

# **MÉMOIRE CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ 2050**

**Développement et avenir du secteur Bridge-Bonaventure**

Présenté à l'OCPM par le Consortium pour le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure

*Préparé par Fahey et associés*

*20 septembre 2024*

## TABLE DES MATIÈRES

Contexte .....	3
Les objectifs du mémoire .....	3
Le Consortium .....	3
Les trois sous-secteurs du secteur Bridge-Bonaventure .....	3
Rappel des grandes étapes des dernières années .....	4
Rappel de la Vision du Consortium pour le secteur Bridge-Bonaventure.....	5
Plan d'urbanisme et de mobilité 2050.....	7
L'impression globale sur le PUM.....	7
Cibles pertinentes .....	7
Les principales dispositions prévues aux sous-secteurs du Consortium .....	7
Les affectations du sol.....	7
Le niveau d'intensification et la densité .....	7
Les corridors visuels de vue.....	8
Le transport collectif structurant.....	9
Enjeux du PUM 2050.....	10
Les investissements requis dans le secteur .....	10
Le développement de milieux de vie complets, mixtes et denses .....	10
Les mesures de protection du patrimoine industriel.....	11
Le secteur de la Pointe-du-Moulin .....	11
Le désenclavement du secteur et de ses sous-secteurs.....	12
Recommandations pour le PUM 2050 .....	13
Les investissements requis dans le secteur .....	13
Les mesures de protection du patrimoine industriel.....	13
Le développement de milieux de vie complets, mixtes et denses .....	13

## CONTEXTE

### Les objectifs du mémoire

L'une des principales entrées au centre-ville de Montréal, à quelques pas du Vieux-Port et au cœur du tracé du réseau express métropolitain (REM), et à proximité d'une station projetée, le secteur Bridge-Bonaventure a le potentiel unique pour la mise en œuvre d'une requalification en complémentarité avec la vision de la Ville de Montréal.

Ce mémoire vise à exprimer nos impressions, préoccupations et recommandations à l'OCPM par rapport au projet du Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) de la Ville de Montréal.

### Le Consortium

En réponse aux intentions de développement présentées par la Ville de Montréal, le Consortium pour le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure a été formé en 2022 afin de proposer une vision permettant d'assurer la création d'un quartier complet et dynamique dans le secteur de Bridge-Bonaventure.

Cette initiative constituait et constitue toujours une première à Montréal. Elle permet de rallier un savoir-faire hors pair tout en suscitant une concertation entre les grands acteurs impliqués dans la requalification du secteur.

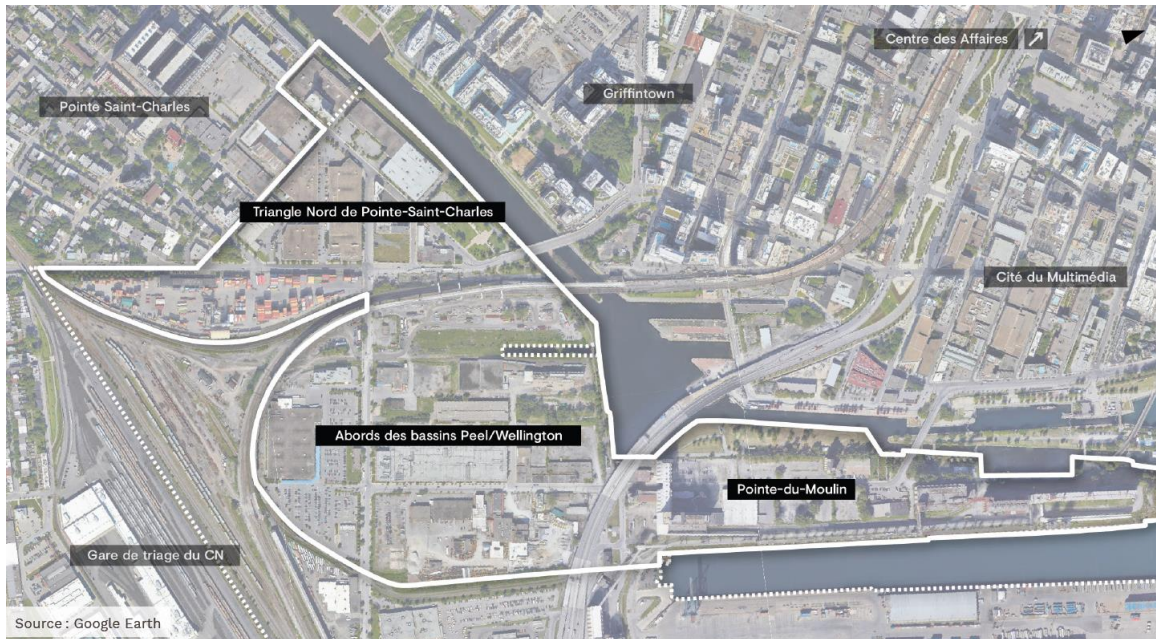
Le Consortium est né à la suite de partenariats clés entre plusieurs entreprises majeures et des experts du secteur immobilier (Devimco, Broccolini, Coprim et Groupe Mach). La mise en œuvre de ce chantier mobilisateur et ambitieux est menée en collaboration avec des professionnels du développement urbain regroupant architectes, designers urbains, économistes, ingénieurs et urbanistes.

### Les trois sous-secteurs du secteur Bridge-Bonaventure

Les intentions du Consortium visent spécifiquement les trois sous-secteurs suivants :

1. La portion nord de Pointe-Saint-Charles, composée des berges du Canal, du triangle Saint-Patrick et du site de Ray-Mont Logistics;
2. Les abords des bassins Peel et Wellington;
3. 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. Le Consortium bénéficie à cet effet d'une compréhension approfondie des enjeux de développement applicables au secteur.



## Rappel des grandes étapes des dernières années

La transformation du secteur Bridge-Bonaventure est étudiée et réfléchi depuis déjà plusieurs années. Diverses démarches de consultation, 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. Les moments clés et les principales démarches qui permettent de comprendre le contexte de développement du secteur sont mis en évidence dans la ligne de temps présentée ci-dessous :

- Janvier 2015 : Identification du site en tant que secteur de planification stratégique au Schéma d'aménagement et de développement (SAD);
- 2018 : Consultations de la SIC pour le Plan directeur du Vieux-Port de Montréal
- Hiver 2019 : Appel de projet par la SIC pour le développement de la Pointe-du-Moulin;
- **Mai à octobre 2019 : Première consultation de l'OCPM sur la vision et principes de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure;**
- Mars 2020 : Premier rapport de l'OCPM sur le secteur Bridge-Bonaventure;
- Mars 2021 : Création de la table de concertation;
- Printemps 2021 : Ateliers de concertation de la Ville;
- 2022 : Consultation publique de l'OCPM sur le document préparatoire Projet de ville : vers un plan d'urbanisme et de mobilité;
- **Mai 2022 : Publication de la vision du Consortium pour le développement du secteur;**
- Depuis mai 2022 : Rencontres thématiques entre la Ville de Montréal et le Consortium;
- Juin-octobre 2022 : Ateliers de consultation auprès de groupes communautaires et économiques organisés par le Consortium;
- Octobre 2022 : Publication du rapport des mandataires suite aux consultations avec les groupes communautaires et économiques;

- Février 2023 : Adoption par la Ville du Projet de modification au plan d'urbanisme et Plan directeur de mise en valeur (PDMV) du secteur Bridge-Bonaventure;
- Avril 2023 : Lancement du Canal de Lachine 4.0;
- Mai 2023 : Rapport de l'OCPM sur le Projet de Ville : vers un plan d'urbanisme et de mobilité;
- **Mai-juin 2023 : Deuxième consultation de l'OCPM portant sur le Plan directeur de mise en valeur (PDMV) du secteur Bridge-Bonaventure;**
- **Juin 2023 : Le Consortium dévoile la mise à jour de sa vision;**
- Novembre 2023 : Deuxième rapport de l'OCPM sur le secteur Bridge-Bonaventure;
- **Juin-octobre 2024 : Consultation de l'OCPM portant sur le projet de PUM 2050;**
- À venir en 2025 : Adoption du second projet de PUM et adoption du PUM.

Depuis l'identification du secteur au Schéma, il y a neuf ans, l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure est passé par plusieurs étapes de consultation et de concertation afin d'arrimer la vision de développement de la Ville, celle du Consortium et des acteurs du milieu. Deux consultations ont d'ailleurs été menées par l'OCPM spécifiquement pour ce secteur, soit en 2019 et 2023. Si on ajoute les consultations de l'OCPM sur le PUM de la Ville de Montréal, sur 5 ans, c'est un total de quatre consultations qui auront permis de raffiner la vision du secteur<sup>1</sup>. Encore aujourd'hui, malgré l'ensemble des initiatives menées par la Ville et le Consortium, aucune modification règlementaire n'a été adoptée permettant le début de la construction de ce secteur névralgique pour l'avenir de Montréal.

Le PUM devrait entrer en vigueur vers le milieu de l'année 2025 et les règlements de concordance d'arrondissement devraient être adoptés six mois plus tard, soit probablement, au début de l'année 2026. Le processus d'adoption des règlements culminera avec une conception détaillée qui devra faire l'objet du processus d'obtention des certificats et permis nécessaires à la réalisation des projets. À cet effet, le Consortium espère que les éléments apportés dans ce mémoire permettront d'éviter l'ajout d'étapes supplémentaires, comme des demandes de PPCMOI ou d'utilisation de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal créant des coûts et délais supplémentaires à la réalisation du redéveloppement du secteur.

## Rappel de la Vision du Consortium pour le secteur Bridge-Bonaventure

La vision présentée par le Consortium prend acte d'un ensemble de contraintes et d'enjeux à différentes échelles pour en assurer sa faisabilité. Malgré cela, elle vise à fédérer les forces du milieu et elle participe, notamment, à la reconnaissance du patrimoine industriel local ainsi qu'à une redynamisation économique inclusive prévoyant le soutien aux artisans, entreprises et travailleurs qui souhaitent demeurer dans le secteur.

La vision du Consortium s'inscrit dans :

- L'une des plus importantes **crises du logement** de l'après-guerre : il permet d'offrir un toit et une vie de quartier à la hauteur des ambitions de l'Administration municipale.
- Une **crise climatique** qui commande une révision de nos façons de construire et d'habiter la ville : sa compacité et sa densité réduisent le besoin de recourir à l'auto solo en

---

<sup>1</sup> À noter que plusieurs secteurs avoisinants ont aussi fait l'objet de consultations publiques à l'OCPM (projet Nordelec, Griffintown, Ateliers CN, etc.).

rapprochant résidences, emplois et services ainsi qu'en misant sur une gare du Réseau express métropolitain.

- Un contexte de **faible croissance économique** et où les finances municipales ne peuvent plus, à elles seules, soutenir le développement de nouveaux quartiers tels Bridge-Bonaventure et Namur-Hippodrome : le Consortium est ouvert à un nouveau modèle d'affaires.

La Vision du Consortium s'axe sur trois grands objectifs :

- **Création d'un lieu innovateur et durable** : Le réaménagement et la revalorisation du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin permettront de créer un véritable quartier dynamique et unificateur, participant au retissage et à la consolidation de la trame urbaine de Montréal, le tout en respectant son héritage économique, culturel et social. C'est l'occasion de planifier l'intégration d'infrastructures vertes assurant la résilience du nouveau quartier.
- **Création d'un nouveau quartier mixte orienté vers la mobilité durable** : Ce projet de redéveloppement permettra de répondre à de nombreux grands enjeux tels que le réchauffement climatique (îlot de chaleur), la pénurie de logements et la rareté des terrains ainsi que le déclin des activités économiques du secteur. Son emplacement stratégique en fait un lieu tout désigné pour un quartier mixte et dense de type Transit-Oriented Development (TOD) et Pedestrian-Oriented Development (POD) développé autour de la future station du REM.
- **Réhabilitation économique et réappropriation sociale** : La vision de redéveloppement vise à redynamiser économiquement et socialement le secteur en créant des quartiers mixtes et dynamiques comprenant des typologies diversifiées, des espaces publics, des lieux institutionnels ainsi que des secteurs d'emplois, de commerces et de services de proximité.

À terme, le projet de redéveloppement envisagé par notre Consortium vise l'accueil de plus de 10 000 nouveaux logements privés et hors marché ainsi que plus d'un demi-million de pieds carrés en superficie de plancher d'activités économiques. Pour y arriver, les coefficients du sol doivent être de 6,0 à 9,0 et les hauteurs de bâtiments permettant d'atteindre 120 mètres sur certains terrains stratégiquement localisés.

## PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ 2050

### L'impression globale sur le PUM

Le PUM mise sur une approche portant sur la forme urbaine, la mise en valeur du patrimoine et le développement d'un ambitieux réseau de transport collectif structurant. Cette approche s'appuie sur une forte utilisation des outils discrétionnaires pour assurer le développement du territoire et sur les arrondissements pour définir les paramètres clairs de densité, hauteur et implantation.

#### Cibles pertinentes

Le PUM identifie plus de vingt cibles à atteindre d'ici 2050, dont certaines pourraient avoir un impact sur la vision de développement du secteur.

- Cible 2.1 : Jusqu'à 78 % des résidents seront à moins de 15 minutes d'un point d'accès au transport collectif;
- Cible 2.2 : 75 % des Montréalais habitent à moins de 15 minutes de marche des principales ressources du quartier;
- Cibles 3.1 et 3.2 : Nombre de logements projeté et ratio du logement hors marché;
- Cible 6.2 : Seuils minimaux d'espaces verts de 10 m<sup>2</sup> par résident dans un rayon de 15 minutes de marche du lieu de résidence.

L'atteinte de ces cibles passe par une collaboration avec les promoteurs et des balises de développement claires et flexibles qui permettront de planifier un redéveloppement financièrement rentable et socialement équitable.

Sur ces points, le Consortium souscrit à la vision du PUM et les cibles présentées visant à développer une ville verte, juste et résiliente et à la nécessité d'agir dans l'urgence de la crise du logement et de la crise climatique. À cet effet, il souligne le potentiel immense que représente ce territoire pour bâtir des quartiers 15 minutes compacts, vivants et conviviaux, d'autant plus que la Ville souhaite l'ajout d'une station du REM dans le secteur. Toutefois, le Consortium se questionne sur les moyens de mise en application de ces modifications au cadre de planification permettant le développement du territoire et plus particulièrement, sur certaines des dispositions suivantes prévues pour les sous-secteurs de Bridge-Bonaventure visés.

### Les principales dispositions prévues aux sous-secteurs du Consortium

#### Les affectations du sol

La majorité des sous-secteurs sont localisés dans l'affectation « Mixte » autorisant l'ensemble des usages requis pour permettre le développement d'un milieu de vie complet, dont l'usage « Habitation ». Cependant, une zone autour de la Minoterie ADM est localisée dans l'affectation « Activités diversifiées » n'autorisant pas l'usage « Habitation ».

#### Le niveau d'intensification et la densité

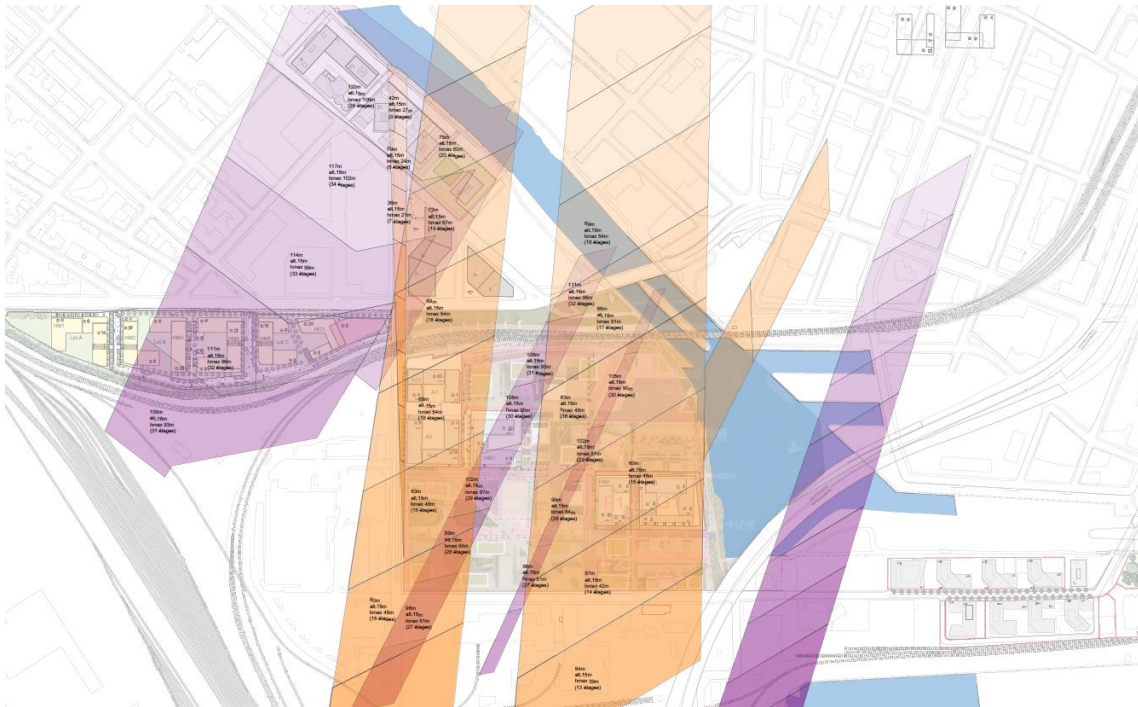
Le niveau d'intensification identifié pour les sous-secteurs de portion nord de Pointe-Saint-Charles et des abords des bassins Peel et Wellington est élevée tandis que le sous-secteur de la Pointe-du-Moulin se retrouve dans un niveau d'intensification intermédiaire. Le seuil de densité minimale identifié pour l'ensemble des sous-secteurs est de 200 logements par hectare. Toute notion de

coefficient d'occupation du sol (COS), d'implantation et de hauteur (à l'exception des corridors visuels) est retirée du PUM.

**Les corridors visuels de vue**

Les sous-secteurs sont traversés par plusieurs corridors visuels exceptionnels et intéressants limitant la hauteur potentielle des bâtiments. Le sous-secteur le moins impacté par ces nouveaux corridors est celui de la Pointe-du-Moulin.

**Carte d'interprétation des corridors de vue et des impacts sur le projet**



Source : Interprétation du Consortium des cartes des corridors de vue exceptionnelle et intéressante.

**Les mesures de protection du patrimoine industriel**

Le sous-secteur de la Pointe-du-Moulin ainsi qu'une partie du sous-secteur des abords des bassins Peel et Wellington sont identifiés comme ensemble patrimonial industriel exceptionnel. Le Silo no.5 ainsi que l'édifice de la Minoterie ADM (Farine Five Roses) sont identifiés comme repère emblématique.

**Axonométries du Consortium pour représenter les repères emblématiques du secteur**



Repère visuel au centre de l'immeuble, 100 m du centre

Repère emblématique basé sur les 100 m entourant l'immeuble



Les deux axonométries ci-haut représentent les deux méthodes de calcul des aires de protection en fonction des méthodes inscrites au chapitre 2 ou dans l'annexe 6 du PUM 2050. Une clarification est requise au PUM pour éviter de multiples interprétations.

Les autres terrains sont identifiés soit comme ensemble patrimonial industriel intéressant ou comme secteur patrimonial. Enfin, plusieurs bâtiments sont identifiés à la liste des immeubles patrimoniaux présentée en annexe 3 du PUM. Bref, de nombreuses identifications patrimoniales qui allongeront la liste des objectifs et critères discrétionnaires à respecter.

#### Le transport collectif structurant

La station REM projetée sur la rue Wellington près de l'intersection avec la rue Bridge est identifiée à la carte de la Vision 2040 du réseau de transport collectif structurant, confirmant son arrivée dans les prochaines années et répondant à une exigence de la Ville pour accueillir de l'habitation dans le secteur de Bridge-Bonaventure.

#### Le secteur d'opportunité priorisé

Le secteur Bridge-Bonaventure est identifié comme secteur d'opportunité priorisé par la Ville. Pour ces secteurs, d'importants investissements municipaux et privés sont envisagés dans les 10 prochaines années. L'énoncé de vision pour ce secteur priorisé stipule que :

*« L'ADN du secteur Bridge-Bonaventure, la vocation économique est renforcée par la création de milieux de vie et d'emplois diversifiés, connectés, résilients et carboneutres, prenants assise sur la mobilité durable, l'esprit du lieu, le patrimoine et la mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques. »*

À noter qu'aucune orientation n'exprime l'importance d'augmenter le nombre de logements dans le secteur dans un contexte de pénurie de logements et de télétravail.

## ENJEUX DU PUM 2050

Le Consortium est d'avis que les absences dans le cadre de planification n'assurent pas le développement du site visant l'atteinte des ambitions de la Ville, notamment, en matière de qualité des milieux. Pour y parvenir, les développeurs ont besoins de prévisibilité et flexibilité dans leurs paramètres applicables ainsi que dans le processus de concordance des arrondissements. À cet effet, le Consortium souligne des enjeux du PUM en matière de financement, de gestion de la densité et des autres contraintes au développement.

### **Les investissements requis dans le secteur**

Afin de réaliser la vision de développement du secteur, de nombreux investissements seront requis au cours des prochaines années : décontamination des sols, mise en valeur et requalification des immeubles et paysages patrimoniaux, nouvelles infrastructures publiques et reconfiguration du réseau routier, intégration d'équipements publics et d'espaces verts, ainsi que les cibles de logements hors marché. De plus, les promoteurs seront aussi amenés à faire une contribution financière significative pour la construction d'une nouvelle station du REM à l'est du parc Saint-Patrick/Wellington. Toutefois, par le manque de clarté et de flexibilité sur les dispositions de densité, de hauteur, d'implantation projetée et le nombre important de dispositions discrétionnaires, le PUM, dans sa forme actuelle, ne nous permet pas d'évaluer financièrement le redéveloppement du secteur. Il n'est pas possible de déterminer le plein potentiel de développement des terrains.

Le Consortium espère que le PUM puisse encadrer clairement les paramètres de développement des sous-secteurs, ce qui permettrait aux promoteurs développer de la prévisibilité et de collaborer avec la Ville et les Arrondissements sur les aspects concrets de la réalisation de ce territoire, allant du financement des infrastructures aux qualités architecturales des immeubles.

### **Le développement de milieux de vie complets, mixtes et denses**

Le Consortium comprend l'intention de la Ville de Montréal de maintenir l'affectation *Activité diversifiée* pour créer une zone tampon avec la minoterie ADM et les activités résidentielles d'intensification élevée. L'intention de protéger les activités de la minoterie et d'assurer une cohabitation harmonieuse et sécuritaire n'est pas ici remise en cause. Toutefois, cet élément rigide ne permet pas de créer un contexte urbain favorable à la reconnexion des milieux de vie, notamment le quartier des artisans et le bassin Wellington puisque par l'exclusion de l'habitation sur un tronçon d'environs de plus de 600 mètres, la Ville aura un impact sur l'animation de cet espace.

Cet enjeu s'additionne à d'autres enjeux, notamment l'absence de paramètres de densité et de hauteur flexible, telle qu'un coefficient d'occupation du sol limitant la prévisibilité pour le développement des sous-secteurs et un seuil de densité trop faible pour un secteur nécessitant d'importants investissements pour son développement, surtout que les simulations en design urbain permettent de constater un potentiel de développement bien plus élevé que 200 logements à l'hectare allant jusqu'à 400 logements à l'hectare et de 600 logements à l'hectare pour des emplacements précis.

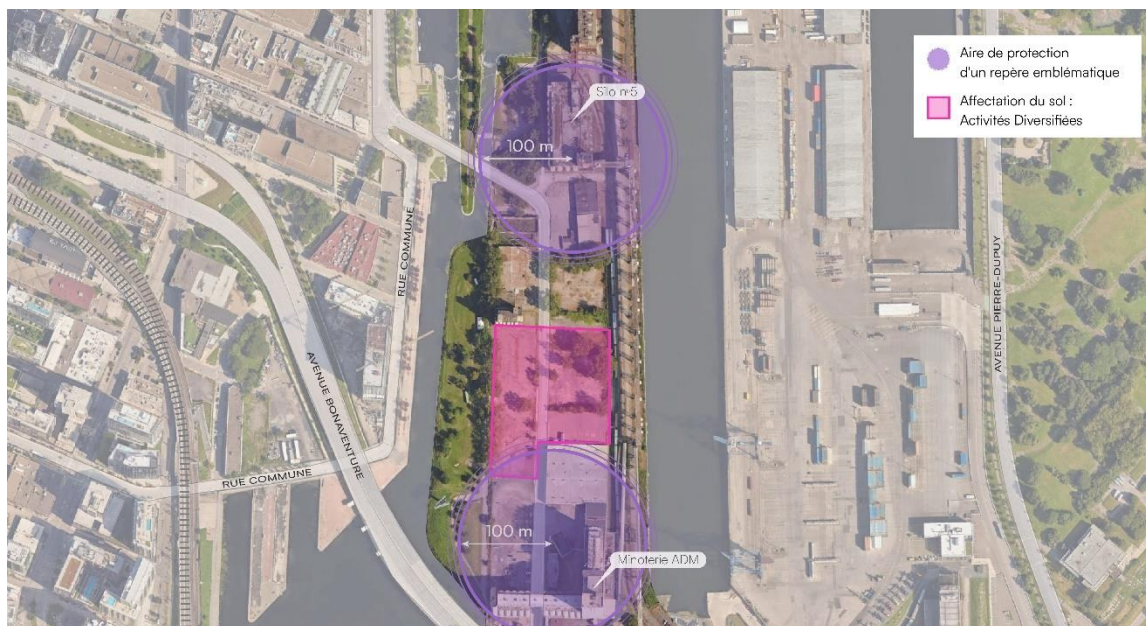
## Les mesures de protection du patrimoine industriel

Les nombreux corridors visuels exceptionnels et intéressants, la présence d'ensembles patrimoniaux industriels exceptionnels et intéressants, ainsi que des repères emblématiques limitent fortement le développement du site, malgré les intentions d'intensification élevée de la Ville ou modérée pour la Pointe-du-Moulin. Le Consortium est préoccupé que la portée des mesures de protections et d'encadrement prévues limite la flexibilité des propositions architecturales, les volumétries, les densités résidentielles et qu'elle ait un impact sur le développement d'un milieu de vie mixte et abordable, particulièrement pour un secteur comme la Pointe-du-Moulin.

Le Consortium comprend que ces éléments significatifs font partie du paysage montréalais et la vision du Consortium comprend une mise en valeur de ces composants et les qualités paysagères qu'il apporte au contexte local et du secteur emblématique du centre-ville. Il est important de souligner que la création de ces nouveaux milieux de vie contemporains et denses, misant sur une qualité paysagère et architecturale n'est pas une réalité antinomique avec la mise en valeur patrimoniale du secteur, ni de son insertion dans les paysages Montréalais. C'est pourquoi il est plutôt recommandé une approche qualitative sur des objectifs et critères clairs assurant un échange constructif entre la Ville, les entreprises possédant les repères emblématiques et les promoteurs qui porteront la majeure partie du redéveloppement du secteur.

## Le secteur de la Pointe-du-Moulin

L'identification de composants patrimoniaux et paysagers comporte leur lot de défis pour la conception du projet dans le secteur de la Pointe-du-Moulin. Ces défis rendent incertaine la réalisation d'habitations en petits ou en grands nombres en raison de l'ensemble des contraintes, limitant grandement les possibilités de relier les territoires des bassins Peel et Wellington, et de la Pointe-du-Moulin au Vieux-Montréal et à l'est du centre-ville pour les transports actifs.



Source : Google Earth, modifié par Fahey et associés, 2024.

Le Consortium croit que le développement doit être fait en ciblant clairement les attentes et besoins patrimoniaux du contexte exceptionnel du site et les possibilités de mises en valeur pour contribuer au rehaussement de cette qualité paysagère et non, devenir une contrainte au développement.

### **Le désenclavement du secteur et de ses sous-secteurs**

L'enclavement des futurs quartiers, particulièrement du secteur des bassins Wellington et Peel et de la Pointe-du-Moulin reste une faiblesse du site. Il est important de trouver un équilibre entre les protections patrimoniales pour éviter qu'elles deviennent des contraintes au développement en réduisant, sans égard aux possibilités, les propositions architecturales et paysagères qui permettront de bâtir un environnement urbain de grande qualité participant au rehaussement du paysage montréalais.

## RECOMMANDATIONS POUR LE PUM 2050

### Les investissements requis dans le secteur

Pour aider à la mise en place du développement, assurer la qualité des milieux bâtis, il faut identifier dès maintenant les outils d'urbanisme et les méthodes et répartitions du financement.

#### Recommandations

- 1° Préciser dans le PUM les normes de remplacement en matière de zonage incitatif permettant aux développeurs et aux arrondissements de bénéficier des procédures de zonages incitatifs ;
- 2° En parallèle du PUM, prévoir une consultation sur les moyens de mise en œuvre pour la réalisation du logement hors marché pour assurer son financement et sa réalisation ;
- 3° Préciser dans la fiche des secteurs d'opportunité la répartition des coûts d'infrastructures et des mécanismes de financement à mettre en place pour la réalisation du projet ;
- 4° Prévoir un mécanisme prévisible pour la concordance du PUM avec les règlements d'arrondissement.

### Les mesures de protection du patrimoine industriel

Il faut limiter la juxtaposition des contraintes aux nombreux composants patrimoniaux et paysagers pour assurer un redéveloppement visionnaire et ambitieux du secteur.

#### Recommandations

- 5° Retirer les corridors de vue intéressants considérant les corridors de vue exceptionnels ;
- 6° Modifier l'interprétation des corridors de vue exceptionnelle pour en faire un outil de gestion flexible en surhauteur plutôt qu'une limite maximale au développement ;
- 7° Clarifier la méthode de calcul utilisée pour déterminer l'aire de protection entourant les repères emblématiques ou autoriser une densification plus élevée de ses abords ;
- 8° Réduire l'ensemble patrimonial industriel exceptionnel de la Minoterie Maple Leaf Milling à l'emplacement du Silo uniquement.

### Le développement de milieux de vie complets, mixtes et denses

Afin d'accélérer et d'assurer la mise en place d'un cadre de planification fonctionnel pour la création de milieux de vie dense et de qualité exceptionnelle.

#### Recommandations

- 9° Modifier les aires d'affectations du sol « activités diversifiées » afin d'ouvrir la possibilité de faire des logements, en usages conditionnels ;
- 10° Identifier des échelles de hauteur et coefficient d'occupation du sol (COS) dans les zones d'intensifications pour plus de prévisibilités :
  - Bassins Peel et Wellington, Pointe-du-Moulin et du Triangle Nord de Pointe-Saint-Charles : un COS de 6 à 9 ;
  - Des dérogations au COS accordées en fonction des prestations offertes à la Ville (ex. ajout de logements hors marché) ;
  - Jusqu'à 120 mètres dans tous les secteurs.
- 11° Augmenter la densité minimale à un minimum de 300 logements par hectare dans les zones d'intensification élevée pour assurer un développement optimal.