

1401-1501, rue Saint-Patrick

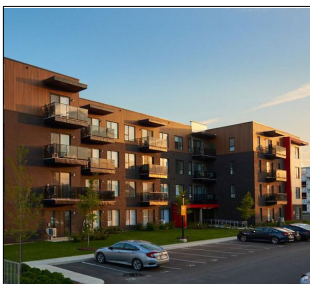
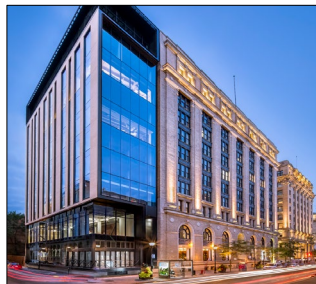


Mémoire MACH

dans le cadre
de la consultation du

Plan directeur de
mise en valeur du secteur
Bridge-Bonaventure

groupemach.com



MACH : innovant et responsable

Fondé à Montréal en 2000, le Groupe MACH n'a jamais cessé de se surpasser. Ses ensembles immobiliers sont parfaitement adaptés aux enjeux de notre époque : inclusifs, durables et en harmonie avec leurs communautés. Aujourd'hui, MACH est l'un des principaux propriétaires et promoteurs immobiliers privés au Canada.

Sa capacité à anticiper les tendances et à réagir rapidement et efficacement au marché en constante mouvance lui permet de créer, développer et gérer des milieux de vie et de travail, des espaces commerciaux et des lieux de divertissement destinés à rehausser la qualité de vie de leurs occupants et de leurs utilisateurs. Et MACH le fait avec passion, de façon innovante, responsable et réfléchie. Il s'impose la plus grande rigueur et adhère aux meilleures pratiques de gouvernance et de développement durable.

Outre la gestion et le développement immobilier - MACH a, sur ses tables à dessin, plus de 15 M de pi² de projets - son approche intégrée comprend les services immobiliers et la construction. Il bâtit également de solides partenariats avec des professionnels expérimentés. C'est ce qui lui permet de maintenir les meilleurs standards avec efficacité, de manière pratique et réaliste.

Représentant plus de 40 M de pi², son parc immobilier comprend plus de 240 propriétés, dont certains immeubles phares de Montréal, tel que l'Édifce Sun Life, Le 1000 De La Gauchetière, la tour CIBC, la Place Victoria et la tour KPMG. Le Complexe Jules-Dallaire et Place de la Cité, à Québec, y figurent également. MACH a fait, ces derniers mois, une entrée fulgurante sur le marché de l'Ontario.



Au fil du temps, nous avons développé une véritable expertise en matière de développement immobilier responsable et durable grâce à notre équipe d'urbanistes, d'architectes et d'ingénieurs. Professionnels, expérimentés et passionnés, ils font preuve de créativité et de réflexion afin de concevoir de nouveaux modèles de développement urbain qui sont à la fois performants et responsables.

Du premier coup de crayon au dernier coup de pinceau, l'humain est au centre de nos préoccupations. C'est pourquoi nous intégrons à chacun de ces projets un volet « développement durable » et un volet « logement social et abordable » et nous assurons que le projet sera profitable à l'ensemble de la communauté.

Par la recherche et l'innovation, nous arrivons à maximiser la valeur de nos propriétés, créer un impact économique à long terme pour nos investisseurs et pour la communauté tout en respectant des principes de responsabilité sociale et environnementale. C'est ainsi que nous atteignons l'enrichissement du dynamisme urbain et, ultimement, à l'épanouissement de la communauté.

Ces dernières années, MACH a obtenu de nombreuses récompenses, nationales et internationales, pour son innovation en matière de développement durable et pour la qualité de ses projets de construction.

Certifications



= 22



= 14



Plus haute note
au monde !

Récompenses



SECTEUR BRIDGE BONAVENTURE



Introduction

Depuis 2019, la Ville de Montréal et ses partenaires se questionnent sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure. Cette réflexion, qui s'est échelonnée sur presque cinq ans, a mené à la rédaction du Plan directeur de mise en valeur (PDMV) du secteur Bridge-Bonaventure. MACH tient à souligner le travail réalisé, qui permet aujourd'hui d'avoir un horizon défini pour ce secteur hautement stratégique, et accueille très favorablement la démarche de consultation publique mise en place par la Ville de Montréal dans le cadre du PDVM.

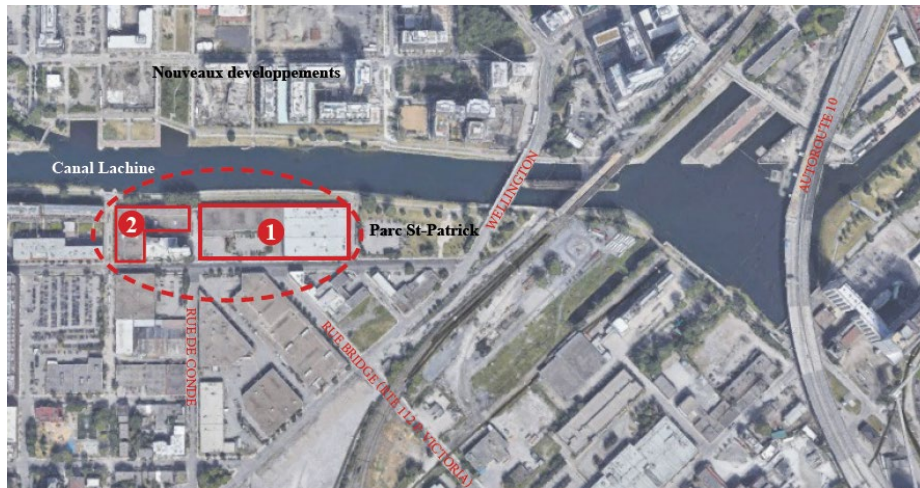
Dès le début, MACH s'est impliqué à diverses reprises dans ce projet de grande envergure, que ce soit lors de la tenue des ateliers thématiques, des tables de concertation ou lors de la première consultation publique menée par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM) en 2019. Aujourd'hui, MACH souhaite poursuivre cette collaboration par la présentation de sa vision de redéveloppement de ses propriétés dans le secteur, et plus particulièrement du Bassin Wellington.



UN PIVOT ENTRE CENTRE-VILLE ET SECTEUR D'EMPLOIS

Le renforcement des fonctions urbaines et de leur diversité

Source : Canal Lachine – Approche conceptuelle, ACDP Architecture, 2022



Localisé aux portes d'entrée du centre-ville, du quartier Griffintown, du Vieux-Port, de la Pointe-du-Moulin et de la Cité-du-Havre, le secteur du bassin Wellington possède tous les prérequis nécessaires à l'émergence d'un quartier urbain mixte et attractif, en complément du secteur d'emplois du Technoparc de Pointe Saint-Charles. À cette localisation d'entrée de ville s'ajoute une future station du Réseau express métropolitain (REM), un facteur de changement décisif qui vient rehausser le potentiel de redéveloppement du secteur, mais aussi questionner l'aspect monofonctionnel du site.

L'avenir du secteur du Bassin Wellington se base sur la création de milieux de vie complets, dans lesquels les individus vivent, travaillent, se divertissent et accèdent à des services.

Pour se faire, MACH tient à souligner l'importance de favoriser l'émergence de pôle d'emplois diversifiés. Le bassin Wellington est à proximité de secteur d'emploi œuvrant dans l'industrie légère (MELS, Sazerac...) à fort potentiel d'implantation d'entreprises spécialisées dans les technologies propres, la recherche et développement et l'innovation en raison de la proximité d'établissements œuvrant dans ces domaines (École de technologie supérieure, Centech...). L'emplacement du bassin Wellington à proximité du centre et la future station du REM sont des composantes importantes dans l'émergence et l'attraction de ces nouveaux secteurs d'emploi. Un troisième facteur tout aussi important est la composante résidentielle. La priorité de la prochaine décennie est de favoriser et faciliter la création de nouveaux quartiers résidentiels pour palier à la crise du logement. Il est impératif d'avoir une offre résidentielle suffisante et étendue à l'ensemble du sous-secteur afin d'assurer la création de milieux de vie complets.

UN PIVOT ENTRE CENTRE-VILLE ET SECTEUR D'EMPLOIS



Marqué par son passé industriel, le bassin Wellington est à l'aube de voir son secteur d'activité se transformer où l'industrie de fabrication laissera place à l'industrie légère avec notamment l'écoquartier des artisans.

Le maintien de la fonction économique et la cohabitation des usages

Une transformation qui suit les tendances actuelles et qui apparaît comme une opportunité pour l'écoquartier de valoriser le savoir-faire manuel au travers d'ateliers, boutiques, etc. En somme, une vocation économique maintenue, mais plus adaptée à cohabiter avec des usages sensibles comme le résidentiel.

Effectivement, le bassin Wellington se situe proche de bassin de populations importants en plus d'être lui-même amené à accueillir plus de 3 500 unités résidentielles. Cette future mixité nécessite de mettre en place des moyens qui favorisent la cohabitation entre les activités industrielles et résidentielles. À titre d'exemple, l'industriel léger à très faible nuisance serait favorisé dans les secteurs mixtes résidentiels et des zones de transition seraient aménagées entre la zone industrialo-portuaire et les milieux habités du bassin Wellington.

En suivant cette même logique, l'implantation d'activités de logistique « du dernier kilomètre » peu gourmandes en superficie pourrait être favorisée sur les plus petits terrains vacants et à redévelopper, assurant une meilleure cohabitation avec le résidentiel.

UN PIVOT ENTRE CENTRE-VILLE ET SECTEUR D'EMPLOIS



Faubourg Challenger

Projet MACH

Conception selon les principes TOD
et de « Ville de 15 minutes »

Les clés d'une insertion réussie dans un territoire plus vaste

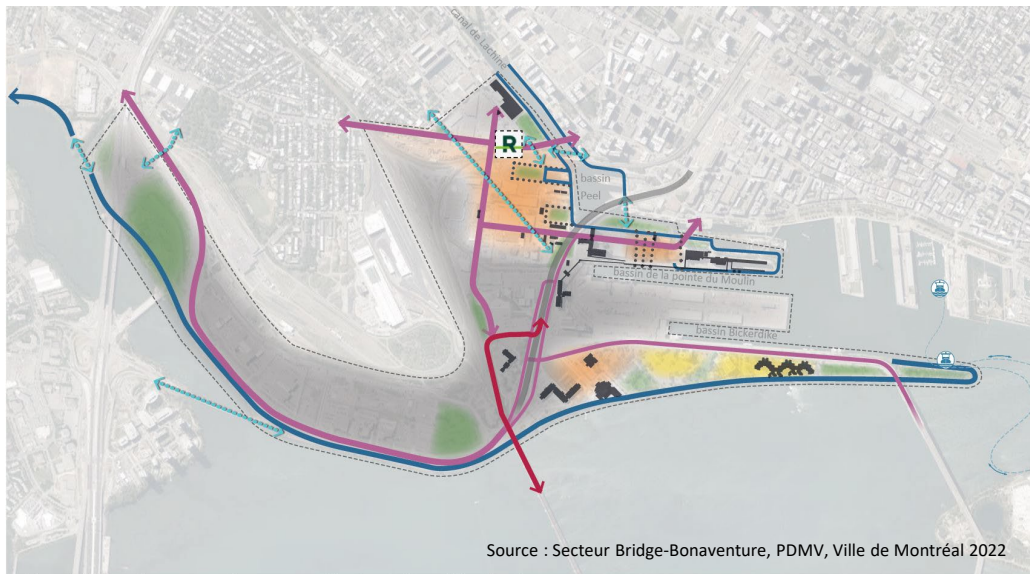
La quatrième orientation du PDMV traite du renforcement des connexions et les déplacements en transport actif et collectif au cœur de la mobilité. Cette orientation est d'autant plus primordiale pour le sous-secteur du bassin Wellington qui est ceinturé de part et d'autre par de nombreuses barrières physiques (axes ferroviaires et routiers importants).

L'implantation de la nouvelle station du REM à la croisée des sous-secteurs de la pointe Saint-Charles et du bassin Wellington joue un rôle majeur en termes d'accessibilité collective. Cependant, il est important de mettre en œuvre une offre de transport multimodale et complémentaire en plus d'assurer une connexion entre le bassin Wellington et les autres sous-secteurs qui le bordent dont le triangle de la pointe Saint-Charles et la pointe du Moulin.

À cet effet, le PDMV propose une nouvelle trame de rue cassant ainsi l'effet de méga îlot dans le secteur du bassin Wellington. Cette nouvelle trame urbaine assure également une interconnexion entre les différents sous-secteurs et vient plus largement ouvrir le bassin Wellington au milieu où il s'implante. Le réaménagement de la rue Mill positionne cette rue comme l'axe de déplacement multimodal central du sous-secteur permettant d'accéder directement au sous-secteur de la pointe du Moulin et autour de laquelle de nombreuses activités pourraient graviter. La rue Bridge quant à elle, bien que réaménagée afin de bonifier sa convivialité sera principalement dédiée à la circulation de transit. Par ailleurs, MACH tient à mettre en garde l'utilisation accrue des rues Bridge et Wellington et sur le risque que ces dernières deviennent des axes principaux de circulation routière rabattant tout la circulation locale actuelle sur ces deux axes pouvant générer des problèmes de congestion.

Bien que le PDMV vient bonifier substantiellement l'offre en transport actif, MACH rappelle l'importance d'aménager les liens et parcours actifs interconnectés entre les différents sous-secteurs. La proximité du sous-secteur avec le bassin Peel et le canal de Lachine doit être exploitée davantage au travers d'une bonification des espaces verts aux abords de ces espaces attractifs. La rue Bridge pourrait apparaître comme lien transversal fort et ouvrir le bassin Wellington au canal en prolongeant cette dernière jusqu'au Canal.

UN SECTEUR PLUS DURABLE ET PLUS ABORDABLE



Source : Secteur Bridge-Bonaventure, PDMV, Ville de Montréal 2022

Schéma de l'approche conceptuelle ayant inspiré le plan de l'hypothèse d'aménagement

LÉGENDE

- ↔ Déviation de la circulation de transit vers l'axe Bonaventure
- ↔ Nouveau franchissement potentiel de mobilité active
- ↔ Axe structurant apaisé, sécurisé et verdi
- ↔ Accessibilité publique à l'eau
- Mise en valeur des bâtiments et des ouvrages d'intérêt patrimonial
- Espace public consolidé ou nouveau
- Axe Bonaventure existant (aérien)
- Secteur d'emploi à consolider et diversifier
- Milieu de vie mixte à échelle humaine
- Milieu résidentiel à consolider et diversifier
- Station supplémentaire potentielle du REM
- Limite du secteur

Des secteurs plus compacts, au développement à court terme

Au travers de ses balises d'aménagement, le PDMV présente pour les deux sous-secteurs du triangle de la pointe Saint-Charles et du bassin Wellington une approche qui vise à créer un milieu de vie mixte à échelle humaine qui respecte les valeurs patrimoniales.

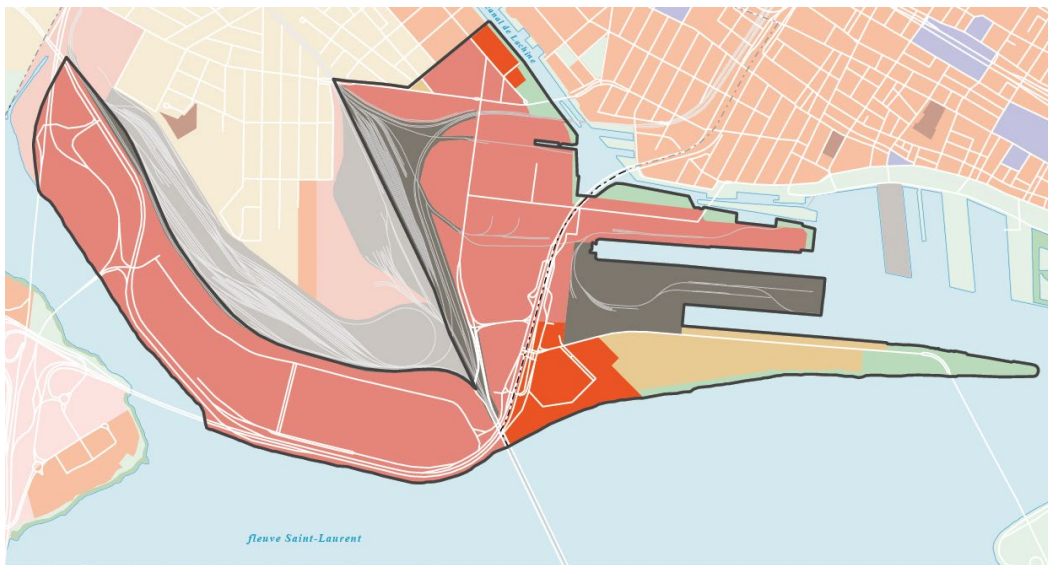
Le plan de développement et de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure prévoit une répartition des unités résidentielles dans plusieurs sous-secteurs.

Concernant les sous-secteurs du bassin Wellington et du triangle de la pointe Saint-Charles, le PDMV prévoit un potentiel de 4000 unités résidentielles dans le bassin Wellington et 0 unité dans le triangle de la pointe Saint-Charles

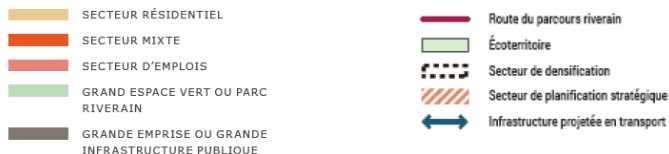
À cet effet, MACH projette des hypothèses d'implantation de nouveaux logements plus grandes que celle mise en avant par le PDMV avec notamment un potentiel de 4750 unités dans le bassin Wellington et 1100 unités dans le secteur du triangle de la pointe Saint-Charles. Ce dernier doit être en mesure d'accueillir des usages résidentiels, ne serait-ce que par sa localisation centrale. Le renforcement des fonctions urbaines et de leur diversité induit la création de milieux de vie complets comprenant une portion résidentielle importante.

Par conséquent, MACH se questionne sur l'absence de fonction résidentielle dans le secteur du triangle de la pointe Saint-Charles et le voit comme un manque à gagner conséquent pour la ville.

UN SECTEUR PLUS DURABLE ET PLUS ABORDABLE



Carte des affectations du sol du Plan d'urbanisme de Montréal



Au travers de ses balises d'aménagement, le PDMV présente pour les deux sous-secteurs du triangle de la pointe Saint-Charles et du bassin Wellington une approche qui vise à créer un milieu de vie mixte à échelle humaine qui respecte les valeurs patrimoniales.

Des secteurs plus compacts, au développement à court terme

À contrario, le PDMV prévoit un ajout de 2500 unités résidentielles dans le secteur de la Cité-du-Havre. Or, contrairement au sous-secteur Wellington, ce secteur est distancé des emplois existants et futurs, mais aussi des commerces et services de proximité existants et futurs. De plus, son accessibilité en transport collectif est très limitée et peu conviviale au transport actif pour se connecter au reste de la métropole.

L'ajout d'unités résidentielles dans le sous-secteur du bassin Wellington et le secteur du triangle de la pointe Saint-Charles présente a contrario plusieurs atouts, dont celui de favoriser la compacité urbaine dans des secteurs qui seront développés à court terme. En effet, la croissance de la demande pour des nouveaux espaces de bureau est compromise, ce qui met en question la distribution et le volume de cette activité dans Bridge-Bonaventure. De l'espace sera donc sous-utilisé alors même que les infrastructures prévues reposent sur la compacité des activités dans le secteur.

L'ajout d'unités dans le bassin Wellington et le secteur du triangle de la pointe Saint-Charles favorisera la résilience économique de Bridge-Bonaventure. Axer la mixité et la densité à ces deux secteurs présente bien des avantages économiques de par leur localisation centrale, leur desserte et leur accessibilité à un bassin de population important.

UN SECTEUR PLUS DURABLE ET PLUS ABORDABLE

3 îlots avec une même densité de 150 logements/hectare
répartis sur des superficies de terrain et des hauteurs différentes



3 à 4 niveaux



3 à 6 niveaux



3 à 18 niveaux

Source : Décoder la densité, Ville de Montréal 2020

Un développement foncier plus rentable

Accompagner et faciliter l'émergence de nouveaux développements dans le bassin Wellington est stratégique. La transformation économique du sous-secteur, l'arrivée de nouveaux secteurs d'activité, le développement du transport collectif et l'ouverture du sous-secteur au reste du secteur Bridge Bonaventure sont des facteurs qui viennent optimiser la rentabilité financière des terrains et favoriser le développement de projets denses et compacts. Dans ce contexte, il est nécessaire d'appuyer l'offre résidentielle à l'ensemble du sous-secteur. Comme mentionné précédemment, une flexibilité dans l'utilisation à des fins résidentielles la proportion de pied carré dédiée à des activités de bureau devrait être de mise. L'utilisation des terrains serait alors plus optimisée et permettrait de mettre davantage de logements sur le marché dans un contexte de pénurie de logements.

Un parc de logement abordable exemplaire

Allant souvent de pair avec la rentabilité des projets immobiliers, l'abordabilité des logements est une autre composante qui pourrait être mise de l'avant dans le secteur du bassin Wellington. Proposer un parc de logement plus important permet de proposer un parc de logement abordable également plus important. Avec la crise du logement qui frappe la métropole, la requalification du bassin Wellington se présente comme une réelle opportunité de développement sur des terrains disponibles près du centre-ville, notamment en termes de logements, abordables, sociaux et familiaux.

MACH soutient les nouvelles exigences du plan d'urbanisme en matière de logement abordable qui vise l'ajout de zones de logement abordables en permettant d'augmenter la superficie constructible résidentielle dans les secteurs où il y a un changement d'affectation de secteur d'emplois à secteur d'activités diversifiées. Cependant, il est nécessaire de donner aux développeurs immobiliers les outils adéquats à une densification résidentielle suffisante pour promouvoir un parc de logement abordable exemplaire.

UN CADRE BÂTI ANCRÉ DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

La cinquième orientation du PDMV se concentre sur la mise en réseau des espaces publics et des lieux emblématiques soutenue par une trame verte et bleue où la transition écologique est présentée comme un enjeu transversal du plan de développement et de mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure. La bonification de la proposition d'aménagement permettra de valoriser les initiatives en lien avec le design urbain, de répondre à une préoccupation importante à l'échelle métropolitaine, celle de l'étalement urbain, et de favoriser la reconnexion avec les milieux naturels (trame verte et bleue) tout en tirant parti de ce cadre paysager exceptionnel.



Un modèle urbain performant sur le plan écologique

La vision de redéveloppement du bassin Wellington et plus globalement du secteur Bridge-Bonaventure que laisse présager le PDMV met de l'avant un projet urbain d'envergure qui a su tirer avantage du milieu et de ses composantes. Dans son ensemble, MACH est favorable et appuie les stratégies d'aménagement soutenues par le PDMV qui viennent répondre à la question de l'étalement urbain en proposant des milieux de vie mixtes, denses, compacts et accessibles. De plus, le potentiel et les caractéristiques de chaque sous-secteur ont été considérés et mis de l'avant au travers des fonctions et de la forme urbaine proposée. Des prises de position qui auront des répercussions positives sur l'environnement et la santé publique ne seraient-ce que par la promotion de la mobilité active et la réduction des gaz à effet de serre.

La valorisation de la nature en ville

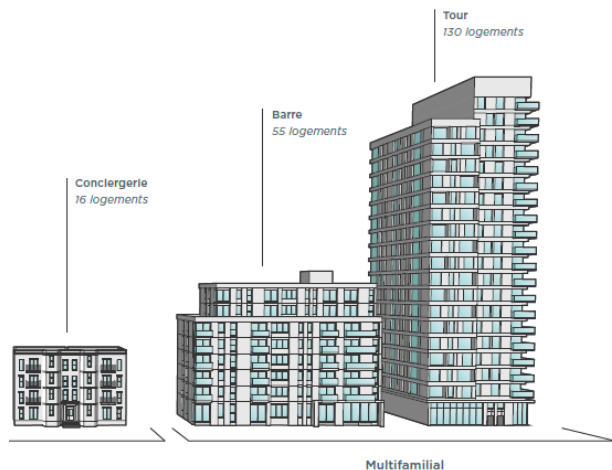
L'importance place faite aux espaces verts avec la mise en place de divers parcours actifs et connexion entre les différents parcs et espaces verts permettra de transformer un secteur hautement minéralisé en un secteur perméable et vert avec de nombreuses possibilités de déplacements actifs. Par ailleurs, les trames vertes et bleues présentées offrent une réelle connexion entre le canal de Lachine, le bassin Peel, les berges des Coursiers, mais aussi avec l'île Sainte-Hélène.

Le tourisme et le rayonnement international

Faisant partie de Montréal Internationale, le développement et la mise en valeur du secteur Bridge-Bonaventure auront un effet indéniable sur son rayonnement touristique. La mise en valeur des lieux tels que le silo no 5, habitat 67, le canal de Lachine laisse présager une plus grande fréquentation de ces espaces qui pourrait résulter à un développement de l'activité hôtelière dans le secteur. MACH accueille favorablement cette nouvelle activité qui jouerait favorablement sur la renommée et l'attractivité du quartier.

CONCLUSION

Source : Décoder la densité, Ville de Montréal 2020



En somme, MACH souligne le travail réalisé depuis presque cinq ans sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure et se montre très enthousiaste face à la vision et aux orientations d'aménagement proposées par le PDMV du secteur. À cet égard et en tant que promoteur immobilier d'expérience et fin connaisseur du secteur à l'étude, MACH tient à soumettre quelques recommandations afin de bonifier le PDMV et d'assurer l'émergence d'un nouveau quartier qui saura faire rayonner le secteur Bridge-Bonaventure sur bien des aspects.

Recommandation 1: Ajout d'unités résidentielles dans les sous-secteurs du bassin Wellington et du triangle de la Pointe Saint-Charles.

Le sous-secteur du bassin Wellington et le triangle possèdent tous les prérequis nécessaires à la création de milieux de vie mixte et denses. Il est important d'exploiter le plein potentiel de ces sous-secteurs.

Recommandation 2: Permettre de réutiliser les superficies dédiées à l'usage bureau pour des fins résidentielles

Depuis la pandémie, la demande en superficie de bureau a drastiquement chuté. D'un autre côté, la pénurie de logements qui perdure depuis deux ans ne se résorbe pas. En réutilisant les espaces de bureaux à des fins résidentielles, l'utilisation des terrains serait optimisée et l'offre en logement dans un quartier central bonifiée.

Recommandation 3: Adopter des outils règlementaires qui permettent de soutenir une importante densification résidentielle

Enfin, MACH tient à rappeler sa proactivité dans la requalification du sous-secteur du bassin Wellington. Les premières étapes de décontamination sont prêtes à être amorcées et nous sommes en mesure de conclure une entente avec la Ville rapidement. Le projet de redéveloppement proposé sur notre terrain peut se faire aussitôt l'adoption d'un cadre règlementaire adapté et en vigueur sur le site. Plusieurs facteurs de réussite pour le redéveloppement de la propriété sont déjà présents, notamment le fait que :

- MACH et ses partenaires sont propriétaires des terrains;
- Les terrains sont déjà desservis par les infrastructures en place avec la capacité d'absorber le projet proposé;
- MACH à la capacité financière et de réalisation pour une mise en chantier dès 2024;

Nous souhaitons que l'exercice de planification du secteur Bridge-Bonaventure capitalise dès maintenant sur les circonstances de réussite présentes sur le secteur mentionné ci-haut. Nous croyons fermement que le meilleur scénario de développement pour notre secteur est celui d'un développement résidentiel tel que proposé.

MACH

groupemach.com