

OCPM – Bridge-Bonaventure 2023

Chronique du 6 décembre 2023

L'OCPM a publié la semaine dernière son rapport relatif au **Plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure**¹ de la Ville.

Ce qui m'intéresse dans cette chronique, c'est de voir comment se conclut – au stade actuel – le bras de fer engagé de longue date entre la Ville de Montréal et les grands promoteurs pour définir l'avenir de ce secteur. Je ne m'intéresserai pour ce faire qu'à l'habitation, laquelle est de toute façon, et de loin, la fonction principale prévue.

Le plan directeur de la Ville

Déposé en début d'année, le Plan directeur de la Ville propose de construire jusqu'à 7 600 logements dans le secteur Bridge-Wellington.



Le plan ci-dessus illustre les 4 zones où la construction résidentielle est prévue : le Triangle, le Bassin Wellington, la Pointe du Moulin et la Cité-du-Havre. La superficie brute de ces secteurs totalise 60 hectares :

- 5 000 logements occuperaient les trois secteurs nord du site (Triangle, Bassin et Pointe), les 2 600 autres la Cité-du-Havre, en bordure du fleuve.
- La hauteur maximale autorisée des immeubles serait de 65 mètres, ce qui correspond à 20 ou 21 étages.

Pour fin de comparaison, ce sont 20 000 logements qui seront construits à Griffintown, un quartier dont la superficie brute est 20 % supérieure, à 72 hectares.

¹ OCPM, **Plan directeur de mise en valeur (PDMV) du secteur Bridge-Bonaventure**, Rapport de consultation publique 14 novembre 2023.
Ville de Montréal, **Secteur Bridge-Bonaventure, Plan directeur de mise en valeur**, mars 2023.

La proposition des promoteurs

Les promoteurs privés ont bien compris qu'une fois le développement de Griffintown complété, l'extension suivante du centre-ville prendrait place dans le secteur Bridge-Bonaventure. En prévision, certains y ont acquis des terrains ou conclu une entente de développement avec la Société immobilière du Canada (SIC), propriétaire d'importantes superficies, à la Pointe-du-Moulin notamment.

En mai dernier, constatant que la Ville de Montréal n'allait pas suffisamment dans le sens qu'ils souhaitaient, plusieurs promoteurs, appuyés par une impressionnante brochette de spécialiste en aménagement urbain, ont uni leurs forces pour présenter un film illustrant un ***Vision commune, écoresponsable et intégrée du développement du secteur Bridge-Bonaventure***. Ont contribué à l'exercice :

- Quatre promoteurs : Devimco, Mach, Broccolini et COPRIM;
- Cinq firmes de professionnels en aménagement : Lemay, Provencher-Roy, ACDF Architecture, Neuf Architectes et Inerjys.

Une telle concentration de talents a produit des images spectaculaires.



Les promoteurs souhaitent construire de 10 000 à 15 000 logements :

- Ceux-ci seraient concentrés dans les trois secteurs nord du site (Triangle, Bassin et Pointe), soit du double au triple de ce qu'y prévoit le Plan directeur de la Ville;
- Sans surprise, les immeubles devraient alors y compter jusqu'à 35 étages, ce qui correspond à une hauteur comprise entre 105 et 120 mètres.

Recommandations de l'OCPM

On sait combien les promoteurs privés sont réfractaires au ***Règlement pour une métropole mixte de la Ville***, les fameux 20-20-20. M'est avis que la recommandation **no. 6** de l'OCPM ne leur plaira guère, surtout à ceux qui ont déjà des ententes de développement avec la SIC :

« Que la Ville explore (...) toutes les avenues possibles – y compris réglementaires –

*avec la Société immobilière du Canada afin de dépasser les cibles du **Règlement pour une métropole mixte** en matière de logement social et abordable »*

Dépasser les cibles, cela signifierait prévoir au minimum 50 % de logements sociaux et abordables.

Concernant les **hauteurs**, la recommandation **no 8** de l'OCPM stipule :

- De s'en tenir aux 7 à 25 mètres (2 à 5 étages) proposés au Règlement, avec exceptionnellement quelques immeubles pouvant atteindre 65 mètres (20 étages);
- À la Pointe du Moulin, ne pas autoriser de construction plus haute que le Silo no. 5.



On chercherait en vain à Montréal un secteur qui soit plus impacté par **l'activité ferroviaire et la circulation lourde** que ne l'est le secteur Bridge-Bonaventure. C'est à la lumière de cette réalité qu'il faut lire la recommandation **no 9** :

*« **Aucun usage sensible, tel que l'habitation, ne soit permis à moins de 100 mètres des activités sources de nuisances et de risques pour la population** »*

Prise au pied de la lettre, cette recommandation exclurait les deux-tiers environ des surfaces où la construction d'immeubles résidentiels est prévue.

Enfin, la recommandation **no. 10** demande à ce que :

*« Les terrains situés dans le triangle de la pointe Saint-Charles Nord (...) soient utilisés pour des **usages autres que l'habitation**, notamment à des fins institutionnelles, communautaires ou commerciales ».*

Or, les terrains en cause ont déjà été acquis par des promoteurs immobiliers, lesquels, mettant à profit la rive du canal de Lachine, prévoient y construire des immeubles résidentiels parmi les plus imposants.

Conclusion

Comme toute autre municipalité, la Ville de Montréal est légitime à planifier le développement de son territoire. Nous venons de voir ce que sont ses attentes en matière d'habitation pour le secteur Bridge-Bonaventure. Ces attentes ont le défaut d'être aux antipodes de ce que souhaiterait le secteur privé. En encore, la Ville exprime-t-elle de nombreuses autres attentes en matière d'équipements collectifs, de mise en valeur du patrimoine, de concertation citoyenne, etc. toutes belles choses que soutient l'OCPM.

Si la Ville est légitime, elle doit aussi être raisonnable. En l'occurrence, concernant le secteur Bridge-Bonaventure, je prévois que rien ne s'y passera avant plusieurs années.