



Mémoire – Plan directeur Bridge- Bonaventure

Rédigé dans le cadre de la consultation publique menée par l'OCPM

8 juin 2023

TABLES DES MATIÈRES

Introduction.....	3
Contexte de la démarche	3
Plan directeur de mise en valeur.....	3
Présentation de Devimco Immobilier.....	4
Profil de la firme	4
Implication dans le secteur et au sein du consortium	5
Vision / interventions	5
Pointe-du-Moulin	6
Bassin Peel.....	6
Enjeux de développement.....	7
Concept d'aménagement à favoriser pour le secteur.....	7
Milieu de vie complet et régénération du secteur.....	7
Protection et mise en valeur du patrimoine.	9
Optimisation de l'utilisation du sol et forme urbaine	9
Processus d'approbation.....	11
Conclusion	11
Ouverture sur les prochaines étapes	11
Sommaire des Recommandations.....	12

Introduction

Stratégiquement positionné à l'entrée du centre-ville de Montréal, à proximité du Vieux-Port de Montréal, du quartier des affaires et du canal Lachine, le secteur Bridge-Bonaventure présente un potentiel de développement sans équivoque pour devenir un milieu de vie dynamique et distinctif. Ce secteur a fait l'objet de diverses démarches de planification et de consultations au cours des dernières années. Devimco Immobilier présente ce mémoire dans le cadre de la consultation publique portant sur le Plan directeur de mise en valeur (PDMV) du secteur Bridge-Bonaventure menée par l'Office de consultation et de participation de Montréal (OCPM).

Ce mémoire a pour intention de démontrer la valeur ajoutée des acteurs immobiliers pour le développement du secteur Bridge-Bonaventure. Il illustrera notre compréhension fine des enjeux d'habitation, d'environnement, de patrimoine et de dynamisme économique, et en quoi il est nécessaire que l'administration municipale adapte le PDMV et ses pratiques afin que des moyens puissent être mis de l'avant pour permettre la concrétisation et l'optimisation du développement du secteur Bridge-Bonaventure.

Contexte de la démarche

Plan directeur de mise en valeur

Le PDMV préliminaire proposé par la Ville de Montréal consiste en l'aboutissement de plusieurs démarches de planification et de consultations qui ont permis de prendre en considération les divers enjeux du site et certaines opinions des nombreuses parties prenantes. Ce document de planification détaillé identifie les grandes orientations qui ont mené à l'identification d'objectifs et de balises d'aménagement qui orienteront la réglementation d'urbanisme. De plus, le PDMV présente un plan d'action devant mener à la mise en place des conditions pour assurer le développement du site.

Devimco Immobilier, en tant que promoteur et membre du consortium Vision Bridge-Bonaventure, mis sur pied en 2002, appuie et partage les grandes orientations identifiées au PDMV et plusieurs objectifs d'aménagements mis de l'avant dans ce document de planification tels que la mise en valeur du patrimoine, le développement durable, l'innovation, les espaces collectifs et la mobilité durable. Toutefois, le PDMV tel que proposé tient peu ou pas compte de plusieurs éléments cruciaux (habitation, hauteur, densité et processus d'approbation) qui doivent être abordés dans le but d'assurer la viabilité économique et le développement optimal du secteur Bridge-Bonaventure afin de faire de ce secteur une entrée de ville à l'image de Montréal.

Les principaux éléments qui seront abordés dans le présent mémoire sont les suivants :

- L'approche conditionnelle conférée à l'usage habitation;
- Une utilisation du sol à optimiser;
- La protection et mise en valeur du patrimoine;
- Les processus d'approbation des projets immobiliers.

Présentation de Devimco Immobilier

Profil de la firme

Devimco Immobilier pilote le développement de projets immobiliers d'envergure depuis plus de 20 ans et est une entreprise pionnière dans l'élaboration et la réalisation de projets intégrés. Sa mission est d'offrir à tous ses clients une valeur ajoutée en revitalisant des quartiers, en implantant des milieux de vie et en créant des destinations exceptionnelles où les gens convergent pour vivre, travailler et se divertir. Devimco Immobilier est passée maître dans la réalisation de projets complexes, réunissant plusieurs partenaires et répondant aux enjeux urbains contemporains. L'entreprise s'associe avec de grands partenaires financiers dont les attentes sont extrêmement élevées en termes d'acceptabilité sociale et de développement durable. Les projets réalisés par le Groupe Devimco visent une réduction de leur empreinte écologique en intégrant des technologies vertes, et favorisent les espaces verts et le transport durable en priorisant les emplacements qui offrent des accès directs au transport en commun.



Wellington sur le Bassin, Le Sud-Ouest, Montréal



Maestria, Ville-Marie, Montréal



MAA, Ville-Marie, Montréal

Implication dans le secteur et au sein du consortium

Devimco Immobilier travaille depuis plusieurs années sur des visions de redéveloppement impliquant des ensembles industriels dans le secteur Bridge-Bonaventure, à Montréal. Ces visions visent à transformer le secteur par la création de lieux inspirants et accessibles, permettant la régénération de ce quartier. La conception de ces visions repose sur trois grandes orientations de développement soient de créer des milieux de vie basés sur les principes de mixité et de densification intelligente, de protéger, conserver, mettre en valeur ou évoquer les grandes composantes patrimoniales des lieux, et de relier les sites à la ville et aux secteurs environnants.

De plus, elle est l'un des acteurs formant le consortium Vision Bridge-Bonaventure mis sur pied en 2022. Le consortium est composé d'architectes, d'urbanistes et de promoteurs immobiliers tels que Broccolini, le Groupe Mach, Devimco et Coprim. Les différents acteurs se sont unis afin de créer un partenariat clé visant la création d'une proposition de réaménagement et de revalorisation pour le secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin dans l'objectif d'en faire un quartier dynamique et distinctif, respectueux de son héritage économique, culturel et social. L'entreprise s'est impliquée et a participé aux nombreuses démarches de consultations qui ont eu lieu sur le secteur Bridge-Bonaventure depuis 2019.

L'entreprise s'implique activement dans le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure. Elle est propriétaire de plusieurs terrains dont celui où les opérations de Ray-Mont Logistiques ont lieu, à proximité du bassin Wellington, dans l'arrondissement Le Sud-Ouest. De plus, l'entreprise a remporté l'appel de propositions pour le réaménagement de la Pointe-du-Moulin incluant le Silo no. 5, lancé par la Société immobilière du Canada (SIC) en février 2019. L'appel de propositions visait à densifier le secteur en y aménageant un quartier multifonctionnel combinant habitations, commerces et activités liées au domaine touristique.

La proposition gagnante de Devimco Immobilier comprenait la mise en valeur du Silo no. 5 notamment par sa composante d'agriculture urbaine, l'ajout d'une ambassade culturelle et touristique autochtone et un développement mixte de haute densité accueillant plus de 2 500 unités.

Vision / interventions

Le secteur Bridge-Bonaventure présente des caractéristiques bien particulières découlant des nombreuses interventions ayant eu lieu principalement au cours des deux derniers siècles. Celles-ci ont joué un rôle dans l'évolution des trames urbaines et bâties ainsi que dans la dévalorisation du lieu. Plusieurs enjeux tels que l'enclavement du secteur, la présence d'activités économiques/industrielles et le patrimoine industriel sont à prendre en compte dans la planification du développement du secteur. La vision de réaménagement de Devimco Immobilier a été élaborée en se basant sur trois grandes orientations qui sont de créer un lieu innovateur et durable, de mettre en valeur les éléments patrimoniaux les plus significatifs et de reconnecter le secteur à la ville et à son histoire. Les interventions proposées visent à réhabiliter économiquement et socialement le secteur en créant des quartiers mixtes et dynamiques. Leurs projets prévoient un développement immobilier comprenant des typologies diversifiées, des

espaces publics, des lieux institutionnels ainsi que des secteurs d'emplois, de commerces et de services de proximité.

Pointe-du-Moulin

Le réaménagement de la Pointe-du-Moulin comprend les élevateurs du Silo no. 5, les tours marines, les galeries de convoyeurs et une partie des terrains situés de part et d'autre de la rue Mill, jusqu'à la minoterie ADM. Le projet vise la conservation et la mise en valeur des composantes patrimoniales les plus significatives telles que le Silo no. 5 par son volet d'agriculture urbaine, la réhabilitation de plusieurs composantes du site-machine et par l'ajout de l'ambassade culturelle et touristique autochtone. Parallèlement, un développement mixte de haute densité ayant une dominance résidentielle ainsi que des bureaux, services et commerces aux abords de la rue Mill est proposé. Le développement de haute densité sur la Pointe-du-Moulin est nécessaire pour soutenir les interventions, protéger et mettre en valeur les composantes patrimoniales du lieu, et acquitter les coûts de réhabilitation des sols.



Bassin Peel

Le projet du bassin Peel/Wellington comprend deux secteurs, soit celui situé à proximité du bassin, à l'est de la rue Bridge et au nord de la rue Mill ainsi que le secteur correspondant à l'ancien terrain de Ray-Mont Logistiques. Il est prévu de prolonger la rue Oak afin de la reconnecter à la rue Bridge et de densifier ses abords par la construction de bâtiments mixtes avec une forte prédominance résidentielle comprenant des logements sociaux et abordables. Le développement proposé vise la création de milieux de vie dynamiques combinant une multitude d'usages tels que des habitations aux typologies et modes de tenure diversifiées, des commerces et services, des bureaux, des équipements publics ainsi que des espaces publics qui permettront entre autres la mise en valeur et l'accès aux berges du canal Lachine.



Enjeux de développement

Plusieurs contraintes et défis devront être surpassés pour permettre la réalisation du redéveloppement. Pour le secteur Bridge-Bonaventure, les principaux enjeux sont notamment le désenclavement du secteur et sa connexion aux quartiers avoisinants, la décontamination du sol et du bâti, la mise en valeur de l'histoire du lieu, la restitution des berges aux citoyens et le besoin en équipement public. Les enjeux globaux doivent également être adressés à travers ce développement tels que la crise climatique, la crise du logement, l'étalement urbain et la relance du centre-ville. Les balises d'aménagement et les dispositions normatives doivent être souples et réfléchies pour permettre un développement prenant en compte ces enjeux, et ainsi favoriser la création d'un quartier mixte novateur et unique.

Concept d'aménagement à favoriser pour le secteur

La rareté des terrains à développer dans le centre de Montréal se fait de plus en plus sentir et, tel que mentionné précédemment, les enjeux liés au développement de ces terrains sont de plus en plus complexes (contaminations, cohabitation avec les usages et infrastructures à proximité, coût foncier, etc.). Le territoire singulier de Bridge-Bonaventure comprend de nombreux défis de développement et d'aménagement qui nécessitent d'avoir les coudées franches pour les surmonter. Les dispositions normatives relatives à l'usage, la densité et les hauteurs doivent être réfléchies et offrir une flexibilité afin que le développement puisse tenir compte de ces enjeux et permettre la création d'un quartier novateur et distinctif.

Milieu de vie complet et régénération du secteur

Dans le contexte actuel de la crise du logement et de la rareté des terrains, le secteur Bridge-Bonaventure présente une opportunité unique de créer un nouveau milieu de vie à quelques pas du centre-ville de Montréal. La création d'un milieu de vie urbain dynamique repose sur une mixité d'activités et sur une densité appropriée. La mixité des fonctions est nécessaire pour répondre aux besoins quotidiens des résidents à proximité de leur résidence et pour leur offrir une qualité de vie (ville des 15 minutes). La cohabitation des fonctions contribue à l'animation des lieux ainsi qu'à favoriser les déplacements actifs. Enfin, sans une masse critique de résidents, et donc de densité, l'implantation et le maintien d'une mixité de fonctions sont difficiles. La pérennité des établissements est dépendante de la masse critique de clients à proximité. L'habitation doit être au cœur du redéveloppement des secteurs centraux de Montréal.

Après une période de déclin des activités dans le secteur Bridge-Bonaventure et plusieurs démarches de consultations publiques, il est nécessaire de pouvoir amorcer rapidement le développement du secteur. Pour ce faire, il est essentiel d'offrir aux développeurs un certain niveau de prévisibilité quant aux projets qu'ils pourront entreprendre.

L'affectation du sol *activités diversifiées* prévue dans le projet de modification du Plan d'urbanisme pour Bridge-Bonaventure autorise l'usage habitation sous certaines conditions. Afin d'avoir une prévisibilité minimale pour son redéveloppement et s'assurer de la création d'un

milieu de vie complet, il est primordial que l'habitation soit autorisée de plein droit et qu'elle oriente le redéveloppement du secteur. Ainsi, l'affectation du sol au Plan d'urbanisme doit être modifiée.

Enfin, les prérequis à l'habitation introduits dans le PDMV tels que la signature d'une entente pour la station du REM et les études de compatibilité des usages, ajoutent de l'incertitude et risquent de retarder le développement du site. La création d'un milieu de vie mixte accueillant une masse critique de résidents consiste en un argument additionnel pour la station du REM au bassin Peel/Wellington. Il est illogique de rendre l'habitation conditionnelle à la signature d'une telle entente. La plupart des autres prérequis peuvent être traités en amont, avant l'adoption du PDMV. À titre d'exemple, les études relatives à la saine cohabitation entre l'habitation et les nuisances provenant des infrastructures industrielles existantes peuvent être réalisées dès maintenant et leurs conclusions peuvent être intégrées au PDMV. Il convient également de rappeler que les règlements d'urbanisme tels que le zonage et les PIA ont déjà des normes et des critères d'évaluation traitant de cet aspect.

Recommandation 1 : Autoriser de plein droit l'usage habitation dans le secteur du triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord (à l'est de la rue Bridge), du bassin Wellington et ses abords (terrain où Ray-Mont Logistiques opère) et de la Pointe-du-Moulin.

Recommandation 2: Afin de permettre la création de milieux de vie mixtes, attribuer une affectation du sol mixte plutôt que secteur d'activités diversifiées pour les secteurs situés :

- *Au nord de la rue Mill et à l'est de la rue Bridge dans le bassin Peel/Wellington;*
- *Sur l'ancien terrain de Ray-Mont Logistiques;*
- *De part et d'autre de la rue Mill sur la Pointe-du-Moulin, jusqu'à la minoterie ADM.*

Recommandation 3: Ne pas subordonner l'usage résidentiel aux activités économiques.

Recommandation 4: S'assurer que les prérequis à l'habitation soient traités en amont de l'adoption du PDMV. Les études démontrant la compatibilité de l'habitation avec les usages industriels existants devraient être terminées avant l'adoption du PDMV final. Ces études devront faire des recommandations sur les mesures de mitigation à être mises en place par les entreprises créant des nuisances. Le PDMV doit intégrer les recommandations de ces études afin de s'assurer de la saine cohabitation entre les usages plutôt que de rendre cet usage essentiel conditionnel.

Protection et mise en valeur du patrimoine.

La sauvegarde et la valorisation du patrimoine sont essentielles pour préserver l'ADN du secteur et son histoire. Toutefois, la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti présentent un lot d'enjeux auxquels le succès d'un projet est intimement lié. La vision promue par Devimco Immobilier et le consortium accorde une grande importance aux composantes patrimoniales du secteur et comprend plusieurs interventions visant la réhabilitation du patrimoine (évocation, parcours, réappropriation, remise à niveau, etc.) sur les éléments les plus marquants de l'histoire (bassin Wellington, Silo no. 5).

Toutefois, ces interventions de mise en valeur, qui impliquent aussi de la réhabilitation des sols et de la mise aux normes architecturales, représentent des investissements importants pour les promoteurs. Ainsi, il est important de réfléchir le développement du secteur de manière à assurer la rentabilité de ces investissements importants. De plus, il importe de bien identifier les composantes patrimoniales qui doivent réalistiquement être préservées et mises en valeur. Il est nécessaire d'évaluer si l'état physique du bâtiment ou de l'ouvrage est toujours propice à une opération de conservation. En ce sens, il est essentiel de tenir compte des considérations d'intégrité structurales et architecturales ainsi que du niveau de contamination (du sol, de la maçonnerie ou même de la structure) avant de faire preuve d'acharnement pour assurer la conservation d'un bâtiment ou d'un ouvrage spécifique. Lorsqu'un immeuble est identifié comme présentant un intérêt patrimonial de manière précoce, sans procéder à une validation préalable sur ses conditions existantes, les investissements démesurés qui seraient nécessaires à sa sauvegarde contribuent à créer un fort handicap aux opérations de redéveloppement des secteurs environnants. À titre d'exemple, selon des études réalisées par Genivar (2009) et Dessau Soprin (2005), certains immeubles identifiés dans l'ensemble du site visé par l'énoncé de l'intérêt patrimonial de la Pointe-du-Moulin et dans le PDMV, tels que le Silo Rozon ainsi que les « Annexes 1 et 2 » de l'élévateur à grain no. 5 présentent un état de dégradation prononcé au point que leur conservation est invraisemblable.

***Recommandation 5 :** Identifier les critères permettant d'évaluer la réelle valeur patrimoniale d'un bâtiment ou d'une infrastructure afin de s'assurer de la faisabilité de sa conservation. Ces critères devraient notamment tenir compte de l'état physique du bâtiment ou de l'ouvrage.*

***Recommandation 6 :** Préciser dans l'identification des bâtiments et composantes patrimoniales à conserver que leur conservation est conditionnelle à une évaluation de la faisabilité de cette conservation.*

Optimisation de l'utilisation du sol et forme urbaine

L'optimisation de l'utilisation du sol vise à maximiser l'efficacité des espaces disponibles et contribue à la création de quartiers durables, résilients et dynamiques. L'optimisation du sol, par l'augmentation de la densité autorisée (COS) et des hauteurs, est nécessaire pour absorber les différents coûts du projet inhérents à la réalisation d'un développement d'une telle envergure.

La densification en hauteur présente plusieurs avantages indéniables tels que la maximisation des espaces libres au sol au profit des espaces dédiés au verdissement, aux parcs, aux équipements collectifs (école, centre communautaire, bibliothèque, etc.) et aux modes de déplacements actifs. Elle permet également de générer des fonds pour financer les nombreux espaces publics, les infrastructures et les interventions nécessaires pour la valorisation du patrimoine industriel qui sont mis de l'avant dans la vision du consortium et dans les projets de Devimco Immobilier. De plus, une densité accrue permet la construction de davantage de logements et rend possible l'inclusion de logements abordables et familiaux qui permettent de répondre à la crise du logement qui sévit actuellement. Sans oublier que la densité assure la présence d'une masse critique de résidents et de travailleurs, lesquels sont essentiels pour avoir des commerces et services de proximité ainsi que pour le financement et la réalisation de la station REM (redevances).

L'augmentation de la hauteur maximale autorisée permet une flexibilité et de la créativité qui offriront la possibilité de créer des structures innovantes et emblématiques pour cette entrée de ville. Des outils d'encadrement doivent être mis en place afin de permettre la réalisation de pointes de hauteurs. Des sites pouvant accueillir des pointes de hauteurs au-delà de 65 m et 80 m doivent être identifiées au PDMV. La densification en hauteur peut se faire de manière équilibrée et dans le respect des cônes de vues proposés dans le PDMV. Le concept architectural et la volumétrie, de même que leur intégration dans leur environnement, pourront être évalués par le règlement sur les PIIA/titre VIII.

Le Schéma d'aménagement et de développement de Montréal attribue au secteur la grande affectation du sol *centre-ville d'agglomération*. Le territoire visé par cette affectation constitue le cœur de la métropole. Les vocations prévues y sont notamment économiques, culturelles, touristiques et un lieu de résidence important. Cette affectation soutient l'affirmation mise de l'avant qui vise à développer le secteur Bridge-Bonaventure comme la continuité du centre-ville et l'entrée de Montréal.

Recommandation 7 : Autoriser des hauteurs maximales de :

- 80 m avec pointes de hauteurs de 120 m pour certains terrains de la Pointe-du-Moulin;
- 120 m pour le secteur du bassin Peel/Wellington;
- 120 m pour l'ancien terrain de Ray-Mont Logistiques.

Recommandation 8 : Encadrer les hauteurs et les pointes de hauteurs par le biais des approbations PIIA.

Recommandation 9 : Prévoir un COS maximal au Plan d'urbanisme de :

- 6,0 pour la Pointe-du-moulin et un COS de 9 pour les terrains entourant le Silo no 5;
- 9,0 pour le secteur du bassin Peel/Wellington;
- 6,0 pour l'ancien terrain de Ray-Mont Logistiques.

afin de permettre l'atteinte des hauteurs maximales requises (recommandation 7) et d'offrir une flexibilité dans l'aménagement des sites, laquelle contribue à la création de milieux de vie uniques.

Processus d'approbation

Les réflexions sur la planification du secteur Bridge-Bonaventure sont en cours depuis 2019. Le secteur a fait l'objet de deux démarches de consultations pilotées par l'OCPM en plus de la consultation préparatoire pour le Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) et des consultations organisées par le consortium et des tables de concertation. Ces diverses activités et démarches ont permis de dresser un portrait complet du secteur et de ses enjeux pour permettre l'élaboration d'un plan directeur et d'une vision détaillée. La présente consultation publique doit clore ce processus de consultations afin que les processus d'approbation puissent débiter, et que la nouvelle ère du secteur Bridge-Bonaventure puisse voir le jour.

Les règlements de concordance qui découleront de l'adoption du PDMV et de la modification au Plan d'urbanisme doivent être adoptés le plus rapidement possible et respecter les recommandations présentées dans ce mémoire. De plus, les processus d'approbation des projets doivent être précisés et simplifiés. À l'exception de certains cas précis, les projets de développement ne doivent pas être resoumis à un processus d'approbation référendaire additionnel. Ces derniers ajoutent un niveau d'incertitude et prolongent les délais pour la réalisation des projets, alors que l'ensemble de ces composantes sont traitées dans le PDMV ou seront abordées dans le cadre de l'approbation PIIA.

Recommandation 10 : Supprimer l'approche d'approbation par projet intégré pour les sous-secteurs du bassin Peel/Wellington du PDMV. Ces composantes doivent être déjà traitées dans le PDMV et les projets ne doivent pas devoir faire l'objet de consultations publiques supplémentaires. Sans mentionner que ce type d'approbation est très rigide et offre peu de flexibilité une fois approuvé.

Recommandation 11 : Les règlements de concordance doivent être adoptés dès que possible afin de pouvoir débiter le projet à court terme.

Conclusion

Pour permettre la création de milieux de vie mixtes, innovants et durables, il est primordial que l'usage habitation soit autorisé de plein droit et sans prérequis pour le secteur Bridge-Bonaventure. De plus, l'optimisation du sol à travers la densification en hauteur est requise afin de libérer les espaces au sol et de financer les espaces et infrastructures publics, de répondre à la crise du logement, de stimuler l'économie locale et d'offrir une flexibilité dans la conception des immeubles et structures qui contribueront à faire de Bridge-Bonaventure une entrée de ville distinctive. Cependant, il est crucial de veiller à ce que cette densification se fasse de manière équilibrée, en tenant compte de l'environnement urbain et de l'ADN du secteur.

Ouverture sur les prochaines étapes

Depuis l'identification du secteur Bridge-Bonaventure comme secteur stratégique de planification au SAD, de nombreuses réflexions et démarches de consultations ont été réalisées, lesquelles ont permis de recueillir les opinions des acteurs du milieu et ont mené à la création de la vision du consortium ainsi que du plan directeur de mise en valeur du territoire. Cette seconde consultation publique menée par l'OCPM sur le plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-

Bonaventure se doit de clore le chapitre de planification pour le secteur. Il importe maintenant de mettre en place la réglementation permettant la concrétisation de la vision et du PDMV, et d'entamer le début des travaux à court terme.

Sommaire des Recommandations

Recommandation 1 : Autoriser de plein droit l'usage habitation dans le secteur du triangle de la Pointe-Saint-Charles Nord (à l'est de la rue Bridge), du bassin Wellington et ses abords (terrain où Ray-Mont Logistiques opère) et de la Pointe-du-Moulin.

Recommandation 2: Afin de permettre la création de milieux de vie mixtes, attribuer une affectation du sol mixte plutôt que secteur d'activités diversifiées pour les secteurs situés :

- Au nord de la rue Mill et à l'est de la rue Bridge dans le bassin Peel/Wellington;
- Sur l'ancien terrain de Ray-Mont Logistiques;
- De part et d'autre de la rue Mill sur la Pointe-du-Moulin, jusqu'à la minoterie ADM.

Recommandation 3 : Ne pas subordonner l'usage résidentiel aux activités économiques.

Recommandation 4 : S'assurer que les prérequis à l'habitation soient traités en amont de l'adoption du PDMV. Les études démontrant la compatibilité de l'habitation avec les usages industriels existants devraient être terminées avant l'adoption du PDMV final. Ces études devront faire des recommandations sur les mesures de mitigation à être mises en place par les entreprises créant des nuisances. Le PDMV doit intégrer les recommandations de ces études afin de s'assurer de la saine cohabitation entre les usages plutôt que de rendre cet usage essentiel conditionnel.

Recommandation 5 : Identifier les critères permettant d'évaluer la réelle valeur patrimoniale d'un bâtiment ou d'une infrastructure afin de s'assurer de la faisabilité de leur conservation. Ces critères devraient notamment tenir compte de l'état physique du bâtiment ou de l'ouvrage.

Recommandation 6 : Préciser dans l'identification des bâtiments et composantes patrimoniales à conserver que leur conservation est conditionnelle à une évaluation de la faisabilité de cette conservation.

Recommandation 7 : Autoriser des hauteurs maximales de :

- 80 mètres avec pointes de hauteurs de 120 m pour certains terrains de la Pointe-du-moulin;
- 120 m pour le secteur du bassin Peel/Wellington
- 120 m pour l'ancien terrain de Ray-Mont Logistiques

Recommandation 8: Encadrer les hauteurs et les pointes de hauteurs par le biais des approbations PIIA.

Recommandation 9 : Prévoir un COS maximal au Plan d'urbanisme afin de permettre l'atteinte des hauteurs maximales requises (recommandation 8) et d'offrir une flexibilité dans l'aménagement des sites, laquelle contribue à la création de milieux de vie unique :

- 6 pour la Pointe-du-moulin et un COS de 9 pour les terrains entourant le Silo no 5;
- 9 pour le secteur du bassin Peel/Wellington
- 6 pour l'ancien terrain de Ray-Mont Logistiques

Recommandation 10 : Supprimer l'approche d'approbation par projet intégré pour les sous-secteurs du bassin Peel/Wellington du PDMV. Ces composantes doivent être déjà traitées dans le PDMV et les projets ne doivent pas devoir faire l'objet de consultations publiques supplémentaires. Sans mentionner que ce type d'approbation est très rigide et offre peu de flexibilité une fois approuvée.

Recommandation 11 : Les règlements de concordance doivent être adoptés dès que possible afin de pouvoir débiter le projet à court terme.