

# **Mémoire présenté à l'Office de consultation publique de Montréal concernant le plan d'urbanisme et de mobilité 2050**

Ajustement concernant les grands paramètres d'urbanisme des lots 2 500 878, 2 500 879 et 2 507 552 situé dans l'arrondissement Le Plateau-Mont-Royal ainsi qu'au lot 1 851 395, situé dans l'arrondissement Ville-Marie.

**Déposé par Canderel Construction Management LTD, pour la compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique (CPKC)**



**Préparé par Fahey et associés**

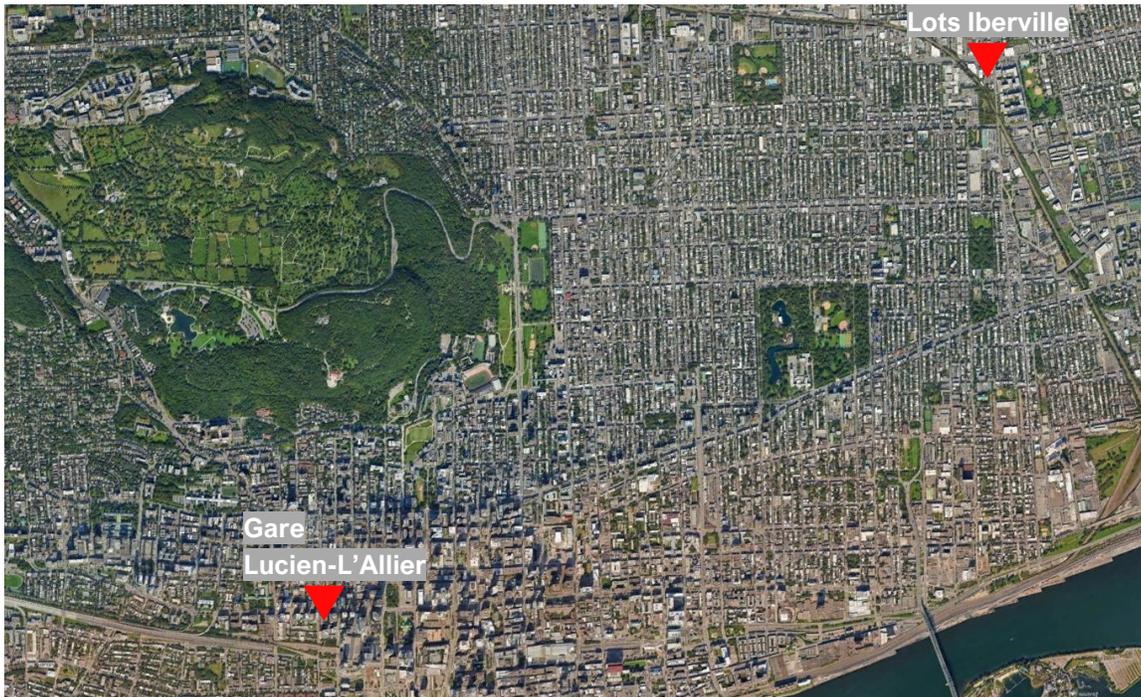
*20 septembre 2024*

## Mise en contexte

La compagnie de gestion de construction Canderel Construction Itée représente avec ce mémoire la compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique (CPKC) qui possède plusieurs grandes propriétés, principalement des chemins de fer et des terrains en bordure des chemins de fer. Dans le processus de révision du plan d'urbanisme et son remplacement par le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050, le Canadien Pacifique a deux sites en friche qui pourraient bénéficier de l'ajout de l'usage résidentiel en vertu du Schéma d'aménagement et de développement (SAD). Le CPKC veut s'assurer que le PUM puisse maximiser les potentiels de développement du territoire avec ces sites pouvant assurer une contribution pour l'atteinte des grands objectifs de développement, notamment en matière de logements et de contribution environnementale (utilisation optimale du sol, développement des espaces aux abords du réseau structurant).

Le présent mémoire est déposé par le Canadien Pacifique concernant les sites localisés dans les arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de Ville-Marie. Le premier site occupe les lots 2 500 878, 2 500 879 et 2 507 552, ces lots sont situés en bordure du chemin de fer servant de délimitation entre les arrondissements du Plateau-Mont-Royal et de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie. Dans le mémoire, il est référé à ces lots par la désignation « Lots Iberville ». Le second site est situé dans l'arrondissement Ville-Marie et consiste du lot 1 851 395 au plein cœur du centre-ville, plus spécifiquement la gare de trains Lucien-L'Allier. Ces sites ont le potentiel de contribuer à l'atteinte des cibles du PUM 2050 par leur redéveloppement favorisant la création de milieux de vie complets et adaptés à leur environnement avoisinant.

## Localisation des sites du mémoire



Source : Google Maps, 2024, modifié par Fahey et associés.

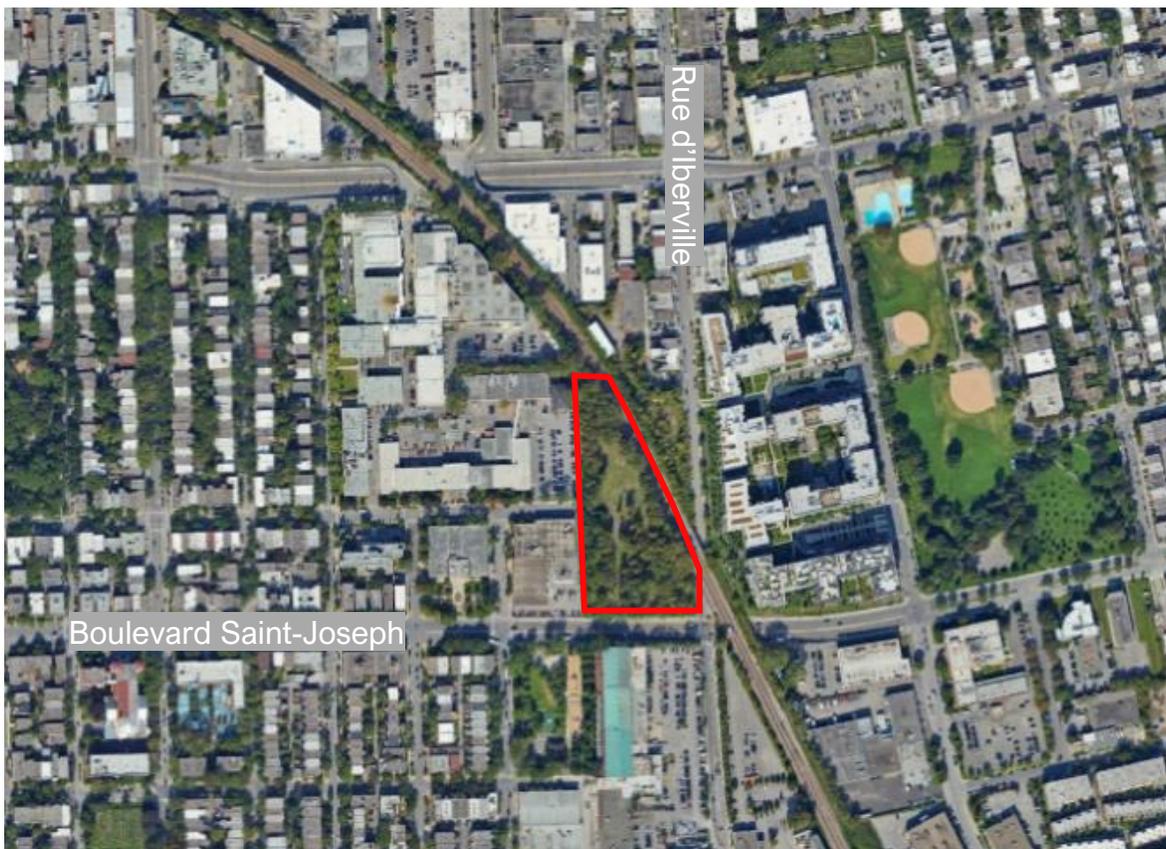
## LOTS D'IBERVILLE

*Lots numéro 2 500 878, 2 500 879 et 2 507 552*

Le site est localisé à l'intersection de la rue d'Iberville et du boulevard Saint-Joseph, en bordure du chemin de fer, limitant son accès à une voie secondaire du boulevard et assurant un caractère privatif plus fort à ces abords, réduisant ainsi les nuisances du fort débit routier du boulevard en raison de la présence du viaduc sous les voies ferrées. Ce site en friche présente un potentiel intéressant pour en faire un redéveloppement aux cœurs de quartiers résidentiels et secteurs d'emploi. En étant situé directement sur le passage charnière entre l'est du Plateau et le cœur de Rosemont aux abords du viaduc du boulevard Saint-Joseph, le site jouit d'une localisation stratégique.

D'ailleurs, la localisation de ce secteur se traduit par une atténuation du gradient industriel le long de la voie ferrée. En effet, autour du site on retrouve plusieurs usages institutionnels, dont le centre de réadaptation Lucie-Bruneau qui comporte une composante résidentielle importante.

De plus, quelques bâtiments sont occupés par des espaces de bureau, commercial (concessionnaire) ou semi-industriel (ex.: entreposage et vente de meuble en gros et aux particuliers). En fait, l'usage véritablement industriel se trouvant le plus près du site au sud de la voie ferrée est le garage de la STM. D'ailleurs, ce dernier est séparé du site par le viaduc Saint-Joseph / Iberville et le parc Saint-Pierre Claver. De l'autre côté de la voie ferrée, on retrouve un récent développement résidentiel de grande importance, le parc du Pélican et quelques usages industriels s'intégrant au Technopôle Angus. En résumé, s'il existe une certaine continuité industrielle le long de la voie ferrée, celle-ci est atténuée autour de ce point de passage névralgique du viaduc du boulevard Saint-Joseph qui, rappelons-le, agit aussi comme un axe de transport en commun important.



Source : Google Earth, 2023, modifié par Fahey et associés.

## Proposition au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

Pour cette propriété, la proposition au PUM vise le maintien des caractéristiques propres à une zone d'emploi, avec l'affectation au sol « Activités diversifiées ». Ce faisant, l'habitation n'est pas autorisée bien que plusieurs projets résidentiels existent à proximité du site et que des sites similaires en bordure du chemin de fer ont des affectations du sol « Mixte » ou « Résidentiel ».

### L'affectation du sol (Plateau Mont-Royal)



Source : Extrait du PUM, carte d'arrondissement.

### L'affectation du sol (Rosemont-La Petite-Patrie)



Source : Extrait du PUM, carte d'arrondissement.

### Seuils minimaux moyens de densité nette



Source : Extrait du PUM, carte d'arrondissement.

### Les niveaux d'intensification



Source : Extrait du PUM, carte d'arrondissement.

## Enjeux du PUM 2050

Il est important de rappeler que les recommandations ci-dessous visent le développement d'un lot actuellement vacant. Ainsi, aucun usage industriel ne serait retiré au profit d'un usage résidentiel et il n'y a donc pas d'impact sur la structure du marché immobilier industriel et commercial. En ce sens, son redéveloppement ne pose aucun précédent pouvant nuire à la consolidation des milieux d'emplois avoisinants.

Les intentions du CPKC sont de proposer l'implantation d'habitation et d'activités diversifiées sur le site. À cet effet, comme pour tout projet résidentiel en bordure d'un chemin de fer, le projet devra prendre en compte la question de gestions des nuisances potentielles associées à la présence d'une voie ferrée existante. Les mesures de mitigation nécessaires afin de répondre aux exigences du schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Montréal en matière de sécurité ferroviaire, de bruit et de vibration seront prises autant en ce qui concerne l'aménagement du site que l'architecture.

De plus, au SAD, ce site à une grande affectation du territoire « Activités diversifiées ». Contrairement à l'affectation du même nom au PUM 2050, au SAD, cette grande affectation du territoire consiste à préserver l'activité économique tout en permettant, quand les conditions le permettent, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif. À titre indicatif, plusieurs espaces « Activités diversifiées » du SAD sont inscrits dans l'affectation « Mixte » dans le PUM 2050, notamment sur le chemin de fer visé de part et d'autre des arrondissements le chevauchant. Ainsi, le CPKC croit pertinent de modifier le PUM afin d'y appliquer l'affectation du sol « Mixte » puisqu'en raison du contexte et de la situation particulière du site, il est préférable de viser un développement mixte industriel léger et résidentiel sur le site puisque :

- Le site jouit d'une position stratégique à la rencontre de l'est du Plateau et de Rosemont;
- Peu d'usages industriels se trouvent à proximité du site surtout du même côté de la voie ferrée;
- Le site présente un potentiel pour s'intégrer au contexte institutionnel en comportant une composante résidentielle non négligeable;
- Le site peut concilier les usages de parc, industriel et résidentiel;
- Le développement du site n'a pas d'impact sur l'industrie existante puisqu'il vise le développement d'un site vacant;
- La dimension du site permet de prévoir des mesures de protection nécessaires.

## Recommandations

- 1° Modifier l'affectation du sol pour l'usage de la propriété pour l'affectation « Mixte » ;
- 2° Ajouter un niveau d'intensification modérée ou élevée pour les propriétés visées ;
- 3° Ajouter un seuil minimum moyen de densité nette de 140 logements à l'hectare.

## GARE LUCIEN-L'ALLIER

Lot 1 851 395

La propriété est située sur l'îlot composé des rues Saint-Antoine, Lucien-L'Allier, René-Lévesque et de la Montagne. Elle occupe la partie sud de cet îlot ayant subi de grandes transformations dans la dernière décennie avec l'ajout de deux tours et d'autres projets en planification et en conception. Il s'agit aussi du terminal au Centre-Ville de Montréal pour les lignes de trains Vaudreuil-Hudson, Saint-Jérôme et Candiac, faisant de ce site un équipement essentiel du quartier des Gares et d'un point d'accès au métro, avec un édicule de la station Lucien-L'Allier et au Centre Bell.



Source : Google Earth, 2024, modifié par Fahey et associés.

### Proposition au Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

Le PUM propose plusieurs paramètres conformes aux attentes de développement du CPKC, particulièrement l'affectation mixte permettant de réaliser un projet flexible répondant à l'évolution du marché immobilier sans compromettre les activités à maintenir. Toutefois, des inquiétudes persistent sur l'interprétation de la cartographie pour le niveau d'intensification. En effet, la superposition du chemin de fer sur le terrain semble créer une zone plus pâle. Le PUM doit être ajusté afin de bien représenter s'il s'agit d'un espace où une intensification élevée ou modérée est prévue, ou s'il s'agit uniquement d'une coquille graphique.

#### L'affectation du sol



Source : Extrait du PUM, carte d'arrondissement.

#### Niveaux d'intensification



Source : Extrait du PUM, carte d'arrondissement.

## Enjeu du PUM 2050

Le CPKC est préoccupé pour ce point puisque l'affectation mixte sans une intensification similaire au tissu urbain avoisinant aurait des impacts négatifs sur la capacité de développement du site et l'intégration au milieu bâti, particulièrement pour cet espace où les contraintes au développement sont nombreuses en raison de la présence de l'équipement ferroviaire. C'est pourquoi il faudrait clarifier ou ajuster le niveau d'intensification pour représenter l'intensité élevée, afin d'assurer le développement fonctionnel et cohérent du site avec les propriétés voisines.

## Recommandations

- 4° Clarifier le détail graphique sur les cartes, ou ;
- 5° Si l'intensification est modérée, rehausser le seuil de densité à celui des zones voisines pour être conséquent et représenter le potentiel réel de ce site.