



SECTEUR BRIDGE-BONAVENTURE
PLAN DIRECTEUR DE MISE EN VALEUR

L'armature naturelle du pays, avant le pays

MÉMOIRE À L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE
DE MONTRÉAL (OCPM)

8 JUIN 2023

PROVENCHER_ROY

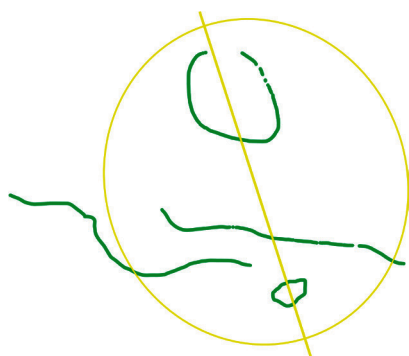
Extraits de l'énoncé de vision du plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure

Plan directeur de mise
en valeur Secteur
Bridge - Bonaventure
Ville de Montréal
Mars 2023

Photo Couverture:
Fonds Jacques Rousseau,
Collection CCA

« En 2050, le secteur Bridge-Bonaventure est prisé pour son environnement de qualité, son offre en commerces et services de proximité de même que pour son accessibilité en transports actifs et collectifs. En ayant misé sur la protection et la mise en valeur de ses richesses patrimoniales et naturelles par la création d'une trame verte et bleue, on a fait en sorte que toutes les personnes fréquentant le secteur apprécient la qualité des espaces verts publics ainsi que leur mise en réseau grâce à des parcours sécuritaires et conviviaux pour les déplacements actifs. »

« Des milieux de vie, inclusifs et sains, sont par ailleurs implantés dans certains sous-secteurs grâce à des mesures d'atténuation et de contrôle des nuisances et à l'amélioration des liens vers les quartiers avoisinants, contribuant ainsi à la richesse du secteur d'emplois, notamment en assurant la viabilité de services et commerces de proximité et en offrant des logements abordables, de tailles variées. »



Le Monument ultime

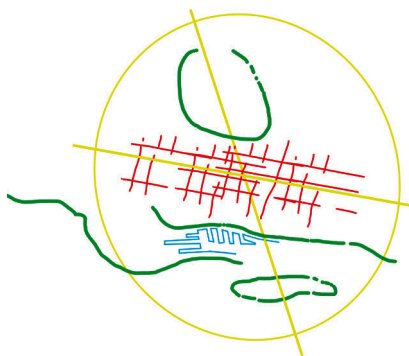
En 2050, notre cité aura plus de 400 ans et se sera entièrement investie dans son armature naturelle: le fleuve, la terre ferme et la montagne. Monument ultime dans lequel se sont greffées nos espérances et nos sociétés, où se sont arrimés nos efforts et nos labeurs et où se sont manifestés nos enracinements à ce nouveau sol.



De rurale à urbaine

Passage du rural à l'urbain, de la culture de la terre aux innovations de l'industrie, la cité prend ses aises, se développe et s'étend. Sa vocation portuaire s'est établie, des silos bordent le rivage, le Canal de Lachine nous ouvre sur l'ouest.

Une Métropole est née.



La Métropole

La Métropole devenue, les couches successives de la ville: le fleuve, le port, la cité historique, les faubourgs, les quartiers, le centre-ville, la montagne se sont reliés pour former la densité montréalaise et ses plafonds, ses atouts, ses risques. La pratique des cônes visuels et l'établissement des cotes altimétriques des vues développées par la Ville de Montréal sont devenus nécessaires aujourd'hui, au risque de perdre la nature originale du site montréalais, son armature naturelle, socle du monument ultime.



Analyse et appréciation du plan directeur de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure

Nous avons étudié le Plan Directeur de Mise en Valeur du Secteur Bridge-Bonaventure (PDMV) et avons apprécié l'envergure et la profondeur de son contenu, la méthodologie, les constats, la vision, tout comme l'hypothèse d'aménagement ainsi que certaines des approches touchant la forme urbaine.

Un document-guide d'une grande qualité pour les développements futurs du secteur tout entier, un secteur en profonde mutation.

Notre analyse se veut une contribution aux grandes orientations du PDMV et s'appuie sur le fait que les contenus qui y sont développés sont perfectibles et ouverts à des lectures et propositions qui pourraient différer des orientations des formes urbaines qui y sont illustrées tout en respectant l'esprit et la vision du PDMV.

Notre analyse, tout en intégrant des orientations de même que des objectifs et balises d'aménagement du PDMV, se concentrera sur les formes urbaines, leurs densités et leurs usages.

1 _ Échelle métropolitaine

À l'échelle métropolitaine, d'associer le parc linéaire du Vieux Port et le parc du Canal de Lachine au glissement du rivage fluvial depuis l'ouest jusqu'à la pointe de la Cité du Havre, place le secteur Bridge-Bonaventure au point pivot de cette structure paysagère de grande envergure et laisse présager un potentiel de développement inouï pour le secteur entier. L'analyser et le projeter comme un tout en recherchant une vision intégratrice de l'ensemble des sous-secteurs, soit la Pointe du Moulin, le bassin Wellington et ses abords, le triangle de la pointe Saint-Charles, la Cité du Havre, le parc d'entreprises de la Pointe-Saint-Charles et la zone industrialo-portuaire associée à Bickerdike, donnera la pleine mesure de l'échelle métropolitaine du secteur Bridge-Bonaventure.

2 _ Le parc d'entreprises de Pointe-Saint-Charles (PEPSC)

De poursuivre et consolider le développement du PEPSC, de transformer l'autoroute Bonaventure en boulevard urbain et d'associer l'ensemble de cette zone d'emploi au fleuve par un parc promenade se prolongeant vers l'ouest reconstituerait le rivage fluvial d'est en ouest de façon magistrale. Suivant ces réflexions et actions du PDMV visant à consolider la trame verte et bleue vers l'ouest, une analyse et des actions similaires sur le rivage portuaire actuel, depuis le Vieux-Montréal vers le pont Jacques-Cartier et au-delà longeant la rue Port de Montréal, sauront entièrement arrimer le secteur Bridge-Bonaventure à cette armature riveraine de grande envergure, qu'est la trame verte et bleue.

3 _ La Cité du Havre

En accord avec les balises d'encadrement de la Cité du Havre et les orientations proposées visant la poursuite du développement d'un milieu de vie mixte à dominante résidentielle, y intégrant une réflexion sur les vestiges d'Expo 67, accordant à Habitat 67 une attention particulière et liant le tout par une canopée bien sentie et des espaces verts publics, d'y favoriser une bonne densité mixte tout en prenant en compte la hauteur des bâtiments existants en favorisant une gradation des hauteurs, afin d'éviter une rupture d'échelle trop importante entre les bâtiments saura incarner les objectifs patrimoniaux de la Cité dans un contexte de consolidation résidentielle.

4 _ Le Bassin Wellington et ses abords et le triangle de la Pointe-Saint-Charles

D'une superficie importante, les sous-secteurs du bassin Wellington et ses abords et du triangle de la Pointe-Saint-Charles, offrent un lien potentiel avec la morphologie résidentielle avoisinante. Ces sous-secteurs de l'envergure de quartiers entiers pourront intégrer des milieux de vie mixtes, inclusifs et sains, misant sur l'amélioration des liens vers les quartiers résidentiels voisins, contribuant ainsi à la richesse du secteur d'emplois, notamment en assurant la viabilité de services et commerces de proximité et en offrant du logement de tenures variées. Favoriser des densités élevées et des hauteurs importantes sur la rue Bridge saura solidifier la forme urbaine sur cet axe tout en assurant que le sous-secteur du bassin Wellington se développe à l'échelle résidentielle de quartier et se démarque en bordure du Canal par des édifices de hauteurs importantes.

Une réflexion similaire pourra être adaptée au sous-secteur du triangle de la Pointe Saint-Charles, favorisant des densités élevées et des hauteurs importantes sur la rue Wellington solidifiant la forme urbaine sur cet axe tout en assurant que ce sous-secteur se développe à l'échelle résidentielle de quartier, se démarquant en bordure du Canal par des édifices de hauteurs importantes, mettant en valeur les espaces publics du Canal et des bassins.

5 _ La Pointe-du-Moulin

Le sous-secteur de la Pointe-du-Moulin pose d'importantes difficultés de développement, loin d'être résolubles par l'approche de quartier appliquée aux sous-secteurs du bassin Wellington et ses abords et du triangle de la Pointe-Saint-Charles.

Enclavée par l'axe autoroutier Bonaventure, isolée par le bassin de la Pointe-du-Moulin et le quai Bickerdike, éloignée du Vieux-Montréal par le vaste Parc des Écluses, limitée dans son développement par la proposition d'une zone d'exclusion d'un usage sensible autour de Archer-Daniels-Midland Company (ADM), soumise à l'encadrement serré des cônes visuels affectant sa densité potentielle et ses hauteurs, et marquée par des enjeux d'accessibilité, de mobilité et des usages actuels, sont autant de freins à sa mutation vers un secteur mixte d'habitations, d'emplois et de loisirs.

À ce paradoxe du développement s'oppose son atout principal qu'est sa singularité historique, formelle et morphologique, faisant de ce lieu la tête de proue du secteur Bridge-Bonaventure. Pièce pivot du nouveau port, au croisement du réseau des grands parcs riverains, du parc linéaire de La Commune et du parc du Canal de Lachine et de la promenade riveraine Bonaventure s'enfilant vers la Cité du Havre, sa résolution fonctionnelle, formelle et d'usage pourra miser sur sa position stratégique au cœur des vastes parcs et bassins avoisinants. Nous concevons que malgré toutes les contraintes nommées et restrictions soulevées, que sa forme urbaine puisse s'appuyer sur une vision intégratrice audacieuse de mixité résidentielle, d'emploi et de loisir, y favorisant des densités ainsi que des hauteurs importantes en des emplacements stratégiques de la Pointe-du-Moulin, tout en y valorisant le patrimoine industriel et iconique reconnu.

6 _ La zone industrialo-portuaire

La zone industrialo-portuaire, sous-secteur intégré au secteur Bridge-Bonaventure, s'interpose dramatiquement au cœur de l'approche conceptuelle et au centre de l'hypothèse d'aménagement et n'est pratiquement pas identifiée sinon que par les contraintes qu'elle provoque du fait des activités actuelles, génératrices de nuisances importantes et de risques civils. Certes, les activités portuaires de Bickerdike sont légitimes d'un point de vue historique et cruciales aux yeux de l'Administration Portuaire de Montréal, mais la persistance à long terme de ces activités en ce lieu névralgique du secteur Bride-Bonaventure entretient une césure profonde dans la perspective d'une vision urbaine pour la création de milieux de vie et d'emplois diversifiés, connectés, résilients et carboneutres, prenant assise sur la mobilité durable, l'esprit du lieu, le patrimoine et la mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques.

Inclure la zone industrialo-portuaire dans la réflexion de l'approche conceptuelle et de l'hypothèse d'aménagement permettra dès maintenant d'explorer son intégration à la vision des milieux de vie mixtes, inclusifs et sains à venir, alors que les activités portuaires s'en seront retirées.

7 _ La stratégie de mise en valeur et le plan d'action du PDMV

La ville doit demeurer l'équipe maître du PDMV tout en s'appuyant et œuvrant avec l'ensemble des parties prenantes publiques et privées de l'ensemble du secteur. Pour mener à terme et de façon efficace cette collaboration et concertation sur l'ensemble du secteur Bridge-Bonaventure, la création d'un bureau de projet indépendant, associant des leviers publics et des forces privées, en appui à la stratégie de mise en valeur du PDMV, saura stimuler une réflexion dynamique et active et projeter des orientations appropriées et réalistes, faisant cheminer dans la réalité du développement urbain l'ensemble des sous-secteurs Bridge-Bonaventure.

La Vision

Le secteur Bridge-Bonaventure rallie la trame verte et bleue au cœur de la cité historique et portuaire de Montréal et se pose en territoire à réurbaniser dans la perspective d'une vision intégratrice de milieux de vie et d'emplois diversifiés, connectés, résilients et carboneutres, prenant assise sur la mobilité durable, l'esprit du lieu, le patrimoine et la mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques, incarnant l'entièreté des enjeux du 21^e siècle.

Dans cette perspective, vision de futurs avérés, le trait fédérateur en est l'espace public sous toutes ses formes et dimensions. Ici, les multiples natures de l'espace public formant cette armature riveraine de grande envergure, en dialogue avec le fleuve, ses îles et le Mont Royal, sont la signature de Montréal qu'il nous est donnée de mettre en valeur au cœur du vaste projet du secteur Bridge-Bonaventure.

Ainsi, la mutation du secteur Bridge-Bonaventure vers des milieux de vie et d'emplois diversifiés aura pour objectifs de révéler l'espace public en tant que fédérateur des communautés à venir et le qualifier sous toutes ses formes et dimensions, depuis sa vocation métropolitaine jusqu'à son rôle résidentiel de quartier.

La forme urbaine, corollaire de l'espace public, en sera un révélateur stratégique et un outil de distinction du secteur d'entre les couches successives de la ville. Sa densité élevée et ses hauteurs variées seront la forme urbaine en mesure de révéler toute la richesse de ses espaces publics.

Au regard de cette vision et suivant notre lecture des enjeux et notre compréhension de l'immense potentiel de mixité du secteur dans son ensemble, nous concevons qu'une densité élevée et des édifices de grande hauteur bien localisés permettront de réaliser des quartiers durables et de plus haute qualité :

- Libérant plus d'espaces pour les parcs, les parcours riverains, les équipements collectifs et culturels.
- Permettant de financer l'aménagement d'espaces verts plus généreux, réduisant les îlots de chaleur.
- Dégageant des fonds permettant de décontaminer et libérer tous les terrains du secteur.
- Permettant la réalisation d'un nombre plus élevé de logements de tenures variées.
- Dégageant des espaces qui favorisent une préservation de vues et améliorent l'ensoleillement à l'intérieur des bâtiments.
- Permettant de financer la construction de stationnements souterrains plutôt qu'en surface.
- Augmentant réalistement l'assiette fiscale de la ville.

Analyser, mesurer, projeter, modifier, transformer, oser, pour découvrir le potentiel entier du secteur Bridge-Bonaventure.

