



**Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique sur
l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure**

Office de consultation publique de Montréal

26 septembre 2019

INTRODUCTION.....	1
PRÉSENTATION DEVIMCO IMMOBILIER INC.	1
CONTEXTE DU SECTEUR	2
VISION DE DÉVELOPPEMENT	3
CONCLUSION	9

INTRODUCTION

Devimco Immobilier Inc. (Devimco) présente ce mémoire dans le cadre de la consultation menée par l'OCPM sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. Depuis plusieurs années déjà, Devimco est un acteur important dans le développement du centre-ville de Montréal. Ses projets ont contribué à la revitalisation de Griffintown et du quartier des grands jardins. Ayant des intérêts sur certains terrains localisés à l'intérieur des limites du secteur à l'étude, Devimco désire émettre son opinion sur la vision et les orientations d'aménagement qui devraient être privilégiées pour une requalification optimale et durable du territoire de Bridge-Bonaventure.

Devimco a été présent tout au long de cette consultation et a pu prendre acte des attentes et craintes exprimées par les citoyens et autres parties prenantes. De plus, la planification en cours pour ses projets de développement nous offre un regard fin et unique sur les différents enjeux de développement du secteur. Il apparaît important de réussir à créer un milieu de vie de qualité, dynamique, mixte et à échelle humaine en respect de l'évolution historique du lieu et des composantes industrielles et paysagères remarquables.

Pour Devimco, la vision de redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure doit permettre une optimisation de l'utilisation du sol en favorisant une densification des espaces pour diversifier les fonctions présentes dans le territoire en continuité avec l'environnement urbain du centre-ville de Montréal. Il importe de mettre en valeur cette porte d'entrée unique sur Montréal en créant un pôle de développement innovant en relation avec son passé.

La réponse aux enjeux de développement du secteur nécessite une participation active de toutes les parties prenantes et Devimco compte bien mettre les efforts requis pour créer un milieu de vie complet et dynamique.

PRÉSENTATION DEVIMCO IMMOBILIER INC.

Chef de file en développement immobilier au Québec depuis plus de 20 ans, Devimco fait sa marque en élaborant et réalisant des projets immobiliers d'envergure à vocation multiple qui incluent des composantes commerciales, d'hôtellerie, d'affaires, récréatives et résidentielles. Ses projets immobiliers se distinguent par la création de milieux de vie uniques qui répondent aux besoins de la communauté. C'est le cas notamment des projets O'Nessy et Shaughn qui ont permis la mise en valeur de la Maison Saint-Édouard aux abords du boulevard René-Lévesque tandis que le redéveloppement du site de l'ancien hôpital Children permettra d'intégrer le Centre culturel Peter McGill et inclut l'agrandissement des parcs Hector-Toe-Blake et Henri-Dunant. Enfin, le projet District Griffin^{MD}, que Devimco développe depuis 2005 dans le quartier Griffintown, a permis de créer une véritable collectivité mixte (commerces, bureaux, hôtel, logements, etc.) où l'ensemble du tissu social est intégré et représenté en continuité avec le centre-ville de Montréal.

Ainsi, Devimco s'inscrit dans le paysage urbain montréalais depuis plusieurs décennies en favorisant le développement de projets porteurs, ancrés dans leur quartier et redynamisant le cœur de Montréal.

Objectif

Devimco a des intérêts sur certains terrains situés à l'intérieur du secteur Bridge-Bonaventure. Depuis plusieurs mois, Devimco travaille à l'élaboration d'une vision d'aménagement pour le développement de ces terrains. L'objectif est de participer à la requalification du quartier en planifiant un projet innovant redéfinissant ce secteur de la ville en respect de ses caractéristiques historiques et sociales.

La démarche de consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) offre l'occasion de réfléchir collectivement à la réhabilitation de ce secteur et d'établir des orientations qui permettront d'atteindre les plus hauts standards en aménagement urbain.

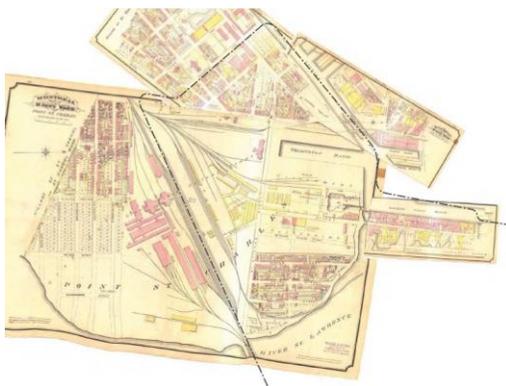
CONTEXTE DU SECTEUR

Le secteur Bridge-Bonaventure présente des caractéristiques bien particulières découlant des nombreuses interventions ayant eu lieu principalement au cours des deux derniers siècles. Celles-ci ont joué un rôle dans l'évolution des trames urbaines et bâties et dans la dévalorisation du lieu. Plusieurs enjeux sont à prendre en compte dans la planification du développement de ce secteur.

Un secteur au cœur de la fondation de Montréal

C'est au cours du 19^e siècle que le secteur prend de l'importance. La construction du pont Victoria, l'implantation du réseau ferroviaire et l'élargissement du canal de Lachine établissent ce secteur en tant que plaque tournante des transports en Amérique du Nord. Le quartier ouvrier Victoriatown se développe graduellement à proximité du pont Victoria animant le secteur au-delà des activités industrielles et commerciales. Ainsi, jusqu'aux années 1960, c'est l'apogée de la ville industrielle, le quartier est habité, les activités économiques sont florissantes et l'innovation en est partie prenante.

Le secteur Bridge-Bonaventure a ainsi joué un rôle important dans la fondation et l'évolution de la vie montréalaise. Les activités industrielles, portuaires et ferroviaires ont marqué le territoire jusqu'à en faire partie de son ADN. Cependant, depuis l'ouverture de la Voie maritime, le secteur poursuit un lent déclin. La construction de l'autoroute Bonaventure fracture le quartier, les bassins sont en partie remblayés et les silos à grains se vident. Malgré l'importance du lieu dans la fondation économique de Montréal, les traces du passé s'effacent.



Carte de Goad, 1890



Carte d'utilisation du sol, Ville de Montréal, 1949

Un secteur enclavé à l'entrée du centre-ville

Le quartier est aujourd'hui séparé de la ville. Il agit principalement comme lieu de transit pour les citoyens circulant entre le centre-ville et les ponts Champlain et Victoria ainsi que comme lieu de passage pour les quelques travailleurs et clients des industries et commerces s'y trouvant. L'autoroute Bonaventure, les chemins de fer et le canal morcellent le secteur et l'éloignent des quartiers limitrophes tandis que les rues Mill et Bridge sont les deux seuls véritables liens permettant de mettre en relation le quartier avec le centre-ville.

Ces fractures anthropiques limitent la mobilité et nuisent à la relation du secteur avec le reste de la ville. Malgré sa localisation stratégique entre le fleuve et le centre-ville, le secteur ne profite pas de ses particularités uniques pour s'inscrire dans le paysage montréalais.

Un secteur au potentiel immobilier inexploité

Le déclin économique observé au cours des dernières décennies a limité le développement du secteur. Les principaux bâtiments ont été construits en bordure de l'autoroute Bonaventure (cité du cinéma Mel's, Tata communications) dans le cadre de projets de type industriel/bureau n'ayant pas réussi à animer et diversifier l'activité du secteur. Aujourd'hui, les terrains accueillent des bâtiments de 1 à 3 étages présentant une faible implantation au sol et une forte présence de stationnements extérieurs. L'importance des emprises autoroutières et ferroviaires ajoute à la minéralisation du secteur, aux îlots de chaleur et au manque d'activités urbaines.



Illustration des espaces minéralisés du secteur Bridge-Bonaventure, Google Earth

Fortement influencé par les principales fonctions, le domaine public est de faible qualité, orienté vers les déplacements véhiculaires (camions et autos), voire minimal dans certaines parties du secteur. Les trames urbaine et bâtie ne s'inscrivent pas dans celles de Pointe-Saint-Charles et du centre-ville, mais poursuivent plutôt celles d'un secteur industriel et commercial des années 80 et 90. En somme, les espaces publics et privés ne sont pas à échelle humaine, ils sont peu conviviaux et non sécuritaires pour les transports actifs.

VISION DE DÉVELOPPEMENT

Pour le secteur Bridge-Bonaventure, la vision de développement doit encourager un retissage de la trame urbaine par la création d'un quartier multifonctionnel ancré dans le 21^e siècle et à la hauteur de sa position stratégique, soit à l'entrée du centre-ville.

La réalisation de cette vision sera possible par l'optimisation des espaces à requalifier, la mixité des fonctions ancrée autour de la création d'un pôle d'emplois innovants et la mise en valeur de cette entrée de ville unique à Montréal.

Une utilisation du sol à optimiser

Comme soulevé précédemment, le développement du secteur Bridge-Bonaventure a été influencé par la présence de grandes infrastructures de transports (ferroviaires, autoroutières et portuaires) ainsi que celles des voies navigables du fleuve Saint-Laurent et du canal Lachine. Ces éléments enclavent et morcellent le territoire, limitent le développement et créent des nuisances (sonores, visuelles, vibrations, sécurité, contamination, etc.) impactant le potentiel de développement des terrains.

Pour favoriser la requalification de ce secteur de la ville, il n'est pas possible de poursuivre l'étalement urbain en remblayant le fleuve tel que cela a déjà été fait. Il faut plutôt optimiser l'utilisation des espaces disponibles à redévelopper pour ainsi assurer la création d'un quartier répondant aux principaux enjeux urbains contemporains. Pour ce faire, la densification des terrains doit être favorisée puisqu'elle offre plusieurs avantages, tant aux niveaux social qu'économique et environnemental.

En matière réglementaire, la densification est encadrée par le coefficient d'occupation du sol (COS), le taux d'implantation au sol et la hauteur des bâtiments. Une densification de l'espace peut ainsi être modulée de plusieurs façons afin d'assurer une prise en compte des caractéristiques du cadre bâti existant et de l'échelle de la trame urbaine avoisinante. **Une densité élevée permet de créer de plus grands dégagements au sol, favorise leur ensoleillement et leur verdissement et offre plus de flexibilité dans la réalisation de projets au cœur de secteurs déstructurés.** Le secteur présente actuellement un domaine public de faible qualité et une trame de rue inadéquate pour répondre aux enjeux de déplacements, notamment ceux de transports actifs. La modulation de la densité des projets permettra de créer de nouvelles rues à même les terrains privés diversifiant ainsi les parcours à l'intérieur du secteur et participant à son désenclavement.

La station du Réseau express métropolitain (REM) projetée aux abords du bassin Peel offre l'occasion de créer un véritable quartier TOD (*Transit oriented development*) s'inscrivant directement dans les orientations du plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Pour favoriser un développement optimal du secteur axé sur les transports actifs et collectifs et le reconnecter à la ville, il est primordial de poursuivre le profil du centre-ville en visant une densité plus élevée notamment aux abords de la future station et du canal de Lachine. Cela permettra à la fois de rétablir graduellement le lien entre la ville et le fleuve et de créer l'entrée de ville prestigieuse que Montréal mérite.

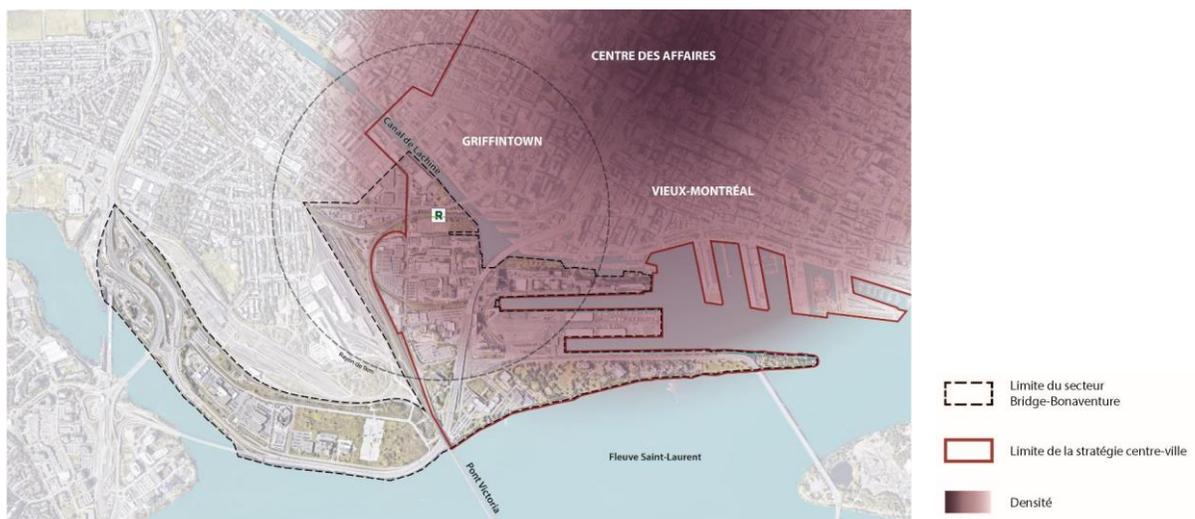


Illustration de l'intensité de développement en continuité avec le centre-ville de Montréal, Google Earth

En 2016, la Ville de Montréal déposait d'ailleurs sa Stratégie centre-ville qui vise à « *orienter la croissance urbaine vers le cœur de la région métropolitaine en densifiant, en priorité, le territoire du centre-ville* » qui englobe la partie nord du secteur Bridge-Bonaventure. Ainsi, ***il est recommandé de mettre en place des dispositions normatives favorisant un potentiel de développement élevé afin de permettre une diversification de la trame urbaine dans le prolongement du profil du centre-ville et en respect des orientations de développement axé sur les transports actifs et collectifs pour ainsi permettre de reconnecter physiquement ce secteur au centre-ville.***

Une requalification à diversifier

La Stratégie centre-ville de Montréal identifie le secteur Bridge-Bonaventure comme grand secteur à requalifier notamment par la recherche d'une nouvelle vocation. Historiquement, ce secteur a fait partie intégrante de l'industrialisation et du développement économique de Montréal. Il a participé activement au rayonnement de Montréal jusqu'au milieu du 20^e siècle. Les abords du canal de Lachine agissaient d'ailleurs comme dorsale de l'innovation accueillant plusieurs entreprises qui ont obtenu des brevets pour leurs inventions. Aujourd'hui, parent pauvre de la réurbanisation du centre-ville, il apparaît important de le rétablir en tant que lieu d'emploi ancré au cœur d'un milieu de vie dynamique et diversifié. La requalification du secteur doit ainsi passer par une augmentation de la mixité des fonctions afin de créer un milieu de vie complet où il est possible non seulement d'y travailler, mais aussi d'y vivre et d'y grandir.

L'innovation comme locomotive de développement et de mixité

La requalification du secteur Bridge-Bonaventure doit notamment s'inspirer de l'élan de la grande époque économique du quartier en favorisant la créativité et l'innovation entrepreneuriale. C'est l'occasion d'orienter le développement du secteur afin qu'il s'intègre dans la quatrième révolution industrielle. Actuellement, au Canada, il n'existe aucun carrefour dédié aux entreprises et au secteur des technologies propres et l'offre actuelle en infrastructure d'accueil adapté est insuffisante lorsque celles-ci se trouvent en phase d'amorçage et de démarrage. Dans le contexte de la création de zones d'innovation initiées par le gouvernement du Québec et en continuité avec le Quartier de l'innovation, le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure offre la possibilité de créer un écosystème unique canalisant les forces en présence et s'alignant avec l'historique du lieu.

Par ailleurs, l'intégration de fonctions résidentielles, institutionnelles et commerciales à l'intérieur de cet écosystème permettra de créer des liens sociaux avec les quartiers adjacents (Pointe-St-Charles, Cité du Havre, Vieux-Montréal et Griffintown). L'accueil de commerces de proximité, de services à la population, d'une nouvelle offre de logements et de lieux d'emplois de qualité sont gage du développement d'un environnement propice à la construction d'une véritable vie de quartier en continuité avec celle observée ailleurs à Montréal, dont celle du sud-ouest et du centre-ville. La création d'un pôle d'innovation en technologies propres s'insérant dans un quartier multifonctionnel favorisera l'émergence d'une communauté forte et innovatrice bénéfique pour la revalorisation de ce secteur.

Le secteur est actuellement utilisé comme lieu de transit et aménagé principalement pour répondre uniquement aux besoins des industries. La configuration des rues est influencée par cette situation : les trottoirs sont étroits, voire absents; la chaussée est organisée pour répondre aux exigences des manœuvres de camions; et la connectivité entre les espaces est déficiente. La mixité des fonctions dans le cadre de projets de redéveloppement futur entraînerait une reconfiguration complète du domaine public répondant à tous les modes de transport et permettant une bénéfique et nécessaire amélioration de la mobilité dans le secteur. La diversification des fonctions participera à la réhabilitation des espaces publics en favorisant un environnement urbain animé, à échelle plus humaine, convivial et sécuritaire pour les déplacements actifs.

Enfin, la présence de la station REM offre l'occasion, tout comme pour la densification du secteur, de créer un milieu de vie plus diversifié, animé, dynamique et durable. Il est important de profiter de cette occasion afin de planifier la transformation du secteur vers un renouvellement de toutes les activités urbaines. Ainsi, **il est recommandé de mettre en place des dispositions normatives favorisant une mixité des fonctions pour la création d'un milieu de vie complet reconnectant socialement et économiquement ce secteur aux quartiers adjacents.**

Parc Habité d'Arenc, Marseille

Un exemple pertinent de requalification de quartier industriel et portuaire en déclin est le projet du Parc habité d'Arenc à Marseille. Situé sur la façade maritime de la ville, le projet vise à métamorphoser le secteur en quartier habité (2500 logements) alliant densité urbaine et qualité de vie. Dès son origine, ce projet de redéveloppement a été guidé par le parti pris de la mixité à tous les étages à l'échelle du quartier au cœur duquel est intégré un pôle médical de dernière génération. L'ensemble s'inscrit dans une démarche résolument tournée vers le développement durable en reconstruisant la « ville sur la ville ».



Évolution du Parc Habité d'Arenc à Marseille de 2015 à 2019, Établissement Public d'Aménagement EUROMÉDITERRANÉE

Un exemple de réussite pouvant inspirer la vision de développement du secteur Bridge-Bonaventure en matière de requalification urbaine axée sur la densification, la mixité des fonctions et la mise en valeur d'entrée de ville.

Une entrée de ville à mettre en valeur

Situé le long des rives du fleuve Saint-Laurent, le secteur Bridge-Bonaventure est au cœur du parcours d'entrée de ville de l'autoroute Bonaventure à partir du pont Champlain et du pont Victoria. Cette localisation stratégique offre l'occasion de mettre en valeur les composantes identitaires du secteur tout en créant une nouvelle perspective sur le centre-ville de Montréal.

Les deux entrées de ville pénétrant le secteur offrent deux points de vue distinctifs dont les qualités doivent être rehaussées. Dû à son positionnement en hauteur, l'autoroute Bonaventure offre un point de vue surélevé et plus large sur le centre-ville. L'arrivée par le pont Victoria se fait directement à l'intérieur du quartier via la rue Bridge. Dans les deux cas, la pauvreté de l'environnement urbain mine la qualité visuelle du parcours. Dans les faits, la ville dite urbaine ne débute qu'à partir des quartiers de Griffintown et de la Cité du Multimédia. Malgré la présence de vestiges industriels d'envergure et du fleuve Saint-Laurent, les paysages le long des parcours d'entrée de ville sont loin d'être remarquables.

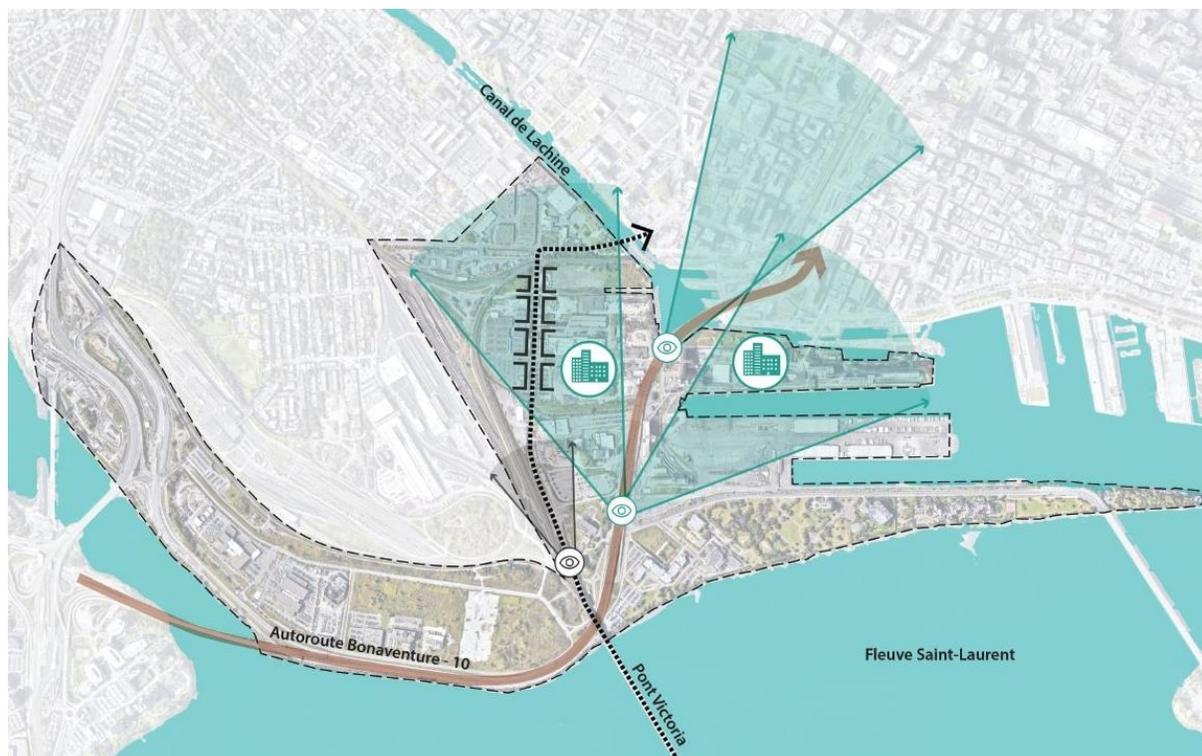
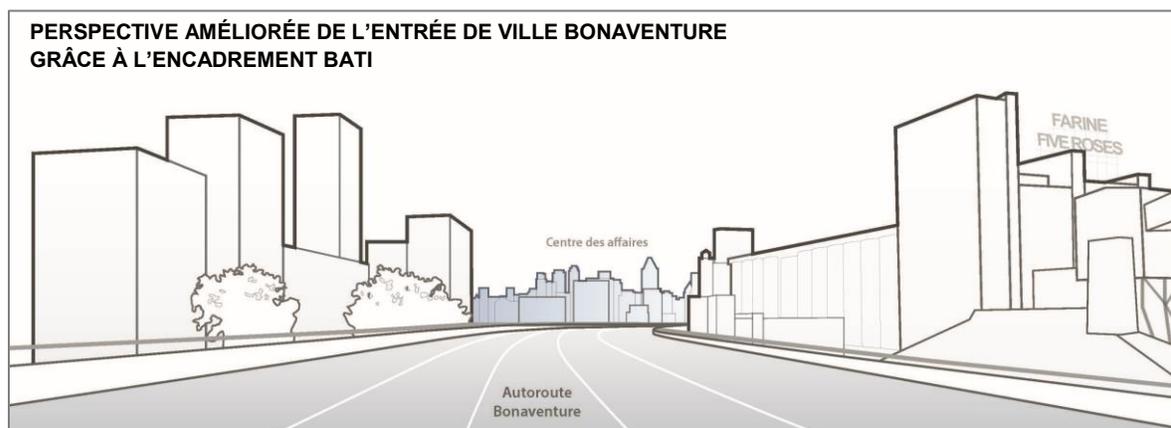
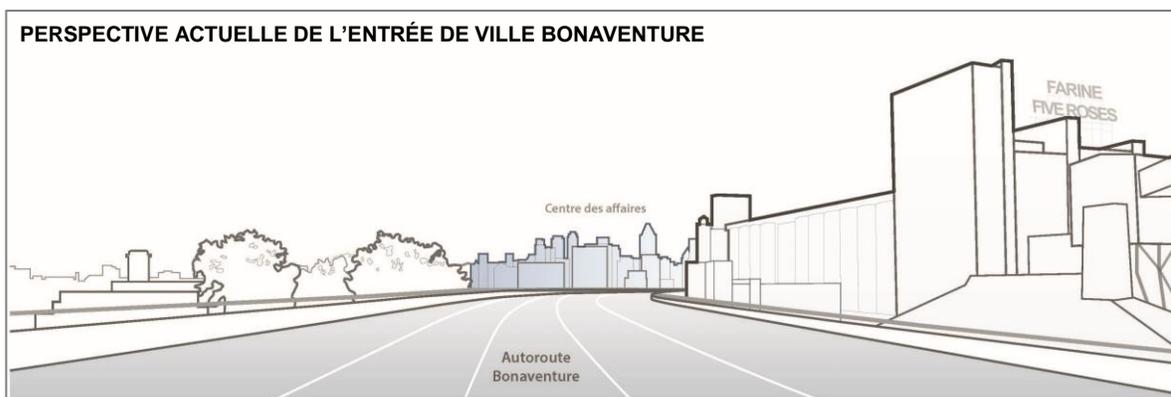


Illustration des perspectives d'entrée de ville à améliorer grâce au redéveloppement des terrains, Google Earth

La transformation du secteur devrait participer au rehaussement général de l'environnement urbain dans l'optique de rapprocher la ville, et ses composantes bâties et paysagères, de ses entrées. Le resserrement de l'encadrement bâti près des artères et la densification du quartier permettront de mettre en valeur les deux niveaux de points de vue, soit en hauteur par la création de nouveaux repères visuels ainsi qu'au niveau du sol par la création d'un environnement à échelle humaine aux abords des rues locales (Bridge, Oak et Mill). Les nouvelles constructions en hauteur pourront être planifiées de façon à offrir un nouveau regard sur les éléments identitaires du lieu tout en proposant une nouvelle mise en scène de Montréal et son centre-ville.

À terme, l'objectif devrait être de poursuivre le développement de la ville vers le fleuve afin de créer des parcours d'entrée de ville véritablement urbains du moment où le visiteur pénètre l'île. Actuellement, le visiteur doit se rendre jusqu'au boulevard Robert-Bourassa pour apprécier les véritables qualités urbaines montréalaises. La poursuite du développement de la ville jusqu'au fleuve permettrait aussi de réaffirmer l'identité navale de Montréal et la relation privilégiée que la Ville a avec ce cours d'eau unique au monde.



Ainsi, ***il est recommandé de favoriser un développement permettant la création d'un parcours d'entrée de ville attrayant et mettant en valeur les composantes identitaires du secteur Bridge-Bonaventure tout en offrant de nouvelles perspectives sur la ville directement depuis ces points d'entrées.***

CONCLUSION

Le secteur Bridge-Bonaventure est un lieu unique à Montréal notamment par sa localisation aux abords de deux entrées de ville, ses composantes paysagères et historiques particulières et son potentiel de réunification de la ville.

Ayant joué un rôle important dans le développement économique de Montréal, le secteur Bridge-Bonaventure a connu un lent déclin qui a vu disparaître au cours des dernières décennies la majorité de ses habitants et travailleurs. Aujourd'hui, accueillant des fonctions commerciales et industrielles en déclin et mal adaptées à un milieu urbain central, le secteur agit principalement comme corridor de transit entre le centre-ville et la rive-sud.

Considérant les principaux enjeux du secteur (lourd passé industriel, morcèlement et enclavement, potentiel immobilier inexploité), Devimco considère que la réhabilitation de ce lieu à fort potentiel passe par :

- Une densité de développement plus élevée permettant d'optimiser l'utilisation du sol, en dégagant des espaces au sol et ainsi rétablir un environnement plus urbain en continuité et en relation avec le centre-ville.
- Une mixité des fonctions centrée autour de la création d'emplois innovants afin de rétablir une vie de quartier dynamique et offrir de nouveaux services, complémentaires à l'offre actuelle, pour la population du sud-ouest.
- La mise en valeur des deux entrées de ville traversant le secteur en créant de nouveaux repères visuels en hauteur, une valorisation des paysages urbains et naturels existants et le développement d'un véritable quartier aux abords de ces entrées.

Des recommandations qui, nous sommes persuadés, permettront de revitaliser le secteur Bridge-Bonaventure en profitant de sa position stratégique à l'entrée de la ville et aux abords du fleuve pour s'établir comme milieu de vie de qualité, dynamique, à échelle humaine et répondant aux enjeux contemporains de développement urbain.