



Rapport de consultation publique

# Quartier chinois

12 octobre 2022



OFFICE  
DE CONSULTATION PUBLIQUE  
DE MONTRÉAL



## Projet de règlement P-04-047-235

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de réviser la carte du patrimoine bâti et de revoir les hauteurs et les densités maximales permises pour le secteur du Quartier chinois situé dans l'arrondissement de Ville-Marie.

### ***Édition et diffusion***

Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6  
Téléphone : 514 872-3568  
Télécopieur : 514 872-2556  
ocpm.qc.ca  
info@ocpm.qc.ca

Dépôt légal - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2022  
Dépôt légal - Bibliothèque et Archives Canada, 2022  
978-2-925161-19-6 (imprimé)  
978-2-925161-20-2 (PDF)

Le masculin est employé pour alléger le texte.

Tous les documents déposés durant le mandat de la commission ainsi que les enregistrements de toutes les interventions publiques sont disponibles pour consultation aux bureaux de l'Office de consultation publique de Montréal.

Montréal, le 12 octobre 2022

Madame Valérie Plante  
Mairesse de la Ville de Montréal  
Madame Dominique Ollivier  
Présidente du comité exécutif  
Ville de Montréal  
Hôtel de ville – Édifice Lucien-Saulnier  
155, rue Notre-Dame Est  
Montréal (Québec)  
H2Y 1B5

**Objet : Rapport de consultation publique sur le Quartier chinois**

Mesdames,

Je vous présente le rapport de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) portant sur le projet de règlement P-04-047-235. Ce règlement concerne les hauteurs, le cadre bâti, la protection du patrimoine et la carte du Quartier chinois situé dans l'arrondissement de Ville-Marie. Actuellement, l'insertion de nouveaux projets en rupture avec les caractéristiques d'intérêt du Quartier chinois est permise. La pression immobilière est importante dans ce secteur, ce qui inquiète la communauté sino-asiatique et des organismes en patrimoine. C'est dans ce contexte que la Ville propose de modifier le Plan d'urbanisme afin d'identifier la majeure partie du quartier comme un secteur à valeur exceptionnelle et d'abaisser les hauteurs et densités autorisées. Le nouveau règlement propose aussi d'exiger une étude de potentiel archéologique au moment de la demande de permis ou lors de travaux nécessitant une excavation.

Le mandat de consultation confié à l'OCPM portait donc sur des éléments spécifiques liés aux projets de construction. Pour la population toutefois, l'objet de la consultation s'inscrivait dans un continuum de démarches initiées par la Ville pour réfléchir à l'avenir du Quartier chinois et

pour le protéger. La consultation a suscité beaucoup d'intérêt et de nombreuses personnes ont exprimé leurs inquiétudes pour l'avenir du quartier. Le règlement proposé est bien accueilli, mais les préoccupations sont plus vastes.

Concernant le règlement, la commission en recommande l'adoption. Elle formule aussi quelques recommandations, nécessaires pour l'atteinte d'objectifs plus globaux de revitalisation du Quartier chinois. Importantes et attendues pour la sauvegarde et la revitalisation du patrimoine bâti, les modifications proposées par ce règlement au Plan d'urbanisme ne constituent qu'une étape parmi d'autres, incluant des mesures pour la protection du patrimoine immatériel. Il ressort de cette consultation que le patrimoine bâti n'est pas le seul élément menacé dans le Quartier chinois. Pour éviter de créer une sorte de musée à ciel ouvert, la protection du patrimoine bâti doit être accompagnée d'autres mesures permettant au Quartier chinois de demeurer un milieu de vie complet et animé.

L'approche globale requise, et que plusieurs personnes ont demandée, se retrouve dans le *Plan d'action 2021-2026 pour le développement du Quartier chinois* adopté par l'arrondissement de Ville-Marie. Ce plan n'était pas l'objet de la présente consultation, il semble toutefois répondre à de nombreuses préoccupations formulées dans les opinions exprimées dans le processus de consultation de l'OCPM. La commission souligne le travail réalisé pour l'élaboration de ce plan d'action et les engagements pris par l'arrondissement Ville-Marie pour son déploiement.

L'Office rendra public ce rapport le 27 octobre, à moins que vous ne souhaitiez que ce soit à une date antérieure. De plus, si vous le jugez opportun, je peux me rendre disponible pour présenter le rapport aux élus concernés.

Je vous prie d'agréer, Madame la Mairesse et Madame la Présidente du comité exécutif, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

La présidente,



Isabelle Beaulieu

IB/II

c. c. Robert Beaudry, conseiller de ville et membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme, de la participation citoyenne et de la démocratie

# TABLE DES MATIÈRES

---

<b>Introduction</b>	<b>1</b>
Les étapes de la consultation publique	3
<hr/>	
<b>1. La démarche de consultation</b>	<b>5</b>
1.1. Le projet de règlement	5
1.1.1 Le territoire à l'étude	6
1.1.2 Les interventions et les démarches antérieures	8
1.1.3 Le projet à l'étude	11
1.2 Les avis des instances consultatives	17
1.3 Le dossier de documentation	18
1.4 Les étapes de la consultation	18
1.5 Le tableau synthèse de la participation	19
<hr/>	
<b>2. Les opinions exprimées</b>	<b>21</b>
2.1 L'accueil général des modifications au Plan d'urbanisme	22
2.1.1 Le contexte	22
2.1.2 Au delà du Plan d'urbanisme	23
2.2 La réduction des limites des hauteurs et densités	24
2.2.1 Les interventions en faveur de la baisse	24
2.2.2 Les interventions contre la baisse	27
2.3 La reconnaissance du quartier et la mise en valeur de son patrimoine	28
2.3.1 Les nouvelles limites et l'identification des secteurs de valeur patrimoniale	28
2.3.2 Les nouvelles exigences en matière d'archéologie	30
2.3.3 Les autres mesures de protection patrimoniale	30
2.3.4 La reconnaissance du patrimoine intangible	32
2.4 La qualité de vie et la cohabitation	34
2.4.1 Le logement et le cadre de vie	34
2.4.2 Les espaces communautaires et les lieux publics	35
2.4.3 La vitalité économique et commerciale	36
2.5 Les suites de la consultation	37

---

<b>3. L'analyse de la commission</b>	<b>40</b>
3.1 Le mandat et le cadre d'analyse	40
3.2 La diminution des paramètres de hauteur et de densité de construction	43
3.2.1 Le cœur du Quartier chinois	44
3.2.2 L'archéologie	45
3.3 La reconnaissance du quartier et la mise en valeur de son patrimoine	46
3.3.1 Les nouvelles limites du quartier et l'identification des secteurs de valeur patrimoniale	46
3.3.2 La protection du patrimoine bâti	47
3.3.3 Le patrimoine immatériel	50
3.4 Le cadre de vie et la vitalité économique	52
3.5 Le suivi et la gouvernance	54

---

<b>Conclusion</b>	<b>56</b>
-------------------	-----------

---

## **Annexes**

Annexe 1 - Les renseignements relatifs au mandat	58
Annexe 2 - Les recommandations	62



## INTRODUCTION

La Ville de Montréal a mandaté l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour tenir la consultation publique prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) sur les modifications proposées à son Plan d'urbanisme sur le territoire du Quartier chinois.

La commission, présidée par Éric Cardinal et complétée par les commissaires Danielle Sauvage et Bruno-Serge Boucher, a tenu une consultation hybride, c'est-à-dire que toutes les activités de consultation se sont tenues à la fois en personne, à l'hôtel Holiday Inn Centreville, et virtuellement, sur les réseaux sociaux de l'OCPM.

Le présent rapport comporte trois chapitres. Le premier chapitre met en contexte les modifications proposées au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal dans le Quartier chinois. Le deuxième chapitre rassemble un condensé des principales préoccupations et des opinions exprimées par les participants au cours du processus de consultation. Enfin, le troisième chapitre du rapport est consacré à l'analyse de la commission, accompagnée de ses recommandations.

La documentation relative au projet est disponible sur le site Internet de l'OCPM. Les membres de la communauté du Quartier chinois, tant les gens qui y habitent que les gens qui ont des activités économiques dans le secteur ont été informés de la tenue de la consultation par la distribution de dépliants. Toutes les informations relatives aux communications et à la procédure de consultation sont disponibles en annexe du présent rapport.

**Site Web de la consultation :**

**<https://ocpm.qc.ca/fr/quartier-chinois>**



## Les étapes de la consultation publique

4 mai 2022

**SÉANCE D'INFORMATION**

18 mai 2022

**SÉANCE DE QUESTIONS ET RÉPONSES**

10, 11, 12 mai 2022

**CAFÉS-RENCONTRES**

Du 19 mai au 5 juin 2022

**EXPRESSION DES OPINIONS** en personne, par écrit ou en ligne

Du 9 au 13 juin 2022

**SÉANCES D'AUDITION DES OPINIONS** devant les commissaires de l'OCPM

12 octobre 2022

**DÉPÔT DU RAPPORT DE CONSULTATION PUBLIQUE**





## LA DÉMARCHE DE CONSULTATION

### 1.1 Le projet de règlement

Le 24 janvier 2022, l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) a été mandaté afin de tenir une consultation publique sur le projet de règlement P-04-047-235 intitulé : « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal<sup>1</sup> ». Ce projet de règlement vise à modifier le Plan d'urbanisme afin de réviser la carte du patrimoine bâti, de revoir les hauteurs et les densités maximales permises, introduire de nouvelles règles en matière archéologique, et

<sup>1</sup> Ville de Montréal, Règlement P-04-047-235, doc. 1.3.1

des ajustements de cohérence avec d'autres instruments de planification pour le secteur du Quartier chinois situé dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Un règlement de contrôle intérimaire accompagne la démarche pour s'assurer que les efforts de planification ne seront pas invalidés par la réalisation de projets en attendant l'adoption du nouveau règlement.

Précisément, il s'agit des modifications suivantes :

- Un agrandissement du territoire qui compose le Quartier chinois et l'identification des secteurs de valeur patrimoniale;
- La diminution des hauteurs maximales permises;
- L'ajustement des densités maximales permises;
- De nouvelles règles en matière d'archéologie lors de nouvelles constructions et, finalement;
- Certains ajustements de cohérence avec d'autres instruments de planification tels que la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et l'identification du Centre des affaires de Montréal.

### 1.1.1 Le territoire à l'étude

Situé dans l'arrondissement de Ville-Marie, le Quartier chinois fait partie du centre-ville de Montréal. Ce dernier comprend, entre autres, le Centre des affaires et l'ancien faubourg Saint-Laurent. Il est entouré par le Quartier des spectacles, le CHUM, le Quartier international et le Vieux-Montréal.

Les limites actuelles du Quartier chinois sont circonscrites par la rue Jeanne-Mance, la rue Saint-Dominique, l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque. Le projet de règlement à l'étude propose l'élargissement des limites du quartier jusqu'à la rue De Bleury à l'ouest et jusqu'à la rue Saint-Élisabeth à l'est (figure 1).

En ce qui concerne le portrait de la population du quartier, la Ville n'a pas soumis de détails à ce sujet dans le dossier de documentation, mais le territoire serait habité par environ 1800 personnes, dont un peu moins de 45 % seraient d'origine chinoise<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> <https://www.areavibes.com/>

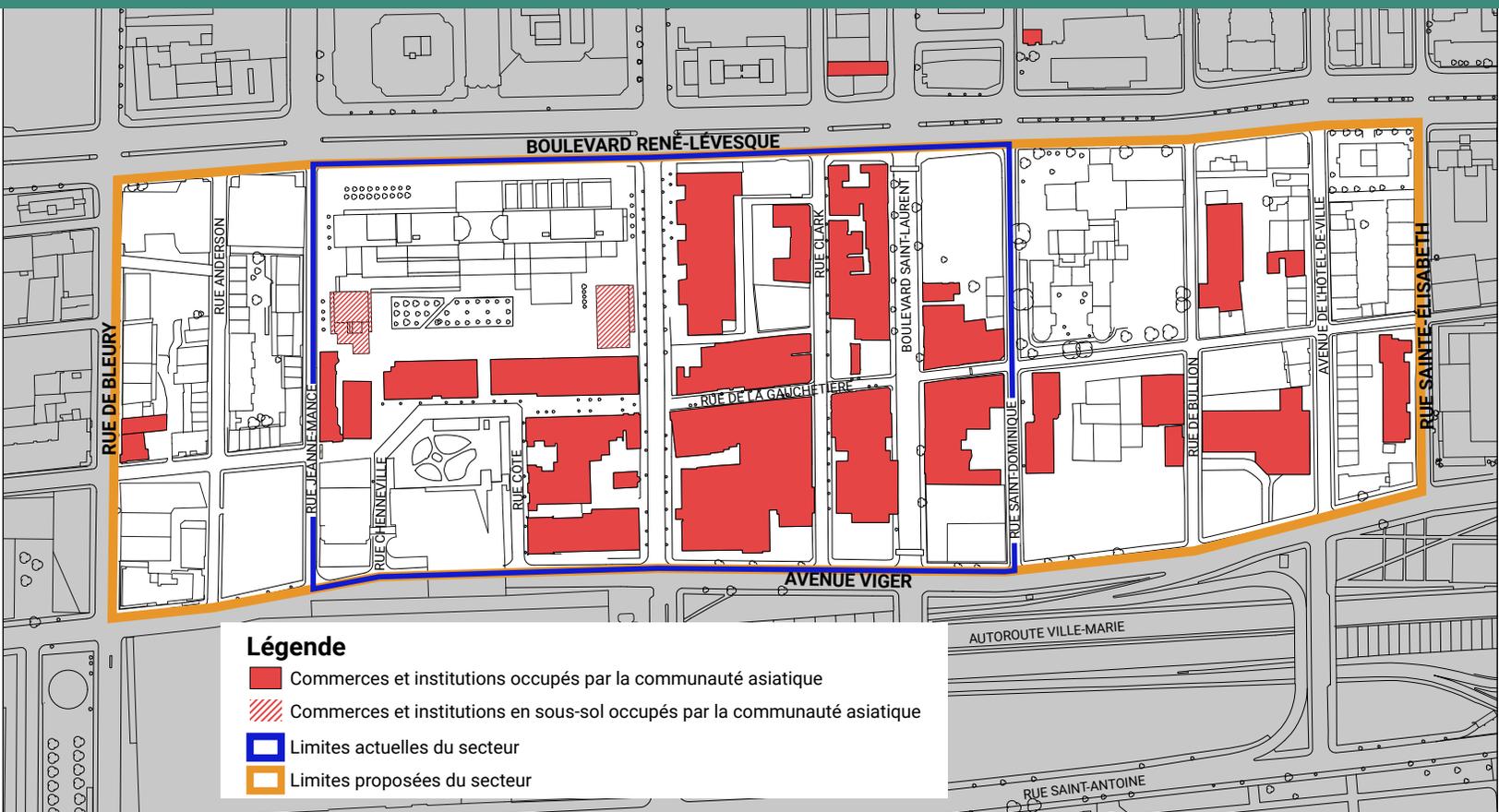


Figure 1 - Limites du Quartier chinois. Source : adaptation de l'OCPM à partir de l'Étude de l'évolution historique et caractérisation du Quartier chinois, doc. 3.2, p. 99

Dans le portrait socio-économique dressé par le Centre d'écologie urbaine<sup>3</sup>, on constate un certain nombre de particularités propres à ce secteur :

- Une forte proportion d'ainés d'origine chinoise;
- Une concentration élevée de personnes de 80 ans et plus;
- Une très grande concentration de personnes ne connaissant aucune des deux langues officielles du Canada;
- Une concentration importante de personnes appartenant à un groupe de minorité visible;
- Une forte proportion d'immigrants, principalement de longue date;
- Une vulnérabilité économique des ménages liée au coût élevé des logements.

<sup>3</sup> Rapport synthèse des besoins et des attentes de la communauté — janvier 2020, doc. 3.3, p. 16-18

## 1.1.2 Les interventions et les démarches antérieures

Depuis quelques années, la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie ont posé plusieurs actions pour répondre aux préoccupations de la communauté et de certains organismes en protection du patrimoine quant à la vulnérabilité du Quartier chinois.

Il a notamment été observé par ceux-ci que les paramètres actuels du Plan d'urbanisme permettent l'insertion de nouvelles constructions pouvant être en rupture avec les caractéristiques d'intérêt du Quartier chinois. Aussi, la pression immobilière peut se traduire par un déficit d'entretien des bâtiments, une dégradation du bâti et une tendance à la démolition pour permettre de nouvelles constructions<sup>4</sup>. Récemment, l'acquisition de bâtiments patrimoniaux par des promoteurs immobiliers a généré des craintes face à des démolitions ou des développements éventuels sur certains sites, dont l'îlot où se trouve l'immeuble le plus ancien du quartier, la *British and Canadian School*.

En amont des modifications proposées au Plan d'urbanisme qui sont l'objet de l'actuelle consultation, et pour répondre aux préoccupations soulevées, les autorités municipales et québécoises ont entrepris plusieurs actions :

- Octroi d'un mandat au Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM) pour la réalisation d'une consultation sur les besoins et les enjeux du Quartier chinois;
- Adoption du *Plan d'action 2021-2026 pour le développement du Quartier chinois*;
- Création d'un comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois en collaboration avec le ministère de la Culture et des Communications (MCC);
- Publication par le MCC d'un avis d'intention de classement par le gouvernement du Québec du Noyau-Institutionnel-du-Quartier-Chinois;
- Demande d'une étude historique de caractérisation du Quartier chinois, réalisée par Luce Lafontaine Architectes.

### La consultation du CEUM

En 2019, l'arrondissement de Ville-Marie a fait appel au CEUM pour la réalisation d'un processus de consultation local. L'objectif général de cette consultation était de « bâtir une vision commune de développement du Quartier chinois », mais aussi de « créer un esprit de collaboration entre les parties prenantes et favoriser leur engagement dans la démarche<sup>5</sup> ».

<sup>4</sup> Projet de modification du Plan d'urbanisme - Quartier chinois, doc. 3.1, p. 46

<sup>5</sup> Rapport synthèse des besoins et des attentes de la communauté pour le Quartier Chinois, doc. 3.4, p. 4

La consultation a permis d'établir un diagnostic des besoins et des attentes de la communauté, de formuler un énoncé de vision ainsi qu'un résumé des besoins et des enjeux pour concrétiser cette vision. Un rapport-synthèse a été publié en janvier 2020.

### ■ Le plan d'action de l'arrondissement

À la suite de la consultation du CEUM, l'arrondissement de Ville-Marie a annoncé la mise en place du *Plan d'action 2021-2026 pour le développement du Quartier chinois*. Ce plan d'action vise spécifiquement à soutenir la vitalité du quartier, notamment en enrichissant l'expérience vécue par la population usagère du quartier et en encourageant les initiatives pouvant dynamiser le quartier et générer de l'achalandage. Ces objectifs sont assortis de stratégies d'action.

Le plan d'action met de l'avant les objectifs suivants :

- Protéger la forme et l'échelle humaine du quartier;
- Préserver le patrimoine bâti;
- Mettre en valeur le patrimoine matériel et immatériel (culturel) du quartier;
- Officialiser et agrandir le périmètre du Quartier chinois;
- Assurer une cohérence entre la réglementation et la préservation du cadre bâti;
- Réduire la spéculation foncière.

### ■ Création du comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois

En réponse aux préoccupations de la communauté d'origine sino-asiatique et des organismes en patrimoine quant à l'impact de la pression immobilière sur le caractère patrimonial du secteur, le comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois a été formé à la demande de la mairesse de Montréal et de la ministre de la Culture et des Communications du Québec (MCC). Outre les intervenants de la Ville, de l'arrondissement et du MCC, le comité est formé de représentants de Héritage Montréal, du Groupe de travail sur le Quartier chinois ainsi que de citoyens et commerçants du quartier<sup>6</sup>.

Le comité a reçu le mandat de définir les moyens et les outils à déployer dans les meilleurs délais et à différentes échelles pour la protection de l'authenticité du patrimoine, de l'identité, des caractéristiques, de la spécificité des attraits et des pratiques culturelles du Quartier chinois de Montréal. Il a débuté ses travaux en juin 2021.

---

<sup>6</sup> <https://www.mcc.gouv.qc.ca/index-i=2328-n=8666.html>

### ■ La réalisation d'une étude historique de caractérisation du Quartier chinois

Pour appuyer le travail du comité, la firme Luce Lafontaine Architectes a été mandatée pour réaliser une étude historique de caractérisation du Quartier chinois. Cette documentation avait pour objectif principal l'amélioration des connaissances et une meilleure appréciation des composantes actuelles du quartier. Le fruit de ces recherches a servi à l'élaboration de recommandations pour préserver son identité et sa mise en valeur. Elles ont été réalisées entre le 16 août et le 1<sup>er</sup> décembre 2021<sup>7</sup>.

### ■ Avis d'intention de classement par le gouvernement du Québec

Le comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois a recommandé que le MCC procède à l'attribution d'un statut de classement en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC). Il est également recommandé que la Ville de Montréal s'engage à adopter un règlement d'identification en vertu des pouvoirs de la LPC. Des propositions de protection du Quartier chinois ont également été transmises à la ministre par Héritage Montréal<sup>8</sup>, la Ville de Montréal et quelques autres personnes.

Le 24 janvier, la ministre de la Culture et des Communications du Québec a annoncé la signature de trois avis d'intention de classement visant un site et des immeubles du Quartier chinois de Montréal. Du même coup, la mairesse de Montréal a annoncé la modification du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal pour mieux préserver les caractéristiques du quartier et mieux protéger les bâtiments ainsi que le patrimoine de l'ancien faubourg Saint-Laurent.

Les trois avis d'intention de classement visent les biens patrimoniaux suivants :

- Le site patrimonial du Noyau-Institutionnel-du-Quartier-chinois, qui comprend 14 lots, dont le tronçon de la rue De la Gauchetière Ouest situé entre les rues Saint-Urbain et Jeanne-Mance, ainsi que 10 bâtiments et structures érigés pour la majorité pendant le XIX<sup>e</sup> siècle;
- L'édifice de la *British and Canadian School*, sis au 120, rue De la Gauchetière Ouest, et 1009, rue Côté;
- L'ancienne manufacture *S. Davis and Sons*, sise au 987 et 991, rue Côté.

---

<sup>7</sup> Luce Lafontaine Architectes, Étude de l'évolution historique et caractérisation du Quartier chinois, doc. 3.2, p. 7

<sup>8</sup> Héritage Montréal, doc. 7.49.2

## ■ Création de la Table ronde du Quartier chinois

L'arrondissement de Ville-Marie a annoncé en septembre 2021, l'octroi d'une contribution financière à la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent pour l'embauche d'une ressource visant à mettre sur pied une table sectorielle dans le cadre du *Plan d'action 2021-2026 pour le développement du Quartier chinois*. Cette instance, officiellement constituée au printemps 2022, a pour mandat de « regrouper les forces vives du Quartier chinois afin d'assurer l'application des recommandations du plan d'action<sup>9</sup> ».

### 1.1.3 Le projet à l'étude

Les modifications proposées au Plan d'urbanisme visent à répondre aux préoccupations de la communauté, exprimées lors des processus de consultation précédents, en matière de protection patrimoniale de l'ensemble du secteur, ainsi que l'ajustement de paramètres de hauteur et densité qui prévalent dans le territoire.

Voici, en détail, la description des modifications proposées.

- **Agrandissement du territoire et identification des secteurs de valeur patrimoniale**

L'étude de l'évolution historique et de caractérisation du Quartier chinois produite par Luce Lafontaine Architectes sur les diverses périodes de développement de la forme urbaine, du cadre bâti, du contexte social et des traces de persistances historiques propose un élargissement du territoire vers l'est et l'ouest, soit jusqu'aux rues Sainte-Élisabeth et De Bleury respectivement. Ensuite, la Ville propose d'élargir le territoire du Quartier chinois comme indiqué sur la figure 1.

Ainsi, le territoire compris par les nouvelles limites du Quartier chinois est en partie inclus dans un *secteur de valeur exceptionnelle* le long de boulevard Saint-Laurent et dans le quadrilatère bordé par les rues De Bleury, de Bullion, De la Gauchetière et le boulevard René-Lévesque, mais aussi d'un *secteur de valeur intéressante* dans la partie est.

Il est proposé de modifier le Plan d'urbanisme afin que tout le Quartier chinois soit inclus dans un *secteur de valeur exceptionnelle*, sauf une petite partie qui se retrouverait en *secteur de valeur intéressante* (partie bâtie du Palais des Congrès de Montréal, partie du stationnement adjacent donnant sur l'avenue Viger et l'îlot à l'ouest de ce stationnement).

---

<sup>9</sup>Communiqué : La relance du Quartier chinois franchit une nouvelle étape (15 septembre 2021)  
[https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=5798,42657625&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL&id=33950](https://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=5798,42657625&_dad=portal&_schema=PORTAL&id=33950)

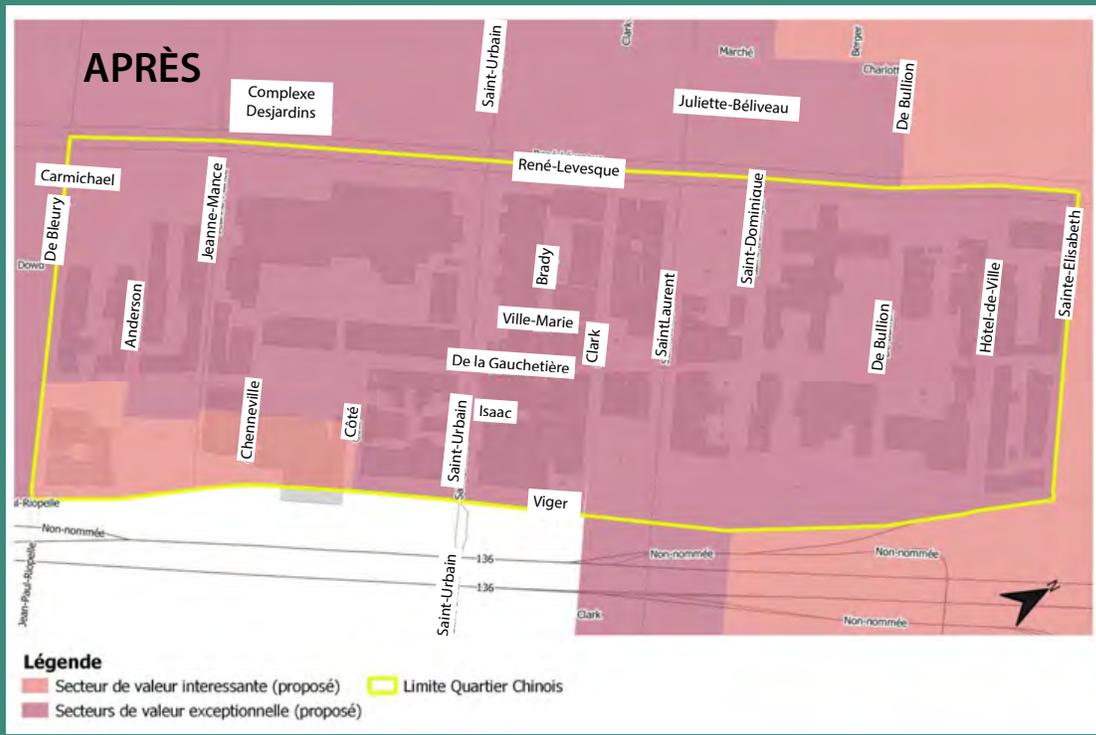
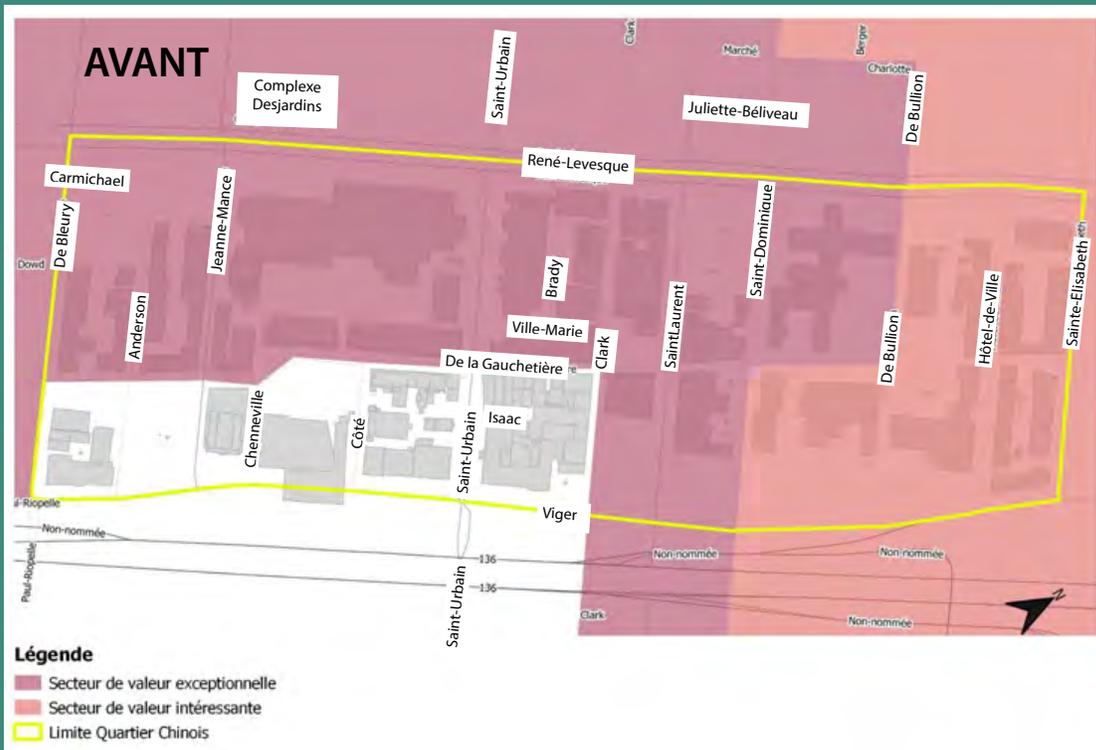


Figure 2 - Modifications des secteurs patrimoniaux. Source : projet de modification du Plan d'urbanisme - Quartier chinois, doc. 3.1

NOTE : Ce document est produit uniquement pour offrir une lecture plus facile des modifications apportées au Projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme et n'a aucune valeur légale. Veuillez consulter l'ANNEXE A du règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047-XXX) pour la version officielle.

Plus précisément (figure 2), il est suggéré d'englober dans le *secteur de valeur exceptionnelle* les portions suivantes du Quartier chinois qui ne l'étaient pas auparavant, soit : tout l'îlot de la *British and Canadian School* et la partie ancienne du bâtiment en face de l'*Église de la Mission-catholique-chinoise*, le bâti faubourien dans la partie est du Quartier chinois, le quadrilatère formé des rues Côté, Clark et De la Gauchetière et de l'avenue Viger et l'esplanade devant le Palais des congrès encadrée par les rues Côté, De la Gauchetière et Chenneville, ainsi que la tête d'îlot du terrain de stationnement à l'ouest de la rue Jeanne-Mance donnant sur la rue De la Gauchetière.

- **Les paramètres de hauteur**

Il est proposé d'abaisser la limite des hauteurs de construction dans l'objectif de protéger le patrimoine bâti existant du Quartier chinois.

Entre les rues Jeanne-Mance et Côté, une hauteur maximale de 35 mètres est proposée afin de correspondre à l'échelle du Palais des congrès et de l'ancienne manufacture *S. Davis & Sons*, et afin de favoriser une transition plus douce vers le cœur historique du Quartier chinois dont la hauteur proposée est de 25 mètres. Du côté de l'avenue Viger, certains terrains dans la partie ouest du secteur seraient maintenus à une hauteur maximale de 65 mètres. Il s'agit de la partie qui fait la transition avec le *Quartier international de Montréal*. Selon la documentation fournie par la Ville de Montréal, cela s'avérerait pertinent pour assurer la présence d'un bâti adapté à l'échelle de ces deux axes importants du centre-ville, tout en préservant les vues vers le mont Royal.

Voir la figure 3 pour le détail des modifications proposées.

- **La densité de construction**

En conformité avec l'objectif 15 du Plan d'urbanisme qui vise à maintenir le bâti existant, la Ville de Montréal propose de réduire les hauteurs maximales et d'ajuster la densité de construction maximale dans le Quartier chinois en tenant compte du bâti existant. Pour ce faire, la carte 3.1.2 du Plan d'urbanisme « La densité de construction » serait modifiée en diminuant le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 6 à 4 dans la plupart du territoire du Quartier chinois, à l'exception d'une petite portion où la densité passe de 6 à 9. Au long du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Viger, la densité est maintenue dans la plupart des îlots. L'ensemble des ajustements des densités peuvent être observés dans la figure 4.



Figure 3 - Diminution des hauteurs proposées. Source : adaptée par l'OCPM selon les informations de la Ville de Montréal

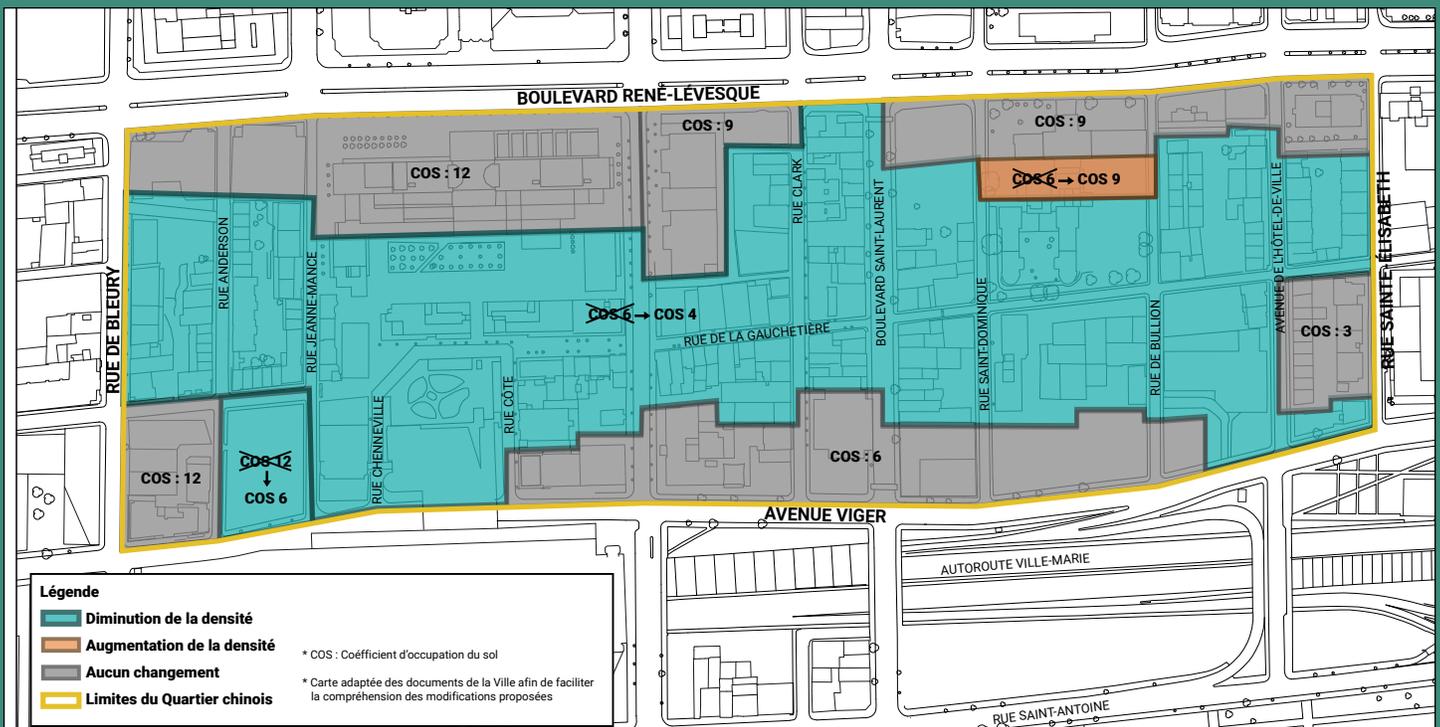


Figure 4 : Modification des densités proposées. Source : adaptée par l'OCPM selon les informations de la Ville de Montréal

- **L'archéologie**

La modification au Plan d'urbanisme vise également à prendre en compte les vestiges du secteur présentant une grande valeur archéologique, de manière à assurer leur intégrité, leur protection et leur mise en valeur. Une section intitulée « Les territoires d'intérêt archéologique » serait ajoutée au Plan d'urbanisme avec la disposition suivante :

« La réglementation d'arrondissement doit prévoir par critères, afin de mettre en valeur et faire connaître l'histoire du site, qu'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment comportant des travaux réalisés en tout ou en partie en souterrain doit, dans sa conception et sa réalisation, prendre en compte les vestiges présentant une grande valeur archéologique, de manière à assurer leur intégrité, leur protection et leur mise en valeur<sup>10</sup>. »

La réglementation d'arrondissement exigerait également le dépôt d'une étude de potentiel archéologique pour le territoire visé lors d'une demande de permis ou d'un certificat d'autorisation de travaux. Ces études devraient comprendre minimalement :

- Un résumé des données historiques et archéologiques;
- La caractérisation du potentiel archéologique présentée sur un plan accompagné d'un tableau synthèse;
- Une stratégie d'intervention sur le terrain en lien avec le potentiel archéologique présumé.

- **Ajustements de cohérence**

Par souci de cohérence, d'autres ajustements ponctuels sont proposés au Plan d'urbanisme concernant la densité dans le territoire du Centre des affaires qui chevauche le Quartier chinois ainsi qu'à la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial.

**La liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural**

Afin d'éviter la redondance des instruments de protection patrimoniale en ce qui concerne certains bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural qui se trouveraient maintenant dans un *secteur de valeur exceptionnelle*, la liste des bâtiments d'intérêt

---

<sup>10</sup> Document de présentation – mars 2022, doc. 3.1, p. 50

patrimonial et architectural est modifiée pour refléter leur nouveau statut de protection. Les bâtiments sont :

- 1030, rue Chenneville (Canadian Cork Cutting Company);
- 987-991, rue Côté (*S. Davis & Sons Cigar Manufacturers* intégrant des vestiges de l'ancienne *Free Presbyterian Church*).

### Le Centre des affaires et le Quartier chinois

Étant donné qu'une partie du Quartier chinois, dans sa portion à l'ouest de la rue Saint-Urbain, est située dans le *Centre des affaires*, une modification est apportée au Plan d'urbanisme afin de préciser que celui-ci ne trouve pas application dans le Quartier chinois.

L'orientation 2.3 du chapitre 2 de la partie I du Plan d'urbanisme intitulé « Un centre prestigieux, convivial et habité » et le texte de l'illustration 2.3.1 seraient modifiés afin de tenir compte des modifications aux paramètres de hauteur et à la densité de construction. Par conséquent, l'affirmation suivante ne s'appliquerait pas au Quartier chinois : Le Centre des affaires correspond au secteur où le Plan d'urbanisme prévoit la plus forte densité et où les hauteurs les plus élevées de construction sont autorisées à Montréal.

### Modifications concernant les plans d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Ville-Marie

Le 12 avril 2022, des modifications ont été apportées par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie aux articles relatifs au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et aux enseignes du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie afin de prévoir de nouvelles dispositions relatives au potentiel archéologique, des précisions relatives aux critères d'unités de paysage du Quartier chinois (QC) et des modifications relatives à l'affichage commercial du règlement d'urbanisme.

Dans cette nouvelle unité de paysage, les travaux de construction ou de transformation devront respecter certaines caractéristiques quant à l'alignement des immeubles, les matériaux de revêtement et la volumétrie. On privilégie le recours à la notion de basilaire afin de favoriser un encadrement spatial et un éclairage naturel du domaine public ainsi que des commerces au rez-de-chaussée, favorisant l'animation sur rue.

Quant aux enseignes, il est proposé d'alléger certaines dispositions. Une enseigne dans ce secteur pourra notamment être installée à une hauteur supérieure à l'entablement du rez-de-chaussée. Il sera également autorisé d'installer des enseignes lumineuses à l'intérieur, de même que des enseignes lumineuses clignotantes à l'extérieur.

## 1.2 Les avis des instances consultatives

Le projet de modification du Plan d'urbanisme a été présenté au comité mixte le 14 décembre 2021. Formé de représentants du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, celui-ci a émis un avis favorable assorti de cinq recommandations qui ont fait l'objet d'un suivi par l'arrondissement<sup>11</sup> :

1. Prendre les mesures nécessaires, tel un règlement de contrôle intérimaire, pour éviter que d'éventuels droits acquis ou des projets immobiliers en gestation dans le Quartier chinois mettent en péril les scénarios d'aménagement visés par la présente demande;
2. Réfléchir à la question de la vocation résidentielle du Quartier chinois afin d'y maintenir la population; étudier la possibilité d'aider financièrement les propriétaires souhaitant remettre les immeubles en état;
3. S'assurer de conserver la vitalité caractéristique du Quartier chinois; approfondir la connaissance des composantes de l'esprit du lieu et des activités se déroulant aussi hors du cadre bâti;
4. Approfondir les connaissances démographiques, historiques et patrimoniales; poursuivre et raffiner les études de caractérisation du quartier afin d'inclure des aspects tels que les pratiques et traditions, la vie communautaire et l'activité commerciale;
5. Poursuivre la collaboration avec le comité mixte afin que les futurs projets lui soient présentés en lien avec la préservation et la mise en valeur du patrimoine du Quartier chinois<sup>12</sup>.

---

<sup>11</sup> Suivi des recommandations, Quartier chinois, doc. 1.4.1

<sup>12</sup> Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, doc. 1.4

## 1.3 Le dossier de documentation

Dans le cadre de la présente consultation, la Ville de Montréal a déposé, outre le projet de modification au Plan d'urbanisme, plusieurs documents complémentaires d'information. La liste complète est disponible à l'adresse suivante : <https://ocpm.qc.ca/fr/quartier-chinois>.

## 1.4 Les étapes de la consultation

L'OCPM a publié le 14 avril 2022 un avis public annonçant les principales étapes de la consultation. La séance d'information a eu lieu à l'hôtel Holiday Inn du Centreville le 4 mai, suivie de la séance de questions et de réponses le 18 mai. Le public pouvait assister à ces rencontres en personne ou virtuellement. Les citoyens avaient la possibilité de poser leurs questions sur place ou par téléphone.

Du 19 mai au 2 juin, une série de questions ouvertes, préparées par la commission et regroupées en trois thématiques, a offert aux participants la possibilité de s'exprimer en ligne sur les sujets suivants : modification des hauteurs et densités, l'identité et le patrimoine, ainsi que le développement économique du Quartier chinois.

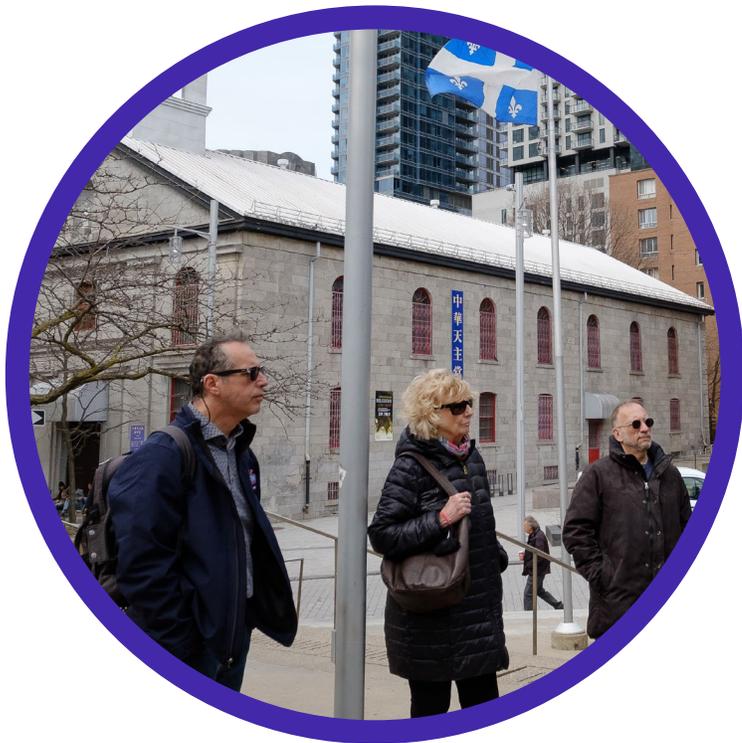
Les 10, 11 et 12 mai, la commission a également tenu trois cafés-rencontres informels, sur invitation, avec des membres de la communauté et des organisations interpellées par la vie économique, communautaire et culturelle du Quartier chinois.

La démarche de consultation a été clôturée par la tenue de séances d'audition des opinions. Celles-ci ont eu lieu les 8, 9 et 13 juin. Elles ont été l'occasion pour tous ceux qui le désiraient de présenter devant la commission leur opinion concernant l'objet de la consultation. Il était également possible de faire parvenir à la commission des mémoires sans présentation orale.

Au terme de la démarche de consultation, la commission a analysé l'ensemble des opinions et documents qui lui ont été fournis dans le but de formuler des recommandations à remettre aux élus municipaux.

## 1.5 Le tableau synthèse de la participation

Date	Activités	Présences	Contributions	Visionnements (en direct ou en différé)
4 mai	<b>Séance d'information</b>	13	--	147
18 mai	<b>Séance de questions et de réponses</b>  Personnes ayant posé des questions : - En personne - Par téléphone	23	14 3	119
10, 11, 12 mai	<b>Cafés-rencontres</b>	24	--	--
19 mai au 5 juin	<b>Opinions déposées :</b> - Opinions thématiques en ligne - Opinions écrites sans présentation orale		29 27	
9 au 13 juin	<b>Séances d'audition des opinions :</b> - Opinions écrites avec présentation orale - Présentations orales sans opinion écrite	49	19 10	305
<b>TOTAL</b>		<b>109</b>	<b>102</b>	<b>571</b>





# 2

## LES OPINIONS EXPRIMÉES

Ce chapitre présente une synthèse des préoccupations, attentes et opinions exprimées par les participants et participantes tout au long du processus de consultation. Ce texte se base sur les mémoires déposés ou présentés devant la commission, les points de vue exprimés lors des cafés-rencontres ainsi que sur les opinions thématiques reçues en ligne. L'ensemble des contributions est disponible sur le site Web de la consultation : <https://ocpm.qc.ca/fr/quartier-chinois>.

## 2.1 L'accueil général des modifications au Plan d'urbanisme

La consultation de l'OCPM a été accueillie positivement par les participants. Elle revêt une grande importance pour les personnes ayant participé à la démarche et pour les membres de la communauté sino-asiatique de Montréal pour qui ce quartier est un repère historique et identitaire<sup>13</sup>, mais qui, depuis les 50 dernières années, a subi de nombreuses transformations, souvent au détriment de son patrimoine bâti et intangible.

### 2.1.1 Le contexte

Pour la majorité des opinions exprimées, les modifications au Plan d'urbanisme s'avèrent positives et nécessaires pour l'avenir du secteur. Elles sont même urgentes au regard des enjeux de taille et de la gravité de certaines situations qui touchent le Quartier chinois depuis les dernières années, notamment en ce qui a trait à la spéculation immobilière et les nouvelles constructions qui mettent en danger son caractère spécifique et son patrimoine bâti. Le Groupe de travail pour le Quartier chinois (GTQC) a expliqué que des transformations récentes ont incité une coalition de groupes et de citoyens à militer pour la désignation patrimoniale du quartier et la mise en place de mesures immédiates pour contrôler son développement.

Plusieurs ont déploré la construction des deux bâtiments situés de part et d'autre de l'arche d'entrée du quartier, au coin de l'avenue Viger et du boulevard Saint-Laurent. Côté ouest, la construction du *One Viger*, une tour d'habitation de 9 étages, remplacera sous peu l'édifice Robillard, un bâtiment patrimonial détruit par un incendie en 2016, tandis que du côté est, on déplore la construction d'un hôtel de 13 étages. Ces deux édifices sont en rupture avec leur environnement de par leur taille et leur architecture. En dépassant largement en hauteur le cadre bâti actuel, ils affectent négativement l'expérience des piétons où on devrait plutôt favoriser « un environnement urbain à l'échelle humaine<sup>14</sup> ». Aussi, s'agissant de condominiums de petite taille et d'un hôtel, ces immeubles ne répondent pas aux besoins de la communauté en matière de logement et de lieu de rencontre socioculturelle. On note que : « *In Montreal, while developments like One Viger may bring added height and density to the neighborhood, they are actively contributing to the erasure of Chinatown*<sup>15</sup>. » Ces bâtiments ne sont pas seulement en rupture avec leur environnement, mais aussi avec la communauté, notent plusieurs personnes<sup>16</sup>.

<sup>13</sup> Murielle Chan-Chu, doc. 7.11

<sup>14</sup> Le Groupe de travail sur le Quartier chinois, doc. 7.1, p. 4

<sup>15</sup> Karen Cho, doc. 7.42.2, L. 183-184

<sup>16</sup> Le Groupe de travail sur le Quartier chinois, doc. 7.1; Jean-Philippe Riopel, doc. 7.43.2, L. 2017-2019

Plusieurs craignent d'autres développements qui nuiraient encore davantage au patrimoine bâti et au caractère distinct du secteur. On s'inquiète pour les immeubles patrimoniaux entre les rues de la Gauchetière, Côté, Saint-Urbain et Viger aujourd'hui situés dans l'aire de protection du Noyau-Institutionnel-du-Quartier-Chinois, qui fait l'objet d'avis d'intention de classement de la part du ministère de la Culture et des Communications du gouvernement du Québec.

Pour de nombreux participants, ces développements immobiliers rappellent les décennies de pressions subies par le Quartier chinois et son patrimoine de la part de promoteurs publics et privés, par exemple le Complexe Guy-Favreau, le Palais des congrès, le Swatow Plaza ou l'autoroute Ville-Marie<sup>17</sup>. Un phénomène qui touche également, encore de nos jours, d'autres quartiers chinois historiques en Amérique du Nord, dont certains ont mis en place des mesures de sauvegarde inspirantes.

### 2.1.2 Au-delà du Plan d'urbanisme

Au-delà des enjeux spécifiques aux modifications au Plan d'urbanisme, cette consultation a été l'occasion d'entendre les préoccupations d'un quartier et d'une communauté aux prises avec des défis divers qui touchent la vie économique, culturelle et communautaire. Les modifications au Plan d'urbanisme ne sauraient, à elles seules, protéger l'ensemble du quartier et le bien-être de ses habitants. Plusieurs personnes ont mentionné la nécessité d'un plan de développement « holistique » qui viserait à protéger, préserver et promouvoir l'histoire, la culture et la population locale<sup>18</sup>. Ce plan devrait être « le fondement et l'avenir d'une régénération de l'économie du patrimoine culturel axée sur les valeurs du milieu, le mode de vie des résidents de longue date, le maintien des entreprises patrimoniales, les biens alimentaires culturels et la mise en valeur du quartier en tant que destination touristique culturelle<sup>19</sup> ».

Plusieurs participants ont rappelé que cette consultation fait suite à celle de 2020-2021 pilotée par le Centre d'écologie urbaine et qui a mené à l'adoption du *Plan d'action pour le développement du Quartier chinois* par l'arrondissement de Ville-Marie. La Table ronde du Quartier chinois note que la consultation actuelle sur les modifications proposées au

---

<sup>17</sup> Cynthia Hammond, doc. 7.23

<sup>18</sup> Rufina Ip, doc. 7.13; Cassandra Lavoie, doc. 7.14; Kyla Yin James, doc. 7.15; Shi Tao Zhang, doc. 7.16; Amelia Wong-Mersereau, doc. 7.17; Terry Chiu, doc. 7.28; Claire Dumouchel, doc. 7.29; Cynthia Kelly, doc. 7.30; Kelly McKinney, doc. 7.33; Kim Vincent, doc. 7.37; Marc Philips, doc. 7.38; Isabelle Hayes, doc. 7.45

<sup>19</sup> Fondation Jia, doc. 7.8, p. 4

Plan d'urbanisme représente une des stratégies du plan d'action : « Nous rappelons que l'approche préconisée est de considérer celui-ci dans son ensemble. Il est évident, à la lecture de ces préoccupations, que la question concernant les hauteurs et densités aura un impact significatif sur les nombreuses composantes urbaines nécessaires pour protéger et promouvoir le Quartier chinois<sup>20</sup>. »

Par ailleurs, la compréhension des enjeux de la consultation, la terminologie et les règles d'urbanisme sont complexes pour les non-spécialistes. Cela est encore plus difficile pour les résidents du quartier qui ne comprennent ni le français ni l'anglais. Plusieurs citoyens et groupes auraient souhaité que l'information soumise par la Ville à la population et les travaux de la commission soient disponibles en mandarin et en cantonais, notamment<sup>21</sup>.

## 2.2 La réduction des limites des hauteurs et densités

La proposition de réduire les hauteurs et densités des constructions reçoit l'appui d'une forte proportion des citoyens qui se sont exprimés lors de la consultation. La plupart d'entre eux considèrent que ces mesures sont nécessaires pour protéger le caractère distinct du Quartier chinois, quoique plusieurs pensent que les baisses proposées sont insuffisantes. Toutefois, quelques participants ont plaidé contre ces limites, trop contraignantes, selon eux, pour favoriser le développement économique et résidentiel du secteur.

### 2.2.1 Les interventions en faveur de la baisse

Les personnes en faveur de la proposition de la Ville considèrent qu'il existe un lien étroit entre la préservation du patrimoine bâti, par l'entremise des mesures proposées dans la modification du Plan d'urbanisme, et la possibilité de préserver l'héritage unique du quartier. Pour eux, les nouvelles restrictions favorisent le maintien d'un quartier à l'échelle humaine, essentielle à la qualité d'un espace urbain<sup>22</sup>. La Table ronde fait valoir que « 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<sup>23</sup>. » Selon l'Association professionnelle des guides touristiques de Montréal, l'abaissement substantiel de la limite de hauteur est essentiel au maintien de l'intégrité des hauteurs historiques et donc de l'échelle humaine, « éléments qui caractérisent la spécificité de notre Quartier chinois en Amérique du Nord<sup>24</sup> ».

<sup>20</sup> Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4, p. 9

<sup>21</sup> Green Chinatown, doc. 7.9; Karen Cho, doc. 7.42; Concordia Student Union Legal Information Clinic, doc. 7.47

<sup>22</sup> Sandy Yep, doc. 7.36; Claire Dumouchel, doc. 7.29

<sup>23</sup> Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4, p. 12

<sup>24</sup> Association professionnelle des guides touristiques de Montréal, doc. 7.22, p. 6

Plusieurs considèrent que les baisses vont « dans la bonne direction<sup>25</sup> », mais souhaitent que les limites soient abaissées davantage pour respecter la forme et l'échelle humaine du quartier, de même que « sa culture intangible<sup>26</sup> ». 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<sup>27</sup> ». Il est noté que la limite de hauteur de 25-35 mètres correspond à des bâtiments d'environ 8 à 10 étages, ce qui est trop élevé en matière d'échelle, en comparaison aux bâtiments existants, en particulier ceux sur la rue De la Gauchetière<sup>28</sup>.

La Table ronde cite le rapport de Luce Lafontaine Architectes qui note que « 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 XIX<sup>e</sup> siècle et possède un intérêt patrimonial certain<sup>29</sup>. » Par conséquent, cette dernière recommande de réduire les hauteurs maximales permises dans la zone de la rue De la Gauchetière ainsi que dans le Noyau-Institutionnel-du-Quartier-Chinois « afin de répondre adéquatement à la préoccupation de la communauté concernant la préservation du patrimoine bâti, la protection de sa forme<sup>30</sup> », en cohérence avec le plan d'action de l'arrondissement. En outre, elle recommande que la zone au coin de la rue De Bleury et l'avenue Viger permettant une hauteur de 65 mètres soit réduite à 25 mètres, pour atteindre l'objectif désiré d'un quartier à échelle humaine. Quelques participants souhaitent des baisses plus considérables également sur l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque, ou même une limite de 25 mètres partout dans le quartier<sup>31</sup>.

Le Groupe de travail du Quartier chinois est d'accord avec l'approche qui consiste à maintenir « le secteur central du Quartier chinois avec une hauteur et une densité de construction réduites, et des bordures [sur Viger et René-Lévesque] avec des limites plus hautes, en tant qu'espace de transition avec le centre-ville<sup>32</sup> ».

---

<sup>25</sup> Parker Mah, doc. 7.48.1, L. 2490

<sup>26</sup> China-Canada Friendship Promotion Association, doc. 7.2.2, L. 1868-1871

<sup>27</sup> Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4, p. 10

<sup>28</sup> Le Groupe de travail sur le Quartier chinois, doc. 7.1; Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4; Table de concertation du faubourg Saint-Laurent, doc. 7.20

<sup>29</sup> Étude de l'évolution historique et caractérisation du Quartier chinois, doc. 3.2, p. 108

<sup>30</sup> Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4, p. 12

<sup>31</sup> Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4; Sandy Yep, doc. 7.36; Société Hum Quong Yea Tong de Montréal, doc. 7.46.1, L. 368-373

<sup>32</sup> Le Groupe de travail sur le Quartier chinois, doc. 7.1, p. 4

Par ailleurs, plusieurs personnes considèrent que les nouvelles limites de hauteurs et de densités offriront aux bâtiments historiques du quartier une protection et une préservation essentielles<sup>33</sup>. Un résident du quartier souligne la nécessité de mettre en valeur le bâti de l'ancien faubourg Saint-Laurent à l'emplacement du Quartier chinois pour préserver les quelques rares bâtiments, témoins de l'époque faubourienne, ainsi que ceux construits entre 1889 et 1891 sur le boulevard Saint-Laurent<sup>34</sup>.

L'Institut de recherche socio-économique est d'avis que les baisses « auront pour effet de diminuer la pression à l'investissement immobilier et à la destruction des bâtisses existantes, ce qui est susceptible de préserver un patrimoine central à l'identité culturelle et économique du quartier<sup>35</sup> ». À ce sujet, le Groupe de travail sur le Quartier chinois note que la possibilité de construire en hauteur et l'absence de protection patrimoniale « incitaient les propriétaires à démolir ou transformer les bâtiments patrimoniaux ». Cela dit, cette réduction n'est qu'une « 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 son héritage tangible et intangible<sup>36</sup> ».

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain (CCMM) accueille favorablement l'encadrement des nouvelles constructions, dans la mesure où les nouveaux critères préservent la valeur patrimoniale et la signature architecturale du lieu. Elle considère que les modifications « interviennent en réponse aux problématiques économiques propres à ce lieu emblématique : fragilité de la trame commerciale, enclavement, embourgeoisement, loyers dispendieux, vétusté des bâtiments, terrains et immeubles vacants<sup>37</sup> ».

Finalement, certains ont souligné le lien qui existe entre de faibles hauteurs et densités et une augmentation de la période d'ensoleillement sur rue et, par conséquent, la possibilité de créer des espaces verts. Ceci serait l'un des principaux facteurs de succès des rues piétonnières<sup>38</sup>, la rue De la Gauchetière en l'occurrence. Des personnes notent que les constructions en hauteur accentuent l'effet des îlots de chaleur<sup>39</sup>, tandis que les nouvelles restrictions offriront

---

<sup>33</sup> Le Groupe de travail sur le Quartier chinois, doc. 7.1; Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4; Mei Chen, doc. 8.5.10

<sup>34</sup> Jean-Philippe Riopel, doc. 7.43.2, L. 2116-2123

<sup>35</sup> Institut de recherche et d'informations socioéconomiques, doc. 7.44, p. 6

<sup>36</sup> Le Groupe de travail sur le Quartier chinois, doc. 7.1, p. 2

<sup>37</sup> Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.18, p. 8

<sup>38</sup> Green Chinatown, doc. 7.9; Joanna Avantis, doc. 7.34; Francis Grenier, doc. 7.35

<sup>39</sup> Rachael Thomas, doc. 7.54

des opportunités pour créer des espaces de loisir en plein air et des espaces verts au sein du quartier<sup>40</sup>.

## 2.2.2 Les interventions contre la baisse

Les opposants aux modifications expliquent, pour leur part, que les limites de hauteur et densité plus contraignantes dans l'ensemble du quartier affecteront négativement son développement. En limitant la taille des constructions futures, on limite aussi la croissance démographique, la rentabilité des nouveaux projets immobiliers, le dynamisme commercial ainsi que l'entretien du cadre bâti.

La Fondation de la Place Sun Yat Sen signale qu'une réglementation trop stricte risque d'entraver le développement du quartier au niveau économique et démographique en limitant l'ajout de bureaux et de logements<sup>41</sup>. Dans le même sens, un résident soutient qu'une « densification substantielle du quartier, étant permise par le COS 6 [...], 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<sup>42</sup>. »

De son côté, le Conseil de développement du Quartier chinois considère que les modifications proposées ne reconnaissent pas la pluralité des diverses vocations et secteurs du Quartier chinois, qui inclut à la fois le résidentiel, le commercial, le patrimoine culturel, les groupes communautaires et le tourisme. Il croit que la Ville « fait fausse route en optant pour une approche homogène pour redéfinir les statuts et les lignes directrices régissant le Quartier chinois<sup>43</sup> » et souhaiterait des règlements de hauteur et de densité qui contribueront à résoudre la pénurie de logements à Montréal. À ce sujet, une citoyenne soulève l'enjeu du manque d'espace dans le secteur et propose d'augmenter le nombre d'étages afin de répondre aux besoins de la population en matière de logement, notamment. Selon cette dernière, « l'important est de garder l'héritage chinois existant, mais tout de même promouvoir la croissance, car la demande est là<sup>44</sup> ».

Allant dans le même sens, selon une opinion exprimée en ligne « les diminutions des hauteurs et de densités vont au détriment du développement du quartier, et rendront le quartier moins

---

<sup>40</sup> Claire Dumouchel, doc. 7.29

<sup>41</sup> Fondation de la Place Sun Yat Sen, doc. 7.24

<sup>42</sup> Vincent Lupien, doc. 7.7, p. 3

<sup>43</sup> Conseil de développement du Quartier-Chinois, doc. 7.3, p. 4

<sup>44</sup> Winnie Shaw, doc. 7.21, p. 1

agréable à vivre ou à visiter. Mais les augmentations des hauteurs et de densités (selon les besoins et bonnes justifications) favorisent le développement du quartier et le rendent plus attirant, agréable, rentable, et servent bien notre communauté chinoise, les commerçants, les touristes et la Ville de Montréal<sup>45</sup>. »

## 2.3 La reconnaissance du quartier et la mise en valeur de son patrimoine

La commission a reçu de très nombreuses interventions concernant l'importance de protéger le patrimoine bâti du Quartier chinois. Une grande majorité d'entre elles appuient la proposition d'agrandir le territoire du quartier, l'identification du secteur comme étant « de valeur exceptionnelle » ainsi que les nouvelles exigences en matière archéologique. Toutefois, plusieurs participants ont affirmé la nécessité d'aller plus loin par l'entremise d'autres mesures de protection et par la reconnaissance et la protection du patrimoine intangible du Quartier chinois.

### 2.3.1 Les nouvelles limites du quartier et l'identification des secteurs de valeur patrimoniale

De nombreuses opinions appuient la désignation patrimoniale du Quartier chinois 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-Élisabeth à l'est<sup>46</sup>. Plus spécifiquement, la commission a entendu plusieurs personnes qui ont manifesté leur appui à la désignation de l'ensemble du Quartier chinois comme un secteur de « valeur exceptionnelle<sup>47</sup> ». La *China-Canada Friendship Promotion Association* met en lumière l'importance de protéger l'ensemble du secteur : « *Protecting the entire Chinatown is the real and effective approach to preserve the integral history and culture of the neighborhood*<sup>48</sup>. » Cette dernière fait remarquer qu'en protégeant l'ensemble du territoire, nous protégerons l'ensemble de son histoire, puisque chaque coin du quartier reflète une période de son développement. Selon Héritage Montréal,

---

<sup>45</sup> Thanh Son Uong, doc. 8.2.5

<sup>46</sup> Le Groupe de travail sur le Quartier chinois, doc. 7.1; Fondation Jia, doc. 7.8; Rufina Ip, doc. 7.13; Cassandra Lavoie, doc. 7.14; Kyla Yin James, doc. 7.15; Shi Tao Zhang, doc. 7.16; Amelia Wong-Mersereau, doc. 7.17; Terry Chiu, doc. 7.28; Claire Dumouchel, doc. 7.29; Cynthia Kelly, doc. 7.30; Kelly McKinney, doc. 7.33; Kim Vincent, doc. 7.37; Marc Philips, doc. 7.38; Isabelle Hayes, doc. 7.45; Héritage Montréal, doc. 7.49.2

<sup>47</sup> Groupe de travail sur le Quartier chinois, doc. 7.1; Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4; Estelle Mi, doc. 7.6.1, L. 1166-1168; Fondation Jia, doc. 7.8; Donny Seto, doc. 8.5.1

<sup>48</sup> China-Canada Friendship Promotion Association, doc. 7.2, p. 3

cette identification propre au Quartier chinois permettra d'évaluer la recevabilité des projets en fonction de la « personnalité du quartier » et pas seulement en fonction des paramètres de hauteur et de densité. Cette désignation officielle offre donc une opportunité pour mieux encadrer la revitalisation de ce territoire aux dimensions sociales, culturelles et urbanistiques importantes. Ainsi, une telle action « est une mesure concrète, supplémentaire aux règles et paramètres d'urbanisme et réalisables à brève échéance<sup>49</sup> ».

D'autres personnes considèrent souhaitable d'attribuer au Quartier chinois le statut de « site patrimonial cité », en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, et ce, au lieu d'une désignation de « valeur exceptionnelle » telle que proposée par la Ville. Montréal Explorations croit que la citation est « une autre approche possible et probablement plus pertinente » pour un quartier qui témoigne des anciens faubourgs du début et du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, des aménagements urbains de la *Main* de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et de l'appropriation simultanée ou successive du territoire pendant trois siècles par différentes communautés montréalaises, dont la communauté chinoise<sup>50</sup>. La possibilité de recourir au classement et aux autres outils règlementaires en patrimoine a aussi été mise de l'avant par le Conseil du patrimoine et par le Comité Jacques-Viger dans leur avis conjoint remis à la Ville de Montréal « afin de protéger tous les bâtiments du Quartier chinois qui pourraient s'avérer vulnérables<sup>51</sup> ».

Dans un avis contraire, un résident du quartier croit que l'ensemble du secteur identifié ne mérite pas une protection, alors qu'il n'y a que peu d'immeubles intéressants d'un point de vue patrimonial à protéger, par exemple, sur la rue Saint-Dominique. Selon lui, il semble « inapproprié d'appliquer la désignation "secteur de valeur exceptionnelle" à une rue entière – sans parler d'un quartier au complet – compte tenu de la réalité sur place<sup>52</sup> ».

À noter que l'ajustement de cohérence au Plan d'urbanisme voulant que les hauteurs et densités plus élevées permises pour le « Centre des affaires » ne s'appliquent pas dans le Quartier chinois n'a pas soulevé d'objection lors de la consultation.

---

<sup>49</sup> Héritage Montréal, doc. 7.49.1, L. 291-332; Héritage Montréal, doc. 7.49.2, p. 3

<sup>50</sup> Montréal Explorations, doc. 7.27, p. 9; Jean Philippe Riopel, doc. 7.43.1, L. 2124

<sup>51</sup> Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, doc. 1.4, p. 6

<sup>52</sup> Vincent Lupien, doc. 7.7, p. 13

### 2.3.2 Les nouvelles exigences en matière d'archéologie

La commission a reçu un nombre limité d'opinions spécifiques au sujet des modifications concernant la reconnaissance du Quartier chinois en tant que « territoire d'intérêt archéologique » dans le Plan d'urbanisme.

Montréal Explorations apprécie que les projets de construction ou d'aménagement urbain soient, à l'avenir, obligatoirement évalués en tenant compte des vestiges archéologiques de l'ancien faubourg Saint-Laurent et du Quartier chinois, notamment par l'adaptation des travaux ou l'intégration des vestiges<sup>53</sup>. Ces exigences reçoivent également l'appui du GTQC, de la Fondation Jia et du Comité logement Ville-Marie<sup>54</sup>.

À l'opposé, un citoyen considère que l'exigence pour 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 la construction de logements de qualité<sup>55</sup> ». En ce sens, la Fondation de la place Sun Yat Sen souligne que les exigences en matière archéologique, tout comme les autres changements proposés, rendront le Quartier chinois peu attrayant pour l'investissement et le développement<sup>56</sup>.

### 2.3.3 Les autres mesures de protection patrimoniale

Plusieurs participants ayant exprimé leur appui aux modifications au Plan d'urbanisme considèrent que celles-ci devraient être complémentées par d'autres mesures de préservation du patrimoine bâti. Il est proposé, entre autres, de soutenir la rénovation des immeubles, ou encore de dresser un inventaire des biens qui se retrouveraient à l'intérieur des bâtiments.

À propos de la rénovation d'immeubles, le *Next-Generation Cities Institute* plaide en faveur de la rénovation des bâtiments malgré les difficultés, car cela signifie préserver l'histoire du quartier, l'histoire de la ville et d'autres dimensions importantes pour la préservation de la tradition et de l'héritage culturel<sup>57</sup>. À titre d'exemple, Victor Hum, au nom de la Société Hum Quong Yea Tong Montréal, souhaite une reconnaissance patrimoniale pour la maison de la famille Hum afin de pouvoir bénéficier des subventions pour la rénovation de l'immeuble en question<sup>58</sup>.

---

<sup>53</sup> Montréal Explorations, doc. 7.27

<sup>54</sup> Le Groupe de travail sur le Quartier chinois, doc. 7.1; Comité logement Ville-Marie, doc. 7.5; Fondation Jia, doc. 7.8

<sup>55</sup> Vincent Lupien, doc. 7.7, p. 12

<sup>56</sup> Fondation de la Place Sun Yat Sen, doc. 7.24

<sup>57</sup> Next-Generation Cities Institute, doc. 7.40

<sup>58</sup> Société Hum Quong Yea Tong Montréal, doc. 7.46.1, L. 405-407

Une action concrète à cet égard, serait d'adopter des mesures semblables à celles mises en place par la Ville de Vancouver dans son *Chinese Society Legacy Program* de 2016, dont le but était de fournir de l'aide financière pour la réhabilitation desdits bâtiments, en contribuant ainsi à leur rayonnement culturel<sup>59</sup>.

Concernant l'entretien du cadre bâti et du patrimoine qu'il représente, la CCMM fait valoir que tant le secteur privé que les autorités municipales ont un rôle à jouer dans le maintien des actifs immobiliers du quartier et leur pleine utilisation. Elle suggère la mise sur pied d'un fonds mixte de requalification du patrimoine qui « serait destiné à bonifier les budgets de projets pour couvrir le surcoût lié à la nature patrimoniale des immeubles visés. Il viendrait susciter et accélérer des projets publics et privés<sup>60</sup>. »

D'autres notent l'importance de bien connaître le patrimoine du quartier, notamment par l'entremise d'un inventaire des objets et archives témoignant des activités qui ont eu lieu à l'intérieur des bâtiments. Montréal Explorations plaide pour que cet exercice devienne une pratique systématique et recommande « à la Ville de Montréal, en collaboration avec les propriétaires d'édifices patrimoniaux, d'assurer un inventaire complet des objets et du mobilier qui témoignent des occupations anciennes des édifices à citer, et de financer adéquatement ce travail d'inventaire, d'évaluation patrimoniale, de conservation, d'entreposage et de mise en valeur<sup>61</sup>. ».

Invoquant les coûts associés à la préservation du patrimoine, la Fondation de la Place Sun Yat Sen signale qu'aucune aide financière n'est fournie pour la rénovation d'immeubles anciens non classés et que cela ne changera pas avec la désignation de *secteur de valeur exceptionnelle* dans le Plan d'urbanisme<sup>62</sup>. Dans le même ordre d'idée, un propriétaire du quartier affirme que « puisque la conservation du patrimoine bénéficie à la société et non au propriétaire particulier, la responsabilité financière devrait tomber sur la société et non au particulier<sup>63</sup>. ».

Parallèlement à la démarche de modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, l'arrondissement de Ville-Marie a modifié son règlement d'urbanisme en avril dernier pour revoir le découpage des unités de paysage du secteur afin d'ajouter une nouvelle unité

---

<sup>59</sup> Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4

<sup>60</sup> Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.18, p. 7

<sup>61</sup> Montréal Explorations, doc. 7.27, p. 20

<sup>62</sup> Fondation de la Place Sun Yat Sen, doc. 7.24

<sup>63</sup> Vincent Lupien, doc. 7.7, p. 12

nommée « Quartier chinois », où les travaux de construction ou de transformation devraient respecter certaines caractéristiques<sup>64</sup>. La Table ronde du Quartier chinois souligne que les modifications introduites, telles que la conservation des subdivisions verticales soulignant le rythme parcellaire traditionnel, 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 « permettront un développement harmonieux en lien avec le cadre bâti actuel [...] ainsi qu'un certain contrôle sur les nouveaux projets<sup>65</sup> ». À ce sujet, le GTQC suggère qu'en plus des critères définis par le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), « des critères de design spécifiques [...] devraient aussi être développés par des experts en aménagement des quartiers chinois et appliqués dans l'élaboration des projets<sup>66</sup> ».

Le CCMM trouve également fondamental de compléter les modifications au Plan d'urbanisme par des critères de design propres à l'architecture culturelle asiatique et d'offrir à l'ensemble du quartier une distinction patrimoniale<sup>67</sup>.

### 2.3.4 La reconnaissance du patrimoine intangible

Étant donné que les changements proposés au Plan d'urbanisme visent la protection patrimoniale, de nombreuses personnes souhaitent une reconnaissance du patrimoine dit intangible ou immatériel<sup>68</sup>. Tout au long de la consultation, plusieurs ont souligné que le Quartier chinois est plus qu'un ensemble bâti, c'est un lieu de rassemblement basé sur la mémoire et l'histoire animé par les arts, la culture, la gastronomie et des activités culturelles auxquelles des générations de communautés sino-asiatiques continuent de s'identifier<sup>69</sup>.

Lors des cafés-rencontres, des participants ont souligné qu'il ne faut pas voir le patrimoine du quartier uniquement sous l'angle d'un « décor asiatique », même si les façades caractéristiques ont leur importance symbolique. Il faut également considérer l'usage des bâtiments, la vie culturelle et communautaire, voire certaines pratiques traditionnelles. Cela dit, il faut avoir une vision inclusive du quartier, car celui-ci « est à tout le monde, pas seulement aux membres de la communauté sino-asiatique<sup>70</sup> ».

---

<sup>64</sup> Règlement modifiant le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie afin de revoir les dispositions d'unité de paysage du Quartier chinois, doc. 1.8

<sup>65</sup> Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4, p. 13

<sup>66</sup> Le Groupe de travail sur le Quartier chinois, doc. 7.1, p. 7

<sup>67</sup> Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.18

<sup>68</sup> Parker Mah, doc. 7.48.1, L. 2485; Jean-Philippe Riopel, doc. 7.43.2, L. 2056-2065

<sup>69</sup> China-Canada Friendship Promotion Association, doc. 7.2

<sup>70</sup> Cafés-rencontres, doc. 5.2, p. 3

Ce secteur de Montréal offre une occasion unique d'adopter une approche différente pour protéger et promouvoir le patrimoine matériel et immatériel d'une ville culturellement diversifiée. Il y a, en ce sens, une nécessité de comprendre et de sauvegarder les associations familiales, en particulier leurs bâtiments (appelés maisons familiales), incluant les intérieurs « irremplaçables et représentatifs de la communauté<sup>71</sup> ». Les maisons familiales constituent un exemple de ce lien dans la mesure où elles contribuent à l'histoire du quartier, par leur ancienneté, mais aussi parce qu'elles permettent aux membres de la communauté d'entreprendre des activités culturelles et commerciales liées à l'identité culturelle sino-asiatique. Elles tissent un lien entre le passé, le présent et l'avenir de la communauté. Dans cette perspective, la protection du patrimoine bâti sert aussi à protéger les traditions et la façon de vivre des gens qui y habitent, mais surtout pour assurer leur avenir<sup>72</sup>.

La Fondation Jia inclut dans la définition du caractère intangible du quartier le lien que certaines pratiques culturelles, avec des éléments du patrimoine tangible tels que l'architecture, les bâtiments des associations familiales, la façade des magasins, entre autres, qui permettent ou favorisent des pratiques culturellement spécifiques. Une présence, une production et une croissance culturelle fortes permettront à leur tour d'ancrer la régénération économique du Quartier chinois. Les dimensions tangible et intangible du patrimoine sont, en effet, complémentaires et, dans la mesure du possible, leur protection doit être l'objet d'un plan holistique<sup>73</sup>.

Une citoyenne explique que la Ville a l'opportunité de mettre de l'avant une approche qui protège et promeut à la fois le patrimoine tangible et intangible dans un contexte culturel divers<sup>74</sup>. Cette diversité culturelle de la Ville pourrait être enrichie par une augmentation de la production culturelle dans le Quartier chinois, ce qui pourrait créer un pont entre les intérêts de préservation de son héritage et son développement économique. Des initiatives culturelles ont le potentiel pour renforcer le sentiment d'appartenance à ce lieu<sup>75</sup>. Des initiatives comme des bibliothèques, musées, expositions, festivals, entre autres, dont bénéficieraient les membres de la communauté et les visiteurs, ont été parmi les suggestions reçues par la commission<sup>76</sup>.

---

<sup>71</sup> Cynthia Hammond, doc. 7.23, p. 2

<sup>72</sup> Montreal Chan Associations Chinese Community, doc. 7.51.1, L. 1007-1036; Cafés-rencontres, doc. 5.2

<sup>73</sup> Fondation Jia, doc. 7.8

<sup>74</sup> Cynthia Hammond, doc. 7.23

<sup>75</sup> Cafés-rencontres, doc. 5.2

<sup>76</sup> Hum Simard Association, doc. 7.32; Canadian Chinese Historical and Culture Society, doc. 7.52; Montréal Explorations, doc. 7.27; Jimmy Chan, 8.5.11; Association d'échanges culturels et artistiques Canada-Chine, doc. 7.10; Joanna Avanitits,

## 2.4 La qualité de vie et la cohabitation

Le Quartier chinois ne doit pas être vu comme un musée, ont affirmé plusieurs personnes<sup>77</sup>. Il s'agit, en effet, d'un milieu de vie pour de nombreux résidents, d'un point de contact pour les gens de la communauté sino-asiatique, en plus d'être une destination commerciale et touristique prisée. Il faut donc à la fois assurer le bien-être de ses résidents et favoriser son attractivité. La protection du caractère distinctif du quartier doit donc aller de pair avec des mesures pour favoriser la construction de logements, améliorer l'offre de services à la population, revitaliser l'activité commerciale et créer des lieux publics rassembleurs, verts et sécuritaires.

### 2.4.1 Le logement et le cadre de vie

Au cours des dernières années, plusieurs projets de grande ampleur ont été mis en chantier, « créés sans que la communauté ne soit réellement consultée<sup>78</sup> ». Selon une majorité des opinions exprimées, ces projets auraient des impacts négatifs importants sur leurs voisins immédiats<sup>79</sup>, ainsi que sur le quartier en général qui a vu éroder son identité, en plus d'exercer une pression sur des locataires obligés de déménager. Ces nouvelles constructions favorisent trop souvent l'ajout de condominiums de petite taille et d'hôtels, ce qui ne répond pas aux besoins de la communauté<sup>80</sup>. Il faut prendre en compte les besoins des personnes âgées et à faibles revenus, pour leur offrir la possibilité de rester dans des logements abordables et de vieillir avec confort et dignité<sup>81</sup>.

Pour répondre au manque de logements dans le quartier, des groupes comme le Comité logement Ville-Marie évoquent la possibilité d'une dérogation aux limites de hauteur et de densité pour des logements sociaux et abordables destinés à des communautés spécifiques comme les aînés. Ce dernier note que l'accès à des logements abordables et adéquats demeure un enjeu important dans ce secteur du centre-ville, et recommande que la Ville et l'arrondissement intègrent à leurs critères d'analyse la contribution des futurs projets à la vie

---

doc. 7.34; Marie Lafontaine, doc. 7.12

<sup>77</sup> China-Canada Friendship Promotion Association, doc. 7.2; Les amis du boulevard Saint-Laurent, doc. 7.26; Next-Generation Cities Institute, doc. 7.40.2, L. 1741

<sup>78</sup> Comité logement Ville-Marie, doc. 7.5, p. 11

<sup>79</sup> Kent Chong, doc. 7.53.1; David Pourreaux, doc. 7.55.2

<sup>80</sup> Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4; Anjali B, doc. 8.2.6

<sup>81</sup> Rufina Ip, doc. 7.13; Cassandra Lavoie, doc. 7.14; Kyla Yin James, doc. 7.15; Shi Tao Zhang, doc. 7.16; Amelia Wong-Merse-reau, doc. 7.17; Terry Chiu, doc. 7.28; Claire Dumouchel, doc. 7.29; Cynthia Kelly, doc. 7.30; Kelly McKinney, doc. 7.33; Kim Vincent, doc. 7.37; Marc Philips, doc. 7.38; Isabelle Hayes, doc. 7.45

sociale, culturelle et économique du quartier<sup>82</sup>. Le Conseil du développement du Quartier chinois propose, quant à lui, une dérogation pour la construction de résidences pour étudiants internationaux<sup>83</sup>. Finalement, il est suggéré à la Ville de se prévaloir de son droit de préemption sur les terrains non bâtis ou de l'exercer là où la Ville s'en est déjà prévalu, notamment sur le terrain de stationnement devant le Palais des congrès et le vaste terrain au coin des boulevards Saint-Laurent et René-Lévesque<sup>84</sup>.

## 2.4.2 Les espaces communautaires et les lieux publics

Revoir les services et l'aménagement du secteur pour répondre aux besoins de la population locale et pour améliorer son cadre de vie est important pour plusieurs. Le Quartier chinois devrait être, en somme, « un lieu de rassemblement basé dans la mémoire et l'histoire [...] un lieu de vie, un lieu de déambulation à petite échelle, un lieu de rencontres<sup>85</sup> ».

On demande la création d'espaces publics et autres lieux de rencontres sociocommunautaires, notamment pour favoriser les échanges interculturels et intergénérationnels. On rappelle la fermeture du YMCA au cours des dernières années, une perte encore ressentie dans le milieu<sup>86</sup>, et on note le manque de parcs et de places publiques<sup>87</sup>.

Le manque d'espaces verts et le phénomène des îlots de chaleur qui touchent le centre-ville sont une des préoccupations de longue date pour la communauté<sup>88</sup>. On demande une meilleure utilisation de l'espace disponible pour le verdissement du secteur, avec des actions comme la création de jardins communautaires, l'utilisation de bacs à fleurs, l'agrandissement de la Place Sun Yat-Sen, la transformation d'espaces disponibles dans le quartier pour construire des parcs – tel que le lot dans l'intersection des boulevards Saint-Laurent et

---

<sup>82</sup> Comité logement Ville-Marie, doc. 7.5; Conseil du développement du Quartier chinois, doc. 7.3; Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4; Table de concertation du faubourg Saint-Laurent, doc. 7.20

<sup>83</sup> Conseil du développement du Quartier chinois, doc. 7.3.

<sup>84</sup> Comité logement Ville-Marie, doc. 7.5

<sup>85</sup> Murielle Chan-Chu, doc. 7.11, p. 2; Cassandra Lavoie, doc. 7.14

<sup>86</sup> Sylvain Croteau, doc. 8.3.3; Kaya Verville, doc. 8.3.4

<sup>87</sup> Cassandra Lavoie, doc. 7.14; Shi Tao Zhang, doc. 7.16; Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent, doc. 7.20; Terry Chiu, doc. 7.28; Claire Dumouchel, doc. 7.29; Cynthia Kelly, doc. 7.30; Kelly McKinney, doc. 7.33; Francis Grenier, doc. 7.35; Kim Vincent, doc. 7.37; Chambre de commerce chinoise de Montréal, doc. 7.41; Concordia Student Union Legal Information Clinic, doc. 7.47; Prenons la ville, doc. 7.56; Madeleine Champagne, doc. 8.1.1

<sup>88</sup> Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4; Comité de logement Ville-Marie, doc. 7.5; Green Chinatown, doc. 7.9; Table de Concertation du faubourg Saint-Laurent, doc. 7.20

René-Lévesque<sup>89</sup>, ou encore le réaménagement de voies publiques appartenant à la Ville, notamment la rue Brady, aujourd’hui à l’abandon<sup>90</sup>.

Ces interventions devraient aller de pair avec des mesures d’embellissement, de propreté et de sécurité. Par ailleurs, plusieurs ont déploré la situation de l’itinérance qui s’est fortement détériorée depuis les dernières années et ont plaidé pour des mesures pour s’attaquer à ce phénomène<sup>91</sup>.

### 2.4.3 La vitalité économique et commerciale

La rue De la Gauchetière est définie comme « l’épine dorsale du Quartier chinois<sup>92</sup> » en raison de son importance historique et identitaire, mais aussi pour le rôle qu’elle joue dans l’attractivité commerciale du secteur. La piétonnisation de cette rue dans les années 1980 a été fondamentale pour favoriser la découverte et la fréquentation des commerces, des restaurants et des entreprises du quartier<sup>93</sup>. Grâce aux efforts d’aménagement entrepris au cours des années, cette artère détient tous les ingrédients « d’une rue commerciale agréable et vivante<sup>94</sup> ».

Plusieurs groupes et citoyens ont mis de l’avant des mesures diverses pour favoriser le développement commercial du quartier. On explique que la plupart des commerces qui attirent les visiteurs<sup>95</sup> sont la propriété des petits entrepreneurs qui rencontreraient des difficultés à faire concurrence aux grands magasins<sup>96</sup>. Pour éviter les faillites, il faudrait mettre en place des programmes d’aide aux petits commerçants, adaptés à leurs besoins<sup>97</sup>.

Une personne fait un lien entre la perte des petits commerces et la perte de l’esprit du lieu qui existait dans d’autres quartiers chinois en Amérique du Nord, désormais remplacés par des commerces de grande taille sans lien avec l’identité de ces lieux<sup>98</sup>. Pour préserver ces

---

<sup>89</sup> Green Chinatown, 7.9; Fondation de la Place Sun Yat Sen, doc. 7.24; Joanna Avaniotis, doc. 7.34; Robert-François Yelle, doc. 8.1.2; Michel Bradette, doc. 8.1.3

<sup>90</sup> Francis Grenier, doc. 7.35

<sup>91</sup> Cafés-rencontres, doc. 5.2; Chambre de commerce chinoise de Montréal, doc. 7.41; Victor Hum Quong Yea Tong (Association Hum), doc. 8.3.6; Jimmy Chan, doc. 8.5.11

<sup>92</sup> Table ronde du Quartier chinois, doc. 7.4, p. 12

<sup>93</sup> Monique Ling, doc. 7.50.1, L. 990-992

<sup>94</sup> Grégory Taillon, doc. 7.25, p. 2

<sup>95</sup> Association Hua Du de Montréal, doc. 7.31

<sup>96</sup> Kui Wen, doc. 7.19; Yi Xi Huang, doc. 8.1.5

<sup>97</sup> Concordia Student Union Legal Information Clinic, doc. 7.47

<sup>98</sup> Quin Murph, doc. 7.39

destinations emblématiques, des participants proposent de reconnaître les *Legacy business*, c'est-à-dire ceux qui donnent au quartier une partie de son identité<sup>99</sup>. Pour préserver « l'âme du Quartier chinois » en même temps que ses activités économiques, il serait intéressant de profiter de l'expérience du Vieux-Montréal en matière d'investissements<sup>100</sup>. Une autre stratégie pourrait être l'installation de *food trucks* à proximité du Palais des congrès, de façon à profiter des événements qui y ont lieu<sup>101</sup>. Quelques participants prônent la conservation et même l'ajout d'espaces de stationnement pour les visiteurs du quartier<sup>102</sup>.

La CCMM rappelle que les nouveaux paramètres du Plan d'urbanisme « pourraient avoir une incidence sur la viabilité des affaires et alourdir le fardeau administratif des promoteurs et constructeurs immobiliers. À plus long terme, cela se traduirait également par une augmentation du nombre des bâtiments et terrains vacants<sup>103</sup>. » Elle propose donc la mise en place d'un fonds mixte de requalification du patrimoine pour assurer la préservation et pour soutenir le développement immobilier.

Plus largement, quelques participants souhaitent la création d'une société de développement commercial pour favoriser les partenariats d'affaires dans la communauté et la doter d'une vision commune<sup>104</sup>.

## 2.5 Les suites de la consultation

Pour plusieurs participants, cette consultation sur les modifications au Plan d'urbanisme n'est qu'une étape parmi d'autres, nécessaire pour la sauvegarde et la revitalisation du Quartier chinois de Montréal.

Pour ce qui est des enjeux patrimoniaux, la Ville de Montréal devra poursuivre les travaux d'approfondissement des connaissances sur le quartier, comme le recommandent le Conseil du patrimoine de Montréal et le Comité Jacques-Viger dans leur avis de décembre 2021<sup>105</sup>.

---

<sup>99</sup> Sandy Yep, doc. 7.36; Fondation Jia, doc. 7.8

<sup>100</sup> Cafés-rencontres, doc. 5.2; Sandy Yep, doc. 7.36

<sup>101</sup> Conseil du développement du Quartier chinois, doc. 7.3

<sup>102</sup> Conseil du développement du Quartier chinois, doc. 7.3

<sup>103</sup> Chambre de commerce du Montréal métropolitain, doc. 7.18, p. 7

<sup>104</sup> Conseil du développement du Quartier chinois, doc. 7.3; Francis Grenier, doc. 7.35

<sup>105</sup> Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, doc. 1.4; Héritage Montréal, doc. 7.49.1, L. 154-160

Ce processus de construction de la connaissance peut s'enrichir de l'expérience d'autres quartiers chinois, tant ceux qui ont perdu leur importance que ceux qui ont mis en place des plans de protection et de mise en valeur. À ce sujet, il est souhaitable de développer des collaborations dans ce but<sup>106</sup>.

Ensuite, pour ce qui est des enjeux globaux qui touchent le quartier et sa communauté, plusieurs participants insistent pour une « approche holistique » pour relever l'ensemble des défis du Quartier chinois. Pour cette raison, nombre d'entre eux comptent sur la mise en œuvre du plan d'action pour le Quartier chinois annoncé par l'arrondissement de Ville-Marie au printemps 2021, qui répondrait, jusqu'à un certain point, aux préoccupations exprimées par de nombreux participants au cours de cette consultation.

---

<sup>106</sup> Quinn Murph, doc. 7.39; Fondation Jia, doc. 7.8; Sandy Yep, doc. 7.36; Héritage Montréal, doc. 7.49.1, L. 226-228





# 3

## L'ANALYSE DE LA COMMISSION

### 3.1 Le mandat et le cadre d'analyse

L'Office de consultation publique de Montréal a été mandaté pour mener la consultation sur le Projet de « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal », qui vise à modifier la carte du patrimoine bâti et à abaisser les hauteurs et les densités maximales permises pour le secteur du Quartier chinois situé dans l'arrondissement de Ville-Marie.

La consultation a généré un grand nombre de commentaires et d'opinions de personnes, dont une forte proportion de personnes directement touchées par le projet, résidents, commerçants, propriétaires ou représentants d'organismes du Quartier chinois.

La protection et la mise en valeur du patrimoine constituent le cœur des opinions exprimées lors de cette consultation. Impossible, en effet, d'envisager le développement du quartier sans retracer l'évolution de ses rues et de ses bâtiments au fil des années. Des experts et comités qui se sont penchés sur la situation ou ont entendu les besoins exprimés par la communauté ont toutefois aussi affirmé que la vitalité de ce quartier historique ne se limite pas à la protection de son patrimoine bâti. C'est ce que les participants ont également exprimé à la commission.

Il faut préciser que l'objet de la présente consultation de l'OCPM s'inscrit dans une démarche plus large visant à protéger et mettre en valeur les caractéristiques particulières du Quartier chinois, notamment ses éléments patrimoniaux. Cette consultation arrive après un processus consultatif comprenant de nombreuses activités menées au cours des récentes années avec les membres de la communauté et les acteurs du milieu. Ces activités ont mené l'arrondissement de Ville-Marie à adopter en 2021 le « plan d'action pour le développement du Quartier chinois 2021-2026 », document comprenant 25 stratégies regroupées autour de quatre axes : 1) Qualité de vie, logement et espaces publics; 2) Vitalité commerciale; 3) Identité, rayonnement et patrimoine; 4) Concertation du quartier.

Le projet de règlement soumis à la consultation donne suite à l'axe 3 du plan d'action, ainsi qu'aux recommandations du comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois montréalais créé en mai 2021 (ne pas confondre avec le Groupe de travail sur le Quartier chinois) et composé de représentants municipaux, du gouvernement du Québec, d'Héritage Montréal et de la communauté d'origine chinoise.

Ce plan d'action a été maintes fois cité par les personnes ayant participé à la présente consultation, et toutes soulignent la nécessité d'assurer sa mise en œuvre dans une approche globale ou « holistique » pour emprunter le vocable souvent entendu lors des auditions des opinions. D'aucuns ont ainsi exprimé le souhait que les efforts de préservation du patrimoine du Quartier chinois ne se limitent pas aux seules modifications proposées au Plan d'urbanisme, mais que celles-ci soient intimement associées à la mise en œuvre des autres stratégies pertinentes.

Plusieurs résidents, commerçants et organismes du quartier ont insisté sur l'existence d'une identité distincte comme un trait marquant du quartier à protéger. On a parlé de « l'âme du Quartier chinois », un point de vue convergent, qui comprend multiples facettes de la valeur historique, patrimoniale et culturelle du quartier, et pas seulement du patrimoine bâti.

Conséquemment, la commission est d'avis que l'analyse du projet soumis par la Ville ne peut pas faire abstraction du contexte dans lequel il s'insère. Cette analyse et les recommandations de la commission sont développées dans les sections suivantes, guidées par ces considérations :

1. Un des grands objectifs du projet de règlement énoncé dans la présentation publique faite par les représentants de la Ville le 4 mai 2022, est « d'offrir une réponse à plusieurs préoccupations formulées par la communauté afin de favoriser la protection du patrimoine bâti », notamment celles causées par la pression immobilière. La diminution des hauteurs et des densités de construction maximales permises, particulièrement au cœur du territoire, représente un enjeu majeur afin d'éviter de nouvelles ruptures avec le patrimoine bâti existant.
2. En juin 2021, l'arrondissement de Ville-Marie a publié le *Plan d'action pour le développement du Quartier chinois 2021-2026*, visant la mise en valeur, la préservation et le développement du Quartier chinois au cours des prochaines années. Ce plan est le résultat d'une vaste consultation publique ayant permis de créer un esprit de collaboration entre l'arrondissement, les services centraux de la Ville de Montréal, les différents partenaires et les communautés chinoises et asiatiques du quartier.
3. Le comité de travail créé en mai 2021 avait comme mandat « de trouver les meilleurs moyens de préserver l'identité » du Quartier chinois, en formulant des recommandations « sur une stratégie globale de protection et de mise en valeur du quartier<sup>107</sup> ». La commission a entendu que la composition et le mandat de ce comité constituent un outil efficace pour assurer les meilleures stratégies de protection du patrimoine du quartier. La poursuite de ses travaux serait bienvenue aux yeux de plusieurs personnes, notamment certains de ses propres membres qui se sont exprimés à la commission.
4. Le ministère de la Culture et des Communications du Québec a émis le 24 janvier 2022 des avis d'intention de classement du site patrimonial du Noyau-institutionnel-du Quartier-Chinois, de l'ancienne manufacture *S. Davis and Sons* et de l'édifice de la *British and Canadian School*. Ces avis d'intention ont un effet immédiat et concret sur la protection d'une partie du territoire. La commission en a tenu compte dans son analyse.

---

<sup>107</sup> Le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal unissent leurs efforts pour protéger le caractère patrimonial du Quartier chinois de Montréal, ministère de la Culture et des Communications (26 mai 2021) - <https://www.mcc.gouv.qc.ca/index-i=2328-n=8666.html>

5. Depuis le dépôt du projet de règlement et le mandat confié à l'OCPM, l'arrondissement de Ville-Marie a entrepris des modifications à sa réglementation d'urbanisme en modifiant notamment son règlement sur le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ces modifications prévoient un raffinement des critères d'évaluation des projets de construction ou de transformation des bâtiments. Il y a notamment l'ajout d'une nouvelle unité de paysage du Quartier chinois (QC) qui identifie ses critères propres, et que la commission juge utile d'inclure dans sa présente analyse.
6. Une nouvelle Table sectorielle permanente (appelée Table ronde du Quartier chinois), soutenue par l'arrondissement et la Table de concertation du faubourg Saint-Laurent, a été créée au cours des derniers mois. Elle a pour mandat de regrouper les forces vives du Quartier chinois afin d'assurer, entre autres, l'application des recommandations du plan d'action pour le développement du Quartier chinois.
7. Le Quartier chinois, proche du centre-ville de Montréal, constitue une destination touristique prisée. Au-delà des enjeux qui concernent les résidents, il y a lieu d'établir un lien entre la protection patrimoniale et l'activité touristique qui contribue elle aussi à ce que plusieurs ont qualifié « d'âme du Quartier chinois ». Une partie de l'activité économique du quartier est générée par cette clientèle qui n'y réside pas.

La commission propose une analyse et des recommandations basées sur les opinions exprimées, tenant compte du contexte global dans lequel il s'inscrit, ainsi que des mesures prises par l'arrondissement de Ville-Marie.

### **3.2 La diminution des paramètres de hauteur et de densité de construction**

Sauf exception sur une petite partie du territoire, le règlement propose d'abaisser les hauteurs maximales et les coefficients d'occupation du sol (COS) sur la presque totalité du territoire, selon un découpage tenant compte des hauteurs du bâti actuel. L'objectif de protéger le patrimoine bâti du quartier en limitant les hauteurs maximales permises est bien accueilli par les participants à la consultation. Plusieurs ont salué le projet de règlement, soulignant qu'il était attendu depuis longtemps et qu'il représentait une pièce essentielle pour protéger le patrimoine du quartier.

À la lumière de la consultation et de l'analyse de la documentation fournie, il appert que les modifications proposées aux limites de hauteurs et aux densités de construction maximales répondent à la volonté de protéger le quartier contre la spéculation foncière et la construction de nouveaux immeubles qui s'inscrivent en rupture avec le patrimoine bâti existant.

### 3.2.1 Le cœur du Quartier chinois

Bien que le projet de règlement ait reçu un large appui, de nombreuses personnes ont néanmoins exprimé le souhait que les hauteurs maximales permises soient diminuées davantage, particulièrement dans le secteur central du territoire. La commission est sensible à cette volonté de réduire davantage les limites de construction dans le cœur du Quartier chinois et a entendu l'expression de nombreuses opinions selon lesquelles la proposition actuelle est insuffisante pour protéger pleinement le patrimoine de ce secteur, car des constructions plus hautes que celles existantes demeurent possibles.

La commission a entendu de nombreuses fois les gens parler du cœur du Quartier chinois, qui comprend le secteur désigné comme le « site patrimonial du Noyau-Institutionnel-du-Quartier-Chinois » faisant l'objet d'un avis d'intention de classement par le ministère de la Culture et des Communications du Québec. Pour plusieurs personnes, tout comme pour la commission, le « cœur » du Quartier chinois auquel il y a lieu d'accorder une protection particulière doit inclure les secteurs qui présentent un intérêt marqué pour son patrimoine, tant architectural qu'intangible. L'ensemble de la partie piétonne de rue De la Gauchetière, ainsi qu'une partie de la rue Saint-Urbain et du boulevard Saint-Laurent, constitue ce cœur d'un des plus vieux quartiers asiatiques au Canada, le seul Quartier chinois historique préservé au Québec et dans l'est du pays.

La commission est d'avis que les vocations touristique, commerciale et publique de ce cœur du quartier justifient d'y maintenir la hauteur du bâti actuel, d'autant plus qu'elle contribue à la qualité de vie et à la préservation de l'échelle humaine pour enrichir l'expérience vécue des gens qui s'y déplacent.

Dans la mesure où elles sont bien aménagées, les rues piétonnes favorisent la déambulation, le repos et même le jeu en toute sécurité. Elles deviennent, en quelque sorte, des places publiques. Dans un quartier où les personnes âgées constituent une part importante de la population, ces facteurs ont une grande incidence sur leur qualité de vie. Elles favorisent aussi la mobilité durable, ce qui rejoint les grandes orientations de la Ville. Tous n'y magasinent pas, mais tous participent à son animation.

Pour ces raisons, la commission est d'avis que la hauteur du bâti actuel contribue autant à la vitalité économique du quartier qu'à la qualité de vie en général.

Il est à noter que ce cœur partage une histoire et un patrimoine qui n'est pas qu'asiatique. Plusieurs constructions datent d'une époque précédant l'arrivée des premiers immigrants chinois à Montréal. Il s'agit ici d'un secteur névralgique pour le patrimoine et l'histoire de Montréal, constitué d'un ensemble de bâtiments issus de différentes périodes de construction remontant à la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, soit avant l'arrivée significative des membres de la communauté chinoise au début des années 1900. Pour plusieurs, ce secteur continuera d'être menacé par la spéculation foncière et la pression immobilière, malgré les modifications apportées au Plan d'urbanisme. Pour ces personnes, ce secteur mérite que des mesures plus fortes de protection et de mise en valeur soient prises. Elles auraient ainsi souhaité diminuer davantage les hauteurs permises dans le cœur du quartier, de manière à s'assurer qu'aucune nouvelle construction ne puisse dépasser les hauteurs des immeubles actuels, soit environ 3-4 étages.

Bien que la commission soit sensible aux arguments pour l'abaissement des hauteurs maximales permises au Plan d'urbanisme dans le cœur, elle n'est pas en mesure de se prononcer sur la portée réelle d'une telle mesure. Cette évaluation pourrait être mieux faite par le comité de travail qui a déjà réfléchi à la question et formulé des recommandations en ce sens, sur lesquelles le projet de règlement repose.

De plus, considérant que la Ville prépare actuellement une révision complète de son Plan d'urbanisme, le travail du comité demeure utile afin d'évaluer la pertinence d'adopter des mesures autres que celles comprises dans le projet de règlement actuel.

### 3.2.2 L'archéologie

L'intérêt archéologique du Quartier chinois est déjà formellement reconnu dans le schéma d'aménagement et le Plan d'urbanisme de la Ville. Pour assurer la mise en œuvre de cette reconnaissance, le projet de règlement propose l'ajout d'une section au document complémentaire du Plan d'urbanisme qui a notamment pour conséquence d'exiger le dépôt d'une étude de potentiel archéologique pour toute demande de permis ou de certificat d'autorisation de travaux. La commission considère ces exigences justifiées dans ce secteur à fort intérêt historique.

### Recommandation 1

La commission recommande l'adoption du projet de règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de réviser la carte du patrimoine bâti et de revoir les hauteurs et densités maximales permises pour le secteur du Quartier chinois.

### Recommandation 2

La commission recommande que la Ville de Montréal étudie la possibilité d'abaisser davantage les hauteurs et densités maximales permises dans le cœur du Quartier chinois afin de préserver le cadre bâti existant.

## 3.3 La reconnaissance du quartier et la mise en valeur de son patrimoine

### 3.3.1 Les nouvelles limites du quartier et l'identification des secteurs de valeur patrimoniale

La Ville propose de modifier le Plan d'urbanisme afin d'élargir les limites du Quartier chinois et d'accorder le critère « valeur exceptionnelle » à l'ensemble du territoire proposé par les nouvelles délimitations, à l'exception d'un quadrilatère où l'on retrouve le Palais des Congrès. Cette proposition est largement appuyée par les participants à la consultation.

La désignation de valeur exceptionnelle offrira, selon bon nombre de participants, une reconnaissance du caractère distinct du quartier. Cette désignation contribuera à protéger et à mettre en valeur son patrimoine bâti de manière complémentaire aux mesures de protection adoptées par le gouvernement du Québec. Elle est jugée par plusieurs comme grandement nécessaires et une réponse pertinente aux demandes de la communauté.

La commission est d'avis que la désignation de « valeur exceptionnelle » ajoute une protection additionnelle au Quartier chinois. En plus, l'agrandissement du territoire permet non seulement de protéger l'identité du quartier, mais aussi d'envisager son développement qui reflète la réalité de l'occupation du territoire par la communauté sino-asiatique.

### Recommandation 3

La commission recommande l'adoption des dispositions relatives à l'agrandissement des limites du territoire du quartier et à l'élargissement de la superficie du secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle.

#### 3.3.2 La protection du patrimoine bâti

Une étude de l'évolution historique et de caractérisation du Quartier chinois a été réalisée par Luce Lafontaine Architectes. Bien que cette étude soit pertinente, certains éléments concernant le patrimoine du quartier méritent d'être approfondis par des études complémentaires. La Ville a exprimé son intention de poursuivre la « réalisation d'études et d'inventaires pour mieux documenter le Quartier chinois<sup>108</sup> ». La commission est d'avis que ces études complémentaires sont nécessaires pour poursuivre les efforts de préservation du patrimoine du secteur.

La commission a beaucoup entendu l'opinion selon laquelle les modifications proposées au Plan d'urbanisme ne sont pas suffisantes pour protéger les nombreux bâtiments qui sont considérés comme patrimoniaux aux yeux des participants, dont les immeubles jugés d'intérêt dans l'étude de Luce Lafontaine Architectes.

Dans son avis, le comité mixte invite les autorités municipales à considérer recourir au classement et à d'autres outils règlementaires en patrimoine « afin de protéger tous les bâtiments du Quartier chinois qui pourraient s'avérer vulnérables<sup>109</sup> ». L'un des participants à la consultation a suggéré l'utilisation de la citation patrimoniale, une mesure de protection particulière dont dispose le conseil municipal en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, affirmant qu'elle constitue un outil plus efficace dont la Ville dispose.

La commission est d'avis que les valeurs patrimoniales du quartier justifient l'utilisation d'un éventail d'outils permettant d'atteindre les objectifs poursuivis et qu'il y a lieu d'examiner d'autres mesures que celles proposées dans le projet de règlement. Comme mentionné plus haut, le forum le plus approprié pour procéder à cet examen est le comité de travail, dont le mandat comprend : « définir les moyens et les outils à déployer dans les meilleurs délais

<sup>108</sup> Projet de modification du Plan d'urbanisme - Quartier chinois, doc. 3.1, p. 4

<sup>109</sup> Avis du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger, doc. 1.4, p. 6

et à différentes échelles pour la protection de l'authenticité du patrimoine, de l'identité, des caractéristiques, de la spécificité des attraits et des pratiques culturelles du Quartier chinois de Montréal<sup>110</sup> ».



#### Recommandation 4

La commission recommande aux autorités municipales de travailler avec les parties prenantes, notamment le comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois, pour identifier et utiliser des outils supplémentaires de protection patrimoniale.



De nombreuses personnes ont exprimé leur inquiétude sur le fait que le Quartier chinois ne bénéficie pas d'une reconnaissance patrimoniale au même titre, par exemple, que le mont Royal ou le Vieux-Montréal, à l'exception du secteur visé par l'avis d'intention de classement. Actuellement, deux immeubles sont classés patrimoniaux par le ministère de la Culture et des Communications, soit la *Mission catholique chinoise du Saint-Esprit* et son presbytère.

Plusieurs ont mentionné la vétusté de certains immeubles, autant résidentiels que commerciaux. Ils craignent que, malgré l'identification du secteur à valeur exceptionnelle, certains des bâtiments ayant un caractère patrimonial disparaissent. On a rappelé à la commission l'incendie de 2016 qui a détruit l'édifice Robillard situé au coin de l'avenue Viger et du boulevard Saint-Laurent, première salle de projection en Amérique du Nord.

La commission est d'avis, comme l'ont suggéré des participants, que les autorités procèdent rapidement à un inventaire des bâtiments et de leur état, de façon à identifier ceux qui sont les plus à risque et à se donner un cadre d'intervention.

Parmi les mesures qui pourraient être prises, la commission note que la Loi sur la protection des biens culturels, adoptée en 2021, élargit les pouvoirs des villes en la matière. La Ville serait en mesure d'augmenter les amendes imposées aux propriétaires négligents. La commission suggère à la Ville d'explorer cette voie.

---

<sup>110</sup> Projet de modification du Plan d'urbanisme - Quartier chinois, doc. 3.1, p. 3

La commission relève aussi la suggestion de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain de créer un fonds d'investissement privé, alimenté par des organisations ou des gens qui ont à cœur la préservation du patrimoine bâti du quartier. Ce fonds viendrait bonifier les subventions attribuées par les pouvoirs publics pour la conservation ou la restauration du patrimoine bâti.

Par ailleurs, quelques personnes ont souligné le fait que le projet de règlement ne touche que la protection du patrimoine bâti extérieur, déplorant que la préservation des intérieurs à intérêt patrimonial ait été ignorée : escaliers, portes, fenêtres, revêtements muraux, etc. La commission est d'avis qu'il y a lieu d'étudier cet enjeu, qui pourrait faire l'objet d'études ou d'inventaires permettant d'avoir un portrait du patrimoine que l'on retrouve à l'intérieur des bâtiments du Quartier chinois.

### Recommandation 5

La commission recommande de faire l'inventaire des bâtiments à risque, ainsi que l'inventaire des intérieurs patrimoniaux, permettant l'adoption d'un cadre d'intervention qui assure la préservation du patrimoine du Quartier chinois.

Un enjeu qui a beaucoup été mentionné au cours de la consultation est la préservation et la mise en valeur des éléments visuels identitaires distinctifs du Quartier chinois dans sa signalisation, son mobilier urbain et son affichage commercial. Pour ces personnes, il faut davantage favoriser l'utilisation de critères de design spécifiques qui mettent en évidence l'identité sino-asiatique du quartier.

Ce sont ces éléments identitaires que l'arrondissement de Ville-Marie a tenu à protéger en adoptant en avril 2022 des modifications à son règlement d'urbanisme, notamment en créant une nouvelle unité de paysage. Pour plusieurs participants, ces mesures ne sont toutefois pas suffisantes, puisqu'elles ne mentionnent pas spécifiquement l'objectif de préserver l'aspect visuel sino-asiatique. On a suggéré devant la commission que des critères plus spécifiques soient développés avec la communauté et des experts en aménagement de quartiers chinois, en s'inspirant notamment de l'expérience d'autres quartiers chinois en Amérique du Nord. Cette démarche pourrait être menée avec la collaboration du comité de travail.

Le caractère sino-asiatique de la rue De la Gauchetière contribue largement à l'atmosphère et au dépaysement que recherchent clients, touristes et résidents. Le mobilier public, la signalisation et les enseignes des commerces doivent contribuer à la création de cette atmosphère.

#### **Recommandation 6**

La commission recommande aux autorités municipales d'ajouter des critères de design spécifiques à respecter lors de travaux de construction ou de transformation qui permettent de préserver et mettre en valeur les éléments visuels sino-asiatiques.

### **3.3.3 Le patrimoine immatériel**

La protection du patrimoine bâti ne doit pas être dissociée de celle du patrimoine immatériel, les deux ensembles forment ce que plusieurs ont qualifié de « l'âme du Quartier chinois », comme présenté dans le chapitre 2. La culture et l'histoire du quartier comptent autant, sinon davantage, ont souligné tous ces participants. Pour eux, il faut reconnaître l'importance du patrimoine intangible : les pratiques et traditions, la vie communautaire, les échanges intergénérationnels, etc.

Un de ces éléments qui jouent un grand rôle dans la communauté du Quartier chinois sont les associations de familles, qu'on retrouve dans quelques bâtiments de la rue De la Gauchetière Ouest. Ces immeubles caractéristiques réunissent au rez-de-chaussée, un espace à vocation commerciale, boutique ou restaurant. Au premier étage, on retrouve un bureau ou un logement. Aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, le siège social de l'association de familles, où se réunissent les membres de cette « famille » pour vaquer à toutes sortes d'occupations. On peut y apprendre le mandarin ou le cantonais, jouer au mah-jong, suivre des cours de danse traditionnelle, bénéficier d'entraide communautaire, accueillir les nouveaux venus dans la communauté, partager toutes les nouvelles et tisser un réseau d'amis. Ces lieux de rassemblement sont importants, notamment pour les gens âgés du quartier. La commission est d'avis qu'il y a lieu de s'y intéresser, de découvrir l'usage des bâtiments et leur fonctionnement derrière les façades.

De leur côté, des participants du secteur du tourisme ont souligné l'importance de ce secteur dans l'offre touristique montréalaise. Ce qui rendrait le quartier intéressant aux yeux des touristes, ce sont ses immeubles patrimoniaux, son caractère chinois et ses commerces de destination, notamment l'offre culinaire. Il s'agit d'une démonstration supplémentaire de la nécessité de préserver autant les patrimoines immatériel et bâti, afin de rendre le quartier vivant et attractif.

Pour protéger le patrimoine immatériel du quartier, le plan d'action adopté par l'arrondissement en 2021 propose notamment de « développer une programmation culturelle mettant en valeur l'histoire traditionnelle et contemporaine du Quartier chinois » (stratégie d'action 3.3.1). Le plan propose aussi de « favoriser la mise en place de lieux de rassemblement ouverts à l'ensemble de la communauté et permettant de tenir des activités communautaires, culturelles et multigénérationnelles » (stratégie d'action 3.3.2).

De plus, le comité de travail tripartite avait également comme mandat d'inclure le patrimoine intangible dans ses recommandations. La commission n'a pas eu accès aux rapports ou recommandations de ce comité de travail, mais a été informée que sa mission comprenait : « définir les moyens et les outils à déployer dans les meilleurs délais et à différentes échelles pour la protection de l'authenticité du patrimoine, de l'identité, des caractéristiques, de la spécificité des attraits et des pratiques culturelles du Quartier chinois de Montréal<sup>111</sup> ».

La commission considère que le patrimoine intangible du quartier n'est pas suffisamment connu et reconnu. Celui-ci mérite une attention particulière au-delà du projet règlementaire à l'étude.

### Recommandation 7

La commission recommande aux autorités municipales de procéder à une étude sur le patrimoine immatériel du Quartier chinois et d'assurer la mise en œuvre des mesures concernant le patrimoine immatériel inscrite au plan d'action pour le développement du Quartier chinois.

<sup>111</sup> Réponses de la Ville de Montréal à la commission, doc. 5.3.1

### 3.4 Le cadre de vie et la vitalité économique

Bien que le mandat de la commission portât sur les enjeux concernant la protection du patrimoine, de nombreuses personnes se sont exprimées sur un certain nombre de sujets qui touchent le cadre de vie du quartier. Pour plusieurs, comme souligné dans les sections précédentes, il n’y a pas que le patrimoine bâti qui est en péril, mais l’existence même du Quartier chinois ou, ce que plusieurs ont appelé « l’âme du quartier », qui comprend également les activités commerciales.

Les petits et moyens commerces, les restaurants et les petites échoppes font en effet partie intégrante de l’identité distincte du lieu. Cet élément mérite aussi des mesures de protection.

La commission est sensible aux commentaires qui ont été exprimés à l’égard des enjeux liés à la qualité de vie, notamment ceux concernant l’habitation, les parcs et espaces verts et communautaires.

Bon nombre des participants ont souligné le besoin de logements sociaux et abordables, afin de maintenir en place la population actuelle, et d’y attirer de nouvelles familles, notamment asiatiques. Pour répondre à ce besoin, il faudra procéder d’une manière qui ne soit pas en contradiction avec l’objectif de protéger le patrimoine bâti que vise le projet de règlement. La commission est d’avis que la venue de divers types de logements et de clientèles dans le quartier est souhaitable, dans des immeubles dont les hauteurs respectent les maximums prévus au Plan d’urbanisme.

Aussi, les travaux de rénovation, en remettant les immeubles en état, pourraient aussi avoir comme effet secondaire de renforcer la vocation résidentielle du Quartier chinois et d’y maintenir sa population. Il existe certes des programmes aux niveaux provincial et municipal pour appuyer ce financement. Il est possible que leur existence ne soit pas connue des propriétaires, ce qui pourrait changer si on en faisait une promotion active comme le suggère le plan d’action 2021-2026.

Le manque de parcs et d’espaces verts a aussi été maintes fois exprimé, tout comme celui d’espaces publics et sociocommunautaires, la communauté étant particulièrement appauvrie à ce niveau depuis la fermeture du YMCA dans le complexe Guy-Favreau. Quelques personnes ont proposé d’agrandir la Place Sun Yat-Sen, en utilisant l’espace vacant qui le jouxte à l’est. D’autres ont aussi proposé d’utiliser les espaces vacants du quartier pour créer de nouveaux parcs, des espaces verts et un jardin communautaire. L’idée de grands bacs à fleurs/arbres déplaçables a aussi été évoquée.

La commission est sensible aux besoins exprimés et considère que l'existence de quelques espaces encore non bâtis dans le quartier fournit à la Ville matière à y répondre. Tous ces espaces vacants ne pourront certainement pas être utilisés pour des aménagements publics, mais un bon nombre pourraient être identifiés et faire l'objet de projets développés avec la communauté.

À titre d'exemple, une idée soumise par l'un des participants a retenu l'attention de la commission. Il s'agirait de transformer la rue Brady en une place publique multifonctionnelle, verte et sécuritaire, reliée aux rues Clark, De La Gauchetière, ainsi qu'à la Place Sun Yat-Sen par l'aménagement des ruelles adjacentes. La rue Brady est une voie publique appartenant à la Ville de Montréal et l'un des trois sites identifiés par un participant pour l'aménagement d'une place publique<sup>112</sup>. Considérant que ce lieu est aujourd'hui abandonné, dégradé et peu sécuritaire, la proposition semble une avenue intéressante pour répondre aux besoins exprimés par les résidents.

De tous les outils dont disposent les autorités municipales pour répondre aux besoins de la communauté et assurer un développement cohérent du Quartier chinois, la commission souligne que la Ville a déjà assujéti des lots du secteur à un droit de préemption. Ainsi, considérant les besoins exprimés ci-haut, la commission est d'avis que la Ville aurait avantage à se prévaloir de son droit de préemption afin de créer de nouveaux espaces verts, d'accroître le parc de logements abordables et de favoriser le développement d'infrastructures sportives, communautaires et culturelles.

### Recommandation 8

La commission recommande aux autorités municipales d'investir les ressources nécessaires à la mise en œuvre des stratégies du plan d'action concernant le cadre de vie et la vitalité économique.

<sup>112</sup> Francis Grenier, doc. 7.35

### 3.5 Le suivi et la gouvernance

Comme mentionné en introduction de ce chapitre, un comité de travail a été créé en mai 2021 pour proposer les meilleures stratégies afin de préserver et mettre en valeur le patrimoine du Quartier chinois. Ce comité est composé de représentants de la communauté, de la Ville de Montréal, de l'arrondissement de Ville-Marie, du ministère de la Culture et des Communications et d'Héritage Montréal.

Compte tenu du travail réalisé et l'expertise acquise dans l'identification des meilleurs outils pour préserver son identité, le protéger et le faire rayonner, la commission est d'avis qu'il y a lieu de maintenir ce comité en place en lui confiant notamment la tâche d'évaluer les impacts du règlement en matière patrimoniale. De même, la commission considère qu'il constitue un forum privilégié pour assurer le suivi et l'évaluation des éléments concernant le patrimoine que l'on retrouve au plan d'action pour le développement du Quartier chinois, notamment à son orientation #3, « Identité, rayonnement et patrimoine ».

#### Recommandation 9

La commission recommande que le comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois poursuive ses travaux, notamment afin de veiller à la mise en œuvre et à la réalisation des éléments du plan d'action pour le développement du Quartier chinois qui concernent les enjeux patrimoniaux et identitaires.





## CONCLUSION

La consultation publique a porté sur le projet de « Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal », qui vise à modifier la carte du patrimoine bâti et de revoir les hauteurs et les densités maximales permises pour le secteur du Quartier chinois situé dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Bien que portant sur des éléments spécifiques liés aux projets de constructions, l'objet de la consultation s'inscrit dans une démarche plus large de l'avenir du Quartier chinois. Nécessaires et attendues pour la sauvegarde et la revitalisation du patrimoine bâti, les modifications proposées au Plan d'urbanisme ne constituent qu'une étape parmi d'autres, incluant des mesures pour la protection du patrimoine immatériel. En plus de formuler des recommandations visant directement le projet de règlement, la commission soumet quelques recommandations nécessaires pour l'atteinte des objectifs globaux poursuivis.

Il ressort de cette consultation que le patrimoine bâti n'est pas le seul élément menacé dans le Quartier chinois. Pour éviter de créer une sorte de musée à ciel ouvert, la protection du patrimoine bâti doit être accompagnée d'autres mesures permettant au Quartier chinois de demeurer un milieu de vie complet et animé. L'approche globale requise, et que plusieurs personnes ont demandée, se retrouve dans le *Plan d'action 2021-2026 pour le développement du Quartier chinois* adopté par l'arrondissement de Ville-Marie. Ce plan répond à presque toutes les préoccupations ou demandes formulées par les participants à la consultation. La commission tient à souligner le travail réalisé dans le cadre de l'élaboration de ce plan d'action, tout comme les engagements pris par l'arrondissement pour son déploiement.

La mise en œuvre de ce plan d'action est fondamentale. Pour en assurer le suivi, la concertation est nécessaire et doit se faire avec la communauté et la Ville. À cet égard, la création de la Table sectorielle permanente pour le Quartier chinois est intéressante. Cette nouvelle entité, dont la mission est de veiller à la reconnaissance et à la mise en valeur de toutes les composantes du paysage culturel du Quartier chinois de Montréal, pourra faire la concertation du milieu, favorisant l'harmonisation et la cohésion entre les multiples organismes présents dans le quartier.

En terminant, la commission désire remercier les représentants de la Ville pour leurs réponses diligentes aux questions des participants et de la commission. Elle remercie aussi les participants et les organismes qui ont posé des questions, soumis des mémoires et contribué à l'analyse du projet en consultation.

Fait à Montréal, le 12 octobre 2022.



Éric Cardinal  
Président de la commission



Danielle Sauvage  
Commissaire



Bruno-Serge Boucher  
Commissaire

# ANNEXE 1 - Les renseignements relatifs au mandat

## Le mandat

Le conseil municipal a mandaté l'OCPM le 24 janvier 2022 pour tenir une consultation sur des modifications au Plan d'urbanisme dans le secteur du Quartier chinois dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Ces modifications sont proposées dans le cadre des intentions de la Ville et du gouvernement du Québec d'offrir un statut de protection patrimoniale à ce quartier. Les modifications au Plan touchent les questions de patrimoine bâti, de hauteurs et de densité.

## La commission

Éric Cardinal, présidence de la commission  
Danielle Sauvage, commissaire  
Bruno-Serge Boucher, commissaire  
Akos Verboczy, secrétaire-analyste  
Alejandro Angel Tapias, analyste

## L'équipe de l'OCPM

Isabelle Beaulieu, présidente  
Brunelle-Amélie Bourque, chargée de logistique et communications  
Louis-Alexandre Cazal, webmestre  
Luc Doray, secrétaire général  
Élisabeth Doyon, designer multimédia  
Caroline Gosselin, coordonnatrice relations médias et événements spéciaux  
Laurent Maurice Lafontant, agent administratif  
Lizon Levesque, adjointe administrative  
Geneviève Robitaille, adjointe de direction  
Gilles Vézina, attaché de recherche et de documentation

## La mise en pages et graphisme

Raphaëlle Aubin

## Les représentants de la Ville de Montréal

Louis-Henri Bourque, directeur de l'urbanisme par intérim  
Caroline Lépine, chef de division - Division de la planification urbaine. Direction de l'urbanisme  
Catherine Coulombe, conseillère en aménagement, Division de la planification urbaine.  
Direction de l'urbanisme et de la mobilité

## **Les participants à la séance de questions et de réponses du 18 mai 2022**

(par ordre de passage en personne ou au téléphone)

Kun Wang  
Leslie Cheung  
Samuel Vanzin  
David Pourreaux  
Karen Cho  
Victor Hum  
Kent Chong  
Quinn Murph  
Andy Hiep Vu  
Esther Chu  
Thierry Chiu  
May Chiu  
May Giang  
Sonia Le Trottier  
Jimmy Chang

## **Les opinions présentées devant la commission (par ordre de dépôt)**

Groupe de travail sur le Quartier chinois  
China-Canada Friendship Promotion Association  
Conseil du développement du Quartier chinois  
Table ronde du Quartier chinois  
Comité logement Ville-Marie  
Estelle Mi  
Vincent Lupien  
Fondation Jia  
Green Chinatown  
Association d'échanges culturels et artistiques Canada-Chine (CCCAE)  
Murielle Chan-Chu  
Joanna Avantis  
Francis Grenier  
Sandy Yep  
Quinn Murph  
Next-Generation Cities Institute  
La Chambre de commerce chinoise de Montréal  
Karen Cho  
Jean-Philippe Riopel  
Société Hum Quong Yea Tong de Montréal (Eastern Headquarter)  
Concordia Student Union Legal Information Clinic

Parker Mah  
Héritage Montréal  
Monique Ling  
Montreal Chan Associations Chinese Community  
Canadian Chinese Historical and Culture Society  
Kent Chong  
Rachael Thomas  
David Pourreaux

### **Les opinions déposées sans présentation (par ordre de dépôt)**

Marie Lafontaine  
Rufina Ip  
Cassandra Lavoie  
Kyla Yin James  
Shi Tao Zhang  
Amelia Wong-Mersereau  
Chambre de commerce du Montréal métropolitain  
Kui Wen  
Table de concertation du Faubourg Saint-Laurent  
Winnie Shaw  
Association professionnelle des guides touristiques de Montréal  
Cynthia Hammond  
Fondation de la Place Sun Yat Sen  
Grégory Taillon  
Les amis du boulevard Saint-Laurent  
Montréal Explorations  
Terry Chiu  
Claire Dumouchel  
Cynthia Kelly  
Association Hua Du de Montréal  
Hum Simard Association Inc.  
Kelly McKinney  
Kim Vincent  
Marc Philips  
Institut de recherche et d'informations socioéconomiques  
Isabelle Hayes  
Prenons la ville

## **Les opinions présentées en ligne (par ordre de dépôt)**

Madeleine Champagne  
Robert-François Yelle  
Michel Bradette  
Nora Liang  
Yi Xi Huang  
Max Douglas  
Jonathan Letournau  
Wei Miao  
Quinn Murph  
Jean Pealy  
Marc Cotier  
Louis Rastelli  
Thanh Son Uong  
Anjali B  
Michelle Watrin  
Sylvain Croteau  
Kaya Verville  
Victor Hum Quong Yea Tong (Association Hum) Hum  
Frederic Guy  
Donny Seto  
Anna Elisabeth Krieger  
Daniel Belbas  
Jin Fei  
Kun Wang  
Sally Zhang  
Fiona Fiona  
Qi Lie  
Mei Chen  
Jimmy Chan

## ANNEXE 2 - Recommandations

### Recommandation 1

La commission recommande l'adoption du projet de règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) afin de réviser la carte du patrimoine bâti et de revoir les hauteurs et densités maximales permises pour le secteur du Quartier chinois.

### Recommandation 2

La commission recommande que la Ville de Montréal étudie la possibilité d'abaisser davantage les hauteurs et densités maximales permises dans le cœur du Quartier chinois afin de préserver le cadre bâti existant.

### Recommandation 3

La commission recommande l'adoption des dispositions relatives à l'agrandissement des limites du territoire du quartier et à l'élargissement de la superficie du secteur de valeur patrimoniale exceptionnelle.

### Recommandation 4

La commission recommande aux autorités municipales de travailler avec les parties prenantes, notamment le comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois, pour identifier et utiliser des outils supplémentaires de protection patrimoniale.

### Recommandation 5

La commission recommande de faire l'inventaire des bâtiments à risque, ainsi que l'inventaire des intérieurs patrimoniaux, permettant l'adoption d'un cadre d'intervention qui assure la préservation du patrimoine du Quartier chinois.

### Recommandation 6

La commission recommande aux autorités municipales d'ajouter des critères de design spécifiques à respecter lors de travaux de construction ou de transformation qui permettent de préserver et mettre en valeur les éléments visuels sino-asiatiques.

### Recommandation 7

La commission recommande aux autorités municipales de procéder à une étude sur le patrimoine immatériel du Quartier chinois et d'assurer la mise en œuvre des mesures concernant le patrimoine immatériel inscrite au plan d'action pour le développement du Quartier chinois.

**Recommandation 8**

La commission recommande aux autorités municipales d'investir les ressources nécessaires à la mise en œuvre des stratégies du plan d'action concernant le cadre de vie et la vitalité économique.

**Recommandation 9**

La commission recommande que le comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois poursuive ses travaux, notamment afin de veiller à la mise en œuvre et à la réalisation des éléments du plan d'action pour le développement du Quartier chinois qui concernent les enjeux patrimoniaux et identitaires.



Office de consultation publique de Montréal  
1550, rue Metcalfe, bureau 1414  
Montréal (Québec) H3A 1X6

Téléphone : 514 872-3568



L'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), créé en septembre 2002 et inscrit à la Charte de la Ville de Montréal, est un organisme indépendant qui réalise les mandats de consultation publique confiés par le conseil municipal ou le comité exécutif de la Ville de Montréal.

L'OCPM est chargé de recueillir l'opinion des citoyens et des parties prenantes concernées sur divers sujets. Ses employés et commissaires ne sont ni des élus ni des employés municipaux et mènent les débats en toute neutralité.

Une consultation publique de l'OCPM permet la compréhension en profondeur d'un projet et de ses enjeux. Elle donne une voix à la communauté, offre une tribune pour poser des questions et recueille les points de vue afin de préparer des recommandations spécifiques pour la décision publique.

L'OCPM a également le mandat de proposer des règles afin d'assurer la mise en place de mécanismes de consultation crédibles, transparents et efficaces à Montréal.

[ocpm.qc.ca](http://ocpm.qc.ca)

Suivez l'OCPM sur...

