

IDENTIFICATION

Dossier # :1218155003

Unité administrative responsable :	Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de l'urbanisme , Planification urbaine
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adopter un 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 les densités maximales permises pour le secteur du Quartier chinois situé dans l'arrondissement de Ville-Marie / Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme / Adopter un règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs et les densités dans l'arrondissement de Ville-Marie » / Adopter une résolution de contrôle intérimaire.

CONTENU

CONTEXTE

En réponse aux préoccupations de la communauté et d'organismes en patrimoine quant à la vulnérabilité du secteur, le Comité de travail sur la protection patrimoniale du Quartier chinois (ci-après le Comité) a été formé à la demande de la mairesse de Montréal et de la ministre de la Culture et des Communications. Le Comité, qui a amorcé ses travaux en juin 2021, est présidé par la Ville de Montréal et est formé de représentants du Groupe de travail sur le Quartier chinois et de représentants de la communauté d'origine chinoise, de la Direction de l'urbanisme de la Ville de Montréal, de l'arrondissement de Ville-Marie, du ministère de la Culture et des Communications (ci-après le MCC) et d'Héritage Montréal.

Le Comité a pour mission 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;
- formuler des recommandations sur une stratégie globale de protection et de mise en valeur du quartier et de son patrimoine, ainsi que sur le périmètre du territoire à protéger et à mettre en valeur.

Pour appuyer les réflexions du Comité, du MCC et de la Ville, une étude de l'évolution historique et de caractérisation du Quartier chinois a été réalisée par Luce Lafontaine Architectes.

Dans une déclaration adoptée à l'unanimité le 23 août 2021, le conseil municipal a résolu d'appuyer les travaux du Comité et s'est engagé à prendre acte de ses recommandations, à déployer les efforts nécessaires pour mettre en œuvre celles qui relèvent de la compétence de la Ville et à appuyer celles qui ne relèvent pas de ses compétences.

Sur la base des travaux du Comité et de l'étude de caractérisation produite par Luce

Lafontaine Architectes, il a été proposé de procéder à une modification du Plan d'urbanisme pour mieux protéger les bâtiments de l'ancien faubourg dans les outils d'urbanisme. Cette modification du Plan d'urbanisme s'inscrit dans une stratégie plus large de préservation du Quartier chinois qui se décline en plusieurs actions à venir.

Le présent sommaire porte sur l'adoption d'un règlement visant à modifier le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) pour réviser la carte du patrimoine bâti et revoir les hauteurs et les densités maximales permises pour le secteur du Quartier chinois situé dans l'arrondissement de Ville-Marie. Il concerne également l'attribution d'un mandat à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour assurer la tenue de la consultation publique portant sur le projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme. Finalement, le sommaire vise aussi l'adoption d'un règlement intitulé « Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs et les densités dans l'arrondissement de Ville-Marie » et l'adoption d'une résolution de contrôle intérimaire.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

DA216924004 - 2021-08-30 - Accorder un contrat de services professionnels d'un montant de 44 266 \$, taxes incluses, à Luce Lafontaine Architectes pour la réalisation d'une étude de l'évolution historique et de caractérisation du Quartier chinois de Montréal - Appel d'offres sur invitation : quatre consultants invités, une offre soumise et retenue par un comité de sélection

CM21 0839 - 2021-08-23 - Déclaration visant à réaffirmer l'engagement à protéger le caractère patrimonial du Quartier chinois

DESCRIPTION

Localisation du Quartier chinois

Dans un contexte élargi, le Quartier chinois est situé dans l'arrondissement de Ville-Marie et fait partie du Centre de Montréal. Ce dernier comprend entre autres le Centre des affaires, le cœur historique, ses anciens faubourgs et ses divers milieux de vie. Plus spécifiquement, il est entouré par le Quartier des spectacles, le CHUM, le Quartier international et le Vieux-Montréal.

Le site

Les limites convenues du Quartier chinois sont circonscrites par la rue Jeanne-Mance, la rue Saint-Dominique, l'avenue Viger et le boulevard René-Lévesque. L'étude de l'évolution historique et de caractérisation du Quartier chinois produite par Luce Lafontaine Architectes sur les diverses périodes de développement en termes de forme urbaine, de cadre bâti, de contexte social et de traces de persistances propose un élargissement du territoire vers l'est et l'ouest, soit jusqu'aux rues Sainte-Élisabeth et De Bleury.

Historique général du Quartier chinois

Le Quartier chinois de Montréal est un des plus anciens quartiers asiatiques d'Amérique du Nord. Sa création remonte à la fin du XIX^e siècle. Les premiers immigrants chinois s'établissent d'abord sur la rue De La Gauchetière, noyau historique du futur Quartier chinois qui s'inscrit dans le faubourg Saint-Laurent déjà en développement. Outre la communauté chinoise, de nombreux Asiatiques du Sud-Est (Laos, Cambodge et Vietnam) y trouvent un foyer d'accueil. Un grand nombre de restaurants, commerces d'exportation ou buanderies s'implantent dans le secteur. Pour la première fois en 1902, le « quartier chinois » est reconnu et nommé comme tel dans *La Presse*.

Dans une visée de reconnaissance et d'appropriation, de grandes enseignes métalliques ornées de sinogrammes sont installées en façade des commerces et un parc dit de la Pagode est aménagé. En contrepoint et à proximité immédiate, d'importants projets métropolitains sont entrepris, entre autres le percement de l'autoroute Ville-Marie de même que la

construction du complexe Guy-Favreau et du palais des congrès, venant réduire l'emprise du Quartier chinois de près d'un tiers de sa superficie et entraînant par la même occasion la démolition de plusieurs institutions, lieux publics et immeubles à logements. En réaction, la communauté du Quartier chinois élève sa voix, appuyée par celles des élus locaux, et obtient en 1981 la piétonisation de son artère principale, la rue De La Gauchetière, suivie de l'érection de grandes arches rouges délimitant les frontières du Quartier. C'est également dans ce contexte que l'église de la Mission-Catholique-Chinoise-du-Saint-Esprit ainsi que son presbytère sont classés par le gouvernement du Québec, quelques années plus tôt, en 1977.

Le Quartier chinois est un paysage urbain historique dont la particularité première repose sur son appropriation par la communauté asiatique. La population sino-canadienne affiche son identité et sa culture dans ce secteur de la ville, notamment, par l'utilisation de symboles orientaux, par l'utilisation d'idéogrammes dans la signalétique, par le recours à des détails de l'architecture traditionnelle asiatique et par des aménagements spécifiques.

Aujourd'hui davantage lieu de rassemblement et de commerce que de résidence, le Quartier chinois de Montréal conserve son importance symbolique tant pour la communauté du Quartier chinois que pour l'ensemble des Montréalaises et Montréalais. Néanmoins, la disparition de certains de ses immeubles les plus significatifs, combinée aux pressions immobilières récentes, met sa pérennité en péril.

Caractérisation générale

Le cadre bâti du Quartier chinois est constitué d'un amalgame de constructions de différentes époques et divers gabarits, hauteurs et fonctions, certaines affichant des détails orientalisants significatifs de leur investissement par la communauté asiatique qui s'y est installée. D'entrée de jeu, la majorité des immeubles et aménagements répertoriés sur le territoire à l'étude possède une valeur d'accompagnement au paysage urbain du Quartier chinois tel qu'il nous est parvenu. C'est-à-dire que plusieurs d'entre eux participent à son identité caractéristique, que ce soit en raison de leur ancienneté, de leur usage, de leur gabarit ou de leur intérêt architectural. L'enclave créée par l'occupation par la communauté chinoise et asiatique de cette partie du faubourg Saint-Laurent et la préservation d'un certain nombre d'immeubles institutionnels ou résidentiels anciens du secteur, toujours occupés à ces fins, ont permis la sauvegarde de l'esprit du lieu.

Principaux enjeux

Les paramètres actuels du Plan d'urbanisme permettent l'insertion de nouveaux projets pouvant être en rupture avec les caractéristiques d'intérêt du Quartier chinois. La pression immobilière observée 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. Récemment, l'acquisition d'immeubles patrimoniaux par des promoteurs immobiliers a généré des craintes face à des démolitions ou redéveloppements éventuels sur certains sites, dont l'îlot où se trouve l'immeuble le plus ancien du Quartier, la British and Canadian School.

Modification proposée au Plan d'urbanisme

La modification du Plan d'urbanisme concerne les objets suivants :

- L'identification des secteurs de valeur patrimoniale;
- L'archéologie;
- La densité de construction (coefficient d'occupation du sol (C.O.S.));
- Les paramètres de hauteur (en mètres);
- Autres ajustements de cohérence :
 - ◊ La liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle;
 - ◊ Orientation 2.3 - Un Centre prestigieux, convivial et habité.

Patrimoine

Sur la base des informations recensées dans l'étude de caractérisation réalisée par Luce Lafontaine Architectes, qui offre une lecture plus fine du secteur, et de l'expertise de la Division du patrimoine, des modifications sont proposées à la carte 2.6.1 intitulée « Le patrimoine bâti ». Tout le Quartier chinois est désormais inclus dans un secteur de valeur exceptionnelle, à l'exception d'une petite partie qui se trouve 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).

Plus spécifiquement, les éléments qui justifient la proposition concernant l'agrandissement du secteur de valeur exceptionnelle sont :

- La rue historique De La Gauchetière et les terrains adjacents;
- Tous les immeubles jugés d'intérêt dans l'étude produite par Luce Lafontaine Architectes;
- Les îlots qui présentent des persistances marquées au niveau du parcellaire d'origine faubourienne;
- 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-du-Saint-Esprit;
- 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.

Archéologie

Pour tenir compte des préoccupations du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (Schéma) et du Plan d'urbanisme à l'égard de l'archéologie, la modification au Plan d'urbanisme propose, pour le territoire du Quartier chinois, d'ajouter la section 6.3 « Les territoires d'intérêt archéologique » au document complémentaire pour que la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Ville-Marie exige une étude de potentiel archéologique dans le cadre d'une approbation de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et intègre des critères d'évaluation par concordance.

La réglementation d'arrondissement doit donc prévoir par critères, 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.

Densité de construction et paramètres de hauteur

La hauteur et les densités élevées dans certains secteurs de densité du Plan d'urbanisme semblent générer une pression immobilière là où le bâti existant est de petit gabarit, ce qui peut compromettre le maintien des bâtiments existants au profit de nouvelles constructions de plus forte densité.

En conformité avec l'objectif 15 du Plan d'urbanisme visant à assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et archéologique et l'orientation 2.5 concernant le paysage urbain et une architecture de qualité, les principaux objectifs généraux du Plan d'urbanisme sont les suivants :

- Préserver l'échelle humaine et veiller à ce que les interventions sur le cadre bâti, ainsi que les nouvelles insertions, tiennent compte de la typologie dominante dans le secteur;
- Établir des densités de construction et des règles d'implantation des bâtiments respectant le caractère des milieux établis et favorisant une densification des

secteurs à transformer, notamment ceux localisés à proximité des corridors de transport collectif.

Les hauteurs de construction doivent donc être régies en fonction des critères suivants :

- Une harmonisation des hauteurs sur chaque tronçon de rue, des deux côtés d'une même rue, autour des lieux publics et aux quatre coins d'une intersection;
- Des hauteurs plus importantes sur les principales voies de circulation;
- Un respect des hauteurs dominantes dans les secteurs d'intérêt patrimonial;
- Une attention particulière au traitement des bâtiments qui se démarquent ou qui constituent des repères en raison de leur localisation ou de leur hauteur par rapport au cadre bâti environnant;
- La préservation des vues depuis et vers le mont Royal.

Vu ce qui précède, la carte 3.1.2 intitulée « La densité de construction » de même que la carte intitulée « Les limites de hauteur » à l'égard du territoire de l'arrondissement de Ville-Marie sont remplacées. Les modifications consistent à maintenir le bâti existant et à éviter une pression vers la démolition. Pour ce faire, les hauteurs maximales en mètres et les C.O.S. maximaux sont abaissés. Dans une partie importante du Quartier chinois, la hauteur maximale est réduite à 25 mètres et le C.O.S. maximal à 4. Il s'avère néanmoins pertinent de maintenir des hauteurs maximales et des densités maximales plus élevées le long de l'avenue Viger et du boulevard René-Lévesque 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. Cependant, à certains endroits stratégiques, il importe de ramener certains paramètres de densité et de hauteur plus près du bâti existant le long de ces voies, entre autres entre le boulevard Saint-Laurent et la rue Jeanne-Mance du côté de l'avenue Viger.

Ajustements de cohérence

L'orientation 2.3 « Un Centre prestigieux, convivial et habité » incluse dans la partie I du Plan d'urbanisme est également modifiée par le remplacement du premier moyen de mise en œuvre de l'action 5.1 « Consolider le Centre des affaires » pour exclure le Quartier chinois de l'affirmation selon laquelle il constitue un secteur où la plus forte densité et les hauteurs les plus élevées de construction sont autorisées à Montréal. Le libellé du texte qui accompagne l'illustration 2.3.1 va dans le même sens.

En complément de la modification apportée à la carte 2.6.1 intitulée « Le patrimoine bâti », le chapitre 25 de la partie II du Plan d'urbanisme est modifié par la suppression de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteurs de valeur exceptionnelle des bâtiments suivants :

- 1030, rue Chenneville (Canadian Cork Cutting Company) et 987-991, rue Côté (S. Davis & Sons Cigar Manufacturers intégrant des vestiges de l'ancienne Free Presbyterian Church) » puisque ceux-ci font désormais partie du secteur de valeur exceptionnelle.

Règlement de contrôle intérimaire

Étant donné que la réalisation d'un projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment risque de compromettre les nouvelles dispositions de hauteur et de densité du Plan d'urbanisme, il est recommandé que le conseil municipal adopte une résolution de contrôle intérimaire et un règlement de contrôle intérimaire qui s'appliquent aux nouvelles constructions et aux agrandissements de bâtiments dans les secteurs indiqués sur les cartes jointes en annexes A et B du règlement de contrôle intérimaire.

JUSTIFICATION

La modification du Plan d'urbanisme s'inscrit dans une stratégie plus large de préservation du Quartier chinois qui se décline en plusieurs actions. La modification au Plan d'urbanisme proposée :

- respecte les principes mis de l'avant par le Schéma quant à la densité;
- est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme;
- répond à certaines préoccupations de la communauté chinoise;
- répond à une recommandation du Comité;
- permettra de contribuer significativement à la préservation du cadre bâti du Quartier chinois;
- rejoint les orientations du plan d'action de l'arrondissement de Ville-Marie pour le développement du Quartier chinois dévoilé en juin 2021;
- a obtenu une recommandation *favorable* de la part du comité mixte de la Ville (formé de représentants du Conseil du patrimoine de Montréal et du Comité Jacques-Viger).

Avis du comité mixte

Le projet de modification du Plan d'urbanisme a été présenté au comité mixte le 14 décembre 2021. Le comité mixte a émis un avis favorable assorti de cinq recommandations :

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.

La version intégrale de l'avis ainsi que le tableau de suivi des recommandations sont joints au sommaire.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

s. o.

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030 et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle.

Ce dossier ne s'applique pas aux engagements en changements climatiques; toutefois, le Plan d'action pour le développement du Quartier chinois réalisé par l'arrondissement de Ville-Marie prévoit des stratégies pour contrer les îlots de chaleur.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Considérant la vulnérabilité du caractère patrimonial du Quartier chinois, la modification du

Plan d'urbanisme est un des éléments clés des actions proposées par le Comité pour assurer sa préservation et sa mise en valeur.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

Le présent dossier ne comporte aucun enjeu en lien avec la COVID-19.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Une stratégie de communication pour l'ensemble des actions découlant des recommandations du Comité est planifiée.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)

- CM - Avis de motion et adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme, et mandat de consultation à l'OCPM : janvier 2022;
- Tenue des activités de l'OCPM et dépôt du rapport : dates à déterminer;
- CM - Adoption du règlement avec ou sans modification : date à déterminer;
- Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma;
- Entrée en vigueur du règlement à l'expiration du délai pour faire une demande à la Commission municipale, si aucune demande n'a été reçue. Si une demande a été reçue, entrée en vigueur du règlement sur délivrance de l'attestation de conformité par la Commission municipale.

Règlement de contrôle intérimaire limitant les hauteurs et les densités dans l'arrondissement de Ville-Marie

- CM - Avis de motion et dépôt d'un projet de règlement de contrôle intérimaire, adoption de la résolution de contrôle intérimaire - janvier 2022;
- CM - Adoption du règlement de contrôle intérimaire - février 2022.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Louis ROUTHIER, Ville-Marie

Lecture :

Louis ROUTHIER, 11 janvier 2022

RESPONSABLE DU DOSSIER

Catherine COULOMBE
CONS.AMENAGEMENT

Tél : 514-872-8342

Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2022-01-11

Caroline LÉPINE
chef de division

Tél :

438-225-5242

Télécop. :

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Lucie CAREAU
directrice de l'urbanisme

Tél : 514-501-8756

Approuvé le : 2022-01-17

APPROBATION DU DIRECTEUR DE SERVICE

Luc GAGNON
Directeur de service

Tél : 514 872-5216

Approuvé le : 2022-01-18