

Le 20 septembre 2024

Office de consultation publique de Montréal
1550, rue Metcalfe, bureau 1414
Montréal (Québec) H3A 1X6

Objet : Opinion dans le cadre du Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) 2050 de la Ville de Montréal

Groupe CANVAR est propriétaire du 147, avenue Atwater (lots 2 516 798, 2516 797) dans l'Arrondissement Le Sud-Ouest. Ce site, avec le lot adjacent 1 574 005 fait l'objet d'un projet de redéveloppement mixte d'envergure, avec le maintien des commerces existants (Super C et SAQ) et l'ajout d'une composante résidentielle.

Notre analyse du projet de PUM révèle plusieurs enjeux que nous souhaiterions par la présente adresser à la Ville de Montréal, afin d'apporter les corrections nécessaires à sa version finale.

Définition de la séquence urbaine

L'affectation mixte et le niveau d'intensification intermédiaire proposés par le projet de PUM est en accord avec notre projet, en autant que la séquence urbaine englobant le site permette d'aller jusqu'à 15 étages.

Si tout le site était considéré comme une séquence urbaine propre, vouée à être redéveloppée, nous comprenons que la moyenne des hauteurs des séquences urbaines limitrophes déterminerait la hauteur maximale permise sur le site. Or, les interfaces présentent une grande variété de typologies : des bâtiments de 4 étages sur les rues Lévis et Notre-Dame, un seul grand bâtiment de 8 étages sur la rue Rufus-Rockhead et le marché Atwater et une station-service sur la rue Atwater.

Figure 1 – Site visé



Une hauteur moyenne applicable au site n'aurait, d'un point de vue de l'intégration urbaine et piétonne, aucun sens. La volumétrie doit être travaillée pour offrir des portions bâties plus basses sur certains tronçons de rue et plus hautes sur d'autres, comme en front de la rue Rufus-Rockhead.

Nous demandons donc que le site soit inclus à la même séquence que le bâtiment au Sud de la rue Rufus-Rockhead, afin de permettre au règlement d'urbanisme une hauteur maximale équivalent au double de cette ligne de hauteur, soit 16 étages, étant entendu que le fin détail des volumes sur le site sera travaillé avec l'Arrondissement et, conformément aux procédures déjà en vigueur, le plan d'ensemble approuvé en PIIA (plan d'implantation et d'intégration architecturale).

Correction de valeur patrimoniale

Le projet de PUM place le site dans un secteur patrimonial.

Figure 2 – Extrait de l'annexe 6, carte du patrimoine bâti et paysager de l'Arrondissement



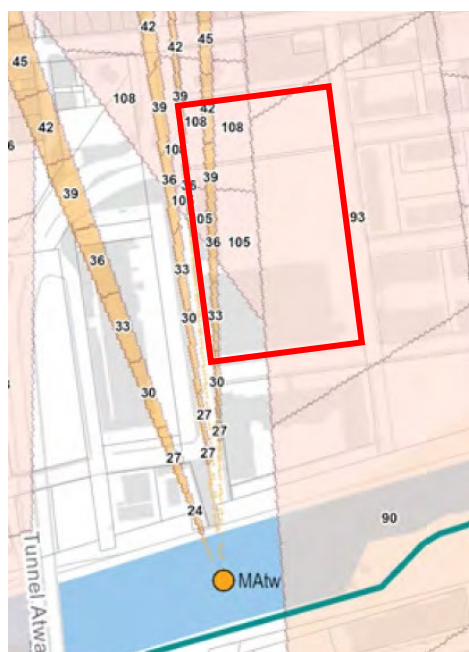
Dans ces secteurs, la réglementation d'urbanisme devra prévoir notamment de privilégier la conservation des bâtiments et éléments caractéristiques patrimoniaux. Compte tenu du fait que le site est essentiellement occupé par du stationnement de surface et deux bâtiments sans intérêt patrimonial ou architectural particulier, **Groupe CANVAR demande l'exclusion du site de ce secteur.**

Figure 3 – Photographies des bâtiments existants



Allègement des corridors visuels

Le site est touché par une multitude de corridors visuels intéressants. Très basses, les cotes impliquent que la réglementation locale devra prévoir des critères d'intégration des constructions et équipements dès le cinquième étage environ. Groupe CANVAR est préoccupé par l'ajout de critères discrétionnaires et recommande de **réduire le nombre de corridors, relever les cotes ou assurer minimalement des critères peu restrictifs**.



Groupe CANVAR remercie d'avance l'Office de consultation publique de Montréal, la Ville de Montréal et l'Arrondissement Le Sud-Ouest du soin porté à la présente opinion.