

OCPM – Submission by Chinatown Round Table

BACKGROUND OF THE CHINATOWN ROUND TABLE

In 2019, after a community-led petition calling for a development plan for Chinatown was launched, the City embarked on a nearly two-year long consultation process with the Chinese community. This resulted in the announcement by the City of Montréal of the *Plan d'action 2021-2026 pour le développement du quartier chinois*.

The structure of the *Action Plan* outlined four main strategies ('orientations') to develop Chinatown over the next few years. The fourth strategy called for the creation of a community platform that could bring together the different sectors and stakeholders in and around Chinatown in order to act as the official liaison between the Chinatown community and the City of Montréal, and to empower the community to participate in the implementation of the *Action Plan*.

The proposed vision and mandate of the Chinatown Round Table, whose legal creation is expected in early July 2022, are the following:

A key player in the development of Chinatown, Montréal's Chinatown Round Table ensures that the voices of individuals, merchants and organizations are heard, amplified and taken into consideration, with a view to developing a Chinatown on a human scale with inclusive participation.

The mission of the Chinatown Round Table is to bring together residents, community organizations, merchants and public institutions to consult on the development of Chinatown.

It provides an opportunity for diverse voices to speak out, particularly on issues concerning:

- quality of life;
- public safety;
- public domain developments and projects;
- socio-cultural needs and cultural enhancement;
- social and affordable housing; and
- the impacts of urban development.

The Round Table's dominant values are: solidarity and inclusion, respect for people and heritage, a sense of belonging to the neighbourhood, transparency, the ability to adapt to the changing realities of the neighbourhood and non-hierarchical governance.

Despite the delay in the legal creation of the Round Table, the coordination of the Round Table has been operating since January 1st, 2022. The Round Table has been consulting the wider Asian communities in Chinatown, and has been working in partnership with the Chinatown Working Group Montréal on a variety of issues, including, supporting the demands of residents for a better quality of life, mobilizing the community around the proposed REM de l'Est, advocating for a sports and leisure center, and informing and mobilizing the community for this important consultation.

CONTEXT OF CURRENT CONSULTATION

First, it is important to note that the current consultation on the proposed regulatory changes is only the latest step in many actions part of the Chinatown Action Plan. The Round Table argues that the development of the Action Plan needs to be considered in an holistic way.¹ Specifically, we strongly recommend that the the Commission take into account the most relevant contextual factors with the following objectives, defined from the action plan:

- 1.1.1 Improve pedestrian traffic conditions
- 1.1.4 Improve the greening of the neighbourhood
 - Reduce urban heat islands
 - Increase tree planting
- 1.3.1 Preserve affordable and family housing in the neighbourhood
 - Monitor land speculation
 - Ensure resident retention
- 2.1.1 Improve commercial vitality
 - Promote and increase the visibility of Chinatown merchants
- 2.3.3 Animate the space while highlighting Chinese culture
 - Promote intercultural relations
 - Emphasize the importance of Chinatown on a metropolitan scale
- 3.1.1 Recognize and represent Chinatown's unique and vibrant identity
 - Develop a branding and visual identity for the entire Chinatown area
- 3.2.1 Protect the human form and scale of the neighbourhood
 - Preserve the built heritage
 - Enhance the tangible and intangible heritage
 - Formalize and expand the Chinatown boundary
 - Ensure the protection of the arches and pagoda

Based on a survey of the Chinatown Action Plan's objectives, it is clear that the urban architecture needed to protect and promote Chinatown as a site of exceptional patrimonial value is one of lower heights and density. The proposed heights and density by the City of Montréal are more coherent with a historic neighbourhood and prioritizes a living heritage defined by material and immaterial assets.

When reading the Chinatown Action Plan as a whole, we see that the vision of Chinatown is not merely an aggregate of its parts, but that the identity of Chinatown is a kaleidoscope. The first orientation focuses on preserving and promoting the quality of life of the residents of Chinatown. The second orientation speaks to the importance of supporting the economic motor of Chinatown, composed of small merchants, Asian shops and restaurants, legacy businesses, and culturally-accessible goods and services, expected to be documented by the City of Montréal's two upcoming economic researches. The third orientation addresses the importance of the unique identity of Chinatown, particularly as it relates to patrimonial values. The Action Plan's vision in its entirety is not only human-centric but rather community-centric.

¹ Interesting enough, development plans in other Chinatowns all over North America often include the same elements, ex : <https://vancouver.ca/files/cov/chinatown-economic-revitalization-strategy.pdf>

The Round Table wishes to briefly point out that one example of a holistic approach towards the different Action Plan objectives has been the interdependence between the social and formal economy of Chinatown.

Contrary to the misperception that economic and social interests are mutually exclusive, the history of Chinatowns in North America proves that this is not the case. Small businesses that served as the foundation of Chinatowns were members of the same Chinese community that faced legal and social discrimination, racist attacks and vandalism, barriers to family reunification, exclusion, etc.² From the beginning, businesses were the first to form benevolent societies and family associations to provide mutual credit and other social services to the community. In Montreal, businessman Kenneth Cheung was a fearless leader who financially supported the campaign for redress against the Head Tax and Exclusion Act, and was the first Chinese person in Québec to run for mayor as a protest against the discriminatory Bill 6513, which stifled economic development in Chinatown.³

The renowned Wong family, the founder of Wong Wing, is another example of businesses that support social development through philanthropy and active involvement in numerous community organizations.⁴ Using their business to fight discrimination in employment, the Wong family hired almost exclusively Chinese workers to provide employment for the community. Therefore, our position is that the proposed height and density modifications to protect historical Chinatown must conform to a vision of economic growth that fosters a healthy community, emphasizing conservation and sustainability. The Chinatown Round Table hopes the City of Montréal will embed this vision in promoting and contributing to the development of Chinatown, and that the implementation of the Chinatown Action Plan's orientation on economic development will integrate this vision.

OUR POSITION ON THE CONSULTATION

As such, the coordination of the Chinatown Round Table wishes to submit the following position to the Office de Consultation Publique de Montréal (OCPM) regarding the current consultation on changes to the Master Plan by reducing the height and density within the Chinatown historic district.

In lending its support to the proposed changes, the Chinatown Round Table advocates for the presumption that the questions of height and density cannot be abstracted from the rest of the Chinatown's development plan.

1. Expanding the defined territory of Chinatown

The modification to the City of Montréal's Master Plan recognizes the boundaries of Chinatown from De Bleury Street to St. Elizabeth Street and from René-Lévesque Boulevard to Viger Street.

²

<https://savingplaces.org/stories/gold-mountain-and-beyond-a-history-of-chinatowns-in-the-united-states#.Ypc1BsPMK71>

³ William Dere, *Being Chinese in Canada, The Struggle for Identity, Redress and Belonging* (British Columbia: Douglas and McIntyre, 2013), 187-188.

⁴ <https://www.ordre-national.gouv.qc.ca/membres/membre.asp?id=2519>

This recognition is in line with Objective 3.2 of the Chinatown Development Action Plan 2021-2026, more specifically Action Strategy 3.2.2, thus responding to the community's request to formalize its actual perimeter. **Along with various stakeholders, the Chinatown Round Table welcomes this action.**

2. Proposed heights

Before going into the present proposal, we would like to point out that the Ville-Marie borough had already produced an explanatory note concerning the management of heights and densities as part of the concordance with its Master Plan in 2013. This document will be attached as an appendix to this opinion. It suggests that buildings with a height of 35 m represent about ten storeys and that 45 m is equivalent to about 14 storeys. For our submission, we will therefore retain that concept that one storey represents approximately 3.2 m in height.

Regarding the current proposal, the City of Montréal plans to lower the overall height of Chinatown to 25 m in an effort to reduce the current tendency of demolishing existing buildings. The Chinatown Round Table welcomes the essence of this change as it is consistent with Objective 3.2 of the Action Plan to preserve and enhance the heritage of the neighbourhood.

However, the Chinatown Round Table wishes to make the following recommendations to address one of the main concerns of the residents, which is the protection of the human scale and form of the neighbourhood :

- a) The city proposes that for De la Gauchetière Street area as well as the institutional core of this district, the height should be reduced from 65 m to **25 m and 35 m (8 storeys and 11 storeys)** respectively.



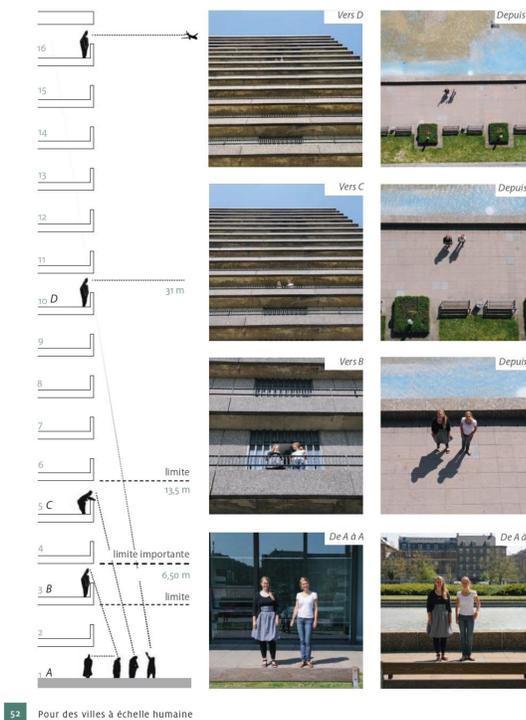
We submit that this is still high when compared to existing buildings in the neighbourhood. In fact, according to the report by Luce Lafontaine Architects (LLA.), [traduction libre]"*Montreal's Chinatown has a built environment where **the dominant building scale is one to five stories**. Of these buildings, the majority are built in the 19th century and have definite heritage interest.*"

Moreover, according to the characterization study in the same report, De La Gauchetière Street, representing the backbone of Chinatown, was the first public road to be approved outside the walls of the old walled city. [traduction libre] "*Along its route, we find old and more recent witnesses to the evolution of the Faubourg Saint-Laurent and the presence of various Montreal immigrant communities over the years. These buildings, for the most part reappropriated by the Asian community, represent, since then, the very essence of Chinatown.*" (LLA, 2022)

Given that the change to the Master Plan will have an impact on the planning regulations, more specifically on the concept of “surhauteur”, **we recommend that the heights be reduced to 20 m and 25 m (6 storeys and 8 storeys)**. This will adequately address the community's concern about the preservation of built heritage, the protection of its form, and is in line with Action Strategy 3.2.1 of the Action Plan.



To quote Jan Gehl from his book Cities for people *"Communication between the building and the street is only possible up to the fourth floor. Beyond this limit, contact with the city quickly vanishes, giving way to landscape, clouds and airplanes."*
"The comfort and sense of well-being that a city provides is intimately related to the degree to which the urban structure and space are attuned to the human body and sense as well as to the dimensions and scale that correspond to them. Human scale is essential to the quality of an urban space."



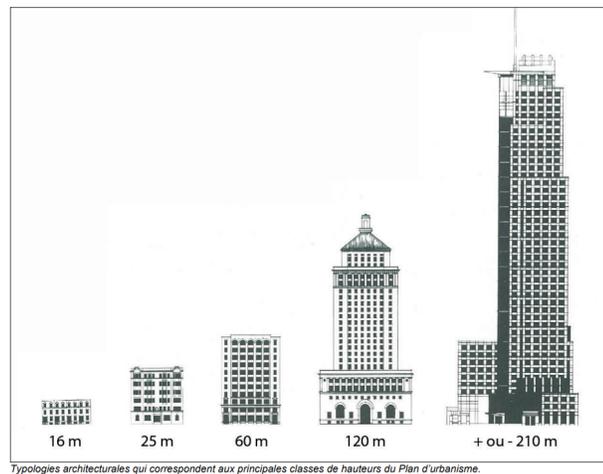
⁵ Jan Gehl - Pour des villes à échelle humaine, p.52

In the same vein and following the Action Strategy 3.2.1 of the Action Plan, given that the majority of these buildings are centennial, **we recommend that the borough adopt an approach similar to the City of Vancouver's Chinese Society Legacy Program 2016**. The purpose of this program was to provide **financial support for the rehabilitation of community association buildings** in order to preserve the community's identity and cultural influence.

- b) It is important to note that on April 12, 2022, the Ville-Marie Borough adopted a bylaw amending the Urban Planning By-law (01-282) adding, among other things, provisions for **Chinatown landscape units** and other elements. This came into effect on May 18, 2022, and will allow Chinatown to have some architectural control for new projects under section 102.

Certain characteristics such as the conservation of vertical subdivisions emphasizing the traditional parcel rhythm for projects with facades occupying several lots, the animation on the street with multiple pedestrian accesses, the recourse to the notion of basilar to favour spatial framing, and natural lighting allow for harmonious development in connection with the current built environment.

The city also proposes that the area at the corner of De Bleury and Viger Street allows for a height of 65 m (20 storeys) and requires reflection as to whether this height will achieve the desired objective of a human-scale neighbourhood. **We recommend that the height be reduced to 25 m** to be in line with the area above. In addition, community members call for the need for green space, which is sorely lacking.

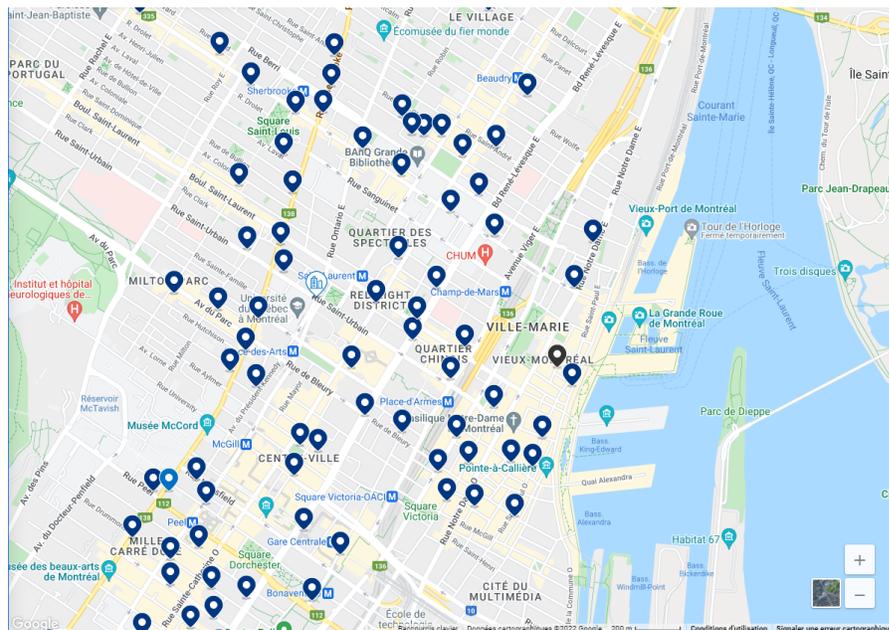


- c) Finally, regarding the proposal that the zone located at the corner of René-Lévesque and De Bleury Street allow for heights up to 232 m, the Chinatown Round Table submits that this height is not representative of the objectives of the Chinatown Action Plan. We, therefore, recommend that this height be lowered to 65 m for the following reasons:

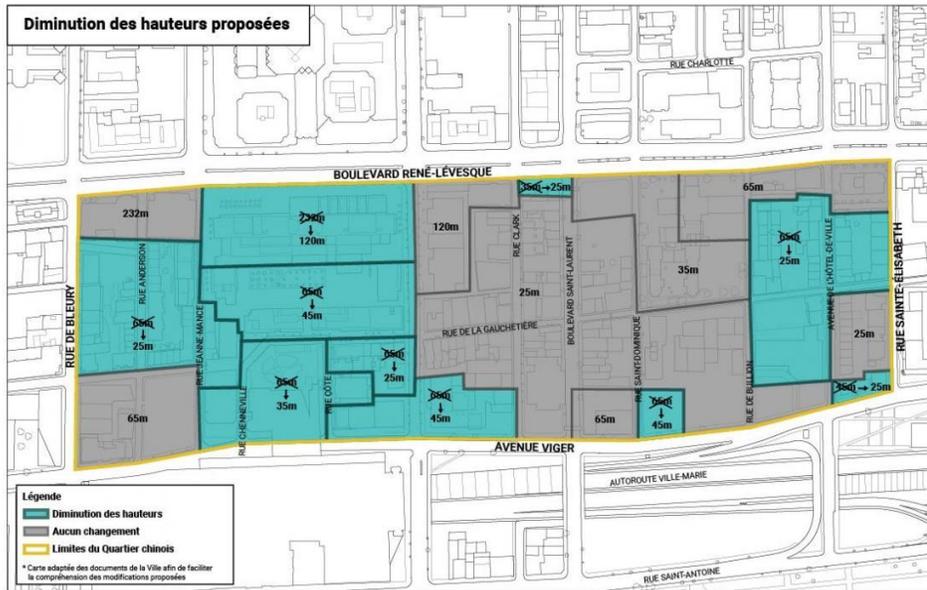


First, this height would directly compromise the view of Mount-Royal from the lookout point of the Cité-du-Havre Park, as mentioned in the complementary document of the Master Plan. The summit of Mount-Royal is approximately 233 m, and the highest building in the City of Montréal is the 1000 de la Gauchetière measuring 205 m.

Within this area, the AC Marriott Hotel measures approximately 122 m in height (34 storeys). High-rise buildings in this district are generally hotel complexes, which favors a development focused on the tourism economy. To address the concerns of preserving affordable and family housing in Chinatown, to ensure the retention of residents, to encourage the youth of the Chinese community and all Montrealers to return to Chinatown and to participate in the life of the neighbourhood, **we recommend that the Ville-Marie borough introduce a quota measure in Chinatown for hotel usage, capping the current existence of 51-52 hotels within 1 km radius of Chinatown.**



Source : Booking.com



FINAL RECOMMENDATIONS

Given the demand for social housing in the Chinatown Action Plan, the Chinatown Round Table would support requests for alternative heights only for social and affordable housing. Our organization will participate in these discussion

Any modification will have a significant change in the lives of the residents of Chinatown. The insertion of construction of high-density structures has not only disrupted the architectural design language of the historical Chinatown but, as seen in the example of the construction on the corner of René-Levesque and Hotel de Ville, this massive high-rise has wreaked havoc on the neighbouring residents.

The Civil Code of Québec provides property owners and tenants with the right to enjoy their property.⁶ The right of the residents living beside the construction project has been violated for at least two years to date because they do not have the means to take legal resources. **We highly recommend that in the design of their projects, developers be required to create a ‘fonds de bon voisinage’ operated by an independent administrative entity** that will provide compensation to residents for material and moral damages inflicted by the effects of construction projects.⁷

The Chinatown Round Table wishes to end by thanking the OCPM for its attentiveness to our submission. We hope that the borough of Ville-Marie and the City of Montréal will give it careful consideration.

May Chiu
Andy Hiep Vu, urbaniste

⁶ art. 947, 1854 CCQ, CQLR cCCQ-1991

⁷ <https://vimeo.com/655499700>

FRENCH

OCPM - Mémoire de la Table ronde du quartier chinois

HISTORIQUE DE LA TABLE RONDE DU QUARTIER CHINOIS

En 2019, après le lancement d'une pétition menée par la communauté demandant un plan de développement pour le quartier chinois, la ville s'est engagée dans un processus de consultation de près de deux ans avec la communauté chinoise. Cela a abouti à l'annonce par la Ville de Montréal du Plan d'action 2021-2026 pour le développement du quartier chinois.

La structure du Plan d'action présentait quatre orientations pour développer le quartier chinois au cours des prochaines années. L'une des stratégies prévoyait la création d'une plateforme communautaire qui pourrait rassembler les différents secteurs et intervenants du quartier et de ses environs. Agissant comme agent de liaison officiel entre les communautés asiatiques et la Ville de Montréal, cette entité vise à faire participer la communauté à la mise en œuvre de ce Plan d'action.

La vision et le mandat proposés pour la Table ronde du quartier chinois, dont la création juridique est prévue pour le mois de juillet, sont les suivants :

La Table ronde du Quartier chinois veille à la qualité de vie, de l'environnement, à la reconnaissance et à la mise en valeur de toutes les composantes du paysage culturel du quartier chinois de Montréal. Elle s'assure que les voix des individus et des acteurs communautaires, économiques, culturels et associatifs soient entendues, amplifiées et prises en considération et ce, dans l'optique du développement d'un quartier chinois à échelle humaine et inclusif.

Elle permet aux diverses voix de se prononcer, notamment sur les enjeux concernant :

- la qualité de vie ;
- la sécurité des usagers ;
- les aménagements et projets du domaine public ;
- les besoins socioculturels et la mise en valeur de la culture ;
- la construction de logements sociaux et abordables; et
- les impacts du développement urbain.

Les valeurs prépondérantes de la Table ronde se déclinent ainsi : la solidarité et l'inclusion, le respect des personnes et du patrimoine, l'appartenance au quartier, la transparence dans l'administration de l'organisme, la capacité d'adaptation aux réalités changeantes du quartier avec une gouvernance non-hiérarchique.

En dépit du délai de constitution légale de la Table ronde, la coordination, en fonction depuis janvier 2022, a été en consultation constante avec les communautés asiatiques du quartier chinois et a travaillé en partenariat avec le Groupe de travail sur le quartier chinois de Montréal sur de nombreux enjeux dont le soutien et la mobilisations des résidents pour une meilleure qualité de vie et l'articulation de ces besoins par rapport au projet du REM de l'Est proposé, la revendication pour un centre de sports et loisirs auprès des différents instances gouvernementales, et la sensibilisation et mobilisation de la communauté pour la présente consultation. Sans compter les rencontres avec les différents intervenants de la Ville de Montréal ainsi que les organismes partenaires.

CONTEXTE DE LA CONSULTATION ACTUELLE

Tout d'abord, il est important de noter que la consultation actuelle sur les modifications au plan d'urbanisme proposés représente une des stratégie d'action du plan d'action pour le Quartier chinois. Nous rappelons que l'approche préconisée est de considérer celui-ci dans son ensemble. Nous souhaitons donc effectuer un rappel des différentes préoccupations de la communauté découlant des deux ans de consultations :

- 1.1.1 Améliorer les conditions de circulation piétonne
- 1.1.4 Améliorer le verdissement du quartier
 - Diminuer les îlots de chaleur
 - Augmenter la plantation d'arbres
- 1.3.1 Préserver les logements abordables et familiaux dans le quartier
 - Surveiller la spéculation foncière
 - Assurer la rétention des résidents
- 2.1.1 Améliorer la vitalité commerciale
 - Promouvoir les commerçant-e-es du Quartier chinois et augmenter leur visibilité
- 2.3.3 Animer l'espace tout en mettant en valeur la culture chinoise
 - Favoriser les relations interculturelles
 - Souligner l'importance du Quartier chinois à l'échelle métropolitaine
- 3.1.1 Reconnaître et représenter l'identité unique et vivante du quartier chinois
 - Développer une image de marque et une identité visuelle pour l'ensemble du territoire du quartier chinois
- 3.2.1 Protéger la forme et l'échelle humaine du quartier
 - Préserver le patrimoine bâti
 - Mettre en valeur le patrimoine matériel et immatériel
 - Officialiser et agrandir le périmètre du quartier chinois
 - Assurer la protection des arches et de la pagode

Il est évident, à la lecture de ces préoccupations, que la question concernant les hauteurs et densité aura un impact significatif sur les nombreuses composantes urbaines nécessaires pour protéger et promouvoir le quartier chinois. En tant que site d'une valeur patrimoniale exceptionnelle, ces hauteurs et densités doivent être cohérentes puisque le quartier chinois abrite un patrimoine matériel et immatériel encore bien vivant.

Ce plan d'action, lu comme un tout, indique que le quartier chinois n'est pas simplement un agrégat de ses composantes, mais son identité est en fait un kaléidoscope. La première orientation se concentre sur la préservation et la promotion d'une qualité de vie pour les résidents du quartier chinois. La deuxième orientation porte sur l'importance de soutenir le moteur économique du quartier chinois, composé de petits marchands, de boutiques et restaurants asiatiques, d'entreprises patrimoniales et de biens et services culturellement accessibles, qui sera prochainement documentés par les deux recherches économiques de la Ville de Montréal. La troisième orientation porte sur la valeur de l'identité unique du quartier chinois, notamment en ce qui concerne les valeurs patrimoniales. Le plan d'action dans son ensemble est non seulement centré sur l'humain mais aussi sur la communauté.

La Table ronde souhaite souligner brièvement l'interdépendance de l'économie sociale et formelle du quartier chinois.

Contrairement à la perception erronée selon laquelle les intérêts économiques et sociaux s'excluent mutuellement, l'histoire des quartiers chinois en Amérique du Nord prouve que ce n'est pas le cas. Les petites entreprises qui ont servi de fondation aux quartiers chinois ont été confrontées à la discrimination juridique et sociale, aux attaques racistes et au vandalisme, aux obstacles à la réunification des familles, etc. Dès le début, les entreprises ont été les premières à former des sociétés de bienfaisance et des associations familiales pour fournir des services de crédit mutuel et autres services sociaux à la communauté. À Montréal, l'homme d'affaires Kenneth Cheung était un leader intrépide qui a soutenu financièrement la campagne de réparation contre la taxe d'entrée et la loi d'exclusion. Il a été le premier chinois du Québec à se présenter à la mairie pour protester contre le projet de loi discriminatoire 6513. La célèbre famille Wong, fondatrice de Wong Wing, est un autre exemple de soutien des entreprises au développement social à travers ses activités philanthropiques et sa participation active à de nombreux organismes communautaires. En utilisant son entreprise pour lutter contre la discrimination, la famille Wong a embauché presque exclusivement des travailleurs chinois afin d'offrir des emplois à la communauté. Par conséquent, la Table ronde du quartier chinois recommande que la modification proposée de la hauteur et

de la densité pour protéger le quartier chinois historique doit se conformer à une vision de la croissance économique qui favorise une communauté saine, axée sur la conservation et la durabilité. Nous espérons que la mise en œuvre de l'orientation du Plan d'action pour le quartier chinois sur le secteur économique permettra d'atteindre ces objectifs.

1. Agrandissement du territoire défini du quartier chinois

La modification au plan d'urbanisme de la Ville de Montréal souhaite reconnaître les délimitations territoriales du quartier chinois de la rue De Bleury à la rue Sainte-Élisabeth et du boulevard René-Lévesque à la rue Viger. Cette reconnaissance s'inscrit au sein de l'objectif 3.2 du plan d'action pour le développement du quartier chinois 2021-2026, plus précisément la stratégie d'action 3.2.2 répondant ainsi à la demande de la communauté d'officialiser son périmètre réel. **De concert avec plusieurs parties prenantes, la Table ronde du quartier chinois accueille favorablement cette action.**

2. Hauteur proposés

Avant de passer à la présente proposition, la Table ronde du quartier chinois souhaite mettre de l'avant que l'arrondissement Ville-Marie avait déjà produit une note explicative concernant la gestion des hauteurs et densités dans le cadre de la concordance au Plan d'urbanisme en 2013. Ce document sera joint en annexe au présent mémoire. Celui-ci mentionnait que les bâtiments ayant une hauteur de 35 m représentait une dizaine d'étages et celle de 45 m équivaut à environ 14 étages. Pour ce mémoire, nous retiendrons donc qu'un étage représente environ 3,2 m de hauteur.

Dans le cas de la proposition actuelle, la Ville de Montréal prévoit abaisser à 25 m l'ensemble des hauteurs du quartier chinois souhaitant ainsi réduire la tendance à la démolition des bâtiments existants. L'essence de cette modification est saluée par la Table ronde du quartier chinois car elle rejoint l'objectif 3.2 de préserver et mettre en valeur le patrimoine du quartier du plan d'action. Cependant, la Table ronde du quartier chinois souhaite apporter des recommandations afin de s'arrimer à la principale préoccupation des résidents qui est la protection de la forme et de l'échelle humaine du quartier.

- a) Concernant la zone de la rue de la Gauchetière ainsi que le noyau institutionnel de ce quartier, l'abaissement passe de 65 m à **25 m et 35 m (8 étages et 11 étages)** respectivement. Celle-ci s'avère être encore élevée par rapport aux bâtiments existants dans le quartier chinois. En effet, selon le rapport de Luce Lafontaine Architectes (L.L.A.), *« le Quartier chinois de Montréal présente un cadre bâti dont le gabarit dominant est de un à cinq étages. Parmi ces immeubles, la majorité est construite au XIXe siècle et possède un intérêt patrimonial certain .»*



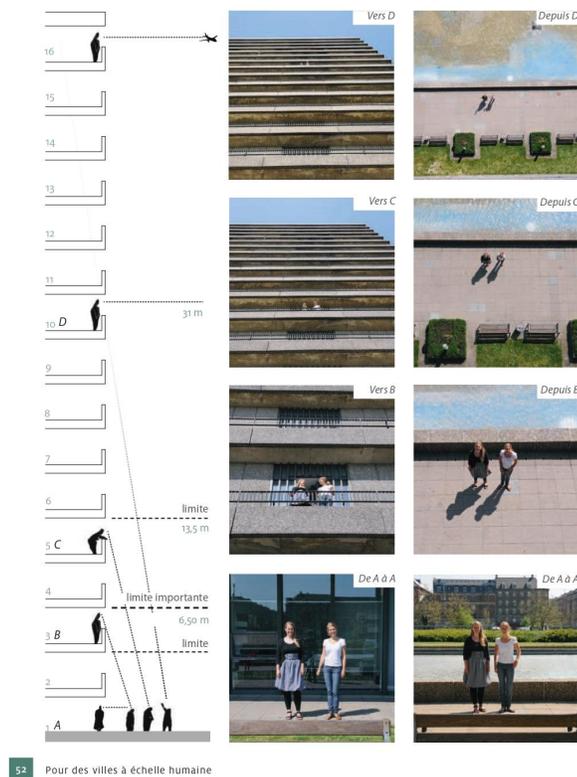
Par ailleurs, selon l'étude de caractérisation du même rapport, la rue De La Gauchetière serait la première voie publique homologuée hors des murs de l'ancienne ville fortifiée représentant ainsi l'épine dorsale du quartier chinois. « On relève, sur son tracé, des témoins anciens et plus récents qui relatent l'évolution du faubourg Saint-Laurent et la présence des différentes communautés immigrantes montréalaises au fil du temps. Ces immeubles, pour la plupart réappropriée par la communauté asiatique, présentent, depuis lors, l'essence même du Quartier chinois.»

Étant donné que la modification au plan d'urbanisme aura une incidence sur la réglementation d'urbanisme, plus précisément sur le concept de surhauteur, **nous recommandons plutôt de réduire ceux-ci à 20 m et 25 m (6 étages et 8 étages)**. Cela permettra de répondre adéquatement à la préoccupation de la communauté concernant la préservation du patrimoine bâti, la protection de sa forme et rejoint la stratégie d'action 3.2.1 du plan d'action.



Pour reprendre les écrits de Jan Gehl dans son ouvrage *Pour des villes à échelle humaine* : « La communication entre l'immeuble et la rue n'est possible que jusqu'au quatrième étage. Au-delà de cette limite, le contact avec la ville s'évanouit rapidement, laissant place au paysage, aux nuages et aux avions. »

«Le confort et la sensation de bien-être que procure une ville sont intimement liés au degré d'harmonisation de la structure et de l'espace urbain avec le corps et le sens humains de même qu'avec les dimensions et l'échelle qui leur correspondent. L'échelle humaine est essentielle à la qualité d'un espace urbain. »



Dans le même ordre d'idée et suivant la stratégie d'action 3.2.1 du plan d'action, étant donné que la majorité de ces bâtiments sont centenaires, **nous recommandons à l'arrondissement d'effectuer une approche similaire au programme *Chinese Society Legacy Program 2016***⁸ de la Ville de Vancouver. Celle-ci avait pour but d'apporter un **soutien financier à la réhabilitation des bâtiments** des associations de la communauté afin de préserver son identité et son rayonnement culturel.

- b) Il est important de noter que l'arrondissement Ville-Marie a adopté en date du 12 avril 2022 un règlement modifiant le Règlement d'urbanisme (01-282) ajoutant notamment des dispositions **d'unités de paysage du quartier chinois** et d'autres éléments. Celle-ci est entrée en vigueur le 18 mai 2022 et permettra au quartier chinois, d'avoir un certain contrôle architectural pour les nouveaux projets visés à l'article 102.

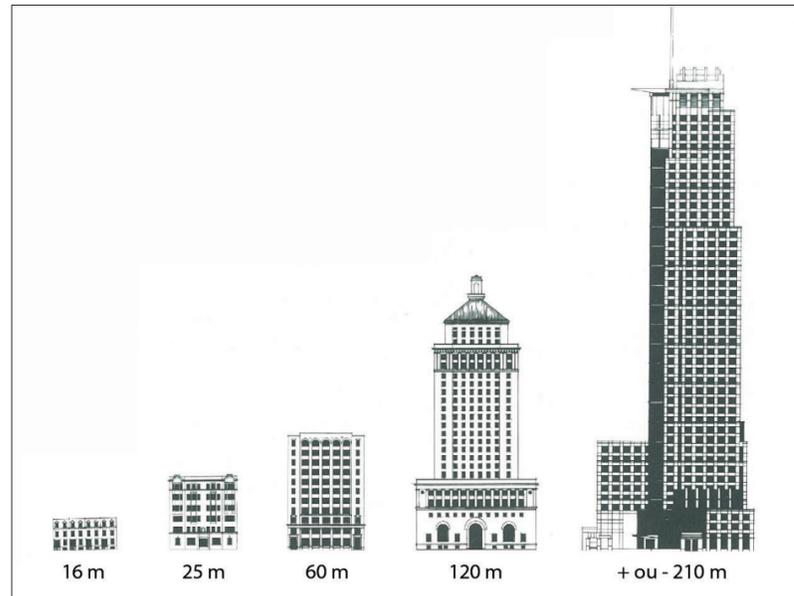
Certaines caractéristiques telles que la conservation des subdivisions verticales soulignant le rythme parcellaire traditionnel pour les projets ayant des façades occupant plusieurs lots, l'animation sur rue avec les accès piétonniers multiples, le recours à la notion de basilaire pour favoriser l'encadrement spatial et l'éclairage naturel permettent un développement harmonieux en lien avec le cadre bâti actuel.

La zone au coin de la rue De Bleury et la rue Viger permet une hauteur de 65 m (20 étages) et nécessite une réflexion à savoir si cette hauteur permettra d'atteindre l'objectif désiré d'un quartier à échelle humaine. **La Table ronde du quartier chinois**

⁸ Jan Gehl - Pour des villes à échelle humaine, p.52

⁹ <http://www.chinatownsocieties.org/initiative/legacy-program/>

recommande donc de réduire celle-ci à 25 m afin de s'arrimer avec la zone située au-dessus. De plus, les membres de la communauté ont soulevé l'opportunité d'y intégrer un espace vert puisque le Quartier chinois a un manque criant d'espace végétalisé. Cela viendra l'objectif 1.1 d'aménager l'espace public pour améliorer l'accessibilité et le cadre de vie du quartier.

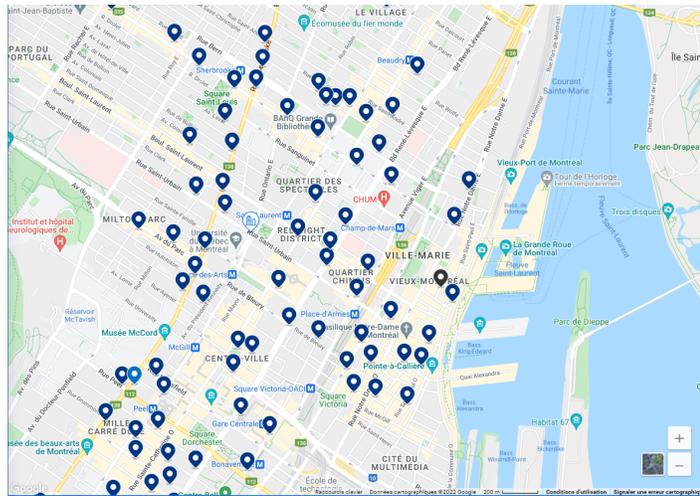


Typologies architecturales qui correspondent aux principales classes de hauteurs du Plan d'urbanisme.

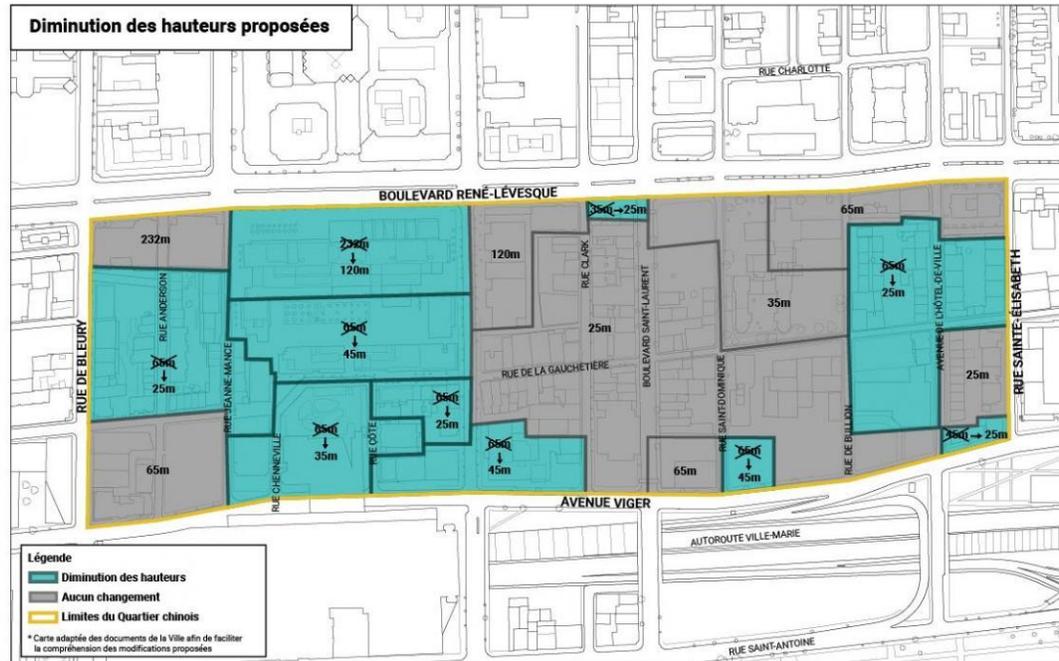
- c) Enfin, la zone située au coin René-Lévesque et rue De Bleury autorise jusqu'à 232 m de hauteur. Nous croyons que cette hauteur n'est pas représentative aux objectifs prévus du plan d'action pour le quartier chinois. La Table ronde du quartier chinois recommande donc l'abaissement de celle-ci à 65 m pour les raisons suivantes :
D'abord, cette hauteur permise viendrait compromettre directement la vue vers le Mont-Royal du belvédère de la pointe du parc de la Cité-du-Havre tel que mentionné dans le document complémentaire du plan d'urbanisme. À titre informatif, le sommet du Mont-Royal est d'environ 233 m et le bâtiment le plus haut au sein de la Ville de Montréal est le 1000 de la Gauchetière mesurant 205 m.



L'Hôtel AC Marriott mesurant approximativement 122 m de hauteur (34 étages) se situe dans cette zone. Les bâtiments de grande hauteur au sein de ce quartier sont généralement des complexes hôteliers, favorisant un développement axé vers l'économie du tourisme. Afin de répondre aux préoccupations de préservation des logements abordables et familiaux dans le quartier chinois, d'assurer la rétention des résidents, d'inciter les plus jeunes de la communauté chinoise et tous les Montréalais à revenir habiter au quartier chinois et à participer à la vie de quartier, nous proposons à l'arrondissement Ville-Marie d'instaurer une mesure de contingentement dans le quartier chinois pour l'usage hôtelier. Cette mesure s'inscrit dans la stratégie d'action 1.3.1 des différents leviers d'action possible afin de développer le parc immobilier en logements sociaux et abordables. Selon nos recherches, il y a environ 51 hôtels dans un rayon de 1 km du centre du quartier chinois.



Source : Booking.com



CONCLUSION

Étant donné la pénurie en logements sociaux, la Table ronde du quartier chinois supporte l'idée des hauteurs alternatives seulement si celle-ci est établie dans un contexte d'abordabilité. Afin d'offrir des milieux de vie complets, la densité doit être réfléchiée de manière holistique et ne devrait pas se reposer seulement sur une valeur nominale. Les discussions du futur développement du quartier chinois pourront être poursuivies dans l'élaboration du plan d'urbanisme et de mobilité 2050.

Toute modification a un impact significatif sur la vie des résidents du quartier chinois. L'insertion de structures à haute densité a non seulement perturbé le langage architectural du quartier historique, mais, comme le montre l'exemple de la construction à l'angle du boulevard René-Lévesque et de la rue Hôtel-de-Ville, cette tour massive est un exemple concret d'une insertion urbaine qui a fait des ravages chez les résidents voisins.

Le Code civil du Québec accorde aux propriétaires et aux locataires le droit de jouir de leur propriété. Le droit des résidents vivant à côté du projet de construction est violé depuis au moins deux ans à ce jour, puisqu'ils n'ont pas les moyens d'exercer des recours juridiques. Nous recommandons vivement que dans la phase de conception de leurs projets, les promoteurs soient tenus **de créer un fonds de bon voisinage géré par une entité administrative indépendante** qui fournira une compensation aux résidents pour les dommages matériels et moraux infligés par les effets des projets de construction.

La Table ronde du quartier chinois souhaite terminer en remerciant l'Office de consultation publique de Montréal pour l'attention qu'il a portée à notre demande. Nous espérons que la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie l'examineront avec attention.

May Chiu
Andy Hiep Vu, urbaniste