

IDENTIFICATION

Dossier # :1234243001

Unité administrative responsable :	Service de l'urbanisme et de la mobilité , Direction de la planification et de la mise en valeur du territoire , Aménagement et design urbain
Niveau décisionnel proposé :	Conseil municipal
Projet :	-
Objet :	Adopter le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure et le Plan directeur de mise en valeur pour ce secteur / Mandater l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) pour tenir une consultation publique sur le projet de Règlement et le projet de Plan directeur de mise en valeur.

CONTENU

CONTEXTE

Localisé à la lisière du centre-ville, le secteur Bridge-Bonaventure a été désigné au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (SAD) à titre de secteur stratégique (Havre-Bonaventure-pont Champlain). Ce secteur à redévelopper, situé à la fois dans l'arrondissement de Ville-Marie et dans le quartier de Pointe-Saint-Charles de l'arrondissement du Sud-Ouest, s'étend sur une superficie d'environ 2,3 km².

Menée par le Service de l'urbanisme et de la mobilité depuis 2015, de concert avec les arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie, la démarche de planification de ce secteur a impliqué différents services municipaux. En 2019, à partir de cette collaboration et des réflexions entreprises sur ce territoire, la Ville a confié à l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) le mandat de réaliser une démarche participative sur l'avenir du secteur. Le rapport de cette consultation a été rendu public 9 mars 2020.

Répondant à une des recommandations du rapport de l'OCPM, en 2021, la Ville a mis en place une table de concertation regroupant des acteurs des milieux économique, communautaire et institutionnel et a également organisé des ateliers de concertation qui ont permis de nourrir le présent Plan directeur de mise en valeur (PDMV). L'héritage industriel, le respect des valeurs patrimoniales, la revitalisation de ce vaste secteur d'emplois, son verdissement, les connexions interquartiers de même que les besoins de mobilité et en logements ont été au cœur des discussions au cours de ces échanges devant dessiner l'avenir du secteur.

Le PDMV et le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure sont le fruit de cette démarche participative soutenue. Ils ont fait l'objet, le 31 janvier 2023, d'un avis du comité mixte.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

- CM21 0103 - 25 janvier 2021 : Adopter, avec changements, le règlement intitulé «

Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial ».

- **CE19 0477** - 20 mars 2019 : Mandater l'OCPM pour la tenue d'une consultation publique portant sur la vision et les principes de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure.
- **CG15 0055** - 29 janvier 2015 : Adopter, avec changements, le règlement intitulé « Règlement modifiant le Règlement concernant le schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Montréal (89 modifié) » afin de le rendre conforme au contenu du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

DESCRIPTION

Le territoire

Le secteur Bridge-Bonaventure est délimité par l'autoroute 15, le fleuve Saint-Laurent, le canal de Lachine, les rues De Condé et Wellington ainsi que les voies ferrées du Canadien National (CN). Ce vaste territoire constitue le premier point de contact avec le territoire montréalais au sortir des ponts Victoria et Samuel-De Champlain. Il est remarquable pour son histoire et recèle un patrimoine méconnu, principalement composé d'ouvrages d'art, de bâtiments et d'infrastructures industriels, de paysages singuliers et d'un fort potentiel archéologique.

À la fois situé dans l'arrondissement de Ville-Marie et dans l'arrondissement du Sud-Ouest, il est traversé par diverses infrastructures de transport (ferroviaires, autoroutières, portuaires) et composé d'entités distinctes façonnées par leur relation à l'eau (fleuve et canal) ainsi que de géographies artificielles (remblais, quais, digues, canaux) en constante évolution depuis plus de cent ans. Le territoire inclut les terres qui sont le résultat de remblais successifs dans le fleuve, soit le parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles (PEPSC), la pointe du Moulin et la Cité-du-Havre.

Ce secteur complexe constitue enfin un territoire morcelé par certaines de ces infrastructures de transport, congestionné par la circulation véhiculaire de transit, peu convivial pour les piétons et les cyclistes, très minéralisé et comportant plusieurs terrains vacants ou sous-utilisés. Aujourd'hui, il est essentiellement occupé par des activités économiques très diversifiées, à l'exception de la Cité-du-Havre qui accueille des habitations et des espaces verts.

La démarche participative

La démarche participative s'est principalement déroulée en trois temps :

- 2019 : consultation publique sur la vision d'avenir du secteur par l'OCPM
- 2021 à aujourd'hui : création d'une table de concertation pérenne regroupant principalement des acteurs des milieux économique, associatif, communautaire et institutionnel;
- 2021 : tenue de 5 ateliers thématiques, afin de créer un espace de dialogue et d'interaction entre différents acteurs (plus de 70) dans le but d'enrichir le contenu du PDMV, de bonifier les objectifs et les balises d'aménagement et d'établir les interventions prioritaires.

Le Plan directeur de mise en valeur (PDMV)

La vision d'aménagement et de développement proposée par le PDMV reprend les préoccupations et les objectifs qui ont émergé lors de la démarche participative et s'énonce

ainsi :

ADN du secteur Bridge-Bonaventure, la vocation économique est renforcée par la création de milieux de vie et d'emplois diversifiés, connectés, résilients et carboneutres, prenant assises sur la mobilité durable, l'esprit du lieu, le patrimoine et la mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques.

Cette vision se décline en cinq grandes orientations couvrant autant de thématiques, soit :

- Une vocation économique renforcée par des milieux de vie et d'emplois respectant l'esprit du lieu;
- Les composantes patrimoniales et paysagères protégées et mises en valeur;
- Des parcours d'entrée de ville attrayants aux paysages uniques enrichissant l'expérience de tous les usagers;
- Le renforcement des connexions et les déplacements en transport actif et collectif au cœur de la mobilité;
- La mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques soutenue par une trame verte et bleue.

La transition écologique nécessite des interventions parallèles en aménagement, en mobilité, en construction, dans la gestion de nos déchets et en économie. C'est pour cette raison qu'elle est un principe transversal et fondamental dans le PDMV. Chacun des objectifs et des balises d'aménagement figurant au PDMV a été élaboré en ayant la transition écologique en trame de fond. Au-delà des priorités et cibles établies dans le Plan climat, qui sont applicables à l'ensemble de la Ville, le PDMV énonce des moyens spécifiques au secteur Bridge-Bonaventure afin d'atteindre les objectifs de la transition écologique, en misant particulièrement sur une exemplarité en matière de mise en réseau des systèmes techniques et opérationnels à l'échelle du quartier, notamment avec la création d'une zone à priorité piétonne et la mise sur pied d'espaces de logistique urbaine.

Considérant que le secteur Bridge-Bonaventure est un vaste territoire morcelé et hétérogène, une approche adaptée en fonction des particularités de chaque sous-secteur a été développée pour guider la construction des bâtiments et les aménagements afin de maintenir une cohérence avec son milieu d'insertion. Des balises d'aménagement ont été élaborées à partir d'une analyse typomorphologique de chacun des sous-secteurs, d'énoncés patrimoniaux et d'une vaste démarche participative regroupant des acteurs du milieu et de la société civile, afin de déterminer la forme urbaine souhaitée pour chacun des sous-secteurs. En plus des balises décrites, chaque sous-secteur présente des schémas de principes afin de mieux illustrer les intentions. Les sous-secteurs visés par cette approche sont les suivants :

- Le bassin Wellington et ses abords et le triangle de la pointe Saint-Charles Nord
- La pointe du Moulin
- La Cité-du-Havre
- Le parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles

Pour mettre en œuvre les intentions d'aménagement figurant au PDMV, une stratégie de mise en valeur en six points a été élaborée :

1. Adoption d'un PDMV et d'un règlement modifiant le Plan d'urbanisme pour concrétiser la vision commune du secteur Bridge-Bonaventure;
 - Un plan d'action priorisant les interventions en fonction de leurs effets de levier;
2. Révision de certains paramètres réglementaires (usages, PIIA) par les arrondissements pour mettre en place les fondations de la mise en valeur du secteur;

3. Établissement de conditions gagnantes à l'introduction d'habitations dans certains sous-secteurs;

4. Autorisation de l'habitation par projet avec l'outil réglementaire approprié pour assurer la création de milieux de vie mixtes, sains et intégrés aux quartiers environnants;

- Approche par projet intégré pour des zones particulières, afin d'assurer un développement harmonieux du territoire;

5. Mise en œuvre d'une stratégie d'attraction d'entreprises dans des créneaux industriels d'avenir grâce à la création d'une zone d'innovation métropolitaine;

6. Diversification des sources de financement pour permettre la réalisation des interventions soutenues par le PDMV.

Finalement, en résumé, voici les principaux faits saillants du PDMV :

- Renforcement de la vocation économique dominante du secteur et diversification des activités en s'appuyant sur les forces en place et en misant sur les technologies propres, la culture et le tourisme;
- Création de nouveaux milieux de vie mixtes, lorsque les conditions gagnantes seront réunies pour l'introduction d'habitations, incluant des logements abordables et sociaux et des typologies diversifiées prenant en compte les besoins des familles avec enfants et le télétravail;
- Consolidation du milieu de vie existant dans la Cité-du-Havre tout en améliorant l'offre en commerces et services de proximité et en mettant en valeur les espaces verts;
- Protection et mise en valeur du patrimoine emblématique comme levier d'attraction et d'identité du territoire;
- Aménagement d'environ 37,5 hectares de nouveaux espaces verts publics mis en réseau par la création de parcours sécuritaires et conviviaux pour les déplacements actifs et de corridors écologiques;
- Amélioration de la mobilité :
 - ◊ ajout proposé d'une nouvelle station du REM;
 - ◊ amélioration de la desserte par bus;
 - ◊ modification du réseau artériel, dont l'accès au pont Victoria, afin d'apaiser la circulation, de réduire le transit, de sécuriser les déplacements actifs et de verdir les emprises;
 - ◊ aménagement de 12 km de voies cyclables additionnelles;
 - ◊ construction visée, sous réserve d'études de faisabilité technique et financière, de 7 nouveaux franchissements destinés aux déplacements actifs;
 - ◊ implantation d'une navette fluviale.

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

Afin de concrétiser la vision de mise en valeur énoncée dans le PDMV, des modifications au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal sont proposées. Les principales modifications concernent :

- L'affectation du sol, notamment en :
 - créant deux secteurs d'activités diversifiées, soit dans une partie du sous-secteur du bassin Wellington et ses abords, au sud de la rue Wellington dans le triangle de la pointe Saint-Charles Nord, et dans une partie de la pointe du Moulin;
 - agrandissant l'affectation grand espace vert ou parc riverain pour couvrir

- la superficie totale du square Saint-Patrick;
- agrandissant le secteur d'emplois pour couvrir, entre autres, l'accès du quai Bickerdike du port de Montréal;
- La densité de construction, notamment en :
 - créant de nouveaux secteurs de densité ayant un C.O.S. plus élevé dans les sous-secteurs du bassin Wellington et ses abords et de la pointe du Moulin;
 - agrandissant le secteur 12-T3 dans le PEPSC;
- Les limites de hauteur, en augmentant la hauteur permise de 25 m à 65 m dans une partie du sous-secteur du bassin Wellington et ses abords;
- Le document complémentaire, en exigeant que la réglementation de l'arrondissement de Ville-Marie abaisse la densité de construction (C.O.S.) de 6 à 4 sur l'Espace-vestiges de la Cité-du-Havre.

Règlement pour une métropole mixte

Le Plan d'urbanisme prévoit que des exigences additionnelles en matière de logement abordable s'appliqueront progressivement dans certains secteurs, selon les nouvelles possibilités de densification résidentielle qu'il offrira. Conformément à cette orientation et dans la continuité des balises formulées dans le dossier décisionnel 1207252001, une modification du Règlement pour une métropole mixte (20-041) sera recommandée au conseil municipal concurrentement à l'adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme dont il est question dans le présent dossier décisionnel.

Cette modification du règlement 20-041 visera l'ajout de zones de logement abordable, dans les deux secteurs où la modification au Plan d'urbanisme pourrait permettre d'augmenter la superficie constructible résidentielle. Plus précisément, dans les secteurs où il y a un changement d'affectation de secteur d'emplois à secteur d'activités diversifiées, les balises prévoient la création de zones de logement abordable 2. La modification du Règlement pour une métropole mixte fera l'objet d'une décision distincte du conseil municipal.

JUSTIFICATION

Le PDMV est le résultat d'une démarche participative soutenue incluant une consultation publique de l'OCPM, la création d'une table de concertation et la réalisation d'ateliers thématiques avec des acteurs clés du milieu. Ce processus a mené à l'élaboration d'une version préliminaire du PDMV qui a été présentée à la table de concertation, en mars 2022, afin de recueillir les commentaires des membres. Depuis, le PDMV a fait l'objet de plusieurs modifications pour prendre en compte les commentaires reçus ainsi que l'avis du comité mixte.

Le PDMV précise les intentions de la Ville à l'égard de ce grand secteur de planification stratégique Havre-Bonaventure-pont Champlain, appelé maintenant Bridge-Bonaventure, qui est une priorité de la Ville en matière d'aménagement du territoire. La vision, les orientations et les objectifs du PDMV, de même que la démarche ayant mené à son élaboration, sont en phase avec les orientations et les objectifs du Plan stratégique Montréal 2030, du Plan climat, du Projet de ville et du SAD, notamment en :

- créant des milieux de vie et d'emplois diversifiés comportant une offre de services et de commerces de proximité diversifiée complémentaire aux quartiers avoisinants et s'appuyant sur le concept de la ville à courte distance;
- introduisant de l'habitation, si les conditions de cohabitation et d'accessibilité sont démontrées;
- favorisant l'inclusion de logements sociaux et abordables ainsi que la construction d'une typologie variée d'habitations prenant en compte les besoins des familles avec enfants et du télétravail;
- misant sur les déplacements actifs et collectifs pour améliorer la mobilité du secteur;

- s'appuyant sur le patrimoine matériel et immatériel pour mettre en valeur et rendre attrayant le secteur Bridge-Bonaventure;
- créant des parcours d'entrée de ville attrayants mettant en valeur leurs caractéristiques paysagères pour enrichir l'expérience de l'ensemble des usagers et des usagers;
- aménageant de nombreux espaces verts publics autour des richesses patrimoniales et naturelles, afin de les mettre en valeur et d'assurer leur accessibilité publique;
- mettant en réseau les espaces verts publics et les lieux emblématiques avec des parcours conviviaux et sécuritaires pour les déplacements actifs et des corridors écologiques;
- misant sur la mise en commun des systèmes comme levier de la transition écologique;
- protégeant et soutenant le développement de la biodiversité, notamment en introduisant une couverture végétale stratifiée et diversifiée;
- adaptant les pratiques d'aménagement aux changements climatiques, par exemple en mettant en place des mesures de biorétention pour assurer une gestion écologique exemplaire des eaux pluviales.

Considérant que le PDMV est un cadre général d'aménagement servant à guider la transformation du secteur sans assise réglementaire, des modifications au Plan d'urbanisme sont requises, en ce qui concerne l'affectation du sol, la densité de construction, les limites de hauteur et le document complémentaire, afin de concrétiser la vision d'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. Des modifications devront également être effectuées à la réglementation des arrondissements du Sud-Ouest et de Ville-Marie, afin d'assurer une concordance avec le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure et une cohérence avec le PDMV.

La consultation sur le projet de PDMV et sur le projet de Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure permettra de faire connaître les propositions aux parties prenantes et au grand public et éventuellement de les bonifier en vue de leur adoption finale qui marquera le début de la transformation du secteur Bridge-Bonaventure.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

L'hypothèse budgétaire pour ce projet, révisée annuellement, prévoit d'importants investissements, dont plus de 160 M\$ sont inscrits au PDI 2023-2032 du Service de l'urbanisme et de la mobilité. À court et à moyen terme, des travaux préparatoires permettront d'amorcer la mise en œuvre du projet, et le financement de ces travaux est inscrit au programme décennal d'investissement (PDI).

MONTRÉAL 2030

Ce dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, des engagements en changements climatiques, et des engagements en inclusion, équité et accessibilité universelle. Voir la grille d'analyse en pièce jointe.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Le PDMV et le Règlement modifiant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047) dans le secteur Bridge-Bonaventure qui l'accompagne permettront de guider la transformation d'un grand secteur stratégique identifié au SAD situé aux portes du centre-ville de Montréal. L'adoption d'un document de planification pour ce secteur est attendue depuis longtemps par toutes les parties prenantes impliquées.

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 opération de communication sera effectuée par l'OCPM dans le cadre de ce mandat de consultation publique.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

29 mars 2023 : CE - Mise à l'ordre du jour du CM - projet de règlement;

- 17 avril 2023 : CM - Adoption du projet de PDMV / avis de motion et adoption du projet de règlement modifiant le Plan d'urbanisme / mandat de consultation à l'OCPM;
- Printemps à automne 2023 : Tenue des activités de l'OCPM et dépôt du rapport de consultation;
- Automne 2023 ou hiver 2024 : CM - Adoption du règlement modifiant le Plan d'urbanisme et du PDMV;
- Hiver 2024 : Avis public annonçant la possibilité de demander à la Commission municipale du Québec un avis sur la conformité du règlement au Schéma d'aménagement et de développement;
- Hiver ou printemps 2024 : 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;
- 2024 : CA - Adoption des modifications aux règlements d'urbanisme des arrondissements par concordance.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

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

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Caroline LÉPINE, Service de l'urbanisme et de la mobilité
Martin ALAIN, Service de l'habitation
Sonia VIBERT, Service de l'urbanisme et de la mobilité

Floriane VAYSSIERES, Service de l'urbanisme et de la mobilité
Julie NADON, Le Sud-Ouest
Louis ROUTHIER, Ville-Marie
Sonia THOMPSON, Service de l'urbanisme et de la mobilité
Jérémy WATTERS, Service des grands parcs du Mont-Royal et des sports
Daniel MATHIEU, Service du développement économique
Jonathan THÉORÉT, Direction générale
Émilie PAPIILLON, Service de l'eau
Chantal MUNGER, Service de la stratégie immobilière
Claire MERCKAERT, Service de l'environnement

Lecture :

Émilie PAPIILLON, 22 février 2023
Daniel MATHIEU, 20 février 2023
Martin ALAIN, 17 février 2023
Jérémy WATTERS, 17 février 2023
Claire MERCKAERT, 17 février 2023
Caroline LÉPINE, 16 février 2023
Floriane VAYSSIERES, 16 février 2023
Sonia THOMPSON, 16 février 2023

RESPONSABLE DU DOSSIER

Olivier CARIGNAN DE CARUFEL
Conseiller en aménagement

Tél : -
Télécop. :

ENDOSSÉ PAR

Le : 2023-02-16

Karim CHAREF
Chef de division

Tél : 514-441-1387
Télécop. : 514 872-1598

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Louis-Henri BOURQUE
directeur(-trice) - planification et mise en valeur du territoire

Tél :
Approuvé le : 2023-02-27

APPROBATION DU DIRECTEUR DE SERVICE

Lucie CAREAU
Directrice de service

Tél :
Approuvé le : 2023-02-27