

ÉNONCÉ DE MISSION DU GROUPE DE TRAVAIL SUR LE QUARTIER CHINOIS

OBJET: CONSULTATION DE L'OCPM SUR LA MODIFICATION DU PLAN D'URBANISME

7 juin 2022 – FINAL

CONTEXTE

Le Groupe de travail sur le Quartier chinois (GTQC) est un collectif communautaire formé en 2019 dans le but de lutter contre la gentrification dans le Quartier chinois. En tant que collectif, notre objectif pour le Quartier chinois est la protection, la préservation et la promotion de notre histoire, notre culture vivante et nos diverses communautés.¹ Le GTQC a demandé une consultation communautaire entourant la vision d'avenir pour le Quartier chinois. Ainsi, entre 2019 et 2020, nous avons participé activement au comité consultatif et aux ateliers organisés par le Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM) qui était mandaté par la Ville de Montréal pour développer un plan pour le Quartier chinois. Ce travail a mené à la Déclaration de la Ville sur l'importance historique du Quartier chinois en décembre 2020.

En mai 2021, en réponse au tollé général suivant l'acquisition par grand développeur de deux des bâtiments les plus historiques du Quartier chinois, le GTQC a commencé ses efforts pour la mobilisation citoyenne, et ce, auprès de nombreux autres résidents et organismes. Notre objectif principal était de militer pour la désignation patrimoniale du quartier et la mise en place de mesures immédiates pour contrôler le développement. Avec un sentiment d'urgence, un groupe tripartite de travail sur le patrimoine a été constitué avec des représentants des gouvernements municipaux et provinciaux, et de la communauté avec des organismes comme Héritage Montréal et le GTQC pour émettre des recommandations sur des mesures adéquates de protection patrimoniale. En juin 2021, le Plan d'action pour le Quartier chinois a été annoncé par la Ville, incluant 2 M\$ de financement initial pour son déploiement. En janvier 2022, le Quartier chinois a reçu une désignation patrimoniale au niveau provincial et une révision des paramètres réglementaires au niveau municipal.

Pour la protection provinciale:

- Une section du Quartier Chinois a été désignée comme le site patrimonial du Noyau-Institutionnel-du-Quartier-Chinois par le gouvernement provincial. Cette protection englobe le pâté de maisons de Nouilles Wings, délimité par les rues de la Gauchetière, St-Urbain, Côté, et de l'avenue Viger.

¹ Pour plus d'informations sur le GTQC, veuillez visiter: <http://cwgmtl.org>

- Deux bâtiments ont reçu un statut patrimonial, incluant l'édifice de la British and Canadian School (Nouilles Wings) et l'ancienne manufacture S. Davis and Sons (où le Service à la famille chinoise du Grand Montréal était situé auparavant).

Pour la révision règlementaire municipale:

- La Ville a identifié tout le Quartier chinois, entre les limites des rues de Bleury et Sainte-Elisabeth, du boulevard René-Lévesque et de l'avenue Viger, en tant que lieu historique. Ces nouvelles limites cherchent à mieux inclure la zone résidentielle du Quartier Chinois.
- La Ville va modifier son Plan d'urbanisme afin de préserver le Quartier chinois en réduisant le zonage, dont les hauteurs permises, qui incitait les propriétaires à démolir ou transformer les bâtiments patrimoniaux.
- La Ville a aussi adopté une mesure de « contrôle intérimaire » pour empêcher la construction des nouveaux développements qui ne respectent pas le nouveau zonage envisagé.
- Les consultations publiques facilitées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) se déroulent actuellement sur les changements de zonage.

Le GTQC aimerait remercier l'OCPM pour l'opportunité de partager notre énoncé de mission. Vous trouverez notre énoncé de mission au complet ci-bas, incluant notre réponse à la modification proposée du Plan d'urbanisme.

LE MOUVEMENT DU QUARTIER CHINOIS EN CONTEXTE

Le mouvement pour sauver des quartiers chinois est apparu dans les années 1960 face à l'expropriation massive des terrains et au déplacement ayant eu lieu dans de nombreuses villes partout en Amérique du Nord dans le cadre de programmes de rénovation urbaine.² À Montréal, entre les années 1960 et les années 1980, plus de 200 structures ont été démolies dans le Quartier chinois pour des projets gouvernementaux, réduisant du même coup de 90% la population résidentielle.³

Nous avons vu la même chose se produire à Toronto, à la fin des années 1950 et au début des années 1960, dont le quartier chinois a été démolé quand, malgré la protestation et la résistance de la communauté, la ville a exproprié les terrains pour construire l'hôtel de ville et le Nathan Phillips

² D.Vitiello, *The Planned Destruction of Chinatowns in the United States and Canada since C.1900*. University of Pennsylvania. (2018).

³ Ingrid Peritz, "City Tearing us apart Brick by Brick, say Montreal's Chinese", *The Montreal Gazette* (Nov 18th 1981).

Square. À la fin des années 1960 et au début des années 1970, le quartier chinois de Vancouver a lutté contre « la démolition de taudis résidentiels » et a empêché la construction d'une autoroute traversant le quartier. La fin des années 1970 voyait également les quartiers chinois américains comme ceux de Philadelphie et de Seattle lutter contre la construction d'autoroutes à travers leurs quartiers. De vastes campagnes se sont déroulées dans les quartiers chinois partout en Amérique du Nord dans les années 1980, incluant celui de Montréal, afin de préserver leur patrimoine culturel et maintenir leurs empreintes géographiques. Tous ces mouvements tirent leurs existences il y a un siècle dans la lutte pour sauver le premier quartier chinois en Amérique du Nord, à [San Francisco](#). Après le tremblement de terre de 1906, la ville avait planifié de déplacer le quartier chinois et sa communauté chinoise à l'extérieur du centre-ville. Pour survivre, la communauté locale a dû exotiser la soi-disant architecture du quartier pour le tourisme afin d'éviter son effacement.

Le Quartier chinois de Montréal n'est, encore une fois, pas seul dans le contexte actuel du mouvement pour sauver les quartiers chinois. Ce qui se passe dans notre Quartier chinois se passe aussi dans les [quartiers chinois partout en Amérique du Nord](#). Des nouveaux condos et des développements hôteliers qui n'ont aucun lien avec les quartiers chinois s'attaquent à leur identité et leur culture vivante. Les vieux quartiers chinois, leur architecture et même leur population, deviennent un décor marketing pour des entreprises et des développements de luxe qui accélèrent le déplacement des résidents les plus vulnérables et les entreprises traditionnelles. En conjonction avec la communauté vivante et la culture des quartiers chinois en train de se faire exclure, plusieurs de ces quartiers sont réduits à n'être que des lieux nostalgiques pour des musées, des galeries d'art, ou du tourisme. Aujourd'hui, la planification des projets d'infrastructure majeurs dans différentes villes ne réussissent toujours pas à bien considérer le futur et les communautés des quartiers chinois. Des exemples incluent la construction d'une [prison de 40 étages dans le quartier chinois à New York](#), un [métro léger qui a coupé en deux le Quartier chinois de Edmonton](#), séparant le côté sud du côté nord, de même que la proposition récente pour le [REM de l'Est de Montréal](#) qui aurait grandement affecté le Quartier Chinois de Montréal.

Entre-temps, ce phénomène est en parallèle avec la visibilité accrue d'un nombre d'enjeux de justice sociale, incluant la lutte contre la hausse du racisme contre les Asiatiques en solidarité avec d'autres communautés, la réconciliation et les réparations culturelles avec les communautés autochtones, et la lutte contre la gentrification et le déplacement des populations. Par conséquent, la discussion sur les quartiers chinois ne concerne pas que la préservation de *l'ancien*: les efforts concernent aussi la modélisation des futurs pour les quartiers chinois et les types de villes que nous voulons bâtir. Nous militons fortement pour un développement alternatif axé sur la conservation, qui est inclusif, équitable, et qui prend soin des groupes vulnérables. Nous cherchons une nouvelle approche à la planification culturelle et patrimoniale.

Dans ce contexte, le GTQC, avec ses compétences diverses, son engagement populaire et un accent sur la sensibilisation et l'autonomisation, a pris l'initiative d'informer et de mobiliser les communautés du Quartier chinois de Montréal en regardant des développements divers, par exemple la proposition d'un REM de l'Est, le projet dérogoire sur le site du 1050, Saint-Laurent, la désignation du Quartier chinois comme site patrimonial, la création de la Table ronde du Quartier chinois et de la Fondation Jia de même qu'en participant aux réseaux nationaux et internationaux pour sauver des quartiers chinois.

RÉPONSE A LA MODIFICATION PROPOSÉE DU PLAN D'URBANISME

Le GTQC soutient les changements proposés au Plan d'urbanisme par la Ville de Montréal. Nous espérons que celui-ci fera partie des mesures prises pour mettre en œuvre le Plan d'action pour le Quartier chinois et pour soutenir le Quartier chinois comme lieu historique avec des règlements de planification qui facilitent **un environnement urbain à l'échelle humaine** centré sur ses communautés vivantes et ses paysages urbains culturels.

Nous soutenons l'identification du Quartier chinois comme lieu historique 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-Elisabeth à l'est.

Nous soutenons la reconnaissance du Quartier chinois comme secteur de valeur exceptionnelle et l'ajout du Quartier chinois en tant qu'un des « territoires d'intérêt archéologique » dans le Plan d'urbanisme.

Nous soutenons aussi la proposition de réduire la hauteur et la densité de construction maximale dans le Quartier chinois et en tant qu'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 l'héritage tangible et intangible du Quartier chinois.

Nous sommes d'accord avec l'approche d'avoir un secteur central du Quartier chinois avec une hauteur et une densité de construction réduites, et des bordures avec des limites plus hautes, en tant qu'espace de transition avec le centre-ville. **Cependant, pour le secteur central, nous trouvons que la limite de hauteur de 25-35 mètres (environ 8-10 étages) et la limite de densité de construction (coefficient d'occupation au sol [COS]) de 4 sont trop élevées en termes d'échelle, en comparaison aux bâtiments existants, en particulier ceux sur la rue de la Gauchetière.**

De plus, il y a beaucoup de facteurs critiques inconnus en jeu qui ne sont pas abordés par la proposition et qui peuvent contrer le résultat désiré de faire du Quartier chinois un environnement

à l'échelle humaine centré sur sa communauté actuelle. Nous espérons qu'avec l'adoption des changements proposés pour le Plan d'urbanisme et de mobilité, la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie vont continuer d'examiner les enjeux suivants liés au design et au développement du Quartier chinois:

I. Patrimoine, caractère et échelles du Quartier chinois

- **PROTÉGER LA TYPOLOGIE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES.** Les associations familiales sont un élément important de l'infrastructure socioéconomique du Quartier chinois en raison de leur histoire, leurs fonctions dans la communauté et les traditions culturelles qu'elles continuent de mettre en pratique. Les bâtiments qu'elles possèdent revêtent une signification patrimoniale importante en raison de leur typologie architecturale « shophouse » et des divers objets historiques à l'intérieur des bâtiments qui font partie du patrimoine intérieur de ceux-ci. Ces aspects du patrimoine du Quartier chinois doivent être mieux compris et soutenus car ils ne sont pas inclus dans l'étude de Luce Lafontaine Architectes (décembre 2021).
- **CARACTÉRISER L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE.** Il faut mieux définir le style architectural unique du Quartier chinois et avoir des outils pour assurer l'intégration architecturale des nouveaux projets proposés. En outre, il y a plusieurs projets récemment construits qui ne respectent pas l'héritage et le caractère du Quartier chinois issu de plusieurs phases d'enchinoisement, et ils ne devraient pas être considérés comme référence de « contexte existant » pour les projets à venir.
- **RESPECTER LA TRAME FAUBOURIENNE.** Les bâtiments existants dans le Quartier chinois sont construits sur des petits lots qui ont généralement des magasins plus petits résultant en un environnement davantage à l'échelle humaine. Une telle échelle fait partie intégrante du caractère du Quartier chinois. Il faut s'assurer que de nouveaux développements respectent et répondent à cette échelle et éviter les opérations de remembrement.
- **VALORISER LES COURS INTÉRIEURES ET LES RUELLES.** Le développement graduel avec des cours intérieures et des ruelles comme espaces publics secondaires est une autre caractéristique du Quartier chinois. Il faut assurer la rétention et l'amélioration des ruelles et des cours intérieures actuelles (peu nombreuses), et encourager les nouveaux développements à inclure ces types d'éléments.

2. Vision de développement et de planification urbaine

- **IDENTIFIER L'ÉQUIPE DE MISE EN OEUVRE DU PLAN D'ACTION.** C'est encourageant de voir le nouveau Plan d'action 2021-2026 avec ses quatre thèmes: (1) Qualité de vie, logement et espaces publics; (2) vitalité commerciale; (3) identité, rayonnement et patrimoine; (4)

concertation du quartier. Cependant, il n'est pas encore clair quelle est l'équipe mise en place pour superviser et assurer la responsabilité de la mise en oeuvre du Plan et si celle-ci à l'expérience requise.

- **ÉLABORER UNE VISION DE DÉVELOPPEMENT CONCERTÉE.** Par ailleurs, le Plan n'a pas encore de vision de développement holistique ou de planification urbaine pour le Quartier chinois. Celui-ci pourrait faire converger les différentes aspirations pour le développement économique, social, culturel et du logement, et ce, de façon cohérente.
- **ÉTUDIER LES ÉDIFICES ET LOTS VACANTS ET BÂTIMENTS À RISQUE.** Une étude des lots vacants et des propriétés sous-utilisées est nécessaire dans le cadre du travail de préparation pour un plan de développement afin que le potentiel de la densité et du développement puissent être optimisés. Il faudrait aussi une étude des « bâtiments à risque » qui sont en train de se détériorer et qui sont soumis à la pression de démolition, d'acquisition, ou de consolidation. Cette étude est essentielle pour mieux évaluer la pression de la gentrification sur les bâtiments individuels et à l'échelle du quartier.
- **FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE AXÉ SUR LA CONSERVATION.** Il faudrait une analyse de développement économique pour mieux comprendre comment le nouveau zonage proposé peut faciliter la forme du développement désirée et si des programmes d'incitation spécifiques seront requis pour soutenir la rénovation des vieux bâtiments historiques. Cela permettra d'assurer un développement axé sur la conservation.
- **FAIRE UNE MODÉLISATION DES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT.** Une meilleure modélisation et visualisation des projets possibles selon le nouveau zonage sera aussi utile pour que la communauté puisse comprendre l'impact des changements réglementaires.

3. Critères de design et processus des projets de développement

- **INFORMER LA COMMUNAUTÉ DES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT.** Déterminer si un projet de développement proposé contribuera à la vie sociale, culturelle et économique du Quartier chinois nécessite un ensemble des critères plus globaux au-delà de la hauteur et de la densité de construction. Le design et les services sont aussi très importants. Il n'est pas clair avec la nouvelle proposition comment la communauté sera mise au courant des projets futurs de développement et quel ensemble de critères sera utilisé pour considérer ces projets.
- **POURSUIVRE LES TRAVAUX DU COMITÉ TRIPARTITE.** Le groupe tripartite de travail sur le patrimoine avec des représentants des gouvernements municipaux et provinciaux, et des représentants de la communauté devrait continuer à surveiller le progrès de la mise en place de leur reconnaissance et règlements.

- **RÉDIGER DES CRITÈRES DE DESIGN DU QUARTIER CHINOIS.** En plus des critères établis par le *Plan d'implantation et d'intégration architecturale* (PIIA) actuel, des critères de design spécifiques au Quartier Chinois devraient aussi être développés par des experts en aménagement des quartiers chinois et appliqués dans l'élaboration des projets.
- **CRÉER UN COMITÉ-CONSEIL EXPERT RATTACHÉ AU CCU.** Une sous-commission avec de l'expertise en urbanisme et en patrimoine devrait se joindre au Comité consultatif d'urbanisme de Ville-Marie (CCU) pour jouer un rôle-conseil dans la révision des projets ayant trait au Quartier chinois.
- **CONCERTE LA COMMUNAUTÉ AVANT L'ÉMISSION DES PERMIS.** Le personnel de la Ville doit informer la communauté quand des permis de développement majeurs sont demandés pour que la communauté puisse avoir l'opportunité de répondre adéquatement. Dans les situations d'un projet de développement ayant des impacts défavorables aux résidents voisins en raison, il faudrait avoir des mesures concrètes de mitigation et/ou de compensation en tant que critères pour l'émission du permis.

CONCLUSION

Le GTQC soutient la proposition par la Ville de Montréal de modifier le Plan d'urbanisme et de réduire la hauteur et la densité de construction maximales dans le Quartier chinois dans le cadre des mesures prises pour réaliser le *Plan d'action pour le Quartier chinois*. Néanmoins, nous trouvons que la limite proposée d'une hauteur de 25-35 mètres (environ 8-10 étages) est trop élevée en termes d'échelle, en comparaison aux bâtiments existants, et nous encourageons la Ville de Montréal et l'arrondissement de Ville-Marie à continuer d'examiner les trois questions soulignées ci-haut: 1) patrimoine, caractère, et échelles du Quartier chinois; 2) vision de développement et de planification urbaine; 3) critères de design et processus des projets de développement. La conservation de l'environnement bâti et urbain au Quartier chinois est essentielle afin de préserver ses valeurs historiques, sociales, et architecturales, et surtout, ceci permet aux modes de vie et aux pratiques culturelles de ne pas seulement survivre, mais de prospérer.