

# Projet de modification du Plan d'urbanisme du Quartier chinois

Mémoire de consultation publique de Vincent  
Lupien et Nancy Lum, propriétaires de 3  
immeubles dans le Quartier chinois

Le 2 juin 2022

# 1 Introduction

Nous sommes propriétaires de trois immeubles commerciaux et résidentiels dans le quartier Chinois depuis novembre 2017 dont l'emplacement est indiqué à la Figure 2. Nous occupons un de ces immeubles, le 1072-1074 Saint-Dominique et gérons les deux autres.



Figure 1. La famille Lupien-Lum, propriétaires et résidents du quartier Chinois

Au fil du temps, nous sommes devenus intimement familiers avec les problèmes du quartier à la fois du point de vue résidentiel et commercial :

- Manque de logements de qualité
- Manque généralisé d'investissement et de développement; dégradation sévère d'immeubles intéressants au niveau architectural
- Insuffisance d'habitants permanents pour créer une vitalité commerciale organique, un réel sens d'appartenance et une concertation dans le quartier
- Conflits avec les nombreux itinérants qui souillent, font intrusion sur les terrains et pénètrent même à l'intérieur des édifices résidentiels privés (ceci nous est arrivé)
- Manque d'une épicerie asiatique de grande surface avec stationnement à prix modique servant de phare sauveteur pour conserver la pertinence du Quartier pour la communauté chinoise



Figure 2. Nos trois immeubles, 1071-1073 Saint-Laurent (à gauche), 1064-1070 Saint-Dominique (milieu) et 1072-1074 Saint-Dominique (à droite)

Nous sommes ravis que la *Ville de Montréal* soit à l'écoute et ait compris l'essentiel de ces problèmes dans le *Plan d'action 2021-2026 pour le développement du Quartier chinois*. Une fois les problèmes identifiés il est tout aussi important de prendre les bonnes actions pour les régler.

Une des dimensions que propose la *Ville de Montréal* pour répondre aux besoins du quartier Chinois est le *Projet de modification du Plan d'urbanisme du quartier Chinois*. Ce projet est mis de l'avant de bonne foi par les professionnels de la ville afin de répondre à la perception d'une insensibilité au quartier de la part de certains projets immobiliers.

Cependant, le renouveau et l'investissement dont le quartier a tant besoin seront négativement affectés par les changements proposés.

Une densification substantielle du quartier, étant permise par le COS de 6 existant au *Plan d'urbanisme* pour la majorité du quartier, est désirable pour le développement d'immeubles qui attirera des résidents permanents dans des logements de qualité où il fait bon vivre. Ces résidents fourniront une vitalité commerciale de source locale et par leur implication dans leur quartier créeront un sens d'appartenance accrue et verront à améliorer la concertation. Chacun des problèmes du quartier cités ci-haut sont affectés directement ou indirectement par le *Plan d'urbanisme*.

Une conception intelligente et écoresponsable de notre ville ne doit pas manquer à son devoir de loger les habitants au cœur du centre-ville où tout est accessible et où la voiture est totalement optionnelle. Les changements de hauteur et de densité proposés ne permettront pas de réaliser cette opportunité pleinement. Nous nous y opposons donc.

Dans les pages suivantes, nous faisons une étude de cas très intéressante pour examiner l'impact qu'auraient les changements proposés sur la rue St-Dominique.

## 2 Étude de cas : La rue St-Dominique au Quartier Chinois

La rue St-Dominique est unique car elle est à la frontière du seul endroit où une augmentation de densité est proposée pour le *Plan d'urbanisme*, soit d'un COS de 6 à un COS de 9, tel que démontré à la Figure 3. À cet endroit, la Ville et le Gouvernement du Québec désirent agrandir le CIUSSS Centre-Sud.

Immédiatement de l'autre côté de la rue St-Dominique, le COS qui était 6 et qui aurait déjà été 33% plus petit que cette nouvelle densité de 9 est maintenant réduit à 4, un contraste qui va jurer. On ne peut s'empêcher de remarquer qu'un double standard semble exister dans cette situation en fonction des besoins du gouvernement. Si une densité de 9 s'applique d'un côté de St-Dominique en respectant le paysage, il s'applique certainement de l'autre côté de la rue aussi, d'autant plus que c'est actuellement un énorme terrain vague. Cette densité des deux côtés de la rue permettrait d'ajouter des logements de qualité pour de nouveaux résidents au quartier.

La rue St-Dominique entre Viger et René-Lévesque est caractérisée par quatre typologies.

- i) Les terrains vagues
- ii) Le centre d'hébergement Paul-Émile Léger (CIUSSS Centre-Sud) et le Centre Communautaire Radisson
- iii) Des immeubles modernes de 7 étages ou plus incluant le nouveau Hampton Inn
- iv) Le reste des immeubles

Examinons chacune des typologies de la rue St-Dominique en plus de détail.

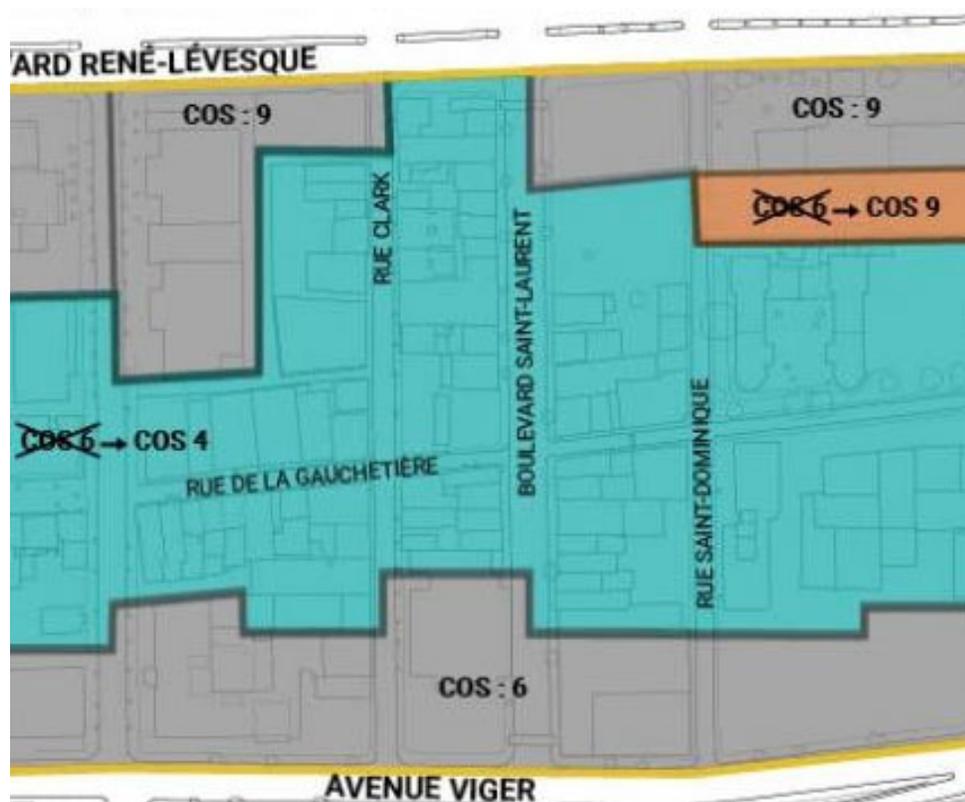


Figure 3. Plan du changement de densité proposé pour la zone entourant la rue St-Dominique

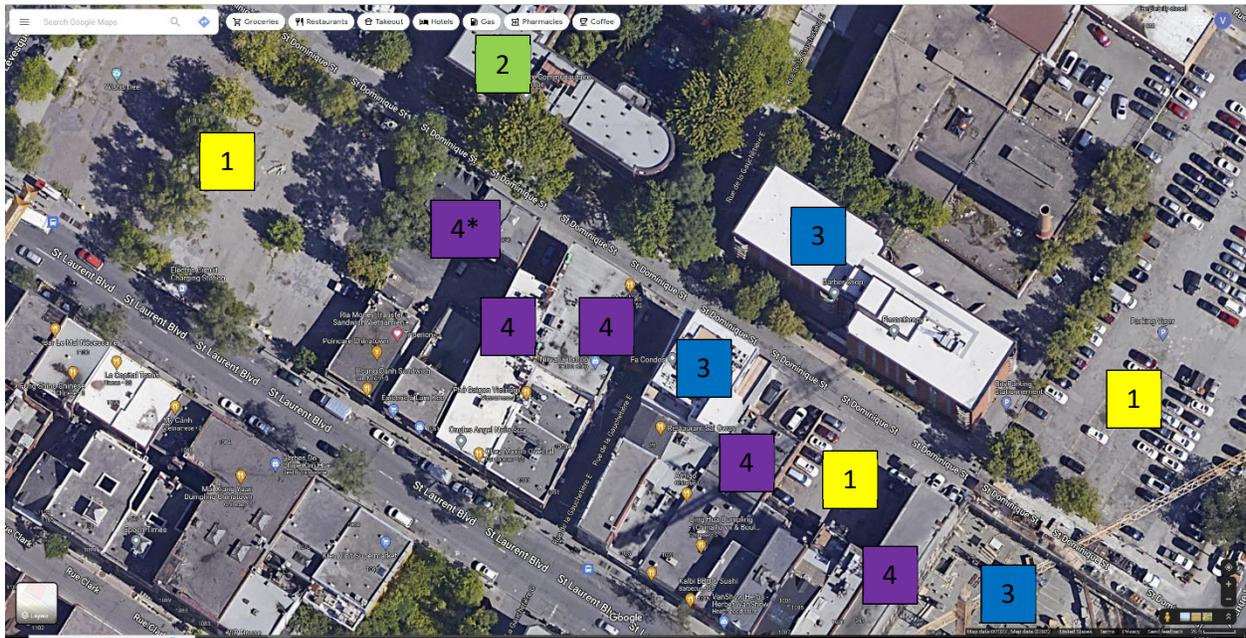


Figure 4. Vue de haut de la rue St-Dominique entre Viger et René-Lévesque démontrant l'emplacement des quatre typologies : (1) Les terrains vacants; (2) Le CIUSSS et le Centre Communautaire Radisson (le CIUSSS est coupé en haut); (3) Les immeubles modernes de 7 étages et plus; et (4) Les autres immeubles, dont nos deux immeubles désignés par 4\*

## 2.1 Typologie 1 : Les terrains vagues



Figure 5. Terrain vague à l'angle nord-est des rues Viger in St-Dominique employé comme stationnement

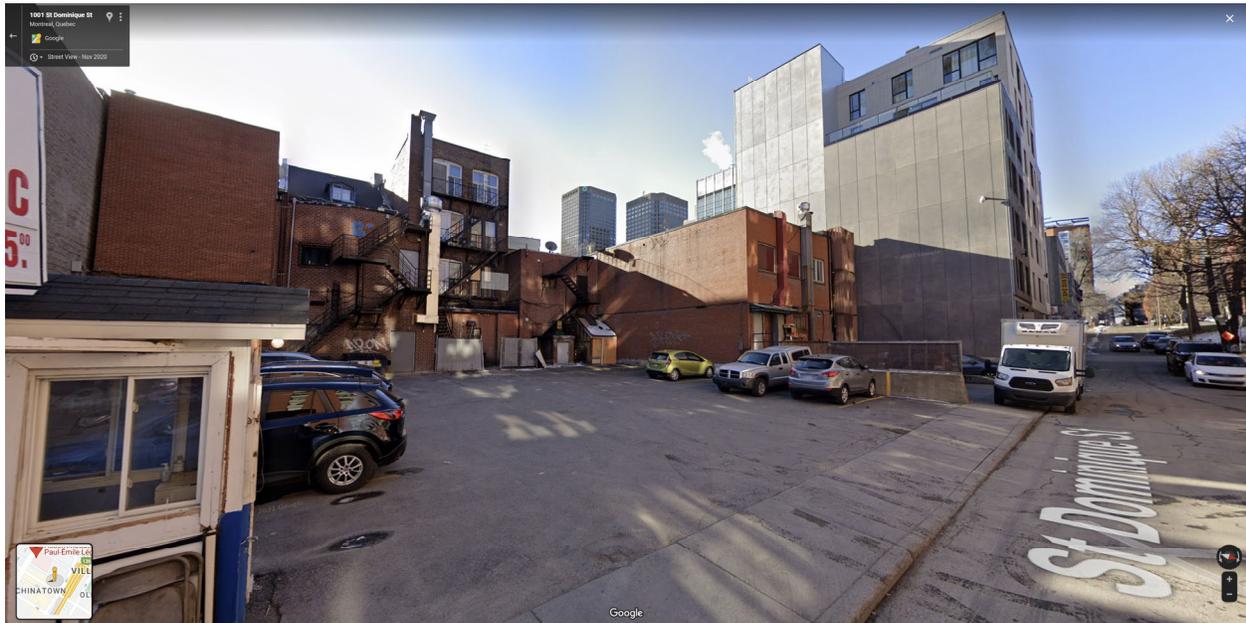


Figure 6. Terrain vague du côté ouest de St-Dominique juste au nord du nouveau Hampton Inn, employé comme stationnement.



Figure 7. Immense terrain vague à la tête d'îlot sur René-Lévesque entre St-Dominique et St-Laurent, et voisin à nos immeubles.

## 2.2 Typologie 2 : Le CIUSSS et le Centre Communautaire Radisson



Figure 8. En partant de l'angle sud-est entre René-Lévesque et St-Dominique, l'imposante structure du CIUSSS en brique rouge.



Figure 9. Le CIUSSS se transforme vers le sud en le Centre Communautaire Radisson, toujours très imposant même s'il est moins haut. C'est ici que le COS est proposé d'augmenter à 9 de 6. On voit nos deux immeubles devant de l'autre côté de la rue un peu plus au sud, face à la camionnette blanche.

### 2.3 Typologie 3 : Les immeubles modernes à 7 étages et plus



Figure 10. Nous sommes revenus à l'angle Viger et St-Dominique. Sur le coin opposé au terrain de stationnement, nous avons le nouveau Hampton Inn, une structure de 13 étages ayant une densité supérieure à 6. Notez que ceci déroge à la densité existante pour cet endroit au Plan d'Urbanisme et dérogera aussi après le changement. Ce terrain a une désignation permettant la « surhauteur », un concept qui semble permettre d'excéder le COS spécifié au Plan d'urbanisme. La superbe terrasse sur le toit attire des files d'attente. Le restaurant au rez-de-chaussée est toujours achalandé. Nous voyons aussi à droite le prochain immeuble à discuter, un immeuble résidentiel de 8 étages.

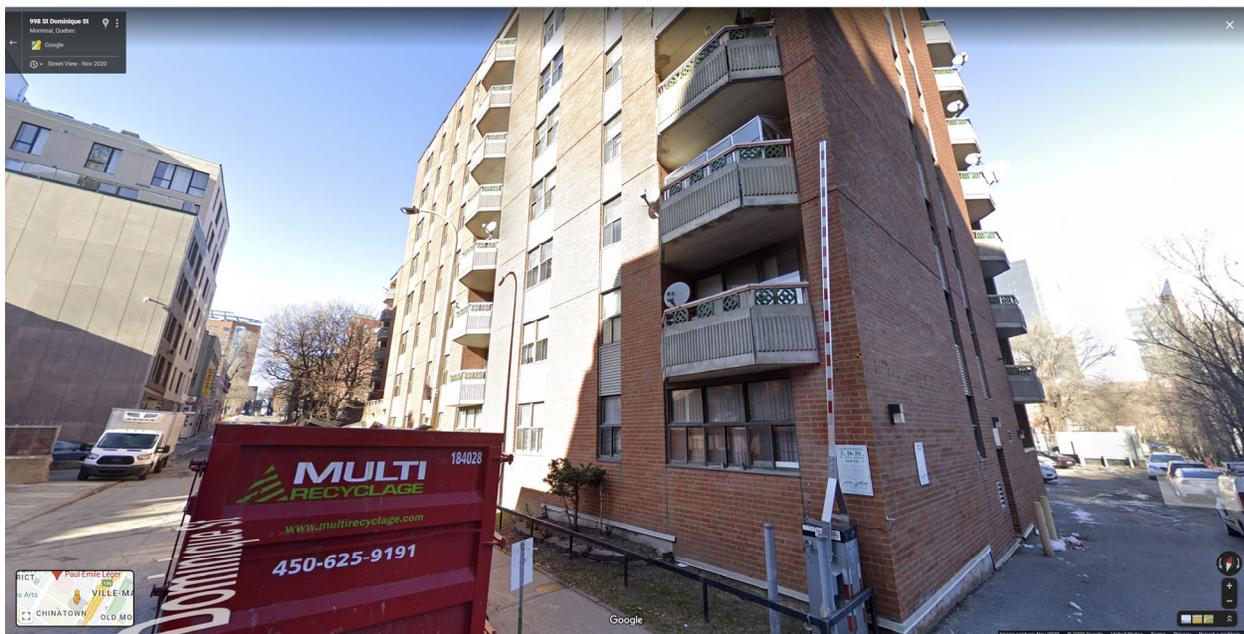


Figure 11. Immeuble de 8 étages à l'angle sud-est de La Gauchetière et St-Dominique. Cet immeuble moderne est très populaire avec les résidents d'origine chinoise. Il est important de noter que cet immeuble pourrait devenir dérogatoire si le COS est abaissé à 4. Il ne le sera peut-être pas malgré les 8 étages, seulement à cause d'un aspect inhabituel de la morphologie du terrain, qui a une « queue » à l'arrière. Sans cette queue, cet immeuble aurait un COS de 6 ou plus. On constate que cet immeuble n'est pas dommageable pour la qualité de l'atmosphère sur la rue St-Dominique; au contraire, il y fait une contribution positive.



Figure 12. Nouvel immeuble de 7 étages plus appenti (total de 25 mètres), construit il a 2-3 ans, à l'angle sud-ouest des rues de la Gauchetière et St-Dominique. Cet immeuble conserve bien l'échelle humaine du quartier, et fournit un bel espace commercial au rez-de-chaussée, un hotel aux étages 2 et 3, et des condos aux étages 4 à 7, plus terrasse sur le toit. Il est à noter que cet immeuble a un COS d'exactement 6. Il deviendra dérogoatoire si le changement au Plan d'Urbanisme est approuvé car le COS deviendra 4. Il devra alors tomber sous l'égide du « droit acquis », ce que la Ville nous a représenté ne se produirait pas avec les changements proposés.

## 2.4 Typologie 4 : Le reste des immeubles

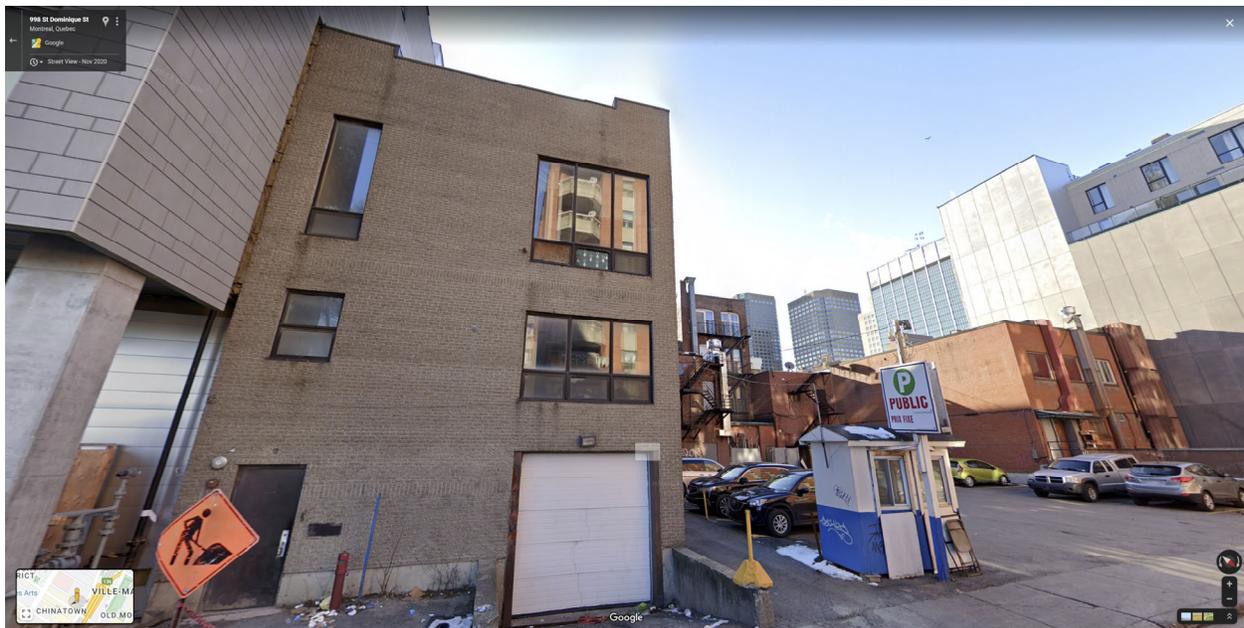


Figure 13. Immeuble situé juste au nord du nouveau Hampton Inn de 13 étages, du côté ouest de St-Dominique. Ceci ne fournit aucun embellissement de la rue et ne correspond pas à ce qu'on s'attend d'un secteur de « valeur intéressante » ou de « valeur exceptionnelle ».



Figure 14. Immeuble juste au sud du nouvel immeuble de 7 étages (coin sud-ouest de La Gauchetière et St-Dominique). Encore une fois, ceci ne fournit aucun embellissement de la rue et ne correspond pas à ce qu'on s'attend d'un secteur de « valeur intéressante » ou de « valeur exceptionnelle ».



Figure 15. Immeuble au coin nord-ouest de La Gauchetière et St-Dominique, construit après un feu en 1988. Ceci ne correspond pas à ce qu'on s'attend d'un secteur de « valeur intéressante » ou de « valeur exceptionnelle ».



Figure 16. Immeuble juste au nord de l'immeuble à la Figure 15, et juste au sud de nos immeubles (1064-1074 St-Dominique), du côté ouest de la rue St-Dominique. Ceci ne fournit aucun embellissement de la rue et ne correspond pas à ce qu'on s'attend d'un secteur de « valeur intéressante » ou de « valeur exceptionnelle ».



Figure 17. Finalement, on retrouve nos deux immeubles, qui ont un attrait particulier car ils sont des vestiges d'un style appelé « faubourgien » des années 1800-1900.

## 2.5 Synthèse de la rue St-Dominique

Si on peut parler franchement concernant la rue St-Dominique au quartier Chinois, on peut dire que ce n'est pas une belle rue. Les terrains vagues ou de stationnement, l'architecture institutionnelle massive du CIUSSS, la discordance complète entre les hauteurs et les styles, et les façades absentes du dos des immeubles vivant sur St-Laurent donnent une impression inhabitée et laide.

De cette laideur, le seul répit de beauté vient des trois immeubles modernes de 13, 8 et 7 étages, ainsi que de nos deux immeubles anciens qui auraient encore plus de cachet s'ils pouvaient être restaurés.

Nous avons une vision de l'avenir de la rue St-Dominique où l'atmosphère est chaleureuse et habitée par plusieurs centaines de citoyens de plus. Nous imaginons une planification permettant la régularisation des hauteurs avec les trois constructions modernes existantes et le CIUSSS, sur la presque totalité des lots de la rue, exigeant de conserver le COS de 6 existant. Les immeubles permis par ce COS de 6 sont de 7 étages environ pour des immeubles sur 100% ou presque de leurs terrains. Le COS pourrait même être augmenté sur St-Dominique pour la portion qui fait face à l'augmentation proposée de 6 à 9 pour le CIUSSS afin de mieux harmoniser. Il pourrait être augmenté sur Viger aussi, car il n'est que de 6 alors que des tours de plus de 10 étages sont tout à fait envisageables à cet endroit (mais il semble que le concept de « surhauteur » permette d'excéder le COS à cet endroit particulier).

Le quartier Chinois a un manque prononcé d'habitations de qualité, et la rue St-Dominique peut facilement faire sa part pour résoudre ce problème, mais pas en abaissant le COS de 6 à 4.

### 3 Un mot sur le développement et notre expérience personnelle

Le mot « développeur » semble parfois avoir une connotation négative. Il faut comprendre que tout Montréal, incluant ce qui a une valeur patrimoniale, doit son existence aux développeurs. Quand ils font bien leur travail, les développeurs réalisent nos rêves. Il est juste de vouloir encadrer le développement pour que chaque projet contribue positivement à la communauté en respectant tous les critères d'importance pour le quartier. Cependant, il n'est pas positif pour l'avenir du quartier Chinois d'introduire tellement de limitations et d'exigences, en plus de celles qui existent déjà, que tout développeur intelligent évitera le quartier à tout prix. La réduction du COS proposée, la réduction des hauteurs proposée, ainsi que l'exigence qu'un développeur fasse, à ses frais, des études archéologiques rendent le quartier nettement moins attrayant pour le développement, ce qui augure mal pour la restauration des immeubles et le logement de qualité.

Notre expérience personnelle avec le 1064-1074 St-Dominique est qu'il n'est pas du tout évident de rentabiliser un projet de construction avec d'anciens immeubles qui sont structurellement défectueux mais que la société et que le *Ministère de la Culture et des Communications* désirent conserver (à nos frais). Par exemple, uniquement la restauration de la façade d'un des deux immeubles (le 1072-1074 St-Dominique) coûtera plus de \$500,000 alors que le prix d'achat de cette maison entière était de \$700,000. Puisque la conservation du patrimoine bénéficie la société et non le propriétaire particulier, la responsabilité financière devrait tomber sur la société et non le particulier.

Malgré cela, la densification vient aider à rentabiliser un tel projet car les dépenses en lien avec la conservation sont amorties sur un plus grand immeuble, comme par exemple dans le concept démontré à la Figure 18. Nous sommes en discussion avec l'arrondissement de Ville-Marie pour le dépôt d'une demande de permis depuis quelques années basé sur une densité de 6, et voilà que, soudainement, on propose de la réduire à 4 ce qui rend très difficile la justification de continuer le projet. Nous avons l'impression que le tapis a été tiré sous nos pieds. Nous savons que plusieurs autres membres de la communauté se sentent aussi comme cela.

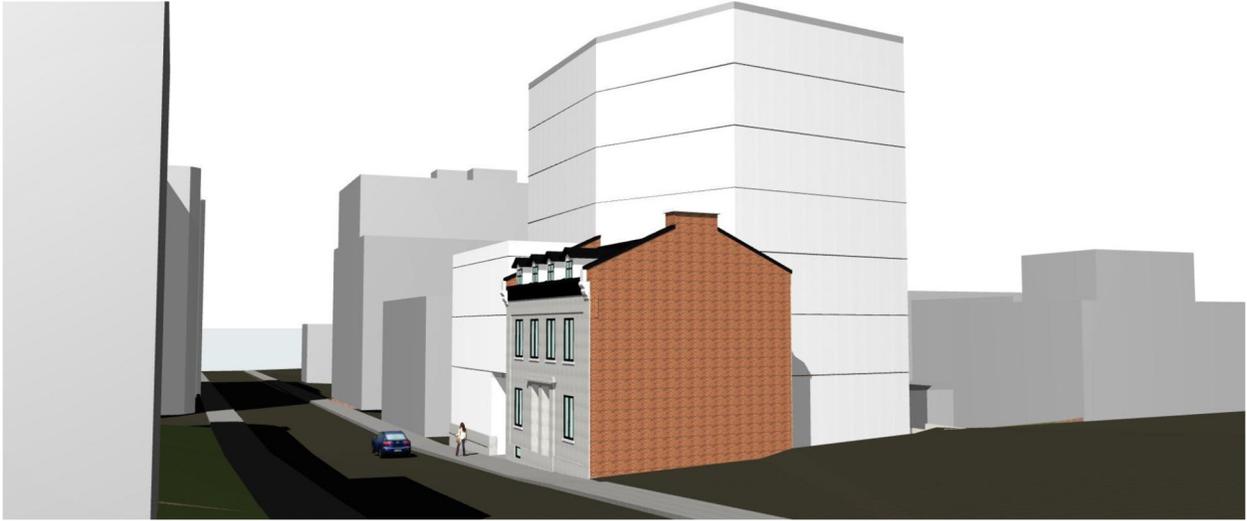


Figure 18. Exemple d'un projet possible au 1064-1070 St-Dominique avec un COS de 6 mais impossible avec un COS de 4. Ce concept conserve l'échelle humaine, protège l'architecture intéressante, harmonise avec les hauteurs de la rue St-Dominique et fournit des logements de qualité dont le quartier a tant besoin.

## 4 Conclusion

J'espère que cette présentation aura su vous convaincre, en général pour le quartier, mais aussi pour la rue St-Dominique en particulier :

- Qu'il n'est pas désirable d'abaisser les densités (COS)
- Qu'il n'est pas désirable d'abaisser les hauteurs
- Qu'il n'est pas désirable d'exiger des recherches archéologiques de la part des propriétaires ou développeurs, à moins que dès la création de cette exigence un fonds soit aussi créé pour couvrir toutes les dépenses pour ce type de recherche
- Qu'il semble inapproprié d'appliquer la désignation « secteur de valeur exceptionnelle » à une rue entière comme la rue St-Dominique – sans parler d'un quartier au complet - compte tenu de la réalité sur place. Deux ou trois immeubles seulement sont intéressants au niveau patrimonial sur la rue entière
- Que la survie du quartier dépend de nouvelles constructions de qualité qui harmoniseront avec l'existant afin de loger de nouveaux habitants et qui permettront au moins une épicerie asiatique de grande surface
- Que la restauration et la mise en valeur des immeubles de valeur patrimoniale dépend de la rentabilisation des énormes dépenses associées à une telle protection par le biais d'une densification suffisante pour justifier le projet ou alors du paiement de ces dépenses par les autorités gouvernementales
- Que chaque rue et chaque emplacement est unique est mérite une analyse individuelle de ce qui fonctionne au lieu d'être empêché d'emblée par un *Plan d'urbanisme* trop restrictif