

Présentation mémoires
PUM 2050

Goldmanco Inc.

Présenté à l'OCPM

26 septembre 2024

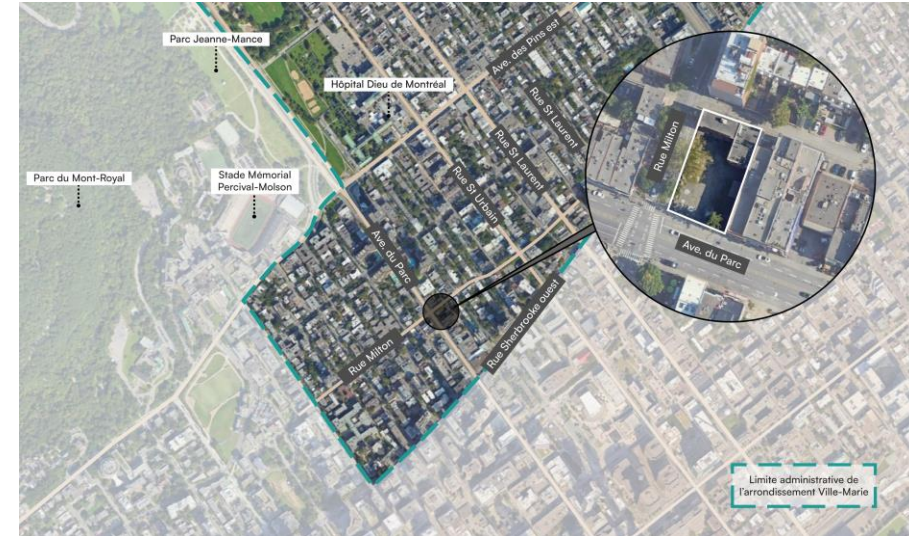
Préparé par:

fahey

Présentation du groupe Goldmanco Inc.

- Goldmanco Inc., basé à Toronto, est un groupe familial spécialisé dans le développement et l'acquisition de propriétés commerciales depuis plus de quarante ans en Ontario et au Québec.
- Il détient et gère plus de 60 propriétés, principalement des commerces de détail ancrés par des épiceries et des pharmacies.
- Récemment, le groupe a diversifié ses activités avec des projets de redéveloppement de bureaux à Montréal et dans la région du Grand Toronto.

3487 Avenue du Parc



1494-1512 Sainte-Catherine Ouest



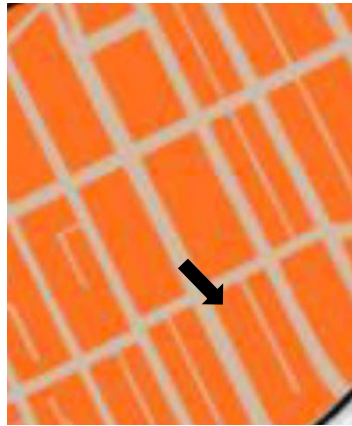
3487 Avenue du Parc



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

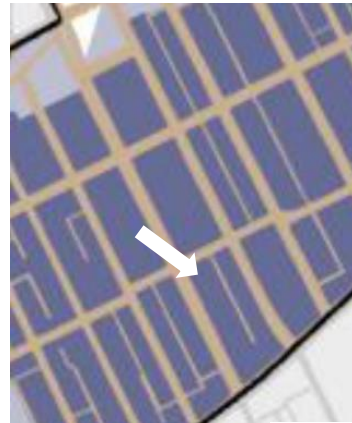
Site - 3487 Avenue du Parc

Ce qui est prévu au PUM



L'affectation du sol

Mixte

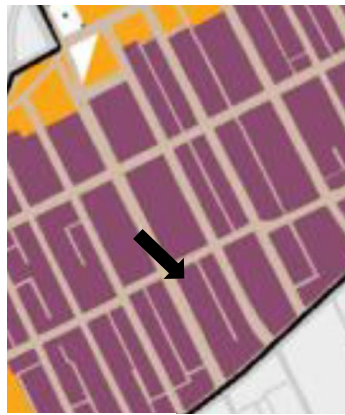


Niveau d'intensification

Intermédiaire



Secteur patrimoniale



(log./ha net)

250 400

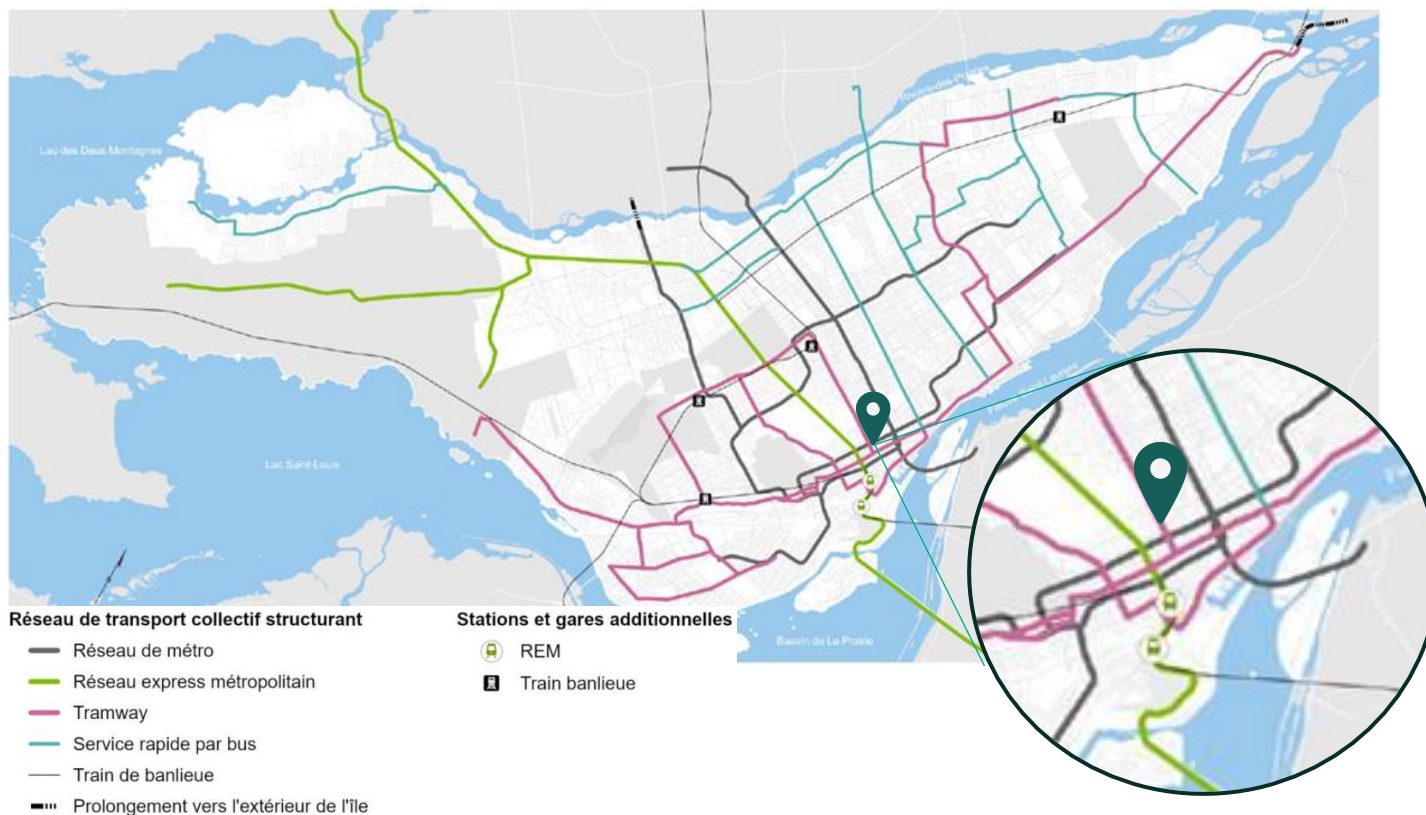
Secteur Emblématique du Centre-Ville



Site - 3487 Avenue du Parc

Opportunités et enjeux

Réseau de tramway prévu sur l'avenue du Parc



Quartier Milton-Parc



Site - 3487 Avenue du Parc

Opportunités et enjeux

Façade d'intérêt historique



Vue de l'avenue du Parc vers le nord



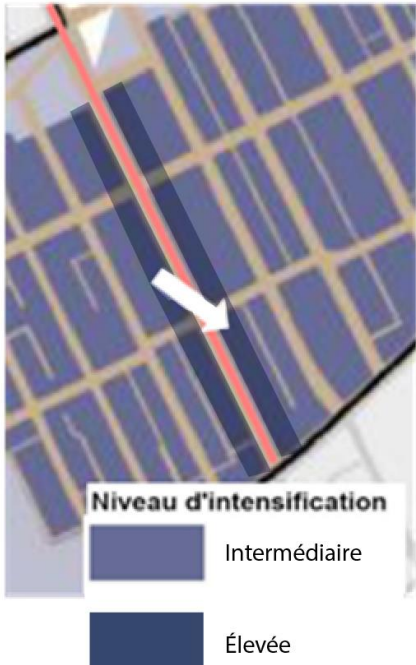
Vue de l'avenue du Parc vers le sud



Site - 3487 Avenue du Parc

Recommandations

Intensification



- Modifier le PUM pour que le secteur du site, le long de l'avenue du Parc, soit situé dans **un secteur d'intensification élevée.**

Démolition – Critères

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.**

1494-1512 Sainte-Catherine Ouest

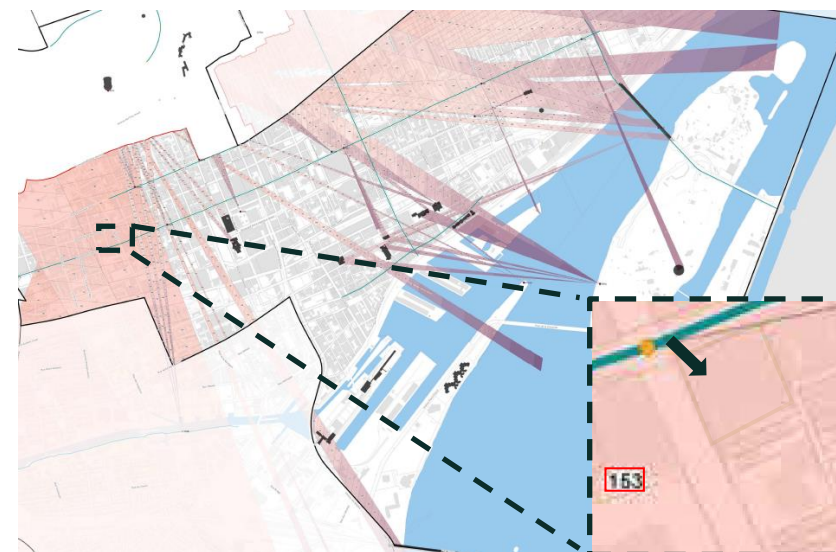


Site - 1494-1512 Sainte-Catherine Ouest

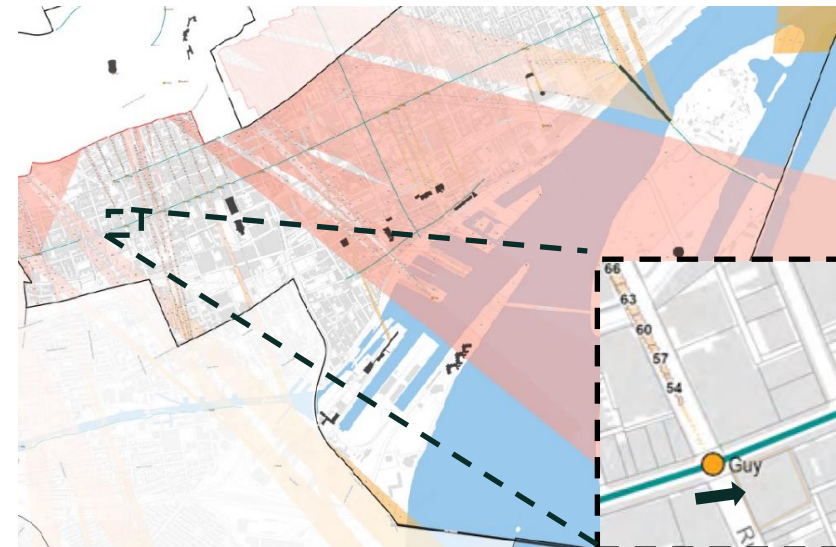
Ce qui est prévu au PUM



Corridors visuels exceptionnels



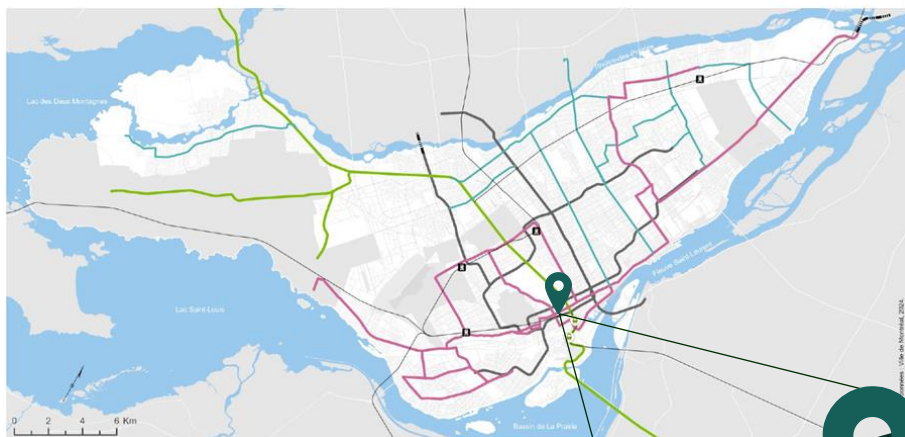
Corridors visuels intéressants



Site - 1494-1512 Sainte-Catherine Ouest

Opportunités et enjeux

Réseau de tramway prévu
sur la rue Sainte-Catherine et Guy



Réseau de transport collectif structurant

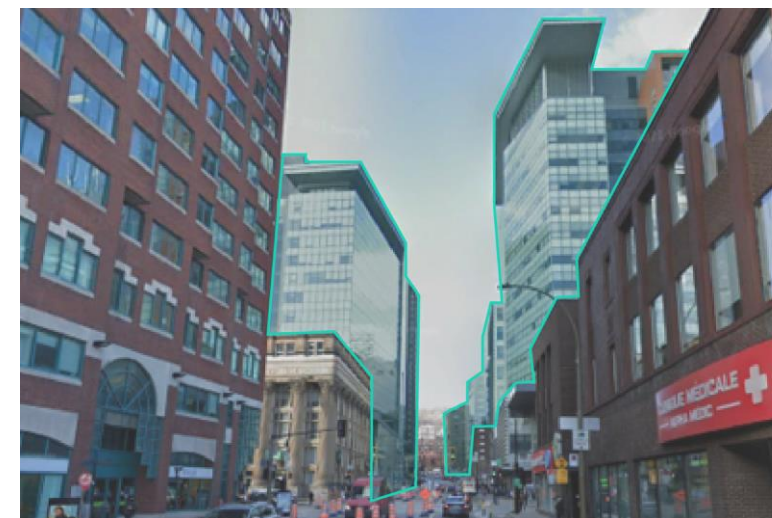
- Réseau de métro
- Réseau express métropolitain
- Tramway
- Service rapide par bus
- Train de banlieue
- Prolongement vers l'extérieur de l'île

Stations et gares additionnelles

- REM
- Train banlieue



Vue de la rue Guy de l'intersection
Ste-Catherine Ouest (direction nord)



Vue de notre bâtiment
au coin de Ste-Catherine Ouest et Guy



Site - 1494-1512 Sainte-Catherine Ouest

Recommandations

Hauteur minimale et COS

- Il est proposé que la Ville de Montréal établisse une hauteur minimale de 80 mètres et un COS de 9.0 à 12.0 pour ce site, afin d'aligner le développement sur les objectifs de densification et garantir une meilleure intégration avec l'environnement urbain.

Conclusion

3487 Avenue du Parc



Intensification élevée

- 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 du 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.

Démolition

- 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.

1494-1512 Sainte-Catherine Ouest



Hauteur minimale et COS

- Il est proposé que la Ville de Montréal établisse une hauteur minimale de 80 mètres et un COS de 9.0 à 12.0 pour ce site, afin d’aligner le développement sur les objectifs de densification et garantir une meilleure intégration avec l’environnement urbain.