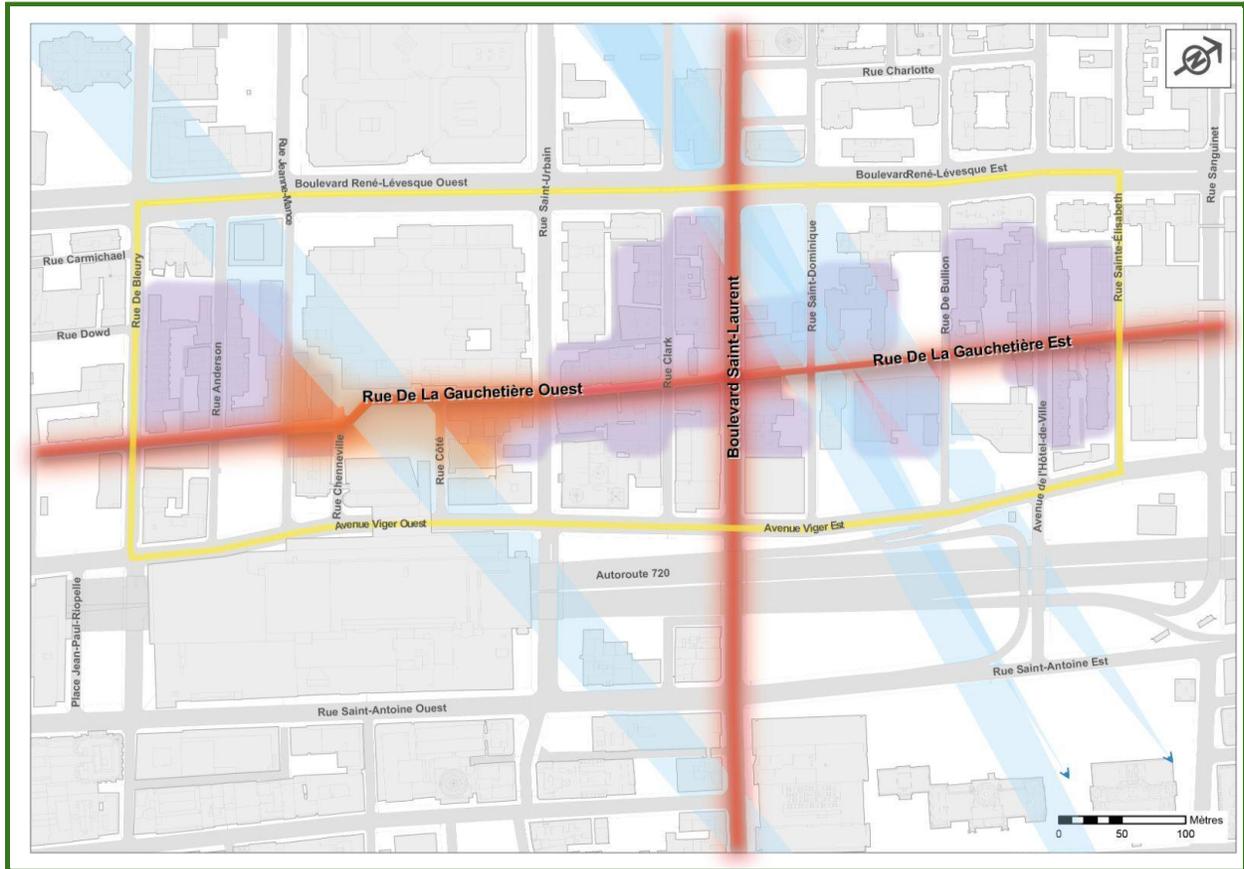
Les modifications proposées au Plan d'urbanisme visent principalement à répondre aux enjeux soulevés par la reconnaissance de sa valeur patrimoniale d'ensemble (carte 2.6.1 Le patrimoine bâti) et un ajustement des paramètres de densité de construction (carte 3.1.2) et des limites de hauteur (carte Les limites de hauteur). Le document complémentaire est modifié afin d'inclure une disposition relative à l'archéologie. D'autres ajustements ponctuels sont proposés au chapitre 2 de la partie 1 concernant la densité dans le territoire du Centre des affaires qui chevauche le Quartier chinois et au chapitre 25 de la partie 2, la liste des bâtiments d'intérêt, pour assurer le maintien de la cohérence du plan d'urbanisme.

Carte Synthèse

La carte synthèse illustre les principaux éléments d'analyse du territoire qui ont mené aux propositions de modifications du Plan d'urbanisme notamment pour les paramètres de hauteur et de densité de construction et d'une certaine manière pour la carte du patrimoine. On retrouve les deux axes fondateurs qui traversent le territoire d'est en ouest et du nord au sud. Se greffe à la rue De la Gauchetière le cœur historique (en orange). On observe que les secteurs ayant un cadre bâti plus traditionnel avec des hauteurs et des densités de construction plus faibles (en mauve) « convergent » vers la rue de la Gauchetière. En bleue pâle sont représentées l'axe des vues menacées vers le mont Royal. Celles-ci, comme mentionné à la section 6.1.4 du présent

document, sont reconnues comme étant menacées par le Plan d'urbanisme qui prévoit un encadrement pour protéger ces perspectives d'intérêt de manière à maintenir les relations visuelles entre le mont Royal et le milieu urbain environnant. Pour ce faire, une attention particulière doit être portée sur la hauteur permise des bâtiments dans les axes identifiés.

Carte synthèse des éléments d'analyse du territoire



Source: Ville de Montréal

Patrimoine

Sur la base des informations recensées dans l'étude de caractérisation de Luce Lafontaine Architectes, qui offre une lecture plus fine du secteur, du Plan d'urbanisme et du Schéma d'aménagement et de développement, et de l'expertise de la division du patrimoine, des modifications sont proposées à la carte 2.6.1 « Le patrimoine bâti ». Il est proposé que tout le Quartier chinois soit inclus dans un secteur de valeur exceptionnelle, à l'exception d'une petite partie qui se retrouve en secteur de valeur intéressante (partie bâtie du Palais des Congrès de Montréal, partie du stationnement adjacent donnant sur Viger et l'îlot à l'ouest de ce stationnement).

Plus précisément, il est proposé d'englober, dans le secteur de valeur exceptionnelle, les portions suivantes du Quartier chinois:

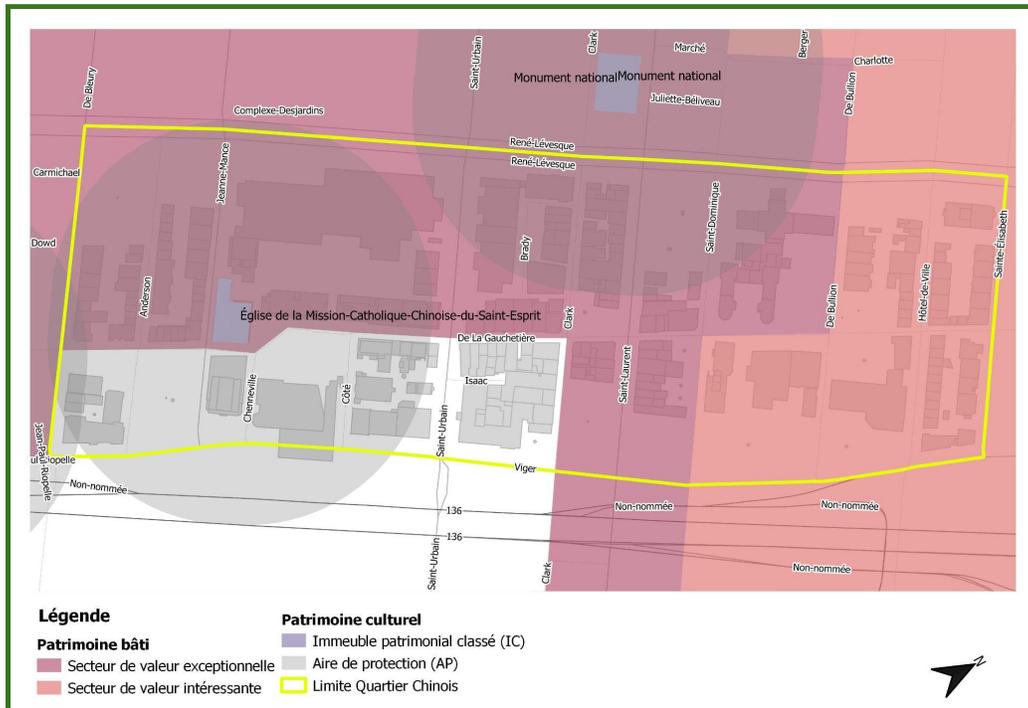
- la rue De la Gauchetière et les terrains adjacents;
- tous les immeubles jugés d'intérêt dans l'étude de Luce Lafontaine Architectes (voir page 20);
- les îlots qui présentent des persistances marquées au niveau du parcellaire et des gabarits d'origine faubourienne;
- tout l'îlot de la British and 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;
- l'emprise de la rue De La Gauchetière qui serait incluse dans le site classé, soit le tronçon entre Jeanne-Mance (avec l'arche ouest) et Côté ;
- l'esplanade devant le Palais des congrès encadrée par les rue Côté, De la Gauchetière et Chenneville ainsi que la tête d'îlot du terrain de stationnement à l'ouest de la rue Jeanne-Mance donnant sur la rue De la Gauchetière (soit la limite équivalente à la limite de zonage actuelle).

Enfin, les motifs qui justifient la proposition concernant la création du secteur de valeur intéressante sont les suivants:

- Secteur qui assure une transition vers le Quartier international de Montréal;
- Importance d'assurer, par des mesures d'encadrement, des interventions en respect des caractéristiques paysagères et bâties du Quartier chinois.

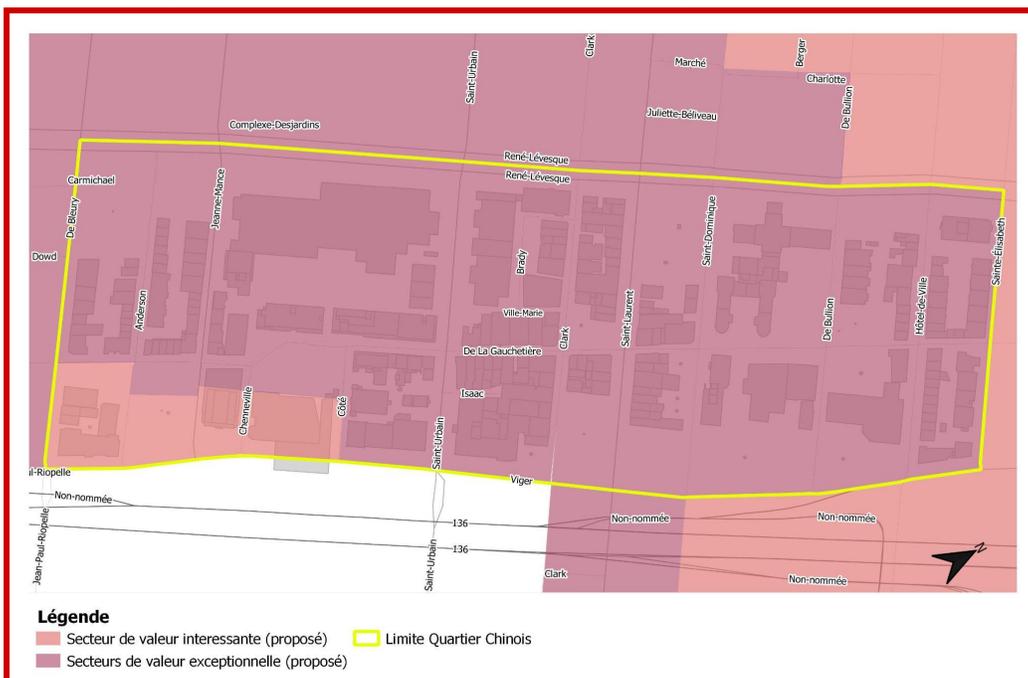
Les cartes ci-dessous illustrent les modifications proposées à la carte 2.6.1 intitulée « Le patrimoine bâti »

Carte 2.6.1 intitulée « Le patrimoine bâti » au Plan d'urbanisme



Source: Ville de Montréal

Modification proposée à la Carte 2.6.1 intitulée « Le patrimoine bâti »



Source: Ville de Montréal

Densité de construction et paramètres de hauteur

Comme le démontre l'étude de Luce Lafontaine Architectes, le Quartier chinois fait partie de l'ancien Faubourg Saint-Laurent dont la particularité repose sur son appropriation par la communauté asiatique et encore aujourd'hui c'est ce qui caractérise principalement sa forme urbaine. Ce secteur patrimonial n'est pas nécessairement incompatible avec le dynamisme et les enjeux contemporains de densifications au centre-ville, il requiert toutefois une attention particulière afin de ne pas perdre sa spécificité et son attrait. Le Plan d'urbanisme peut jouer un rôle pour sa protection notamment en révisant les paramètres de hauteur et la densité de construction.

La hauteur et les densités élevées dans certains secteurs de densité du Plan d'urbanisme apparaissent générer une pression immobilière là où le bâti existant 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. Tout en étant conforme avec le principe que les paramètres du Plan d'urbanisme n'ont pas à se substituer à un découpage d'un plan de zonage et encore moins à tomber dans le piège du « zonage parcellaire », il est proposé de réduire les hauteurs maximales et la densité de construction maximale dans le Quartier chinois en tenant compte du bâti existant autant que faire se peut. La carte 3.1.2 « La densité de construction » et la carte « Les limites de hauteurs Arrondissement de Ville-Marie » sont modifiées.

Une partie importante du Quartier chinois est donc abaissée à une hauteur maximale de 25 mètres et un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 4¹³.

Il s'avère néanmoins pertinent de maintenir des hauteurs maximales et des densités maximales plus élevées le long de Viger et de René-Lévesque pour assurer la présence d'un bâti adapté à l'échelle de ces deux axes importants du centre-ville, tout en préservant les vues vers le mont Royal. Cependant, à certains endroits stratégiques il importe de ramener certains paramètres de densité et de hauteur plus près du bâti existant le long de Viger et René-Lévesque, notamment entre Saint-Laurent et Jeanne-Mance du côté de Viger.

Partant de ces principes, le long de René-Lévesque, la hauteur maximale de 232 mètres et plus entre les rues Jeanne-Mance et De Bleury est maintenue, ainsi que les têtes d'îlots plus à l'est qui conservent des hauteurs maximales de 35 et 65 mètres. Au centre de ces secteurs, entre les rues Jeanne-Mance et Clark, la hauteur maximale est abaissée à 120 mètres à l'endroit où l'on retrouve le Complexe Guy-Favreau. Enfin, la tête d'îlots à l'ouest de Saint-Laurent est

¹³ À titre d'exemple, un bâtiment qui présente une empreinte au sol de 60% et 6 étages fait un COS de 3,6.

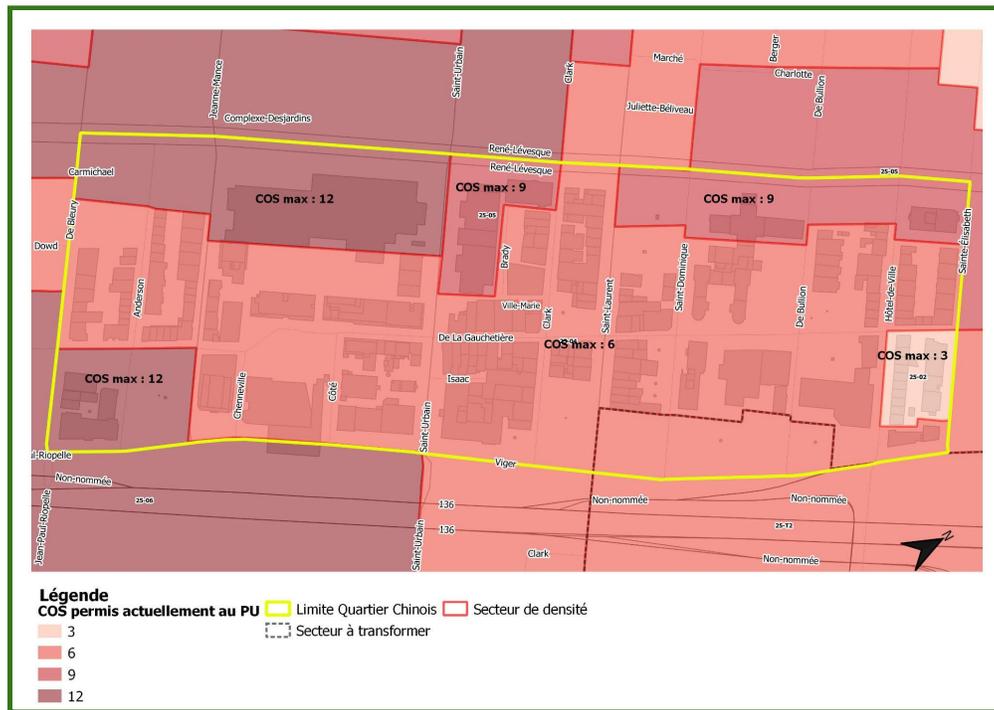
abaissée d'une hauteur maximale de 35 à 25 mètres. Ces deux modifications visent à refléter le bâti existant.

Du côté de l'avenue Viger, certains terrains dans la partie ouest du Quartier chinois sont maintenus à une hauteur maximale de 65 mètres. Il s'agit de la partie qui fait la transition avec le Quartier international de Montréal. Entre les rues Jeanne-Mance et Côté, une hauteur maximale de 35 mètres est proposée afin de correspondre à l'échelle du Palais des congrès et de l'ancienne manufacture Davis et afin de favoriser une transition plus douce vers le cœur historique du Quartier chinois dont la hauteur proposée est de 25 mètres.

Entre les rues Côté et Clark, les bâtiments ont été identifiés comme bâtiments d'intérêt et ils contribuent à la valeur patrimoniale de l'ensemble, il convient de réduire la hauteur maximale à 45 mètres. Afin de refléter la nouvelle construction sur le terrain à l'ouest de Saint-Laurent, nous avons maintenu la hauteur maximale à 65 mètres. Cependant, la portion du terrain à l'est (stationnement) entre les rues Saint-Dominique et de Bullion doit être ramenée à 45 mètres, puisqu'une hauteur de 65 mètres signifierait un empiètement dans une des vues vers le mont Royal. Enfin, la tête d'îlot entre Sainte-Élisabeth et Hôtel-de-Ville a été abaissée à 25 mètres afin de refléter le bâti existant. En lien avec les hauteurs maximales plus élevées le long de Viger et de René-Lévesque, des densités maximales d'un coefficient d'occupation au sol de 12, 6 et 4 sont maintenues ou proposées.

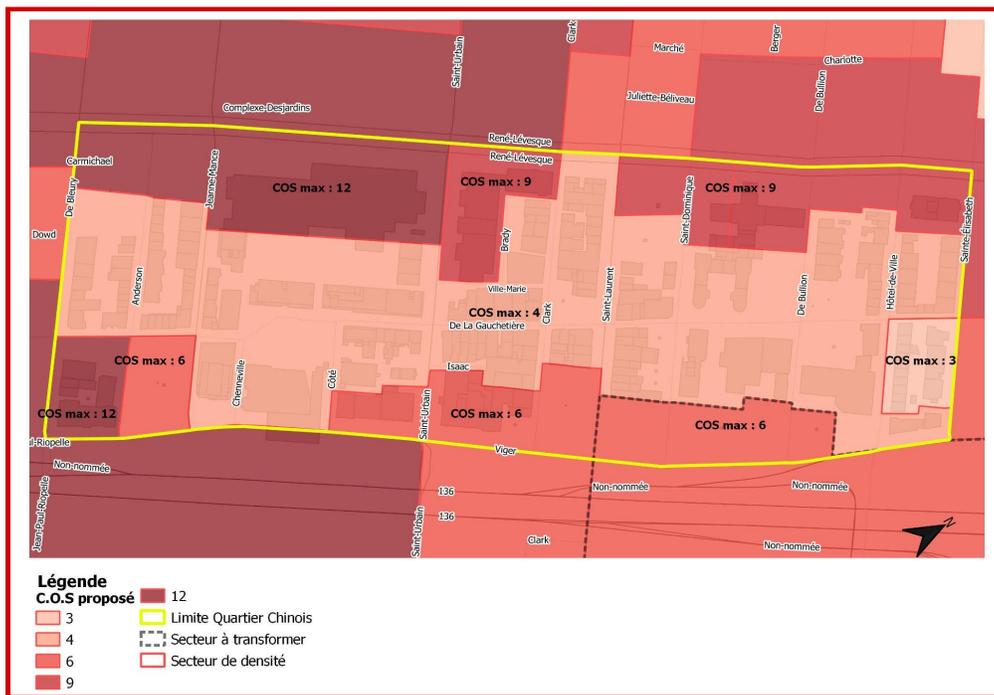
Les cartes ci-dessous illustrent les modifications proposées à la carte 3.1.2 « La densité de construction ».

Carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » au Plan d'urbanisme



Source: Ville de Montréal

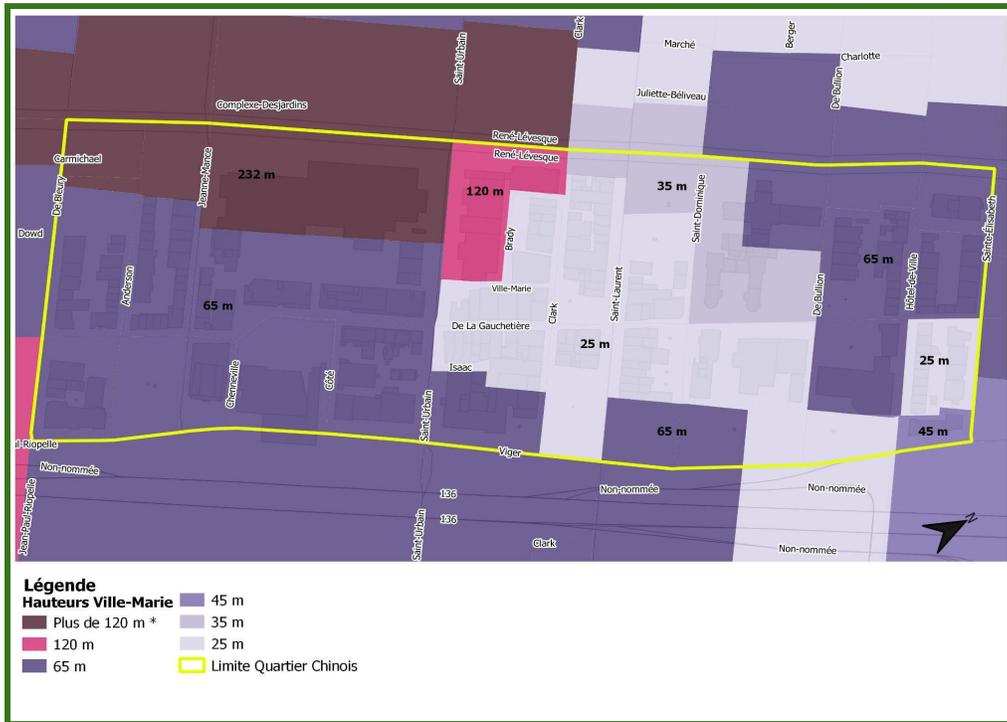
Modification proposée à la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction »



Source: Ville de Montréal

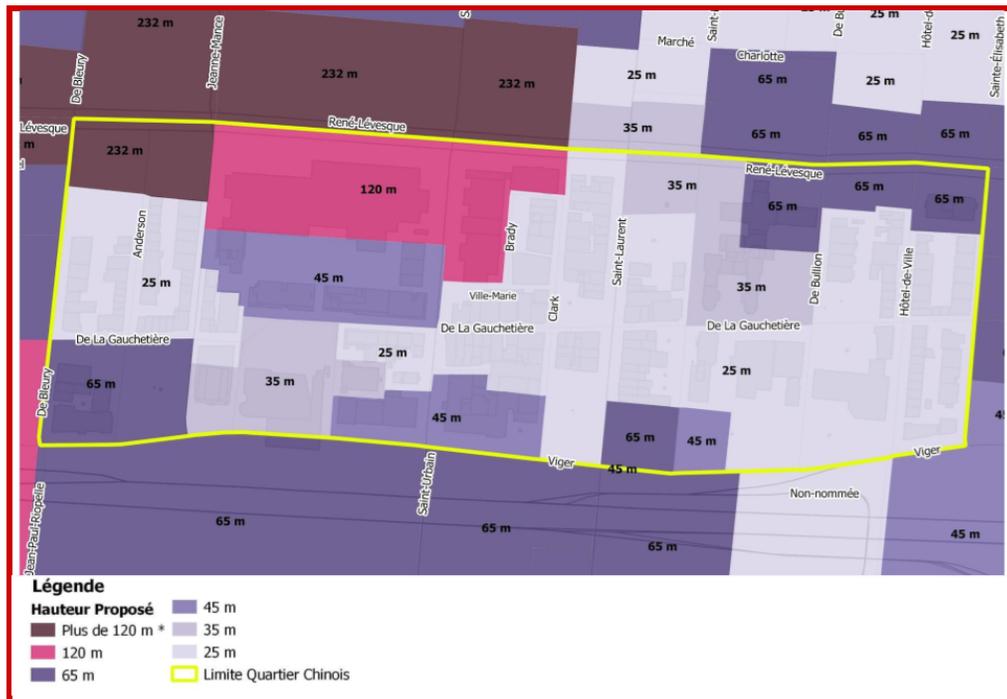
Les cartes ci-dessous illustrent les modifications proposées à la carte « Les limites de hauteurs Arrondissement de Ville-Marie ».

Carte intitulée « Les limites de hauteurs » au Plan d'urbanisme



Source: Ville de Montréal

Modification proposée à la carte intitulée « Les limites de hauteurs »



Source: Ville de Montréal

Archéologie

Afin de tenir compte des préoccupations du Comité à l'égard de l'archéologie et des orientations du Schéma et du Plan d'urbanisme qui sont mentionnées à la section 6.1.3 du présent document, la modification au Plan d'urbanisme vise à ajouter une section au document complémentaire du Plan d'urbanisme que la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement devra intégrer par concordance.

Cette section intitulée 6.3 Les territoires d'intérêt archéologique vise spécifiquement à :

- appliquer les mesures nécessaires à un examen de potentiel archéologique;
- favoriser la prise en compte des vestiges présentant une grande valeur archéologique dans la conception et la réalisation des projets.

La disposition 6.3.1 suivante est proposée pour le territoire du quartier chinois :

La réglementation d'arrondissement doit prévoir par critères, afin de mettre en valeur et faire connaître l'histoire du site, qu'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment comportant des travaux réalisés en tout ou en partie en souterrain doit, dans sa conception et sa réalisation, prendre en compte les vestiges présentant une grande valeur archéologique, de manière à assurer leur intégrité, leur protection et leur mise en valeur.

La réglementation d'arrondissement doit exiger le dépôt d'une étude de potentiel archéologique pour le territoire visé par la demande de permis ou de certificat d'autorisation de travaux.

Cette étude doit comprendre minimalement :

- un résumé des données historiques et archéologiques;
- la caractérisation du potentiel archéologique présentée sur un plan accompagné d'un tableau synthèse;
- une stratégie d'intervention sur le terrain en lien avec le potentiel archéologique présumé.

Autres modifications requises à des fins de cohérence au Plan d'urbanisme

Orientation 2.3 - Un centre prestigieux, convivial et habité

L'orientation 2.3 du chapitre 2 de la partie I de ce plan d'urbanisme intitulé «Un centre prestigieux, convivial et habité» et le texte de l'illustration 2.3.1 sont modifiés afin de tenir compte des modifications aux paramètres de hauteur et à la densité de construction. Dans le premier moyen de mise en œuvre de l'action 5.1 (Consolider le centre des affaires), il est fait mention de:

«Délimiter précisément le Centre des affaires, qui correspond au secteur où la plus forte densité et les hauteurs les plus élevées de construction sont autorisées à Montréal. »

Compte tenu qu'une partie du Quartier chinois, dans sa portion à l'ouest de la rue Saint-Urbain, est située dans le Centre des affaires, une modification est apportée à ce moyen de mise en œuvre afin de préciser que celui-ci ne trouve pas application dans le Quartier chinois.

La liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle

Cette liste est modifiée afin de retirer les 2 bâtiments qui se retrouvent maintenant à l'intérieur d'un secteur de valeur exceptionnelle.

- 1030, rue Cheneville (Canadian Cork Cutting Company);
- 987-991, rue Côté (S. Davis & Sons Cigar Manufacturers intégrant des vestiges de l'ancienne Free Presbyterian Church).

Conclusion

En conclusion, la modification du Plan d'urbanisme s'inscrit dans une stratégie plus large de préservation du Quartier chinois qui se décline en plusieurs actions.

La modification au Plan d'urbanisme proposée :

- est conforme aux objectifs du Schéma quant à la densité;
- respecte les principes mis de l'avant par le Plan d'urbanisme;
- répond à certaines préoccupations de la communauté chinoise;
- répond aux recommandations du Comité;
- permettra de contribuer significativement à la préservation du cadre bâti du Quartier chinois;
- a obtenu une recommandation favorable de la part du comité mixte de la Ville.

Les prochaines étapes d'adoption du Règlement modifiant le Plan d'urbanisme sont les suivantes :

- tenue des activités de l'OCPM et dépôt du rapport;
- prise en compte des recommandations du rapport;

- adoption du règlement avec ou sans changement;
- conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal;
- entrée en vigueur du règlement modifiant le Plan d'urbanisme;
- concordance du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie.

Bibliographie

Luce Lafontaine Architectes, *Étude de l'évolution historique et caractérisation du Quartier Chinois*, Ville de Montréal, 2021, 291p.

Ville de Montréal, arrondissement de Ville-Marie. Plan d'action 2021-2016 pour le développement du Quartier chinois, 2021, 38p.

Ville de Montréal, Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, 2004, 195 p.

Ville de Montréal, Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal, 2015, 195p.