

3230 Logement qui doit être versé au parc Dieppe, d'ailleurs, bientôt, il y aurait moyen de faire un observatoire je crois, pour les gens qui voudraient voir de quoi a l'air cette vague.

LE PRÉSIDENT :

3235 Très bien. Bien, il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre participation.

Mme LUCETTE LUPIEN :

Merci à vous.

3240 **LE PRÉSIDENT :**

Très apprécié. Et on revient dans quelques instants avec les porte-parole de Fahey et Associés.

3245

M. CHARLES BENNETT ET Mme MARIE-CLÉMENCE CÔTÉ

Fahey et associés

3250 **LE PRÉSIDENT :**

Alors, bonjour. Nous sommes maintenant avec Fahey et associés représenté par Charles Bennett et Marie-Clémence Côté.

3255 Alors, bonjour et bienvenue. Vous avez dix minutes pour votre présentation, suivie de dix minutes d'échange avec la commission. On vous écoute.

Mme MARIE-CLÉMENCE CÔTÉ :

3260 Parfait. Bien, tout d'abord on voulait vous remercier de nous donner l'opportunité de nous exprimer sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure aujourd'hui.

3265 Donc, je me présente. Marie-Clémence Côté, chargée de projet chez Fahey et associés. Et je suis accompagnée de Charles Bennett, vice-président chez Fahey et associés.

3270 Donc, Fahey et associés, c'est une firme multidisciplinaire dans le domaine de l'urbanisme, de l'architecture de paysage et du design urbain depuis près de 25 ans. On est spécialisés dans le développement de projets immobiliers, dans l'analyse urbaine et les analyses stratégiques, et ce, autant pour des clients privés que des clients publics.

3275 Donc, on s'implique à travers toutes les étapes d'approbation et de planification des projets. On est aussi impliqués dans le Consortium vision Bridge-Bonaventure qui est un consortium qui regroupe plusieurs acteurs du domaine de l'aménagement et du développement urbain. Donc, ça fait déjà plusieurs années que Fahey et associés se penche et s'implique sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure.

3280 Donc, pour débiter, on voulait faire un court retour sur un peu le contexte qui nous amène à la démarche de planification d'aujourd'hui. Donc, la démarche d'aujourd'hui ça s'insère dans une démarche de planification et de consultation qui dure déjà depuis plusieurs années.

3285 Donc, ça a débuté en 2015 avec l'identification du secteur comme secteur stratégique au schéma. C'en est suivi en 2019-2020, la consultation pour l'avenir du territoire de l'OCPM qui a mené à l'élaboration du Plan directeur de mise en valeur par la Ville de Montréal, qui est le document sur lequel porte la consultation aujourd'hui.

Donc, la prochaine étape serait tout ce qui est en lien avec la mise en œuvre du projet. Donc, notamment tout ce qui est règlement de concordance pour permettre de concrétiser le projet.

3290

Donc, l'objectif de la démarche aujourd'hui en fait, c'est d'ajouter certaines nuances puis certains points de repères au document de Plan directeur de mise en valeur qu'on considère qui seraient très importants à prendre en considération. Le secteur Bridge-Bonaventure, c'est un secteur qui comprend plusieurs enjeux et plusieurs défis, mais c'est surtout un secteur qu'on considère que c'est une opportunité qu'il faut saisir.

3295

M. CHARLES BENNETT :

Donc, comme Marie-Clémence l'a dit c'est une opportunité unique qu'on a devant nous, mais le secteur fait face à plusieurs grandes crises actuelles qui sont sur l'ensemble de la société. On a les changements climatiques. On a une occasion unique actuellement d'en faire un projet exemplaire pour une transition écologique durable. Puis, pour cette transition écologique-là, il faut des milieux de vie qui sont mixtes, denses pour assurer des îlots de fraîcheur, des grands espaces verts.

3300

3305

On le sait, depuis plusieurs mois tout le monde en parle, il y a plusieurs études qui le confirment, qui se poursuivent, qui se ressemblent sur le manque de logements à Montréal et au Québec. Accélérer la construction de logements pour participer au rétablissement de l'offre et, plutôt de l'équilibre entre l'offre et la demande est urgent et un besoin évident. Actuellement, Bridge-Bonaventure c'est un territoire qui est, disons, désuet, qui a l'opportunité de répondre en partie à cette crise.

3310

Puis enfin, depuis la pandémie, il y a un problème de relance du centre-ville. Il y a plusieurs documents qui ont été planifiés. Il y a des acteurs qui sont actuellement actifs pour répondre à cette mesure. On parle de taux de disponibilité d'ici deux, trois ans pour les

3315

bureaux de 2 à 3%. On a l'opportunité avec le secteur Bridge-Bonaventure d'amener des gens qui vont vivre et travailler au centre-ville. Il faut faire attention par contre à ne pas cannibaliser le travail qui est fait pour remplir les bureaux qui sont actuellement vacants au centre-ville.

3320

En plus des grands enjeux de notre société, il y a plusieurs autres enjeux qui nécessitent une réponse réaliste et prévisible pour assurer la mise en œuvre de la vision de la Ville. Plusieurs investissements vont être requis en termes d'infrastructures publiques pour desservir le secteur, de logements sociaux abordables, de protection et mise en valeur du patrimoine et de décontamination. Ça, c'est juste une petite partie.

3325

En plus de ça, on désire accueillir des équipements collectifs qui vont répondre aux besoins de la Ville. On l'a vu dans Griffintown, c'est un enjeu actuellement. On a l'occasion à Bridge-Bonaventure de la prévoir à l'avance. Des parcs, des écoles, des centres culturels, des centres sportifs. On veut ajouter des logements sociaux, familiaux, abordables. C'est des investissements importants qui vont être requis pour réussir à répondre à tous ces enjeux.

3330

Comment on adresse ces enjeux-là ? Selon nous, il faut absolument favoriser la mixité des usages, mais une mixité des usages qui est ancrée sur l'habitation. Il faut créer un environnement réglementaire qui est propice à une densification intelligente, puis à Montréal on est capable de créer et de produire cette densification intelligente. Puis il faut s'assurer d'avoir un quartier qui oui avec un transport collectif structurant, mais qui est tourné vers une mobilité durable 360°, donc où tous les transports actifs et collectifs sont favorisés.

3335

Donc, en premier lieu, le secteur actuellement, c'est un secteur qui est dévitalisé, industriel, fracturé, séparé des autres quartiers de Montréal aux abords, que ce soit Pointe-Saint-Charles, Griffintown ou le Vieux-Montréal. On a une opportunité unique ici de prolonger le développement du centre-ville vers le secteur Bridge-Bonaventure. C'est naturel de le faire, puis ça va permettre de défaire ces cicatrices-là qui empêchent la connectivité.

3340

3345 Que ce soit Griffintown, le Vieux-Montréal ou Pointe-Saint-Charles, la grande qualité
de ces quartiers-là, c'est la mixité des fonctions et la présence de nombreux logements. On
ne pourrait pas imaginer ces quartiers-là avoir la même animation, le même dynamisme sans
le nombre d'habitants qui y vivent actuellement. A la base de ces milieux, comme je l'ai dit, on
retrouve l'habitation puis c'est important que dans Bridge-Bonaventure, ce soit la même
3350 vision qui soit mise en place.

 Pour répondre aux enjeux encore une fois, assurer l'habitation puis répondre à tous
les besoins de la ville en termes d'équipements collectifs, logements sociaux abordables,
financement des infrastructures, il faut une densité qui est beaucoup plus ambitieuse en
3355 termes de coefficient d'occupation de sol et de hauteur.

 Actuellement, ce qui est présenté dans le Plan directeur de mise en valeur en termes
de modification réglementaire au plan d'urbanisme n'est pas suffisant pour répondre aux
différents enjeux. Puis, il y a des risques qu'on se retrouve dans cinq ans, avec une même
3360 situation que l'hippodrome où il n'y a aucun développement qui a été entamé.

 Donc, on suggère fortement.... en fait, on demande que le COS soit aussi à minimum
6 avec des hauteurs à 80 mètres, avec des pointes à certains endroits stratégiques
notamment autour de la station REM, puis pour la protection et la mise en valeur de certains
3365 actifs patrimoniaux de 120 mètres ou d'un COS de 9.

 On le voit dans Griffintown, les densités sont plus élevées, les hauteurs sont plus
élevées. Peut-être qu'il y a eu des enjeux de planification en amont, mais actuellement, on se
promène dans le quartier et c'est un quartier qui est animé, dynamique, avec des gens qui
3370 vivent avec des commerces de proximité. C'est une densité qui est importante pour créer ce
type de milieu de vie là.

3375 Pour ce qui est du REM, évidemment une station de transport collectif structurant est requise. Je pense que c'est évident sans équivoque. Ça doit être planifié, ça doit être financé, ça doit être construit.

3380 Actuellement, dans le Plan directeur par contre, c'est un prérequis à l'habitation. Nous, on croit plutôt que le REM, c'est quelque chose qui va venir avec l'habitation. Donc, il faut encourager la densification pour assurer la prévisibilité. Comment on va financer une station de REM si on n'a pas d'assurance qu'il va y avoir des projets immobiliers avec des habitants à l'intérieur ?

3385 Tout le Montréal a été planifié depuis les dix dernières années sur la création d'un milieu TOD, donc orienté vers le transport collectif. Bridge-Bonaventure l'a identifié comme ça. Si on n'apporte pas d'habitations, tel que c'est prévu dans le PMAD, on n'arrivera pas à atteindre nos objectifs de densification, d'habitations au sein de la Ville de Montréal.

3390 Puis, je vous mets en exemple un icône du quartier 15 minutes. Ce qu'on remarque, c'est que le transport collectif fait partie intégrante du quartier 15 minutes autant que les commerces, l'habitation, les transports actifs. Donc, il ne faut pas que ce soit un prérequis, mais plutôt quelque chose qui va venir d'office comme tous les autres éléments pour la création d'un quartier mixte.

3395 Enfin, comme Marie-Clémence l'a souligné au début, on est à la deuxième consultation publique de l'OCPM, le Plan directeur est avancé. On fait partie du consortium, on a participé à la mise... à la création de leur propre vision. Une vision qui est cohérente en grande partie avec ce que la Ville propose. On est rendus à un point où là il faut mettre en place les éléments qui vont permettre la mise en œuvre des projets.

3400 Donc, s'assurer que les règlements de concordance arrivent rapidement après l'adoption des modifications au plan d'urbanisme pour favoriser une prévisibilité aux

développeurs ; puis aussi s'assurer que le développement puisse suivre. Si les modifications réglementaires ne suivent pas, il va être difficile d'encourager les investisseurs à financer tous les éléments qu'on a besoin de financer dans Bridge-Bonaventure pour s'assurer que c'est un projet réussi.

3405

Il y a plusieurs outils par la suite qui peuvent être utilisés pour encadrer les projets pour s'assurer qu'ils sont des projets à échelle humaine qui respectent l'esprit du lieu et la vision de développement de la Ville.

3410

Enfin, ce qu'on vise, je pense comme tout le monde, puis on l'a exprimé au début, on veut un quartier mixte durable qui va répondre aux enjeux actuels, mais on veut aussi que Bridge-Bonaventure ait sa propre identité. Je pense qu'on a l'opportunité d'en faire un point de repère, un projet signature, donc il faut oser être beaucoup plus ambitieux que ce qui est actuellement principalement dans les dispositions réglementaires qui sont prévues.

3415

Merci.

LE PRÉSIDENT :

3420

Merci beaucoup. Oui. Si vous me le permettez, je vais sauter tout de suite là-dessus avec ma première question sur un « quartier mixte ». Donc, vous dites qu'il y a une opportunité avec le secteur pour répondre à la crise du logement, il y a la crise générale du logement, offre et demande que vous avez évoquée, il y a aussi une crise de logement social aussi qui...

3425

Et vous l'abordez dans votre mémoire, vous parlez des besoins en logements sociaux, familiaux et bon, il y a aussi des besoins pour l'habitation pour les aînés, donc j'essaie de... Selon vous, comment on fait pour concilier des projets privés de développement

3430 de tours en hauteur 80, 120 mètres et les besoins aussi en termes de logements sociaux, familiaux et pour aînés ?

M. CHARLES BENNETT :

3435 Bien justement quand on offre une densité puis une hauteur plus élevée, ça permet de libérer l'espace, non seulement pour les parcs, mais aussi pour les terrains qui peuvent être développés pour des logements sociaux ou abordables.

3440 Les investissements sont vraiment importants, juste pour la décontamination du site, on veut revitaliser l'accès aux berges, on veut de nouvelles infrastructures publiques. Il faut permettre des investissements substantiels du privé, puis en contrepartie eux ils vont pouvoir libérer de l'espace au sol pour de la construction.

3445 Puis si on veut aller plus loin encore, il faut réfléchir à une mixité de logements. Mais on en est pas là actuellement, le règlement ne le permet pas de toute façon.

LE PRÉSIDENT :

3450 Oui. Merci. Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

3455 Oui, alors moi, c'est la recommandation 3 en fait qui m'a intéressée parce que vous parlez de favoriser donc la création de projet signature au sein de certains secteurs, notamment pour la Pointe-du-Moulin. Est-ce que vous pourriez définir ce qu'est un projet signature ?

M. CHARLES BENNETT :

3460

Un projet signature, c'est un projet qu'on va voir dans les magazines, qui va permettre de faire rayonner Montréal à l'extérieur du Québec. Je suis certain que vous pouvez penser à des projets ailleurs dans le monde. On fait souvent référence au projet à Malmö, je pense, là, sur la grande tour... J'ai oublié le nom, mais bref. Un projet signature, c'est un projet qui

3465

LA COMMISSAIRE NGOM :

3470

D'accord. Donc, c'est en termes de structure de bâtiment ou...

M. CHARLES BENNETT :

3475

C'est en termes de hauteur de bâtiment, Oui.

LA COMMISSAIRE NGOM :

D'accord. D'accord.

3480

M. CHARLES BENNETT :

Dans le secteur de la Pointe-du-moulin, il y a de gros enjeux de protection et de mise en valeur du silo numéro 5 ; tout le monde est d'accord avec ça, sauf que ça va nécessiter des investissements. Donc, pour protéger cet espace-là, s'assurer de sa pérennité, bien autorisons des hauteurs plus hautes à ses abords. Je ne dis pas partout, mais à certains

3485

endroits pour créer un élément de point de repère qui va être en relation avec le silo puis tous les éléments patrimoniaux qu'on veut mettre en valeur dans ce secteur-là.

3490 **LA COMMISSAIRE NGOM :**

Est-ce que ça va être des logements, de quelle gamme de prix, élevés ?

3495 **M. CHARLES BENNETT :**

A ce stade-ci, je ne le sais pas...

LA COMMISSAIRE NGOM :

3500 ... A ce stade-ci.

M. CHARLES BENNETT :

3505 ... mais c'est clair qu'une tour de grande hauteur, oui ça peut être des logements à prix plus élevés. Mais comme je disais à monsieur Cardinal, on a l'opportunité où on en est aujourd'hui, de planifier en amont l'intégration de logements sociaux sur les terrains, mais il faut offrir l'opportunité aux promoteurs de libérer l'espace au sol.

LA COMMISSAIRE NGOM :

3510
Merci.

LE PRÉSIDENT :

3515 Luba.

LA COMMISSAIRE SERGE :

3520 Oui, moi j'ai une question sur la mixité des usages dont vous parlez, les deux premières recommandations. Je veux simplement... Ce que vous proposez c'est que les activités économiques soient concentrées au sud de la rue Mill et à l'ouest de la rue Bridge. Alors, il n'y aurait pas de... Excusez-moi. Il n'y aurait pas de résidentiel...

M. CHARLES BENNETT :

3525 Non.

LA COMMISSAIRE SERGE:

3530 ... permis dans ce secteur-là ?

M. CHARLES BENNETT :

3535 Actuellement, tel que le plan directeur le prévoit pour ce secteur-là, il y a des plans d'ensemble qui sont prévus pour autoriser l'habitation. Nous, ce qu'on dit c'est qu'au cœur du projet, puis vers les quartiers existants, l'habitation devrait être autorisée d'office incluant des activités économiques s'il y a lieu, puis je pense que ça va venir naturellement s'il y a un bassin de population suffisamment grand pour les intégrer.

3540 On se dit qu'au sud de Mill et à l'ouest de Bridge, étant plus proche des activités industrielles ou économiques actuellement présentes, bien peut-être que ces secteurs-là sont plus propices à rester en priorité pour le développement d'activités économiques.

3545 **LA COMMISSAIRE SERGE:**

En priorité, mais on le permettrait... il y aurait possibilité...

3550 **M. CHARLES BENNETT :**

On pourrait permettre l'habitation. Nous, pour cette partie-là du Plan directeur, on est... actuellement, ce qui est proposé c'est que l'habitation soit conditionnelle à certains éléments pour ce qui est au sud de Bridge, puis à l'ouest de...

3555 **LA COMMISSAIRE SERGE:**

O.K., alors vous n'est pas contre.

3560 **M. CHARLES BENNETT :**

... À l'ouest de Bridge puis au sud de Mill.

LA COMMISSAIRE SERGE:

3565 O.K. Et est-ce qu'il y a un souci de cohabitation ou des activités économiques, emplois et l'habitation ?

M. CHARLES BENNETT :

3570 Bien, c'est évident qu'il y a toujours un souci d'habitation si on veut créer, de cohabitation plutôt, si on veut créer un quartier mixte, je pense que c'est d'office, mais il y a moyen, puis il y a plusieurs endroits... je parlais de Griffintown actuellement où l'activité

économique est présente. Je ne parle pas d'industrie, mais il y a peut-être de l'industrie déjà, du commerce qui peut s'implanter évidemment pour créer le quartier mixte qu'on veut.

3575

LA COMMISSAIRE SERGE:

O.K. Merci.

3580

LE PRÉSIDENT :

Alors, je vous remercie beaucoup.

3585

M. CHARLES BENNETT :

Merci à vous.

3590

LE PRÉSIDENT :

Merci pour votre présentation et votre participation à cette consultation.

Alors, il nous reste deux interventions et on revient dans quelques instants avec la Cité des bâtisseurs.

3595

3600