

Le 2 avril 2009

Madame Catherine Chauvin
Présidente de commission
Office de consultation publique de Montréal
Cours Mont-Royal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : Avis de la Chambre de commerce du Montréal métropolitain dans le cadre de la consultation portant sur le projet des Bassins du Nouveau Havre

Madame,

La Chambre de commerce du Montréal métropolitain a pris connaissance avec intérêt du projet de réaménagement des terrains de l'ancien centre de tri de Postes Canada. Par la présente, nous vous soumettons nos commentaires relativement à cette initiative.

D'emblée, nous tenons à souligner la qualité de la préparation de ce projet, et ce, non seulement à l'égard de ses qualités intrinsèques, mais également en raison de la pertinence des documents produits. Le souci d'intégrer le projet aux caractéristiques particulières du milieu, notamment patrimoniales, est notable.

Également, étant d'avis que dans tout projet de développement, des principes directeurs devraient être déterminés afin d'établir des balises et de maximiser les retombées pour la métropole, la Chambre estime que la création de richesse ainsi que le développement urbain durable et de qualité sont deux éléments à prendre en compte pour la réalisation de tout nouveau projet de développement. La Chambre identifie également certaines conditions qui pourraient se révéler déterminantes pour la réussite du projet des Bassins du Nouveau Havre.

1. Favoriser la création de richesse

Le projet des Bassins du Nouveau Havre, sur les berges du canal de Lachine, a été rendu possible par le déménagement, ces dernières années, des activités du centre de tri postal. Le terrain, à fort potentiel de développement et situé à proximité du centre-ville de Montréal, a été acquis par la Société immobilière du Canada (SIC). Cette société spécialisée dans le réaménagement d'actifs excédentaires appartenant au gouvernement du Canada possède

une riche expérience des enjeux de développement en milieu urbain et de mise en valeur de friches industrielles. Créatif et innovant, le projet présenté par la SIC permettra de financer l'achat du terrain et sa mise en valeur, en plus d'ajouter à la vitalité et au dynamisme de tout un secteur au sud du centre-ville de Montréal.

Dans sa forme actuelle, le projet pourrait aussi stimuler le développement du secteur adjacent et favoriser l'essor du projet Griffintown en voie de réalisation. La mise en œuvre du projet des Bassins du Nouveau Havre a d'ailleurs été faite en étroite collaboration avec les divers intervenants du milieu, un élément au cœur de la réussite de projets en milieu urbain. À cet égard, la Chambre désire souligner l'importance accordée par le promoteur au développement cohérent des multiples phases du projet. En procédant ainsi, il est plus facile d'assurer une qualité de construction aux divers éléments bâtis et, surtout, d'augmenter la valeur de l'ensemble du projet.

Le découpage du projet en différentes étapes devrait permettre au promoteur – ainsi qu'aux différents constructeurs qui seront appelés à se joindre au projet – de minimiser la vulnérabilité de l'ensemble du développement face aux cycles économiques qui auront cours durant sa période de réalisation. Dans la mesure où la conjoncture économique incertaine dans laquelle Montréal est engagée influence grandement le démarrage de projets de ce type, la Chambre est d'avis que cette façon de faire est à la fois prudente et adaptée au contexte actuel.

Par ailleurs, considérant les multiples retombées économiques d'un projet de cette envergure, la Chambre accueille très favorablement cette initiative, d'autant plus qu'elle contribue à densifier des secteurs à proximité du centre-ville et qu'elle met en valeur des infrastructures urbaines existantes – notamment les pistes cyclables et les aménagements récents du canal de Lachine.

Enfin, la mise en valeur des infrastructures du canal de Lachine dans les aménagements du projet en fait une initiative des plus porteuses. Les importants espaces verts et bleus qui seront créés accroîtront la qualité de vie et de lieu du projet et lui procureront une identité propre.

2. Vers un développement urbain durable et de qualité

Le projet de développement et de mise en valeur des Bassins du Nouveau Havre s'inscrit dans une démarche méritoire ayant pour but de reconnecter un vaste terrain à son milieu environnant.

Ce projet permettra donc de recréer une continuité dans la trame urbaine avec les projets planifiés que sont le réaménagement de l'autoroute Bonaventure à l'entrée de la ville, la revitalisation du quartier Griffintown et le redéveloppement des abords de l'École de technologie supérieure. De l'avis de la Chambre, c'est dans ce contexte particulier – de redéveloppement et de requalification urbaine de tout un secteur de la ville – que doit être étudié le projet.

Aménagement bâti

En plus d'être établi dans un secteur déjà doté d'infrastructures urbaines et de transport majeures – ce qui favorise la densification de milieux urbanisés –, le projet comprend certaines constructions qui répondront aux normes de développement durable de l'organisme *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED). Il s'agit d'un élément qui ajoute à l'attrait du projet.

Également, la Chambre est d'avis que les densités des bâtiments proposées sont pleinement justifiées considérant les contraintes de rentabilité du promoteur et l'importance des espaces verts et bleus prévus au projet.

La volonté du promoteur d'accueillir des familles, des jeunes professionnels et des personnes à faible revenu requiert qu'une cohérence soit respectée afin de desservir adéquatement le secteur, notamment en services de proximité, et ce, tant pour la petite enfance, les activités pour adolescents, les personnes âgées que pour les travailleurs qui y séjourneront. Afin d'y parvenir, il est souhaitable de prévoir, dès maintenant, les besoins de toutes les populations qui y résideront et qui y travailleront. À cet égard, il est intéressant que le promoteur prévoie des aménagements pour les jeunes familles, en leur réservant les premiers étages des édifices et en créant des accès directs aux cours intérieures et aux espaces verts et bleus.

La mixité sociale proposée à travers l'intégration de différentes typologies résidentielles est une formule encore peu présente à Montréal. De l'avis de la Chambre, une telle intégration est souhaitable afin de créer un quartier urbain dynamique et diversifié. Toutefois, cette intégration ne saurait être réussie sans une qualité architecturale de premier plan, et ce, pour tous les types de logements – sociaux, abordables, de classe moyenne ou de luxe – sans exception.

Également, il faudra porter une attention toute particulière aux liens qui devront être établis entre le cadre bâti que l'on envisage de construire et celui des édifices commerciaux et résidentiels existants. Il existe en effet le risque, en construisant des édifices imposants, que soit répétée l'erreur de créer une barrière de plus entre les riverains et le secteur en développement. Or, si le projet permet de retisser la trame urbaine du secteur, il faudra veiller à ce que les caractéristiques architecturales des nouveaux bâtiments s'intègrent le mieux possible à leur environnement.

3. Conditions de réussite

Si la Chambre considère que le projet aura des retombées positives pour Montréal, elle identifie néanmoins certaines conditions de réussite qu'elle juge nécessaire de respecter :

- Les ententes entre le promoteur et les constructeurs devront être transparentes et des liens étroits devront être tissés et maintenus avec les riverains et les partenaires du milieu;
- L'architecture d'ensemble devra être créative et contemporaine tout en s'harmonisant avec le milieu bâti résidentiel existant.

- Une cohérence dans l'offre de services de proximité aux habitants qui y résideront et aux travailleurs qui y œuvreront devra être observée, et ce, tant pour les besoins à court terme que pour ceux à venir.

Conclusion

Dans la mesure où ce projet est susceptible de générer d'importantes retombées économiques; qu'il s'inscrit dans une vision de développement urbain durable; qu'il contribuera à réhabiliter un secteur déstructuré à proximité du centre-ville; que le souhait de mettre en valeur le patrimoine du lieu est clairement exprimé; et qu'il semble y avoir cohérence avec les autres projets du secteur, la Chambre est d'avis qu'il y a tout lieu de l'appuyer et d'en favoriser la concrétisation.

Vous assurant de l'entière collaboration de la Chambre à contribuer au développement de la métropole, je vous prie de recevoir, Madame, nos cordiales salutations.

Le président et chef de la direction,

Michel Leblanc