

**Mémoire adressé à l'Office de consultation publique de Montréal
au sujet du Plan directeur Bridge – Bonaventure**

Raphaël Fischler

Urbaniste émérite, Fellow de l'Institut canadien des urbanistes
Professeur à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage, Université de Montréal

le 8 juin 2023

Le Plan directeur proposé présente une bonne analyse des enjeux et un bon ensemble d'orientations et d'objectifs. Cependant, il a trois faiblesses.

Premièrement, bien qu'il parle de l'eau et de l'accès à l'eau, le plan ne donne pas à ce facteur toute la place qu'il mérite. Le volet « bleu » du plan devrait être mis de l'avant de manière plus explicite. L'accès du public au fleuve, au canal et aux bassins doit être un élément central du plan, de tout règlement d'urbanisme qui en découlera et de tout projet de construction d'infrastructures.

Deuxièmement, le plan autorise des hauteurs de construction excessives. Il n'y a aucune raison d'autoriser des bâtiments de plus de 20 étages ou 60 mètres dans la grande majorité du secteur. On sait maintenant que les promoteurs veulent pouvoir construire des bâtiments de 120 mètres de hauteur. De telles hauteurs sont peut-être justifiées au centre-ville, mais elles n'ont aucune raison d'être en dehors d'un périmètre central. On peut atteindre de belles densités en construisant des immeubles de hauteur moyenne, jusqu'à environ 10 étages, avec des accents à une vingtaine d'étages à des endroits bien choisis. Les immeubles de grande hauteur ne sont pas appropriés si l'objectif est de construire des quartiers à échelle humaine, ils ne sont pas nécessaires pour obtenir la densité voulue et leur construction va en fait à l'encontre de l'objectif de durabilité que la Ville s'est donné.

Troisièmement, le fait que la Ville ne possède pas le foncier—ce que les auteurs du plan voient à juste titre comme un enjeu—la force à identifier le plus vite possible les terrains qu'elle voudra acquérir de leurs propriétaires actuels ou qu'elle voudra recevoir comme contribution des promoteurs. Leur identification et, dans certains cas, leur acquisition doivent se faire rapidement afin de poser des gestes structurants dès le départ et afin de donner aux futurs habitants du secteur les équipements publics nécessaires à la vie de quartier dès leur arrivée.

Le secteur Bridge-Bonaventure ne peut devenir un deuxième Griffintown, c'est-à-dire un secteur riche en logements mais pauvre en espaces et équipements publics et de piètre qualité au niveau du design urbain. Cette fois, la Ville doit bien faire le travail qui lui incombe, celui de s'assurer que le développement privé s'inscrit dans un cadre garant de l'intérêt public. Le plan directeur montre que la Ville a bien fait ses devoirs et a de bonnes intentions, mais il doit faire preuve de plus de fermeté sur les enjeux de l'accès à l'eau, des hauteurs des bâtiments et des espaces réservés aux équipements publics.