

QUARTIER CHINOIS DE  
MONTRÉAL

# UNE PLURALITÉ

---

Conseil de développement du quartier chinois

## De notre conseil d'administration

Le conseil d'administration du Conseil de développement du Quartier-Chinois de Montréal se réjouit de l'opportunité de collaborer avec l'arrondissement de Ville-Marie et la Ville de Montréal pour atteindre nos objectifs communs. Avec une variété d'autres partenaires engagés qui ont à l'esprit les meilleurs intérêts du Quartier chinois, nous sommes très heureux que la communauté au sens large ait une chance de participer au processus démocratique de consultation publique. Il faut prendre un moment pour remercier l'Office de consultation publique de Montréal et ses membres pour le dévouement et le professionnalisme dont ils font continuellement preuve pour être à l'écoute des désirs des Montréalais et ultimement créer un Montréal à l'image de sa population dynamique.

Nous invitons les membres de l'OCPM à prendre connaissance de l'excellent travail réalisé par l'arrondissement de Ville-Marie en concertation avec la communauté de 2019 à 2021 qui a produit l'historique « [plan d'action 2021-2026 pour le développement du Quartier chinois](#) »

L'arrondissement lui-même a précisé quatre orientations stratégiques :

- la qualité de vie, le logement ainsi que les espaces publics ;
- la vitalité commerciale ;
- l'identité, le rayonnement et le patrimoine ;
- la concertation du quartier.

Si nous partageons les orientations stratégiques définies par l'arrondissement, nous sommes par contre inquiets de constater, à la lumière d'une lecture détaillée du Projet de modification du Plan d'urbanisme du Quartier chinois, que plusieurs éléments de celui-ci apparaissent incompatibles avec la réalisation de ces quatre orientations. Nous appuyons pleinement une révision complète de l'urbanisme du secteur que nous croyons nécessaire et espérons que ce processus de consultation mènera à un ensemble de règles robustes qui contribueront au développement du Quartier Chinois en permettant l'atteinte des objectifs des quatre orientations.

## À propos de nous

Le Conseil de développement du Quartier Chinois a été formé en 2018 dans le but de réengager la communauté de *Chinatown* avec l'appareil municipal. Le vide qui sépare trop souvent la ville et la communauté du Quartier chinois a constitué un obstacle au développement du quartier au cours des dernières décennies. L'organisation compte maintenant plus de 30 membres qui sont propriétaires de petites entreprises individuelles ou de propriétés, tant commerciales que résidentielles, ainsi que des groupes communautaires.

Notre objectif est de travailler avec la Ville de Montréal pour faire du Quartier chinois historique de Montréal un endroit plus viable pour faire des affaires, préserver et enrichir l'identité culturelle asiatique de Montréal et assurer que le Quartier chinois soit là pour les générations à venir. Pour atteindre ces objectifs, il est essentiel de renverser la tendance à la baisse des investissements que nous notons depuis des années.

Nous reconnaissons également que l'arrondissement de Ville-Marie, sous la direction de la mairesse Valérie Plante et du membre du comité exécutif Robert Beaudry, a été à l'écoute de la communauté du Quartier chinois plus que toute autre administration politique récente.

La sensibilisation extrêmement positive des deux côtés a eu un succès tangible. En 2019, avant que la pandémie nous affecte tous, le conseil a organisé un festival gastronomique sans précédent, qui a établi des records de ventes dans de nombreux restaurants du Quartier chinois. À cette occasion, l'arrondissement n'avait ménagé aucun effort pour concrétiser cet événement.

Plus important encore, cette relation a été à l'origine de la consultation publique très réussie menée par l'arrondissement et ses partenaires et qui a abouti au « Plan d'action 2021-2026 POUR LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER CHINOIS ». Ce qui, nous le croyons fermement, mettra la revitalisation et le développement du Quartier chinois sur la bonne voie.

## Notre position sur les changements proposés

Le Conseil de développement du Quartier Chinois, tant en public qu'en privé, a affirmé que l'arrondissement de Ville-Marie doit mettre à jour les lignes directrices et la réglementation d'urbanisme du Quartier chinois.

Malgré toutes les forces et les avantages du Quartier chinois, il est communément admis qu'un manque d'investissements privés et publics au cours des trois dernières décennies a conduit à une baisse de l'attractivité du Quartier chinois. L'investissement dans le commerce asiatique s'est principalement produit dans des zones à l'extérieur du quartier chinois historique de Montréal, malgré les attributs suivants : la proximité du Vieux-Port, du Palais des Congrès, du Quartier des spectacles, du nouveau CHUM et de plusieurs universités.

Nous sommes d'avis que les règlements d'urbanisme nébuleux actuellement en place sont parmi les éléments qui ont contribué à faire du Quartier chinois une destination moins attrayante pour les investissements, créant ainsi un état de stagnation. Et cette stagnation rend la zone vulnérable aux investisseurs spéculatifs qui voient les attributs positifs de l'emplacement, mais qui n'ont aucun intérêt pour l'aspect patrimonial du Quartier chinois.

Nous reconnaissons que ce comportement spéculatif a déclenché ce projet de modification du Plan d'urbanisme Quartier chinois, et nous applaudissons l'initiative. Nous sommes par contre perplexes devant les solutions mises de l'avant et pouvons facilement soutenir que ces changements risquent de rendre plus difficile l'atteinte des objectifs si bien énoncés dans le Plan d'action 2021-2026 POUR LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER CHINOIS. Les changements proposés se fondent sur une vision erronée qui considère le Quartier chinois comme un lieu unique, alors que la récente consultation sur le même arrondissement montre que le Quartier chinois est un réseau multiforme de lieux qui fonctionnent ensemble, mais ont des besoins d'aménagement urbain très différents. De notre point de vue, le projet ne parvient pas à reconnaître la pluralité des exigences et fait fausse route en optant pour une approche homogène pour redéfinir les statuts et les lignes directrices régissant le Quartier chinois.

L'exemple le plus frappant de l'incohérence entre les aspirations du Plan d'action et les limites du Projet de modification se trouve dans le secteur de l'habitation. Le logement est déjà une denrée rare dans toutes les zones urbaines, mais nos recommandations montreront que le grand potentiel de logement dans le quartier chinois sera étouffé si le projet actuel devient une réalité. Comme nos membres sont majoritairement des commerçants ou des propriétaires fonciers, nous sommes déçus de voir qu'il n'y a pas de réelles incitations à investir dans des bâtiments commerciaux, ce qui ne fera que contribuer davantage à la stagnation du secteur.

Il nous apparaît important de rappeler que le Quartier chinois, avant les commerces et les restaurants, était d'abord le lieu où se sont établis les résidents d'origine asiatique. Contrairement aux autres quartiers du centre-ville, c'est d'abord à travers sa population que l'identité du Quartier chinois s'est définie.

## Recommandations

### FAIRE UNE PLACE POUR LE LOGEMENT

En consultant le Plan d'action 2021-2026 POUR LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER CHINOIS, l'arrondissement a souligné à juste titre ces importantes stratégies d'action :

- Explorer la possibilité de développer des logements pour les personnes âgées semi-autonomes, avec une offre de services adaptée
- Identifier un organisme qui pourrait évaluer les besoins de logements abordables pour le Quartier chinois et travailler avec les groupes de ressources techniques (GRT) sur le développement de nouveaux logements

Il est évident qu'un consensus existe pour le logement. Mais la question est où ? Le projet tient compte de la densité et de la hauteur supplémentaires près de l'hôpital chinois, ce qui pourrait aider à répondre à certains besoins. Cependant, en abaissant les hauteurs et les densités autorisées pratiquement partout ailleurs, on décourage les investissements privés. Le message aux investisseurs potentiels est clair : regardez ailleurs. Et c'est déconcertant, car la plupart des nouveaux investissements dans Chinatown ne sont pas liés à l'héritage asiatique, alors pourquoi les investisseurs voudraient-ils acheter des propriétés moins attrayantes et avoir la contrainte supplémentaire de respecter l'héritage asiatique.

#### Recommandation 1

Créer des règlements de hauteur et de densité qui contribueront à résoudre la pénurie de logements à Montréal et à promouvoir le patrimoine asiatique. Ces deux objectifs peuvent être atteints en ouvrant des zones qui permettraient des bâtiments de 12 à 18 étages dédiés aux étudiants étrangers. Ces zones seraient situées aux quatre coins du secteur et donneraient forme à des sous-quartiers. Les lois québécoises permettent de réserver des logements pour les étudiants et les universités montréalaises réclament des logements supplémentaires pour leurs étudiants. Cette offre de logement étudiant en plein cœur du Quartier chinois augmenterait aussi l'attractivité de Montréal comme ville universitaire

auprès des étudiants asiatiques qui y trouveraient un milieu de vie offrant certains des repères plus familiers facilitant l'arrivée dans une ville étrangère.

Cela offrirait également l'avantage secondaire de contribuer à la vitalité commerciale du Quartier chinois en plus d'aider la ville à atteindre certains objectifs en matière de logement.

## Recommandation 2

Identifiez les rues commerciales secondaires du quartier chinois qui pourraient voir les règlements modifiés pour surélever de 4 ou 5 étages, dédiés au logement, construits au-dessus des bâtiments commerciaux qui bordent les rues. Ces résidences et leurs résidents ajouteront encore plus de vitalité au quartier. Ces nouvelles normes auraient pour effet de stimuler instantanément les investissements privés permettant la revitalisation des bâtiments et une mise à jour aux nouvelles règles d'urbanisme.

## FAIRE UNE PLACE AUX TOURISTES

Le tourisme représente une partie extrêmement importante du développement économique du Quartier chinois. Notre quartier possède de magnifiques portes et peintures murales qui agissent comme des ambassadeurs accueillants du quartier chinois. Les touristes représentent un pourcentage très important de la clientèle du Quartier chinois, particulièrement dans des périodes souvent moins achalandées comme pendant la journée et les jours fériés.

## Recommandation 3

Nous recommandons que des dispositions soient mises en place pour que l'espace public entre le Palais des Congrès, le Complexe Guy-Favreau et Saint-Urbain soit zoné pour les food-trucks spécialisés en cuisine asiatique. Cela attirerait les touristes et principalement les congressistes vers le Quartier chinois. Cela créerait aussi de manière organique une animation de rue qui conduirait à une plus grande vitalité dans l'espace public, ce qui est cohérent avec le point 1.1.1 des Stratégies d'action du Plan d'action propre à l'arrondissement.

L'aménagement de la place devrait également refléter l'identité asiatique historique du quartier, cela pourrait par exemple se faire par l'utilisation de pavés de couleur pour évoquer la forme d'un dragon ou d'un autre symbole asiatique.

#### **Recommandation 4**

Le parc Sun Yat-Sen est très achalandé et serait certainement candidat pour être le parc le plus densément peuplé de Montréal. De nombreuses entreprises du Quartier chinois desservent une clientèle qui souhaite goûter à différents aliments ou qui recherchent une collation en se promenant entre le Quartier des spectacles et le vieux port. Plus de petits parcs sont nécessaires pour répondre à une demande qui ne se dément pas, sans compter que de tels espaces contribueraient à fidéliser les visiteurs montréalais et accroître la fréquence de leurs visites dans le quartier.

Le Conseil de développement du Quartier Chinois ne voit pas d'opportunités pour de nouveaux parcs pour accueillir ce type de visiteurs dans le projet actuel. Si l'objectif est que la diminution des hauteurs et des densités invite les promoteurs à regrouper les lots et à offrir des espaces verts publics/privés comme l'arrondissement semble le promouvoir ailleurs, nous croyons fermement que cette approche est insuffisante. Les espaces ainsi créés seront à notre avis peu nombreux et peu accueillants pour le public. Le projet doit inclure des espaces verts dédiés, aménagés pour les différents usages et gérés par la ville. Ce projet de plan d'urbanisme est une opportunité unique, pour définir l'emplacement de tels espaces publics et pour la Ville de Montréal d'assumer directement son rôle dans le développement du quartier.

#### **FAIRE UNE PLACE À L'IDENTITÉ ASIATIQUE**

Nous reconnaissons qu'il est difficile pour l'arrondissement de dire non à des projets qui répondent à de nombreux besoins et contribuent à l'économie montréalaise. Il est également tout à fait compréhensible que des organisations qui ne s'intéressent pas au patrimoine asiatique voient les nombreux avantages offerts par l'emplacement et veuillent investir dans des entreprises qui placent leur image de marque avant les saveurs locales. Le Conseil de développement du Quartier Chinois croit fermement à la nécessité de préserver et de valoriser ce patrimoine.

Nous invitons l'Office de consultation publique à porter une attention toute particulière à la consultation publique intitulée PLAN D'ACTION POUR LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER CHINOIS que l'arrondissement de Ville-Marie a réalisée à partir de 2019 seulement. La section 3 des orientations de ce document traite notamment : IDENTITÉ, RAYONNEMENT ET PATRIMOINE.

Les deux premiers points de cette section sont les suivants :

- Développer une signalétique propre au Quartier chinois
- Assurer la reconnaissance et la protection du Quartier chinois

Il est de l'avis concerté de notre organisation que ces points n'ont pas été suffisamment pris en compte dans le projet en cours de discussion. L'exclusion des dispositions visant à cimenter l'apparence du Quartier chinois, dans les directives et règlements mis à jour, est une occasion manquée qui entravera la pérennité du patrimoine du Quartier chinois. La recommandation ci-dessous est liée à notre première recommandation qui vise à favoriser les investissements, mais gardant à l'esprit la nécessité d'une architecture d'inspiration asiatique adaptée aux nombreux lieux différents qui constituent la pluralité des diverses vocations du Quartier chinois.

### **Recommandation 5**

S'assurer que les bâtiments, qui serviront pour le logement étudiant. Soient utilisés pour faire la présentation interactive de créations artistiques qui célèbrent la culture asiatique, sa place dans la société québécoise et sa contribution à Montréal. Une telle présentation pourrait notamment se faire par l'utilisation d'écrans vidéo haute définition de style « Jumbo-tron ». Ces installations artistiques visibles dans toutes les directions agiraient comme un phare pour le Quartier chinois et afficheraient à la fois l'optimisme pour l'avenir et le respect du passé.

## Conclusion

Le Conseil de développement du Quartier Chinois est très heureux de voir que les règlements et directives d'urbanisme de notre cher quartier seront mis à jour. Nous apprécions l'attention de nos élus, de l'OCPM et de nos précieux voisins de la société civile qui contribuent à la réflexion sur l'avenir de notre territoire. Nous reconnaissons également la nature pressante du travail et les circonstances qui ont accéléré ces conversations.

Étant donné que nous sommes peut-être la seule organisation à représenter à la fois des entreprises, des organisations et des résidents qui vivent et travaillent actuellement quotidiennement dans le quartier chinois, nous espérons que notre perspective unique aidera à éclairer l'important processus d'évaluer l'ensemble des opinions et des visions que l'OCPM recevra.

Nous exhortons l'OCPM à étudier très attentivement le PLAN D'ACTION POUR LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER CHINOIS et comprenons que les mesures proposées dans cet excellent document ne seront plus réalisables si le Projet de modification du Plan d'urbanisme Quartier chinois actuellement proposé n'est pas modifié de façon significative.

Nous souhaitons que l'OCPM formule judicieusement des recommandations, à la mairesse Valérie Plante et à l'ensemble du conseil municipal, qui sont cohérentes avec le PLAN D'ACTION POUR LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER CHINOIS et qui contribueraient à sa réalisation dans les plus brefs délais. Et pour ce faire, il est impératif de reconnaître la pluralité des secteurs du Quartier chinois, qui inclut à la fois le résidentiel, le commercial, le patrimoine culturel, les groupes communautaires et le tourisme. Sans plans spécifiques pour ces besoins, nous pensons que les changements proposés auront des effets négatifs causant des dommages irréparables à la vitalité du Quartier chinois.

Merci d'avoir pris connaissance de nos recommandations, nous avons hâte de lire votre rapport

## Notre conseil d'administration

- Mme Sherry Ao, notaire-Présidente
- Bryan Chang - Vice-président, représentant de l'Association chinoise de Montréal
- William Wong - Directeur général et résident du quartier chinois
- David Schmidt - membre - propriétaire d'une entreprise à Chinatown
- Natasha Thorpe - membre
- Paul Li - membre - Propriétaire des immeubles et le magasin CoCo Bun du quartier chinois
- Steve Shanahan - membre
- Amelie Jiaoyan Chu - membre

## Nos membres corporatifs et associatifs

- Kwong Fat Chin - Dragon Beard Candy - Marchand du quartier chinois
- Alexey InYatkin, Dan Qi - Marchands Chatime-quartier chinois
- M. Leon Zhang - Petit agneau gras heureux - Marchand du quartier chinois
- M. Pang Kuan - Restaurant Delicieux - Marchand du quartier chinois
- Dr, Shao Li Ping - Herboristerie Wai Jian - Marchand du quartier chinois
- M. Chan - Boutique de cadeaux Lai Ning Oriental - Marchand du quartier chinois
- M. Larry Wong- 4202805 Canada Inc.- Propriétaire au quartier chinois
- M. Bill Li -9268-5144 Québec Inc.- Propriétaire au quartier chinois
- M. Bill Li-9300-9777 Québec Inc. Propriétaire au quartier chinois
- Kuo Tung Liang - Résident du quartier chinois
  
- 8597952 Canada Inc.- Propriétaire d'entreprise du quartier chinois
- Fondation SYS Place - Association de Chinatown
- Le Coq frit Inc. - Propriétaire d'entreprise au quartier chinois
- M. Jimmy Chan - Association de Chinatown.
- M. Randy Wu-Fung Shing Restaurant - Propriétaire d'entreprise au quartier chinois
- M. Kuan Weng Hei - Association de Chinatown