

GOLDMANCO

1494-1512 Sainte-Catherine Ouest
Mémoire soumis à l'OCPM,
dans le cadre de la consultation publique du premier projet du PUM

Arrondissement Ville-Marie, Ville de Montréal, Qc

Préparé par Fahey et associés

fahey

Le 20 septembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|----------|
| 1. Introduction | 3 |
| 1.1 Présentation de Goldmanco Inc. | 3 |
| 1.2 Objectif du mémoire | 3 |
| 2. Site à l'étude | 4 |
| 2.1 Localisation du site..... | 4 |
| 2.2 Opportunités | 5 |
| 3. Les grands paramètres du PUM applicables à la propriété | 6 |
| 3.1 Le premier projet du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal..... | 6 |
| 4. Notre Recommandation | 8 |
| 4.1 Secteur d'intensification élevée | 8 |

1. INTRODUCTION

1.1 Présentation de Goldmanco Inc.

Goldmanco Inc. est un groupe familial de développement de commerces de détail basé à Toronto. Depuis plus de quarante ans, le groupe se concentre sur le développement et l'acquisition d'un portefeuille de propriétés commerciales à travers l'Ontario et le Québec. Au Québec, le groupe possède de nombreuses propriétés sur les marchés de la Ville de Québec et du Grand Montréal.

La spécialité de Goldmanco dans le secteur du commerce de détail est les propriétés ancrées par des épiceries et des pharmacies. Le groupe possède et gère actuellement plus de 60 propriétés.

De plus, la famille s'est récemment lancée dans des opportunités de redéveloppement de bureaux à Montréal et dans la région du Grand Toronto (GTA).

1.2 Objectif du mémoire

Le 11 juin 2024, la Ville de Montréal a mis en ligne le premier projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050. Ce projet énonce plusieurs orientations et paramètres réglementaires destinés à guider l'aménagement du territoire de Montréal jusqu'en 2050.

Le présent mémoire a pour objectif de présenter, dans le cadre des consultations publiques orchestrées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), nos recommandations par rapport à ce projet de PUM 2050 en lien avec nos objectifs de développement pour notre propriété localisée sur la rue Sainte-Catherine. Il met également en avant des réflexions sur certains paramètres réglementaires proposés, dans le but d'assurer une intégration harmonieuse et efficace des futurs développements urbains dans le quartier.

2. SITE À L'ÉTUDE

2.1 Localisation du site

Le site est situé au 1494-1512 Sainte-Catherine Ouest. Il bénéficie d'une localisation stratégique en plein cœur du centre-ville de Montréal, puisqu'il est situé à l'intersection de la rue Sainte-Catherine, une artère commerciale principale reconnue pour son dynamisme et son attractivité, et de la rue Guy, un axe clé de connexion dans le quartier. La position centrale de ce site dans l'arrondissement de Ville-Marie le place à proximité immédiate d'une grande diversité d'usages, tels que des commerces de proximité, des centres commerciaux, des bureaux, des lieux de divertissement, ainsi que des institutions culturelles et d'enseignement supérieur. Il bénéficie également d'un accès direct à divers modes de transport, dont le métro et, à terme, les tramways prévus par la Ville. La station de métro Guy-Concordia, située à moins de 200 mètres, renforce l'accessibilité du site, en faisant un lieu privilégié pour un projet de haute densité. La proximité avec l'Université Concordia et d'autres infrastructures ajoute à son attrait pour un développement à usage mixte, intégrant logements, bureaux, et commerces de détail.



Figure 1 – Source : Google Earth Pro, consulté en septembre 2024.

2.2 Opportunités

En plus de la position stratégique du site, le contexte bâti environnant et la forme du terrain offrent un potentiel significatif de mise en valeur du site.

Le contexte urbain environnant présente une diversité de hauteurs de bâtiments, allant de structures plus modestes de trois étages, comme le site lui-même, à des immeubles de grande hauteur atteignant souvent plus de 70 mètres. Cette variété dans les hauteurs bâties permet d'envisager une augmentation de la hauteur construite, tout en maintenant l'harmonie avec le paysage urbain et en optimisant l'utilisation de l'espace disponible.

Ce site offre un potentiel de redéveloppement significatif, notamment grâce à sa localisation dans un quartier en pleine transformation urbaine. Avec près de 2 500 m² de superficie et une large façade le long de la rue Sainte-Catherine, le site est idéalement placé pour un projet de densification conforme aux exigences de la Ville en matière de développement durable, d'optimisation de l'espace urbain et d'amélioration de la qualité de vie.

Enfin, ce site a le potentiel de contribuer à la revitalisation du secteur, de dynamiser le tissu urbain et de répondre aux besoins croissants en logements dans cette zone stratégique de Montréal.

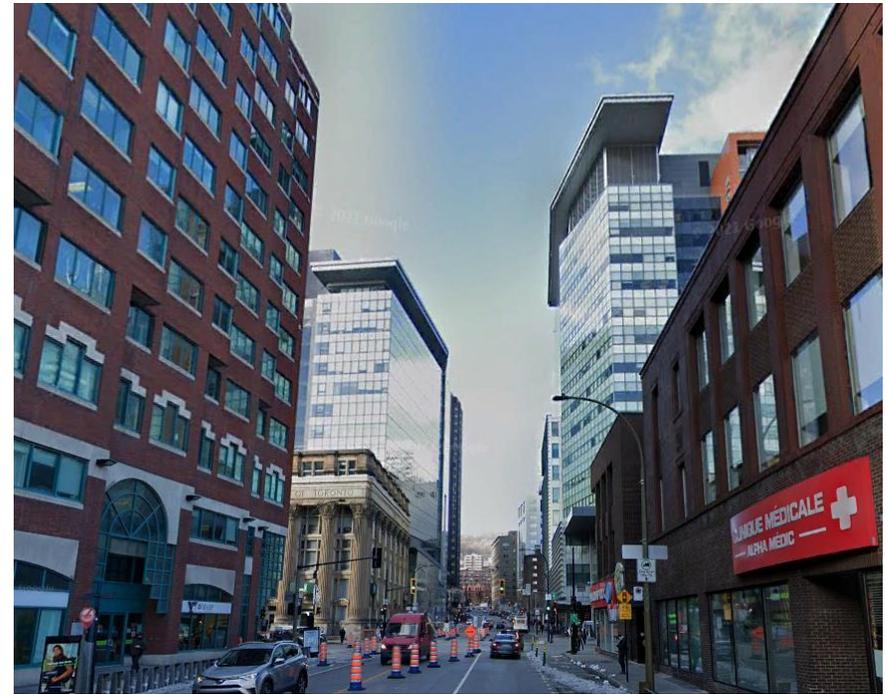


Figure 2 – Source : Google Earth Pro, consulté en septembre 2024.

3. LES GRANDS PARAMÈTRES DU PUM APPLICABLES À LA PROPRIÉTÉ

3.1 Le premier projet du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal

Le premier projet du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal propose plusieurs paramètres importants pour le site.

L'affectation du sol pour cette propriété ainsi que pour tout le centre-ville de Montréal est définie comme « Mixte », permettant ainsi une variété d'usages, incluant résidentiels, commerciaux, de bureaux, d'industrie légère ainsi qu'agriculture urbaine.

Le site est localisé dans un « **secteur d'intensification élevée** », ce qui reflète un objectif de développement dense et dynamique dans cette zone stratégique.

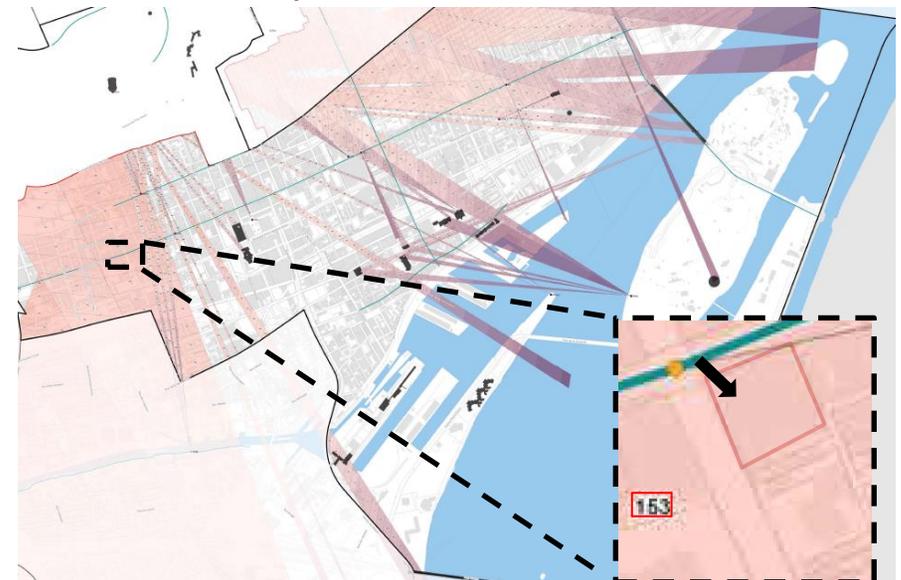
En parallèle, une densité minimale de **400 logements par hectare** est spécifiée pour le secteur, établissant un objectif quantitatif clair pour le nombre de résidences à intégrer dans le projet de développement.

En outre, le site est situé dans un « **secteur emblématique Centre-ville** », soulignant son importance dans le cœur de la ville.

Le site se trouve dans **2 corridors visuels exceptionnels**, où les hauteurs des bâtiments sont limitées à un maximum de 153 mètres au-dessus du niveau de la mer. Afin de préserver ces vues importantes, les constructions ne doivent pas obstruer les panoramas en question. Étant donné que le site est situé à une altitude de 47 mètres au-dessus du niveau de la mer, la hauteur maximale des bâtiments est donc limitée à 106 mètres au-dessus du niveau du sol.



Corridors visuels exceptionnels



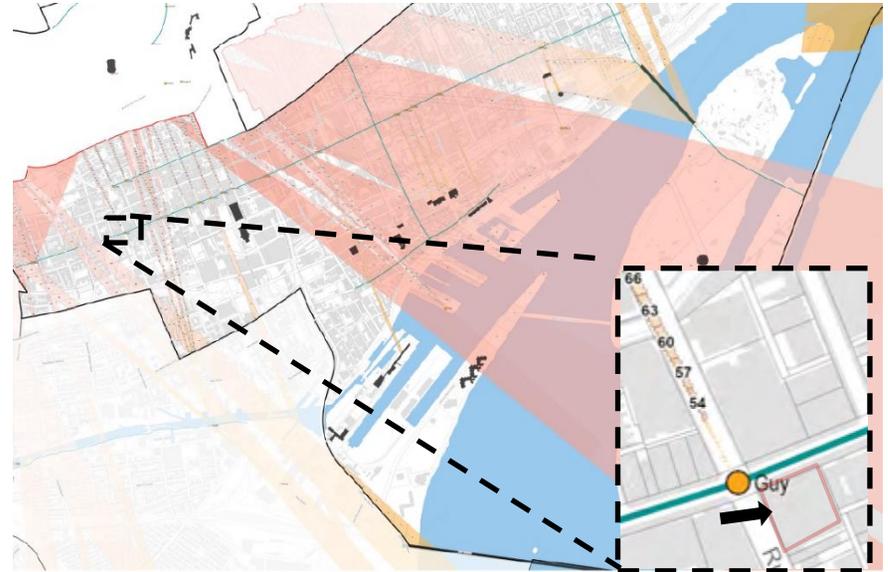
Le site ne se trouve pas dans un corridor visuel intéressant, mais il bénéficie d'un point de vue depuis l'intersection des rues Guy et Sainte-Catherine, offrant une vue vers le Mont-Royal. La rue Sainte-Catherine est ainsi ciblée comme **un parcours de vue dynamique**. Les parcours de vue dynamiques sont désignés comme des rues publiques historiquement significatives, caractérisées par un fort trafic piéton et offrant une série de vues remarquables ou exceptionnelles sur des points de repère emblématiques.

Le PUM reconnaît également que le site se trouve dans un « **secteur patrimonial** », impliquant des considérations particulières en matière de préservation du patrimoine architectural.

Il est ciblé comme « **secteur économique prioritaire** », soulignant l'importance économique de la zone.

Enfin, le site est identifié comme étant dans un « **secteur vulnérable et prioritaire** », ce qui indique qu'il nécessite une attention particulière en raison de divers défis potentiels liés à son développement.

Corridors de visuels intéressants



4. NOTRE RECOMMANDATION

4.1 Secteur d'intensification élevée

Enjeux

Actuellement, le site est limité à une hauteur maximale de 65 mètres et à un coefficient d'occupation (« C.O.S ») au sol de 9.0, ce qui risque de limiter la densification souhaitée et pourrait compliquer l'atteinte du seuil de 400 logements par hectare tout en optimisant l'utilisation de l'espace au sol. Cette contrainte est particulièrement préoccupante étant donné l'importance stratégique du site, situé à l'intersection de deux futures lignes de tramway. De plus, les hauteurs des bâtiments environnants montrent que la hauteur maximale autorisée est souvent dépassée dans le quartier, ce qui pourrait mettre en péril l'intégration harmonieuse du site avec son environnement.

Argumentaire

Tel que mentionné plus précédemment, le site occupe une position stratégique à l'intersection des rues Guy et Sainte-Catherine, à proximité de la station de métro Guy-Concordia, ce qui en fait un emplacement crucial pour la densification urbaine de Montréal. Rappelons-nous que selon le premier projet du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050, le site est situé dans une zone à affectation mixte, désignée pour une intensification élevée avec une exigence minimale de 400 logements par hectare. Ces désignations visent à encourager le développement dense dans ce quartier clé du centre-ville. La vision 2050 du PUM prévoit également l'extension de deux lignes de tramway, l'une sur la rue Guy et l'autre sur la rue Sainte-Catherine, renforçant la connectivité du site avec ces importants axes de transport en plein cœur de la ville.

Cependant, l'analyse des bâtiments environnants révèle une incohérence significative entre les hauteurs autorisées et celles des structures voisines. Actuellement, la hauteur maximale permise pour le site est de 65 mètres, bien qu'aucune hauteur spécifique ne soit prescrite dans le cadre de l'intensification élevée. En comparaison :

- 1515 rue Sainte-Catherine Ouest (Immeuble Guy-Concordia) : 17 étages avec une hauteur approximative de 75,1 mètres, alors que la hauteur maximale autorisée est de 65 mètres.
- 1450 rue Guy (John Molson School of Business) : 16 étages avec une hauteur approximative de 73,1 mètres et une hauteur maximale autorisée de 80 mètres.
- 1617-1625 boulevard De Maisonneuve : 27 étages avec une hauteur approximative de 77,1 mètres (incluant les équipements mécaniques), avec une hauteur maximale autorisée de 80 mètres.
- 2250 rue Guy : 32 étages avec une hauteur approximative de 88,1 mètres (incluant les équipements mécaniques) et une hauteur maximale autorisée de 80 mètres.
- 1155-1555 boulevard René-Levesque : 36 étages avec une hauteur maximale autorisée de 120 mètres.

- 1500 boulevard René-Levesque : 36 étages avec une hauteur maximale autorisée de 80 mètres.

Ces données montrent que les hauteurs des bâtiments voisins dépassent souvent les limites actuellement fixées pour le site. Bien que le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) exige une densité minimale en logements et une intensification élevée pour ce secteur, l'absence de hauteur et de C.O.S prescrite pour le site crée une incertitude. Afin de permettre une planification cohérente avec les intentions du PUM et en considérant les hauteurs des bâtiments existants, il est essentiel que la Ville définisse clairement les hauteurs et le C.O.S atteignables pour ce site.

Recommandation :

Afin de mieux aligner les objectifs de densification avec les exigences de développement, il est recommandé que la Ville de Montréal, dans le cadre du PUM, établisse des échelles de hauteur et de C.O.S adaptées au niveau d'intensification spécifiques à chaque secteur. Pour un site situé au centre-ville dans une zone d'intensification élevée, une hauteur minimale de 80 mètres et un coefficient d'occupation du sol de entre 9.0 et 12.0 devrait être prescrite afin de répondre aux exigences de densité de 400 logements par hectare. Cette révision permettrait non seulement d'optimiser l'utilisation de l'espace urbain, mais aussi de garantir une meilleure prévisibilité pour les projets futurs tout en assurant une intégration harmonieuse avec le tissu urbain environnant.

GOLDMANCO

3487 Parc Avenue
Mémoire soumis à l'OCPM,
dans le cadre de la consultation publique du premier projet du PUM

Arrondissement Plateau-Mont-Royal, Ville de Montréal, Qc

Préparé par Fahey et associés

fahey

Le 20 septembre 2024

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|--|-----------|
| 1. Introduction | 3 |
| 1.1 Présentation de Goldmanco Inc. | 3 |
| 1.2 Objectif du mémoire | 3 |
| 2. Site à l'étude | 4 |
| 2.1 Localisation du site..... | 4 |
| 2.2 Opportunités | 5 |
| 3. Les grands paramètres du PUM applicables à la propriété | 6 |
| 3.1 Le premier projet du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal..... | 6 |
| 4. Nos Recommandations | 8 |
| 4.1 Intensification élevée au lieu d'intermédiaire | 8 |
| 4.2 Aligner les objectifs de développement durable avec les besoins de redéveloppement | 10 |
| 5. Conclusion | 11 |

1. INTRODUCTION

1.1 Présentation de Goldmanco Inc.

Goldmanco Inc. est un groupe familial de développement de commerces de détail basé à Toronto. Depuis plus de quarante ans, le groupe se concentre sur le développement et l'acquisition d'un portefeuille de propriétés commerciales à travers l'Ontario et le Québec. Au Québec, le groupe possède de nombreuses propriétés sur les marchés de la Ville de Québec et du Grand Montréal.

La spécialité de Goldmanco dans le secteur du commerce de détail est les propriétés ancrées par des épiceries et des pharmacies. Le groupe possède et gère actuellement plus de 60 propriétés.

De plus, la famille s'est récemment lancée dans des opportunités de redéveloppement de bureaux à Montréal et dans la région du Grand Toronto (GTA).

1.2 Objectif du mémoire

Le 11 juin 2024, la Ville de Montréal a mis en ligne le premier projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050. Ce projet énonce plusieurs orientations et paramètres réglementaires destinés à guider l'aménagement du territoire de Montréal jusqu'en 2050.

Le présent mémoire a pour objectif de présenter, dans le cadre des consultations publiques orchestrées par l'Office de consultation publique de Montréal (OCPM), nos recommandations sur la position du quartier Milton-Parc par rapport à ce projet de PUM 2050, en lien avec nos objectifs de développement pour notre propriété localisée au 3487, avenue du Parc. Il met également en avant des réflexions sur certains paramètres réglementaires proposés, dans le but d'assurer une intégration harmonieuse et efficace du quartier dans les futurs développements urbains.

2. SITE À L'ÉTUDE

2.1 Localisation du site

Située à l'intersection de l'avenue du Parc et de la rue Milton, notre propriété au 3487 avenue du Parc se trouve au cœur du quartier Milton-Parc. Ce secteur stratégique crée un lien entre le pôle institutionnel et récréotouristique du Parc du Mont-Royal et le Quartier des spectacles de l'arrondissement Ville-Marie. En tant que zone de transition entre ces deux secteurs majeurs, Milton-Parc constitue la porte d'entrée du centre-ville pour ceux arrivant du nord de la ville.

Le quartier Milton-Parc est reconnu pour sa diversité d'usages, offrant un mélange de commerces de proximité, ainsi que des établissements culturels, des institutions éducatives et des espaces de loisirs ayant un rayonnement métropolitain. En effet, le site est à proximité d'institutions académiques telles que plusieurs pavillons de l'Université McGill, ainsi que d'espaces verts et d'équipements collectifs et culturels tels que le parc Jeanne-Mance, l'Hôpital Hôtel-Dieu de Montréal et le Stade Mémorial Percival-Molson.

Ce secteur vibrant est bien desservi par les transports en commun, avec la station de métro Place-des-Arts à quelques minutes de marche. L'avenue du Parc, une artère principale reliant plusieurs quartiers de la ville, est desservie par deux lignes de bus, offrant ainsi un accès facile aux résidents et aux visiteurs.



Figure 1 – Source : Google Earth Pro, consulté en septembre 2024.

2.2 Opportunités

Le site présente un potentiel de développement exceptionnel, enrichi par plusieurs facteurs clés qui favorisent une densification efficace et harmonieuse.

Tout d'abord, le site se distingue par son espace non bâti, représentant la majorité de la superficie totale. Le terrain disponible permet ainsi d'envisager des constructions modernes qui s'intègrent parfaitement à la façade d'intérêt historique. La présence de la façade patrimoniale de l'ancien restaurant Chez Gautier ajoute une dimension historique importante au site. La restauration de cette façade permettra non seulement de préserver un élément précieux du passé, mais aussi de valoriser le quartier en intégrant un témoignage de son histoire tout en répondant aux besoins croissants en logements et espaces fonctionnels.

De plus, la future arrivée du tramway sur l'avenue du Parc, prévue dans la vision 2050 du Plan d'Urbanisme et de Mobilité (PUM), renforce l'attractivité du site en offrant une connectivité améliorée avec les autres quartiers de la ville. Ce projet de transport en commun devrait faciliter l'accès au site et encourager une densification qui profite à la fois aux résidents et aux visiteurs.

Le site est situé dans un secteur transitoire d'importance, marquant une interface cruciale entre deux quartiers emblématiques de l'Île de Montréal. Cette position stratégique permet de tirer parti de la diversité architecturale et fonctionnelle du quartier, tout en respectant les besoins et les aspirations locales. Le contexte hétérogène du secteur Milton-Parc, avec ses bâtiments de différentes hauteurs et usages, offre une flexibilité pour concevoir des projets qui s'harmonisent avec l'environnement urbain tout en apportant une nouvelle dynamique.

En outre, le site est situé dans un secteur considéré comme vulnérable, ce qui souligne la nécessité de projets de revitalisation soigneusement planifiés. Le développement proposé pourrait jouer un rôle déterminant dans l'amélioration du quartier, en contribuant à sa résilience et en répondant aux défis spécifiques auxquels il est confronté.

Enfin, ces atouts permettent de concevoir un projet qui valorise le terrain tout en répondant aux objectifs du PUM et aux besoins locaux.

Façade d'intérêt historique



Vue de l'avenue du Parc vers le nord



Vue de l'avenue du Parc vers le sud



Figure 2 – Source : Google Earth Pro, consulté en septembre 2024.

3. LES GRANDS PARAMÈTRES DU PUM APPLICABLES À LA PROPRIÉTÉ

3.1 Le premier projet du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal

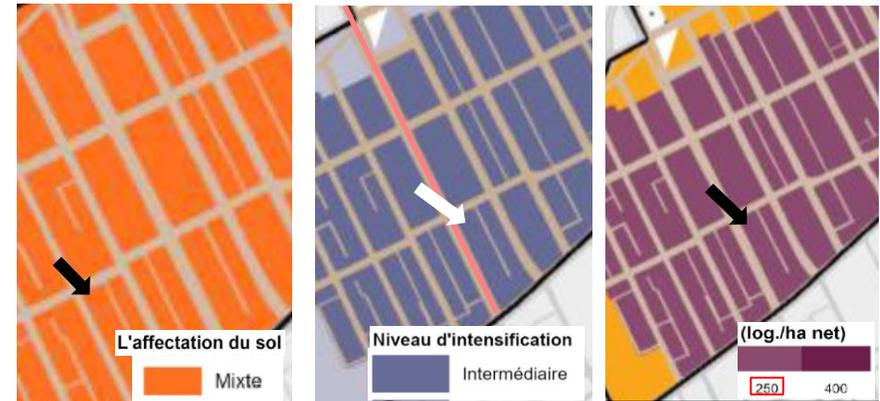
Le premier projet du Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal définit plusieurs paramètres importants pour le site situé au 3487 avenue du Parc.

L'affectation du sol pour cette propriété ainsi que pour tout le centre-ville de Montréal est définie comme « Mixte », permettant ainsi une variété d'usages, incluant résidentiels, commerciaux, de bureaux, d'industrie légère ainsi qu'agriculture urbaine.

Le site est situé dans un « **secteur d'intensification intermédiaire** », où l'objectif est de favoriser une densification modérée en prenant en compte les futures séquences urbaines et les lignes de hauteur des bâtiments existants, tout en permettant une croissance urbaine significative.

La densité prescrite pour ce secteur est de minimum **250 logements par hectare**, établissant un cadre quantitatif pour le développement résidentiel dans cette zone.

En outre, le site se trouve dans un « **secteur emblématique Centre-ville** », soulignant son importance en tant que point névralgique dans le cœur de la ville. Cette désignation accentue le rôle stratégique du site dans le tissu urbain et son potentiel pour des projets de développement qui s'harmonisent avec l'identité centrale de Montréal.



Secteur Emblématique du Centre-Ville



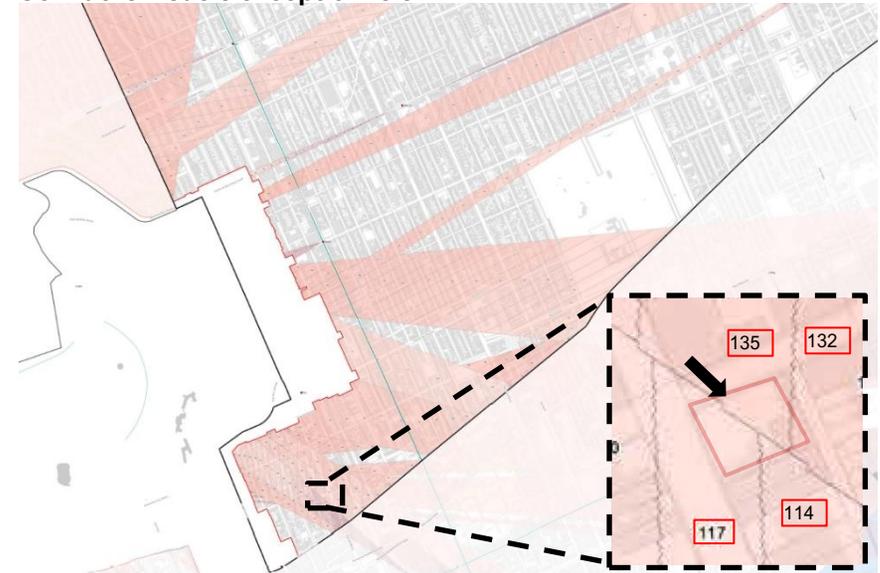
Le site se trouve également dans **5 corridors de vues exceptionnels et 2 corridors de vues intéressants**, où les hauteurs des bâtiments sont limitées par des cotes altimétriques par rapport à la hauteur du niveau de la mer du site. Les corridors visuels dans cette zone imposent une hauteur maximale allant de 70 à 88 mètres à partir du sol, afin de préserver les panoramas et les perspectives visuelles remarquables.

Par ailleurs, le site est situé dans un « **secteur patrimonial** », impliquant des exigences particulières en matière de conservation du patrimoine architectural. Cette caractéristique nécessite une attention particulière pour intégrer les éléments historiques tout en développant le site.

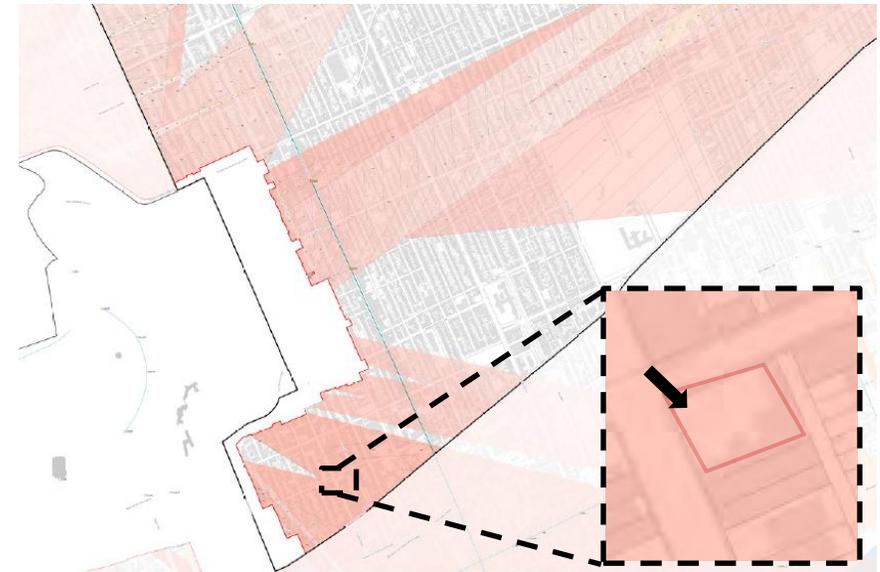
En termes d'importance économique, le site est classé comme « **secteur économique prioritaire** », ce qui indique sa valeur pour le développement économique et la vitalité du quartier.

Enfin, le site est identifié comme étant dans un « **secteur vulnérable et prioritaire** ». Cette désignation reflète la nécessité d'une gestion attentive et de stratégies adaptées pour faire face aux défis spécifiques liés à son développement et à son intégration dans l'environnement urbain existant.

Corridors visuels exceptionnels



Corridors visuels intéressants



4. NOS RECOMMANDATIONS

4.1 Intensification élevée au lieu d'intermédiaire

Préambule

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal est confronté à l'enjeu de traduire le niveau d'intensification intermédiaire selon une séquence urbaine qui sera définie. Pour ce faire, deux méthodes de détermination de la hauteur maximale permise pour les constructions futures doivent être considérées :

- Le doublement de la hauteur du bâti existant;
- Une hauteur équivalente à la largeur de l'emprise de la voie publique.

Actuellement, en tant que secteur de densification intermédiaire, le site pourrait être soumis à des limitations de hauteur de 6 à 9 étages en raison des bâtiments adjacents. Conformément à la densité minimale de 250 logements par hectare, le site devrait permettre la réalisation de seulement 33 logements, ce qui ne peut satisfaire le besoin en logements.

En effet, le site se trouve dans un environnement hétérogène, avec des bâtiments de 1 à 3 étages voisins, des constructions de 6 à 9 étages à proximité (dont un bâtiment de 9 étages directement à l'arrière du site), et plusieurs immeubles de 10 étages et plus le long de l'avenue Parc. Cela soulève des questions quant à la flexibilité des séquences urbaines dans un contexte de porte d'entrée au centre-ville, un secteur priorisé où l'arrivée d'un tramway est planifiée. Les séquences urbaines pourraient limiter le développement des propriétés bordant l'avenue du Parc, empêchant ainsi un aménagement optimal et représentatif de la vision future du secteur. En effet, les deux méthodes proposées pour déterminer la hauteur maximale pourraient restreindre la flexibilité du projet, rendant difficile la réalisation d'un bâtiment modulé capable de répondre à la crise du logement tout en s'harmonisant avec les immeubles de plus de 10 étages le long de l'avenue du Parc et ceux situés dans le centre-ville de l'arrondissement Ville-Marie. Cela pourrait également limiter la cohérence avec le paysage urbain et les corridors visuels prévus pour l'avenir.

Enjeux

L'application des séquences urbaines pourrait contraindre la hauteur maximale des constructions sur notre site à 6 ou 9 étages, en se basant soit sur le doublement de la hauteur des bâtiments existants, soit sur la largeur de la voie publique. En effet, cette approche pourrait limiter de manière significative le potentiel de développement des propriétés bordant l'avenue du Parc, un secteur stratégique à la porte d'entrée du centre-ville, où la densification est prioritaire avec l'arrivée planifiée d'un tramway. Ces séquences urbaines risquent d'avoir un impact inverse sur le développement optimal de propriété sur l'avenue du Parc, ce qui ne correspond pas à la vision future du secteur. Dans ce contexte, le maintien des propriétés le long de l'avenue du Parc compris dans le secteur centre-ville dans une zone d'intensification intermédiaire pourrait empêcher la réalisation de projets plus ambitieux et flexibles, capables de répondre aux besoins en logements et de s'harmoniser avec les immeubles plus élevés le long de cette artère.

Recommandation :

Afin d'optimiser la densification et garantir que le site s'intègre harmonieusement dans le paysage urbain tout en respectant les contraintes visuelles, nous recommandons de :

- Modifier le PUM pour que le secteur du site, le long de l'avenue Parc, soit situé dans un secteur d'intensification élevée. Cette mesure permettrait une plus grande flexibilité dans les hauteurs des bâtiments afin de s'affirmer avec le reste du centre-ville.

4.2 Aligner les objectifs de développement durable avec les besoins de redéveloppement

Préambule

L'arrondissement du Plateau-Mont-Royal est confronté à la nécessité de concilier les impératifs de transition écologique et de développement durable avec les enjeux de développement urbain. Le site en question est situé dans un secteur patrimonial, ce qui impose des considérations supplémentaires pour la conservation du patrimoine bâti. Le bâtiment existant, en forme de « L » et doté d'une façade patrimoniale le long de l'avenue du Parc, doit être examiné sous l'angle de son potentiel de récupération. Si certaines parties du bâtiment sont jugées récupérables, leur conservation pourrait entraîner des coûts supplémentaires pour le redéveloppement, affectant ainsi le coût des logements et la viabilité du projet. L'objectif est de permettre le développement de nouveaux bâtiments tout en intégrant les aspects de durabilité et de conservation du patrimoine de manière équilibrée.

Enjeux

La façade patrimoniale du bâtiment est un élément historique significatif du quartier, évoquant l'ambiance locale des années 80 et 90, et constitue une part importante de l'identité locale. Toutefois, l'état actuel de la façade est évalué instable et non sécuritaire. Il pourrait être envisagé de la démolir et de la reconstruire fidèlement à son apparence originale. Tandis que la conservation des parties de bâtiment non patrimonial, mais jugées « récupérables », bien qu'en accord avec les principes de transition écologique et de développement durable, peut énormément compliquer le redéveloppement du site. Cette complexité accrue peut entraîner une augmentation des coûts de construction et des frais professionnels, et, par conséquent, une hausse du prix des logements, ce qui va à l'encontre des objectifs de développement durable en rendant les projets moins accessibles et moins viables financièrement. Un autre impact potentiel est que la complexité des projets pourrait inciter les propriétaires à laisser leurs immeubles à l'abandon, ce qui compromettrait la réalisation des objectifs du Plan d'Urbanisme et de Mobilité (PUM) et pourrait nuire à l'évolution urbaine souhaitée. Il est crucial d'évaluer si les critères de conservation proposés risquent de rendre le redéveloppement du site économiquement impraticable et d'entraîner des effets négatifs sur l'urbanisme local.

Recommandation :

Pour aligner les objectifs de développement durable avec les besoins de redéveloppement, nous recommandons de :

- Ajouter les critères suivants dans la disposition DC 7.8.3 :
 - Autoriser la démolition d'éléments patrimoniaux en mauvais état, à condition que le nouveau bâtiment conserve une architecture inspirée des éléments patrimoniaux, garantissant ainsi la continuité de l'identité visuelle et culturelle du quartier.
 - Évaluer le potentiel de développement optimal du site en fonction de sa localisation et des retombées foncières prévues.
 - Considérer l'impact du réseau de transport collectif, qu'il soit projeté ou en place, pour encourager la densification.

5. CONCLUSION

En conclusion, pour maximiser le potentiel de développement du site situé le long de l'avenue du Parc tout en respectant les objectifs de densification, de développement durable et de préservation du patrimoine, il est recommandé de :

1. Nous recommandons de modifier le PUM pour classer le secteur le long de l'avenue du Parc en zone d'intensification élevée, ce qui permettrait une flexibilité accrue dans les hauteurs des bâtiments pour mieux s'intégrer au reste du centre-ville.
2. Nous recommandons d'ajouter les critères suivants à la disposition DC 7.8.3 :
 - a. Autoriser la démolition d'éléments patrimoniaux en mauvais état, à condition que le nouveau bâtiment conserve une architecture fortement inspirée des éléments patrimoniaux, afin de maintenir l'identité visuelle et culturelle du quartier.
 - b. Évaluer le potentiel de développement optimal du site en fonction de sa localisation et des retombées foncières attendues.
 - c. Considérer l'impact du réseau de transport collectif, qu'il soit projeté ou en place, pour favoriser la densification.