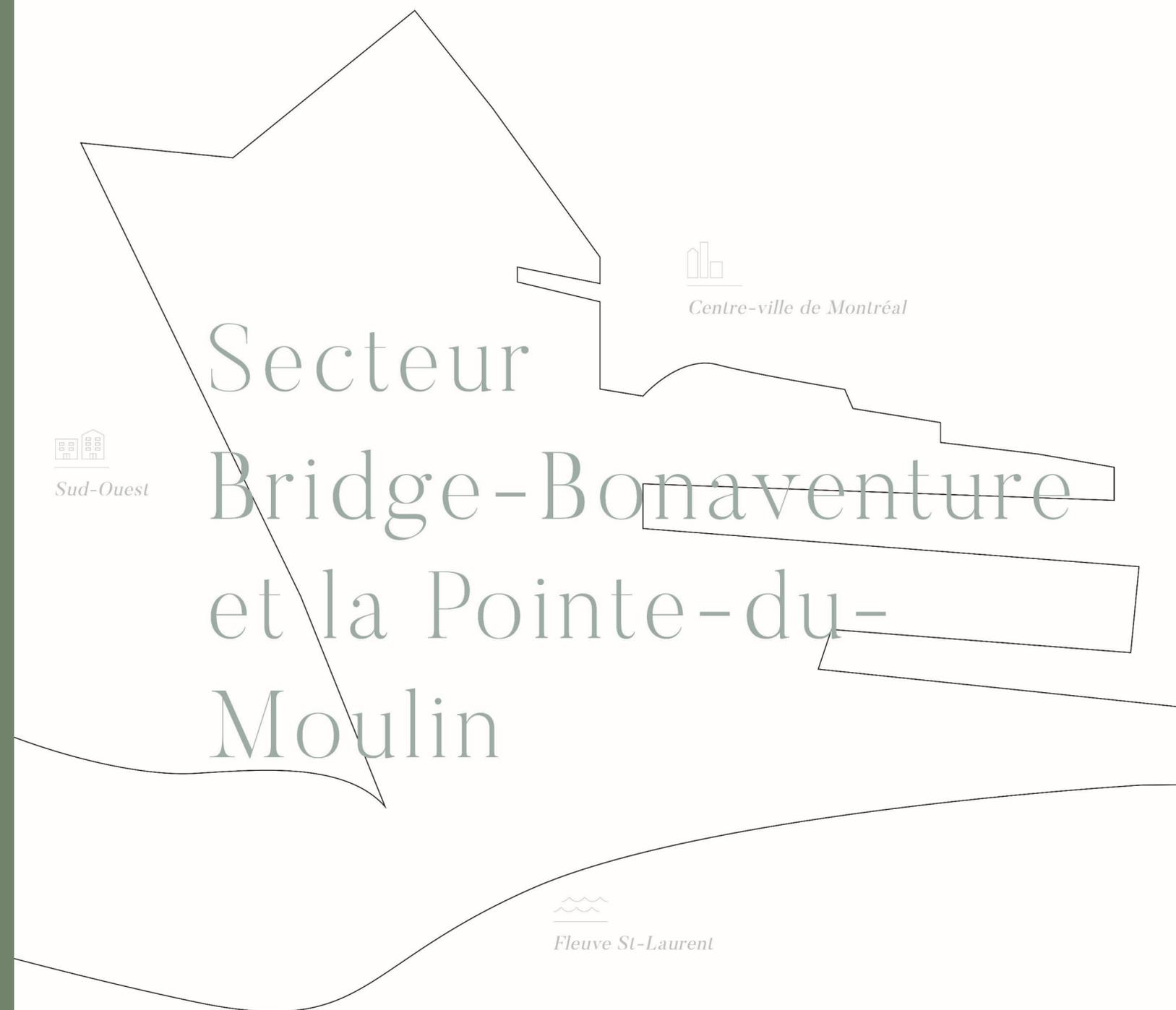


Pour une vision commune, éccoresponsable et intégrée du développement

Consortium pour le
développement du secteur
Bridge-Bonaventure et la
Pointe-du-Moulin

15 juin 2023

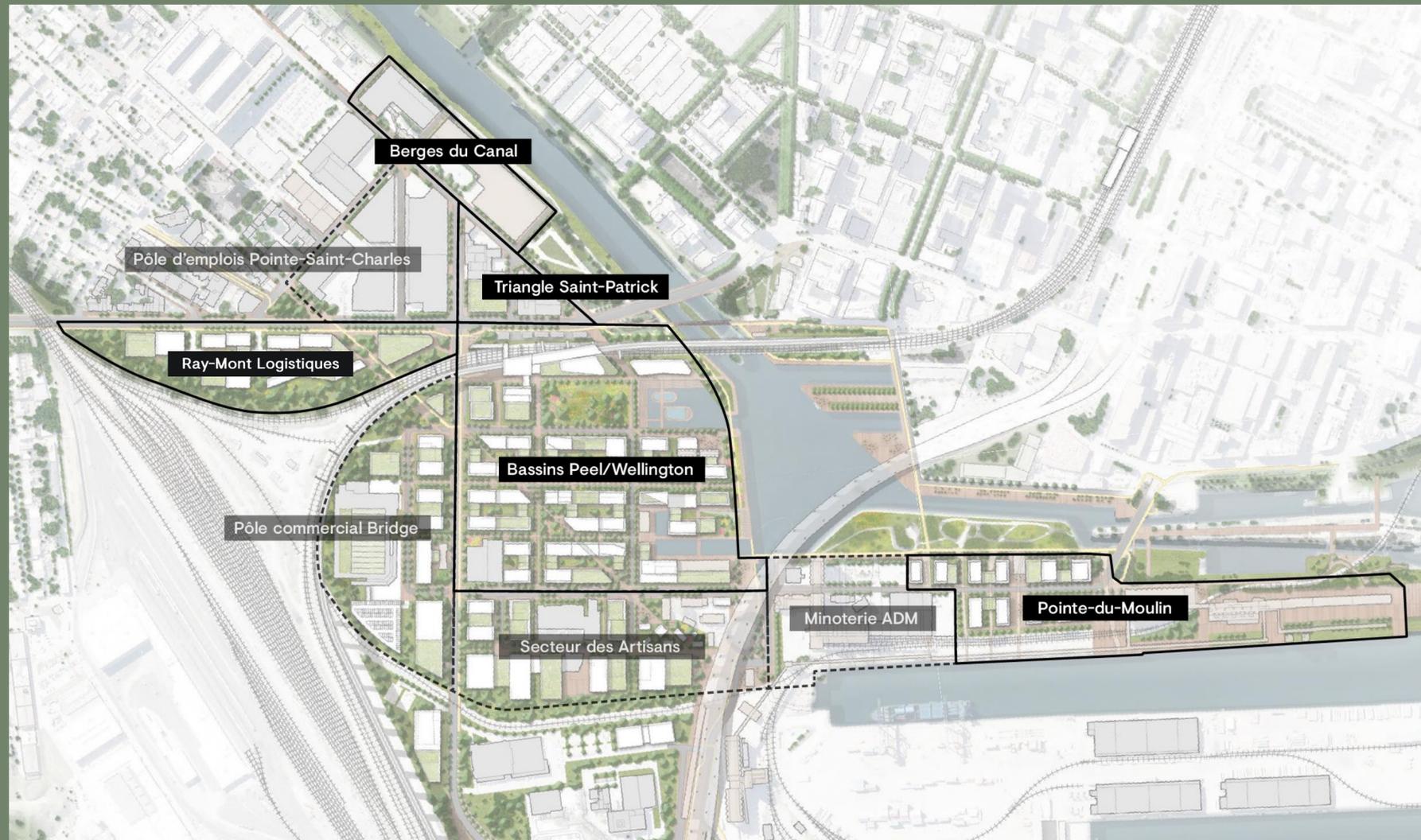
Consultation publique de l'OCPM sur le
Plan directeur de mise en valeur (PDMV)



Secteur
Bridge-Bonaventure
et la Pointe-du-
Moulin

Présentation du consortium

Secteur visé



Plan d'ensemble du Plan directeur de mise en valeur (PDMV) pour le secteur de Bridge-Bonaventure, Ville de Montréal 2023

Membres

Acteurs du développement

- Devimco Immobilier
- Groupe Mach
- Groupe Petra
- Broccolini
- Coprim

Professionnels

- Fahey et associés
- Lemay
- Provencher Roy
- ACDF Architecture
- NEUF Architecture

Historique des démarches

Début 2019

Appel de projet par la SIC pour le développement de la Pointe-du-Moulin

Mai 2022

Formation du consortium et publication de la vision pour le nord du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin

Juin-octobre 2022

Ateliers de consultation auprès de groupes communautaires et économiques organisés par le consortium

Mai – juin 2023

Deuxième consultation de l'OCPM portant sur le Plan directeur de mise en valeur (PDMV)

2015

Identification du site en tant que secteur de planification stratégique au Schéma d'aménagement et de développement (SAD)

Mai à octobre 2019

Première consultation de l'OCPM sur la vision et les principes de mise en valeur du secteur

Octobre 2022

Publication du rapport Avis de trois experts universitaires : secteur Bridge-Bonaventure

Avril 2023

Lancement du Canal de Lachine 4.0

À venir - 2024

Adoption du PDMV et des règlements de concordance

Enjeux sociétaux

Crise climatique

**Pénurie de
logements**

**Dynamisme du
centre-ville**

Une vision commune des grandes orientations du PDMV

L'importance du dialogue

Le positionnement stratégique du secteur

L'excellence du projet à mettre de l'avant

Le respect de l'esprit du lieu tout en innovant

La notion de diversité et de quartier mixte

La prévalence de la mobilité durable

Enjeux de réalisation du PDMV

**Infrastructures
et activités
industrielles**

**Plans directeurs
par sous-secteur**

**Affectation :
habitation
conditionnelle**

**Hauteurs et
densités**

Station du REM

**Approbation et
mécanismes de
financement**

Vision pour le secteur Bridge-Bonaventure

Pointe-du-Moulin



Abords des bassins
Peel / Wellington



Site Ray-Mont
Logistiques



Triangle Saint-Patrick



Berges du Canal



Conditions de succès : habitation



Affectations du sol – P.U. proposées par le consortium

L'intégration de l'affectation « Secteur mixte » est nécessaire pour :

- La création d'un milieu de vie complet, dynamique et habité;
- Le soutien aux activités commerciales de proximité par l'habitation;
- La complémentarité entre les fonctions d'emplois et d'habitation;
- L'augmentation de l'offre en logement, favorisant l'accessibilité à la propriété et le financement de logements sociaux, abordables et familiaux.

Conditions de succès : densité



Densités de construction – P.U. proposées par le consortium

L'intégration de Coefficients d'occupation du sol (COS) de « 6,0 à 10,5 » est nécessaire pour :

- La création d'un bassin de population pour soutenir les activités commerciales – dans la même logique que le PPU des Faubourgs;
- Le financement des opérations de décontamination, de mise en valeur du patrimoine, d'infrastructures municipales et de services collectifs et d'une nouvelle station du REM via les redevances de développement;
- L'augmentation de l'offre de logements pour favoriser l'accessibilité à la propriété et financer des logements sociaux, abordables et familiaux.

Modulation volumétrique : trois formes - une densité



3 à 4 niveaux

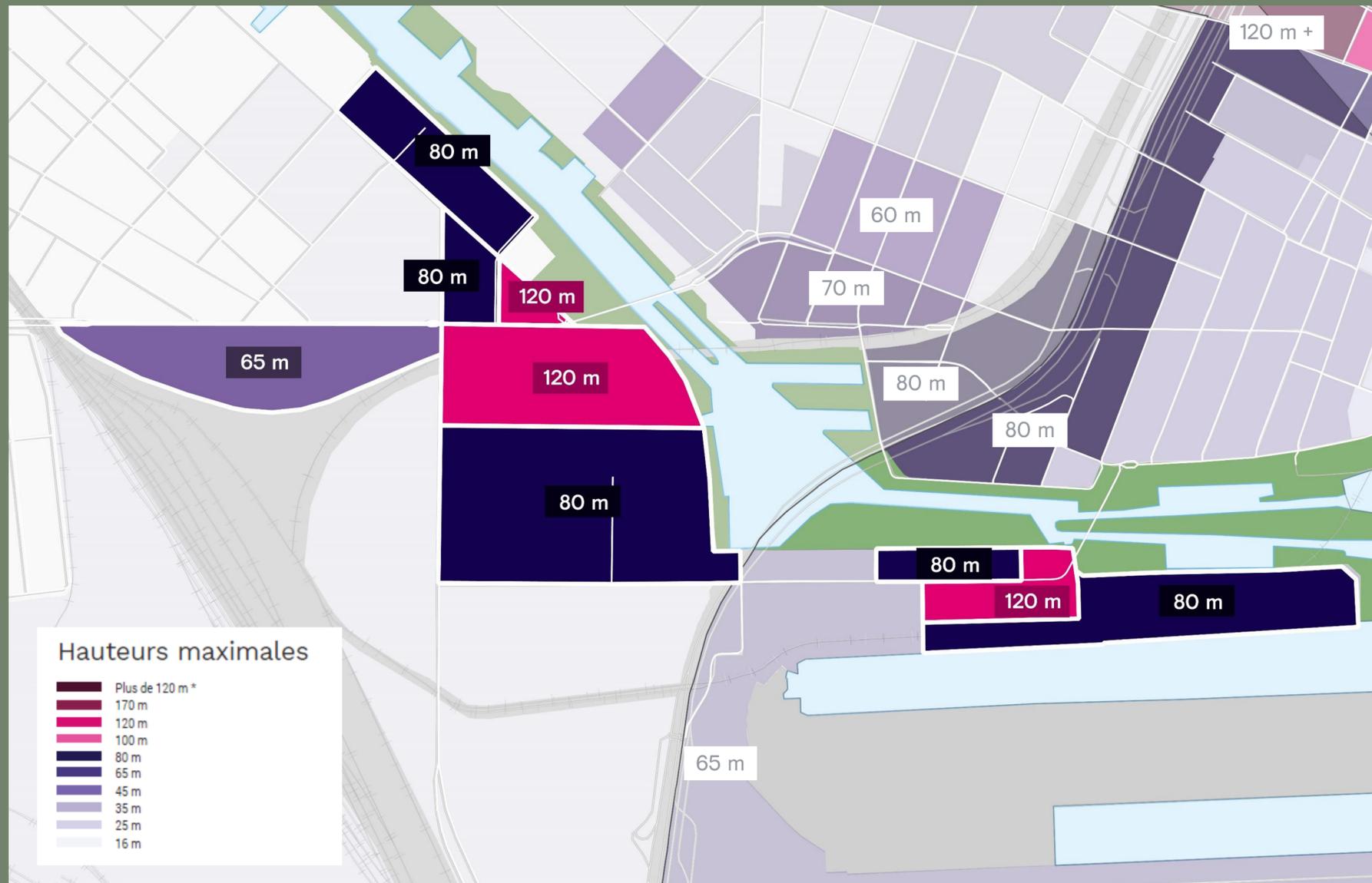


3 à 6 niveaux



3 à 18 niveaux

Conditions de succès : hauteur



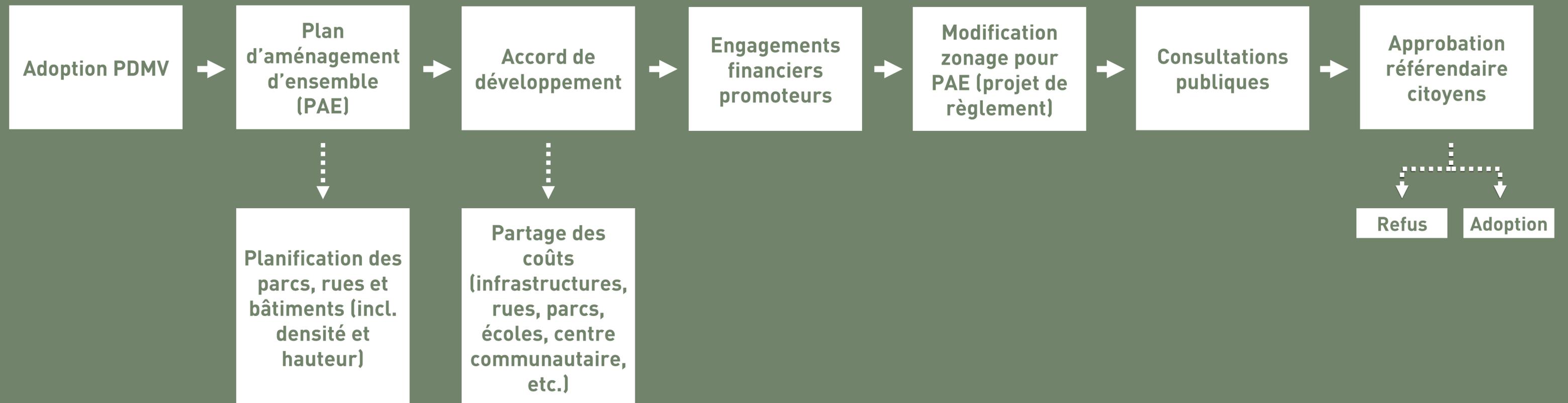
Hauteurs de construction – P.U. proposées par le consortium

L'intégration de hauteurs de « 65 à 120 m » est nécessaire pour :

- Le dégagement d'espaces au sol pour l'aménagement d'espaces collectifs bénéfiques à la collectivité;
- La préservation des vues d'intérêt;
- La modulation des volumes bâtis favorisant l'émergence de concepts architecturaux innovants et distinctifs;
- La création de projets phares ayant le potentiel de devenir emblématiques à l'échelle du secteur et de la ville de Montréal;

Conditions de succès : mécanismes d'approbation

Scénario à éviter : décalage entre les engagements financiers et l'adoption des paramètres réglementaires



Conditions de succès : mécanismes d'approbation (suite)

Retrait du mécanisme d'approbation par plans directeurs de type « Plan d'aménagement d'ensemble ».

Utilisation d'outils d'encadrement qualitatifs (ex. PIIA) plutôt que par outils normatifs ou même référendaires (ex. PPCMOI).

Adoption accélérée des Règlements d'amendements au Plan d'urbanisme et de leurs Règlements de concordance au niveau des arrondissements.

Modalités d'approbation proposées par le consortium

L'utilisation d'outils d'approbation flexibles est nécessaire afin d'assurer :

- L'offre de moyens d'action concrets en réponse à la crise climatique, à la pénurie de logements et aux enjeux de dynamisme du centre-ville;
- La flexibilité dans l'élaboration de projets de développement exemplaires;
- La fluidité et la prévisibilité dans les processus d'approbation des projets.

Le secteur de Bridge-Bonaventure et la Pointe-du-Moulin, une opportunité unique de créer ensemble un quartier innovant, aligné sur les principes d'aménagement du 21e siècle, où la durabilité, la mixité des usages et la qualité de vie sont les moteurs d'une communauté dynamique et résiliente.