

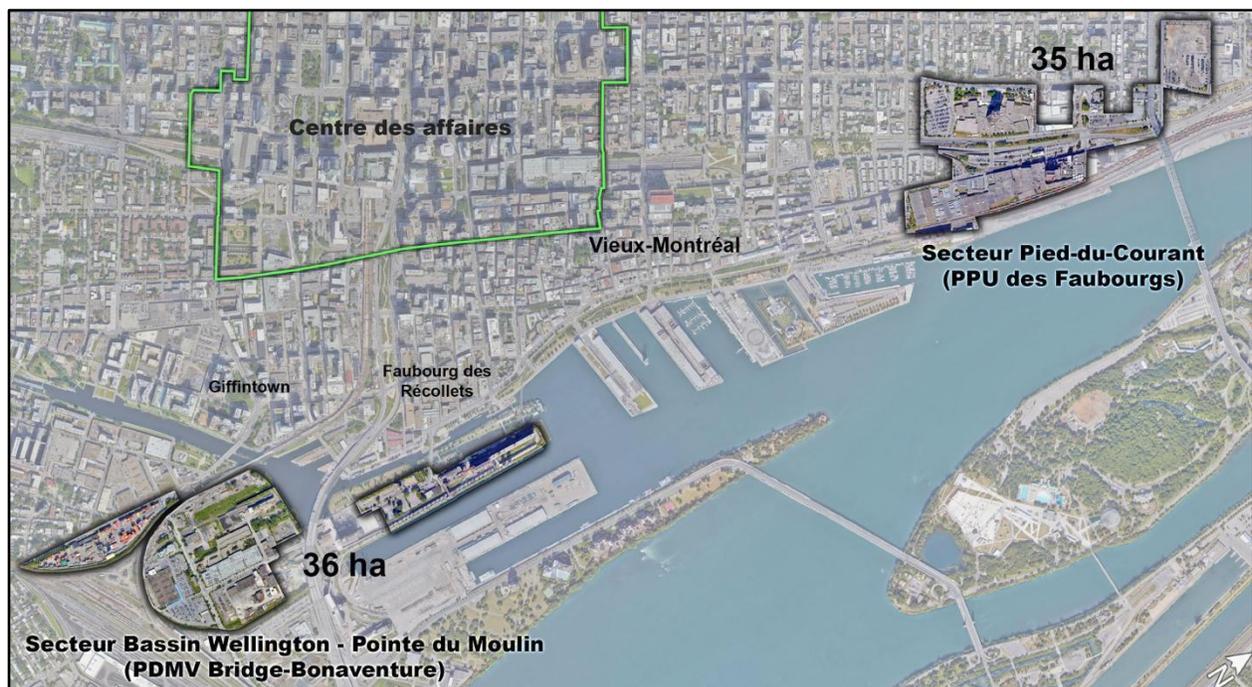
## Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure

Mémoire présenté à l'OCPM par Bruno Collin, urbaniste-conseil

### Mise en contexte

Le Plan directeur de mise en valeur (PDMV) Bridge-Bonaventure est un exercice de planification difficile en raison de l'éclectisme des différentes composantes de son territoire, où se juxtaposent plusieurs enjeux sensibles et complexes. Le mémoire que je présente aujourd'hui, à titre personnel et en tant qu'expert en urbanisme, porte sur un seul secteur du plan et s'appuie sur des préoccupations communément partagées au sujet du déclin accéléré de l'abordabilité résidentielle à Montréal et sur la nécessaire densification de ses quartiers centraux. En fait, mon propos vise essentiellement le territoire à requalifier qui est situé à l'est de la rue Wellington, autour du bassin Wellington et sur la pointe du Moulin.

Ce secteur se démarque fortement dans le territoire du PDMV car, contrairement aux autres, il est en parfaite continuité historique, morphologique et géographique avec les quartiers centraux adjacents constitués du Vieux-Montréal, du faubourg des Récollets, de Griffintown et de Pointe-Saint-Charles. Pour cette raison, il offre un potentiel de requalification urbaine stratégique déterminant pour l'avenir du centre-ville. Il constitue également la dernière grande friche industrielle du centre-ville, après celle du secteur Pied-du-Courant, qui a récemment fait l'objet d'une planification particulière par la Ville de Montréal<sup>1</sup>. D'ailleurs, il est utile de comparer cette planification avec celle du PDMV, car cela permet de mieux saisir le potentiel de requalification urbaine du secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin.



Selon les orientations de la Stratégie centre-ville<sup>2</sup> et du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) de l'agglomération de Montréal, ces deux secteurs sont à requalifier, notamment à des fins de densification résidentielle. Ils ont une superficie égale, un contexte patrimonial similaire et des contraintes anthropiques semblables. (Source : Google Earth)

### Comparaison entre les deux secteurs à requalifier

Le PDMV Bridge-Bonaventure souligne la richesse du patrimoine industriel présent dans le secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin, qui inclut notamment le Silo n° 5, l'ancienne station de pompage Riverside, les convoyeurs aériens, l'enseigne Farine Five Roses et, bien sûr, le canal Lachine. Le secteur Pied-du-Courant offre également plusieurs traces significatives du passé de Montréal, dont l'îlot des Voltigeurs, témoin de plus de 200 ans d'histoire de la brasserie Molson, le tunnel Beaudry, l'entrepôt frigorifique du

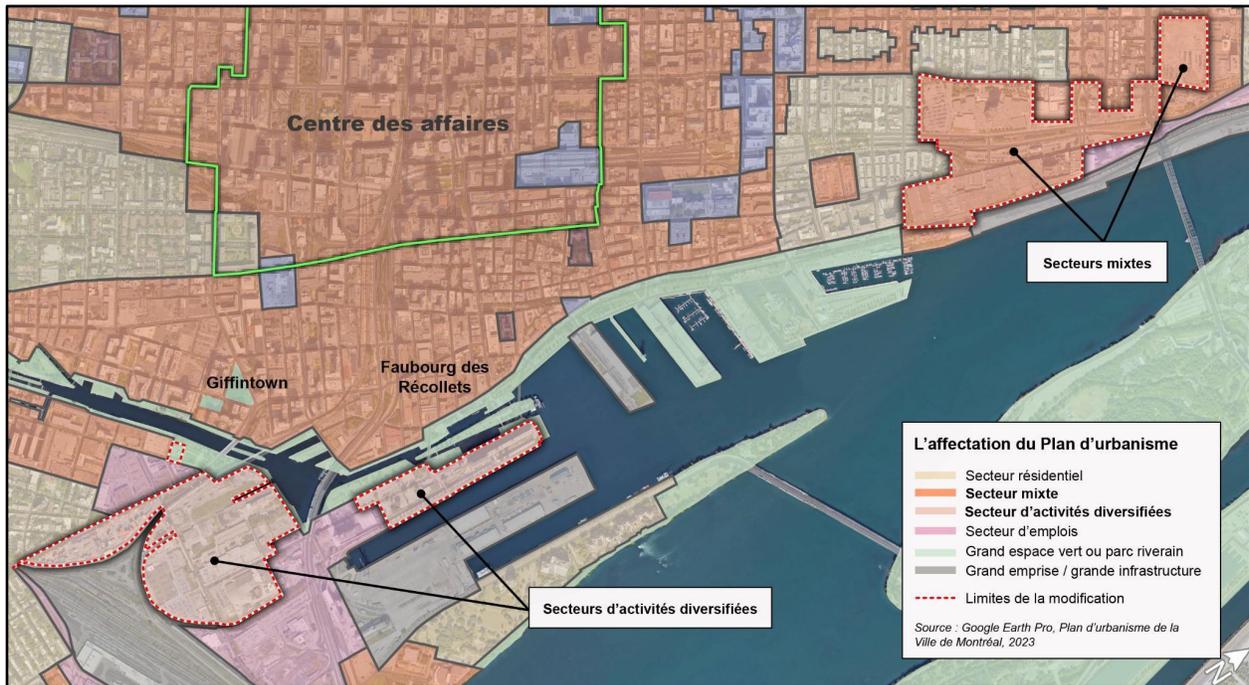
<sup>1</sup> Ville de Montréal, *Programme particulier d'urbanisme des Faubourgs*, 2022.

<sup>2</sup> Ville de Montréal, *Stratégie centre-ville*, 2015.

port, une aile de l'ancienne usine Canadian Rubber, l'église Saint-Pierre-Apôtre, le site historique de la prison des Patriotes-au-Pied-du-Courant, l'ancienne station de pompage Craig, sans oublier la superstructure iconique du pont Jacques-Cartier, symbole par excellence de Montréal. Bref, sur le plan historique ces secteurs se ressemblent beaucoup.

Il en va de même en ce qui regarde les contraintes anthropiques. Dans les deux cas, les activités portuaires, ferroviaires et autoroutières lourdes soulèvent des défis importants pour l'aménagement d'un milieu de vie attrayant, sécuritaire et sain. En ce domaine, rappelons que le SAD<sup>3</sup> impose des exigences spéciales pour l'aménagement d'un usage sensible (comme l'habitation) à proximité d'une autoroute, d'une voie ferrée ou d'une activité comportant des nuisances. C'est en tenant compte de ces mesures de protection que l'affectation mixte a été adoptée pour le secteur à requalifier Pied-du-Courant dans le PPU des Faubourgs. Le même raisonnement devrait donc prévaloir pour le secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin.

Mais le PDMV propose plutôt une affectation dite d'« activités diversifiées », qui interdit toute occupation résidentielle à moins qu'il soit démontré qu'elle est compatible avec son voisinage immédiat. L'obligation de faire cette démonstration en amont d'un projet immobilier, c'est-à-dire à l'étape du zonage, implique des délais difficiles à mesurer en plus d'une incertitude marquante quant à la faisabilité elle-même d'une autorisation. Cette condition, qui n'ajoute rien à celle du SAD mentionnée plus haut, va assurément réduire l'intérêt du marché pour la requalification urbaine recherchée puisqu'elle suggère que la fonction résidentielle n'y est pas propice ni prioritaire.



**Considérant la grande similitude avec les caractéristiques urbaines du secteur Pied-du-Courant, l'affectation du sol du secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin devrait être la même.**

**Considérations relatives à la crise de l'abordabilité résidentielle et à la crise climatique**

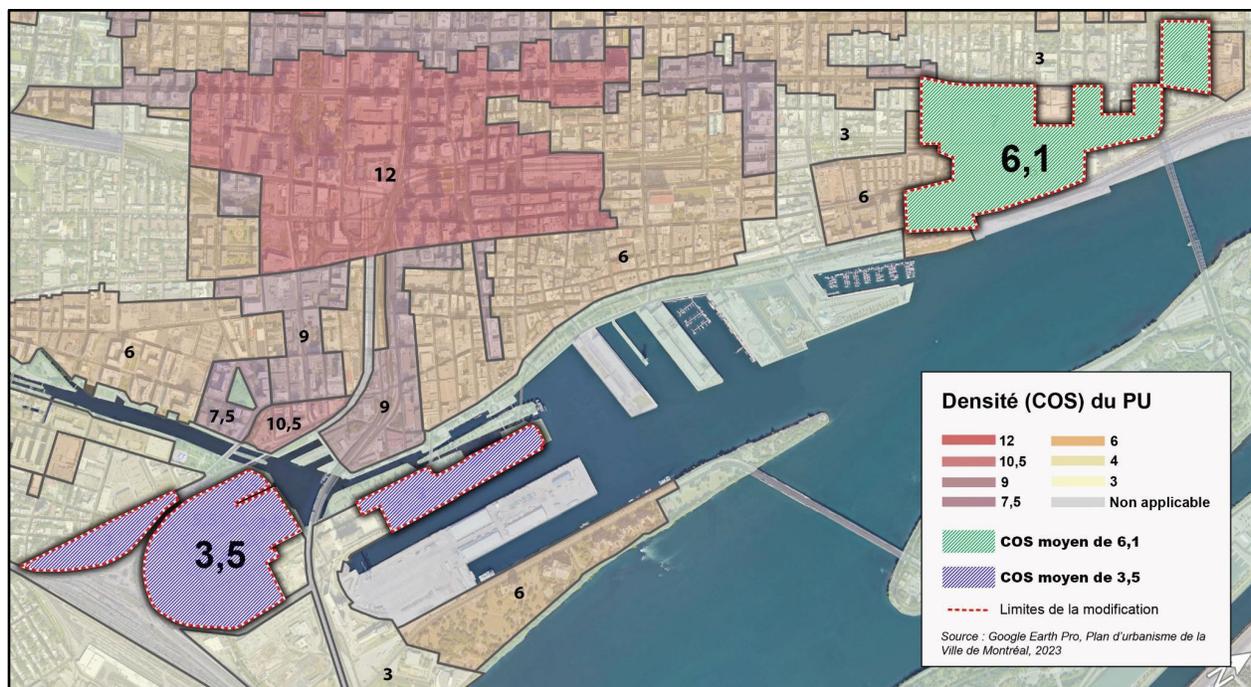
La crise d'abordabilité résidentielle à laquelle nous assistons au Québec est omniprésente un peu partout en Occident, et particulièrement en Amérique du Nord. Ce problème a de multiples causes, mais l'une d'elles se démarque par sa virulence et sa persistance, soit le déficit chronique de l'offre de nouveaux logements privés. Comme la SCHL l'explique dans une récente publication<sup>4</sup>, en augmentant l'offre de nouveaux logements, même s'ils sont dispendieux, on réduit nécessairement la pression spéculative sur

<sup>3</sup> Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal

<sup>4</sup> SCHL, *Pénurie de logements au Canada : Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada*, juin 2022.

le parc de logements existants. À l'inverse, lorsqu'on freine la production de logements chers, on contribue à créer une rareté qui cause une hausse des valeurs et mine l'offre existante de logements abordables. En somme, les freins à la création de nouveaux logements privés, observés partout en Amérique du Nord en raison de la croissance du « Pas dans ma cour » et du rejet de la densification urbaine, sont l'une des principales causes du déclin de l'abordabilité résidentielle actuelle. Même s'il est impératif de trouver des solutions afin d'améliorer au plus tôt l'abordabilité résidentielle, il n'est pas moins important d'assurer le maintien d'une offre suffisante de logements privés en général, incluant les plus dispendieux, sans quoi les besoins pour des logements sociaux et abordables continueront d'augmenter<sup>5</sup>.

Par ailleurs, pour des raisons environnementales évidentes, il n'est plus acceptable d'étaler l'urbanisation sur le modèle de la dépendance à l'automobile individuelle. La densification responsable des milieux de vie existants s'impose plus que jamais et elle doit se faire de façon cohérente, en lien avec les infrastructures de transport collectif et actif, dans une perspective de mixité urbaine et, bien entendu, en s'assurant de la qualité des milieux de vie<sup>6</sup>. On conviendra que le potentiel de densification des quartiers existants est limité, mais la requalification des grandes zones industrielles désuètes, qui sont adjacentes aux milieux de vie établis, offre définitivement la meilleure possibilité de densifier le territoire.



*La moyenne des densités de construction proposées pour le secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin correspond à près de la moitié de celle retenue pour le secteur Pied-du-Courant, et est de loin inférieure à celle de Griffintown ou du faubourg des Récollets, qui sont pourtant adjacents.*

L'approche de densification proposée pour le secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin est inacceptable tant sur le plan de la crise climatique que de celui de la pénurie de logements abordables. Il faut rappeler que la faible densité et la faible hauteur de construction ne sont pas garantes d'une qualité architecturale ou d'une qualité d'intégration urbaine. À preuve, les nouveaux quartiers exemplaires en matière d'échelle humaine comme ceux que l'on observe tant à Londres qu'à Paris ou à Montréal, dans le faubourg des Récollets par exemple, présentent des densités et des hauteurs de construction 3 à 4 fois plus élevées que celles proposées pour le secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin.

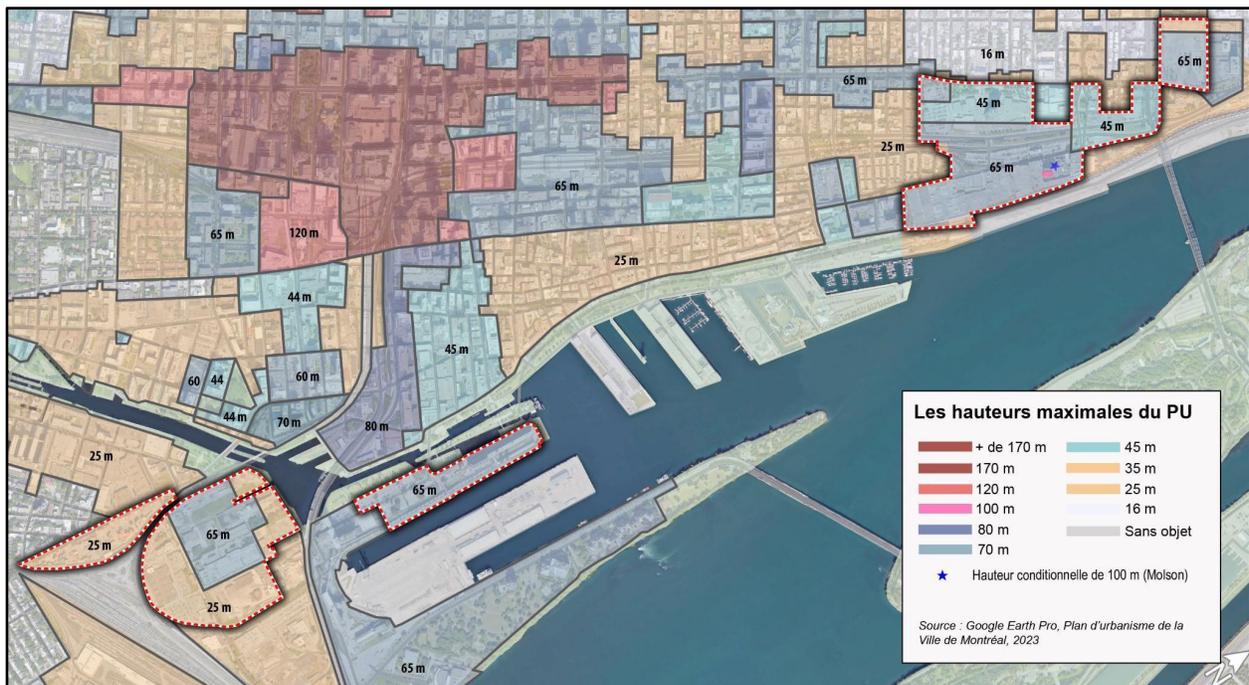
Les dispositions de densification de moyenne intensité comme celles adoptées pour le secteur Pied-du-Courant, qui présente des caractéristiques patrimoniales et anthropiques similaires, permettraient grosso

<sup>5</sup> CCMM, [Bâtir plus, plus vite et mieux : Pour une stratégie de densification intelligente du Grand Montréal qui répond aux besoins d'habitation](#), La Chambre de commerce du Montréal métropolitain, juin 2023

<sup>6</sup> ONU-Habitat, [Effectiveness of planning law in land-rich developed countries](#), Urban legal case studies, volume 10, 2020

*modo* de doubler le nombre de logements et la superficie de plancher destinée à des activités économiques. Afin d'illustrer cet enjeu, j'ai utilisé la même méthode de calcul que celle du PPU des Faubourgs pour déterminer le potentiel immobilier réel du secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin. Ainsi, selon les densités proposées dans le PDMV, ce potentiel correspond à 4 439 logements, dont 887 logements sociaux. En appliquant une densité de construction de moyenne intensité, comme celle du secteur Pied-du-Courant, il devient possible de construire jusqu'à **7 747 logements, dont 1 547 logements sociaux**. Notons que la proportion de superficies de plancher destinées à des fins économiques est maintenue dans ce calcul, de sorte que le nombre d'emplois potentiels est également presque doublé.

Afin d'éviter que le bâti soit trop monolithique et massif, il importe en outre d'offrir la possibilité de varier la volumétrie et la morphologie du tissu urbain. Pour ce faire, il convient de prévoir des hauteurs de construction plus élevées, voire plus souples. Par exemple, dans le PPU des Faubourgs, l'introduction du concept de hauteur conditionnelle permet de stimuler l'intérêt du marché pour contribuer à l'effort de mise en valeur de certaines composantes patrimoniales. Ainsi, pour encourager la mise en valeur et l'intégration du Silo n° 5 et le réaménagement du bassin Wellington, il est possible de déterminer des emplacements pouvant accueillir conditionnellement une construction avec une hauteur plus élevée. Notons que l'intégration dans le paysage urbain et la qualité architecturale de ce bâti plus élevé peuvent être rehaussées par l'organisation formelle d'un concours architectural.



**Les hauteurs proposées pour le secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin devraient être revues à la hausse afin de permettre une requalification urbaine du même calibre que pour le secteur Pied-du-Courant. De même, des hauteurs conditionnelles devraient être adoptées afin de stimuler l'intérêt du marché pour la mise en valeur du bassin Wellington et du Silo n° 5.**

Cette estimation de 7 747 logements (au lieu de 4 439 logements) fait par ailleurs abstraction du potentiel résidentiel de la Cité-du-Havre, qui n'est pas abordé ici en raison de son caractère excentrique par rapport aux quartiers avoisinants. À ce sujet, précisons que le PDMV Bridge-Bonaventure propose de réduire la densité de construction de la Cité-du-Havre de 6 à 4 sans toutefois l'indiquer sur la carte des densités du Plan d'urbanisme. Cette façon de faire est contraire aux lois élémentaires de la transparence en matière de réglementation d'urbanisme. L'OCPM devrait en conséquence recommander que cette modification soit clairement indiquée dans la carte des densités du Plan d'urbanisme. La seconde raison pour laquelle l'aménagement proposé de la Cité-du-Havre n'est pas abordée ici est que ce secteur est déjà ouvert à la construction résidentielle depuis plusieurs décennies et qu'il est très peu probable que la réduction de densité proposée puisse stimuler la construction de ce potentiel immobilier dormant. En fait, ce serait plutôt l'inverse, car comme le dit le proverbe, on n'attire pas les mouches avec du vinaigre.

## **Conclusion**

L'augmentation de 3 300 logements, dont 660 logements sociaux, dans le programme proposé du PDMV Bridge-Wellington n'est pas anodin, surtout en sachant que cela peut se faire sans réduire la qualité de la requalification urbaine recherchée.

Des choix plus cohérents en matière d'occupation du sol, de densité et de hauteur pour le secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin vont permettre de combattre le déclin de l'abordabilité résidentielle et de donner l'exemple pour la densification intelligente du territoire, qui s'impose afin de réaliser la transition écologique régionale. Cela va également permettre d'augmenter la masse critique de résidents et d'emplois nécessaire pour assurer un milieu de vie dynamique et vivant dans ce secteur névralgique du centre-ville. Cela va enfin permettre, une fois pour toutes, la mise en valeur tant attendue du Silo n° 5 et l'aménagement du bassin Wellington, pour ne nommer que ces deux avantages. Plusieurs des plus importants promoteurs immobiliers de Montréal ont déjà manifesté leur intérêt à mettre la main à la pâte dans ce grand projet de requalification urbaine<sup>7</sup>. Mais ils s'appuyaient alors sur un potentiel de construction similaire à celui retenu pour le secteur Pied-du-Courant. Réduire ce potentiel de moitié, comme il est proposé dans le PDMV Bridge-Bonaventure, ne suscitera rien d'autre qu'un désintérêt complet de la part des investisseurs privés.

J'invite donc la Ville de Montréal et l'Office de consultation publique de Montréal à repenser ces paramètres quantitatifs d'usages, de hauteurs et de densités et de miser davantage sur une approche qualitative, voire plus respectueuse des intérêts supérieurs des Montréalaises et des Montréalais. Laisser le marché planifier et construire la ville sans balises significatives, comme on le faisait dans les années 60 et 70, est une grave erreur, mais à l'opposé, ignorer les lois du marché dans la planification du territoire équivaut ni plus ni moins à répéter à l'inverse cette même erreur.

La densification responsable et intelligemment ordonnée du secteur Bassin Wellington - Pointe du Moulin est un strict minimum face aux enjeux soulevés par les dérèglements climatiques et le déclin de l'accessibilité résidentielle. La Ville de Montréal doit maintenir son rôle de chef de file et montrer qu'il est possible de relancer cette zone déstructurée du cœur économique et culturel du Québec, avec une densification responsable et durable, comme elle l'a fait pour le secteur Pied-du-Courant dans le programme particulier d'urbanisme des Faubourgs.

---

<sup>7</sup> <https://www.visionbridgebonaventure.com>