

# ÉNONCÉ DE MISSION DU GROUPE DE TRAVAIL SUR LE QUARTIER CHINOIS

## OBJET: CONSULTATION DE L'OCPM SUR LA MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

7 juin 2022 – FINAL

---

### CONTEXTE

Le Groupe de travail sur le Quartier chinois (GTQC) est un collectif communautaire formé en 2019 dans le but de lutter contre la gentrification dans le Quartier chinois. En tant que collectif, notre objectif pour le Quartier chinois est la protection, la préservation et la promotion de notre histoire, notre culture vivante et nos diverses communautés.<sup>1</sup> Le GTQC a demandé une consultation communautaire entourant la vision d'avenir pour le Quartier chinois. Ainsi, entre 2019 et 2020, nous avons participé activement au comité consultatif et aux ateliers organisés par le Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM) qui était mandaté par la Ville de Montréal pour développer un plan pour le Quartier chinois. Ce travail a mené à la Déclaration de la Ville sur l'importance historique du Quartier chinois en décembre 2020.

En mai 2021, en réponse au tollé général suivant l'acquisition par grand développeur de deux des bâtiments les plus historiques du Quartier chinois, le GTQC a commencé ses efforts pour la mobilisation citoyenne, et ce, auprès de nombreux autres résidents et organismes. Notre objectif principal était de militer pour la désignation patrimoniale du quartier et la mise en place de mesures immédiates pour contrôler le développement. Avec un sentiment d'urgence, un groupe tripartite de travail sur le patrimoine a été constitué avec des représentants des gouvernements municipaux et provinciaux, et de la communauté avec des organismes comme Héritage Montréal et le GTQC pour émettre des recommandations sur des mesures adéquates de protection patrimoniale. En juin 2021, le Plan d'action pour le Quartier chinois a été annoncé par la Ville, incluant 2 M\$ de financement initial pour son déploiement. En janvier 2022, le Quartier chinois a reçu une désignation patrimoniale au niveau provincial et une révision des paramètres réglementaires au niveau municipal.

Pour la protection provinciale:

- Une section du Quartier Chinois a été désignée comme le site patrimonial du Noyau-Institutionnel-du-Quartier-Chinois par le gouvernement provincial. Cette protection englobe le pâté de maisons de Nouilles Wings, délimité par les rues de la Gauchetière, St-Urbain, Côté, et de l'avenue Viger.

---

<sup>1</sup> Pour plus d'informations sur le GTQC, veuillez visiter: <http://cwgmtl.org>

- Deux bâtiments ont reçu un statut patrimonial, incluant l'édifice de la British and Canadian School (Nouilles Wings) et l'ancienne manufacture S. Davis and Sons (où le Service à la famille chinoise du Grand Montréal était situé auparavant).

Pour la révision règlementaire municipale:

- La Ville a identifié tout le Quartier chinois, entre les limites des rues de Bleury et Sainte-Elisabeth, du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Viger, en tant que lieu historique. Ces nouvelles limites cherchent à mieux inclure la zone résidentielle du Quartier Chinois.
- La Ville va modifier son Plan d'urbanisme afin de préserver le Quartier chinois en réduisant le zonage, dont les hauteurs permises, qui incitait les propriétaires à démolir ou transformer les bâtiments patrimoniaux.
- La Ville a aussi adopté une mesure de « contrôle intérimaire » pour empêcher la construction des nouveaux développements qui ne respectent pas le nouveau zonage envisagé.
- Les consultations publiques facilitées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) se déroulent actuellement sur les changements de zonage.

Le GTQC aimerait remercier l'OCPM pour l'opportunité de partager notre énoncé de mission. Vous trouverez notre énoncé de mission au complet ci-bas, incluant notre réponse à la modification proposée du Plan d'urbanisme.

## **LE MOUVEMENT DU QUARTIER CHINOIS EN CONTEXTE**

Le mouvement pour sauver des quartiers chinois est apparu dans les années 1960 face à l'expropriation massive des terrains et au déplacement ayant eu lieu dans de nombreuses villes partout en Amérique du Nord dans le cadre de programmes de rénovation urbaine.<sup>2</sup> À Montréal, entre les années 1960 et les années 1980, plus de 200 structures ont été démolies dans le Quartier chinois pour des projets gouvernementaux, réduisant du même coup de 90% la population résidentielle.<sup>3</sup>

Nous avons vu la même chose se produire à Toronto, à la fin des années 1950 et au début des années 1960, dont le quartier chinois a été démolé quand, malgré la protestation et la résistance de la communauté, la ville a exproprié les terrains pour construire l'hôtel de ville et le Nathan Phillips

---

<sup>2</sup> D.Vitiello, *The Planned Destruction of Chinatowns in the United States and Canada since C.1900*. University of Pennsylvania. (2018).

<sup>3</sup> Ingrid Peritz, "City Tearing us apart Brick by Brick, say Montreal's Chinese", *The Montreal Gazette* (Nov 18<sup>th</sup> 1981).

Square. À la fin des années 1960 et au début des années 1970, le quartier chinois de Vancouver a lutté contre « la démolition de taudis résidentiels » et a empêché la construction d'une autoroute traversant le quartier. La fin des années 1970 voyait également les quartiers chinois américains comme ceux de Philadelphie et de Seattle lutter contre la construction d'autoroutes à travers leurs quartiers. De vastes campagnes se sont déroulées dans les quartiers chinois partout en Amérique du Nord dans les années 1980, incluant celui de Montréal, afin de préserver leur patrimoine culturel et maintenir leurs empreintes géographiques. Tous ces mouvements tirent leurs existences il y a un siècle dans la lutte pour sauver le premier quartier chinois en Amérique du Nord, à [San Francisco](#). Après le tremblement de terre de 1906, la ville avait planifié de déplacer le quartier chinois et sa communauté chinoise à l'extérieur du centre-ville. Pour survivre, la communauté locale a dû exotiser la soi-disant architecture du quartier pour le tourisme afin d'éviter son effacement.

Le Quartier chinois de Montréal n'est, encore une fois, pas seul dans le contexte actuel du mouvement pour sauver les quartiers chinois. Ce qui se passe dans notre Quartier chinois se passe aussi dans les [quartiers chinois partout en Amérique du Nord](#). Des nouveaux condos et des développements hôteliers qui n'ont aucun lien avec les quartiers chinois s'attaquent à leur identité et leur culture vivante. Les vieux quartiers chinois, leur architecture et même leur population, deviennent un décor marketing pour des entreprises et des développements de luxe qui accélèrent le déplacement des résidents les plus vulnérables et les entreprises traditionnelles. En conjonction avec la communauté vivante et la culture des quartiers chinois en train de se faire exclure, plusieurs de ces quartiers sont réduits à n'être que des lieux nostalgiques pour des musées, des galeries d'art, ou du tourisme. Aujourd'hui, la planification des projets d'infrastructure majeurs dans différentes villes ne réussissent toujours pas à bien considérer le futur et les communautés des quartiers chinois. Des exemples incluent la construction d'une [prison de 40 étages dans le quartier chinois à New York](#), un [métro léger qui a coupé en deux le Quartier chinois de Edmonton](#), séparant le côté sud du côté nord, de même que la proposition récente pour le [REM de l'Est de Montréal](#) qui aurait grandement affecté le Quartier Chinois de Montréal.

Entre-temps, ce phénomène est en parallèle avec la visibilité accrue d'un nombre d'enjeux de justice sociale, incluant la lutte contre la hausse du racisme contre les Asiatiques en solidarité avec d'autres communautés, la réconciliation et les réparations culturelles avec les communautés autochtones, et la lutte contre la gentrification et le déplacement des populations. Par conséquent, la discussion sur les quartiers chinois ne concerne pas que la préservation de *l'ancien*: les efforts concernent aussi la modélisation des futurs pour les quartiers chinois et les types de villes que nous voulons bâtir. Nous militons fortement pour un développement alternatif axé sur la conservation, qui est inclusif, équitable, et qui prend soin des groupes vulnérables. Nous cherchons une nouvelle approche à la planification culturelle et patrimoniale.

Dans ce contexte, le GTQC, avec ses compétences diverses, son engagement populaire et un accent sur la sensibilisation et l'autonomisation, a pris l'initiative d'informer et de mobiliser les communautés du Quartier chinois de Montréal en regardant des développements divers, par exemple la proposition d'un REM de l'Est, le projet dérogoire sur le site du 1050, Saint-Laurent, la désignation du Quartier chinois comme site patrimonial, la création de la Table ronde du Quartier chinois et de la Fondation Jia de même qu'en participant aux réseaux nationaux et internationaux pour sauver des quartiers chinois.

## **RÉPONSE A LA MODIFICATION PROPOSÉE DU PLAN D'URBANISME**

**Le GTQC soutient les changements proposés au Plan d'urbanisme par la Ville de Montréal.** Nous espérons que celui-ci fera partie des mesures prises pour mettre en œuvre le Plan d'action pour le Quartier chinois et pour soutenir le Quartier chinois comme lieu historique avec des règlements de planification qui facilitent **un environnement urbain à l'échelle humaine** centré sur ses communautés vivantes et ses paysages urbains culturels.

**Nous soutenons l'identification du Quartier chinois comme lieu historique par la Ville de Montréal avec ses nouvelles limites** du boulevard René-Lévesque au nord, l'avenue Viger au sud, la rue de Bleury à l'ouest, et la rue Sainte-Elisabeth à l'est.

**Nous soutenons la reconnaissance du Quartier chinois comme secteur de valeur exceptionnelle et l'ajout du Quartier chinois en tant qu'un des « territoires d'intérêt archéologique » dans le Plan d'urbanisme.**

**Nous soutenons aussi la proposition de réduire la hauteur et la densité de construction maximale dans le Quartier chinois** et en tant qu'étape essentielle pour renforcer le statut patrimonial du Quartier chinois, dissuader davantage la spéculation foncière et implanter un cadre pour guider le développement en respectant l'héritage tangible et intangible du Quartier chinois.

Nous sommes d'accord avec l'approche d'avoir un secteur central du Quartier chinois avec une hauteur et une densité de construction réduites, et des bordures avec des limites plus hautes, en tant qu'espace de transition avec le centre-ville. **Cependant, pour le secteur central, nous trouvons que la limite de hauteur de 25-35 mètres (environ 8-10 étages) et la limite de densité de construction (coefficient d'occupation au sol [COS]) de 4 sont trop élevées en termes d'échelle, en comparaison aux bâtiments existants, en particulier ceux sur la rue de la Gauchetière.**

De plus, il y a beaucoup de facteurs critiques inconnus en jeu qui ne sont pas abordés par la proposition et qui peuvent contrer le résultat désiré de faire du Quartier chinois un environnement

à l'échelle humaine centré sur sa communauté actuelle. Nous espérons qu'avec l'adoption des changements proposés pour le Plan d'urbanisme et de mobilité, la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie vont continuer d'examiner les enjeux suivants liés au design et au développement du Quartier chinois:

## **I. Patrimoine, caractère et échelles du Quartier chinois**

- **PROTÉGER LA TYPOLOGIE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES.** Les associations familiales sont un élément important de l'infrastructure socioéconomique du Quartier chinois en raison de leur histoire, leurs fonctions dans la communauté et les traditions culturelles qu'elles continuent de mettre en pratique. Les bâtiments qu'elles possèdent revêtent une signification patrimoniale importante en raison de leur typologie architecturale « shophouse » et des divers objets historiques à l'intérieur des bâtiments qui font partie du patrimoine intérieur de ceux-ci. Ces aspects du patrimoine du Quartier chinois doivent être mieux compris et soutenus car ils ne sont pas inclus dans l'étude de Luce Lafontaine Architectes (décembre 2021).
- **CARACTÉRISER L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE.** Il faut mieux définir le style architectural unique du Quartier chinois et avoir des outils pour assurer l'intégration architecturale des nouveaux projets proposés. En outre, il y a plusieurs projets récemment construits qui ne respectent pas l'héritage et le caractère du Quartier chinois issu de plusieurs phases d'enchinoisement, et ils ne devraient pas être considérés comme référence de « contexte existant » pour les projets à venir.
- **RESPECTER LA TRAME FAUBOURIENNE.** Les bâtiments existants dans le Quartier chinois sont construits sur des petits lots qui ont généralement des magasins plus petits résultant en un environnement davantage à l'échelle humaine. Une telle échelle fait partie intégrante du caractère du Quartier chinois. Il faut s'assurer que de nouveaux développements respectent et répondent à cette échelle et éviter les opérations de remembrement.
- **VALORISER LES COURS INTÉRIEURES ET LES RUELLES.** Le développement graduel avec des cours intérieures et des ruelles comme espaces publics secondaires est une autre caractéristique du Quartier chinois. Il faut assurer la rétention et l'amélioration des ruelles et des cours intérieures actuelles (peu nombreuses), et encourager les nouveaux développements à inclure ces types d'éléments.

## **2. Vision de développement et de planification urbaine**

- **IDENTIFIER L'ÉQUIPE DE MISE EN OEUVRE DU PLAN D'ACTION.** C'est encourageant de voir le nouveau Plan d'action 2021-2026 avec ses quatre thèmes: (1) Qualité de vie, logement et espaces publics; (2) vitalité commerciale; (3) identité, rayonnement et patrimoine; (4)

concertation du quartier. Cependant, il n'est pas encore clair quelle est l'équipe mise en place pour superviser et assurer la responsabilité de la mise en oeuvre du Plan et si celle-ci à l'expérience requise.

- **ÉLABORER UNE VISION DE DÉVELOPPEMENT CONCERTÉE.** Par ailleurs, le Plan n'a pas encore de vision de développement holistique ou de planification urbaine pour le Quartier chinois. Celui-ci pourrait faire converger les différentes aspirations pour le développement économique, social, culturel et du logement, et ce, de façon cohérente.
- **ÉTUDIER LES ÉDIFICES ET LOTS VACANTS ET BÂTIMENTS À RISQUE.** Une étude des lots vacants et des propriétés sous-utilisées est nécessaire dans le cadre du travail de préparation pour un plan de développement afin que le potentiel de la densité et du développement puissent être optimisés. Il faudrait aussi une étude des « bâtiments à risque » qui sont en train de se détériorer et qui sont soumis à la pression de démolition, d'acquisition, ou de consolidation. Cette étude est essentielle pour mieux évaluer la pression de la gentrification sur les bâtiments individuels et à l'échelle du quartier.
- **FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AXÉ SUR LA CONSERVATION.** Il faudrait une analyse de développement économique pour mieux comprendre comment le nouveau zonage proposé peut faciliter la forme du développement désirée et si des programmes d'incitation spécifiques seront requis pour soutenir la rénovation des vieux bâtiments historiques. Cela permettra d'assurer un développement axé sur la conservation.
- **FAIRE UNE MODÉLISATION DES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT.** Une meilleure modélisation et visualisation des projets possibles selon le nouveau zonage sera aussi utile pour que la communauté puisse comprendre l'impact des changements réglementaires.

### **3. Critères de design et processus des projets de développement**

- **INFORMER LA COMMUNAUTÉ DES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT.** Déterminer si un projet de développement proposé contribuera à la vie sociale, culturelle et économique du Quartier chinois nécessite un ensemble des critères plus globaux au-delà de la hauteur et de la densité de construction. Le design et les services sont aussi très importants. Il n'est pas clair avec la nouvelle proposition comment la communauté sera mise au courant des projets futurs de développement et quel ensemble de critères sera utilisé pour considérer ces projets.
- **POURSUIVRE LES TRAVAUX DU COMITÉ TRIPARTITE.** Le groupe tripartite de travail sur le patrimoine avec des représentants des gouvernements municipaux et provinciaux, et des représentants de la communauté devrait continuer à surveiller le progrès de la mise en place de leur reconnaissance et règlements.

- **RÉDIGER DES CRITÈRES DE DESIGN DU QUARTIER CHINOIS.** En plus des critères établis par le *Plan d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) actuel, des critères de design spécifiques au Quartier Chinois devraient aussi être développés par des experts en aménagement des quartiers chinois et appliqués dans l'élaboration des projets.
- **CRÉER UN COMITÉ-CONSEIL EXPERT RATTACHÉ AU CCU.** Une sous-commission avec de l'expertise en urbanisme et en patrimoine devrait se joindre au Comité consultatif d'urbanisme de Ville-Marie (CCU) pour jouer un rôle-conseil dans la révision des projets ayant trait au Quartier chinois.
- **CONCERTE LA COMMUNAUTÉ AVANT L'ÉMISSION DES PERMIS.** Le personnel de la Ville doit informer la communauté quand des permis de développement majeurs sont demandés pour que la communauté puisse avoir l'opportunité de répondre adéquatement. Dans les situations d'un projet de développement ayant des impacts défavorables aux résidents voisins en raison, il faudrait avoir des mesures concrètes de mitigation et/ou de compensation en tant que critères pour l'émission du permis.

## **CONCLUSION**

Le GTQC soutient la proposition par la Ville de Montréal de modifier le Plan d'urbanisme et de réduire la hauteur et la densité de construction maximales dans le Quartier chinois dans le cadre des mesures prises pour réaliser le *Plan d'action pour le Quartier chinois*. Néanmoins, nous trouvons que la limite proposée d'une hauteur de 25-35 mètres (environ 8-10 étages) est trop élevée en termes d'échelle, en comparaison aux bâtiments existants, et nous encourageons la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie à continuer d'examiner les trois questions soulignées ci-haut: 1) patrimoine, caractère, et échelles du Quartier chinois; 2) vision de développement et de planification urbaine; 3) critères de design et processus des projets de développement. La conservation de l'environnement bâti et urbain au Quartier chinois est essentielle afin de préserver ses valeurs historiques, sociales, et architecturales, et surtout, ceci permet aux modes de vie et aux pratiques culturelles de ne pas seulement survivre, mais de prospérer.

# CHINATOWN WORKING GROUP STATEMENT

## RE: OCPM CONSULTATION ON MODIFICATION OF PLAN D'URBANISME

May 29, 2022 – FINAL

---

### BACKGROUND

Chinatown Working Group (CWG) was formed as a community collective in 2019 to fight gentrification in Chinatown. As a collective, our vision of Chinatown is for our history, living culture and diverse communities to be protected, preserved, and promoted.<sup>1</sup> CWG called for a community consultation for a Chinatown plan. As such, between 2019 and 2020, we actively participated in the advisory committee and workshops organized by the Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM) mandated by the City of Montréal to develop a plan for Chinatown. The work led to the City's declaration of Chinatown's historical significance in December 2020.

In May 2021, in response to the public outcry over a big developer's land assembly of the most historic block in Chinatown, CWG started community mobilization efforts along with many other Chinatown residents and organizations. Our main objective was to advocate for Chinatown's heritage designation and immediate development control measures. With a sense of urgency, a tripartite heritage working group was formed with representatives from the municipal and provincial governments, and community representatives from organisations such as Héritage Montréal and CWG to develop recommendations for appropriate heritage protection measures. In June 2021, the *Plan d'action pour le quartier chinois* was announced by the City, including a \$2M initial funding for implementation. In January 2022, Chinatown received heritage designation and protections at both the provincial and municipal levels.

For the provincial protection:

- Part of Chinatown was designated as an Institutional Hub (*site patrimonial du Noyau-Institutionnel-du-Quartier-Chinois*) by the provincial government. This protection will cover the Wing Noodles' block, delineated by de la Gauchetière, St-Urbain, Côté and Viger streets.
- Two buildings were granted heritage status, including the British and Canadian School (Wings Noodles) and S. Davis and Sons' factory (where the Chinese Family Services of Greater Montreal was formerly located)

For the city protection:

- The city designated all of Chinatown, within the borders of de Bleury, René-Lévesque Blvd., Sainte Elizabeth and Viger Ave., as a historic site, adding further protection. This new boundary of Chinatown aimed to better include the residential part of Chinatown.
- The city will modify its urban plan to preserve Chinatown by reducing high-rise zoning that could have incentivized owners to demolish or alter heritage buildings.

---

<sup>1</sup> For more information about the Chinatown Working Group, please visit: <http://cwgmtl.org>

- It also passed an interim development control measure called “contrôle intérimaire” preventing new developments that do not respect the intended new zoning.
- Public consultations, facilitated by the Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM), are being held on the zoning changes.

The Chinatown Working Group would like to thank the OCPM for the opportunity to share our statement. You will find below our full statement, including our response to the proposed modification of the Plan d’urbanisme.

## CHINATOWN MOVEMENT IN CONTEXT

The Save Chinatowns movement emerged in the 1960s in the face of mass land expropriation and displacement that took place in many cities across North America for their urban renewal programs.<sup>2</sup> In Montréal, between the 1960s and 1980s, over 200 structures were demolished in Chinatown for government projects, in the process draining away 90% of the residential population.<sup>3</sup>

We saw the same thing happening in Toronto in the late 1950s and early 1960s whose Chinatown was demolished when, despite community outcry and resistance, the city expropriated land to build city hall and Nathan Phillips Square. In the late 1960s and early 1970s Vancouver’s Chinatown fought back against residential “slum clearance” and stopped a freeway from being built through their neighbourhood. The late 1970s also saw American Chinatowns like those of Philadelphia and Seattle fight against interstates and expressways that would slice through their neighbourhoods. Beginning in the 1980s there was a huge push in Chinatowns across North America, including Montréal’s Chinatown, to preserve their cultural heritage and maintain their geographical footprints in the city. These movements built upon the struggle to save North America’s first Chinatown, [San Francisco](#), after the 1906 earthquake when the city planned to relocate Chinatown and its Chinese community out of the city core. To survive, the local community had to create an exoticized so-called Chinatown architecture for tourism to prevent its erasure.

Montréal Chinatown is, again, not alone in the context of today’s Save Chinatowns movement. What is happening in our Chinatown is happening in [Chinatowns all over North America](#). New condos and hotel developments that have no relevance to Chinatowns chip away their identity and living culture. The old Chinatowns, their architecture and even their population, become a marketing backdrop for businesses and luxury developments that are accelerating the displacement of Chinatowns’ most vulnerable residents and legacy businesses. With the living community and culture of Chinatowns being driven out, several of these neighbourhoods are being reduced to nostalgic settings for museums, art galleries, or tourism. Still today, the planning of major infrastructure projects in different cities continually fails to take Chinatowns’ future and community into proper consideration. Examples include the construction of a [40-Story Jail in New York’s Chinatown](#), a [light rail that sliced through Edmonton’s Chinatown](#) cutting off the South end, and the recent proposal for the [REM de l’Est in Montréal](#) that would have significantly impacted Chinatown.

---

<sup>2</sup> D. Vitiello, *The Planned Destruction of Chinatowns in the United States and Canada since C.1900*. University of Pennsylvania. (2018).

<sup>3</sup> Ingrid Peritz, “City Tearing us apart Brick by Brick, say Montreal’s Chinese”, *The Montreal Gazette* (Nov 18<sup>th</sup> 1981).

Meanwhile, this phenomenon is paralleled with the increased visibility of a number of related social justice issues, including addressing increased anti-Asian racism in solidarity with other communities, Indigenous reconciliation and cultural redress, and fighting gentrification and displacements. Therefore, the discussion of Chinatowns is much more than preserving *the old*; the efforts are also about mapping the future for Chinatowns and the type of cities we want to build. We strongly advocate for an alternative conservation-focused development vision that is inclusive, equitable, and takes care of vulnerable populations. We seek a new approach to cultural and heritage planning.

Within this context, the Chinatown Working Group, with its diverse expertise, grass-roots involvement and a focus on community sensitization and empowerment, has taken the lead to inform and mobilize the Chinatown communities in Montréal regarding various developments, such as the proposed REM de l'Est, the application for derogation on the site of 1050 St. Laurent, designation of Chinatown as a historic area of Montréal, advocating for the creation of the Chinatown Roundtable and the Jia Foundation, and participating in national and international networks to Save Chinatowns.

## **RESPONSE TO THE PROPOSED MODIFICATION OF THE PLAN D'URBANISME**

**CWG supports the proposed changes to the Plan d'urbanisme by the City of Montréal.** We hope that it will be part of the steps taken to implement the Chinatown Plan d'action and support Chinatown as a heritage area with planning regulations that facilitate a **human-scale urban environment** centred around its living communities and urban cultural landscapes.

**We support the heritage designation by the City of Montréal of Chinatown as a historic site with its new boundary** from Blvd René-Levesque to the north, Ave. Viger to the south, de Bleury to the west and Saint-Elizabeth to the east.

**We support the identification of Chinatown as *un secteur de valeur exceptionnelle* and adding Chinatown as one of the "territories of archaeological interest" in Plan d'urbanisme.**

**We also support the proposal to reduce allowable height and density in Chinatown** as an essential step needed to reinforce Chinatown's heritage status, deter further land speculation, and start setting up a basic framework that can guide development in the area in ways that respect both Chinatown's tangible and intangible heritage.

We agree with the approach to have a core area of Chinatown with lower height and density, and the edges with higher limits, as a transition space to its downtown surrounding areas. **However, we do find the core of Chinatown with a height limit of 25-35 metres (around 8-10 stories) and density of 4, too high in terms of scale, in comparison to the existing buildings, especially along rue de la Gauchetière.**

In addition, there are lots of critical unknown factors at play that are not addressed in the proposal and might counter the desired result of Chinatown being a human-scale environment centering around its existing community. We hope with the adoption of the proposed changes to the Plan d'Urbanisme et de Mobilité, the City of Montréal and the Borough of Ville-Marie will further consider the following issues related to the design and development of Chinatown:

## **I. Chinatown Heritage, Characters and Scales**

- Family associations are an important part of Chinatown social-economic infrastructure because of their history, the community roles they play and the cultural traditions their members continue to practice. The buildings they own also hold important heritage significance because of their shophouse architectural typology and various historic objects inside the buildings that are part of the buildings' interior heritage. This aspect of Chinatown heritage needs to be better understood and supported as they are not included in the Study by Luce Lafontaine Architects (December 2021).
- We need to better define Chinatown's unique architecture style and have tools to ensure architectural integration for new projects proposed. In addition, there are several projects recently built that didn't respect Chinatown's heritage and character, and they should not be considered as the "existing context" reference for future projects.
- Chinatown's existing scales are built on smaller lots that tend to have smaller storefronts, resulting in a more human-scale urban environment. Such scale is an integral part of the Chinatown character. We need to ensure new developments respect and respond to such scale, especially when there is a tendency toward land assembly for bigger projects.
- Incremental development with courtyard and alleyways as secondary public spaces is another Chinatown character. We need to ensure retention and improvement of the existing courtyards and alleyways, and to encourage new developments to include such types of elements.

## **2. A Development and Urban Design Vision Needed**

- It is encouraging to see the new 2021-2026 *Plan d'action* with its four themes: (1) quality of life, housing and public spaces; (2) commercial vitality (3) identity, outreach and heritage (4) neighbourhood consultation. However, it is still not clear who is the team with relevant expertise that is overseeing and accountable for the Plan implementation.
- Furthermore, the Plan does not yet have a holistic development or urban design vision for Chinatown that could illustrate how different aspirations for housing, economic, social, cultural and public space development in Chinatown can come together coherently.
- A study of existing vacant lots and under-utilized properties is needed as part of the preparation work for a development plan so existing density and development potential can be optimized. There is also a need to carry out a study of "at-risk buildings" that are deteriorating and facing pressure of demolition, acquisition or consolidation. Such study is critical in order to better assess gentrification pressure faced by individual buildings and the area as a whole.
- There is a need for development economic analysis to better understand how the proposed new zoning can facilitate the form of development desired and whether specific incentive programs will be required to assist renovation of old historic buildings. After all, we are not anti-development; we are advocating for conservation-focused development.

- Better modelling and visualization of possible achievable projects under the new zoning will also be helpful for the community to understand the impact of such regulation changes.

### 3. Development Projects Review Criteria and Process

- Determining whether a proposed development project will contribute to Chinatown's social, cultural and economic life requires a more holistic set of criteria that is more than height and density. Design and uses are also very important. It is unclear with the current proposal how the community will be informed about the future development projects and which set of the criteria will be used to consider these projects.
- The tripartite heritage working group with representatives from the municipal and provincial governments, and community representatives should continue to keep watch of the progress.
- A subcommittee with Chinatown planning and heritage expertise should join the *Comité consultative d'urbanisme de Ville-Marie* (CCU) to play an advisory role in project review. Other than the criteria set by the current revised *Plan d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA), additional Chinatown specific design criteria should also be developed and applied.
- City staff needs to inform the community when major development permits are requested so that the community can have an opportunity to respond. In situations where there are adverse impacts to the neighbouring residents due to a development project, concrete mitigation measures and/or compensation should be facilitated as conditions of the issuance of the permit.

### CONCLUSION

Chinatown Working Group supports the proposal by the City of Montréal to modify the *Plan d'urbanisme* and reduce allowable height and density in Chinatown as part of the steps taken to implement the *Plan d'action pour le quartier chinois*. However, we find the proposed height limit of 25-35 meters (about 8-10 stories) too high in terms of scale for the core of Chinatown, in comparison to the existing buildings, and encourage the City of Montréal and the Borough of Ville-Marie to further consider the three issues outlined above on: 1) Chinatown's heritage, character and scale; 2) Chinatown's development and urban design vision; and 3) Development project review criteria and process. Conservation of the urban and built environment of Chinatown is essential in order to preserve its historical, social and architectural values, and most importantly, it makes it possible for the way of life and the cultural practices to not only survive, but to thrive.