

Consultation publique sur le Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure

Réponses aux questions de la commission : 4-5

Document transmis à l'Office de consultation publique de Montréal le 21 juin 2023

Préambule : *À la page 20 du PDMV, il est mentionné que le statut du Silo no 5 avait été révoqué en 2011 lors du transfert à la SIC.*

Question 1.1 : *Pourriez-vous nous expliquer pourquoi ce statut a été révoqué?*

Réponse : En 1996, le Bureau d'examen des édifices fédéraux du patrimoine (BEEFP) a désigné le silo n° 5 comme « édifice fédéral du patrimoine reconnu ». Toutefois, puisque la SIC n'est pas assujettie à la Politique du Conseil du Trésor sur la gestion des biens immobiliers qui encadre les désignations issues du BEEFP, la vente du silo n° 5 à la SIC a entraîné la révocation de son statut fédéral.

Question 1.2 : *Quels sont les effets de cette décision?*

Réponse : Le statut octroyé (puis révoqué) fait partie d'une politique sur les édifices à valeur patrimoniale gérée par le BEEFP. Cette politique ne s'applique qu'aux édifices fédéraux et vise à une exemplarité des différents ministères fédéraux dans la gestion de leurs immeubles. Les ministères ont la responsabilité de travailler avec le BEEFP pour que les édifices sous leur responsabilité et âgés de plus de 40 ans soient évalués pour obtenir une désignation (classé, reconnu). Ensuite, pour ces bâtiments classés ou reconnus, les ministères doivent consulter le BEEFP avant une altération, ou une aliénation. Le rôle du BEEFP est d'offrir un service-conseil aux ministères pour la conservation du patrimoine (évaluation patrimoniale, désignations, avis). Le code de pratique du BEEFP est les *Normes et lignes directrices pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada*.

Préambule : *En 2022, la SIC avait décidé de vendre le Silo no 5 et les terrains de la Pointe-du-Moulin dans le port de Montréal au promoteur Devimco, au terme d'un appel de propositions. Dans le cadre d'un*

événement de presse, les représentants de l'entreprise présentaient un projet qui comprenait de transformer le silo en ferme urbaine verticale de 20 000 m², laquelle sera chauffée notamment par une hydrolienne, installée dans le fleuve derrière Habitat 67. Le projet soumis au public comprend également un restaurant, un espace événementiel et une ambassade culturelle autochtone (La Presse, 5 juin 2022).

Question 2 : *Est-ce que vous pourriez nous fournir une mise à jour concernant l'avancement de ce projet en cours?*

Réponse : Actuellement, la Ville n'a reçu aucune demande officielle de la part de Devimco pour un projet de réhabilitation du silo n° 5, lequel est à l'heure actuelle une propriété de la Société Immobilière du Canada. Par conséquent, elle ne peut pas vous transmettre davantage de renseignements à son sujet.

Toutefois, puisque le projet de Devimco inclut la construction d'habitations à proximité du silo n° 5, il devra faire l'objet d'une consultation publique distincte, et ce, lorsque les conditions gagnantes à l'introduction de l'habitation auront été réunies.

Préambule : *Dans son Plan d'intervention spécifique du secteur Pointe-Saint-Charles Nord (2017), l'arrondissement du Sud-Ouest énonce que : « Pour l'ensemble de ce secteur prioritaire situé à l'est de la rue De Montmorency, l'Arrondissement affirme sa ferme intention de maintenir la vocation d'emploi existante et de ne pas autoriser de développement résidentiel ». Soulignant cette position dans son rapport de 2020, l'OCPM : « juge qu'il y a lieu de réaffirmer cette orientation ». À la page 72 du PDMV, il est proposé que le Triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord devienne un « milieu de vie mixte ».*

Question 3.1 : *Est-ce que l'habitation sera permise dans le secteur prioritaire d'emploi tel que défini dans le Plan d'intervention spécifique de Pointe-Saint-Charles Nord?*

Réponse : À l'exception du terrain occupé par l'entreprise Ray-Mont Logistiques, le PDMV propose de maintenir le secteur d'emplois sur le reste du territoire du Triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord, en cohérence avec le *Plan d'intervention spécifique de la Pointe-Saint-Charles-Nord*, adopté en 2017 par l'arrondissement du Sud-Ouest. L'arrivée d'une station du REM dans le secteur et la création d'un milieu de vie à proximité contribueront à la vitalité de ce secteur d'emplois. Par ailleurs, rappelons que ce sous-secteur est occupé par de nombreuses entreprises.

Question 3.2 : *Si oui, quelles sont les raisons de ce changement d'orientation?*

Réponse : À l'exception du terrain occupé par Ray-Mont Logistiques, la Ville n'a pas changé d'orientation. Elle propose d'évaluer la possibilité d'introduire de l'habitation sur une partie de ce terrain seulement, et ce, afin de stimuler son redéveloppement et concrétiser l'axe de la rue Centre comme un axe structurant reliant les milieux habités existants et projetés de Pointe-Saint-Charles. Toutefois, et à l'instar d'autres sous-secteurs, les conditions gagnantes à l'introduction de l'habitation devront être réunies. Considérant la proximité de ce site avec des voies ferrées principales et une cour de triage, les conditions

comprennent notamment une analyse de la viabilité de l'habitation face aux nuisances et aux risques de sécurité.

Préambule : *Pouvez-vous préciser quels seront les processus que devront suivre les promoteurs de projets résidentiels, notamment :*

Question 4.1 : *Comment sera démontrée et évaluée l'atteinte des conditions de compatibilité, d'accessibilité et de mixité qui sont présentées dans l'objectif 3.4, à la page 42 du PDMV?*

Réponse : Les projets immobiliers seront conçus et évalués à partir des objectifs et des balises d'aménagement figurant dans le PDMV qui servira de guide. Un tableau à la p.101 du PDMV précise les prérequis à l'introduction de l'habitation. La combinaison entre les balises d'aménagement et ces prérequis figurant dans le PDMV permettra à la Ville d'évaluer l'atteinte des conditions de compatibilité, d'accessibilité et de mixité permettant d'autoriser un projet immobilier comportant de l'habitation.

Par ailleurs, rappelons qu'à la suite de l'adoption du PDMV, des modifications à la réglementation des arrondissements seront effectuées afin d'assurer la cohérence entre ces derniers, notamment en ce qui concerne les usages autorisés, sauf l'habitation, et les critères d'évaluation contenus dans un règlement sur le plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA).

Question 4.2 : *Comment sera démontré et évalué le respect des conditions gagnantes présentées à la page 101 du PDMV?*

Réponse : Les conditions gagnantes seront démontrées par la réalisation des études et la conclusion des ententes énumérées dans ce même tableau sous le thème « Prérequis à l'introduction de l'habitation » qui représentent des étapes-clés de chacune d'entre elles.

Préambule : *À la page 102 du PDMV, la Ville présente un des principes fondamentaux de sa stratégie de mise en valeur : « 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 ».*

Question 5.1 : *Pouvez-vous nous préciser quels seront les outils réglementaires et quels seront les processus d'approbation prévus afin d'autoriser les projets d'habitation?*

Réponse : Pour autoriser des projets comportant de l'habitation, les arrondissements disposent des outils contenus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) :

- Règlement de zonage;
- Règlement sur le plan d'aménagement d'ensemble (PAE);
- Règlement sur les projets particuliers d'occupation, de transformation et de modification d'un immeuble (PPCMOI).

L'outil sera choisi en fonction des projets et du contexte dans lequel ils s'inscrivent et les arrondissements devront respecter la procédure prescrite par la LAU.

Question 5.2 : *S'il y a lieu, veuillez nous expliquer la distinction entre les projets intégrés pour des zones particulières et ceux des autres secteurs?*

Réponse : Un propriétaire ou un promoteur souhaitant développer un projet immobilier comportant de l'habitation sur un terrain inclus dans l'une des zones établies sur le plan figurant à la p.102 du PDMV élaborera un plan d'ensemble, en concertation avec les autres propriétaires concernés, couvrant la totalité de la zone à partir des objectifs et des balises d'aménagement figurant au PDMV. Ce plan sera évalué par l'arrondissement et intégré dans la réglementation suivant le processus d'approbation réglementaire choisi par ce dernier :

- Règlement de zonage;
- Règlement sur le plan d'aménagement d'ensemble (PAE);
- Règlement sur les PPCMOI.

Les modifications réglementaires requises pour autoriser l'habitation couvriront l'intégrité de la zone ce qui évitera la multiplication des autorisations réglementaires et assurera une cohérence dans le développement de ces méga-îlots.

Pour les terrains situés à l'extérieur de ces zones particulières, des projets immobiliers comportant de l'habitation pourront être déposés sans avoir l'obligation de fournir un plan d'ensemble couvrant une zone particulière, si l'affectation du sol au Plan d'urbanisme le permet. Ils seront conçus à partir des objectifs et des balises d'aménagement figurant au PDMV et autorisés par l'arrondissement suivant le processus d'approbation réglementaire choisi par ce dernier.

- Règlement de zonage;
- Règlement sur les PPCMOI.

Question 5.3 : *Est-ce que tout projet comportant de l'habitation, y compris ceux inclus dans un plan d'ensemble, sera soumis à une consultation publique distincte?*

Réponse : À l'exception de la Cité-du-Havre où l'habitation est déjà autorisée depuis plusieurs années, un projet immobilier comportant de l'habitation ou un plan d'ensemble visant à permettre de l'habitation devra faire l'objet d'une consultation publique, tel qu'exigé par la LAU. Afin d'éviter la multiplication des autorisations réglementaires et pour assurer une cohérence d'ensemble, dans les zones identifiées à la p. 102 du PDMV, la consultation publique portera sur l'autorisation réglementaire intégrant le plan d'ensemble à la réglementation.

Préambule : *Une carte des terrains assujettis au droit de préemption autour du Bassin Peel a été produite par la Ville.*

Question 6.1 : *Est-ce qu'il existe dans le secteur Bridge-Bonaventure d'autres terrains assujettis au droit de préemption qui ne figureraient pas dans la zone couverte par cette carte?*

Réponse : La carte fournie montre la totalité des terrains du secteur assujettis au droit de préemption en vertu du *Règlement déterminant les secteurs de planification urbaine sur lesquels le droit de préemption peut être exercé et les fins pour lesquelles des immeubles peuvent y être ainsi acquis* (18-066).

Question 6.2 : *Si oui, est-ce que ces terrains figurent sur d'autres cartes?*

Réponse : Non applicable

Préambule : *À la page 105-107 du PDMV, nous retrouvons un tableau présentant les moyens de mise en oeuvre de la Ville de Montréal pour atteindre les objectifs fixés par le Plan directeur de mise en valeur. Ce tableau énumère les interventions avec les principales parties prenantes impliquées ainsi que la durée prévue.*

Question 7 : *Est-ce qu'il est possible d'obtenir une mise à jour de ce tableau?*

Réponse : Le tableau a été mis à jour avant l'adoption du projet de PDMV par le Conseil municipal en avril 2023. Par conséquent, aucune mise à jour n'est disponible actuellement. Toutefois, il sera mis à jour avant l'adoption finale du PDMV en fonction de l'état d'avancement de la mise en oeuvre et, au besoin, des recommandations de la Commission.

Préambule : *À la page 118-119 du PDMV, nous retrouvons une description des différents projets associés dans le secteur Bridge-Bonaventure.*

Question 8 : *Est-ce qu'il est possible d'obtenir une mise à jour de ces projets?*

Réponse : La description des projets associée a été mise à jour avant l'adoption du projet de PDMV par le Conseil municipal en avril 2023. Par conséquent, aucune mise à jour n'est disponible actuellement. Il sera mis à jour avant l'adoption finale du PDMV en fonction de l'état d'avancement de ces projets.

Question 9 : *Pourriez-vous nous préciser la notion de l'échelle humaine que l'on retrouve à la page 79 du PDMV?*

Réponse : L'échelle humaine est la caractéristique d'un environnement physique qu'une personne peut percevoir favorablement et s'approprier. Elle repose sur des formes construites adaptées aux dimensions humaines, mais aussi sur un parti pris qui donne la priorité aux personnes (et non aux véhicules) dans l'aménagement. Voici des exemples d'interventions qui peuvent influencer positivement l'échelle humaine :

- le traitement architectural des premiers étages d'un bâtiment;
- la hauteur et la forme d'une construction minimisant les impacts microclimatiques;

- la qualité des espaces extérieurs publics et privés;
- la qualité et le confort des circulations actives.

Un environnement dense comportant des bâtiments en hauteur peut être à échelle humaine, si les paramètres précédents sont intégrés dans sa conception. Toutefois, la densité et la hauteur peuvent avoir des impacts négatifs sur le piéton, notamment les impacts microclimatiques provoqués par des bâtiments en hauteur aux volumes imposants, d'où la nécessité de formuler des balises claires à ce sujet. Les balises d'aménagement de la forme urbaine figurant dans la section 4.1.1 du PDMV a pour objectif de guider les projets immobiliers et d'aménagement du domaine public, afin de créer un milieu de vie à échelle humaine.

Question 10 : *En ce qui concerne les zones tampons, outre le corridor ferroviaire enrichi qui stipule une largeur d'environ 15 mètres, existe-t-il des critères précis quant à la cohabitation d'usages?*

Réponse : Depuis l'adoption du Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal (section 4.8.3) en 2015, la réglementation des arrondissements dispose de plusieurs normes encadrant l'implantation d'un usage sensible (exemples : habitation, école, hôpitaux) près d'une source de nuisances telles qu'une gare de triage ferroviaire, une voie à débit important (Bridge, Wellington), une voie ferrée principale, une autoroute ou une voie rapide (Bonaventure). Pour permettre un usage sensible à proximité des sources de nuisance énumérées précédemment (distance indiquée dans la réglementation), une étude doit démontrer qu'il est possible de respecter les niveaux sonores et de vibrations maximales prescrites dans la réglementation à l'intérieur d'un logement. Toutefois, le Schéma ne prévoit aucune mesure relative aux nuisances provenant notamment des industries et des voies ferrées autres que principales telle que celle traversant la pointe du Moulin.

Dans le secteur Bridge-Bonaventure, à l'exception de la Cité-du-Havre où l'habitation est déjà autorisée, considérant l'ampleur et la diversité des sources de nuisances et de risques présentés sur le territoire, les études suivantes sont demandées préalablement aux changements de zonage permettant l'habitation, et ce, peu importe la distance par rapport à la source de nuisance :

- Étude sur la viabilité de l'habitation face aux risques de sécurité civile provenant d'une voie ferrée, d'une cour de triage et/ou d'une minoterie;
- Étude sur les niveaux sonores et de vibration prévue à l'intérieur d'un logement afin de respecter les niveaux prescrits au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal.

Le PDMV propose que les études soient réalisées préalablement à l'autorisation réglementaire, car les mesures de mitigation ne suffisent parfois pas pour assurer la santé, le bien-être et la sécurité de la population résidente. Dans ces cas, il est préférable de prévoir une distance à respecter face à cette source de nuisances et de risques. Ces études permettront de l'établir, s'il y a lieu.

Préambule : *À la page 103 du PDMV, la Ville indique que dans le cadre de sa stratégie de diversification des sources de financement : « En sus de cette participation de ses partenaires, la Ville examinera la*

possibilité d'adopter un nouveau règlement pour assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement au paiement de redevances au développement pour financer certaines infrastructures ou des équipements municipaux, tout en prenant en compte les charges déjà imposées aux promoteurs par la réglementation municipale et l'ARTM (redevances pour le REM) ».

Question 11 : *Pourriez-vous nous donner un suivi concernant l'élaboration de ce projet de règlement?*

Réponse : Rappelons que la Ville de Montréal a lancé, en automne 2022, le Chantier sur la fiscalité pour assurer une diversification de ses sources de revenus afin de, notamment, soutenir le développement de son territoire. Parmi ces sources de revenus, la question des redevances au développement est envisagée par la Ville comme source de financement. Une telle évaluation doit notamment se baser sur une estimation des coûts des investissements prévus et du potentiel de développement dans le secteur.

Pour le secteur de Bridge-Bonaventure, lorsque ces composantes seront précisées après les consultations publiques en cours, une analyse de sa mise en œuvre pourra être effectuée et les conclusions seront présentées aux instances décisionnelles de la Ville.

Les effets de cette mesure doivent prendre en considération l'ensemble des charges financières déjà exigées par d'autres règlements municipaux tels que le Règlement pour une métropole mixte et le Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux.

Préambule : *À la page 48 du PDMV, dans l'objectif 2.1, il est proposé : « intégrer les nouvelles constructions de façon à mettre en valeur les composantes patrimoniales et à assurer une cohabitation adéquate ».*

Question 12 : *Pourriez-vous expliquer le terme « cohabitation adéquate »?*

Réponse : Le terme « harmonieuse » aurait dû être employé à la place du qualificatif « adéquate ». Une cohabitation harmonieuse entre l'ancien et le nouveau se définit par des interventions modulant judicieusement l'implantation, la forme ou les matériaux d'un nouveau bâtiment, et ce, dans une perspective d'intégration, sans mimétisme ni façadisme. Un exemple de cohabitation harmonieuse entre l'ancien et le nouveau est illustré à la p.13 (photo 40) des orientations patrimoniales figurant en annexe du Plan directeur de mise en valeur.