

Mémoire de Broccolini sur le Plan directeur  
de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure

**Osons avoir de l'ambition à la  
hauteur du potentiel de ce secteur**

Consultations publiques de l'OCPM

8 juin 2023

**B R O C C O L I N I**

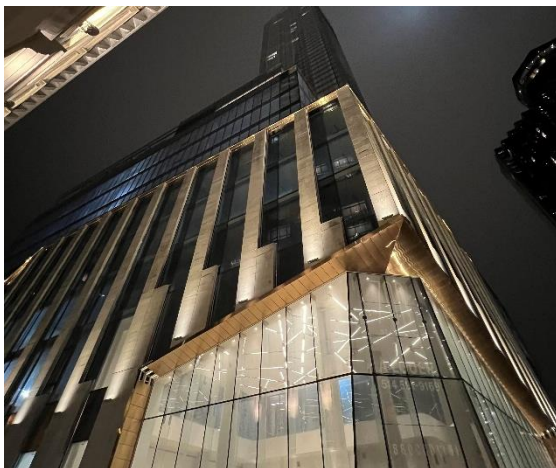
## 1. Introduction

### 1.1. Broccolini

Broccolini est une entreprise familiale et un fournisseur unique de services en construction, en développement et en immobilier. Notre entreprise dessert, au Canada, les marchés industriels, commerciaux et résidentiels. Broccolini est reconnue pour la qualité de son travail, ses technologies innovatrices, sa franche collaboration et ses normes de qualité exceptionnelles.

Chez Broccolini, nous cherchons constamment à maintenir nos valeurs traditionnelles et à toujours respecter les mêmes normes de qualité qui ont assuré le succès de l'entreprise depuis près de sept décennies.

Chef de file dans le développement urbain au Québec, Broccolini a marqué le paysage urbain de la métropole par la réalisation de projets résidentiels, commerciaux et de bureaux novateurs et distinctifs. Notons entre autres des projets récents tels que Victoria sur le Parc, le nouveau siège social de la Banque Nationale, la nouvelle Maison de Radio-Canada, L'Avenue ou le Sherbrooke.



Victoria sur le Parc



Nouveau siège social de la Banque Nationale



La nouvelle Maison de Radio-Canada



L'Avenue



Le Sherbrooke

## 1.2. Implication de Broccolini dans le secteur Bridge-Bonaventure

Situé aux portes du centre-ville de Montréal, le secteur Bridge-Bonaventure est un lieu de prédilection pour la création d'un 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.

Sa transformation se doit d'être réfléchie en fonction des grands enjeux contemporains ayant une incidence incontournable sur nos pratiques d'aménagement et de développement, soit, dans un contexte de crise climatique, de dynamisme du centre-ville et de pénurie de logements.

C'est dans cette perspective que Broccolini ainsi qu'un ensemble d'acteurs immobiliers importants dans la région métropolitaine se sont engagés à mettre sur pied un consortium<sup>1</sup> ayant pour mission de proposer une vision commune, écoresponsable et intégrée du développement pour le secteur Bridge-Bonaventure.

Cette vision offre une perspective claire sur les principes clés portés par Broccolini ainsi que le consortium dont il fait partie, notamment en ce qui concerne la création de milieux de vie complets et compacts. Ce partenariat met en évidence l'engagement collectif envers l'amélioration de ce secteur stratégique, tout en abordant les enjeux majeurs tels que la crise climatique, la crise du logement et la crise sanitaire.

La combinaison des ressources, de l'expertise et de la volonté des acteurs impliqués démontre notre désir de participer activement à la création d'un avenir prometteur pour le secteur Bridge-Bonaventure en tant que lieu dynamique et durable au cœur de Montréal.



Silhouette urbaine de la vision de redéveloppement proposée par le consortium d'acteurs immobiliers

Référence : Consortium pour le développement de Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin

<sup>1</sup> Le consortium d'acteurs immobiliers pour le redéveloppement du secteur Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin dépose également un mémoire dans le cadre des consultations de l'OCPM pour le PDMV.



### 1.3. Le Triangle Saint-Patrick

Plus particulièrement, Broccolini est déterminée à offrir un legs emblématique intimement lié à son environnement urbain pour le secteur situé à la croisée des quartiers de Pointe-Saint-Charles, de Griffintown et de Bridge-Bonaventure. Le site du Triangle Saint-Patrick, prenant stratégiquement place à l'extrémité nord de Pointe-Saint-Charles et face à la future station du REM Bridge-Bonaventure, constitue un lieu d'accueil et de transition entre différents milieux présentant chacune des identités distinctives.

Il constitue une opportunité inégalée de création d'un bâtiment signature qui, à l'échelle du piéton, animera le domaine public à travers la constitution de façades ouvertes à l'échelle humaine et, à l'échelle urbaine, jouera le rôle de point de repère pour les nouveaux quartiers en plein essor au sud du centre-ville.



L'emplacement du Triangle Saint-Patrick, à la croisée des quartiers de Pointe-Saint-Charles, de Griffintown et de Bridge-Bonaventure

Référence : Google Earth

### 1.4. Principes phares

Sur la base de sa localisation, de son contexte de réalisation et des nouvelles pratiques innovantes en matière de développement urbain, le projet préconisé pour le site du Triangle Saint-Patrick met de l'avant une série de principes phares qui garantiront son succès en matière d'intégration urbaine et de retombées pour sa communauté d'accueil.

Tout au long du mémoire, la vision et les recommandations de Broccolini s'appuient sur quatre grands principes et caractéristiques qui s'avèrent incontournables pour assurer la mise en valeur du Triangle Saint-Patrick à son plein potentiel. Celles-ci figurent de manière transversale à travers les différentes sections thématiques :

- La situation géographique stratégique du terrain offre une opportunité exceptionnelle de créer un élément distinctif ou un repère en tant que point de convergence des quartiers;
- Les enjeux de développement économique actuels, notamment le taux de vacance déjà trop élevé pour le marché de bureaux au centre-ville. Ceci devrait impliquer une valorisation des espaces déjà mobilisés à des fins d'emplois dans le quartier de Pointe-Saint-Charles et ailleurs dans Bridge-Bonaventure plutôt que d'entraîner la construction de nouveaux bureaux;
- L'importance de promouvoir la mixité afin de diversifier les activités et d'encourager également la présence de résidents sur le site;
- Les mesures innovantes requises en termes d'encadrement réglementaire qui doivent être mises en place pour exploiter pleinement le potentiel du terrain et tirer parti de ses atouts.

Sur une base appliquée, les intentions de développement de Broccolini et ses recommandations face aux grands paramètres mis de l'avant par le PDMV sont structurées selon trois grandes sections, soit : « des composantes d'habitation mixtes pour un milieu de vie complet » (section 2), « une densification intelligente pour arrimer les milieux » (section 3) et « des paramètres d'encadrement innovants adaptés aux réalités des projets phares » (section 4).

## **2. Des composantes d'habitation mixtes pour un milieu de vie complet et tourné vers le transport collectif et actif**

Actuellement, le site du Triangle Saint-Patrick possède une affectation du sol « Secteur d'emploi » au Plan d'urbanisme. Le PDMV propose de maintenir ces paramètres dans sa vision de redéveloppement pour le secteur. Nous proposons de réviser cette approche en intégrant une affectation du sol qui permettra de créer un milieu de vie complet et tourné vers le transport collectif et actif. Le Triangle Saint-Patrick présente un potentiel pour le développement des composantes d'habitation mixtes bénéficiant d'un positionnement stratégique à la croisée des réseaux majeurs de transport collectif. À cet effet, nous recommandons fortement de lui attribuer une affectation « Secteur mixte ».

### **2.1. Diversification des fonctions et consolidation de l'emploi**

Le taux de vacance grandissant des espaces à bureaux du centre-ville démontre l'importance de diversifier les fonctions dans les quartiers centraux. Il est essentiel de trouver un équilibre dans la place qu'occupent les activités résidentielles, économiques et commerciales dans le quartier de Pointe-Saint-Charles et ses abords. Dans cette optique, il est incontournable de concentrer l'emploi sur des terrains déjà mobilisés à cet effet et de miser sur le développement résidentiel mixte pour les terrains encore disponibles au redéveloppement.

Plusieurs terrains sont disponibles à la consolidation de fonctions économiques, tant au sein du quartier de Pointe-Saint-Charles que de Bridge-Bonaventure (voir les terrains en bleu sur la figure de la page suivante). Dans le secteur Pointe-Saint-Charles, l'entreprise de gestion et de développement immobilier Allied est propriétaire de terrains permettant le développement de plus d'un million de pieds carrés à des fins d'activités économiques. Pour le secteur Bridge-Bonaventure, les secteurs du pôle du commerce Bridge et le secteur des Artisans pourront accueillir d'importantes superficies d'activités pour l'emploi, entrant en complémentarité avec les autres sites qui permettront d'offrir un bassin de population qui soutiendra la vitalité de l'ensemble.





Secteurs propices à la consolidation de la fonction économique et d'emploi

Référence : Google Earth

La consolidation des fonctions résidentielles mixtes sur le Triangle Saint-Patrick permettra de créer un lien direct avec la station du REM et les autres quartiers avoisinants, tout en respectant les orientations de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) en faveur de l'habitation dans les secteurs de Transit-Oriented Development (TOD).

Dans le cadre du projet de redéveloppement prévu pour le site, les entreprises actuellement présentes sur le Triangle Saint-Patrick, y compris la microbrasserie, 4 Origines seront relocalisées à même les nouveaux bâtiments. L'objectif est de créer un nouveau projet qui intègre harmonieusement les différentes activités économiques, résidentielles et de loisirs de manière à créer un véritable écosystème vertical. Cette approche favorise une meilleure utilisation de l'espace disponible et contribue à dynamiser la vie économique de la région.

## 2.2. Mobilité durable et réseau cyclable

Le Triangle Saint-Patrick, situé de manière stratégique à l'extrémité nord de Pointe-Saint-Charles et en face de la future station du REM Bridge-Bonaventure, nécessite la réalisation d'un projet permettant la création d'une connexion harmonieuse avec le réseau cyclable du canal de Lachine. En combinant des fonctions mixtes sur le site et en créant des aménagements pour la mobilité active bien pensés sur la rue Saint-Columban, il sera possible de favoriser activement la mobilité durable.

Le site du Triangle Saint-Patrick est également un point de convergence du réseau de mobilité collective. En étant positionné en bordure de la future station du REM Bridge-Bonaventure, il offrira un lien direct vers un réseau de transports en commun, facilitant ainsi les déplacements vers d'autres quartiers de Montréal et de la région métropolitaine. Cette accessibilité favorisera la fluidité des déplacements et contribuera à réduire la dépendance à l'égard des véhicules individuels. Il constitue, en somme, un emplacement névralgique pour l'accueil de logements afin de participer à la création d'un véritable « quartier 15 minutes ».

### 2.3. Milieux de vie mixte et dynamiques urbaines

L'intégration de composantes d'habitation dans le secteur Bridge-Bonaventure présente de nombreux avantages. Tout d'abord, elle favorise l'intégration d'un bassin de population diversifié, ce qui contribue à dynamiser le secteur et offrir un bassin de population suffisamment fourni pour stimuler l'économie locale et créer un terreau propice à l'émergence de commerces de proximité, de services et d'activités communautaires. À l'image du concept de « quartier 15 minutes », l'intégration de ces nouveaux commerces et services favorisera la création d'un tissu urbain animé où les résidents ont accès à tous les services essentiels à distance de marche. Mais pour ce faire, l'habitation doit être au cœur de la vision (et non, conditionnelle).

Afin d'assurer la création de milieux de vie complets et tournés vers le transport collectif et actif, Broccolini recommande de :

- Recommandation 1 : Prévoir une affectation du sol « Secteur mixte » pour le Triangle Saint-Patrick. En plus de pouvoir être mises en valeur à même le nouveau bâtiment projeté par Broccolini sur le site selon des modalités de « mixité verticale », les activités économiques pourront être maintenues ailleurs dans le quartier, par le biais d'investissements au sein du Nordelec et des terrains qui lui sont voisins.



Affectation proposée au niveau du Plan d'urbanisme pour le site du Triangle Saint-Patrick.

Référence : Consortium pour le développement de Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin

### 3. Une densification intelligente pour arrimer les milieux

Actuellement, le site du Triangle Saint-Patrick possède un potentiel de développement maximal d'une densité de 3,0 et d'une hauteur de 25 m. Le PDMV propose de maintenir ces paramètres dans sa vision de redéveloppement pour le secteur. Toutefois, nous proposons de réviser cette approche en intégrant des paramètres qui permettront de faire rayonner le potentiel que recèle le site, notamment via le développement d'un projet emblématique marquant l'entrée entre les quartiers de Pointe-Saint-Charles, de Griffintown et de Bridge-Bonaventure nécessitant des densités de 6,0 à 10,5 et des hauteurs de 80 à 120 m.

#### 3.1. Optimisation de l'utilisation des ressources foncières

Les grands enjeux en matière d'aménagement (pénurie de logements, dynamisme du centre-ville et crise climatique) nécessitent une révision de nos manières de planifier le développement de nos villes. La présence d'une affectation permettant les développements mixtes ne peut, à elle seule, créer des milieux de vie résilients, complets et dynamiques. Afin d'atteindre les objectifs d'aménagement mis de l'avant par le concept de « quartier 15 minutes », il est essentiel de mettre de l'avant de fortes densités bâties.

Ce sont ces projets mixtes et denses qui permettront, entre autres selon le « Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial », de générer davantage de financement pour la création de logements sociaux, abordables et adaptés aux familles. Selon cette logique, le maintien des affectations, hauteurs et densités actuelles représente une importante perte pour l'amélioration de l'offre de logements au sein des quartiers centraux.

Cette densité urbaine constitue également un préalable dans la création d'une masse critique de résidents nécessaire pour attirer des commerces et des services de proximité dans le quartier. Cela favorise la création d'emplois locaux, renforce l'économie locale et répond aux besoins des résidents. Dans la même optique, la mise en valeur de développements plus denses favorise la création et l'aménagement d'espaces collectifs de qualité afin d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble des résidents.

Enfin, pour concrétiser les initiatives de requalification d'anciens milieux industriels, comme le secteur Bridge-Bonaventure, la densité constitue un élément préalable au succès des projets de développement afin de financer la décontamination des terrains et la mise en valeur des éléments patrimoniaux (tels que les anciens bureaux de la *Montreal Steel Works* situés à même le site).

#### 3.2. Articulation judicieuse des hauteurs et densités pour la création d'un bâtiment phare

Le positionnement stratégique du Triangle Saint-Patrick, à la croisée des quartiers de Pointe-Saint-Charles, de Griffintown et de Bridge-Bonaventure, constitue une opportunité inégalée de marquer le paysage urbain par la création d'un bâtiment phare.

Alors que les paramètres mis de l'avant par la Ville favorisent la création d'un ensemble de bâtiments trapus qui présentent des impressions massives du développement depuis la rue (ci-contre),



Scénario d'un développement conforme pour le Triangle Saint-Patrick.

Référence : Consortium pour le développement de Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin



la vision de Broccolini s'appuie sur une volumétrie plus élancée qui marque son environnement avec élégance (page suivante).



Perspective de la vision de développement de Broccolini pour le Triangle Saint-Patrick.

Référence : Consortium pour le développement de Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin

La création d'un tel repère urbain favorise le rattachement des communautés des différents quartiers qu'il rassemble autour d'un point de convergence comportant une multiplicité de commerces et de services. Le positionnement du site face à la future station Bridge-Bonaventure du REM renforce également la vocation de point de passage du site en l'ouvrant, non seulement aux quartiers riverains, mais également au reste de la région métropolitaine.

À une portée plus locale, la concentration des volumes bâtis en hauteur permet de libérer des superficies au sol plus importantes pour la création d'espaces collectifs. En favorisant la création d'espaces ouverts, nous encourageons l'occupation et l'appropriation des espaces extérieurs par les occupants du quartier. En plus de promouvoir un mode de vie sain, cette mise en valeur des espaces extérieurs offre des opportunités de rencontres et de détente pour les résidents.

Dans l'optique de mettre au point des projets qui proposent une densification intelligente permettant d'arrimer les milieux, Broccolini recommande de :

- **Recommandation 2** : Prévoir une densité bâtie modulée de 10,5 pour l'extrémité nord du Triangle Saint-Patrick et de 6,0 pour la portion sud;
- **Recommandation 3** : Augmenter la hauteur de construction maximale à 120 m pour l'extrémité nord du Triangle Saint-Patrick et de 80 m pour la portion sud;
- **Recommandation 4** : Prévoir que les bâtiments de plus de 80 m devront faire l'objet d'une révision architecturale via des critères qualitatifs dans le cadre du règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement du Sud-Ouest.



Hauteurs proposées au niveau du Plan d'urbanisme pour le site du Triangle Saint-Patrick.

Référence : Consortium pour le développement de Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin



Densités proposées au niveau du Plan d'urbanisme pour le site du Triangle Saint-Patrick.

Référence : Consortium pour le développement de Bridge-Bonaventure et de la Pointe-du-Moulin

## 4. Des paramètres d'encadrement innovants adaptés aux réalités des projets phares

### 4.1. Révision architecturale sur la base de critères qualitatifs pour une intégration harmonieuse aux environnements urbains

Le positionnement du site constitue une opportunité inégalée de créer un bâtiment phare ralliant les quartiers qu'il rassemble. La réalisation d'un tel projet qui a le potentiel de devenir une composante emblématique des quartiers de Pointe-Saint-Charles, de Griffintown et de Bridge-Bonaventure nécessite toutefois la mise en place de mécanismes d'approbation adaptés.

Les paramètres d'encadrement de planification et de réglementation mis de l'avant doivent refléter cette approche en favorisant l'innovation architecturale et en encourageant la création d'un quartier dynamique et attrayant. En ce sens, il est nécessaire de réfléchir le développement en tant qu'un tout, prenant acte des paramètres normatifs et qualitatifs. De ce fait, l'augmentation des hauteurs proposées pour l'extrémité de la pointe à 120 m et à 80 m pour la portion sud du site prend sa raison d'être lorsque ces hauteurs sont accompagnées de critères qualitatifs qui assurent la pleine intégration du projet à son environnement.

Plutôt que de miser sur l'élaboration d'éventuels plans directeurs pour chacun des sous-ensembles, le Plan directeur de mise en valeur gagnerait à prévoir l'augmentation des hauteurs proposées dès maintenant en précisant, par exemple, au document complémentaire du Plan d'urbanisme que des critères qualitatifs devront accompagner les projets de grande hauteur au niveau de la réglementation d'arrondissement.

De plus, l'intégration de critères environnementaux et la promotion des pratiques de construction durables sont plus accessibles lorsque le cadre réglementaire est adapté aux réalités des projets phares. L'économie d'échelle et la rationalisation des ressources foncières favorisent la prise en compte de considérations telles que l'efficacité énergétique des bâtiments, l'utilisation de matériaux durables et l'adoption de solutions innovantes en matière de gestion des déchets. À titre d'exemple, l'édifice du futur siège social de la Banque Nationale développé par Broccolini a atteint une certification LEED Or ainsi qu'une certification Well, en raison, notamment, du potentiel de développement rendu possible par le cadre de planification et de réglementation applicable au site.

### 4.2. Transformation active de l'environnement urbain via la promotion de nouveaux mécanismes d'approbation

Pour répondre aux défis actuels en matière de logement, de transition écologique et de dynamisme du centre-ville, il est essentiel de mettre en place des mécanismes innovants permettant d'élaborer et de mettre en œuvre des projets à court terme. Selon cette logique, il est impératif d'éviter la surréglementation et le dédoublement des approbations afin d'accélérer l'amélioration de l'offre en logement, l'optimisation de l'utilisation des transports collectifs et la résilience du centre-ville.

C'est dans ce même ordre d'idées où le retrait de certains mécanismes prévus par le PDMV, notamment l'élaboration de plans directeurs de type PAE, prend tout son sens. Le processus de consultation publique et de planification urbaine du secteur dure déjà depuis de nombreuses années, il est nécessaire de passer à l'étape de la mise en œuvre si nous voulons offrir des solutions concrètes aux différents enjeux urbains qui affectent le centre-ville et ses abords.



Le Triangle Saint-Patrick possède une forme urbaine qui doit être réfléchiée comme un tout, malgré le fait qu'il soit traversé par la rue Saint-Columban. Selon cette logique, lors de l'élaboration de projets urbains qui présentent une volumétrie singulière, il importe de mettre de l'avant des mécanismes qui rendent possible le partage de densités entre différents lots. Le PDMV devrait, à cet effet, prévoir une disposition permettant de réaliser des projets intégrés dont le point de contact reposerait sur une infrastructure aérienne ou souterraine, par exemple, une passerelle piétonne qui traverserait la rue pour lier un bâtiment à un autre.

Avec une telle stratégie d'encadrement, il serait possible de considérer le Triangle Saint-Patrick comme un seul ensemble présentant une densité moyenne de 6,0 plutôt que deux projets distincts présentant d'un côté une densité de 10,5 et de 6,0 de l'autre.

Dans cette optique, Broccolini recommande de :

- Recommandation 5 : Retirer les mécanismes d'approbation nécessitant l'élaboration de plans directeurs de type PAE pour chacun des sous-secteurs. Ces paramètres se devraient d'être déjà définis au niveau du Plan directeur de mise en valeur;
- Recommandation 6 : Prévoir une disposition qui rend possible la réalisation de projets intégrés en reliant deux terrains par le biais d'une infrastructure aérienne ou souterraine permettant à cet effet de partager le COS entre deux sites.

## 5. Conclusion

Considérant le caractère exceptionnel du lieu, Broccolini est d'avis qu'une série de principes d'aménagement clés se doivent de guider le réaménagement du secteur. Ceux-ci visent à créer un quartier vibrant, durable et équilibré à l'échelle du Triangle Saint-Patrick et du quartier de Pointe-Saint-Charles, en tenant compte des besoins de la population, de la préservation du patrimoine, de la qualité de vie et de la vitalité économique.

Pour exploiter pleinement le potentiel du site, il est essentiel de prendre en compte les enjeux actuels d'aménagement et de développement urbain. Tout d'abord, le dynamisme du centre-ville et la croissance des taux d'occupation des bureaux exigent de miser sur la mixité des usages pour assurer un environnement dynamique et attractif. Ensuite, face à la crise climatique, il est crucial de se baser sur la mobilité durable et de rationaliser les ressources foncières afin de prévenir l'étalement urbain. Enfin, la pénurie de logements nécessite une augmentation significative des mises en chantier résidentielles pour répondre à la demande croissante de logements dans la région métropolitaine.

Le site bénéficie d'une localisation stratégique, étant situé à la croisée de trois quartiers en plein essor. Cette position offre de nombreuses opportunités de développement et d'interactions entre les quartiers voisins. De plus, la proximité de la station du REM constitue une réelle opportunité pour animer les abords de ce point central en créant une nouvelle aire de développement axée sur les transports en commun. En outre, le lien avec le centre-ville, qui est accessible à distance de marche, renforce l'attrait du site en offrant une connexion directe avec les activités et les services du centre-ville.

Afin de maximiser le potentiel de développement et l'emplacement stratégique du site, certains paramètres d'encadrement doivent être mis en avant. D'abord, il est nécessaire de prévoir une affectation pour un secteur mixte afin d'autoriser l'habitation de plein droit et de favoriser la diversité des usages. Ensuite, une augmentation du coefficient d'occupation des sols (COS) de 6,0 à 10,5 permettrait de tirer pleinement parti du potentiel de développement du site, notamment pour améliorer l'offre en matière de logement. De plus, il est recommandé de moduler les hauteurs des constructions entre 80 et 120 mètres afin de garantir une offre d'espaces collectifs de qualité et de marquer ce point rassembleur entre les quartiers. Enfin, il convient de promouvoir de nouveaux outils d'approbation réglementaire adaptés aux réalités des projets signatures afin de favoriser l'innovation architecturale, la création d'un environnement distinctif et l'accélération des processus d'approbation.

Il est possible de chercher le plein potentiel du site en prenant en compte les enjeux d'aménagement et de développement urbain actuels, en valorisant les atouts du site et en définissant les paramètres d'encadrement nécessaires. Cela permettra de créer un environnement urbain dynamique, durable et attractif, répondant aux besoins des résidents et favorisant la croissance économique et la qualité de vie. Nous avons ici l'opportunité, ensemble, de signifier ce nouveau quartier avec un projet qui porte Montréal vers l'avenir.

**Osons avoir de l'ambition pour le développement du secteur Bridge-Bonaventure.**