

**OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS: M. ÉRIC CARDINAL, président
Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire ad hoc
M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire ad hoc

QUARTIER CHINOIS DE MONTRÉAL

PREMIÈRE PARTIE

VOLUME 1

Séance tenue le 4 mai 2022, 19 h
Holiday Inn Centreville
999, rue Saint-Urbain
Montréal

TABLE DES MATIÈRES

SÉANCE DU 4 MAI 2022

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE Mme ISABELLE BEAULIEU 1

MOT DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION M. ÉRIC CARDINAL..... 2

VIDÉO EXPLICATIVE DU SITE INTERNET DE L'OFFICE 5

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT PAR LA VILLE DE MONTRÉAL 7

Les limites 9

Les périodes de construction 9

Les usages 10

Le nombre d'étages 10

Les immeubles d'intérêt..... 10

Le cadre de planification et modifications proposées au plan d'urbanisme 11

Les modifications proposées 12

Modifier l'archéologie 14

Les limites de hauteur 15

Les modifications proposées 15

La densité de construction..... 16

Le centre des affaires 17

Questions de la commission 18

MOT DE LA FIN 24

AJOURNEMENT

MOT DE LA PRÉSIDENTE DE L'OFFICE

Mme ISABELLE BEAULIEU, présidente de l'Office :

5 Alors, bonsoir. Je suis Isabelle Beaulieu, présidente de l'Office de consultation publique de Montréal.

10 Alors, je prends seulement deux minutes pour vous souhaiter la bienvenue à cette consultation qui permet maintenant de nous réunir en salle.

15 Depuis deux ans, nos démarches étaient 100 % en ligne. Donc on reprend maintenant en formule hybride. Chaque étape se déroule en ligne et en présentiel en même temps afin de favoriser la participation du plus grand nombre de personnes.

20 Ce soir, nous nous informons sur le Projet de règlement portant sur le Quartier chinois. Les représentants de la Ville nous présenteront ce soir les détails.

25 Toute la séance est filmée et diffusée en direct sur le site de l'OCPM et la vidéo restera disponible sur notre site Web.

30 Notre démarche maintenant prévoit une période de deux semaines entre la soirée de ce soir qui est d'information et la soirée de questions et de réponses. On se verra donc à nouveau ici dans deux semaines.

35 Éric Cardinal, le président de cette commission, vous donnera tous les détails concernant la démarche, mais je tenais à vous dire que vous pouvez être rassurés, on conjugue nos savoir-faire en présence et en ligne. Donc, toute la démarche qui est hybride nous permet de limiter la fracture numérique qui freine la participation parce que les gens peuvent venir nous voir.

30 On assure la qualité des échanges et l'expression des opinions. On s'assure aussi de permettre au plus grand nombre de personnes de suivre les travaux et d'y participer. Alors tout ça, évidemment, dans le but d'atteindre le plus haut niveau de transparence pour nourrir la démocratie montréalaise.

35 Alors, je tenais à vous remercier de votre présence, et maintenant je passe la parole au président de cette commission qui est monsieur Éric Cardinal.

M. ÉRIC CARDINAL, président de la commission :

40 Merci, Madame la présidente de l'Office de consultation publique.

Alors, bonsoir, Mesdames et Messieurs. Bienvenue à cette séance d'information au sujet de la consultation sur des modifications proposées au plan d'urbanisme dans le secteur du Quartier chinois.

45 Merci de l'intérêt que vous portez à cette consultation. La séance d'aujourd'hui se déroulera en français. Toutefois, les personnes qui voudraient s'exprimer en anglais lors de la séance de questions et de réponses du 18 mai, pourront le faire.

50 Vous trouverez des dépliants en français et en anglais disponibles à la table d'accueil ici.

Today's session will be conducted in French. However, those who wish to ask questions or address the Commission in English, during the questions and answers session on May 18th, will be able to do so.

55 We have pamphlets in both French and English available here at the reception desk.

60 Je m'appelle Éric Cardinal et je suis commissaire à l'Office de consultation publique de Montréal. Madame Isabelle Beaulieu, la présidente de l'Office, m'a confié la présidence de cette commission, complétée par les commissaires madame Danielle Sauvage et monsieur Bruno-Serge Boucher.

65 Nous sommes appuyés également dans nos travaux par les analystes Akos Verboczy et Alejandro Angel Tapias, que je remercie également d'être avec nous ce soir.

J'aimerais vous dire quelques mots sur la consultation publique et sur l'Office. Une consultation s'adresse d'abord aux citoyens qui ont le droit d'être renseignés sur les projets susceptibles de modifier leur cadre de vie.

70 Ils ont aussi le droit de faire valoir leur opinion afin d'éclairer et d'influencer les décisions des élus.

75 L'Office de consultation publique est une entité indépendante et distincte de la ville. Les consultations n'ont pas pour objet de faire la promotion d'un projet ou d'une vision particulière.

Les commissaires ne sont ni des élus, ni des fonctionnaires et ils s'engagent à respecter un code de déontologie ; un texte dont vous pouvez prendre connaissance sur le site Internet de l'Office.

80 La crise sanitaire nous a permis de développer des outils pour participer à distance, tout en restant accessible. La démarche mise en place pour cette consultation vous permettra de vous informer, de poser des questions, de donner votre opinion, que cela soit en présentiel ou en virtuel.

85 Afin de connaître toutes les façons de participer, je vous invite à communiquer avec Gilles Vézina, chargé de documentation à l'Office au 514-872-8510 ou vous pouvez visiter la page Web de la consultation.

90 Maintenant, passons à l'objet de la présentation de ce soir. En janvier dernier, le Conseil municipal a mandaté l'Office de consultation publique pour tenir une consultation sur une modification du plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, qui vise notamment à réviser la carte du patrimoine bâti et de revoir les hauteurs et les densités maximales permises pour le secteur du Quartier chinois.

95 Dans quelques minutes, les représentants de la ville de Montréal vous présenteront ce projet plus en détails.

100 Mais d'abord, je vais vous présenter la démarche hybride mise en place par l'Office pour cette consultation et qui respecte les consignes gouvernementales en vigueur, tout en offrant des conditions favorisant l'expression des points de vue.

105 La première étape débute ce soir avec la présentation du Projet de modification du plan d'urbanisme. Cette étape consiste à vous informer sur l'objet de la consultation et de rendre disponible toute l'information pertinente.

 Vous pourrez revoir la présentation et consulter la documentation en tout temps sur notre site Web.

110 Je précise que ce soir, il n'y aura aucune intervention du public. Une soirée de questions-réponses suivra dans deux semaines, soit le mercredi 18 mai. Vous serez alors invités à poser vos questions aux représentants municipaux.

115 Il sera possible de le faire en personne ici au Holiday Inn du centre-ville ou par téléphone en direct via une tribune téléphonique.

Après la séance de questions-réponses du 18 mai, nous entamerons la deuxième partie de la consultation réservée aux opinions des citoyens et des groupes. Diverses options sont aussi disponibles ; par écrit, en personne ou en ligne.

120 Ceux et celles qui souhaitent présenter une opinion en personne doivent s'inscrire au plus tard le 2 juin. Les séances où la commission entendra des opinions en personne débiteront le 8 juin.

125 Ceux et celles qui préfèrent donner leur opinion en ligne pourront le faire sur notre site Web à partir du 19 mai. Nous acceptons les opinions écrites jusqu'au 2 juin. Par la suite, la commission procédera à l'analyse de toutes les opinions qui lui ont été soumises. Elle en fera rapport et formulera des recommandations.

130 La présidente de l'Office, madame Isabelle Beaulieu, soumettra le rapport au Conseil municipal de la ville de Montréal, rapport qui sera rendu public deux semaines plus tard.

Je rappelle que les rapports de l'Office sont d'une valeur consultative. Les décisions finales appartiennent aux élus.

135 Pour connaître tous les détails du déroulement de la consultation et les dates importantes, vous êtes invités à lire le dépliant reçu par la poste, allez sur la page Web de la consultation - dont l'adresse apparaît à l'écran – ou à téléphoner au 514-872-8510.

140 Par ailleurs, nous aimerions vous présenter plus en détails la page Web de la consultation et comment y trouver toute l'information pertinente.

Pour ce faire, une vidéo explicative a été préparée. Alors, je vous remercie et je vous présente la vidéo.

VIDÉO EXPLICATIVE DU SITE INTERNET DE L'OFFICE

145

Pour toutes les consultations publiques, l'OCPM met à disposition de la population une page Web dédiée sur laquelle se retrouvent toute la documentation et toutes les informations nécessaires à une bonne participation.

150

Pour accéder à la page de la consultation depuis votre navigateur, entrez l'adresse ocpm.qc.ca/quartier-chinois. Depuis le site de l'OCPM, cliquer sur l'onglet *Consultations publiques* puis dans la section *Consultations en cours*, cliquer sur *Quartier chinois de Montréal*. Sur cette page, vous retrouverez également l'ensemble de nos consultations en cours, nos consultations en attente ainsi que les consultations terminées.

155

La page de la consultation comprend toutes les informations nécessaires à une bonne participation. Vous y retrouverez une brève description du projet, l'ensemble de la démarche, des explications plus détaillées sur le nouveau mode de participation, quelques documents pour commencer, des explications plus précises sur des concepts utilisés lors de la consultation, des cartes explicatives, ainsi que la composition de la commission.

160

L'Office de consultation publique de Montréal met à disposition du public l'ensemble des documents reçus par la commission. Pour y accéder, dans la section *Quelques documents pour commencer*, cliquer sur le bouton *Dossier de documentation complet*.

165

Dans le cadre de cette consultation publique, nous souhaitons attirer votre attention sur un document en particulier. Dans la troisième section intitulée *Documentation déposée par l'arrondissement et la ville de Montréal*, au document 3.1, vous retrouverez le document de présentation.

170 La liste de documentation est régulièrement mise à jour, nous vous invitons à y revenir de temps en temps pour consulter de nouveaux documents.

175 La prochaine étape de cette consultation aura lieu le 18 mai prochain lors de la séance de questions et réponses. Ce sera l'occasion pour vous de poser vos questions aux représentants de la ville et de l'arrondissement.

Vous pourrez y assister en salle ou en Webdiffusion et participer par téléphone lors d'une tribune téléphonique. Le numéro de téléphone s'affichera alors à l'écran.

180 Pour toutes autres informations ou pour poser des questions sur la démarche ou sur le projet en consultation, vous pouvez toujours rejoindre l'équipe de l'Office au 514-872-8510 ou en nous contactant via le formulaire sur notre site Web.

LE PRÉSIDENT :

185 Voilà, alors merci. Et c'est maintenant le tour à la Ville de présenter le projet. Donc, je cède la parole à madame Catherine Coulombe et à monsieur Louis-Henri Bourque de la ville de Montréal qui vont nous présenter plus en détails la modification règlementaire proposée.

M. LOUIS-HENRI BOURQUE, directeur de l'urbanisme :

190 Donc, bonsoir à tous. Tel que mentionné, Louis-Henri Bourque, directeur de l'urbanisme. Je suis accompagné de Catherine Coulombe, professionnelle qui mène le dossier.

195 La présentation est divisée en quatre grandes parties, la mise en contexte de la démarche et les principaux enjeux. Ensuite, on va présenter brièvement les caractéristiques du Quartier chinois.

200 Le principal point, le cœur de la présentation c'est le cadre de planification et les modifications qui sont proposées au plan d'urbanisme. Et on passera ensuite aux prochaines étapes.

205 Donc, au niveau de la mise en contexte de la démarche, des enjeux en matière d'aménagement. La démarche s'établit premièrement le 14 décembre 2020 par la déclaration de soutien et de reconnaissance et de solidarité au Quartier chinois.

Il y a eu ensuite une annonce conjointe qui a été réalisée par la ministre de la Culture et des Communications, la mairesse, pour la formation d'un comité de travail pour adresser des solutions aux différents enjeux.

210 De juin à décembre 2021, il y a eu plusieurs rencontres du comité de travail sur la protection du patrimoine du Quartier chinois et de là a été réitéré l'engagement de protéger le caractère patrimonial du Quartier chinois.

215 Donc, de décembre 2021 à janvier 2022, il y a eu l'élaboration du contenu de modification du plan d'urbanisme basé sur l'historique et les caractéristiques du Quartier chinois.

Les principaux enjeux en matière d'aménagement. On a réalisé que le contexte immobilier se traduisait notamment par certains déficits d'entretien, dégradation du cadre bâti, une tendance vers la démolition pour permettre de nouvelles constructions.

220 Donc, on a constaté que les paramètres actuels du plan d'urbanisme, ce n'était pas nécessairement adapté en termes de limites du secteur, premièrement, pour reconnaître le secteur comme historiquement le Quartier chinois.

225 Pour reconnaître ces différentes caractéristiques d'intérêt qui en fait, qui forment son ADN et notamment les paramètres de densité aussi qui étaient à revoir.

Donc, là-dessus je vais passer la parole à ma collègue sur les limites et les caractéristiques du Quartier chinois.

230 **Mme CATHERINE COULOMBE :**

Donc, bonsoir. Pour cette deuxième partie, je vais vous présenter les limites du territoire et très sommairement les caractéristiques du Quartier chinois, parce que nous avons peu de temps.

235 D'entrée de jeu, je précise que l'étude historique et de caractérisation du Quartier chinois produite par Luce Lafontaine Architectes, a été un document très important pour notre réflexion et notamment, pour définir les limites du Quartier chinois.

Il a été déposé en ligne sur le site de l'OCPM, vous pouvez le consulter.

240

Donc, **LES LIMITES.**

Il a été déterminé que le périmètre du Quartier chinois, qui est situé dans l'arrondissement de Ville-Marie, soit circonscrit par les rues De Bleury, Saint-Élisabeth, l'avenue Viger au sud et le boulevard René-Lévesque du nord.

245

LES PERIODES DE CONSTRUCTION.

Le Quartier chinois est une enclave de l'ancien faubourg Saint-Laurent. Il est constitué de bâtiments issus de différentes périodes de construction, allant de la première moitié du 19^e siècle, à nos jours.

250

Parmi les immeubles les plus anciens, il y a la British and Canadian School, construite à partir de 1826 et l'Église de la Mission-Catholique-Chinoise-du-Saint-Esprit, située sur la rue De La Gauchetière, construite à partir de 1834.

255

260 Le quartier a subi plusieurs transformations physiques majeures. On peut citer les importantes démolitions causées par l'élargissement des boulevards Saint-Laurent et René-Lévesque et par la construction de l'autoroute Ville-Marie en 1974.

265 Depuis les années 70, on voit apparaître de grands ensembles, comme le Complexe Guy-Favreau, le Palais des congrès, puis plus récemment, des édifices résidentiels de type condo, hôtels, implantés majoritairement sur l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque.

270 ***LES USAGES.***

Dans son ensemble, le Quartier chinois est un territoire où prédomine la mixité des usages. C'est-à-dire qu'on retrouve des usages commerciaux, des usages institutionnels, résidentiels et même industriels.

275 Toutefois, le Quartier chinois est reconnu principalement pour sa grande concentration de restaurants et de magasins d'origine asiatique que l'on retrouve notamment sur les rues De La Gauchetière, Clark et le boulevard Saint-Laurent.

280 ***LE NOMBRE D'ÉTAGES.***

Le Quartier chinois présente des bâtiments dont la hauteur dominante est d'un à cinq étages. On voit bien en jaune sur la carte la répartition de ces immeubles concentrés au cœur du quartier.

285 Au périmètre, les artères de circulation plus larges, comme le boulevard René-Lévesque et l'avenue Viger, sont essentiellement bordées d'édifices de plus grandes hauteurs et densités, allant de 10 à plus de 20 étages.

LES IMMEUBLES D'INTÉRÊT.

290 L'étude historique et de caractérisation du Quartier chinois a permis d'identifier de façon beaucoup plus précise les bâtiments d'intérêt, qui comme nous le verrons, nous permettra de revoir la carte des secteurs de valeur patrimoniale.

295 Toutes les propriétés ne présentent pas le même niveau d'authenticité ou d'intégrité. Toutefois, 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.

300 Par ailleurs, certaines altérations vont augmenter l'intérêt patrimonial des lieux par l'accumulation de traces sur les immeubles.

Partie trois, ***LE CADRE DE PLANIFICATION ET MODIFICATIONS PROPOSÉES AU PLAN D'URBANISME.***

305 Donc, dans cette troisième partie, je vous présente les modifications du plan d'urbanisme que l'on propose et pour chacune des propositions, je vais aborder le cadre de planification puis les objectifs qui sont prévus au plan d'urbanisme, afin que vous ayez une meilleure compréhension des modifications proposées.

310 Les éléments que l'on modifie portent sur le patrimoine urbain, notamment l'identification des secteurs de valeur patrimoniale, la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur de valeur exceptionnelle, l'archéologie, les limites de hauteur, la densité de construction et le centre des affaires.

315 Les principales considérations qui ont été prises en compte pour les modifications sont basées, comme je l'ai mentionné, sur l'étude de l'évolution historique et de caractérisation, les travaux du comité de travail pour la protection patrimoniale du Quartier chinois et les objectifs et les orientations du plan d'urbanisme.

320 Donc, les deux premiers éléments modifiés concernent le patrimoine urbain. Pour comprendre les modifications proposées, il faut savoir que parmi les diverses stratégies que le plan d'urbanisme utilise pour protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain, il y a l'identification des secteurs de valeur patrimoniale à l'aide d'une carte qu'on voit à l'écran.

325 En rose, il s'agit du secteur de valeur exceptionnelle et en rose pâle, du secteur de valeur intéressante.

À l'intérieur de ces secteurs, le plan d'urbanisme confirme l'importance de protéger le cadre bâti et ses aménagements extérieurs, puis précise qu'il faut assurer une intégration harmonieuse lors des nouvelles constructions, lors des rénovations et des démolitions.

330

Pour ce faire, le plan prévoit que les arrondissements doivent intégrer des dispositions à leur réglementation d'urbanisme pour assurer un contrôle serré pour ces travaux.

335 Comme autre stratégie utilisée pour protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain, le plan utilise une liste qui identifie les bâtiments d'intérêt et qui eux, sont situés à l'extérieur d'un des secteurs de valeur patrimoniale.

Elle n'apparaît pas à l'écran, mais pour votre compréhension, nous avons identifié les bâtiments sur la carte, ils sont en brun. Et pour le Quartier chinois, il y en a deux. Il y a l'ancienne manufacture nommée S. Davies and Sons, sur la rue Côté et l'édifice nommée Canadian Cork Cutting Company, située sur la rue Cheneville.

340

345 Mais qu'est-ce qu'un secteur de valeur patrimoniale ? Et bien on peut lire à l'écran la définition, il s'agit, il a été défini qu'un secteur exceptionnel comprend des ensembles d'aménagements urbains et de constructions qui ont subi relativement peu de perturbations.

350 Ils sont souvent reconnus comme des témoins historiques importants. Un secteur intéressant, c'est un secteur qui présente un intérêt patrimonial, mais qui a pu subir un certain nombre de perturbations, puis qui renferme parfois des constructions peu intégrées à l'ensemble.

Maintenant, **LES MODIFICATIONS PROPOSÉES.**

355 Ce que vous voyez à l'écran, à gauche, c'est la carte actuelle du plan d'urbanisme qui identifie les secteurs de valeur patrimoniale. Comme mentionné, le Quartier chinois est composé de deux secteurs : le secteur de valeur exceptionnelle et le secteur de valeur intéressante.

360 Et on peut remarquer qu'il y a une superficie du territoire qui n'a pas été identifiée, elle est en blanc sur la carte. Ça veut donc dire que le plan ne prévoit pas actuellement d'encadrement spécifique pour les bâtiments situés à l'extérieur des secteurs de valeur patrimoniale.

365 La carte de droite illustre les modifications proposées. Et sur la base de l'étude historique et de caractérisation du Quartier chinois, qui a démontré que la majorité des immeubles et des aménagements répertoriés possèdent une valeur d'accompagnement, puisqu'ils participent à son identité en raison de son ancienneté, leur usage, les gabarits et de leur intérêt architectural, et bien il est proposé que tout le Quartier chinois soit inclus dans un secteur de valeur exceptionnelle, à l'exception d'une petite partie que l'on retrouve en secteur de valeur intéressante.

370 On le voit en beige en bas sur la carte.

Ce secteur correspond plus à la définition d'un secteur intéressant. C'est-à-dire qu'il est constitué de bâtiments plus contemporains, dont fait partie le Palais des Congrès de Montréal et l'îlot qui fait front sur la rue De Bleury.

375

Nous avons considéré qu'il est important d'attribuer une valeur intéressante pour ce secteur qui fait la transition avec le Quartier international de Montréal, afin d'assurer un encadrement des interventions en respect avec le Quartier chinois.

380

Pour ce qui est de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural situés à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle, elle doit être modifiée étant donné que, comme on a pu le voir sur la carte, comme on peut le voir, en fait, les deux bâtiments se retrouvent désormais dans un secteur de valeur exceptionnelle.

385

Donc, nous devons, par souci de cohérence, les retirer de la liste. Mais je vous rappelle qu'ils seront toujours encadrés du fait qu'ils sont maintenant à l'intérieur du secteur de valeur exceptionnelle.

Deuxième élément, **MODIFIER L'ARCHÉOLOGIE.**

390

Donc, le plan d'urbanisme propose de protéger et de mettre en valeur le patrimoine archéologique. Il identifie le Quartier chinois comme un secteur d'intérêt archéologique à fort potentiel ; comme on peut le voir en beige pâle sur la carte.

395

Comme moyen de mise en œuvre, le plan encourage l'arrondissement à poursuivre les efforts pour documenter le patrimoine archéologique, notamment par des études sur les potentiels archéologiques et par l'application des mesures pour la protection des vestiges.

400

Je précise que pour atteindre ces objectifs, le plan d'urbanisme laisse la discrétion aux arrondissements d'inclure ou non des études à leur réglementation. On corrige ça avec les modifications proposées.

Ce qu'on propose, donc, c'est une modification au document complémentaire du plan d'urbanisme qui a un effet d'obligation pour les arrondissements de tenir compte des règles mentionnées.

405

Pour le Quartier chinois, l'arrondissement devra inclure à son règlement d'urbanisme des critères d'évaluation afin de mettre en valeur et faire connaître l'histoire du site pour un projet de construction ou d'agrandissement qui nécessite des travaux en souterrain.

410

Et pour ces travaux, le règlement devrait exiger le dépôt d'une étude de potentiel archéologique qui devra minimalement comprendre un résumé des données historiques et archéologiques, la caractérisation du potentiel archéologique, une stratégie d'intervention sur le terrain en lien avec le potentiel archéologique présumé.

415

Troisième élément, **LES LIMITES DE HAUTEUR.**

420

En ce qui concerne les hauteurs, les principaux objectifs du plan visent à encadrer l'insertion des nouvelles constructions dans les milieux établis et à régir les hauteurs de construction en fonction de plusieurs critères, qui d'ailleurs ont été pris en compte pour nos modifications.

425

Je vous en nomme quelques-uns. On recherche l'harmonisation des hauteurs sur chaque tronçon de rue. On favorise des hauteurs plus importantes sur les principales voies de circulation, on vise le respect des hauteurs dominantes dans les secteurs d'intérêt patrimonial puis on désire préserver les vues depuis et vers le mont Royal.

430 La carte représente les limites de hauteurs maximales permises au plan d'urbanisme pour le Quartier chinois. Les limites de hauteurs maximales varient entre 25 et 232 mètres, ce qui correspond – le 232 mètres qui correspond à la hauteur du mont Royal.

435 Cette carte illustre aussi trois parcours des vues d'intérêt menacées qui traversent le Quartier chinois. Elles 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.

440 Pour ce faire, une attention particulière doit être portée à la hauteur permise des bâtiments qui sont situés dans les axes identifiés.

Donc, **LES MODIFICATIONS PROPOSÉES.**

445 Il est proposé d'abaisser la hauteur maximale pour une partie importante du Quartier chinois à 25 mètres. En fait, cela représente presque tout le cœur du Quartier chinois, notamment aux endroits où le cadre bâti existant est marqué par le caractère résidentiel et commercial de faible hauteur.

450 Il est proposé également de conserver les hauteurs plus importantes sur les grandes artères comme préconisé par le plan d'urbanisme, mais d'abaisser quand même la hauteur dans certains secteurs.

Par exemple, sur René-Lévesque là où on retrouve le Complexe Guy-Favreau, la hauteur passe d'un maximum de 232 mètres à 120 mètres. On peut le voir en haut de la carte, en rose.

455 Sur l'avenue Viger, de nouveaux secteurs sont créés pour tenir compte des vues et de la hauteur des bâtiments existants. Il est proposé d'abaisser la hauteur maximale qui est de 65 mètres à 45 mètres.

460 Le secteur du Palais des Congrès avec son jardin est abaissé à 35 mètres au lieu de 65 mètres et tout à côté, là où se trouvent les Habitations du Centre-ville, il est proposé d'abaisser la hauteur à 45 mètres.

LA DENSITÉ DE CONSTRUCTION.

465 Avant d'aborder les modifications proposées, je vais tenter de vous expliquer ce qu'est une densité de construction. La densité de construction, c'est un outil qui est complémentaire aux paramètres de hauteur que l'on utilise pour déterminer la forme urbaine désirée. Elle est exprimée par le coefficient d'occupation du sol - que l'on nomme le COS - et qui correspond au rapport entre la superficie de plancher totale d'un bâtiment et la superficie du terrain sur lequel il est érigé.

470 Nous avons mis des cas de figure à l'écran. Donc, à titre d'exemple, 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.

475 En ce qui concerne le plan d'urbanisme, les principaux objectifs visent à préserver l'échelle humaine et à assurer que les nouvelles constructions tiennent compte de la typologie dominante du cadre bâti et des caractéristiques du secteur.

480 Le territoire du Quartier chinois possède cinq secteurs de densité avec un COS maximal qui va varier entre 3 et 12. Une importante partie du Quartier chinois a un COS de 6, ce qui n'est pas souhaitable, parce que je vous rappelle que la hauteur dominante est de 1 à 5 étages.

485 En cohérence avec les modifications apportées sur les hauteurs, on ajuste les COS en conséquence. Ainsi, là où il y a une partie importante du Quartier chinois qui est abaissée à une hauteur de 25 mètres, on propose d'abaisser le COS à 4.

On le voit à l'écran sur la carte de droite, le secteur en vert qui représente presque tout le cœur du quartier.

490

En lien avec les hauteurs maximales plus élevées le long de l'avenue Viger et René-Lévesque, les densités maximales des COS sont maintenues ou proposées à la baisse.

495

Je mentionne qu'il y a un petit ajustement pour le terrain de l'ancien Hôpital Général de Montréal, sur René-Lévesque, qui a vu son COS augmenter de 6 à 9 afin de le faire correspondre aux hauteurs permises plus élevées sur le site qui sont de 35 et de 65 mètres.

On le voit, c'est un petit pointillé, c'est une toute petite section en pointillé en mauve.

500

LE CENTRE DES AFFAIRES.

505

Le plan d'urbanisme consacre une section complète au centre-ville qui regroupe l'essentiel des grandes fonctions métropolitaines. Il mentionne que le centre des affaires correspond au secteur où on prévoit la plus forte densité et où les hauteurs de construction les plus élevées sont autorisées à Montréal.

510

Etant donné que les limites du centre des affaires chevauchent une partie du périmètre du Quartier chinois et par souci de cohérence avec les nouvelles propositions sur les paramètres de densité qui ont été abaissés, on vient préciser que cette affirmation ne s'applique plus pour le Quartier chinois.

Les prochaines étapes.

515

Donc, il y a la tenue des activités de l'OCPM et le dépôt du rapport, la prise en compte des recommandations du rapport. Ensuite, l'adoption du règlement avec ou sans changement et il y a une conformité au schéma d'aménagement.

Par la suite, le règlement qui modifie le plan d'urbanisme entre en vigueur et l'arrondissement de Ville-Marie pourra modifier ses règlements d'urbanisme.

520 Ça met fin à la présentation.

LE PRÉSIDENT :

525 Je vous remercie beaucoup. Merci pour votre présentation. Alors, avant de conclure la session, on aurait quelques petites questions d'éclaircissement, de précision. Et on va commencer par madame Sauvage.

Mme DANIELLE SAUVAGE, commissaire ad hoc :

530 Merci pour votre présentation, c'était des plans très intéressants, surtout ceux qui montrent l'avant et l'après. Pour ce qui est de l'identification des secteurs de valeur patrimoniale et la liste des bâtiments d'intérêt situés à l'extérieur de ces secteurs, si on regarde le plan, la carte de la page 17. Je pense que je n'ai pas vu le nom. Là où il y a, où vous avez particulièrement identifié deux bâtiments. Je pense que ce sont ceux que vous avez nommés comme le Canadian Cork
535 puis l'autre le Davis and...

Mme CATHERINE COULOMBE :

... and sons.

540 **LA COMMISSAIRE :**

C'est ça, oui. Ces deux bâtiments-là, quel était leur classement auparavant, est-ce que c'était... parce que je vois que c'était des bâtiments de valeur, soit exceptionnelle, soit intéressante. Mais par rapport à tous les autres bâtiments qui figurent comme étant des bâtiments
545 d'intérêt, j'aimerais savoir comment ils se distinguent ?

Mme CATHERINE COULOMBE :

550 En fait, ce que j'ai tenté d'expliquer, c'est que le plan d'urbanisme a plusieurs stratégies pour le patrimoine. Par la carte, à l'aide de la carte du patrimoine bâti, il identifie des secteurs de valeur patrimoniale, le secteur de valeur exceptionnelle et le secteur de valeur intéressante.

555 Il y a eu tout un travail de repérage puis une méthodologie pour établir ces secteurs. Et ce qu'il fait pour les bâtiments qui sont situés à l'extérieur des secteurs de valeur exceptionnelle, il vient identifier certains bâtiments.

560 Puis cette identification se fait par une liste. Et donc maintenant, étant donné que ces bâtiments se retrouvent à l'intérieur du secteur de valeur exceptionnelle, on les retire de la liste tout simplement. C'est juste une cohérence pour ne pas les laisser sur la liste.

LA COMMISSAIRE :

565 Mais est-ce qu'on sait, cette liste que vous avez établie, est-ce qu'on sait combien elle recense de bâtiments de valeur exceptionnelle ?

Mme CATHERINE COULOMBE :

570 C'est unique à chacun des arrondissements, je ne la connais pas par cœur, la liste. Mais il y en a plusieurs bâtiments effectivement. Elle fait partie, elle est intégrée au plan d'urbanisme.

LA COMMISSAIRE :

D'accord. Merci.

575 **LE PRÉSIDENT :**

Monsieur Bruno-Serge Boucher, une question ?

580

M. BRUNO-SERGE BOUCHER, commissaire ad hoc :

Merci. Bonsoir. Il y a deux types de secteur, donc le secteur exceptionnel et le secteur intéressant. Vous avez défini, mais très concrètement, ça veut dire quoi, quelle est la différence entre les deux ?

585

Par exemple, est-ce que dans un secteur intéressant on a le droit de démolir un immeuble juste en gardant la façade ? Est-ce que quand il est dans l'autre secteur, là il faut préserver la coquille ?

590

C'est quoi la différence de protection entre les deux ?

Mme CATHERINE COULOMBE :

595

Oui, effectivement le plan prévoit un niveau de protection différent, notamment dans le plan, de mémoire, je ne veux pas dire n'importe quoi, là. Mais de mémoire lorsque c'est un secteur intéressant, l'arrondissement peut établir des normes à même son règlement d'urbanisme. Et lorsque c'est un secteur de valeur exceptionnelle, ça peut être par des critères sur les PIIA, notamment.

600

Elle gère la démolition, elle gère pour les secteurs de valeur exceptionnelle, les démolitions, il y a des petites différences comme ça. Je pourrai vous envoyer une réponse plus précise.

LE COMMISSAIRE :

605 J'aimerais, oui. Et c'est l'arrondissement qui gère ça, qui identifie les différences entre les deux catégorisations ?

Mme CATHERINE COULOMBE :

610 Non, c'est le plan d'urbanisme, c'est au plan d'urbanisme.

LE PRÉSIDENT :

615 O.K., c'est à travers la réglementation d'arrondissement que l'opposabilité se fait à travers des critères du PIIA.

LE COMMISSAIRE :

... voilà, on se comprend.

620

LE PRÉSIDENT :

625 Quand dans une des diapositives vous parlez que les hauteurs ont été fixées afin d'harmoniser les hauteurs de chaque tronçon de rue, donc ça veut dire que quand on voit le découpage, c'est que c'est en fonction des hauteurs actuelles dont vous avez tenté d'abaisser ou ce qui est proposé c'est d'abaisser à ce qui existe actuellement ?

Mme CATHERINE COULOMBE :

630 C'est ça. T'sais, les critères que le plan on s'est, il y a des critères – est-ce que je les ai mis ? En fait, pour justement, c'est pour respecter les bâtiments existants. On a quand même

évalué ce qui était présent sur le territoire, on ne voulait pas rendre, trop abaisser les hauteurs ou la densité pour rendre les bâtiments dérogatoires.

635 Donc, on a vraiment fait une évaluation par rapport à l'existant et on a ajouté à ça les vues qui étaient à protéger.

LE PRÉSIDENT :

640 Le 25 mètres par rapport aux hauteurs de, au nombre d'étages, en fait ?

Mme CATHERINE COULOMBE :

C'est quoi la question ?

645

LE PRÉSIDENT :

Bien c'est ça, j'essaie de voir le lien entre les mètres, hauteurs permises en termes de mètres, versus le COS qui tient compte des étages, en fait, si j'ai bien compris, c'est ça ?

650

655 **Mme CATHERINE COULOMBE :**

Oui, comme j'expliquais, la densité s'exprime par le COS, mais s'exprime aussi par le taux d'implantation – j'en ai pas parlé parce qu'on n'y touchait pas – mais par aussi la hauteur, par le taux d'implantation, la hauteur en mètres.

660

Et donc c'est un travail qui se fait ensemble. Je réponds-tu à la question ?

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

665 Mais oui, l'objectif c'est une reconnaissance du cadre bâti existant puis c'est pour ça qu'on
a fait l'étude de Luce Lafontaine et le 25 mètres représente, dans le fond, les hauteurs
actuellement dans le Quartier chinois et quand même, ça va permettre un certain type de
transformation des bâtiments, mais au niveau morphologie urbaine qui va respecter l'échelle du
Quartier chinois qui fait partie de son identité.

670

Ça fait que oui, c'est une reconnaissance du cadre bâti existant, puis pour assurer sa
protection. Donc, c'est sûr que le potentiel de développement est ajusté pour respecter ce cadre
bâti là.

675

LE PRÉSIDENT :

O.K., c'est plus clair.

Mme CATHERINE COULOMBE :

680

Oui. Comme on a dit, c'est de un, la majorité était d'un à cinq étages. On calculait trois
mètres par étages, donc.

685

M. LOUIS-HENRI BOURQUE :

C'est ça. 25 mètres, donc les 25 mètres... l'autre échelle est à 16 mètres au plan puis ça
permet, là il y a toujours l'idée d'avoir peut-être des constructions hors toit, et cetera. Donc, le 25
mètres était la bonne échelle pour le cadre bâti existant.

690

LE PRÉSIDENT :

Merci. Je vous remercie beaucoup. Alors, on va laisser les autres questions pour la soirée du 18 mai de questions et réponses des citoyens.

695

Alors, bien ceci clôt, en fait, la session d'information de ce soir. La présentation à laquelle vous avez assistée, la documentation pertinente et tous les renseignements qui vous ont été communiqués ce soir sont disponibles sur notre site Internet.

700

Alors, nous espérons que cette soirée vous a permis d'en apprendre davantage sur cette consultation publique et que vous serez nombreux à y participer.

Afin de rester informés des étapes à venir, on vous invite d'ailleurs à vous inscrire à l'infolettre de l'Office.

705

Alors la commission vous donne rendez-vous le 18 mai pour la soirée de questions-réponses, en personne ou via la tribune téléphonique.

710

Vous aurez l'occasion d'y poser toutes les questions sur les sujets qui vous préoccupent et qui vous intéressent. En posant vos questions lors de cette soirée, les réponses obtenues seront consignées et ainsi disponibles pour tous.

Pour toutes informations additionnelles, je vous invite à consulter, encore une fois, la page Web de la consultation ou à nous téléphoner.

715

Alors, c'est ce qui met un terme à la soirée d'information. La commission remercie les représentants municipaux qui ont participé à cette séance, ainsi que les citoyens qui se sont déplacés ici ce soir, je vous remercie. Ainsi que ceux qui nous regardent à distance.

Alors, merci à toutes et tous et bonne fin de soirée.

720

AJOURNEMENT

725

730

735

740

745

750

Je, soussignée, Cindy Lavertu, sténographe officielle, certifie sous mon serment d'office que les pages qui précèdent sont et contiennent la transcription fidèle et exacte des témoignages et opinions pris dans cette audience au moyen de la sténotypie, par visionnement Web et/ou piste audio et selon la qualité de ceux-ci.

755

Cindy Lavertu, s.o.

760