

Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 de la Ville de Montréal

5650, rue Iberville, arr. Rosemont-La Petite-Patrie

Mémoire soumis dans le cadre des consultations publiques
de l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

20 septembre 2024

Préparé par Fahey et associés

fahey

pour

COLONIA DEVELOPMENT (1987) INC.

TABLE DES MATIÈRES

Objectif du mémoire	3
Contexte	3
La propriété.....	3
L'environnement urbain	4
Contexte de la planification urbaine	5
Un secteur d'opportunités	5
Une nouvelle affectation.....	6
Opportunités	7
Redéveloppement du site	7
Lutte aux changements climatiques	7
Enjeux : Mixité, densité et îlot de chaleur.....	7
Affectation « Mixte » le long de de la rue d'Iberville.....	7
Recommandations.....	8
Nous proposons les trois recommandations suivantes :	8

Objectif du mémoire

Ce mémoire vise à soumettre à l'OCPM nos impressions, préoccupations et recommandations sur le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) de la Ville de Montréal spécifiquement pour le site du 5650, rue d'Iberville situé dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie.

Contexte

La propriété

La tour à bureaux de 6 étages appartenant à Colonia Development (1987) Inc. offre plus 150 000 pi² d'espace commercial de bureau. Le bâtiment est localisé sur la rue d'Iberville aux abords de la limite sud-ouest de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie, il abrite notamment les bureaux de la Mairie d'arrondissement. Le site, occupé presque en totalité par l'immeuble, a une superficie 5 620 m². Située à distance équivalente de la rue Masson et du boulevard Rosemont, cette propriété présente une dimension et une localisation qui se prêterait parfaitement à un éventuel projet de redéveloppement.

La situation financière de la propriété est précaire depuis les quinze dernières années alors que le taux d'inoccupation de l'immeuble se situe toujours minimalement à 40%. Une légère hausse de ce taux pourrait mettre en péril la viabilité du bâtiment, considérant que les revenus locatifs ne suffiraient pas à couvrir les coûts d'exploitation de base de l'immeuble.

L'immeuble est occupé par deux principaux locataires soit, la Ville de Montréal ainsi que la Société des infrastructures du Québec. Ces deux locataires occupent plus de 50% de la superficie locative. La Ville de Montréal considère cependant réduire sa superficie locative de façon importante dans les prochaines années. Ainsi, dans l'éventualité où la Ville de Montréal ne voudrait pas renouveler son bail en août 2026, l'immeuble atteindrait un taux de vacance de 80% entraînant des impacts négatifs autant économique (baisse des revenus et des taxes) que social (diminution de l'activité dans le secteur, perte d'attractivité, espaces vacants, etc.). Il est impératif que le nouveau PUM offre de la flexibilité afin de réfléchir à un redéveloppement mixte de la propriété (incluant de l'habitation).



Figure 1 : Photo du bâtiment sis au 5650, rue d'Iberville (crédit Colliers)

L'environnement urbain

Le site bénéficie de plusieurs équipements et installations à proximité, soit dans un rayon inférieur à 300 mètres. En effet, le Parc Rosemont est situé de l'autre côté de la rue d'Iberville face à l'immeuble. Plus au nord, on retrouve également deux institutions, soit une école spécialisée ainsi qu'un centre de la petite enfance. Dans la portion sud du rayon, on retrouve un commerce de détail appartenant à une grande chaîne d'alimentation.

L'îlot localisé à l'ouest du site est composé d'une multitude de commerces représentant des usages plutôt hétéroclites générant peu ou pas de nuisances. Parmi les occupants on retrouve notamment un garage, vente de batteries, studios, ateliers d'artisans, location d'équipements, centre d'entraînement et vente de spiritueux.

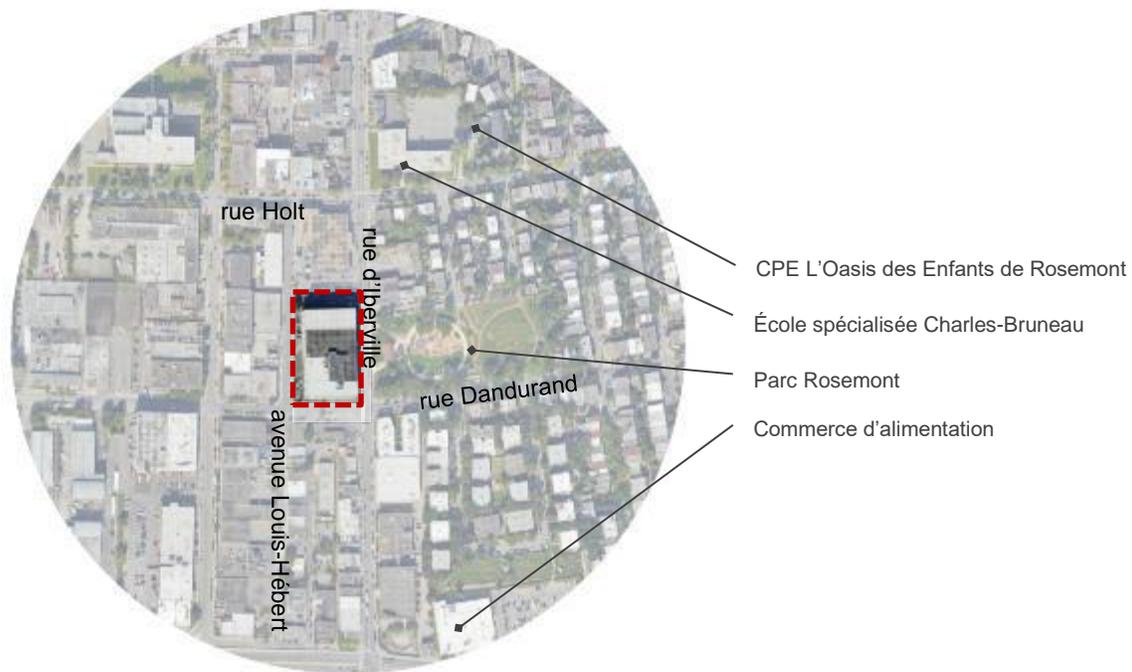


Figure 2 : Extrait de Google Earth (septembre 2024)

Contexte de la planification urbaine

Un secteur d'opportunités

Au PUM, le site est situé à l'intérieur des limites du secteur d'opportunités Espace *Affaires Rosemont* qui vise une échelle d'impact métropolitaine. Ce territoire est délimité par les rues des Carrières, de Lorimier, d'Iberville ainsi que la voie ferrée du Canadien Pacifique.

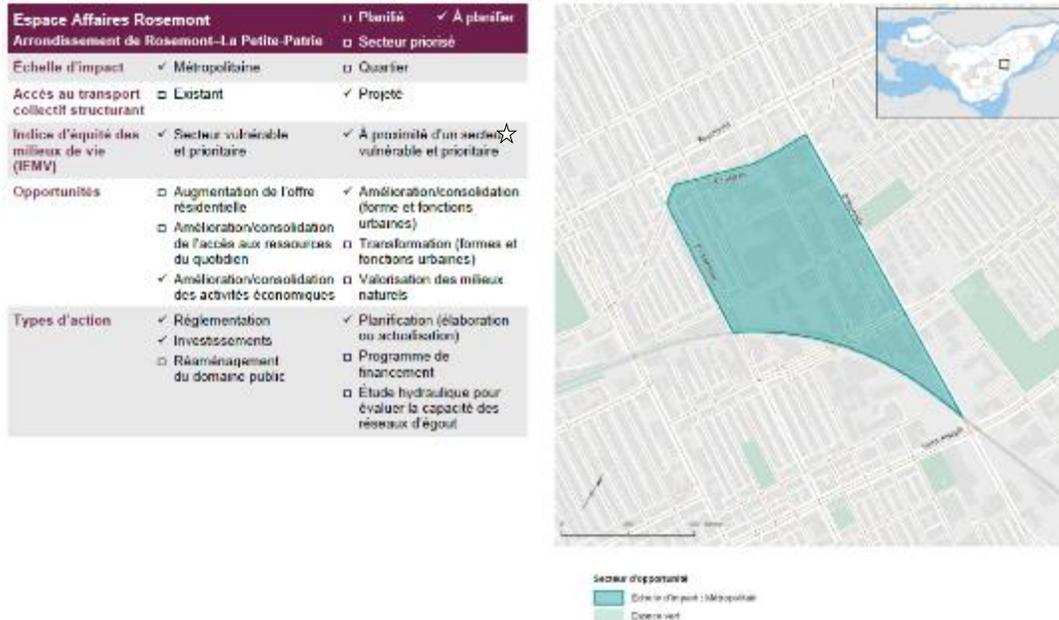


Figure 3 : Carte des affectations du sol — Rosemont-La Petite-Patrie (PUM 2050— annexe 6, A6-109)

Les objectifs identifiés par la Ville pour ce secteur d'opportunités visent notamment (PUM 2050, chapitre 4, p. 110) :

- L'introduction d'une mixité verticale d'usages, en particulier le long de la rue Iberville et ce dans le but d'introduire un meilleur dialogue avec les quartiers résidentiels environnants.
- La densification du secteur et la consolidation des fronts bâtis notamment en rehaussant les hauteurs minimales des constructions.

Une nouvelle affectation

Le site est localisé dans une aire d'affectation « Activités diversifiées ». Cette dernière a pour but d'intensifier et de diversifier les activités économiques tout en favorisant une meilleure intégration urbaine. Toutefois, l'usage résidentiel n'est pas permis dans cette affectation. **Conséquemment, aucune densité minimale de logements par hectare ni niveau d'intensification n'est identifié pour cette zone.**



Figure 4 : Carte des affectations du sol – Rosemont-La Petite-Patrie (PUM 2050- annexe 6, A6-109)



Figure 5 : Extrait de la carte des niveaux d'intensification — Rosemont-La Petite-Patrie (PUM 2050— annexe 6, A6-111)

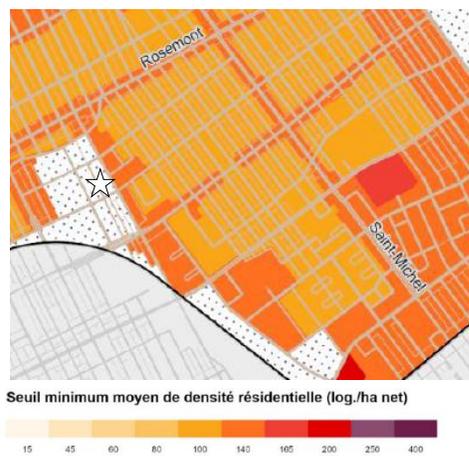


Figure 6 : Extrait de la carte des seuils minimaux moyens de densité nette – Rosemont-La Petite-Patrie (PUM 2050- annexe 6, A6-112)

Opportunités

Redéveloppement du site

Le redéveloppement du terrain sis au 5650, rue d'Iberville, constitue une opportunité considérable de revitalisation urbaine. Sa taille et son emplacement faciliteraient la planification d'un projet dense et mixte intégrant des fonctions résidentielles. Les édifices à bureaux étant de plus en plus désertés par l'essor du télétravail rendent cette initiative d'autant plus pertinente. Dans plusieurs cas, le taux de vacance des immeubles à bureaux frôle 50 %. En ce sens, on note une volonté des grands propriétaires à vouloir convertir leurs immeubles de catégories B et C à des fins mixtes dans le but d'assurer la viabilité de leurs investissements. D'autres sites le long de la rue d'Iberville, entre les rues Des Carrières et Masson, sont sous-utilisés. La requalification de ces terrains permettrait d'offrir un meilleur encadrement de la rue d'Iberville et ainsi créer un environnement urbain à échelle humaine en dialogue avec l'autre côté de la rue.

Accroissement du nombre de logements

La région métropolitaine fait face à une pénurie de logements qui nécessite d'accélérer les mises en chantier de nouveaux projets résidentiels, et ce, dans tous les quartiers de Montréal. Les taux de vacances actuels ainsi que la position de Montréal en tant que cœur économique et social du Québec nécessitent la mise en œuvre de solutions novatrices pour la construction de nouveaux logements.

Lutte aux changements climatiques

La majorité des terrains le long de la rue d'Iberville sont minéralisés et ne présentent très peu, voire aucune végétation. Plusieurs de ces sites offrent un potentiel de redéveloppement important, permettant d'intégrer une mixité de bâtiments et une diversité d'aménagements paysagers. Ces nouveaux aménagements réduiraient les surfaces imperméables et aideraient à atténuer les îlots de chaleur, notamment par le verdissement des terrains et l'élimination de surfaces asphaltées. Ces initiatives pourraient jouer un rôle significatif dans la lutte contre les changements climatiques.

Enjeux : Mixité, densité et îlot de chaleur

L'emplacement du site est stratégique, les bureaux de la Mairie en témoignent. Ce point de service central est localisé à l'une des principales entrées de l'arrondissement. Situé à même un secteur d'opportunité, le potentiel du site est considérable, d'autant plus qu'il bénéficie déjà de la présence d'un parc, d'institutions ainsi que des commerces de proximité. Il représente un fort potentiel de consolidation du milieu de vie existant.

Affectation « Mixte » le long de la rue d'Iberville

L'affectation « Mixte » permet de développer un véritable cadre de vie intégrant des activités économiques variées. Cela n'aurait donc pas d'incidences sur les usages prescrits actuellement. Au minimum, tous les terrains localisés de part et d'autre de la rue d'Iberville devraient pouvoir accueillir des logements sans condition. Au même titre que les autres axes structurants nord-sud de l'arrondissement tels que le boulevard Saint-Michel, la rue Saint-Denis ainsi que les avenues de Lorimier et Papineau. (Voir Figure 4)

Recommandations

Ainsi, considérant que :

- Les propriétés de part et d'autre de la rue d'Iberville présentent une dimension permettant l'accueil de plusieurs activités complémentaires, dont l'habitation, et assurant une meilleure attractivité pour l'entrée d'arrondissement ;
- Le taux de vacance pour les immeubles de catégories B et C avoisine près de 50 % ;
- La volonté des propriétaires de convertir les immeubles de catégories B et C, à des fins mixtes;
- Les propriétés adjacentes sont occupées par une variété de commerces et d'industries ne générant peu ou pas de nuisances ;
- La sous-utilisation de plusieurs propriétés et la faible valeur architecturale du cadre bâti existant ;
- La minéralisation des espaces publics et privés ;
- La présence d'un parc, d'institutions et de commerces de proximité déjà établis.

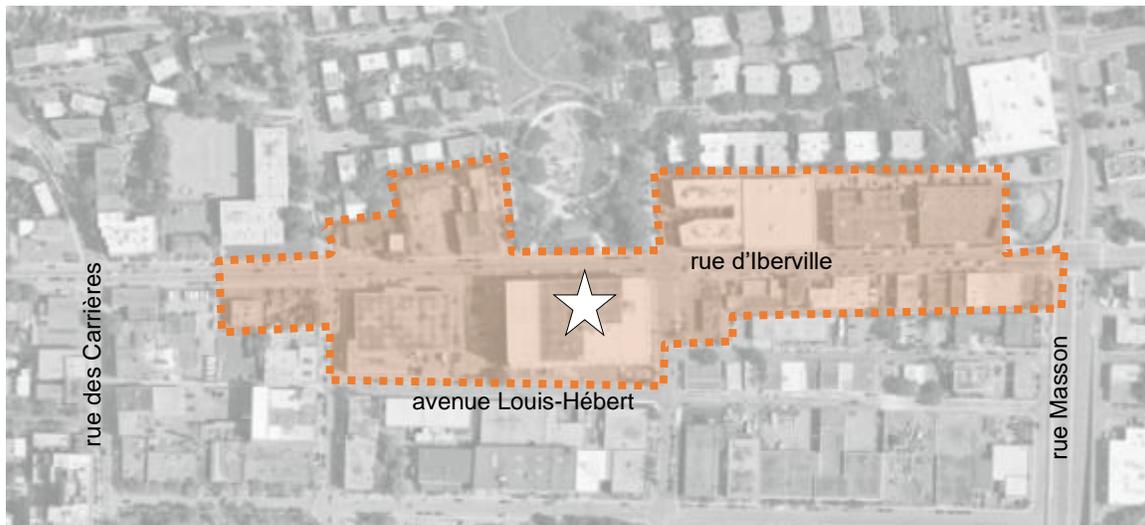


Figure 8: Extrait de Google Earth (septembre 2024)

Nous proposons les trois recommandations suivantes :

1. Inclure les propriétés bordant la rue d'Iberville entre les rues Masson et des Carrières à l'intérieur de l'affectation « Mixte ».
2. Inclure les propriétés bordant la rue d'Iberville entre les rues Masson et des Carrières à l'intérieur d'un niveau d'intensification intermédiaire à la carte 2-10.
3. Identifier pour les propriétés bordant la rue d'Iberville entre les rues Masson et des Carrières une densité minimale de 140 logements par hectare à la carte 2-11.

Dans l'optique où le PUM vise à établir des paramètres qui seront applicables à des projets de redéveloppement. Il nous apparaît important de considérer ces recommandations qui ont pour objectifs d'offrir un milieu de vie mixte, résilient et structurant pour les abords de la rue d'Iberville.