



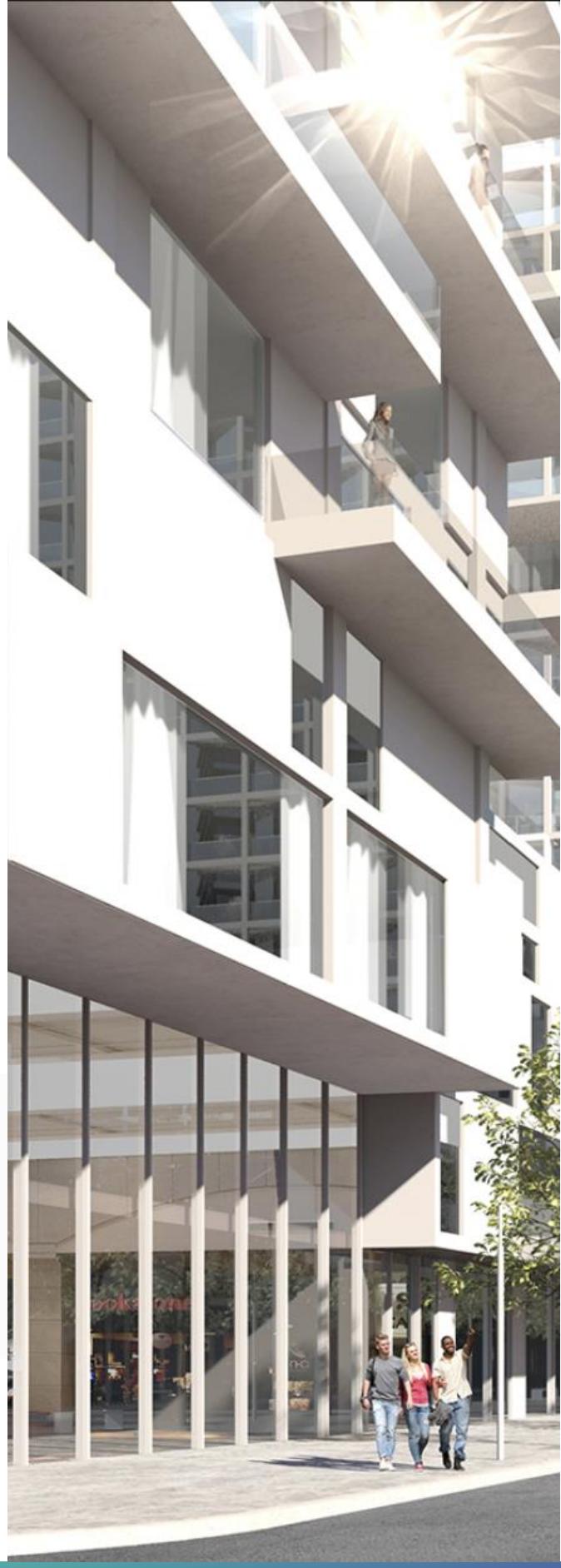
**SECTEUR BRIDGE –  
BONAVENTURE –  
POINTE-DU-MOULIN**  
**CONSULTATION AUPRÈS  
D'ORGANISMES**

**RAPPORT DES MANDATAIRES**  
**ARNOLD BEAUDIN ET GUY DEREPENTIGNY**

Octobre 2022

## TABLE DES MATIÈRES

- 3** CONTEXTE ET PROCESSUS
- 4** CONSIDÉRATIONS
- 5** COMMENTAIRES GÉNÉRAUX
- 9** COMMENTAIRES SPÉCIFIQUES
- 13** RECOMMANDATIONS
- 17** CONCLUSION
- 18** ANNEXE A



# CONTEXTE ET PROCESSUS

- Le 31 mai dernier, un nouveau consortium formé de promoteurs, d'architectes et d'urbanistes (Provencher\_Roy, Fahey & Associés, Lemay, ACDF, Neuf Architectes, Cycle Capital, Groupe Devimco, Broccolini, Groupe MACH et COPRIM) a dévoilé sa vision du développement du secteur Bridge – Bonaventure – Pointe-du-Moulin.
- Le Consortium a alors annoncé le début d'un processus consultatif auprès de groupes communautaires et économiques concernés par le développement de ce territoire. Nous avons été mandatés pour mener ce processus consultatif.
- Pour coordonner au nom du Consortium le processus consultatif, MM. François Boulay (DEVIMCO) et Vianney Bélanger (COPRIM) ont été désignés pour être les interlocuteurs des mandataires<sup>1</sup>.
- Pour solliciter les rencontres, un premier courriel a été envoyé aux organismes ciblés.

Le 31 mai dernier, un consortium d'entreprises du domaine de l'architecture, de l'urbanisme et du développement immobilier a dévoilé un scénario de vision de développement pour le secteur Bridge – Bonaventure – Pointe-du-Moulin.

Dans le cadre d'un mandat qui nous a été octroyé par ce consortium, nous sollicitons une rencontre auprès de vous afin de recueillir vos commentaires et/ou suggestions quant à ce scénario de vision.

En vue de cette rencontre, vous pouvez notamment consulter la vidéo et le document de vision sur le site Web <https://www.visionbridgebonaventure.com>

Pouvez-vous nous indiquer votre acceptation pour cette rencontre et vos disponibilités ?

- En amont de la rencontre, le courriel suivant a été envoyé aux interlocuteurs afin de cadrer les échanges :

En vue de notre prochaine rencontre et afin de faciliter les échanges concernant la Vision Bridge – Bonaventure – Pointe-du-Moulin, les grands thèmes suivants seront abordés, ainsi que tout autre élément que vous souhaitez soulever ou qui pourrait apparaître :

**Vos commentaires généraux ?**

**Les points forts de la vision proposée ?**

**Les points faibles et/ou à améliorer ?**

**Des oubliés ?**



<sup>1</sup> En amont des entretiens avec les organismes, les mandataires ont aussi procédé à la lecture du rapport de l'OCPM sur l'avenir du secteur Bridge-Bonaventure, des documents déposés par l'organisme à rencontrer, lors de ces consultations par l'OCPM, ainsi que la transcription de son intervention devant les commissaires, le cas échéant.

## LES ORGANISMES RENCONTRÉS

	O	T		O	T
Action-Gardien*			Héritage Montréal		
Bâtir son quartier	O		Les Forges de Montréal	O	T
Chambre de commerce du Montréal métropolitain	O		Parcs Canada	O	T
Chambre de commerce et d'industrie du Sud-Ouest de Montréal	O	T	RÉSO	O	
Comité Logement Ville-Marie**	O	T	SDC Les quartiers du Canal	O	
Conseil des métiers d'art du Québec	O		Société immobilière du Canada		
Conseil régional de l'environnement de Montréal	O	T	Vivre en ville		T

O : indique que l'organisme est intervenu auprès de l'OCPM dans le cadre des consultations sur le secteur Bridge - Bonaventure en 2019

T : indique que l'organisme est membre de la Table de concertation de la Ville de Montréal

\* : Lors de la rencontre avec Action-Gardien, ont aussi participé les organismes Regroupement Information Logement Pointe-Saint-Charles et Société d'histoire de Pointe-Saint-Charles

\*\* : Lors de la rencontre avec le Comité Logement Ville-Marie, ont aussi participé les organismes Atelier habitation Montréal et Groupe CDH, ainsi que la firme Rayside | Labossière

N.B. : Les mandataires ont aussi bénéficié d'un entretien avec monsieur Michel Archambault, professeur émérite, UQÀM.

## CONSIDÉRATIONS

- Tous les organismes rencontrés se sont montrés ouverts au dialogue et ont apprécié l'occasion qui leur a été offerte d'exprimer leurs points de vue à propos du développement du territoire et de la Vision proposée.
- Notre approche a été d'écouter et de conserver une neutralité en regard de cette Vision. Nous avons aussi signalé aux personnes rencontrées que notre rapport ferait ressortir les éléments soulevés, mais pas de manière nominative, tant pour l'organisme que pour les personnes.
- Dans l'ensemble, les positions des organismes qui ont participé aux consultations de l'OCPM sont demeurées essentiellement les mêmes que celles exprimées dans leurs interventions de 2019.
- Un des organismes rencontrés fait la promotion d'un projet urbain fort différent pour ce territoire.
- Généralement, les personnes rencontrées ont abordé la Vision sous un angle plutôt global, en fonction de leur mission et de leur principal domaine d'action.
- Spécifiquement, par rapport à la Vision, il y avait souvent des questionnements et un besoin ressenti d'avoir de l'information plus détaillée ou précise par rapport à un secteur donné. Certains ont souligné qu'il y avait de l'information fort pertinente sur les planches lors des portes ouvertes que l'on ne retrouvait pas dans le document ni dans la vidéo.
- Tout en étant ouverts au dialogue, ils soulignent que le processus légitime de consultation sera celui de la Ville de Montréal et de l'OCPM et, qu'à cet égard, ils conservent toute leur liberté pour émettre leurs commentaires sur le projet qui y sera soumis. Les points de vue exprimés à propos de la Vision ne constituent donc pas des prises de position définitives.



## COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

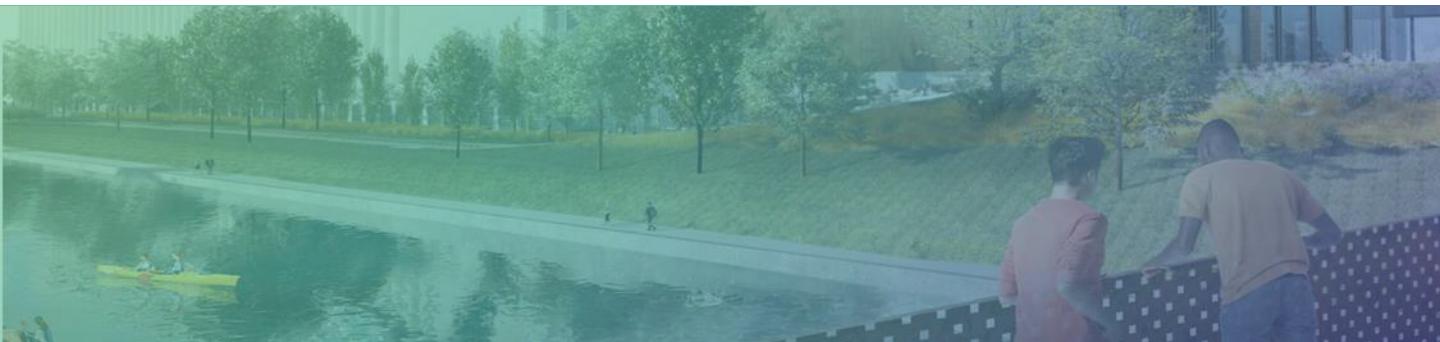
**Quelques points forts de la Vision ont été, à maintes reprises, soulignés par les acteurs rencontrés :**

1. Le regroupement en consortium et la volonté exprimée d'établir un dialogue
2. L'approche de développement durable préconisée
3. La place faite aux différents modes de transport
4. Le respect du Règlement pour une métropole mixte de la Ville de Montréal
5. Le développement du Silo 5 avec son volet d'agriculture urbaine
6. Le projet de l'Ambassade autochtone

# COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

## 1) La reconnaissance du positionnement stratégique du territoire et l'effet exemplaire recherché

- Sans doute le plus vaste consensus des acteurs rencontrés, étant donné son lien immédiat avec le centre-ville et l'importance de cette vaste entrée de ville à la sortie des ponts Victoria et Samuel-de-Champlain.
- Une occasion unique pour créer un quartier urbain exemplaire et s'attaquer à de grands enjeux actuels :
  - augmenter l'offre de logements, notamment le logement abordable, le plus en demande dans la métropole;
  - introduire des aménagements et une mobilité durables;
  - privilégier un développement favorisant la proximité pour les services quotidiens et la marchabilité. La notion de village ou de quartier quasi autonome revient souvent;
  - réduire l'empreinte carbone;
  - assurer une gestion plus efficace des eaux;
  - offrir un environnement type de la nouvelle normalité post-Covid; et
  - innover dans l'architecture des bâtiments.
- Aussi, un cadre favorable pour donner un sens plus concret à des concepts ambients, parfois mal définis et pour lesquels les points de vue ne concordent pas nécessairement, tels des aménagements intelligents, des développements à échelle humaine, une abordabilité accrue...
- Le besoin de respecter l'esprit du lieu, sa montréalité, ce qui veut notamment dire de s'inspirer de bonnes pratiques ailleurs dans le monde et d'innover avec le génie montréalais. Il faut que, dans quelques années, ce redéveloppement devienne un phare international de ce qui se fait de mieux.
- Il est largement souligné de prendre acte des erreurs commises dans le développement de Griffintown. Miser sur la singularité du territoire Bridge – Bonaventure – Pointe-du-Moulin et rechercher un effet exemplaire dans chaque geste posé.



# COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

## 2. Le maintien d'une mixité de fonctions

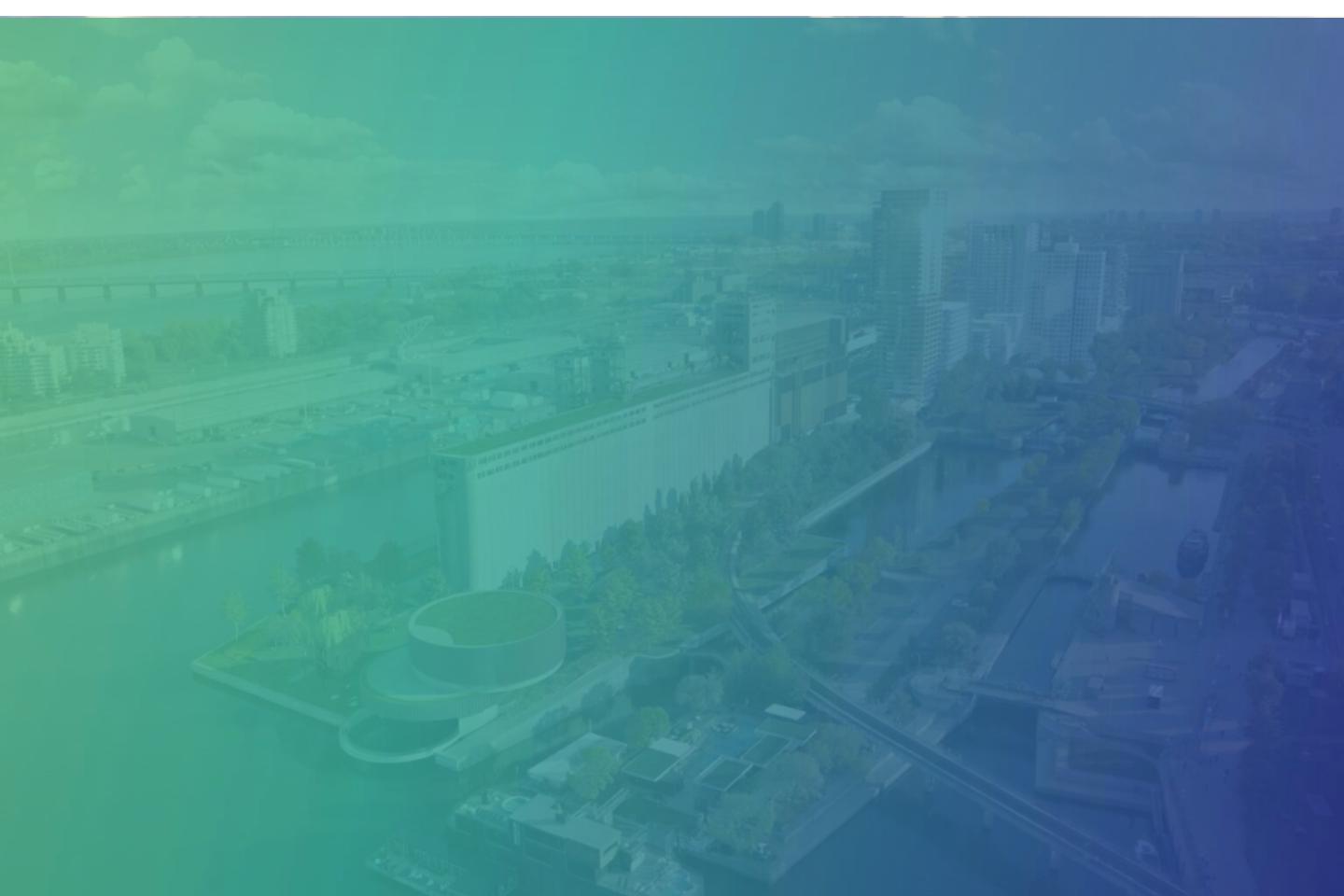
- Le développement résidentiel envisagé est important et souhaitable, mais il doit se faire en harmonie avec les zones d'emplois actuelles et à développer. Cela exige de bien identifier, en amont, les nuisances (bruit, poussière, camionnage, etc.) et d'assurer des zones tampons efficaces en conséquence. Il faut faire la preuve qu'une saine cohabitation est possible et prendre en compte le vivre ensemble.
- Le projet de l'Écoquartier des artisans et des métiers reçoit un appui de plusieurs des organismes. Les promoteurs de ce projet sont convaincus que la Vision Bridge – Bonaventure serait plus étroitement liée à l'histoire et au patrimoine du Canal-de-Lachine et se démarquerait plus fortement à l'international, en misant plus profondément sur leur secteur d'activités. Cela pourrait même contribuer à attirer de nouvelles activités économiques innovantes, notamment en matière touristique. Le fait que la Vision en fasse mention est perçu positivement, mais de l'avis de ses promoteurs, il y a encore beaucoup de travail à effectuer pour mieux prendre en compte leurs besoins.
- Certains rappellent qu'à la suite d'une large mobilisation et de l'adoption par l'Arrondissement Le Sud-Ouest du Plan d'intervention spécifique de Pointe-Saint-Charles Nord (PISPCN) en octobre 2017, la volonté de maintenir en zones d'emplois des secteurs donnés n'est pas compatible avec certains projets résidentiels contenus dans la vision du Consortium, particulièrement dans les axes Wellington, De Normandie et Saint-Patrick. Il faut donc, de façon générale, mieux tenir compte des décisions et des plans antérieurs de la Ville de Montréal et des Arrondissements concernés.



# COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

## 3) La circulation

- Presque tous les intervenants ont souligné la difficulté de circuler aisément sur le territoire. Compte tenu de la volonté d'y amener plus de travailleurs et de résidents, il faudra implanter des solutions structurantes en amont, notamment en matière de transport collectif et actif, en plus de réduire la circulation de transit dans les quartiers pour l'amener sur les grands axes, dont l'autoroute Bonaventure.
- Il a également été souligné que le prolongement de la rue Mill qui borde le Silo 5 devrait être transféré au secteur public (Ville de Montréal) et non privatisé.
- L'idée d'implanter un mode de transport collectif structurant dans un axe est-ouest permettrait un meilleur accès au territoire, en plus d'un potentiel touristique intéressant.



# COMMENTAIRES SPÉCIFIQUES

## 1) La propriété des terrains

- Certains organismes du milieu ont fait part de leur étonnement au fait que le Consortium ait projeté une vision de développement sur des terrains dont les propriétaires ne sont pas membres de ce dernier, particulièrement pour les terrains de la Société immobilière du Canada (SIC) et ceux de Casiloc.
- Plusieurs organismes revendiquent que les terrains, ou une importante proportion de ces terrains, appartenant à des organismes publics soient réservés pour de l'habitation hors du marché privé et l'implantation de services communautaires de proximité (écoles, services de garde, centre de loisirs, équipements culturels...).
- L'absence de la SIC et de son consultant, Sid Lee Architecture, du Consortium a été soulignée à quelques reprises, d'autant que certains ont eu des échanges avec eux.

## 2) La mise en valeur du patrimoine et de la culture

- L'axe patrimonial et culturel devrait être renforcé. Selon certains, c'est même l'un des points faibles.
- Le patrimoine industriel du territoire constitue un atout stratégique et doit être nettement mis en valeur.
- Il recèle un potentiel significatif pour en faire un lieu de formation pour des métiers traditionnels qui peinent à trouver une main-d'œuvre suffisante.
- Certains projets sont présentés trop sommairement dans la Vision, notamment l'Ambassade autochtone, le Quartier des artisans et le pôle d'innovation en technologies propres (développement industriel).
- L'absence du lieu de mémoire Black Rock est constatée.
- Il y aurait lieu de prévoir un parcours expérientiel animé, y compris durant l'hiver, et parsemé d'art public.
- On fait valoir la pertinence d'ajouter un marché public et une maison de la culture qui, pour cette dernière, fait écho à la volonté de l'Arrondissement Le Sud-Ouest d'évaluer la possibilité d'implanter un nouvel équipement de diffusion culturel dans la partie est de Pointe-Saint-Charles Nord.

# COMMENTAIRES SPÉCIFIQUES

## 3) L'habitation

- Comme déjà souligné, plusieurs se questionnent sur la cohabitation possible du résidentiel à proximité de zones industrielles lourdes. Il y a une certaine ouverture, tant qu'il y ait la présence d'une zone tampon suffisante.
- La crise du logement à Montréal se traduit surtout par une crise de l'abordabilité.
- Il en ressort que des milieux de vie diversifiés, avec des services proximité, semblent faire consensus.
- Quant à la densité et à la hauteur des bâtiments, il y aurait plus d'ouverture que lors des auditions de l'OCPM en 2019 - crise du logement et crise climatique font leur œuvre -, mais la preuve doit être étayée que la densité et les hauteurs projetées sont nécessaires, notamment pour ce qui est de la faisabilité financière et de la masse critique requise pour une offre commerciale de proximité suffisante.
- La mixité sociale en habitation est souhaitée in situ, et non par des versements monétaires compensatoires. Sur les terrains dits publics, il faut non seulement que les objectifs du Règlement pour une métropole mixte soient respectés, mais qu'ils soient dépassés.
- Le développement d'un écosystème d'habitation diversifié est privilégié.

## 4) L'emploi

- L'idée de préserver les emplois dans les zones actuelles et maintenir des espaces pour attirer de nouvelles entreprises ressort des discussions
- Certains intervenants croient, qu'en maintenant plusieurs zones actuelles aux seules fins d'emploi, que le secteur pourrait se développer, notamment en mentionnant souvent l'École de technologie supérieure (ETS) et le CENTECH, dont plusieurs startups ne trouveraient pas de bâtiments dans le secteur où s'établir. Dans cette foulée, seulement certaines zones spécifiques devraient être dédiées à des usages mixtes ou résidentiels.
- Des plans d'embauche et de formation locale devraient être établis et promus.

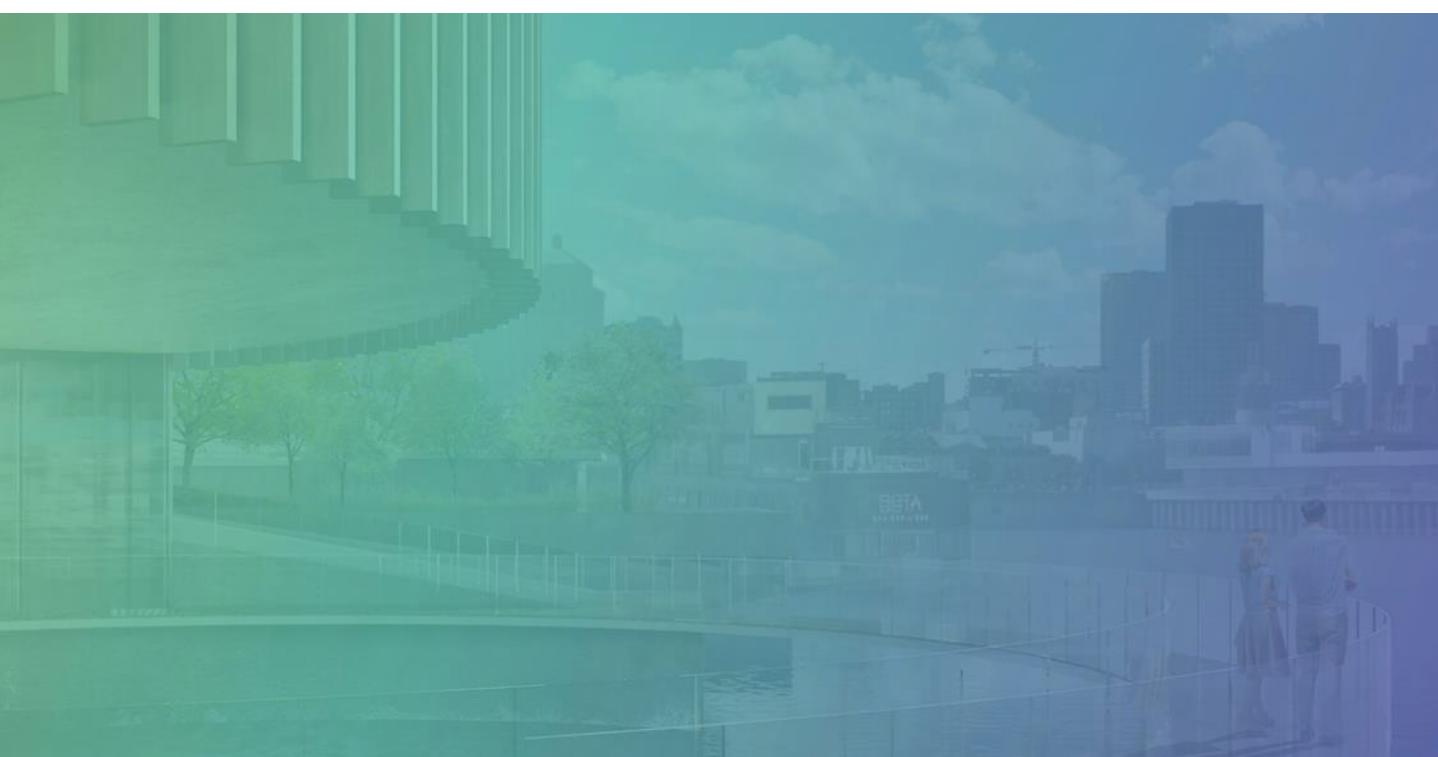
# COMMENTAIRES SPÉCIFIQUES

## 5) Les Forges de Montréal

- Autour du site Les Forges de Montréal, il semble que cela ne peut devenir un parc. La fermeture de la rue Riverside dans cette section n'est pas envisageable en raison du transport de marchandises pour les entreprises qui y sont établies, incluant Les Forges, et de l'usage à proximité d'une importante chute à neige de la Ville de Montréal.
- Les Forges de Montréal ont réuni le financement nécessaire à leur projet d'agrandissement. De plus, un projet de modification de la configuration de la rue Riverside serait fort probablement enclenché afin de mieux sécuriser le bâtiment actuel, incluant son agrandissement, et de dévier légèrement la circulation.
- Il y a une sérieuse interrogation quant à la possible cohabitation de l'industrie lourde avec l'habitation selon le scénario illustré dans la vidéo; la zone tampon ne semble pas suffisante.

## 6) La qualité architecturale des bâtiments

- Plusieurs ont souligné avoir l'espoir que l'architecture des bâtiments soit véritablement innovante et audacieuse. Il faut éviter que les bâtiments, particulièrement les tours, se ressemblent tous.



# COMMENTAIRES SPÉCIFIQUES

## 7) Autres éléments significatifs

- L'absence d'un prolongement de la rue Centre a été déplorée à plusieurs reprises.
- Il est souhaité que l'aménagement des espaces publics offre un juste équilibre minéral-végétal.
- Il est souhaité que les méthodes les plus récentes et innovantes pour la décontamination et la gestion des eaux de pluie soient utilisées.
- Le PDUÉS<sup>2</sup> Marconi – Alexandra a été souligné comme une approche de planification fort intéressante.
- Il y a lieu de tabler plus fortement sur le 200<sup>e</sup> anniversaire prochain du canal de Lachine et son plan directeur, ainsi que l'ouverture de Parcs Canada à établir de nouveaux partenariats.
- Il serait aussi pertinent de prévoir des plans de lumière, de sonorisation et de signalisation innovants.
- Il est primordial, en amont, de bien prévoir l'emplacement pour une école et un CPE et d'entamer le plus rapidement possible des échanges avec les autorités compétentes.
- Il faut une vision globale de la mobilité, tant pour les citoyens que pour les touristes. L'importance des interconnexions avec les autres quartiers, dont le Vieux-Montréal et le futur site de la Molson, ressortent.
- L'idée de prévoir un moyen de transport collectif est-ouest, SRB ou tramway, est soulevée.
- L'importance de la trame verte et bleue, ainsi que des pistes cyclables et leurs interconnexions, ressortent.
- L'intérêt de préserver des vues, à partir de la perspective du piéton, tant sur le Mont-Royal que sur le fleuve.
- Il est souhaité que les COS soient présentés pour chacun des sous-territoires.
- Le projet d'agriculture urbaine dans le Silo 5 est fort spectaculaire, mais il y a de la perplexité quant à sa viabilité financière.
- Le projet du C40, Haleco, qui est en chantier sur la rue de la Commune, est mentionné comme projet inspirant.
- Pour le secteur et ses zones adjacentes, notamment dans un contexte de développement durable, il faut maximiser les possibilités pour que les gens puissent y vivre et y travailler, tant pour les populations actuelles que celles à venir.
- Il faut un développement équilibré en fonction de ses dimensions urbaine, économique, culturelle et sociale.
- Les gouvernements du Québec et du Canada, dans le contexte de la crise des changements climatiques et de celle du logement, devraient apporter une importante contribution financière pour soutenir le redéveloppement de ce territoire, compte tenu des énormes besoins en matière de décontamination et d'infrastructures.

<sup>2</sup> Voir l'Annexe A pour de plus amples informations sur le PDUÉS.

## RECOMMANDATIONS

**Nos recommandations sont basées sur :**

- Les entretiens avec les organismes;
- La documentation déposée dans le cadre des travaux de l'OCPM (rapport et mémoires);
- Nos expériences personnelles, ainsi que divers documents ou experts consultés.
- Elles s'inscrivent toutes dans la perspective pour le consortium de faire évoluer son projet...



**PASSER D'UN  
PROJET DE  
VISION À UN  
PROJET URBAIN.**

**Pour ce faire, nous recommandons au Consortium de considérer les éléments suivants :**

### **Le dialogue**

- 1) Prendre en compte les commentaires des organismes rencontrés, poursuivre le dialogue avec eux et préparer du nouveau matériel mettant l'emphasis sur le projet urbain proposé. Ainsi, s'amorcerait une nouvelle étape, celle de préciser le projet urbain Bridge – Bonaventure – Pointe-du-Moulin.
- 2) Tenir rapidement une séance technique d'information et d'échanges avec les organismes rencontrés au cours de laquelle les professionnels pourront répondre aux questions des participants en regard de la Vision.
- 3) Organiser une séance de travail concernant le développement économique, touristique et culturel du secteur.
- 4) Tenir conjointement avec la SIC une séance de travail avec les promoteurs de l'Écoquartier des artisans et des métiers.
- 5) Tenir une séance de travail avec Parcs Canada afin que le projet urbain incorpore la demande de ce dernier d'établir une bande riveraine de 4 mètres le long du canal et cadre le plus harmonieusement possible avec le plan directeur du lieu historique national du Canal-de-Lachine adopté en 2018, dont la mise en œuvre s'échelonnera jusqu'à la fin de la présente décennie.

### **L'outil réglementaire**

- 6) Évaluer avec la Ville de Montréal, dans la mesure où cela permettrait une réduction des délais et une meilleure acceptabilité sociale, la possibilité d'utiliser la démarche d'un plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS) pour le secteur Bridge – Bonaventure – Pointe-du-Moulin.

## Le projet urbain

- 7) Travailler encore plus étroitement avec la SIC pour le développement du projet urbain. Cette dernière devrait être responsable de la production des contenus et images pour ses terrains dans le secteur du bassin Wellington, le tout en étroite collaboration avec Devimco, autre grand propriétaire foncier dans le secteur.
- 8) Insérer, en mentionnant sous réserve de sa faisabilité technique et financière, un tracé de prolongation de la rue Centre jusqu'à la rue Bridge, particulièrement pour du transport actif et collectif.
- 9) Insérer dans le projet urbain le lieu de mémoire Black Rock et rencontrer ses promoteurs à cet effet.
- 10) Évaluer l'intégration dans le projet urbain d'une maison de la culture, faisant ainsi écho à la volonté de l'Arrondissement Le Sud-Ouest d'évaluer la possibilité d'implanter un nouvel équipement de diffusion culturel dans la partie est de Pointe-Saint-Charles Nord, telle que mentionnée dans le PISPSCN.
- 11) Proposer aux organismes responsables d'étudier l'implantation d'un mode de transport collectif structurant dans un axe est-ouest afin de mieux desservir et connecter le territoire visé, notamment avec le Vieux-Montréal et le long du canal de Lachine, soit le long de la future zone d'innovation métropolitaine envisagée par la Ville de Montréal.
- 12) Décrire plus amplement certains des projets présentés dans la Vision, dont l'Ambassade autochtone, le Quartier des artisans et le pôle d'innovation en technologies propres.
- 13) Focaliser sur les secteurs de la Pointe-du-Moulin, du bassin Wellington et du triangle de Pointe-Saint-Charles Nord pour la présentation du projet urbain.

## Des études

- 14) Obtenir un portrait à jour quant au nombre d'entreprises, les secteurs d'activité et l'emploi pour le territoire.
- 15) Obtenir une analyse de marché pour les espaces industriels et les locaux pour bureaux dans l'ensemble du secteur visé, incluant une projection quant au potentiel et aux besoins futurs, en tenant compte des développements récents et de ceux à venir sur le site Le Nordelec en matière de pôle d'emploi.

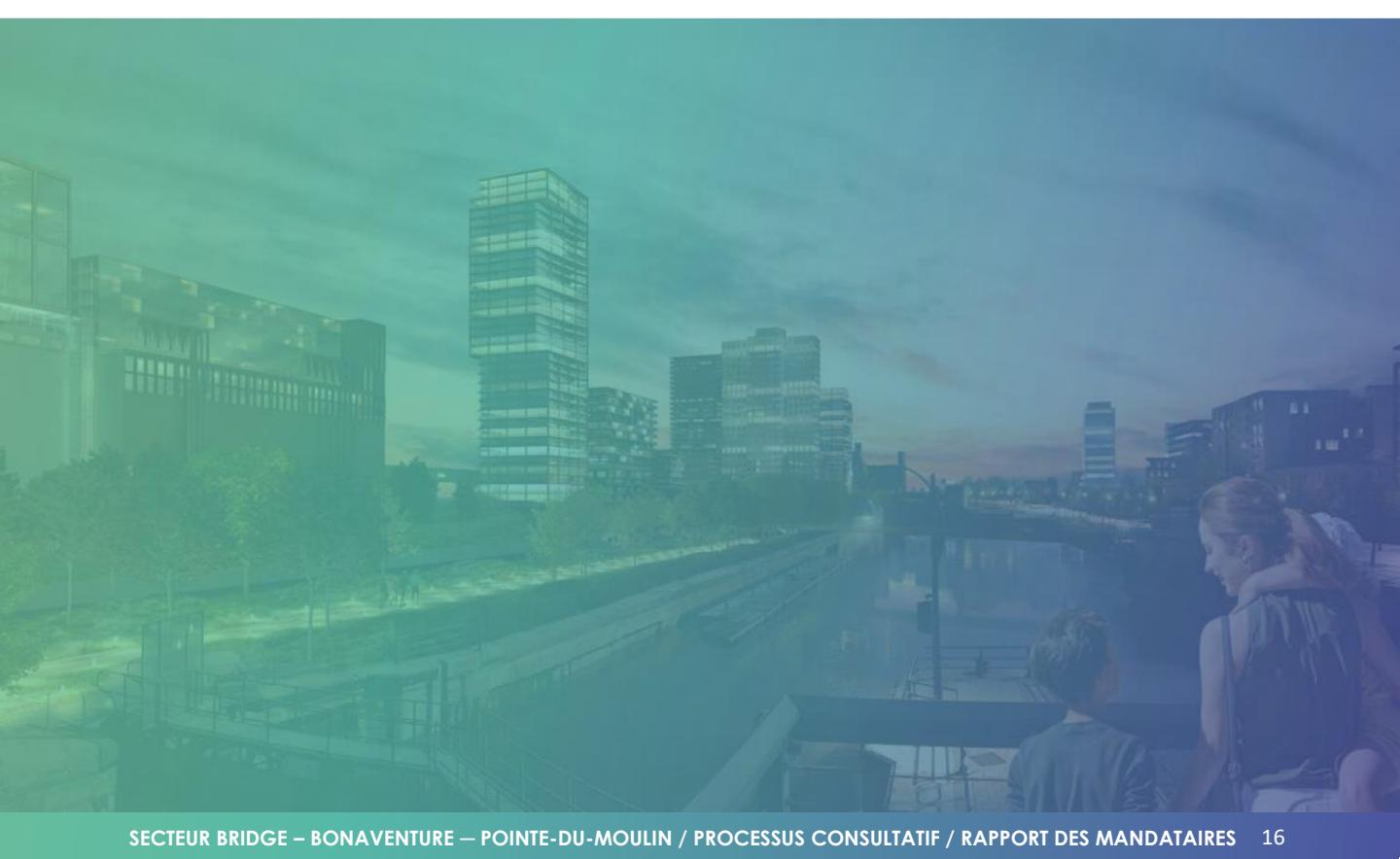
## Certains suivis par rapport à la Ville de Montréal

- 16) Réitérer sa demande à la Ville de Montréal de mettre en place un bureau de projet responsable de coordonner l'ensemble des services dans les arrondissements concernés.
- 17) Appuyer la proposition de la Ville de Montréal visant à faire évoluer la Table de concertation Bridge – Bonaventure en une table de suivi de la mise en œuvre.

## Les consultations de l'OCPM

Tout en élaborant le projet urbain, nous recommandons également au Consortium, ainsi qu'à ses membres individuellement, de :

- 18) Participer aux consultations menées par l'OCPM à propos du Projet de ville : Rêver le Montréal de 2050, ainsi qu'à celle portant sur la Stratégie centre-ville 2022-2030, afin de bien mettre en valeur les points convergents de la Vision du Consortium avec les orientations stratégiques poursuivies par la Ville de Montréal.





## CONCLUSION

Depuis les consultations menées par l'OCPM en 2019, trois crises majeures (changements climatiques, pandémie et crise du logement) façonnent avec plus d'acuité les esprits, ouvrent de nouvelles perspectives et commandent de nouvelles approches et façons de faire, dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre qui s'intensifie.

Par la présentation d'une vision de développement répondant aux défis actuels, leur ouverture déclarée pour le dialogue et leur volonté de travailler de concert à son amélioration, les membres du Consortium, en se regroupant pour travailler ensemble, ont posé des jalons essentiels. Il faut poursuivre sur la lancée.

Ces trois crises majeures constituent trois défis particuliers à relever en matière de transition écologique, d'habitation et de post-pandémie. Il faut donc agir intelligemment et avec diligence. À cet égard, la mise en place d'une démarche visant à doter le secteur Bridge – Bonaventure – Pointe-du-Moulin d'un plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS) pourrait s'avérer bénéfique pour l'ensemble des parties.

Nous sommes confiants qu'en poursuivant le dialogue et en enrichissant la démarche, notamment avec les éléments recommandés, que les voies de passage pour obtenir une adhésion forte à un projet urbain exemplaire et innovant, d'envergure internationale, sont à portée de main.

# ANNEXE A

## UN PLAN DE DÉVELOPPEMENT URBAIN, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL (PDUÉS)

Dans le contexte du projet de l'Université de Montréal d'établir un campus sur le site de la cour de triage du CN dans Outremont, la Ville de Montréal lançait en 2011 une démarche novatrice en vue de planifier aussi le développement futur des abords de ce site. Le territoire couvert par l'exercice s'étendait sur quatre arrondissements et une ville liée. Comme le souligne l'OCPM dans son rapport :

*L'avis général sur le plan de développement est positif. L'initiative est saluée à la fois pour son caractère novateur, sa portée qui dépasse les enjeux d'aménagement du territoire pour englober l'économique et le social et pour la dimension démocratique du processus d'élaboration.*

[...]

*Les participants à la consultation ont aussi été nombreux à saluer la démarche de planification de la Ville et des arrondissements, pour transformer ce secteur et à féliciter le caractère démocratique du processus de planification.*

*Les instances municipales se voulaient novatrices et soucieuses de la qualité de vie des citoyens, en intégrant les dimensions sociales et économiques aux enjeux urbanistiques habituels dans sa planification du secteur.*

OCPM, juillet 2013

Au lieu d'un PPU traditionnel, la Ville de Montréal innovait et insérait dans ses outils de planification un nouvel outil : un plan de développement urbain, économique et social (PDUÉS).

Comme le soulignait la Ville de Montréal devant l'OCPM, la nature et la portée d'un PDUÉS sont :

- Orientations et stratégie d'intervention (incluant des modifications au plan et à la réglementation d'urbanisme);
- Élargissement de la portée habituelle d'un document de planification en intégrant des actions à portée économique et sociale;
- Document de référence qui guidera les interventions de la Ville et de ses partenaires sur ce territoire pour les 10 à 20 prochaines années.

Ce type de démarche a été repris par l'arrondissement du Sud-Ouest pour les quartiers aux abords de l'échangeur Turcot : PDUÉS Turcot.