

Service de l'urbanisme et de la mobilité
Direction de l'urbanisme

8 Juin 2022,

QUARTIER CHINOIS-MODIFICATION AU PLAN D'URBANISME
Réponses aux questions de la commission de l'OCPM suite à la consultation publique

1. Objet : Le Patrimoine bâti

A. Quels autres outils réglementaires¹ peuvent être utilisés par les autorités municipales pour protéger le caractère distinct du Quartier chinois, plus spécifiquement dans la modification/construction du cadre bâti?

- **Le règlement de zonage:** Le règlement de zonage permet de diviser le territoire en zones, en vue de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments, ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-de-zonage/> ;
- **Le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA):** Outil basé sur des objectifs et des critères, il sert à évaluer les nouvelles insertions.
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-plans-dimplantation-et-dintegration-architecturale/>
- **Le règlement de citation de bien patrimonial :** La citation permet de maintenir et d'améliorer le cadre de vie et la qualité du paysage architectural. L'utilisation de ces pouvoirs permet notamment à une municipalité d'imposer des conditions pour la réalisation de divers travaux sur un bien patrimonial cité.
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/citation-dun-bien-patrimonial/>

¹ Voir le Guide de la prise de décision en urbanisme ,
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/>

- Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) : Ce règlement est un outil qui facilite la mise en valeur d'emplacements problématiques (p. ex. reconversion d'immeubles, insertion dans la trame urbaine, etc). L'évaluation d'un projet se fait sur la base de critères contenus au règlement et il doit respecter le Plan d'urbanisme.
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-projets-particuliers-de-construction/> ;
- **Le règlement sur les démolitions:** il permet notamment de protéger un bâtiment pouvant constituer un bien culturel ou représenter une valeur patrimoniale.
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-projets-particuliers-de-construction/>
- **Le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments:** Il permet de contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire et forcer les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété.
<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglementation-relative-a-l'occupation-et-a-l'entretien-des-batiments/>

B. Pouvez-vous préciser et distinguer les rôles et responsabilités entre la Ville-centre, l'arrondissement et le gouvernement du Québec dans la protection patrimoniale des secteurs désignés « exceptionnelle » ou « intéressante » ?

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), la Loi sur le patrimoine culturel (LPC) et la Charte de la Ville de Montréal déterminent les rôles et responsabilités de chaque instance en matière de patrimoine. Les secteurs de valeur exceptionnelle ou intéressante sont uniquement déterminés aux outils de planification découlant de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, soit au Schéma d'aménagement de l'agglomération de Montréal et au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Le schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SCHÉMA) distingue quatre catégories de secteurs de valeur patrimoniale selon leur intérêt et leur valeur, notamment les secteurs de valeur exceptionnelle ou intéressante. Il propose également de déterminer les secteurs au plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme (PU) distingue également les quatre mêmes catégories de secteurs de valeur patrimoniale, selon la même appellation. Ces catégories et le découpage sont issus de travaux ayant mené aux cahiers

d'évaluation du patrimoine urbain réalisé entre 2003-2004 pour le Plan d'urbanisme de 2004.

Le conseil d'agglomération est responsable du schéma d'aménagement et de développement et d'examiner la conformité des plans d'urbanisme et des règlements d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement.

Le conseil de la Ville de Montréal est responsable du plan d'urbanisme et de son document complémentaire. Ainsi, tout règlement visant à le réviser ou le modifier doit être adopté par le conseil de Ville. Le conseil de ville est également responsable d'examiner la conformité de la réglementation d'urbanisme des arrondissements au plan d'urbanisme.

Les conseils d'arrondissement sont responsables de l'adoption des règlements d'urbanisme dont il a la compétence selon la Charte de la Ville de Montréal, notamment le règlement de zonage, le règlement de lotissement et un règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale. Considérant que le document complémentaire du plan d'urbanisme prévoit des dispositions visant les secteurs de valeur exceptionnelle ou intéressante, les conseils d'arrondissement doivent s'assurer que les règlements d'urbanisme relevant de leur compétence soient conformes à ces dispositions.

Un conseil d'arrondissement peut également initier certaines modifications du plan d'urbanisme en adoptant un projet de règlement, notamment pour modifier des secteurs de valeur patrimoniale. Cependant, l'adoption du règlement demeure la responsabilité du conseil de la Ville de Montréal

Lorsque le règlement modifiant le Plan d'urbanisme sera en vigueur, l'arrondissement devra adopter un règlement de concordance pour modifier sa réglementation afin d'assujettir certains travaux (de construction, de rénovation, de démolition) à des normes ou des critères. C'est à dire soit par le règlement de zonage ou par le règlement sur le PIIA.

Le gouvernement du Québec n'est pas impliqué dans la détermination des secteurs de valeur patrimoniale ni dans l'application réglementaire.

C. Pouvez-vous nous expliquer ce que la désignation « exceptionnelle » du secteur apporte de différent comparativement à la liste des bâtiments d'intérêt?

Il n'y en a pas, dans les deux cas il y a l'obligation d'encadrer le cadre bâti soit par des normes avec le règlement d'urbanisme ou par le règlement sur les PIIA, selon la nature des travaux.

La liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et les secteurs d'intérêt du Plan d'urbanisme sont issus des cahiers d'évaluation du patrimoine urbain.

Il est important de comprendre que ces deux éléments ne peuvent être dissociés l'un de l'autre – ils sont complémentaires. Comme il était impossible d'inscrire tous les bâtiments intéressants, étant donné leur trop grand nombre, le Plan d'urbanisme s'est donc limité à nommer individuellement les bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural situés à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle. Ces deux outils doivent donc être interprétés en complémentarité.

D. De quels outils dispose la Ville devant un propriétaire qui laisserait un bâtiment ayant une certaine valeur patrimoniale se détériorer, jusqu'à ce qu'il ne soit plus récupérable et nécessite une démolition? Le cas échéant, le propriétaire a-t-il des obligations eu égard à l'occupation du terrain?

La Ville maintient en vigueur, depuis 2007 et en vertu de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le règlement sur l'entretien des bâtiments numéro 07-034. Ce règlement établit des normes et des mesures d'entretien et d'occupation pour tout bâtiment ainsi qu'à ses accessoires. Il contient une norme d'interdiction de détérioration d'un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation (art.13). Il comporte par ailleurs des normes minimales d'entretien du bâtiment qui touchent à l'enveloppe extérieure (art. 14 à 16), aux installations de plomberie et clapet anti-retour (art. 16.1 et 16.2) et aux bâtiments vacants (art. 16 et 16.3).

Le Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018) est un outil réglementaire complémentaire qui comporte des dispositions en matière de constructions illégales, dérogatoires ou dangereuses.

Le degré de dégradation d'un bâtiment influence évidemment la nature des travaux pouvant être requis / ordonnés pour assurer la sécurité du public et la protection de l'intérêt général. Chaque cas est un cas d'espèce. Gardons toutefois à l'esprit que la démolition ne doit être ordonnée qu'en dernier ressort.

Le cas échéant, le propriétaire a-t-il des obligations eu égard à l'occupation du terrain?

Le droit de propriété n'est pas absolu. En présence d'un bâtiment qui présente une cause d'insalubrité ou un état de délabrement ou de vétusté, il doit céder le pas aux impératifs de santé et de sécurité publique. L'article 947 du Code civil du Québec (C.c.Q) prévoit: « La propriété est le droit d'user, de jouir et de disposer librement et complètement d'un bien, sous réserve des limites et des conditions d'exercice fixées par la loi (...). »

E. Pouvez-vous nous informer sur le processus d'avis d'intention du classement patrimonial en cours par le gouvernement du Québec dans le cas du site patrimonial du Noyau-Institutionnel-du-Quartier-Chinois? Quels sont les impacts attendus d'un tel classement?

Le 21 janvier 2022, la ministre de la Culture et des Communications a signé trois avis d'intention de classement visant un site et des immeubles du quartier chinois de Montréal. Les avis d'intention ont été transmis par courrier électronique aux principaux propriétaires concernés.

Le 24 janvier 2022, la ministre a annoncé la signature des trois avis d'intention de classement. Du même coup, la mairesse de Montréal a annoncé la modification du plan d'urbanisme de la ville de Montréal pour mieux préserver les caractéristiques du quartier chinois et mieux protéger les bâtiments ainsi que le patrimoine de l'ancien faubourg Saint-Laurent.

Les trois avis d'intention de classement visent les biens patrimoniaux suivants:

- le site patrimonial du Noyau-institutionnel-du-Quartier-chinois, qui comprend 14 lots, dont le tronçon de la rue De la Gauchetière Ouest situé entre les rues Saint-Urbain et Jeanne-Mance, ainsi que 10 bâtiments et structures érigés pour la majorité pendant le XIXe siècle
- l'édifice de la British and Canadian School, sis 120, rue De la Gauchetière Ouest, et 1009, rue Côté
- l'ancienne manufacture S.Davis and Sons, sise au 987 et 991, rue Côté

La signature de ces avis d'intention de classement donnait suite aux :

- propositions de protection du quartier chinois transmises à la ministre par Héritage Montréal, la Ville de Montréal et quelques personnes.
- travaux du comité mis sur pied par le Ministère et par la Ville qui avait comme mandat 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.

L'avis de classement est transmis aux intervenants concernés.

L'avis est publié à la Gazette officielle du Québec et dans un journal local ou régional.

Le bien patrimonial classé est inscrit au Registre du patrimoine culturel.

Obligations des propriétaires

La Loi sur le patrimoine culturel s'applique dès la transmission de l'avis d'intention de classement.

En vertu de l'adoption le 21 septembre 2017 de la Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec, certaines responsabilités liées à la délivrance d'autorisations de travaux et d'infractions en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel ont été transférées à la Ville de Montréal (chapitre VI.1 de la LPC).

Toute demande d'autorisation de travaux, qu'elle soit traitée par la Ville ou le Ministère, doit être transmise à l'arrondissement qui est la porte d'entrée unique pour le dépôt des demandes.

- F. Dans le document de présentation, la Ville de Montréal fait référence au Schéma d'aménagement à la page 28 pour ce qui est de la modification de la valeur patrimoniale du secteur (exceptionnelle ou intéressante), alors que le changement proposé fait référence au Plan d'urbanisme.**

Est-ce que le Schéma d'aménagement devra lui aussi être modifié en concordance?

La règle de conformité prévue à la LAU soutient la concordance des objectifs et des projets entre les différents outils d'urbanisme. Plus précisément, la LAU prévoit que le plan d'urbanisme doit être conforme au Schéma d'aménagement et de développement, et non l'inverse.

Il est également important de comprendre que le terme « conformité » ne se limite pas à être identique. Dans le cas de la conformité du plan d'urbanisme au Schéma d'aménagement et de développement, il faut concevoir la conformité comme le lien logique entre les outils afin de soutenir la mise en œuvre des objectifs. Ainsi, un plan d'urbanisme peut prévoir des mesures différentes si celles-ci ne compromettent pas la mise en œuvre des objectifs poursuivis par le Schéma d'aménagement et de développement. Pour plus de détails sur la règle de conformité, nous vous recommandons fortement de consulter le lien suivant: <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/regle-de-conformite/>

Le Schéma d'aménagement et de développement distingue 4 catégories de secteurs de valeur patrimoniale selon leur intérêt et leur valeur. Ceux-ci sont représentés à la carte 12 - Patrimoine. Son orientation vise à protéger et mettre en valeur les secteurs sur la base de leur caractéristique et de leur intérêt. Pour ce faire, deux objectifs sont identifiés: adapter les mesures réglementaires afin d'assurer la protection et la mise en valeur des secteurs de valeur patrimoniale

en fonction de leurs caractéristiques; et assurer l'intégration des interventions aux caractéristiques des secteurs de valeur patrimoniale. Il propose de déterminer les secteurs au plan d'urbanisme et prévoit des mesures particulières à la disposition 4.3.3 de son document complémentaire. Cette disposition exige que la réglementation d'urbanisme prévoit des dispositions visant la protection et la mise en valeur des caractéristiques architecturale d'intérêt visible d'une voie publique des bâtiments situé dans un secteur de valeur patrimoniale.

La modification du plan d'urbanisme concernant le quartier chinois vise à introduire des terrains non visés au Schéma d'aménagement et de développement à un secteur de valeur intéressante du plan d'urbanisme et de basculer une partie d'un secteur de valeur intéressante du plan d'urbanisme dans un secteur de valeur exceptionnelle. Ces modifications favorisent l'orientation et les objectifs du Schéma d'aménagement et de développement, car le plan d'urbanisme bonifie les mesures pour les terrains visés, offrant ainsi une meilleure protection.

Vu ce qui précède, aucune modification du Schéma d'aménagement n'est requise. Cependant, des ajustements à la carte 12 - Patrimoine pourraient être évalués lors de la révision du Schéma d'aménagement et de développement afin de tenir compte des nouvelles connaissances quant à la valeur patrimoniale du quartier chinois.

2. Objet : Densité de construction et paramètres de hauteur

Quelle est la distinction entre la disposition modifiée par le règlement d'urbanisme adopté par l'arrondissement de Ville-Marie le 12 avril dernier et le changement proposé au Plan d'urbanisme?

Voir le document ci-joint de l'arrondissement Ville-Marie

Pour faciliter la vulgarisation des éléments techniques des densités et hauteurs, est-il possible d'illustrer ce qui est proposé dans les modifications (ex. : 25 mètres + COS 4) des exemples de bâtiments par le biais de photos ou d'illustrations?

Voir le document ci-joint intitulé « Exemple de densité »

Pouvez-vous expliquer pourquoi il existe une différence entre les hauteurs maximales permises dans le Plan d'urbanisme et celles permises par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement?

L'échelle de la planification du territoire est différente pour un Plan d'urbanisme que pour la réglementation d'un arrondissement. Ainsi, le Plan d'urbanisme prescrit des

paramètres de densité de construction relativement larges pour les secteurs établis dont on souhaite préserver le caractère. La planification est à l'échelle du secteur.

Quant à la réglementation de l'arrondissement, l'application des paramètres est plus précise et découpée. Les normes de construction sont à l'échelle des lots, des îlots et des zones notamment par le biais du règlement de zonage.

La règle de conformité, introduite par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) instaure une obligation de concordance entre les diverses échelles de planification c'est-à-dire que la réglementation de l'arrondissement doit respecter les hauteurs maximales prévues au Plan d'urbanisme mais, l'arrondissement peut déterminer d'abaisser les hauteurs maximales selon la nature et les caractéristiques des milieux pour plusieurs considérations notamment afin d'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles construction.

3. Objet : Milieu de vie

La proposition de modification au Plan d'urbanisme vise à répondre à l'orientation 3 du Plan d'action 2021-2026 pour le Développement du Quartier chinois (Identité, rayonnement et patrimoine du plan d'action) adopté par l'arrondissement de Ville-Marie.

Pouvez-vous produire l'état d'avancement des mesures mises de l'avant dans le Plan d'action pour le Quartier chinois?

Voir le document ci-joint de l'arrondissement Ville-Marie

Y a-t-il des mesures du Plan d'action n'ayant pas été intégrées au présent projet à l'étude qui nécessiteraient également une modification du Plan d'urbanisme afin d'être mises en œuvre?

Voir le document ci-joint de l'arrondissement Ville-Marie

Quelles sont les autres actions entreprises par les autorités municipales pour protéger et mettre en valeur l'authenticité du patrimoine, de l'identité, des caractéristiques, de la spécificité des attraits et des pratiques culturelles du Quartier chinois?

Voir le document ci-joint de l'arrondissement Ville-Marie

Comment le patrimoine immatériel est-il pris en compte dans ce projet de modification au Plan d'urbanisme?

La démarche qui a mené à la production du Plan d'action 2020-2026 pour le développement du Quartier chinois vise le maintien de son patrimoine immatériel, notamment dans son orientation 3 - Identité, rayonnement et patrimoine.

Le projet de modification au Plan d'urbanisme, un des volets du Plan d'action, a été élaboré avec l'objectif de perpétuer les caractéristiques physiques du Quartier chinois et d'éviter qu'il se densifie et devienne semblable au quartier des affaires. De façon indirecte, ceci devrait contribuer à préserver son patrimoine immatériel.

De manière plus directe, le projet d'identification du Quartier chinois comme Lieu historique, qui est un autre volet du Plan d'action, contribuera aussi à la pérennité du patrimoine immatériel du quartier. L'identification est un geste qui témoigne de l'importance qu'une municipalité accorde à un élément de son patrimoine culturel. Son objectif est d'encourager et de valoriser la connaissance, la reconnaissance et la transmission de ce patrimoine historique et immatériel. De plus, le Cadre d'intervention en reconnaissance, qui est en voie d'adoption par le conseil municipal, permettra aux citoyennes et citoyens de proposer des sujets de reconnaissance - une institution, un phénomène social ou culturel, un événement, un personnage historique, un groupe de personnes, une tradition, une pratique ou un savoir-faire, un lieu, un ensemble urbain, un bâtiment, un bien mobilier, etc. - et ainsi favoriser la connaissance et la mise en valeur de ces sujets avec un des cinq outils de reconnaissance - cérémonie commémorative, commémoration matérielle, toponymie, identification ou citation.