

520

Mme VÉRONIQUE ALEPIN ET M. BRIAN FAHEY

Consortium du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin (7.46, 7.46.1)

525

LE PRÉSIDENT :

Alors, rebonjour tout le monde. Alors, bon j'avais annoncé SDC Montréal centre-ville qu'on entendra sous peu, mais avant, donc on va entendre les représentants du Consortium du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin. Alors, madame Alepin, Véronique Alepin.

530

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

Bonjour.

535

LE PRÉSIDENT :

Bonjour. Monsieur Fahey ?

540

M. BRIAN FAHEY :

Oui, bonjour.

545

LE PRÉSIDENT :

550 Bonjour. Alors je vous rappelle, dix minutes pour votre présentation, suivi de dix minutes d'échange avec les commissaires. Si nécessaire, je vais peut-être vous faire signe deux minutes avant la fin de votre dix minutes. Donc, voilà, on vous écoute.

Mme VÉRONIQUE ALEPIN :

555 Merci. En continuité avec notre mémoire déposé à la commission, le consortium souhaite, à travers la présentation, rappeler sa vision de redéveloppement pour le secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin.

560 Notre objectif est de créer un quartier innovant, aligné sur les principes d'aménagement du 21^e siècle où la durabilité, la mixité des usages et la qualité de vie sont les moteurs d'une communauté dynamique et résiliente.

565 Le consortium met de l'avant que les grandes orientations mises de l'avant par le PDMV sont communes à l'ensemble des acteurs ayant participé aux différents exercices de consultation et de concertation.

570 Toutefois, il souligne encore une fois que les paramètres d'encadrement proposés au niveau des outils de planification urbaine doivent être révisés afin de favoriser, entre autres, une présence plus importante de l'habitation, davantage de hauteur et de densité, le tout, selon des mécanismes d'approbation des projets qui permettront la concrétisation de ses objectifs à court terme.

Le consortium, pour le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure, a été formé en réponse aux interventions de développement présentées par la Ville de Montréal en 2021,

575 afin de proposer une vision permettant d'assurer la création d'un quartier complet et dynamique.

580 Cette initiative constitue une première à Montréal, permettant de rallier un savoir-faire hors pair, tout en suscitant une concertation entre les grands acteurs impliqués dans la requalification du secteur.

585 Les interventions du consortium visent spécifiquement les trois sous-secteurs de la portion nord de Bridge-Bonaventure, la portion nord de Pointe-Saint-Charles et les abords du Bassin Peel, Wellington, ainsi que la Pointe-du-Moulin.

Les terrains compris dans ces sous-secteurs, en plus de présenter un potentiel de requalification à court terme pour accueillir de l'habitation, sont détenus en partie par des membres du consortium.

590 Donc, les membres du consortium sont Devimco Immobilier, Groupe Mach, Groupe Petra, Broccolini et COPRIM. Les professionnels membres du consortium sont Fahey et associés, Lemay, Provencher Roy, ACDF Architectures et NEUF Architectes.

595 La transformation du secteur Bridge-Bonaventure est étudiée et réfléchie depuis déjà plusieurs années. Diverses démarches de consultation et de concertation ont été réalisées afin de connaître les ambitions des différents acteurs clés du milieu et ce, tant par la Ville de Montréal que par le consortium.

600 Dans l'optique d'adresser les enjeux de la crise du logement, de changements climatiques et de relance du centre-ville à court terme, l'adoption d'un cadre de planification ou de réglementation formelle se doit d'être concrétisée dès que possible.

605 La présente démarche de consultation menée par l'Office de consultation publique de Montréal devrait, à cet effet, clore le processus de planification. Les prochaines étapes doivent favoriser l'adoption rapide du PDMV, du règlement modifiant le plan d'urbanisme et de ses règlements de concordance, afin de permettre la mise en œuvre des projets de développement.

610 On vous a illustré, rapidement, l'historique des démarches. Comme vous pouvez voir, les démarches sont vraiment de longue haleine. Depuis 2015 qu'il y a plusieurs interventions qui ont été faites. Et il y a plusieurs groupes, plus dernièrement, plusieurs groupes qui ont été rencontrés, mais je vous laisse prendre connaissance de l'historique de la démarche.

615 On va poursuivre avec les enjeux sociétaux. Face au futur du secteur Bridge-Bonaventure, la prise en compte de la crise climatique, la pénurie de logement et le dynamisme du centre-ville sont incontournables.

620 Notre objectif commun, afin de répondre à ces enjeux sociaux sont la réduction des GES, l'augmentation de l'offre en logement et une diversification des activités. Afin de renforcer le centre repose d'abord et avant tout par la création de quartiers mixtes et résilients à l'image du concept de la ville en 15 minutes.

625 Cette position est partagée par le PDMV au niveau des grandes orientations, il importe d'emblée de souligner que le consortium est en accord avec plusieurs des paramètres mis de l'avant dans le PDMV.

630 Une vision commune des grandes orientations qui sont de l'avant dans le PDMV. En accord avec la vision de la ville, le consortium tient à souligner l'importance du dialogue dans la démarche. Nous partageons la conviction de l'importance du positionnement stratégique du secteur Bridge-Bonaventure, qui offre une opportunité unique de créer un quartier d'exception.

635 Notre engagement est de mettre de l'avant un projet d'excellence qui respecte l'esprit du lieu, tout en apportant des innovations architecturales et urbaines. Nous sommes pleinement conscients de la valeur d'un quartier mixte favorisant la diversité des usages et des habitants. Et nous accordons une prévalence particulière à la mobilité durable en intégrant des solutions novatrices de transport et en encourageant les déplacements actifs.

640 Nous sommes conscients qu'il est complexe de définir des paramètres d'encadrement réglementaire spécifiques. Afin d'atteindre notre objectif commun de créer un quartier dynamique et vivant, il est important de mettre au point des aménagements du domaine public de qualité, certes, mais certains paramètres sont incontournables, soit : la densité, la hauteur et l'habitation, ainsi que des mécanismes d'approbation permettant la mise en œuvre à court terme de cela.

645 Donc, rapidement, 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 des diversités et de quartiers mixtes, la prévalence de la mobilité durable, ce sont la vision commune qu'on souhaite voir mettre de l'avant.

650 Les enjeux de réalisation. Le consortium reconnaît l'alignement entre toutes les parties concernant la vision proposée par le Plan directeur. Cependant, nous soutenons que les paramètres de planification et de réglementation associés au PDMV doivent être adaptés afin de créer des réelles opportunités pour atteindre les objectifs communs énoncés.

655 Nous proposons une approche de planification plus pragmatique, innovante et efficace, tout en répondant aux besoins actuels et futurs de la communauté. Les recommandations du consortium sont regroupées en six thématiques, notamment la suppression des plans directeurs par sous-secteurs, la réévaluation de la caractérisation des infrastructures et activités industrielles existantes, la promotion de l'habitation sans conditions, l'augmentation des hauteurs et densité et la considération de la station du REM,

660

un atout et la réflexion sur les mécanismes de financement des infrastructures et des équipements publics pour un développement durable et équitable.

M. BRIAN FAHEY :

665

Donc, je vais poursuivre. Donc, pour être capable de relever ces enjeux qu'on vient de vous présenter, le consortium a développé une vision. Cette vision repose, et ce n'est pas propre à Bridge-Bonaventure, c'est vrai pour l'est de Montréal, c'est vrai pour Blue Bonnet ; il y a un enjeu de financement. Si on veut être capable de redévelopper ce secteur et de relever les enjeux que nous venons de vous présenter, la ville seule ne peut pas défrayer les coûts de redéveloppement pour les infrastructures, la décontamination, les équipements publics.

670

675

Les promoteurs seuls ne peuvent pas le faire non plus, la ville et les promoteurs ensemble ne pourront pas relever ces défis-là au niveau du financement. Bref, la vision qui a été développée est à la hauteur des enjeux et des défis de financement pour être capable d'aborder le redéveloppement du secteur.

680

Toutes solutions qui ne permettra pas une viabilité financière pour être capable de procéder aux investissements que requiert le redéveloppement de Bridge-Bonaventure, vont rester lettre morte, tant qu'à nous.

685

Donc, pour nous, la première condition c'est que l'habitation soit d'office permise de plein droit au niveau des affectations au plan d'urbanisme et au règlement de zonage.

On le voit, le taux de vacance dans le centre-ville au niveau du bureau, on annonce 25 à 27 %, soit plus de 10 millions de pieds carrés de vacance au niveau du bureau, ce n'est pas le bureau qui va déclencher le redéveloppement du secteur.

690 Le secteur est déjà zoné industriel, il y a eu un déclin depuis les dix dernières années
au niveau industriel. Ce n'est donc pas le secteur industriel qui va être l'élément déclencheur
du redéveloppement. Il faut un quartier mixte, mais nous sommes totalement convaincus que
l'élément déclencheur doit être l'habitation, en lien avec les activités économiques et en lien
avec les commerces de proximité.

695 Deuxième élément, pour être capable de relever les défis de financement dont je
parlais, il faut que les densités d'habitation soient revues à la hausse. On n'est pas
déconnectés du tissu urbain environnant, les densités que l'on propose sont en lien avec le
tissu urbain environnant.

700 La Chambre de Commerce de Montréal Métropolitain a publié, pas plus tard qu'une
semaine, une stratégie pour être capable de relever les défis d'habitation, de logements
abordables.

705 Et donc c'est par une augmentation de l'offre qu'on va être capable de répondre à ces
enjeux d'habitation. Donc, ça nous prend une densité pour être capable de relever le défi du
financement et ça nous prend l'usage habitation.

710 Evidemment, si on parle de densité, tout de suite il y a des gens qui vont dire, la
densité, elle doit être au bénéfice du milieu. On vous présente trois types de densité égales,
mais on peut voir que le dégagement au sol qu'on réussit à atteindre avec la hauteur, nous
permet donc d'offrir au milieu un milieu de vie beaucoup plus intéressant en termes de
dégagement au sol, d'espaces verts et d'activités au profit de la communauté.

715 Donc, nécessairement, pour nous la densité – contrairement à ce qu'on peut
entendre, là – cette densification-là et cette hauteur-là va être au bénéfice de la communauté.

720 Au niveau des hauteurs, donc encore une fois, oui, on demande certaines hauteurs à certains endroits, de 120 mètres ou de 80 mètres. On peut voir que dans le tissu environnant, on atteint ces hauteurs-là de 80 mètres.

725 Ce n'est pas des hauteurs pour tous les bâtiments que l'on cherche à avoir 80 mètres, 120 mètres, mais on veut être capables d'avoir une variation qui va nous permettre d'avoir une modulation au niveau des hauteurs des bâtiments.

LE PRÉSIDENT :

Est-ce que vous arrivez à votre conclusion ?

730 **M. BRIAN FAHEY:**

J'y arrive.

LE PRÉSIDENT :

735 Merci.

M. BRIAN FAHEY :

740 Condition de succès. Dans le PDMV, on parle beaucoup de plan d'ensemble, qu'afin d'avoir un zonage qui va permettre la fonction résidentielle, il va être requis d'avoir un plan d'aménagement d'ensemble.

745 On vous l'a montré, le secteur est en consultation depuis 2015. L'outil qu'on nous propose dans le PDMV avec des plans d'aménagement d'ensembles, nous amène à entreprendre d'autres consultations publiques encore.

750 Le plan d'aménagement d'ensemble va être requis en amont des accords de développement qui vont devoir être signés entre la ville et les promoteurs. Dans ces accords de développement-là, pour le partage des coûts, les rues, les parcs, on va demander des engagements financiers de la part des promoteurs privés.

755 Mais à cause qu'on utilise l'outil de plan d'aménagement d'ensemble, ça va requérir des modifications de zonage, lesquelles vont requérir une approbation référendaire. Et donc, on nous demanderait des engagements financiers avant même de savoir si on va être capable de réaliser le développement prévu dans le plan d'aménagement d'ensemble.

760 Il y a une incohérence au niveau de l'outil et de la stratégie de mise en œuvre si nous conservons les mêmes outils. Ce que le consortium demande c'est que l'outil plan d'aménagement d'ensemble soit retiré comme outil de mise en œuvre. L'accord de développement qui va être requis va permettre à l'ensemble des parties prenantes de travailler à une vision d'ensemble, laquelle pourrait être approuvée par le mécanisme de PIIA et non pas par un mécanisme de PPCMOI.

765 Donc, ce que l'on requiert c'est que l'usage résidentiel, l'affectation mixte soit prévue au plan d'urbanisme et qu'au règlement de zonage, l'usage résidentiel et tous les usages mixtes soient de plein droit reconnues également, afin qu'au moment de la signature des accords de développement, toutes les parties prenantes vont être en mesure de savoir quelle est la densité qui va être permise et donc, les coûts de financement qui vont être requis pour les mettre en œuvre.

770 Alors, nous sommes disponibles pour répondre à vos questions.

LE PRÉSIDENT :

775 Bien, d'accord. Merci beaucoup. Alors oui, on a des questions. Luba ?

LA COMMISSAIRE SERGE :

780 Moi, ma question, vous parlez dans votre recommandation numéro 1, vous parlez d'études nécessaires concernant les nuisances générées par la minoterie ADM. C'est quelle genre d'information est-ce que vous cherchez et quel but avez-vous dans ce... ?

M. BRIAN FAHEY :

785 Au moment où on se parle, il y a eu en mars 22 une version préliminaire du PDMV qui a été diffusé par la ville de Montréal. Dans cette version de mars 22, sur le secteur de la Pointe-du-Moulin, l'usage du résidentiel n'était pas prévu. Dans la version qui a été approuvée et qui est en consultation aujourd'hui, l'usage résidentiel est permis à la Pointe-du-Moulin.

790 Et donc, il y a des études qui ont été réalisées en fonction d'ADM et qui reconnaissent que l'usage résidentiel est permis. On va devoir aller dans un niveau d'un peu plus de raffinement, si on veut, eu égard aux mesures de mitigation plus spécifiques pour les parties prenantes pour être capable de s'assurer que tout est conforme.

795 Mais au moment où on se parle, la cohabitation avec ADM et les fonctions résidentielles est déjà prévue et est déjà permise. Donc, à ce niveau-là, il reste du travail à faire, comme il reste des études de circulation à faire.

800 Donc, il y a encore certaines études à réaliser, mais au moment où on se parle, les fonctions comme telles entre ADM et les fonctions résidentielles, sont déjà prévues au PDMV puis on est tout à fait en accord avec.

805 **LA COMMISSAIRE SERGE :**

O.K., merci.

810 **LE PRÉSIDENT :**

Merci. Coumba ?

LA COMMISSAIRE NGOM :

815 Oui, alors bonjour. A la page 7 pour la recommandation numéro 2 dans votre mémoire, vous recommandez à la Ville de Montréal de réfléchir à l'aménagement d'une coulée verte. Est-ce que vous pourriez nous en parler un peu plus ?

M. BRIAN FAHEY :

820

Bien dans les faits, le secteur Bridge-Bonaventure est relié avec le Canal Lachine, avec tout le secteur voisin, donc de Griffintown. Et ce que l'on propose, c'est de poursuivre le corridor vert-bleu du Canal Lachine, le long du Bassin Peel, pour aller rejoindre les terrains de Parcs Canada le long des écluses.

825

Donc, d'avoir une coulée verte et bleue qui relie l'ensemble de la Pointe-du-Moulin jusqu'au secteur du Canal Lachine actuel. Donc, une coulée verte à cet endroit-là, mais également un corridor vert dans l'axe de Wellington, qui emprunterait également le vieux pont ferroviaire qu'on pourrait réaligner et nous permettre d'avoir une connexion pour la mobilité active, entre Griffintown et Bridge-Bonaventure.

830

LA COMMISSAIRE NGOM :

835

Merci.

LE PRÉSIDENT :

840

Est-ce que vous pourriez nous donner des exemples de constructions de tours 80, 100 mètres, 120 mètres, qui incluent logements sociaux abordables et familiaux ?

M. BRIAN FAHEY :

845

En fait, nous aimerions avoir des tours de 80 mètres qui intègrent du logement social. Toutefois, le règlement actuel nous interdit de l'intégrer dans le bâtiment. On nous demande de céder des terrains de plein droit pour que les coopératives et autres organismes puissent construire du logement social.

850

Nous croyons sincèrement que d'intégrer du logement social à l'intérieur de constructions de 80 mètres, serait tout à fait pensable et même bon. Dans le sens que, aujourd'hui, on se retrouve avec certains terrains destinés à du logement social, mais on peut le voir, il n'y a pas de fonds publics pour les construire ces logements sociaux-là.

855

Et les promoteurs ont les capacités de construire de la brique et du béton. Alors, ce serait très facile d'être capable d'intégrer à l'intérieur de ces bâtiments-là des unités sociales, abordables.

860

Donc, on pense qu'il y a des possibilités de revoir les outils règlementaires à ce niveau-là, mais malheureusement, on n'est pas capable de vous donner des exemples où ces types d'usage là sont intégrés dans un même bâtiment.

865 On fait, il y a des secteurs destinés à du logement social puis à du logement
communautaire, coopératif, Benny Farm puis ces choses-là, on les voit. Mais qu'elles soient
complètement intégrées dans une mixité verticale, on ne le voit pas. On pense que les outils
pourraient être adaptés pour aller dans cette direction-là et qui permettrait d'avoir une
accélération de la mise en place de telles unités.

870 **LE PRÉSIDENT :**

Parfait. Bien il ne me reste plus qu'à vous remercier pour votre présentation, vos
réponses et votre participation à cette consultation, merci beaucoup. Alors, on vous revient
dans quelques instants avec le prochain intervenant.

875

M. GLENN CASTANHEIRA
SDC Montréal centre-ville (7.15)

880

LE PRÉSIDENT :

Alors, bonjour tout le monde. Donc, on reprend l'audition des opinions avec la SDC
Montréal centre-ville. Monsieur Glenn Castanheira.

885

M. GLENN CASTANHEIRA :

C'est bien ça.

890