

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

Groupe Petra Itée

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



TABLE DES MATIÈRES

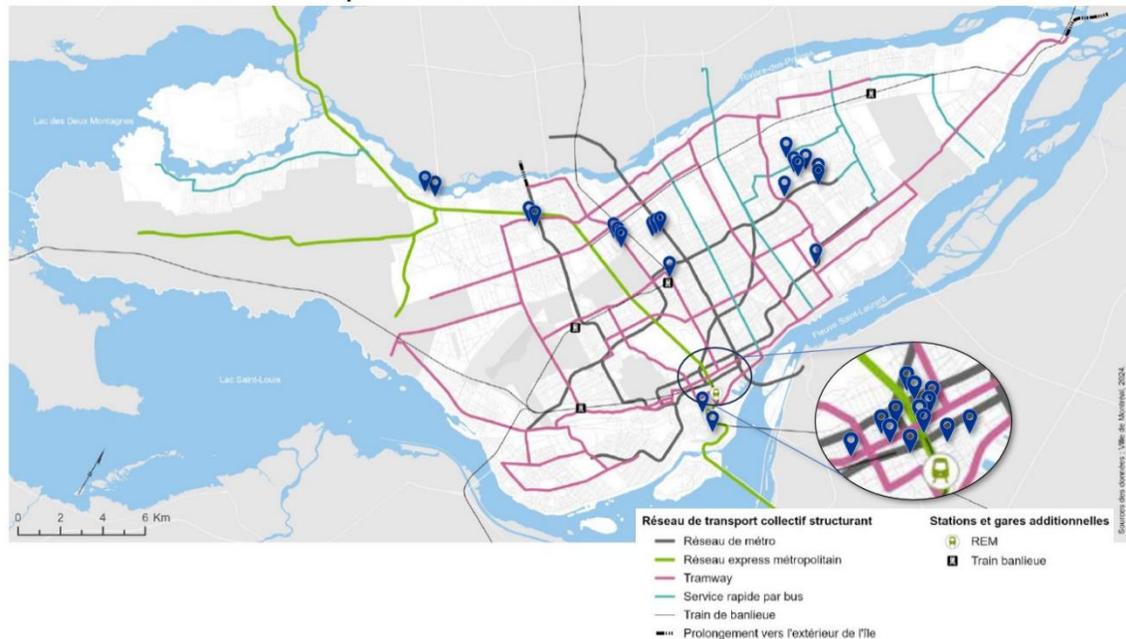
Présentation du Groupe Petra	3
Objectif du mémoire	4
Impressions générales du PUM 2050.....	4
Préoccupations et recommandations.....	4
Autoriser encore plus l'Habitation et favoriser la complémentarité	4
Encadrer clairement les niveaux d'intensification et orienter vers le transport collectif ...	5
Augmenter la prévisibilité afin de planifier adéquatement le Montréal du futur	5
Recommandations	6

Présentation du Groupe Petra

Le Groupe Petra est une société de gestion immobilière spécialisée dans la préservation et la valorisation de bâtiments, axée sur des résultats à long terme. Depuis 1986, elle bâtit, aménage, entretient, gère et loue des espaces commerciaux d'exception à Montréal, Québec et Toronto. Principal détenteur immobilier au centre-ville de Montréal, nous demeurons d'abord et avant tout une entreprise d'ici, proche de ses clients et toujours à l'écoute de leurs besoins, avec un portefeuille d'immeubles commerciaux répondant aux plus hauts critères de qualité.

À Montréal, nous possédons des édifices dans 10 des 19 arrondissements de la Ville de Montréal – Anjou, Pierrefonds-Roxboro, Saint-Léonard, Ville-Marie, Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, Ahuntsic-Cartierville, Rosemont—La Petite-Patrie, Mercier-Hochelaga, Saint-Laurent et le Sud-Ouest. Nous sommes propriétaires de plus de 30 bâtiments à Montréal (seul ou en partenariat), dont certains des plus iconiques de la ville (tour CIBC, tour KPMG, 1000 de la Gauchetière, édifice Sun Life, Place Victoria). Principalement des tours de bureaux, mais aussi quelques édifices commerciaux, industriels et institutionnels. Nous sommes engagés à maintenir nos actifs à Montréal et poursuivre nos investissements afin de demeurer un citoyen corporatif toujours engagé dans le développement d'une meilleure ville. C'est au total plus de 10,2 millions de pieds carrés de superficie de terrain à Montréal qui font partie du portfolio de l'entreprise.

Vision 2050 du réseau de transport collectif structurant



Extrait de la vision 2050 - Localisation des propriétés du Groupe Petra

Objectif du mémoire

Ce mémoire vise à soumettre à l'OCPM nos impressions, préoccupations et recommandations générales sur le projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050 (PUM) de la Ville de Montréal afin de tenir compte de la réalité et de l'évolution envisagée du marché, des enjeux de développement immobilier actuel et projeté et participer à faire évoluer la ville durablement. Notez que d'autres mémoires ont été soumis concernant certains sites distincts faisant partie de notre portfolio.

Impressions générales du PUM 2050

Certains éléments du PUM nous semblent très porteurs et permettront, nous le souhaitons aussi, une évolution positive du développement de Montréal. Voici les principaux points positifs que nous voulons soulever :

- Vision de mobilité durable : La vision de développement axé sur un réseau de transport collectif structurant permettant d'établir Montréal comme véritable ville de mobilité durable et assurant une desserte efficace en transport collectif dans tous les quartiers.
- Mixité fonctionnelle accrue : L'augmentation de l'affectation mixte qui devrait favoriser la création de milieu de vie complet et offrant plus de latitude aux propriétaires et développeurs dans l'accueil de nouveaux locataires/nouvelles fonctions sur leurs terrains/propriétés.
- Priorisation de certains secteurs : L'identification de secteurs d'opportunités afin de cibler les investissements ou les potentiels de transformation et de redéveloppement est la plus grande à court terme.

Préoccupations et recommandations

Autoriser encore plus l'Habitation et favoriser la complémentarité

Il est important selon nous que la mixité soit encore plus présente, notamment afin d'offrir plus d'opportunités pour construire des logements.

Malgré une plus grande présence de l'affectation « Mixte » sur le territoire, considérant les enjeux en besoins de logement, le PUM retire l'autorisation d'inclure de l'habitation dans l'affectation « Activités diversifiées », et ce même sous conditions. Nous croyons qu'il y a un grand risque de rater des opportunités de créer des milieux de vie complets et d'atteindre les cibles prévues au PUM 2050 notamment celles sur le nombre de déplacements réalisés en transport actif ou collectif (cible 1.1) et le pourcentage de Montréalais habitant à moins de 15 minutes d'un point d'accès au réseau de transport collectif structurant et des principales ressources du quotidien (cible 2.1 et 2.2).

L'intégration de l'habitation à l'intérieur des usages autorisés à l'affectation « Activités diversifiées » est requise afin de ne pas rater d'opportunités de redéveloppement qui seraient bénéfiques pour le développement à long terme de la ville. Certains des sites sous cette affectation sont localisés à distance de marche du réseau de transport collectif structurant actuel et projeté. Ces sites présentent aussi souvent un potentiel de redéveloppement non négligeable. L'habitation devrait y être autorisée sous conditions. Les développeurs pourront, en collaboration avec les

arrondissements, adapter leur projet résidentiel et mixte pour respecter certaines conditions minimisant les possibles nuisances.

Le développement de milieu de vie complet passe par une plus grande flexibilité dans l'intégration et la complémentarité de la composante Habitation aux fonctions économiques. Il faut se sortir des nuisances pour se lancer dans les opportunités.

Encadrer clairement les niveaux d'intensification et orienter vers le transport collectif

Le PUM 2050 modifie l'approche habituelle de planification en retirant les coefficients d'occupation du sol (COS) et les hauteurs, en se tournant plutôt vers un type de développement axé sur la forme urbaine. Ce sont les arrondissements qui devront déterminer les limites de COS et hauteur en fonction d'une analyse discrétionnaire de leur territoire et des niveaux d'intensification (douce, intermédiaire et élevée) identifiés au PUM 2050.

Il y a un grand risque que les dispositions normatives soient incohérentes d'un arrondissement à l'autre notamment dû aux analyses requises pour l'identification des séquences urbaines. En fonction des secteurs de la Ville (centre-ville, proximité des stations de métro et stations de transport collectif projetées, secteur d'opportunités, etc.), la Ville doit établir des échelles de densité et de hauteur associées à chaque niveau d'intensification afin d'encadrer la rédaction des règlements d'urbanisme et de permettre une meilleure compréhension du potentiel de développement et de mixité d'un terrain. Dans la mouture actuelle du PUM, les arrondissements doivent adopter des règlements de concordance qui ne seront pas susceptibles d'approbation référendaire. Ainsi, il n'y aura aucune autre occasion pour la population de se prononcer sur les futurs paramètres de hauteur et de densité.

De plus, afin de consolider le lien entre urbanisme et mobilité ainsi que la vision de développement du réseau de transport collectif dans le PUM 2050, l'intensification et les niveaux minimaux de densité devraient être les plus élevés aux abords des stations actuelles et projetées du réseau de transport collectif (visions 2040 et 2050).

Augmenter la prévisibilité afin de planifier adéquatement le Montréal du futur

Le PUM 2050, en plus de retirer les COS et les hauteurs, ajoutent un nombre important d'objectifs et critères discrétionnaires qui risquent d'allonger les processus d'approbation tout en diminuant la prévisibilité pour les concepteurs et développeurs nécessaires à la planification des projets.

- Uniquement en terme patrimonial, le PUM ajoute des objectifs et critères d'analyses discrétionnaires pour les secteurs patrimoniaux, les ensembles patrimoniaux institutionnels et industriels, les repères emblématiques, les parcours de vue dynamique, les corridors visuels intéressants, etc.
- La ligne de hauteur des niveaux d'intensification douce et intermédiaire est tributaire de l'établissement de séquences urbaines encore à définir par les arrondissements et suivant une identification des ensembles typomorphologiques et autres unités de paysage.
- De plus, le chapitre 7 fait mention de plusieurs modifications potentielles à certains règlements dont la cession pour fins de parc et les ententes relatives aux travaux municipaux en plus de prévoir l'adoption éventuelle d'un règlement de zonage incitatif par les arrondissements et requis pour l'approbation de certains projets en secteur patrimonial.

- Concernant le zonage incitatif, le PUM ne fait mention d'aucune indication sur le bonus de densité ou de hauteur potentiel dans le cas où cet outil serait utilisé. Encore une fois, ce sera laissé à l'interprétation des arrondissements risquant une certaine volatilité entre les différentes interprétations.

En plus d'ajouter aux délais avant d'obtenir une certaine prévisibilité, ces éléments augmentent l'incertitude et le poids financiers en superposant des couches supplémentaires d'approbations discrétionnaires des projets immobiliers. Un poids qui devrait être plus équitable.

Considérant que le PUM devrait être adopté vers la fin du printemps 2025 et que des élections municipales sont prévues à l'automne 2025, il apparaît difficile de croire que les règlements de concordance pourront être adoptés avant la fin de 2025. Nous entrons donc dans une situation de spéculation pour encore 18 à 24 mois minimum.

Dans une situation aussi incertaine et rendant difficile l'évaluation des investissements requis pour le développement de projets immobiliers, le risque est grand que ces investissements ralentissent au détriment d'un développement économiquement et socialement sain pour Montréal et ses partenaires. Il est donc important d'établir les paramètres de développement de base, soit la densité et la hauteur autorisées.

Recommandations

En ce sens, nous proposons les recommandations suivantes :

1. Que la composante Habitation soit autorisée sous conditions à l'intérieur de l'affectation « Activités diversifiées »;
2. Que la Ville de Montréal établisse dans le document complémentaire du PUM, les échelles de densité et hauteur par niveaux d'intensification et selon le secteur de la ville afin de bien cadrer la rédaction des règlements de concordance;
3. Que les seuils de densité minimaux soient augmentés sur l'ensemble du territoire pour les terrains localisés à 1 km ou moins d'une station ou d'une ligne du réseau de transport collectif structurant.

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

Sites de la Maison mère des sœurs du Bon-Pasteur et de Villa Marguerite

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



TABLE DES MATIÈRES

Présentation du Groupe Petra	3
Objectif du mémoire	3
Contexte des propriétés	3
Intentions du PUM pour les sites.....	4
Intensification et patrimoine.....	4
Mobilité durable.....	4
Opportunités	5
Réponse à la pénurie de logements	5
Localisation stratégique	5
Connectivité au parc-nature Bois-de-Liesse	5
Dimensions des sites	5
Enjeux : hauteur, conservation et mise en valeur	6
Recommandations	7
Conclusion.....	8

Présentation du Groupe Petra

Le Groupe Petra est une société de gestion immobilière favorisant une approche d'investissement à long terme dans la préservation et la valorisation de bâtiments. Depuis 1986, elle bâtit, aménage, entretient, gère et loue des espaces commerciaux d'exception à Montréal, Québec et Toronto. Son portefeuille d'immeubles commerciaux répond aux plus hauts critères de qualité. Principal détenteur immobilier au centre-ville de Montréal, le Groupe Petra demeure avant tout une entreprise d'ici, proche de ses clients et toujours à l'écoute de leurs besoins.

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 par rapport aux sites de la Maison mère des sœurs du Bon-Pasteur et de la Villa Marguerite situés sur le boulevard Gouin Ouest dans l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro.

Contexte des propriétés

Groupe Petra est propriétaire de deux sites sur le boulevard Gouin aux caractéristiques patrimoniales indéniables. Situées à l'entrée est de l'arrondissement Pierrefonds-Roxboro, tout juste après l'autoroute 13, elles longent les rives de la Rivière des Prairies et sont séparées par une partie du parc-nature du Bois-de-Liesse et par le site de la Villa Saint-Martin (accueillant actuellement l'organisme Ricochet). Auparavant, le site abritait la Maison mère des sœurs du Bon-Pasteur et la Villa Marguerite.

Outre les éléments patrimoniaux de chaque bâtiment, les deux sites se distinguent par leurs qualités paysagères et leurs accès aux berges de la rivière des Prairies.



Extrait de Google Earth – Vue aérienne

Intentions du PUM pour les sites

Intensification et patrimoine

Au niveau du PUM, les deux sites sont localisés dans un niveau d'intensification douce, à l'intérieur d'une affectation résidentielle où une densité minimale de 45 logements par hectare est autorisée. De plus, les deux sites sont identifiés comme ensemble patrimonial institutionnel et listés à l'annexe 3 comme immeubles patrimoniaux exceptionnels (vocation historique religieuse). Ce sont les articles DC 7.4, 7.6 et suivants qui établissent les exigences encadrant le redéveloppement de ce type de terrain.

Tout en permettant de déroger à l'intensification douce en soumettant une demande de réalisation pour un projet majeur de construction ou de transformation (DC 7.6.3), les dispositions du document complémentaire (notamment celles à DC 7.6.2) limitent le potentiel de reconversion et de redéveloppement des ensembles patrimoniaux institutionnels en obligeant l'utilisation de mécanismes discrétionnaires et incitatifs pour y arriver. Il est notamment exigé de (DC 7.6.2) :

- Préserver un minimum de 85% du volume existant des bâtiments, peu importe la qualité de ses caractéristiques patrimoniales.
- D'assurer la prédominance des immeubles patrimoniaux, peu importe leur hauteur, implantation et localisation.

Mobilité durable

Il est à noter que la vision de développement des réseaux de transports collectifs structurants et actifs prévoit la future station Sunnybrook du REM, l'ajout d'un service rapide par bus vers l'ouest sur le boulevard Gouin Ouest à partir de cette future station, ainsi que la pérennisation d'un corridor actif vert longeant la rivière des Prairies et le boulevard Gouin. Les sites se trouvent au cœur de ce futur réseau de mobilité durable. Une occasion de participer au déploiement et à la consolidation de ce réseau.



Extrait du réseau de transport structurant (2040 et 2050)

Opportunités

Réponse à la pénurie 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.

Localisation stratégique

La position du site, à l'entrée de Pierrefonds-Roxboro, le long de l'autoroute 13, à proximité de la station Sunnybrook du REM et à côté du parc-nature Bois-de-Liesse, renforce son potentiel pour accueillir un projet résidentiel de grande envergure favorisant la mobilité durable et la mise en valeur des caractéristiques paysagères et patrimoniales des deux sites.

Connectivité au parc-nature Bois-de-Liesse

La présence du parc-nature Bois-de-Liesse crée l'opportunité d'assurer une connexion des sites avec celui-ci, augmentant ainsi l'accessibilité des espaces verts pour les résidents et le grand public. Au-delà de la mise en valeur patrimoniale, un futur projet en hauteur permettrait de renforcer la connectivité écologique tout en assurant une intégration harmonieuse du développement dans son environnement naturel.

Dimensions des sites

Grâce à leur grande superficie, la planification d'un projet dense, comprenant des bâtiments en hauteur, tout en respectant et mettant en valeur les aspects patrimoniaux et paysagers du lieu est envisagée. La construction de bâtiment en hauteur permettrait de libérer l'espace au sol afin de maintenir le couvert végétal, poursuivre la connectivité écologique et active du parc du Bois-de-Liesse et assurer l'intégrité des bâtiments existants.



Extrait de Google Earth – Vue aérienne

Enjeux : hauteur, conservation et mise en valeur

En résumé, les intentions de conservation et de mise en valeur des caractéristiques paysagères et patrimoniales des deux sites font partie des éléments qui guident la planification d'un futur redéveloppement. Cependant, le maintien d'une densité basse entraînant la construction de bâtiment de faible hauteur entrainera une dénaturalisation des sites par une emprise au sol trop importante.

L'autorisation de construire en hauteur offrira plus de flexibilité dans l'implantation d'un futur projet de redéveloppement. Tel que présenté dans les esquisses suivantes sur le site de la Villa Marguerite, le maintien de perspectives visuelles vers le bâtiment et la rivière, la formalisation des corridors écologiques en continuité avec le parc-nature, ainsi que la conservation du bâtiment existant sont tous des avantages à autoriser des constructions de plus grande hauteur (6 étages et plus).



RESPECT DES QUALITÉS PAYSAGÈRES

Le site d'intervention possède de nombreuses qualités paysagères telles que son littoral et son intégration dans le parc-nature Bois-de-Liesse. Le chemin qui sillonne le site offre diversité des ambiances et richesse spatiale du site.

Les bâtiments existants dont la chapelle et les dépendances (écuries) témoignent d'époques significatives de l'histoire de la ville de Montréal. Un avis technique auprès de spécialistes en patrimoine nous permettra de valider la possibilité de conserver ou non ces bâtiments.

L'emprise des allées du pavillon principal sont conservées pour y aménager des jardins et des espaces extérieurs communautaires en bordure de rivière. L'esprit et la qualité des lieux demeurent.



NOUVELLE POROSITÉ

La stratégie d'implantation privilégiée tend à favoriser le maintien d'une certaine porosité visuelle sur le site. L'implantation des tours en fort recul par rapport à la rivière et le boulevard Gouin favorisera la revitalisation des berges, la mise en valeur du couvent et de l'interface paysagère du boulevard.

Les trois (3) tours occupent les espaces libres de végétation sur le site tout en organisant un cœur constitué par la chapelle.



AGENCEMENT HARMONISÉ AU SITE

L'implantation des 3 tours se déploie selon un agencement harmonieux et respectueux de la composition spatiale existante du site de la Villa Marguerite. Les espaces extérieurs communs sont aménagés en plein cœur du site et célèbrent les différentes vocations au courant de son histoire.

L'implantation des tours vise à optimiser les points de vue sur la Rivière-des-Prairies. De plus, le chemin existant préservé dessert naturellement les 3 tours et les nouveaux espaces communs dans les bâtiments conservés.

Esquisse d'implantation - ACDF

La conservation, la requalification et la mise en valeur des éléments paysagers et bâtis des deux sites nécessiteront des investissements importants. Les retombées économiques doivent assurer la rentabilité de ces investissements pour atteindre les objectifs de mise en valeur patrimoniale de la Ville et de connectivité des réseaux projetés de transports collectifs et actifs, mais aussi pour permettre de planifier et réaliser un projet économiquement viable et aligné sur les besoins du marché résidentiel pour un secteur comme Pierrefonds-Roxboro.

Une construction en hauteur (avec empreinte au sol réduite) permettrait de répondre aux paramètres prévus dans le PUM à l'article DC 7.4.2 concernant la construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain accueillant un immeuble patrimonial listé à l'annexe 3, notamment :

- D'assurer la conservation, la mise en valeur et la visibilité du bâtiment présentant des éléments caractéristiques patrimoniaux et se distinguer du volume de celui-ci.
- De minimiser l'impact sur les arbres matures, les espaces verts, la topographie ou tout autre élément caractéristique patrimonial du terrain ou du secteur.

Il serait possible d'utiliser le zonage incitatif (DC 7.6.2) pour autoriser un projet dérogoire à l'intensification, cependant le PUM n'exige pas d'obligation aux arrondissements pour les délais d'adoption de ces règlements de zonage incitatif. Dans l'intérim, l'utilisation d'outils tels que le PPCMOI serait plus appropriée puisque les règlements permettant ce type de projet sont en vigueur et assurent un encadrement discrétionnaire des projets.

Actuellement, les dispositions prévues au PUM de la Ville de Montréal ne permettent pas de planifier un projet à la hauteur des investissements requis. Le zonage incitatif serait l'outil privilégié pour modifier une intensification dans un ensemble patrimonial institutionnel. L'intensification douce limite le potentiel de construction en hauteur tandis que la densité minimale de logement à l'hectare ne tient pas compte du véritable potentiel des sites pour l'atteinte des cibles que la Ville s'est fixée à l'intérieur de son PUM 2050.

Recommandations

En ce sens, nous proposons les recommandations suivantes :

1. Identifier les deux sites à l'intérieur d'un niveau d'intensification intermédiaire à la carte 2-10.
2. Autoriser, dans un ensemble patrimonial institutionnel, un niveau d'intensification intermédiaire (DC 7.6.2, premier alinéa) afin de permettre une hauteur pouvant atteindre 6 étages.
3. Autoriser, dans un ensemble patrimonial institutionnel, un niveau d'intensification élevée (DC 7.6.2) dans le cas d'un projet majeur de construction ou de transformation.
4. Modifier la carte 2-11 afin d'autoriser pour les deux sites un seuil minimum de densité résidentielle de 80 logements par hectare.
5. Retirer l'obligation d'utiliser le zonage incitatif pour un projet dérogoire dans un ensemble patrimonial institutionnel (DC 7.6.2). Si le zonage incitatif est maintenu, modifier le texte de la disposition DC 7.6.2 (page 34) de la façon suivante :
 - À cet effet, le règlement relatif au zonage incitatif doit prévoir les prestations suivantes :
 - **La restauration ou réfection** des bâtiments présentant des éléments caractéristiques patrimoniaux **selon les recommandations d'un rapport d'expertise**;
 - La préservation des milieux naturels d'intérêt, lorsqu'existants, et des aménagements paysagers présentant des éléments caractéristiques patrimoniaux;
 - La réalisation d'un équipement d'intérêt public sur le site;
 - La réalisation d'un aménagement extérieur accessible au public sur le site.
 - Pour autoriser une hauteur supérieure à celle déterminée par le niveau intermédiaire, les quatre prestations doivent être exigées.
6. Modifier le texte de la disposition DC 7.6.2 précisant comment la hauteur doit être déterminée et modulée (page 34) de la façon suivante :

- Modifier le premier point : de manière à assurer la **mise en valeur** des immeubles patrimoniaux inscrits à la liste du PUM et à limiter l'effet de masse sur ceux-ci, notamment par des dégagements;
- Retirer le 2^e point.

Conclusion

En conclusion, nos recommandations visent à adapter le PUM afin de réaliser un projet de redéveloppement sur les sites de la Maison mère des sœurs du Bon-Pasteur et de la Villa Marguerite, qui accueillera un nombre suffisant de logements pour répondre à la pénurie, permettra une densification du site en hauteur afin de protéger ses caractéristiques patrimoniales les plus importantes et favoriser sa connectivité aux futurs réseaux de transports collectifs et actifs.

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

**Le Doral,
8000, boul. Langelier, arr. Saint-Léonard**

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



TABLE DES MATIÈRES

Présentation du Groupe Petra	3
Objectif du mémoire	3
Contexte des propriétés	3
Contexte de la planification urbaine	4
Une vision en cours d'élaboration	4
Un nouvel accès à la ligne bleue du métro	4
Une nouvelle affectation, sans habitations	4
Opportunités	5
Lutte aux changements climatiques	5
Redévelopper la ville sur la ville	5
Véritable quartier TOD	6
Enjeux : Mixité, densité et îlot de chaleur	6
Organisation spatiale potentielle	6
Affectation « Activités diversifiées » ; incohérente avec le contexte	7

Présentation du Groupe Petra

Le Groupe Petra est une société de gestion immobilière favorisant une approche d'investissement à long terme dans la préservation et la valorisation de bâtiments. Depuis 1986, elle bâtit, aménage, entretient, gère et loue des espaces commerciaux d'exception à Montréal, Québec et Toronto. Son portefeuille d'immeubles commerciaux répond aux plus hauts critères de qualité. Principal détenteur immobilier au centre-ville de Montréal, le Groupe Petra demeure avant tout une entreprise d'ici, proche de ses clients et toujours à l'écoute de leurs besoins.

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 8000, boulevard Langelier, situé dans l'arrondissement Saint-Léonard. Ce site accueille Le Doral, un édifice à bureaux où sont localisées les activités de notre siège social.

Contexte des propriétés

Le Doral, une tour de bureaux appartenant au Groupe Petra et abritant le siège social de l'entreprise, est situé au cœur de l'arrondissement de Saint-Léonard, en bordure de l'autoroute 40, à l'intersection du boulevard Langelier et de la rue Jarry. Du haut de ses 8 étages, Le Doral représente les implantations typiques des années 80. La propriété (composée de deux lots) présente une superficie importante (plus de 25 000 m²) dont près de 75% est occupée par un stationnement de surface de plus de 800 cases. Une dimension et une localisation idéales pour la planification d'un projet de redéveloppement.



Contexte de la planification urbaine

Une vision en cours d'élaboration

Le site du Doral est situé à l'intérieur des limites du secteur de planification urbaine pour les abords du Métropolitain, visé par un Programme particulier d'urbanisme (PPU). Le PPU métropolitain est en cours d'étude afin de répondre aux importants changements qui toucheront bientôt le secteur. Il couvre les terrains longeant l'autoroute 40 à l'intérieur de l'arrondissement Saint-Léonard. Les objectifs initiaux pour ce futur PPU visent notamment à consolider les activités économiques, améliorer l'aspect général du secteur (rénovation des façades, aménagement des stationnements, etc.) et réduire la circulation de transit.

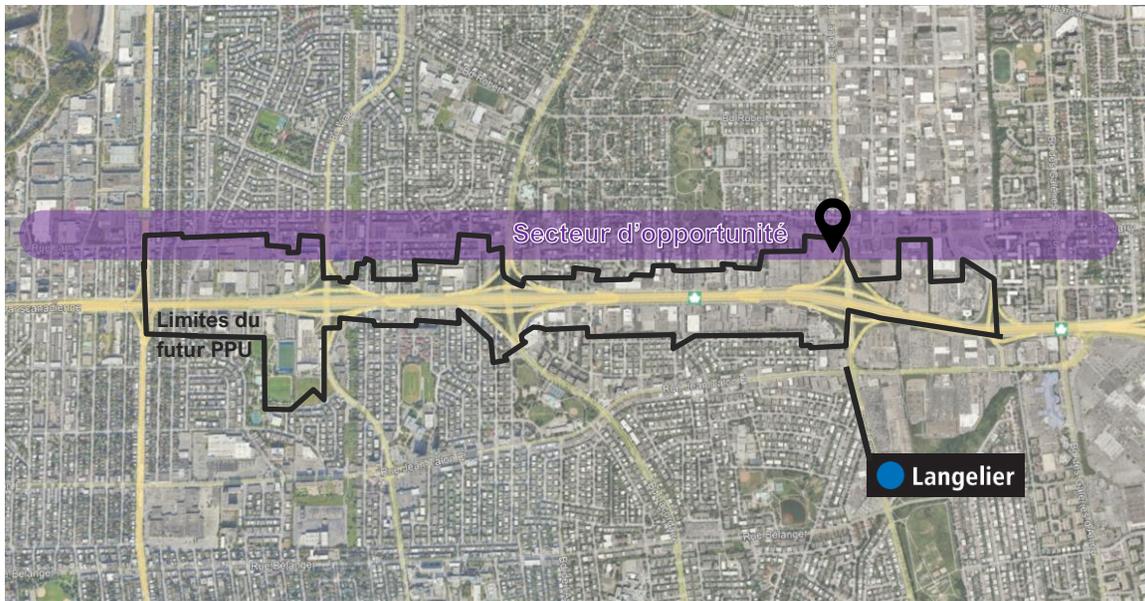
Au niveau du PUM, le site est localisé dans le secteur d'opportunités de la rue Jarry Est. Les objectifs identifiés par la Ville pour ce secteur visent notamment à redévelopper et requalifier certains sites pour maximiser leurs potentiels et accroître l'offre de logements (chapitre 4, p. 181).

Un nouvel accès à la ligne bleue du métro

Grâce aux travaux de prolongement de la ligne bleue du métro, l'édifice Le Doral sera localisé à moins de 600 mètres de la future station Langelier, donc dans les limites d'influence d'une aire TOD telle que définie au plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Une nouvelle affectation, sans habitations

Enfin, le PUM a identifié le site du 8000, boulevard Langelier à l'intérieur de l'affectation « Activités diversifiées ». Cette affectation vise à intensifier et diversifier les activités économiques en favorisant une meilleure intégration urbaine. L'usage Habitation n'est cependant pas autorisé à l'intérieur de cette affectation. Ainsi, aucune densité minimale de logement à l'hectare n'est définie pour ce secteur.



Extrait de Google Earth – Vue aérienne

Opportunités

Réponse à la pénurie 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

Une grande partie du stationnement extérieur du 8000, boulevard Langelier, qui, rappelons-le, occupe près de 75 % de la superficie du terrain, aurait avantage à être redéveloppée afin de contrer la présence d'îlots de chaleur et l'absence de verdissement. C'est d'ailleurs ce que préconise le PPU métropolitain lorsqu'il mentionne comme objectif de « revoir l'aménagement des stationnements »¹. Un réaménagement du site, qui mettrait de l'avant une mixité de constructions durables et une plus grande place à l'aménagement paysager, contribuerait grandement à la lutte contre les changements climatiques et la qualité de vie des résidents.

Redévelopper la ville sur la ville

La requalification de terrains comme celui du Doral offre une occasion unique et efficace de redévelopper la ville de manière durable. Grâce à sa taille et à sa localisation, il serait possible de planifier un projet dense et mixte, intégrant des fonctions résidentielles en bordure de la rue Jarry et des activités économiques le long de l'autoroute. Ce projet permettrait également de poursuivre

¹ Source : [Un PPU pour les abords du Métropolitain dans Saint-Léonard](#), Ville de Montréal.

et de renforcer le caractère de la rue Jarry en tant qu'axe à usage mixte pour le quartier, tout en conservant une échelle humaine confortable. De plus, le réaménagement de la rue contribuerait à relever les défis liés à l'occupation des immeubles de bureaux, accentués par la consolidation du télétravail au sein des entreprises.

Véritable quartier TOD

La présence éventuelle de la station Langelier, la planification en cours du PPU par l'arrondissement, ainsi que l'identification dans le PUM du site à l'intérieur d'un secteur de planification stratégique sont tous des éléments qui devraient être pris en compte pour la planification d'un quartier de type TOD, orienter vers la proximité du réseau de transport collectif structurant. Bien que la présence de l'autoroute peut sembler être une contrainte, la dimension du site offre plutôt l'espace suffisant pour planifier intelligemment un futur redéveloppement mixte à échelle humaine, axée sur les transports collectifs et actifs, dense et limitant les nuisances autoroutières.

Enjeux : Mixité, densité et îlot de chaleur

Le site se trouve à une localisation stratégique à l'intersection de la rue Jarry Est et du boulevard Langelier, au chevauchement de deux secteurs de planification stratégique (secteur d'opportunités Jarry Est et PPU Métropolitain) et à distance de marche de la future station de métro Langelier.

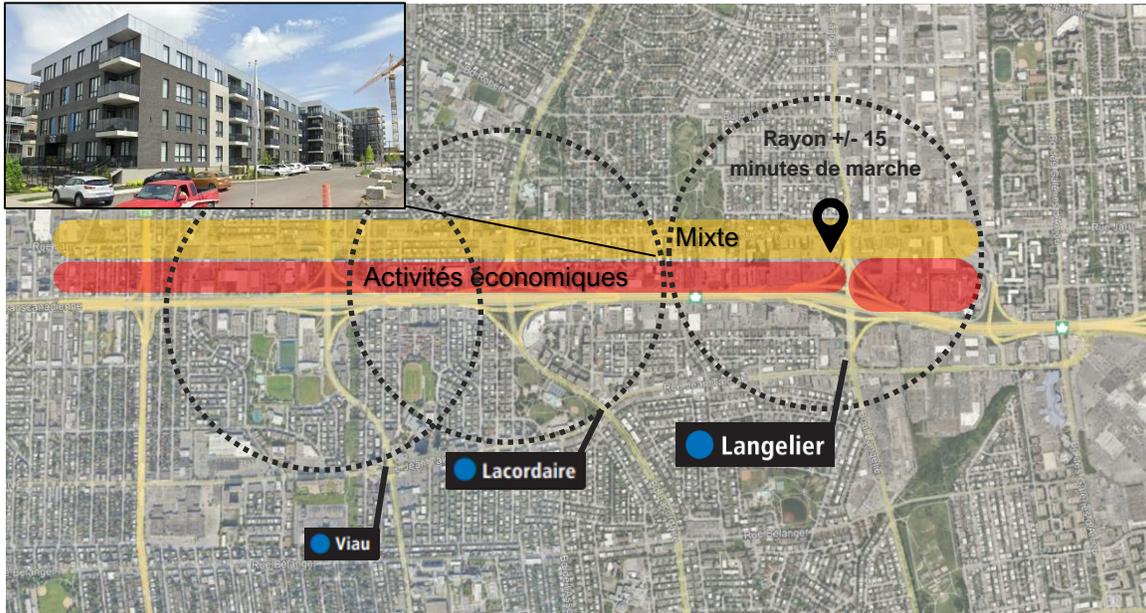
Occupé par une aire de stationnement de surface surdimensionnée et un édifice à bureaux, il présente toutes les caractéristiques pour planifier facilement un projet mixte et dense harmonieusement intégré au contexte existant.

Organisation spatiale potentielle

Ses dimensions permettent que :

- D'un côté, vers la rue Jarry, le site peut accueillir des bâtiments résidentiels avec commerces et services de proximité en continuité avec l'aménagement de la rue Jarry et du boul. Langelier.
- De l'autre, au sud, longeant l'autoroute, maintenir une fonction économique complémentaire à de l'habitation et agissant comme tampon pour limiter les nuisances liées à la présence de l'autoroute.

Cependant, le PUM dans sa forme actuelle ne permet pas d'envisager ce type de redéveloppement. Un redéveloppement qui serait porteur et qui, rappelons-le, s'inscrirait en cohérence avec l'aire TOD de la station de métro Langelier.



Extrait de Google Earth – Vue aérienne

Affectation « Activités diversifiées » ; incohérente avec le contexte

L'inclusion du site au sein de l'affectation « Activités diversifiées » est incohérente avec le contexte d'insertion, aux abords d'artères importantes et à distance de marche d'une future station du prolongement de la ligne bleue de la STM. Tout comme la majorité des terrains longeant la rue Jarry, le site devrait également être inclus dans l'affectation « Mixte », qui autorise la composante résidentielle. En ce sens, on remarque que l'affectation « Mixte » est présente à plusieurs endroits qui présentent relativement les mêmes caractéristiques stratégiques de localisation :

- Au niveau de l'arrondissement Saint-Léonard, les terrains à l'intersection du boul. Viau (nord de l'autoroute) et entre le boul. Langelier et la limite est de l'arrondissement (sud de l'autoroute);
- Au niveau de l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension, de part et d'autre de l'autoroute, l'affectation « Activités diversifiées » agit seulement comme zone tampon, laissant l'autre partie des terrains dans l'affectation « Mixte ».
- Au niveau de l'arrondissement Anjou, tous les terrains entre la limite ouest de l'arrondissement et l'autoroute 25 sont identifiés en affectation « Mixte ».

L'affectation « Mixte » pourrait offrir l'opportunité de créer un véritable milieu de vie complet, axé sur la proximité des diverses fonctions (quartier 15 minutes), tout en incluant des activités économiques complémentaires. Au minimum, tous les terrains localisés de part et d'autre de l'autoroute 40 et qui sont localisés aux intersections des axes accueillant une future station de la ligne bleue (Pie-IX, Viau, Lacordaire, Langelier et Anjou) devraient pouvoir accueillir de l'habitation sans condition.

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

Sites du Tim Hortons, 5005, rue Jean-Talon Est, arr. Saint-Léonard

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



TABLE DES MATIÈRES

Présentation du Groupe Petra	3
Objectif du mémoire	3
Contexte de la propriété.....	3
Contexte de la planification urbaine	4
Une programmation détaillée déjà en planification	4
Un secteur d'opportunité priorisé	5
Une nouvelle station de métro	5
Opportunités	5
Emplacement stratégique	5
Mobilité durable.....	5
Réponse à la pénurie de logements	5
Rentabilisation des investissements	6
Enjeux et recommandations	6
Recommandations	7

Présentation du Groupe Petra

Le Groupe Petra est une société de gestion immobilière favorisant une approche d'investissement à long terme dans la préservation et la valorisation de bâtiments. Depuis 1986, elle bâtit, aménage, entretient, gère et loue des espaces commerciaux d'exception à Montréal, Québec et Toronto. Son portefeuille d'immeubles commerciaux répond aux plus hauts critères de qualité. Principal détenteur immobilier au centre-ville de Montréal, le Groupe Petra demeure avant tout une entreprise d'ici, proche de ses clients et toujours à l'écoute de leurs besoins.

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 par rapport au site du 5005, rue Jean-Talon Est dans l'arrondissement Saint-Léonard et actuellement occupé par les restaurants Tim Hortons et Wendy's .

Contexte de la propriété

Le site est localisé au coin nord-est de la rue Jean-Talon Est et du boulevard Viau. Il accueille actuellement un bâtiment d'un étage occupé par Tim Hortons et Wendy's, un service à l'auto et une aire de stationnement extérieur de plus de 125 cases qui accentue grandement le phénomène d'îlot de chaleur. De l'autre côté de la rue, on retrouve le centre commercial Place Michelet qui accueille notamment une épicerie IGA, une succursale de la SAQ, quelques restaurants et autres commerces de service. En face, à l'intersection sud-est de la rue Jean-Talon Est et du boulevard Viau, l'édicule de la future station de métro Viau de la ligne bleue est en construction. Au nord, le site est bordé par une école secondaire ainsi qu'un bâtiment résidentiel de 14 étages.

Sur la rue Jean-Talon, la morphologie urbaine du cadre bâti est plutôt inégale, la plupart des bâtiments ayant été érigés dans les années 1960 à 1980, conjuguée à l'insertion de projets immobiliers plus denses et en hauteur dans les années 2010.



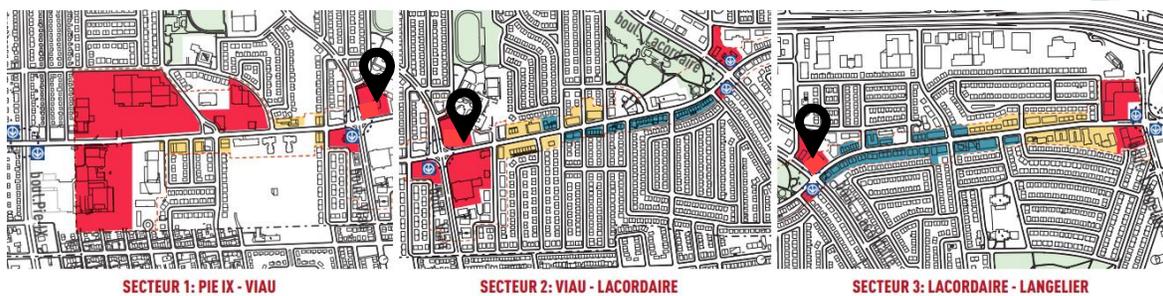
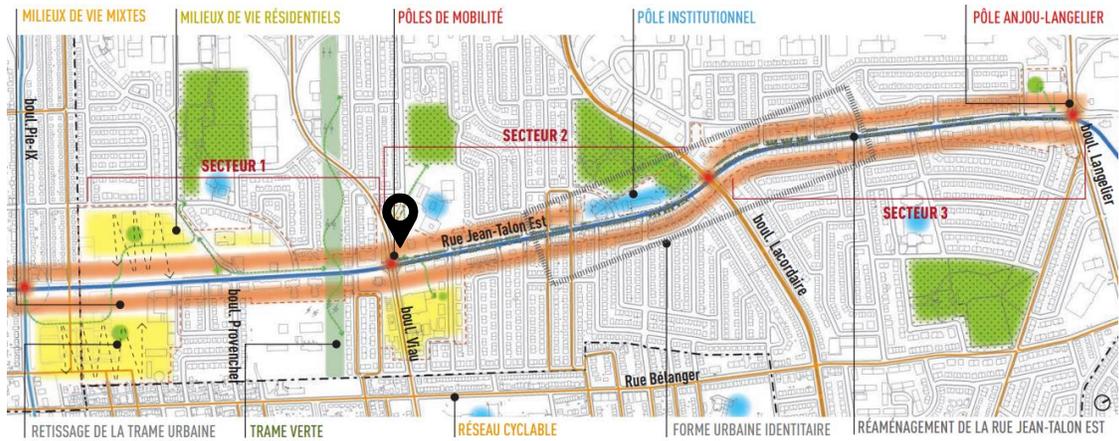
Extrait de Google Earth – Vue aérienne

Contexte de la planification urbaine

Une programmation détaillée déjà en planification

Le PUM prévoit une affectation « Mixte » sur le site du Tim Hortons et un seuil minimum moyen de densité résidentielle de 165 logements par hectare. Aucune mention n'est précisée quant au COS ou à la hauteur des bâtiments. De son côté, le Plan d'urbanisme actuellement en vigueur autorise un coefficient d'occupation des sols de 6, avec un maximum de 14 étages.

Le site est cependant localisé à l'intérieur des limites du Programme particulier d'urbanisme (PPU) Jean-Talon Est. Le PPU comprend les terrains longeant la rue Jean-Talon Est entre le boul. Pie-IX et le boul. Langelier. Afin de « stimuler les activités pour créer un levier de transformation urbaine » (orientation 1), le PPU vise notamment à « redévelopper les terrains sous-utilisés » et « favoriser la consolidation du tissu urbain autour des édicules du métro ». Il est identifié au PPU comme « propriété à redévelopper » avec une densité d'occupation du sol de moyenne à élevée et pouvant accueillir une mixité d'usages et des bâtiments allant de 6 à 14 étages.



Extrait du concept d'aménagement du PPU Jean-Talon Est



Au PPU, les terrains identifiés comme « propriété à redévelopper – type requalification » constituent des opportunités de redéveloppement à long terme qui impliquent des changements significatifs de la trame urbaine et de la vocation fonctionnelle des sites ciblés.

Un secteur d'opportunité priorisé

Au PUM, le site est localisé dans le secteur d'opportunité priorisé du PPU Jean-Talon Est. Cette désignation implique une priorisation des investissements de la Ville et des partenaires pour les 10 prochaines années. En ce sens, pour rentabiliser ces investissements, le redéveloppement des terrains vacants ou sous-développés à leur plein potentiel, pour assurer des retombées foncières en conséquence, devrait être priorisé par la Ville et l'arrondissement.

Une nouvelle station de métro

En 2031, le prolongement de la ligne bleue devrait entrer en opérations assurant une desserte en transport collectif structurante et essentielle au développement d'un véritable quartier dense et axé sur la mobilité durable. La planification urbaine de cette aire TOD se doit donc d'être réfléchi en prenant en compte ce nouveau changement de paradigme dans les habitudes de mobilité de la population afin de maximiser le potentiel d'aménagement urbain et de rentabilisation des investissements.

Opportunités

Emplacement stratégique

En plein cœur du PPU Jean-Talon Est et face à la future station Viau de la ligne bleue, le site du Tim Hortons jouit d'un emplacement des plus stratégiques. Profitant de la présence de nombreux commerces et services de proximité en plus d'une connectivité exemplaire vers les autres quartiers, il présente toutes les caractéristiques pour y implanter un projet mixte résidentiel de haute densité en cohérence avec les autres bâtiments résidentiels en hauteur le long de la rue Jean-Talon.

Mobilité durable

Avec la présence de la future station de métro et les axes Jean-Talon et Viau, un futur projet de développement immobilier sur le site participerait nécessairement à favoriser une mobilité plus durable. Rappelons que la Ville, dans son PUM, a établi comme cible (cible 2.1) d'atteindre 78% des Montréalais en 2050 qui habitent à moins de 15 minutes de marche d'un point d'accès au réseau de transport collectif structurant. C'est une occasion de mettre en place les paramètres qui permettront à plus de résidents de s'établir aux abords de la ligne bleue afin d'orienter la mobilité vers un transfert des parts modales de la voiture vers les transports collectifs et actifs.

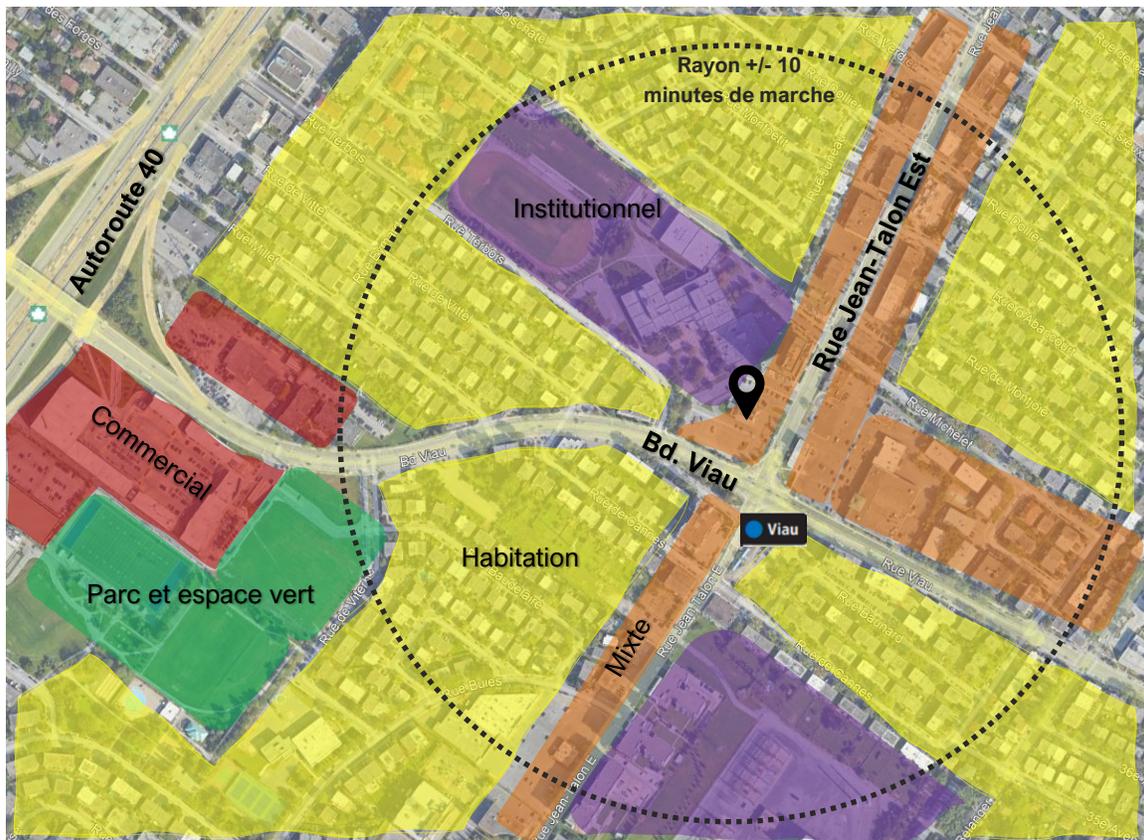
Réponse à la pénurie de logements

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. Des sites comme celui du 5005 Jean-Talon Est ne présentent aucune contrainte

d'acceptabilité sociale, il faut donc profiter de cette occasion pour aligner le potentiel de développement en conséquence.

Rentabilisation des investissements

Les mesures spécifiées dans le PUM 2050 et au PPU nécessiteront des investissements publics importants. Le projet de prolongement de la ligne bleue du métro et le réaménagement de la rue Jean-Talon Est, entre autres, requerra d'importantes sommes publiques, c'est pourquoi il est crucial d'aller chercher la pleine valeur de développement des terrains afin d'assurer des retombées qui rentabiliseront l'ensemble des investissements requis à court, moyen et long terme.



Concept d'aménagement du site

Enjeux et recommandations

Actuellement, les hauteurs prescrites au PPU et le seuil de densité minimale indiqué au PUM ne permettent pas d'atteindre le plein potentiel de développement du site. Malgré que le site soit identifié comme terrain avec potentiel de redéveloppement au PPU et intégré à un secteur d'opportunité priorisé au PUM.

Le PPU, dans le concept d'aménagement détaillé, divise le site en deux parties avec des hauteurs maximales pouvant atteindre 10 étages le long du boul. Viau et 14 étages sur Jean-Talon. Cette

densité et hauteur devraient être planifiées sur l'ensemble des terrains entourant la station de métro.

MILIEU MIXTE (VIAU)

Les abords de la station de métro située à l'angle du boulevard Viau sont requalifiés par un redéveloppement mixte, intégrant des commerces de proximité, des logements ainsi que des équipements communautaires et culturels. La gradation des hauteurs marque la prédominance des bâtiments localisés aux abords de la rue Jean-Talon Est (6-10 étages, 8-14 étages), tandis que les développements immobiliers en arrière-front adoptent des gabarits plus mesurés (4-6 étages).



- Mixte de haute densité
Habitation, commerce, bureau,
équipement collectif ou inst.
8-14 étages
- Mixte de moyenne à haute densité
Habitation, commerce, bureau,
équipement collectif ou inst.

Extrait du PPU Jean-Talon Est

Du côté du PUM, la corrélation entre la présence de la ligne bleue du métro et de la future station Viau n'est pas assez forte et porteuse. La densité minimale devrait s'arrimer avec le rôle d'un métro dans la hiérarchie du transport collectif et favoriser l'accueil de logements pour créer un milieu de vie axé sur la mobilité durable.

Recommandations

En ce sens, nous proposons les recommandations suivantes :

1. Modifier le PPU Jean-Talon Est afin d'autoriser la mixité de haute densité et une hauteur allant de 8 à 14 étages sur l'ensemble de la propriété du 5005 Jean-Talon.
2. Modifier la carte 2-11 du PUM afin d'autoriser un seuil minimum de densité résidentielle de 200 logements par hectare.



Opinion sur le Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

[Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville]

Table des matières

GROUPE PETRA	4
GROUPE MACH	5
NOS OBJECTIFS ET LES ENJEUX DU PUM	6
PROPRIÉTÉS VISÉES	8
RECOMMANDATIONS	9
Les affectations du sol.....	9
Les niveaux d'intensification.....	9
Des densités résidentielles à relever.....	10
Le stationnement.....	10
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	11

Groupe Petra

Groupe Petra est une société de gestion privée, active dans le marché immobilier depuis 30 ans. Nous détenons des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels situés dans les régions de Montréal, Québec et Toronto. Nous assurons la gestion complète de nos immeubles, incluant l'ajustement des espaces, l'aménagement, la construction et l'entretien.

Notre portefeuille immobilier, qui s'étend aujourd'hui à 10.2 millions de pieds carrés, a été soigneusement construit par acquisitions successives. Ces propriétés se distinguent non seulement par leur emplacement, leur taux d'occupation et la qualité de leur construction, mais aussi par leur valeur intrinsèque. Nos immeubles de bureaux sont majoritairement de « classe A » et bénéficient pour la plupart d'une image de marque reconnue. Nos immeubles commerciaux et industriels, quant à eux, ont été acquis selon des critères rigoureux d'emplacement, d'adaptabilité et d'accessibilité, ce qui en fait des espaces polyvalents capables de se prêter à de multiples fonctions.

Notre approche d'investissement à long terme nous pousse à assurer un entretien préventif rigoureux de nos actifs, à apporter des améliorations continues et à valoriser leurs attributs distinctifs. La qualité de notre travail, l'engagement de nos professionnels et la valeur de nos investissements se traduisent par un taux d'occupation élevé et une relation durable avec nos locataires.

Groupe MACH

Fondé en 2000, le Groupe MACH s'est constamment distingué par son engagement envers l'excellence et l'innovation. Ses ensembles immobiliers sont conçus pour répondre aux enjeux contemporains, intégrant des valeurs d'inclusivité, de durabilité et d'harmonie avec les communautés locales. MACH applique les plus hauts standards de rigueur, en adhérant aux meilleures pratiques de gouvernance et de développement durable.

Fort d'une expertise en développement immobilier, en gestion immobilière, en construction et en location, le Groupe MACH opère dans divers secteurs, notamment bureaux, industriels, résidentiels et commerciaux. Cela inclut, entre autres, 14 centres commerciaux fermés et un hôtel. Il possède également d'importants sites de redéveloppement, comme le Quartier des Lumières sur l'ancienne propriété de Radio-Canada, un projet ambitieux qui vise à revitaliser cette zone emblématique.

Avec un portefeuille immobilier de plus de 45 millions de pieds carrés, il détient et gère plus de 250 propriétés, dont certains des bâtiments les plus emblématiques de Montréal, tels que l'Édifice Sun Life, le 1000 de La Gauchetière, la tour CIBC, la Place Victoria, le 2001 McGill College et la tour KPMG.

Aujourd'hui, le Groupe MACH a déjà plus de 15 000 portes en planification, témoignant de son engagement à répondre aux besoins croissants du marché immobilier. Détenant un portefeuille de près d'une soixantaine d'immeubles à Montréal et de plus d'une centaine sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le Groupe MACH continue de jouer un rôle clé dans le développement urbain de la région.

Nos objectifs et les enjeux du PUM

Les Groupes Petra et MACH poursuivent une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de leurs actifs, à développer le plein potentiel de leurs propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles ils sont implantés.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de leurs actifs**, Petra et MACH misent sur une opération efficace qui intègre les dernières innovations et les tendances de l'industrie immobilière incluant les principes de développement durable. Pour ce faire, Petra et MACH doivent pouvoir intervenir sur une base régulière sur leurs propriétés.

Petra et MACH ont investi de manière importante dans leurs immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par leurs partenaires. En outre, des engagements à long terme ont été pris envers les locataires pour leur offrir des locaux et des services de qualité.

Certaines des modifications proposées par le PUM mettent ces actifs en situation de droits acquis, notamment en ce qui concerne la hauteur, la densité des immeubles, et les services tels que le stationnement. Bien que le concept de droits acquis soit reconnu dans la réglementation en urbanisme, cela doit se limiter à des situations d'exception. La mise en droit acquis affecte la valeur des actifs et les droits des locataires, mais limite aussi la capacité de Petra et MACH à réaliser les interventions physiques requises sur leurs bâtiments.

Concernant la **capacité de développer**, le PUM doit permettre la densification et les changements d'usage sur les propriétés où des redéveloppements sont envisagés. Il est aussi essentiel que le PUM n'affecte pas la flexibilité existante qui permet aux arrondissements et aux développeurs d'innover et de trouver des compromis efficaces. C'est principalement par la réalisation de ces nouveaux projets que Petra et MACH pourront soutenir le développement de la métropole.

La **durée du processus et la prévisibilité** représentent également des enjeux importants. Le processus de révision du PUM et la révision de concordance de la réglementation des arrondissements doivent être clairement balisés et limités dans le temps. Les développeurs ont besoin de prévisibilité pour planifier et poursuivre leurs projets sans entrave. Un processus trop long et une incertitude sur les résultats peuvent nuire au développement de la métropole, en retardant la réalisation des projets et en augmentant les risques pour les investisseurs.

Enfin, la **durée d'approbations et les coûts** associés aux modifications réglementaires induites par le projet de PUM constituent des préoccupations majeures. Les modifications doivent chercher à alléger le processus d'approbation des projets afin de réduire les délais qui posent déjà des problèmes significatifs aux développeurs et retardent la livraison des unités résidentielles attendues. L'augmentation des coûts de développement constitue une limitation importante à la capacité de livrer de nouvelles unités résidentielles à un coût acceptable par le marché. Il est

impératif que le PUM n'accentue pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.

En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de bâtir le Montréal de demain.

Propriétés visées

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement d'Ahuntsic-Cartierville et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de leurs propriétés.

La présente opinion se concentrera sur les propriétés suivantes :

- 9000, boulevard de l'Acadie;
- 9150, boulevard de l'Acadie;
- 9200, boulevard de l'Acadie.



Recommandations

Petra et MACH souhaitent tout d'abord profiter de l'occasion pour saluer l'important travail de vision réalisé par la Ville de Montréal. Une opinion sur les thématiques générales a été déposée dans le cadre de cette consultation pour contribuer à la réflexion en tant que développeurs montréalais.

Les affectations du sol

Petra et MACH sont satisfaits avec l'affectation « mixte » établie pour l'ensemble de leurs propriétés, à l'exception de la propriété sise au 9000, boulevard de l'Acadie. Petra et MACH souhaitent élargir l'affectation de cette propriété en remplaçant l'affectation « activités diversifiées » par l'affectation « mixte ». Cette affectation assure une plus grande flexibilité dans les usages autorisés, entre autres avec l'usage résidentiel, ce qui permettrait de mieux répondre aux besoins du marché. Le prolongement de cette affectation jusqu'aux abords du boulevard Crémazie assurerait une cohérence sur l'ensemble du boulevard de l'Acadie et permettrait de consolider et de transformer, sur le long terme, cette artère d'importance dans l'arrondissement.

Finalement, Petra et MACH recommandent d'assurer minimalement la possibilité d'usages résidentiels, dont au rez-de-chaussée, et des usages commerciaux (comprenant les bureaux) sur les terrains visés par une affectation mixte, dans la réglementation locale.

Les niveaux d'intensification

Petra et MACH appuient le niveau d'intensification élevé pour l'ensemble de ses propriétés. Petra et MACH souhaitent voir leur propriété sise au 9000, boul. de l'Acadie, être identifiée comme étant dans un secteur de niveau d'intensification élevé et ce serait cohérent avec la demande précédente visant à remplacer l'affectation d'activités diversifiées par l'affectation mixte. Ce niveau d'intensification serait également en cohérence avec les terrains voisins longeant le boulevard de l'Acadie qui font partie du PPU District Central et qui sont situés à proximité de la gare de train Ahuntsic. Considérant qu'un des objectifs de ce secteur de planification détaillée est d'améliorer et de transformer la forme urbaine en plus d'augmenter l'offre résidentielle, Petra et MACH souhaitent qu'une hauteur de plus de 12 étages soit autorisée à la réglementation locale pour ses trois propriétés situées le long du boulevard de l'Acadie.

Des densités résidentielles à relever

Petra et MACH remarquent que les densités résidentielles et niveaux d'intensification ne correspondent pas toujours aux objectifs de densification à proximité des accès au transport en commun.

Par ailleurs, elles sont, selon nos informations, plus basses que le premier projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement, confirmant notre interprétation de cibles inadéquates par rapport à l'accroissement attendu de la population et la crise du logement actuelle.

Rappelons que c'est sur la base de ces cibles que les Arrondissement devront déterminer les paramètres de développement applicables pour les atteindre dans leur réglementation de zonage. Des cibles peu ambitieuses incitent à une densification timide pour les prochaines années, jusqu'à l'adoption finale du nouveau PMAD et l'obligation de modifier le PUM en conséquence. Il s'agit cependant d'années précieuses pour endiguer la crise du logement qui s'installe de plus en plus durablement dans la métropole.

Petra et MACH recommandent de relever drastiquement les densités résidentielles afin d'obliger les Arrondissements à accueillir un nombre accru de nouveaux logements sur leur territoire au plus vite.

Le stationnement

Petra et MACH ont des obligations envers leurs locataires en matière de nombre de cases de stationnement offertes et demande que la réglementation d'urbanisme permette de maintenir ces engagements.

Dans le cadre d'interventions dans des stationnements souterrains existants, Petra et MACH demandent que le Règlement d'urbanisme accorde une flexibilité en matière de ratio maximum.

Le réaménagement d'une aire de stationnement (optimisation des dimensions par exemple) peut permettre l'ajout de quelques cases. La réglementation devrait permettre d'excéder le ratio maximal autorisé dans un tel cas. De la même manière, dans le cas d'un changement d'usage (conversion d'une tour à bureaux en résidentiel par exemple), Petra et MACH souhaitent pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogatoire au ratio maximal.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
9000, boul. de l'Acadie	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification; PPU District Central.	Affectation « mixte » Densité résidentielle nette de 200 log./ha Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
9150, boul. de l'Acadie	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé; PPU District Central.	Densité résidentielle nette de 200 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
9200, boul. de l'Acadie	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé; PPU District Central.	Densité résidentielle nette de 200 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme



MACH





Opinion sur le Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

[Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve]

Table des matières

GROUPE PETRA	4
GROUPE MACH	5
NOS OBJECTIFS ET LES ENJEUX DU PUM	6
PROPRIÉTÉ VISÉE	8
RECOMMANDATIONS	9
Les affectations du sol.....	9
Les niveaux d'intensification.....	9
Des densités résidentielles à relever.....	9
Le stationnement.....	10
Le PPU Assomption Nord.....	10
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	11

Groupe Petra

Groupe Petra est une société de gestion privée, active dans le marché immobilier depuis 30 ans. Nous détenons des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels situés dans les régions de Montréal, Québec et Toronto. Nous assurons la gestion complète de nos immeubles, incluant l'ajustement des espaces, l'aménagement, la construction et l'entretien.

Notre portefeuille immobilier, qui s'étend aujourd'hui à 10.2 millions de pieds carrés, a été soigneusement construit par acquisitions successives. Ces propriétés se distinguent non seulement par leur emplacement, leur taux d'occupation et la qualité de leur construction, mais aussi par leur valeur intrinsèque. Nos immeubles de bureaux sont majoritairement de « classe A » et bénéficient pour la plupart d'une image de marque reconnue. Nos immeubles commerciaux et industriels, quant à eux, ont été acquis selon des critères rigoureux d'emplacement, d'adaptabilité et d'accessibilité, ce qui en fait des espaces polyvalents capables de se prêter à de multiples fonctions.

Notre approche d'investissement à long terme nous pousse à assurer un entretien préventif rigoureux de nos actifs, à apporter des améliorations continues et à valoriser leurs attributs distinctifs. La qualité de notre travail, l'engagement de nos professionnels et la valeur de nos investissements se traduisent par un taux d'occupation élevé et une relation durable avec nos locataires.

Groupe MACH

Fondé en 2000, le Groupe MACH s'est constamment distingué par son engagement envers l'excellence et l'innovation. Ses ensembles immobiliers sont conçus pour répondre aux enjeux contemporains, intégrant des valeurs d'inclusivité, de durabilité et d'harmonie avec les communautés locales. MACH applique les plus hauts standards de rigueur, en adhérant aux meilleures pratiques de gouvernance et de développement durable.

Fort d'une expertise en développement immobilier, en gestion immobilière, en construction et en location, le Groupe MACH opère dans divers secteurs, notamment bureaux, industriels, résidentiels et commerciaux. Cela inclut, entre autres, 14 centres commerciaux fermés et un hôtel. Il possède également d'importants sites de redéveloppement, comme le Quartier des Lumières sur l'ancienne propriété de Radio-Canada, un projet ambitieux qui vise à revitaliser cette zone emblématique.

Avec un portefeuille immobilier de plus de 45 millions de pieds carrés, il détient et gère plus de 250 propriétés, dont certains des bâtiments les plus emblématiques de Montréal, tels que l'Édifice Sun Life, le 1000 de La Gauchetière, la tour CIBC, la Place Victoria, le 2001 McGill College et la tour KPMG.

Aujourd'hui, le Groupe MACH a déjà plus de 15 000 portes en planification, témoignant de son engagement à répondre aux besoins croissants du marché immobilier. Détenant un portefeuille de près d'une soixantaine d'immeubles à Montréal et de plus d'une centaine sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le Groupe MACH continue de jouer un rôle clé dans le développement urbain de la région.

Nos objectifs et les enjeux du PUM

Les Groupes Petra et MACH poursuivent une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de leurs actifs, à développer le plein potentiel de leurs propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles ils sont implantés.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de leurs actifs**, Petra et MACH misent sur une opération efficace qui intègre les dernières innovations et les tendances de l'industrie immobilière incluant les principes de développement durable. Pour ce faire, Petra et MACH doivent pouvoir intervenir sur une base régulière sur leurs propriétés.

Petra et MACH ont investi de manière importante dans leurs immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par leurs partenaires. En outre, des engagements à long terme ont été pris envers les locataires pour leur offrir des locaux et des services de qualité.

Certaines des modifications proposées par le PUM mettent ces actifs en situation de droits acquis, notamment en ce qui concerne la hauteur, la densité des immeubles, et les services tels que le stationnement. Bien que le concept de droits acquis soit reconnu dans la réglementation en urbanisme, cela doit se limiter à des situations d'exception. La mise en droit acquis affecte la valeur des actifs et les droits des locataires, mais limite aussi la capacité de Petra et MACH à réaliser les interventions physiques requises sur leurs bâtiments.

Concernant la **capacité de développer**, le PUM doit permettre la densification et les changements d'usage sur les propriétés où des redéveloppements sont envisagés. Il est aussi essentiel que le PUM n'affecte pas la flexibilité existante qui permet aux arrondissements et aux développeurs d'innover et de trouver des compromis efficaces. C'est principalement par la réalisation de ces nouveaux projets que Petra et MACH pourront soutenir le développement de la métropole.

La **durée du processus et la prévisibilité** représentent également des enjeux importants. Le processus de révision du PUM et la révision de concordance de la réglementation des arrondissements doivent être clairement balisés et limités dans le temps. Les développeurs ont besoin de prévisibilité pour planifier et poursuivre leurs projets sans entrave. Un processus trop long et une incertitude sur les résultats peuvent nuire au développement de la métropole, en retardant la réalisation des projets et en augmentant les risques pour les investisseurs.

Enfin, la **durée d'approbations et les coûts** associés aux modifications réglementaires induites par le projet de PUM constituent des préoccupations majeures. Les modifications doivent chercher à alléger le processus d'approbation des projets afin de réduire les délais qui posent déjà des problèmes significatifs aux développeurs et retardent la livraison des unités résidentielles attendues. L'augmentation des coûts de développement constitue une limitation importante à la capacité de livrer de nouvelles unités résidentielles à un coût acceptable par le marché. Il est

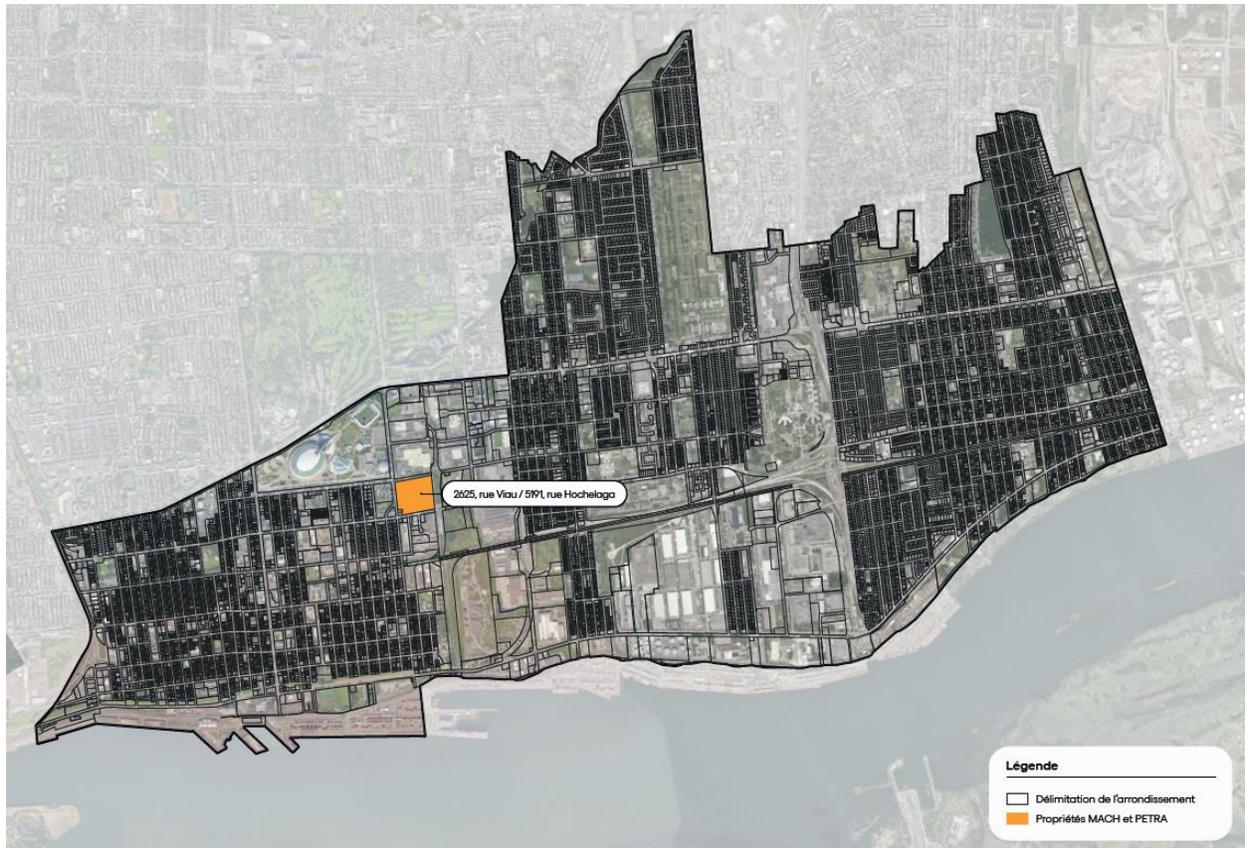
impératif que le PUM n'accentue pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.

En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de bâtir le Montréal de demain.

Propriété visée

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de leurs propriétés.

La présente opinion se concentre sur la propriété sise au 2625, rue Viau et 5151, rue Hochelaga.



Recommandations

Petra et MACH souhaitent tout d'abord profiter de l'occasion pour saluer l'important travail de vision réalisé par la Ville de Montréal. Une opinion sur les thématiques générales a été déposée dans le cadre de cette consultation pour contribuer à la réflexion en tant que développeurs montréalais.

Les affectations du sol

Considérant la proximité de la propriété sise au 2625, rue Viau, et 5151, rue Hochelaga à la station de métro Viau, au parc Maisonneuve et aux installations olympiques, en plus d'être en face d'un secteur résidentiel, Petra et MACH croient que cette propriété est vouée à être redéveloppée au cours des prochaines années et souhaitent que l'affectation « activités économiques » qui lui a été attribuée soit remplacée par l'affectation mixte pour permettre un éventail plus large d'usages.

Les niveaux d'intensification

Puisqu'une affectation mixte est demandée pour la propriété sise au 2625, rue Viau, et 5151, rue Hochelaga, Petra et MACH demandent qu'un niveau d'intensification élevé soit attribué à la propriété afin de maximiser le potentiel de ce vaste terrain, ainsi qu'une densité nette résidentielle de 200 logements à l'hectare. Plus précisément, il est souhaité que la réglementation locale prévoit une hauteur de 12 étages, ce qui permettrait de densifier un terrain jouissant d'une localisation plus qu'avantageuse à proximité d'une station de métro, d'équipements publics d'intérêt et d'un secteur résidentiel.

Des densités résidentielles à relever

Petra et MACH remarquent que les densités résidentielles et niveaux d'intensification ne correspondent pas toujours aux objectifs de densification à proximité des accès au transport en commun.

Par ailleurs, elles sont, selon nos informations, plus basses que le premier projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement, confirmant notre interprétation de cibles inadéquates par rapport à l'accroissement attendu de la population et la crise du logement actuelle.

Rappelons que c'est sur la base de ces cibles que les Arrondissement devront déterminer les paramètres de développement applicables pour les atteindre dans leur réglementation de zonage. Des cibles peu ambitieuses incitent à une densification timide pour les prochaines années, jusqu'à l'adoption finale du nouveau PMAD et l'obligation de modifier le PUM en conséquence. Il s'agit

cependant d'années précieuses pour endiguer la crise du logement qui s'installe de plus en plus durablement dans la métropole.

Petra et MACH recommandent de relever drastiquement les densités résidentielles afin d'obliger les Arrondissements à accueillir un nombre accru de nouveaux logements sur leur territoire au plus vite.

Le stationnement

Petra et MACH ont des obligations envers leurs locataires en matière de nombre de cases de stationnement offertes et demande que la réglementation d'urbanisme permette de maintenir ces engagements.

Dans le cadre d'interventions dans des stationnements souterrains existants, Petra et MACH demandent que le Règlement d'urbanisme accorde une flexibilité en matière de ratio maximum.

Le réaménagement d'une aire de stationnement (optimisation des dimensions par exemple) peut permettre l'ajout de quelques cases. La réglementation devrait permettre d'excéder le ratio maximal autorisé dans un tel cas. De la même manière, dans le cas d'un changement d'usage (conversion d'une tour à bureaux en résidentiel par exemple), Petra et MACH souhaitent pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogatoire au ratio maximal.

Le PPU Assomption Nord

Afin de permettre la modification de l'affectation du sol et du niveau d'intensification souhaitée par Petra et MACH, le PPU Assomption Nord doit être révisé afin d'identifier la propriété comme faisant partie d'un secteur où l'habitation et la création d'un milieu de vie complet pourrait se développer.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
2625, rue Viau et 5151, rue Hochelaga	Affectation « activités économiques »; Aucun niveau d'intensification; PPU Assomption Nord	Affectation « mixte » Densité nette résidentielle de 200 log./ha Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme



MACH





Opinion sur le Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

[Arrondissement de Saint-Laurent]

GROUPE PETRA | GROUPE MACH

8000, boul. Langelier, bureau 808, Saint-Léonard (Québec), H1P 3K2

630, rue Saint-Paul Ouest, bureau 600, Montréal (Québec), H3C 1L9



Table des matières

GROUPE PETRA	4
GROUPE MACH	5
NOS OBJECTIFS ET LES ENJEUX DU PUM	6
PROPRIÉTÉS VISÉES	8
RECOMMANDATIONS	9
Les affectations du sol.....	9
Les niveaux d'intensification.....	9
Des densités résidentielles à relever.....	10
Le stationnement.....	10
PPU TOD Bois-Franc.....	10
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	12

Groupe Petra

Groupe Petra est une société de gestion privée, active dans le marché immobilier depuis 30 ans. Nous détenons des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels situés dans les régions de Montréal, Québec et Toronto. Nous assurons la gestion complète de nos immeubles, incluant l'ajustement des espaces, l'aménagement, la construction et l'entretien.

Notre portefeuille immobilier, qui s'étend aujourd'hui à 10.2 millions de pieds carrés, a été soigneusement construit par acquisitions successives. Ces propriétés se distinguent non seulement par leur emplacement, leur taux d'occupation et la qualité de leur construction, mais aussi par leur valeur intrinsèque. Nos immeubles de bureaux sont majoritairement de « classe A » et bénéficient pour la plupart d'une image de marque reconnue. Nos immeubles commerciaux et industriels, quant à eux, ont été acquis selon des critères rigoureux d'emplacement, d'adaptabilité et d'accessibilité, ce qui en fait des espaces polyvalents capables de se prêter à de multiples fonctions.

Notre approche d'investissement à long terme nous pousse à assurer un entretien préventif rigoureux de nos actifs, à apporter des améliorations continues et à valoriser leurs attributs distinctifs. La qualité de notre travail, l'engagement de nos professionnels et la valeur de nos investissements se traduisent par un taux d'occupation élevé et une relation durable avec nos locataires.

Groupe MACH

Fondé en 2000, le Groupe MACH s'est constamment distingué par son engagement envers l'excellence et l'innovation. Ses ensembles immobiliers sont conçus pour répondre aux enjeux contemporains, intégrant des valeurs d'inclusivité, de durabilité et d'harmonie avec les communautés locales. MACH applique les plus hauts standards de rigueur, en adhérant aux meilleures pratiques de gouvernance et de développement durable.

Fort d'une expertise en développement immobilier, en gestion immobilière, en construction et en location, le Groupe MACH opère dans divers secteurs, notamment bureaux, industriels, résidentiels et commerciaux. Cela inclut, entre autres, 14 centres commerciaux fermés et un hôtel. Il possède également d'importants sites de redéveloppement, comme le Quartier des Lumières sur l'ancienne propriété de Radio-Canada, un projet ambitieux qui vise à revitaliser cette zone emblématique.

Avec un portefeuille immobilier de plus de 45 millions de pieds carrés, il détient et gère plus de 250 propriétés, dont certains des bâtiments les plus emblématiques de Montréal, tels que l'Édifice Sun Life, le 1000 de La Gauchetière, la tour CIBC, la Place Victoria, le 2001 McGill College et la tour KPMG.

Aujourd'hui, le Groupe MACH a déjà plus de 15 000 portes en planification, témoignant de son engagement à répondre aux besoins croissants du marché immobilier. Détenant un portefeuille de près d'une soixantaine d'immeubles à Montréal et de plus d'une centaine sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le Groupe MACH continue de jouer un rôle clé dans le développement urbain de la région.

Nos objectifs et les enjeux du PUM

Les Groupes Petra et MACH poursuivent une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de leurs actifs, à développer le plein potentiel de leurs propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles ils sont implantés.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de leurs actifs**, Petra et MACH misent sur une opération efficace qui intègre les dernières innovations et les tendances de l'industrie immobilière incluant les principes de développement durable. Pour ce faire, Petra et MACH doivent pouvoir intervenir sur une base régulière sur leurs propriétés.

Petra et MACH ont investi de manière importante dans leurs immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par leurs partenaires. En outre, des engagements à long terme ont été pris envers les locataires pour leur offrir des locaux et des services de qualité.

Certaines des modifications proposées par le PUM mettent ces actifs en situation de droits acquis, notamment en ce qui concerne la hauteur, la densité des immeubles, et les services tels que le stationnement. Bien que le concept de droits acquis soit reconnu dans la réglementation en urbanisme, cela doit se limiter à des situations d'exception. La mise en droit acquis affecte la valeur des actifs et les droits des locataires, mais limite aussi la capacité de Petra et MACH à réaliser les interventions physiques requises sur leurs bâtiments.

Concernant la **capacité de développer**, le PUM doit permettre la densification et les changements d'usage sur les propriétés où des redéveloppements sont envisagés. Il est aussi essentiel que le PUM n'affecte pas la flexibilité existante qui permet aux arrondissements et aux développeurs d'innover et de trouver des compromis efficaces. C'est principalement par la réalisation de ces nouveaux projets que Petra et MACH pourront soutenir le développement de la métropole.

La **durée du processus et la prévisibilité** représentent également des enjeux importants. Le processus de révision du PUM et la révision de concordance de la réglementation des arrondissements doivent être clairement balisés et limités dans le temps. Les développeurs ont besoin de prévisibilité pour planifier et poursuivre leurs projets sans entrave. Un processus trop long et une incertitude sur les résultats peuvent nuire au développement de la métropole, en retardant la réalisation des projets et en augmentant les risques pour les investisseurs.

Enfin, la **durée d'approbations et les coûts** associés aux modifications réglementaires induites par le projet de PUM constituent des préoccupations majeures. Les modifications doivent chercher à alléger le processus d'approbation des projets afin de réduire les délais qui posent déjà des problèmes significatifs aux développeurs et retardent la livraison des unités résidentielles attendues. L'augmentation des coûts de développement constitue une limitation importante à la capacité de livrer de nouvelles unités résidentielles à un coût acceptable par le marché. Il est

impératif que le PUM n'accentue pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.

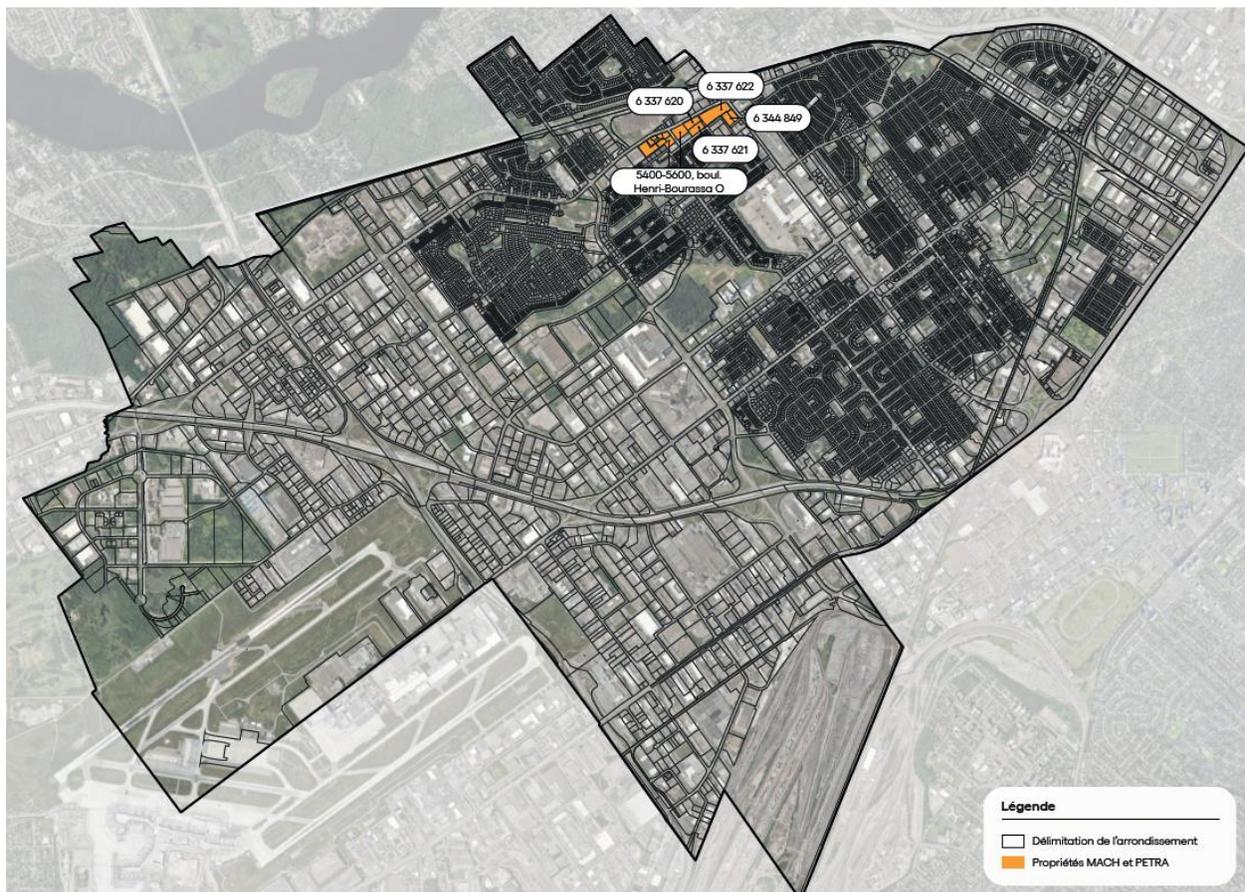
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de bâtir le Montréal de demain.

Propriétés visées

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement de Saint-Laurent et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de leurs propriétés.

La présente opinion se concentrera sur les propriétés suivantes :

- 5400-5600, boulevard Henri-Bourassa Ouest et les PC-43830 et PC-42305;
- Lots 6 337 620, 6 337 621, 6 337 622 et 6 344 849 sur le boulevard Marcel-Laurin.



Recommandations

Petra et MACH souhaitent tout d'abord profiter de l'occasion pour saluer l'important travail de vision réalisé par la Ville de Montréal. Une opinion sur les thématiques générales a été déposée dans le cadre de cette consultation pour contribuer à la réflexion en tant que développeurs montréalais.

Les affectations du sol

Petra et MACH souhaitent que l'affectation des propriétés sises au 5400-5600, boulevard Henri-Bourassa Ouest, et les PC-43830 et PC-42305 soit élargie afin de passer de résidentielle à mixte considérant sa proximité à la station Bois-Franc du REM. En effet, il appert surprenant que le côté sud du boulevard Henri-Bourassa n'ait pas été inclus dans le PPU du secteur TOD Bois-Franc puisqu'un mouvement de redéveloppement a clairement été amorcé, au cours des dernières années, le long de cette portion du boulevard. L'élargissement des usages autorisés pour ces terrains permettrait une plus grande flexibilité dans le potentiel de développement, permettant ainsi de mieux répondre aux besoins du marché, lorsque requis, le tout aux alentours d'une station de transport en commun structurant. La présence d'une affectation mixte sur la portion sud du boulevard Henri-Bourassa serait tout à fait cohérente considérant que les abords du côté ouest du boulevard Marcel-Laurin, à l'intersection du boulevard Henri-Bourassa, sont déjà identifiés comme faisant partie de l'affectation mixte.

Petra et MACH sont satisfaits de l'affectation mixte donnée aux lots 6 337 620, 6 337 621, 6 337 622 et 6 344 849 situés le long du boulevard Marcel-Laurin.

Finalement, Petra et MACH recommandent d'assurer minimalement la possibilité d'usages résidentiels dont au rez-de-chaussée et des usages commerciaux (comprenant les bureaux), sur les terrains visés par une affectation mixte, dans la réglementation locale.

Les niveaux d'intensification

Petra et MACH souhaitent qu'un niveau d'intensification élevée soit autorisé au sud du boulevard Henri-Bourassa considérant la proximité de la station du REM Bois-Franc. Puisque le boulevard est une voie de circulation centrale et structurante dans le secteur, il apparaît questionnable de ne pas avoir inclus la portion sud du boulevard dans le PPU du secteur TOD Bois-Franc qui permettrait de maximiser le potentiel de développement de part et d'autre de cette artère. Le prolongement du niveau d'intensification élevé sur la portion sud du boulevard Henri-Bourassa serait tout à fait cohérent considérant que les abords du boulevard Marcel-Laurin, à l'intersection du boulevard Henri-Bourassa, sont déjà identifiés comme faisant partie d'un niveau d'intensification élevé. Une hauteur de plus de 12 étages devrait donc être autorisée dans la réglementation locale afin de permettre une densification des terrains aux abords d'une station de transport en commun structurant.

Finalement, Petra et MACH sont satisfaits du niveau d'intensité élevé pour les lots 6 337 620, 6 337 621, 6 337 622 et 6 344 849 situés le long du boulevard Marcel-Laurin et souhaitent transposer la hauteur présentement autorisée au plan d'urbanisme en vigueur, c'est-à-dire 15 étages, à la réglementation locale.

Des densités résidentielles à relever

Petra et MACH remarquent que les densités résidentielles et niveaux d'intensification ne correspondent pas toujours aux objectifs de densification à proximité des accès au transport en commun.

Par ailleurs, elles sont, selon nos informations, plus basses que le premier projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement, confirmant notre interprétation de cibles inadéquates par rapport à l'accroissement attendu de la population et la crise du logement actuelle.

Rappelons que c'est sur la base de ces cibles que les Arrondissement devront déterminer les paramètres de développement applicables pour les atteindre dans leur réglementation de zonage. Des cibles peu ambitieuses incitent à une densification timide pour les prochaines années, jusqu'à l'adoption finale du nouveau PMAD et l'obligation de modifier le PUM en conséquence. Il s'agit cependant d'années précieuses pour endiguer la crise du logement qui s'installe de plus en plus durablement dans la métropole.

Petra et MACH recommandent de relever drastiquement les densités résidentielles afin d'obliger les Arrondissements à accueillir un nombre accru de nouveaux logements sur leur territoire au plus vite.

Le stationnement

Petra et MACH ont des obligations envers leurs locataires en matière de nombre de cases de stationnement offertes et demande que la réglementation d'urbanisme permette de maintenir ces engagements.

Dans le cadre d'interventions dans des stationnements souterrains existants, Petra et MACH demandent que le Règlement d'urbanisme accorde une flexibilité en matière de ratio maximum.

Le réaménagement d'une aire de stationnement (optimisation des dimensions par exemple) peut permettre l'ajout de quelques cases. La réglementation devrait permettre d'excéder le ratio maximal autorisé dans un tel cas. De la même manière, dans le cas d'un changement d'usage (conversion d'une tour à bureaux en résidentiel par exemple), Petra et MACH souhaitent pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogeant au ratio maximal.

PPU TOD Bois-Franc

Petra et MACH demandent une révision du PPU TOD Bois-Franc afin d'inclure la portion sud du boulevard Henri-Bourassa Ouest dans les limites du territoire d'application. Petra et MACH

s'expliquent mal pourquoi cette portion du boulevard n'a pas été incluse lors de l'élaboration initiale du PPU. L'inclusion de ces terrains dans le PPU s'expliquerait par le fait qu'ils sont situés tout près de la gare Bois-Franc du REM. Cette proximité à une station de transport en commun structurant justifierait également l'identification des terrains dans l'affectation mixte et dans un niveau d'intensification élevé qui pourrait être traduit dans la réglementation locale par l'autorisation d'une hauteur atteignant minimalement 12 étages.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
5400-5600, boulevard Henri-Bourassa Ouest et les PC-43830 et PC-42305	Affectation « résidentielle » ; Niveau d'intensification douce;	Affectation « mixte » ; Niveau d'intensification élevé ; Inclusion au PPU TOD Bois-Franc	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
Lots 6 337 620, 6 337 621, 6 337 622 et 6 344 849 sur Marcel-Laurin	Affectation mixte ; Niveau d'intensification élevé ;	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 15 étages au Règlement d'urbanisme

¹ « Idem » : nonobstant notre position générale sur le PUM, nous sommes en accord avec les grands principes identifiés à la colonne « projet de PUM » du présent tableau



MACH





Opinion sur le Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

[Arrondissement Le Sud-Ouest]

GROUPE PETRA | GROUPE MACH

8000, boul. Langelier, bureau 808, Saint-Léonard (Québec), H1P 3K2

630, rue Saint-Paul Ouest, bureau 600, Montréal (Québec), H3C 1L9



Table des matières

GROUPE PETRA	4
GROUPE MACH	5
NOS OBJECTIFS ET LES ENJEUX DU PUM	6
PROPRIÉTÉS VISÉES	8
RECOMMANDATIONS	9
Une mixité appréciée.....	9
Une multitude de contraintes au redéveloppement.....	9
Des densités résidentielles à relever.....	9
Les corridors visuels.....	10
Des corridors discrétionnaires	11
Considérer l'existant	11
Des considérations de vues à clarifier	11
La reconnaissance des stationnements existants	12
RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	13
1401-1501, rue Saint-Patrick.....	13
1830-1890, rue Le Ber	13
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	14

Groupe Petra

Groupe Petra est une société de gestion privée, active dans le marché immobilier depuis 30 ans. Nous détenons des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels situés dans les régions de Montréal, Québec et Toronto. Nous assurons la gestion complète de nos immeubles, incluant l'ajustement des espaces, l'aménagement, la construction et l'entretien.

Notre portefeuille immobilier, qui s'étend aujourd'hui à 10.2 millions de pieds carrés, a été soigneusement construit par acquisitions successives. Ces propriétés se distinguent non seulement par leur emplacement, leur taux d'occupation et la qualité de leur construction, mais aussi par leur valeur intrinsèque. Nos immeubles de bureaux sont majoritairement de « classe A » et bénéficient pour la plupart d'une image de marque reconnue. Nos immeubles commerciaux et industriels, quant à eux, ont été acquis selon des critères rigoureux d'emplacement, d'adaptabilité et d'accessibilité, ce qui en fait des espaces polyvalents capables de se prêter à de multiples fonctions.

Notre approche d'investissement à long terme nous pousse à assurer un entretien préventif rigoureux de nos actifs, à apporter des améliorations continues et à valoriser leurs attributs distinctifs. La qualité de notre travail, l'engagement de nos professionnels et la valeur de nos investissements se traduisent par un taux d'occupation élevé et une relation durable avec nos locataires.

Groupe MACH

Fondé en 2000, le Groupe MACH s'est constamment distingué par son engagement envers l'excellence et l'innovation. Ses ensembles immobiliers sont conçus pour répondre aux enjeux contemporains, intégrant des valeurs d'inclusivité, de durabilité et d'harmonie avec les communautés locales. MACH applique les plus hauts standards de rigueur, en adhérant aux meilleures pratiques de gouvernance et de développement durable.

Fort d'une expertise en développement immobilier, en gestion immobilière, en construction et en location, le Groupe MACH opère dans divers secteurs, notamment bureaux, industriels, résidentiels et commerciaux. Cela inclut, entre autres, 14 centres commerciaux fermés et un hôtel. Il possède également d'importants sites de redéveloppement, comme le Quartier des Lumières sur l'ancienne propriété de Radio-Canada, un projet ambitieux qui vise à revitaliser cette zone emblématique.

Avec un portefeuille immobilier de plus de 45 millions de pieds carrés, il détient et gère plus de 250 propriétés, dont certains des bâtiments les plus emblématiques de Montréal, tels que l'Édifice Sun Life, le 1000 de La Gauchetière, la tour CIBC, la Place Victoria, le 2001 McGill College et la tour KPMG.

Aujourd'hui, le Groupe MACH a déjà plus de 15 000 portes en planification, témoignant de son engagement à répondre aux besoins croissants du marché immobilier. Détenant un portefeuille de près d'une soixantaine d'immeubles à Montréal et de plus d'une centaine sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le Groupe MACH continue de jouer un rôle clé dans le développement urbain de la région.

Nos objectifs et les enjeux du PUM

Les Groupes Petra et MACH poursuivent une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de leurs actifs, à développer le plein potentiel de leurs propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles ils sont implantés.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de leurs actifs**, Petra et MACH misent sur une opération efficace qui intègre les dernières innovations et les tendances de l'industrie immobilière incluant les principes de développement durable. Pour ce faire, Petra et MACH doivent pouvoir intervenir sur une base régulière sur leurs propriétés.

Petra et MACH ont investi de manière importante dans leurs immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par leurs partenaires. En outre, des engagements à long terme ont été pris envers les locataires pour leur offrir des locaux et des services de qualité.

Certaines des modifications proposées par le PUM mettent ces actifs en situation de droits acquis, notamment en ce qui concerne la hauteur, la densité des immeubles, et les services tels que le stationnement. Bien que le concept de droits acquis soit reconnu dans la réglementation en urbanisme, cela doit se limiter à des situations d'exception. La mise en droit acquis affecte la valeur des actifs et les droits des locataires, mais limite aussi la capacité de Petra et MACH à réaliser les interventions physiques requises sur leurs bâtiments.

Concernant la **capacité de développer**, le PUM doit permettre la densification et les changements d'usage sur les propriétés où des redéveloppements sont envisagés. Il est aussi essentiel que le PUM n'affecte pas la flexibilité existante qui permet aux arrondissements et aux développeurs d'innover et de trouver des compromis efficaces. C'est principalement par la réalisation de ces nouveaux projets que Petra et MACH pourront soutenir le développement de la métropole.

La **durée du processus et la prévisibilité** représentent également des enjeux importants. Le processus de révision du PUM et la révision de concordance de la réglementation des arrondissements doivent être clairement balisés et limités dans le temps. Les développeurs ont besoin de prévisibilité pour planifier et poursuivre leurs projets sans entrave. Un processus trop long et une incertitude sur les résultats peuvent nuire au développement de la métropole, en retardant la réalisation des projets et en augmentant les risques pour les investisseurs.

Enfin, la **durée d'approbations et les coûts** associés aux modifications réglementaires induites par le projet de PUM constituent des préoccupations majeures. Les modifications doivent chercher à alléger le processus d'approbation des projets afin de réduire les délais qui posent déjà des problèmes significatifs aux développeurs et retardent la livraison des unités résidentielles attendues. L'augmentation des coûts de développement constitue une limitation importante à la capacité de livrer de nouvelles unités résidentielles à un coût acceptable par le marché. Il est

impératif que le PUM n'accentue pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.

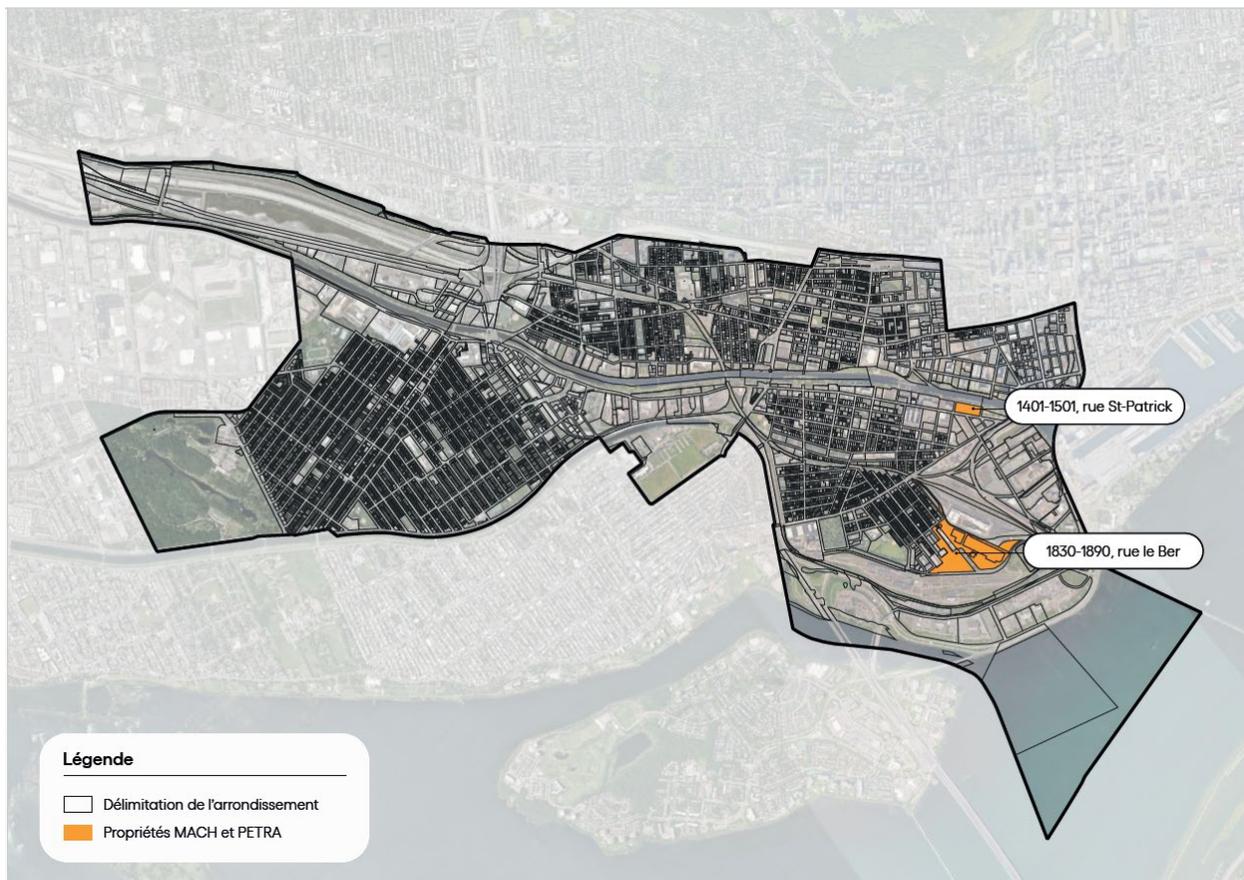
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de bâtir le Montréal de demain.

Propriétés visées

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement de Le Sud-Ouest et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de leurs propriétés.

La présente opinion se concentrera sur les propriétés suivantes :

- 1401-1501, rue Saint-Patrick;
- 1830-1890, rue Le Ber.



Recommandations

Petra et MACH souhaitent tout d'abord profiter de l'occasion pour saluer l'important travail de vision réalisé par la Ville de Montréal. Une opinion sur les thématiques générales a été déposée dans le cadre de cette consultation pour contribuer à la réflexion en tant que développeurs montréalais.

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement de Le Sud-Ouest et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de leurs propriétés.

Une mixité appréciée

Petra et MACH appuient l'étalement de l'affectation mixte sur une grande partie de l'arrondissement et l'élargissement des composantes de cette affectation. Nous recommandons d'assurer la possibilité d'usages résidentiels (dont en rez-de-chaussée) et commerciaux (dont bureaux) hors des zones d'activités économiques dans la réglementation locale.

Une multitude de contraintes au redéveloppement

Le projet du PUM intègre de nouveaux concepts d'intégration au cadre bâti et en modifie certains ce qui a pour résultats de multiplier les contraintes et les couches de critères discrétionnaires qui, au final, auront un impact certain sur le potentiel de développement des propriétés de Petra et MACH dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

Petra et MACH appuient les niveaux d'intensification proposés en autant que les séquences urbaines identifiées dans les secteurs intermédiaires permettent d'atteindre les hauteurs indiquées au tableau synthèse des recommandations en annexe.

Des densités résidentielles à relever

Petra et MACH remarquent que les densités résidentielles et niveaux d'intensification ne correspondent pas toujours aux objectifs de densification à proximité des accès au transport en commun.

Par ailleurs, elles sont, selon nos informations, plus basses que le premier projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement, confirmant notre interprétation de cibles inadéquates par rapport à l'accroissement attendu de la population et la crise du logement actuelle.

Rappelons que c'est sur la base de ces cibles que les Arrondissement devront déterminer les paramètres de développement applicables pour les atteindre dans leur réglementation de zonage. Des cibles peu ambitieuses incitent à une densification timide pour les prochaines années, jusqu'à l'adoption finale du nouveau PMAD et l'obligation de modifier le PUM en conséquence. Il s'agit

cependant d'années précieuses pour endiguer la crise du logement qui s'installe de plus en plus durablement dans la métropole.

Petra et MACH recommandent de relever drastiquement les densités résidentielles afin d'obliger les Arrondissements à accueillir un nombre accru de nouveaux logements sur leur territoire au plus vite.

Les corridors visuels

De nombreux immeubles en droits acquis

Plusieurs de nos propriétés dépassent les cotes altimétriques maximales fixées par les corridors exceptionnels proposés, en particulier dans l'arrondissement du Sud-Ouest. Si on retient une approche normative comme dans le projet de PUM, aucun équipement ou construction ne pouvant dépasser ces cotes, ces immeubles seraient donc en droits acquis.

Il s'agit d'une situation problématique pour les propriétaires d'immeubles. Non seulement quant à la possibilité de reconstruire, notamment en cas d'accident (incendie, catastrophe naturelle, etc.), mais aussi en termes de financement, d'assurances, d'entretien et de perte de valeur.

La DC 2.2.4 indique que la réglementation pourra ponctuellement reconnaître des projets existants qui ne seraient pas conformes aux niveaux d'intensification s'ils ont été autorisés avant l'adoption du PUM. Notre lecture laisse présager de très nombreuses reconnaissances ponctuelles et cette mesure est insuffisante, la DC 2.2.4 n'autorisant pas de déroger par exemple aux corridors exceptionnels qui limitent la hauteur des constructions.

Par ailleurs, Petra et MACH souhaitent avoir quelques mètres de flexibilité au-dessus de la membrane du toit pour pouvoir s'adapter aux demandes des prochaines décennies. Pour des questions de maintenance, mise à niveau des systèmes et parfois de performance environnementale, Petra et MACH procèdent régulièrement à des changements d'équipements au toit notamment. Ces interventions peuvent impliquer de dépasser de quelques mètres la hauteur maximale existante.

Dans la même logique, on constate de plus en plus un attrait pour les terrasses aménagées sur les toits, même pour les immeubles à bureaux, qui souhaitent proposer des espaces végétalisés, d'agriculture urbaine ou espaces de travail et événementiels, avec une portion construite pour en profiter durant toute l'année.

Minimalement, le PUM doit reconnaître les volumes existants et permettre aux règlements locaux d'inclure une certaine flexibilité dans les hauteurs de ces bâtiments pour accueillir ce type d'aménagements de toitures.

Des corridors discrétionnaires

Le projet de PUM impose que les corridors exceptionnels interdisent toute construction au-dessus de certaines cotes altimétriques, tandis que pour les corridors intéressants, il prévoit des critères d'intégration pour les constructions au-delà de ces hauteurs. Cependant, cette approche pose des défis d'application qui pourraient impacter le redéveloppement de nombreuses propriétés. Petra et MACH s'étonnent de voir que les corridors visuels soient soumis à des normes de hauteur strictes au lieu de critères d'intégration flexibles. Les restrictions imposées aux corridors exceptionnels pourraient limiter les opportunités de projets de redéveloppement urbain dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

Un autre élément lié à l'application des corridors visuels nécessite d'être clarifié, c'est-à-dire, l'application des hauteurs maximales pour les sites affectés par plusieurs corridors visuels. Le Plan d'urbanisme actuel stipule que pour un site touché par plusieurs cotes altimétriques, la plus restrictive doit être appliquée. Le projet de PUM prévoit des critères spécifiques les portions de constructions situées dans les corridors intéressants uniquement, et au-delà des côtes indiquées pour chacun.

Aucune précision d'application n'est cependant indiquée pour les corridors exceptionnels. Il est donc primordial de clarifier si, pour un terrain situé dans plusieurs corridors, avec plusieurs cotes représentant parfois une différence de plusieurs étages, l'on doit considérer la plus basse pour l'ensemble du site ou de l'îlot, ou seulement suivant la portion de terrain spécifiquement affectée.

Considérer l'existant

Par ailleurs, nous constatons que les cotes altimétriques semblent nier la présence de bâtiments existants qui masquent déjà la vue. Petra et MACH questionnent donc la nécessité de limiter la hauteur des bâtiments existants et des nouvelles constructions si la vue n'est pas impactée. Un inventaire des constructions dans le panorama des vues visées serait ainsi pertinent pour relever éventuellement les limites imposées à certains terrains dans les corridors correspondants.

Dans ce contexte, Petra et MACH demandent minimalement que les constructions et équipements dans les corridors exceptionnels soient encadrés par des critères flexibles plutôt que des normes strictes, permettant à l'Arrondissement du Sud-Ouest de prendre en considération les particularités du contexte bâti existant. Les critères discrétionnaires dans la réglementation d'urbanisme en vigueur sont pertinents et suffisants pour assurer une intégration urbaine sensible des nouvelles constructions au paysage. Petra et MACH demandent que les critères soient reconduits, sans ajout de critères plus restrictifs.

Des considérations de vues à clarifier

Petra et MACH s'inquiètent de la multiplication de contraintes liées aux vues dans l'arrondissement du Sud-Ouest où des propriétés peuvent être à la fois touchées par plusieurs corridors et une vue dynamique.

Le document complémentaire ne définit pas clairement ce qu'impliquerait la localisation d'un site sur un parcours de vue dynamique. Petra et MACH demandent que le PUM soit davantage précis sur ces points, afin de s'assurer que cette exigence ne se traduise pas dans la réglementation locale par une limitation supplémentaire de hauteur.

Il est vital que le PUM ne constitue pas un frein au redéveloppement dans les prochaines décennies, mais recèle au contraire les outils qui permettront à l'Arrondissement du Sud-Ouest d'accélérer la création de logements et donc, la cadence d'émission des permis.

Petra et MACH recommandent globalement de simplifier le PUM, préciser et limiter l'ajout de critères discrétionnaires supplémentaires et de s'assurer de leur intégration efficace dans la réglementation existante, afin de faciliter le redéveloppement de la métropole et la création de logements.

La reconnaissance des stationnements existants

Petra et MACH ont des obligations envers leurs locataires en matière de nombre de cases de stationnement offertes et demande que la réglementation d'urbanisme permette de maintenir ces engagements.

Dans le cadre d'interventions dans des stationnements souterrains existants, Petra et MACH demandent que le Règlement d'urbanisme accorde une flexibilité en matière de ratio maximum.

Le réaménagement d'une aire de stationnement (optimisation des dimensions par exemple) peut permettre l'ajout de quelques cases. La réglementation devrait permettre d'excéder le ratio maximal autorisé dans un tel cas. De la même manière, dans le cas d'un changement d'usage (conversion d'une tour à bureaux en résidentiel par exemple), Petra et MACH souhaitent pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogatoire au ratio maximal.

Recommandations détaillées

1401-1501, rue Saint-Patrick

- La propriété est située dans un secteur d'opportunité d'échelle métropolitaine et afin de pouvoir optimiser le site, nous recommandons que la hauteur maximale permette d'atteindre le sommet du mont Royal au Règlement d'urbanisme (232,50 m).

1830-1890, rue Le Ber

- La propriété est située dans un secteur en transformation et afin de pouvoir optimiser le site, nous recommandons une densité résidentielle nette de 200 logements à l'hectare et qu'une hauteur maximale de plus de 8 étages pour le résidentiel soit autorisée au Règlement d'urbanisme.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
1401-1501, rue Saint-Patrick	Affectation mixte Niveau d'intensification élevée Immeuble patrimonial exceptionnel Deux corridors exceptionnels et deux corridors intéressants	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale atteignant la cote de de 232,50 m (sommets haut du mont Royal)
1830-1890, rue Le Ber	Affectation mixte et activités économiques Niveau d'intensification intermédiaire pour une partie du site Ensemble patrimonial industriel exceptionnel Trois corridors exceptionnels	Densité résidentielle nette de 200 logements à l'hectare	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 8 étages au Règlement d'urbanisme

¹ « Idem » : nonobstant notre position générale sur le PUM, nous sommes en accord avec les grands principes identifiés à la colonne « projet de PUM » du présent tableau



MACH





Opinion sur le Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

[Arrondissement de Ville-Marie]

GROUPE PETRA | GROUPE MACH

8000, boul. Langelier, bureau 808, Saint-Léonard (Québec), H1P 3K2

630, rue Saint-Paul Ouest, bureau 600, Montréal (Québec), H3C 1L9



Table des matières

GROUPE PETRA	4
GROUPE MACH	5
NOS OBJECTIFS ET LES ENJEUX DU PUM	6
PROPRIÉTÉS VISÉES	8
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	9
Une mixité appréciée.....	9
Une multitude de contraintes au redéveloppement.....	9
Les corridors visuels.....	9
Des corridors discrétionnaires	10
Des densités résidentielles à relever.....	14
La reconnaissance des stationnements existants	14
RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES	15
1000, rue de la Gauchetière Ouest	15
1155, rue Metcalfe (édifice Sun Life)	15
555, boulevard René-Lévesque Ouest.....	15
1100, boulevard René-Lévesque Ouest	15
1155, boulevard René-Lévesque Ouest	15
1425, boulevard René-Lévesque Ouest	16
1600, boulevard René-Lévesque Ouest	16
1060, boulevard Robert-Bourassa.....	17
800, rue du Square Victoria (tour de la Bourse).....	17
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	18

Groupe Petra

Groupe Petra est une société de gestion privée, active dans le marché immobilier depuis 30 ans. Nous détenons des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels situés dans les régions de Montréal, Québec et Toronto. Nous assurons la gestion complète de nos immeubles, incluant l'ajustement des espaces, l'aménagement, la construction et l'entretien.

Notre portefeuille immobilier, qui s'étend aujourd'hui à 10.2 millions de pieds carrés, a été soigneusement construit par acquisitions successives. Ces propriétés se distinguent non seulement par leur emplacement, leur taux d'occupation et la qualité de leur construction, mais aussi par leur valeur intrinsèque. Nos immeubles de bureaux sont majoritairement de « classe A » et bénéficient pour la plupart d'une image de marque reconnue. Nos immeubles commerciaux et industriels, quant à eux, ont été acquis selon des critères rigoureux d'emplacement, d'adaptabilité et d'accessibilité, ce qui en fait des espaces polyvalents capables de se prêter à de multiples fonctions.

Notre approche d'investissement à long terme nous pousse à assurer un entretien préventif rigoureux de nos actifs, à apporter des améliorations continues et à valoriser leurs attributs distinctifs. La qualité de notre travail, l'engagement de nos professionnels et la valeur de nos investissements se traduisent par un taux d'occupation élevé et une relation durable avec nos locataires.

Groupe MACH

Fondé en 2000, le Groupe MACH s'est constamment distingué par son engagement envers l'excellence et l'innovation. Ses ensembles immobiliers sont conçus pour répondre aux enjeux contemporains, intégrant des valeurs d'inclusivité, de durabilité et d'harmonie avec les communautés locales. MACH applique les plus hauts standards de rigueur, en adhérant aux meilleures pratiques de gouvernance et de développement durable.

Fort d'une expertise en développement immobilier, en gestion immobilière, en construction et en location, le Groupe MACH opère dans divers secteurs, notamment bureaux, industriels, résidentiels et commerciaux. Cela inclut, entre autres, 14 centres commerciaux fermés et un hôtel. Il possède également d'importants sites de redéveloppement, comme le Quartier des Lumières sur l'ancienne propriété de Radio-Canada, un projet ambitieux qui vise à revitaliser cette zone emblématique.

Avec un portefeuille immobilier de plus de 45 millions de pieds carrés, il détient et gère plus de 250 propriétés, dont certains des bâtiments les plus emblématiques de Montréal, tels que l'Édifice Sun Life, le 1000 de La Gauchetière, la tour CIBC, la Place Victoria, le 2001 McGill College et la tour KPMG.

Aujourd'hui, le Groupe MACH a déjà plus de 15 000 portes en planification, témoignant de son engagement à répondre aux besoins croissants du marché immobilier. Détenant un portefeuille de près d'une soixantaine d'immeubles à Montréal et de plus d'une centaine sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le Groupe MACH continue de jouer un rôle clé dans le développement urbain de la région.

Nos objectifs et les enjeux du PUM

Les Groupes Petra et MACH poursuivent une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de leurs actifs, à développer le plein potentiel de leurs propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles ils sont implantés.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de leurs actifs**, Petra et MACH misent sur une opération efficace qui intègre les dernières innovations et les tendances de l'industrie immobilière incluant les principes de développement durable. Pour ce faire, Petra et MACH doivent pouvoir intervenir sur une base régulière sur leurs propriétés.

Petra et MACH ont investi de manière importante dans leurs immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par leurs partenaires. En outre, des engagements à long terme ont été pris envers les locataires pour leur offrir des locaux et des services de qualité.

Certaines des modifications proposées par le PUM mettent ces actifs en situation de droits acquis, notamment en ce qui concerne la hauteur, la densité des immeubles, et les services tels que le stationnement. Bien que le concept de droits acquis soit reconnu dans la réglementation en urbanisme, cela doit se limiter à des situations d'exception. La mise en droit acquis affecte la valeur des actifs et les droits des locataires, mais limite aussi la capacité de Petra et MACH à réaliser les interventions physiques requises sur leurs bâtiments.

Concernant la **capacité de développer**, le PUM doit permettre la densification et les changements d'usage sur les propriétés où des redéveloppements sont envisagés. Il est aussi essentiel que le PUM n'affecte pas la flexibilité existante qui permet aux arrondissements et aux développeurs d'innover et de trouver des compromis efficaces. C'est principalement par la réalisation de ces nouveaux projets que Petra et MACH pourront soutenir le développement de la métropole.

La **durée du processus et la prévisibilité** représentent également des enjeux importants. Le processus de révision du PUM et la révision de concordance de la réglementation des arrondissements doivent être clairement balisés et limités dans le temps. Les développeurs ont besoin de prévisibilité pour planifier et poursuivre leurs projets sans entrave. Un processus trop long et une incertitude sur les résultats peuvent nuire au développement de la métropole, en retardant la réalisation des projets et en augmentant les risques pour les investisseurs.

Enfin, la **durée d'approbations et les coûts** associés aux modifications réglementaires induites par le projet de PUM constituent des préoccupations majeures. Les modifications doivent chercher à alléger le processus d'approbation des projets afin de réduire les délais qui posent déjà des problèmes significatifs aux développeurs et retardent la livraison des unités résidentielles attendues. L'augmentation des coûts de développement constitue une limitation importante à la capacité de livrer de nouvelles unités résidentielles à un coût acceptable par le marché. Il est

impératif que le PUM n'accentue pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.

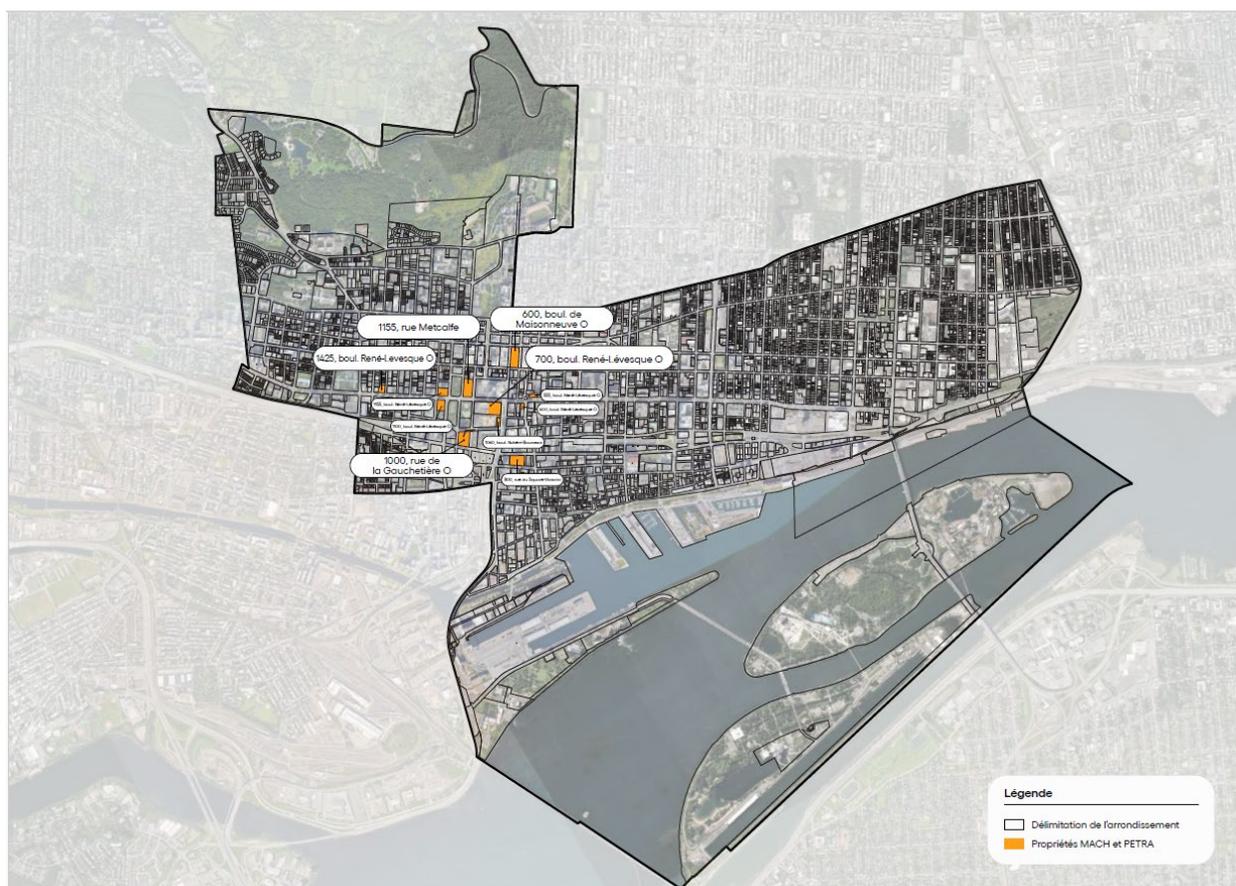
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de bâtir le Montréal de demain.

Propriétés visées

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement de Ville-Marie et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de leurs propriétés.

La présente opinion se concentrera sur les propriétés suivantes :

- 1000, rue de la Gauchetière Ouest;
- 600, boulevard de Maisonneuve Ouest;
- 1155, rue Metcalfe (édifice Sun Life);
- 555, boulevard René-Lévesque Ouest;
- 600, boulevard René-Lévesque Ouest;
- 700, boulevard René-Lévesque Ouest;
- 1100, boulevard René-Lévesque Ouest;
- 1155, boulevard René-Lévesque Ouest;
- 1425, boulevard René-Lévesque Ouest;
- 1060, boulevard Robert-Bourassa;
- 800, rue du Square Victoria (tour de la Bourse).



Recommandations générales

Petra et MACH souhaitent tout d'abord profiter de l'occasion pour saluer l'important travail de vision réalisé par la Ville de Montréal. Une opinion sur les thématiques générales a été déposée dans le cadre de cette consultation pour contribuer à la réflexion en tant que développeurs montréalais.

Une mixité appréciée

Petra et MACH appuient l'étalement de l'affectation mixte sur l'ensemble de l'arrondissement et l'élargissement des composantes de cette affectation. Nous recommandons d'assurer minimalement la possibilité d'usages résidentiels (dont en rez-de-chaussée) et commerciaux (dont bureaux) sur l'ensemble du territoire de Ville-Marie dans la réglementation locale.

Une multitude de contraintes au redéveloppement

Le projet du PUM intègre de nouveaux concepts d'intégration au cadre bâti et en modifie certains ce qui a pour résultats de multiplier les contraintes et les couches de critères discrétionnaires qui, au final, auront un impact certain sur le potentiel de développement des propriétés de Petra et MACH dans l'arrondissement de Ville-Marie.

Petra et MACH appuient le niveau d'intensification élevé applicable à de nombreuses propriétés dans l'arrondissement de Ville-Marie et souhaitent qu'une flexibilité claire soit laissée à l'Arrondissement quant aux paramètres applicables. En ce sens, les corridors visuels exceptionnels ne devraient pas constituer des limitations normatives s'imposant à l'arrondissement.

Les corridors visuels

De nombreux immeubles en droits acquis

Plusieurs de nos propriétés dépassent les cotes altimétriques maximales fixées par les corridors exceptionnels proposés, en particulier dans l'arrondissement de Ville-Marie. Si on retient une approche normative comme dans le projet de PUM, aucun équipement ou construction ne pouvant dépasser ces cotes, ces immeubles seraient donc en droits acquis.

Il s'agit d'une situation problématique pour les propriétaires d'immeubles. Non seulement quant à la possibilité de reconstruire, notamment en cas d'accident (incendie, catastrophe naturelle, etc.), mais aussi en termes de financement, d'assurances, d'entretien et de perte de valeur.

La DC 2.2.4 indique que la réglementation pourra ponctuellement reconnaître des projets existants qui ne seraient pas conformes aux niveaux d'intensification s'ils ont été autorisés avant l'adoption du PUM. Notre lecture laisse présager de très nombreuses reconnaissances ponctuelles et cette mesure est insuffisante, la DC 2.2.4 n'autorisant pas de déroger par exemple aux corridors exceptionnels qui limitent la hauteur des constructions.

Par ailleurs, Petra et MACH souhaitent avoir quelques mètres de flexibilité au-dessus de la membrane du toit pour pouvoir s'adapter aux demandes des prochaines décennies. Pour des questions de maintenance, mise à niveau des systèmes et parfois de performance environnementale, Petra et MACH procèdent régulièrement à des changements d'équipements au toit notamment. Ces interventions peuvent impliquer de dépasser de quelques mètres la hauteur maximale existante.

Dans la même logique, on constate de plus en plus un attrait pour les terrasses aménagées sur les toits, même pour les immeubles à bureaux, qui souhaitent proposer des espaces végétalisés, d'agriculture urbaine ou espaces de travail et événementiels, avec une portion construite pour en profiter durant toute l'année.

Minimalement, le PUM doit reconnaître les volumes existants et permettre aux règlements locaux d'inclure une certaine flexibilité dans les hauteurs de ces bâtiments pour accueillir ce type d'aménagements de toitures.

Des corridors discrétionnaires

Le projet de PUM impose que les corridors exceptionnels interdisent toute construction au-dessus de certaines cotes altimétriques, tandis que pour les corridors intéressants, il prévoit des critères d'intégration pour les constructions au-delà de ces hauteurs. Cependant, cette approche pose des défis d'application qui pourraient impacter le redéveloppement de nombreuses propriétés. Petra et MACH s'étonnent de voir que les corridors visuels soient soumis à des normes de hauteur strictes au lieu de critères d'intégration flexibles, surtout dans des zones dynamiques comme le centre-ville et les boulevards René-Lévesque et Robert-Bourassa. Bien que le PUM vise à renforcer ces axes métropolitains par une intensification élevée, les restrictions imposées aux corridors exceptionnels pourraient limiter les opportunités de projets de redéveloppement urbain dans l'arrondissement de Ville-Marie.

A minima, le PUM doit considérer les axes René-Lévesque et Robert-Bourassa comme des séquences urbaines singulières, permettant l'atteinte effective des sommets du mont Royal.

Un autre élément lié à l'application des corridors visuels nécessite d'être clarifié, c'est-à-dire, l'application des hauteurs maximales pour les sites affectés par plusieurs corridors visuels. Le Plan d'urbanisme actuel stipule que pour un site touché par plusieurs cotes altimétriques, la plus restrictive doit être appliquée. Le projet de PUM prévoit des critères spécifiques pour les portions de constructions situées dans les corridors intéressants uniquement, et au-delà des côtes indiquées pour chacun.

Aucune précision d'application n'est cependant indiquée pour les corridors exceptionnels. Il est donc primordial de clarifier si, pour un terrain situé dans plusieurs corridors, avec plusieurs cotes représentant parfois une différence de plusieurs étages, l'on doit considérer la plus basse pour l'ensemble du site ou de l'îlot, ou seulement suivant la portion de terrain spécifiquement affectée.

Considérer l'existant

Par ailleurs, nous constatons que les cotes altimétriques semblent nier la présence de bâtiments existants qui masquent déjà la vue. Petra et MACH questionnent donc la nécessité de limiter la hauteur des bâtiments existants et des nouvelles constructions si la vue n'est pas impactée. Un inventaire des constructions dans le panorama des vues visées serait ainsi pertinent pour relever éventuellement les limites imposées à certains terrains dans les corridors correspondants.

Dans ce contexte, Petra et MACH demandent minimalement que les constructions et équipements dans les corridors exceptionnels soient encadrés par des critères flexibles plutôt que des normes strictes, permettant à l'Arrondissement de Ville-Marie de prendre en considération les particularités du contexte bâti existant. Rappelons qu'il s'agit de la procédure actuellement applicable aux projets de surhauteur localisés dans des vues d'intérêt, dans laquelle développeurs et Arrondissement collaborent déjà avec aisance et succès dans Ville-Marie. Les critères discrétionnaires dans la réglementation d'urbanisme en vigueur sont pertinents et suffisants pour assurer une intégration urbaine sensible des nouvelles constructions au paysage. Une spécification spéciale devrait être ajoutée au PUM2050 pour protéger les bâtiments de ne pas avoir à se conformer à des séquences homogènes et à de nouvelles restrictions de hauteur à partir de corridors lors de travaux de rénovations, d'entretien et de modification.

Éviter les bâtiments en droits acquis

Le projet de PUM fixe des cotes altimétriques maximales pour les corridors exceptionnels, mais de nombreuses propriétés dépassent déjà ces limites. Ainsi, ces immeubles seraient en droits acquis ce qui crée une situation problématique pour les propriétaires d'immeubles. Non seulement quant à la possibilité de reconstruire, notamment en cas d'accident (incendie, catastrophe naturelle, etc.), mais aussi pour des questions de financement et d'assurances notamment.

Petra et MACH demandent une flexibilité au-dessus de la hauteur maximale pour permettre des ajustements futurs, notamment pour la maintenance, les équipements au toit, et les terrasses aménagées. Il est crucial que les limites de hauteur des corridors exceptionnels n'affectent pas les immeubles existants et que le PUM autorise une flexibilité pour les dépassements aux toits pour permettre le développement de ce type d'aménagements recherchés dans les prochaines décennies.

Permettre la densification dans les secteurs patrimoniaux

Nous comprenons que l'intensification douce dans l'arrondissement a été privilégiée dans les secteurs patrimoniaux cités ou déclarés comme le Vieux Montréal ou les abords de la place du

Canada, afin de respecter le cadre bâti existant et assurer la prédominance des repères emblématiques bâtis dans le paysage urbain notamment. Dans ces secteurs, la hauteur maximale des nouvelles constructions sera limitée à un étage au-dessus de la hauteur déterminée par la séquence urbaine.

Cependant, le centre-ville est caractérisé par une diversité architecturale, mêlant bâtiments anciens et structures modernes de grande hauteur. Les abords de la place du Canada en sont un parfait exemple. On comprend donc que dans ce secteur, les séquences urbaines qui seront à délimiter par l'Arrondissement pour la détermination de la ligne de hauteur et de la hauteur maximale prescrite seront des « séquences hétérogènes », soit un ensemble bâti présentant une diversité de typologies ou de caractéristiques bâties dont les variations de hauteur dans le cadre bâti sont supérieures à deux étages, ou plus de 8 mètres.

Rappelons que la ligne de hauteur dans une séquence urbaine hétérogène correspond à la moyenne des hauteurs formées par le cadre bâti et qu'un secteur d'intensification douce permet seulement un étage de plus que la ligne de hauteur. Une construction qui excède de trois fois ou plus la hauteur du cadre bâti dominant doit également être exclue du calcul de la ligne de hauteur du cadre bâti de la séquence.

Figure 1 - Photographie aérienne du secteur de la Place du Canada



Dans l'exemple ci-dessus, on peut constater dans le même îlot la présence de bâtiments de trois étages, huit étages et ± 183 mètres de hauteur avec la tour CIBC en point culminant du secteur. Plusieurs choix s'offrent à l'Arrondissement pour déterminer la séquence urbaine dans laquelle se situe la tour : son îlot ou de part et d'autre d'une des trois voies publiques qui la bordent.

À moins de créer une séquence distincte pour la tour, on comprend bien que la rattacher à n'importe quel autre bâtiment pour en faire une moyenne engendrera une ligne de hauteur drastiquement plus basse que la hauteur du bâtiment actuel. La tour CIBC tomberait en droits

acquis, posant des enjeux colossaux en cas de nécessité de reconstruction, mais aussi en termes de financement, d'assurances, d'entretien et de perte de valeur notamment.

La DC 2.2.4 indique que la réglementation pourra ponctuellement reconnaître des projets existants qui ne seraient pas conformes aux niveaux d'intensification s'ils ont été autorisés avant l'adoption du PUM. Notre lecture du cadre bâti de l'arrondissement laisse présager de très nombreuses reconnaissances ponctuelles et est insuffisante, la DC 2.2.4 n'autorisant pas de déroger par exemple aux corridors exceptionnels qui limitent la hauteur des constructions.

C'est le cas pour la tour CIBC, mais aussi assurément pour le 1000, de la Gauchetière et toute autre tour placée dans un secteur d'intensification douce ou intermédiaire qui implique d'inclure le bâtiment dans une séquence urbaine au cadre bâti potentiellement plus bas.

Minimalement, la réglementation d'urbanisme doit reconnaître le volume existant et permettre la transformation des toitures. **Une spécification spéciale devrait être ajoutée au PUM pour protéger les bâtiments de l'obligation de se conformer à des séquences homogènes, ainsi qu'à de nouvelles restrictions de hauteur liées aux corridors et lors de travaux de rénovation, d'entretien ou de modifications.**

Des considérations de vues à clarifier

Petra et MACH se préoccupent de la multiplication de contraintes liées aux vues dans l'arrondissement de Ville-Marie où de nombreuses propriétés peuvent être à la fois touchées par plusieurs corridors, une vue dynamique et un rayon de repère emblématique bâti.

Le document complémentaire ne définit pas clairement ce qu'impliquerait la localisation d'un site sur un parcours de vue dynamique. Petra et MACH demandent que le PUM soit davantage précis sur ces points, afin de s'assurer que cette exigence ne se traduise pas dans la réglementation locale par une limitation supplémentaire de hauteur.

Petra et MACH s'inquiètent aussi de l'ajout possible de plusieurs critères discrétionnaires supplémentaires applicables aux constructions dans les 100 mètres d'un repère emblématique. Ces éléments représentent une complexité accrue de conception, mais aussi des délais d'obtention des permis et de réalisation de projets. Petra et MACH soulignent la problématique grandissante des délais d'obtention de permis dans les dernières années et l'urgence de faciliter et accélérer le processus.

Il est vital que le PUM ne constitue pas un frein au redéveloppement dans les prochaines décennies, mais recèle au contraire les outils qui permettront à l'Arrondissement de Ville-Marie d'accélérer la création de logements et donc, la cadence d'émission des permis.

Petra et MACH recommandent globalement de simplifier le PUM, préciser et limiter l'ajout de critères discrétionnaires supplémentaires et de s'assurer de leur intégration efficace dans la réglementation existante, afin de faciliter le redéveloppement de la métropole et la création de logements.

Des densités résidentielles à relever

Petra et MACH remarquent que les densités résidentielles et niveaux d'intensification ne correspondent pas toujours aux objectifs de densification à proximité des accès au transport en commun.

Par ailleurs, elles sont, selon nos informations, plus basses que le premier projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement, confirmant notre interprétation de cibles inadéquates par rapport à l'accroissement attendu de la population et la crise du logement actuelle.

Rappelons que c'est sur la base de ces cibles que les Arrondissement devront déterminer les paramètres de développement applicables pour les atteindre dans leur réglementation de zonage. Des cibles peu ambitieuses incitent à une densification timide pour les prochaines années, jusqu'à l'adoption finale du nouveau PMAD et l'obligation de modifier le PUM en conséquence. Il s'agit cependant d'années précieuses pour endiguer la crise du logement qui s'installe de plus en plus durablement dans la métropole.

Petra et MACH recommandent de relever drastiquement les densités résidentielles afin d'obliger les Arrondissements à accueillir un nombre accru de nouveaux logements sur leur territoire au plus vite.

La reconnaissance des stationnements existants

Petra et MACH ont des obligations envers leurs locataires en matière de nombre de cases de stationnement offertes et demande que la réglementation d'urbanisme permette de maintenir ces engagements.

Dans le cadre d'interventions dans des stationnements souterrains existants, Petra et MACH demandent que le Règlement d'urbanisme accorde une flexibilité en matière de ratio maximum.

Le réaménagement d'une aire de stationnement (optimisation des dimensions par exemple) peut permettre l'ajout de quelques cases. La réglementation devrait permettre d'excéder le ratio maximal autorisé dans un tel cas. De la même manière, dans le cas d'un changement d'usage (conversion d'une tour à bureaux en résidentiel par exemple), Petra et MACH souhaitent pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogatoire au ratio maximal.

Recommandations spécifiques

1000, rue de la Gauchetière Ouest

- La propriété est située dans un secteur en transformation et afin de pouvoir optimiser le site, un niveau d'intensification élevé au lieu de doux est demandé;
- Le rehaussement du niveau d'intensification devrait se traduire par une hauteur maximale de 220 m au Règlement d'urbanisme.

1155, rue Metcalfe (édifice Sun Life)

- La propriété est située dans un secteur en transformation et afin de pouvoir optimiser le site, un niveau d'intensification élevé au lieu de doux est demandé;
- Le rehaussement du niveau d'intensification devrait se traduire par une hauteur maximale de plus de 125 m au Règlement d'urbanisme.

555, boulevard René-Lévesque Ouest

- Le rehaussement du niveau d'intensification pour reconnaître les droits de l'immeuble existant devrait se traduire par une hauteur maximale de plus de 75 m au Règlement d'urbanisme;
- La hauteur maximale au Règlement d'urbanisme devrait permettre l'atteinte du sommet du Mont-Royal.

1100, boulevard René-Lévesque Ouest

- La propriété est située dans un secteur en transformation et afin de pouvoir optimiser le site, un niveau d'intensification élevé au lieu de doux est demandé;
- Le rehaussement du niveau d'intensification devrait se traduire par une hauteur maximale de plus de 110 m au Règlement d'urbanisme.

1155, boulevard René-Lévesque Ouest

- La propriété est située dans un secteur en transformation et afin de pouvoir optimiser le site, un niveau d'intensification élevé au lieu de doux est demandé;
- Le rehaussement du niveau d'intensification pour reconnaître les droits de l'immeuble existant devrait se traduire par une hauteur maximale de plus de 195 m au Règlement d'urbanisme.

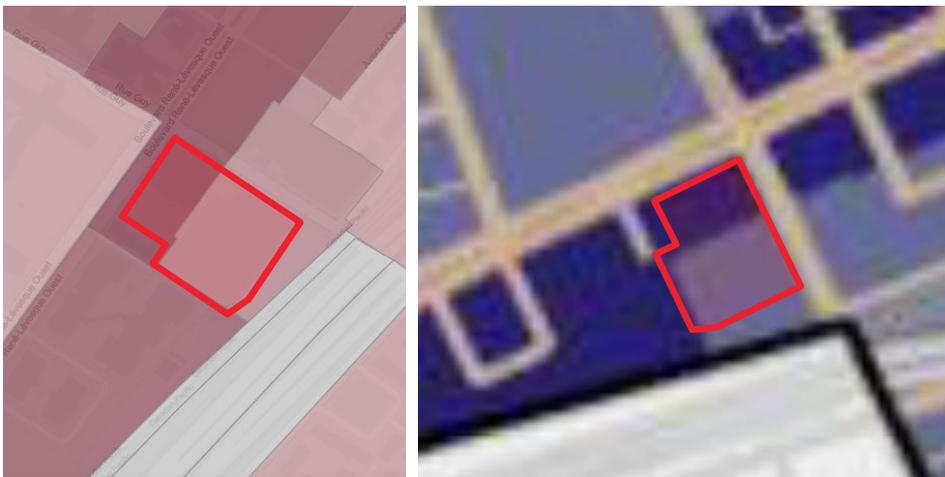
1425, boulevard René-Lévesque Ouest

- Le rehaussement du niveau d'intensification pour reconnaître les droits de l'immeuble existant devrait se traduire par une hauteur maximale de plus de 50 m au Règlement d'urbanisme.

1600, boulevard René-Lévesque Ouest

- Petra et MACH appuient le niveau d'intensification élevé le long de l'axe René-Lévesque. Nous remarquons cependant que l'ensemble du site du projet de redéveloppement du 1600, René-Lévesque Ouest n'est pas inclus dans ce niveau, reconduisant une distinction présente dans le Plan d'urbanisme actuel. Nous recommandons qu'un niveau d'intensification élevé s'applique à l'ensemble du site.

Figure 2 - Densité au PU vs intensification au PUM



- Nous comprenons que la volonté était davantage de reconnaître la volumétrie de bâtiments existants de faible hauteur en retrait du boulevard. Cependant, le contexte bâti a évolué et nous considérons qu'il serait approprié dans une logique d'ensemble d'inclure la portion localisée au Sud de la propriété dans le secteur d'intensification élevée. Ce niveau correspond davantage au potentiel d'intensification du site et permettra de réaliser un projet disposant des mêmes conditions de développement, avec une plus grande flexibilité dans la modulation de la volumétrie;
- La hauteur maximale au Règlement d'urbanisme devrait permettre l'atteinte du sommet du Mont-Royal.

Figure 3 - Vue aérienne au sud du site



1060, boulevard Robert-Bourassa

- La hauteur maximale au Règlement d'urbanisme devrait permettre l'atteinte du sommet du Mont-Royal.

800, rue du Square Victoria (tour de la Bourse)

- Afin de reconnaître les droits de l'immeuble existant, le Règlement d'urbanisme devrait permettre l'atteinte d'une hauteur de plus de 195 m.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
1000, rue de la Gauchetière Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification douce Site patrimonial cité Aucun corridor visuel	Niveau d'intensification élevé Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 220 m au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant
600, boulevard de Maisonneuve Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Deux corridors intéressants	Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons la traduction dans la réglementation locale des paramètres du PUM pour l'affectation mixte et le niveau d'intensification élevé
1155, rue Metcalfe (édifice Sun Life)	Affectation mixte Niveau d'intensification douce Immeuble patrimonial exceptionnel Repère bâti emblématique avec rayon de protection Site patrimonial cité Un corridor exceptionnel	Niveau d'intensification élevé Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 125 m au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant
555, boulevard René-Lévesque Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Un corridor exceptionnel et deux corridors intéressants	Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 75 m au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant
600, boulevard René-Lévesque Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Localisation dans le massif du centre-ville Un corridor intéressant	Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons la traduction dans la réglementation locale des paramètres du PUM pour l'affectation mixte et le niveau d'intensification élevé
700, boulevard René-Lévesque Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Localisation dans le massif du centre-ville	Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de 232,50 m (sommet haut du mont Royal) au Règlement d'urbanisme
1100, boulevard René-Lévesque Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification douce Localisation dans le massif du centre-ville Site patrimonial cité Un corridor exceptionnel	Niveau d'intensification élevé Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 110 m au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
1155, boulevard René-Lévesque Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification douce Site patrimonial cité Un corridor exceptionnel	Niveau d'intensification élevé Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 195 m au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant
1425, boulevard René-Lévesque Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Trois corridors exceptionnels et un corridor intéressant	Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 50 m au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant
1600, boulevard René-Lévesque Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé sur une partie du site et intermédiaire sur la portion Sud Un corridor exceptionnel	Niveau d'intensification élevé sur l'ensemble du site Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de 232,50 m (sommet haut du mont Royal) au Règlement d'urbanisme
1060, boulevard Robert-Bourassa	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Aucun corridor visuel	Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de 232,50 m (sommet haut du mont Royal) au Règlement d'urbanisme
800, rue du Square Victoria (tour de la Bourse)	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Immeuble patrimonial exceptionnel Aucun corridor visuel	Densité résidentielle nette de 400 log./ha	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 195 m au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant



MACH





Opinion sur le Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

[Arrondissement de Villeray – Saint-Michel – Parc-Extension]

GROUPE PETRA | GROUPE MACH

8000, boul. Langelier, bureau 808, Saint-Léonard (Québec), H1P 3K2

630, rue Saint-Paul Ouest, bureau 600, Montréal (Québec), H3C 1L9



Table des matières

GROUPE PETRA	4
GROUPE MACH	5
NOS OBJECTIFS ET LES ENJEUX DU PUM	6
PROPRIÉTÉS VISÉES	8
RECOMMANDATIONS	9
Les affectations du sol.....	9
Les niveaux d'intensification.....	9
Des densités résidentielles à relever.....	10
Le stationnement.....	10
PROPRIÉTÉS VISÉES	11
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	12

Groupe Petra

Groupe Petra est une société de gestion privée, active dans le marché immobilier depuis 30 ans. Nous détenons des immeubles de bureaux, commerciaux et industriels situés dans les régions de Montréal, Québec et Toronto. Nous assurons la gestion complète de nos immeubles, incluant l'ajustement des espaces, l'aménagement, la construction et l'entretien.

Notre portefeuille immobilier, qui s'étend aujourd'hui à 10.2 millions de pieds carrés, a été soigneusement construit par acquisitions successives. Ces propriétés se distinguent non seulement par leur emplacement, leur taux d'occupation et la qualité de leur construction, mais aussi par leur valeur intrinsèque. Nos immeubles de bureaux sont majoritairement de « classe A » et bénéficient pour la plupart d'une image de marque reconnue. Nos immeubles commerciaux et industriels, quant à eux, ont été acquis selon des critères rigoureux d'emplacement, d'adaptabilité et d'accessibilité, ce qui en fait des espaces polyvalents capables de se prêter à de multiples fonctions.

Notre approche d'investissement à long terme nous pousse à assurer un entretien préventif rigoureux de nos actifs, à apporter des améliorations continues et à valoriser leurs attributs distinctifs. La qualité de notre travail, l'engagement de nos professionnels et la valeur de nos investissements se traduisent par un taux d'occupation élevé et une relation durable avec nos locataires.

Groupe MACH

Fondé en 2000, le Groupe MACH s'est constamment distingué par son engagement envers l'excellence et l'innovation. Ses ensembles immobiliers sont conçus pour répondre aux enjeux contemporains, intégrant des valeurs d'inclusivité, de durabilité et d'harmonie avec les communautés locales. MACH applique les plus hauts standards de rigueur, en adhérant aux meilleures pratiques de gouvernance et de développement durable.

Fort d'une expertise en développement immobilier, en gestion immobilière, en construction et en location, le Groupe MACH opère dans divers secteurs, notamment bureaux, industriels, résidentiels et commerciaux. Cela inclut, entre autres, 14 centres commerciaux fermés et un hôtel. Il possède également d'importants sites de redéveloppement, comme le Quartier des Lumières sur l'ancienne propriété de Radio-Canada, un projet ambitieux qui vise à revitaliser cette zone emblématique.

Avec un portefeuille immobilier de plus de 45 millions de pieds carrés, il détient et gère plus de 250 propriétés, dont certains des bâtiments les plus emblématiques de Montréal, tels que l'Édifice Sun Life, le 1000 de La Gauchetière, la tour CIBC, la Place Victoria, le 2001 McGill College et la tour KPMG.

Aujourd'hui, le Groupe MACH a déjà plus de 15 000 portes en planification, témoignant de son engagement à répondre aux besoins croissants du marché immobilier. Détenant un portefeuille de près d'une soixantaine d'immeubles à Montréal et de plus d'une centaine sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), le Groupe MACH continue de jouer un rôle clé dans le développement urbain de la région.

Nos objectifs et les enjeux du PUM

Les Groupes Petra et MACH poursuivent une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de leurs actifs, à développer le plein potentiel de leurs propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles ils sont implantés.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de leurs actifs**, Petra et MACH misent sur une opération efficace qui intègre les dernières innovations et les tendances de l'industrie immobilière incluant les principes de développement durable. Pour ce faire, Petra et MACH doivent pouvoir intervenir sur une base régulière sur leurs propriétés.

Petra et MACH ont investi de manière importante dans leurs immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par leurs partenaires. En outre, des engagements à long terme ont été pris envers les locataires pour leur offrir des locaux et des services de qualité.

Certaines des modifications proposées par le PUM mettent ces actifs en situation de droits acquis, notamment en ce qui concerne la hauteur, la densité des immeubles, et les services tels que le stationnement. Bien que le concept de droits acquis soit reconnu dans la réglementation en urbanisme, cela doit se limiter à des situations d'exception. La mise en droit acquis affecte la valeur des actifs et les droits des locataires, mais limite aussi la capacité de Petra et MACH à réaliser les interventions physiques requises sur leurs bâtiments.

Concernant la **capacité de développer**, le PUM doit permettre la densification et les changements d'usage sur les propriétés où des redéveloppements sont envisagés. Il est aussi essentiel que le PUM n'affecte pas la flexibilité existante qui permet aux arrondissements et aux développeurs d'innover et de trouver des compromis efficaces. C'est principalement par la réalisation de ces nouveaux projets que Petra et MACH pourront soutenir le développement de la métropole.

La **durée du processus et la prévisibilité** représentent également des enjeux importants. Le processus de révision du PUM et la révision de concordance de la réglementation des arrondissements doivent être clairement balisés et limités dans le temps. Les développeurs ont besoin de prévisibilité pour planifier et poursuivre leurs projets sans entrave. Un processus trop long et une incertitude sur les résultats peuvent nuire au développement de la métropole, en retardant la réalisation des projets et en augmentant les risques pour les investisseurs.

Enfin, la **durée d'approbations et les coûts** associés aux modifications réglementaires induites par le projet de PUM constituent des préoccupations majeures. Les modifications doivent chercher à alléger le processus d'approbation des projets afin de réduire les délais qui posent déjà des problèmes significatifs aux développeurs et retardent la livraison des unités résidentielles attendues. L'augmentation des coûts de développement constitue une limitation importante à la capacité de livrer de nouvelles unités résidentielles à un coût acceptable par le marché. Il est

impératif que le PUM n'accentue pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.

En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de bâtir le Montréal de demain.

Propriétés visées

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement de Villeroy – Saint-Michel – Parc-Extension et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de leurs propriétés.

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 405, avenue Ogilvy;
- 50, boulevard Crémazie Ouest;
- 110, boulevard Crémazie Ouest;
- 140, boulevard Crémazie Ouest.



Recommandations

Petra et MACH souhaitent tout d'abord profiter de l'occasion pour saluer l'important travail de vision réalisé par la Ville de Montréal. Une opinion sur les thématiques générales a été déposée dans le cadre de cette consultation pour contribuer à la réflexion en tant que développeurs montréalais.

Les affectations du sol

Petra et MACH recommande que concernant la propriété sise au 405, avenue Ogilvy devrait être incluse dans l'affectation mixte et non dans un secteur d'activités diversifiées où l'habitation n'est pas autorisée. La propriété étant dans un secteur de développement névralgique, comprenant déjà une forte mixité d'usage résidentiel et commercial, le tout jumelé à la présence de deux équipements de transport lourd structurant, il serait impensable de limiter le développement de la propriété pour les 25 prochaines années. Le PUM doit donner la latitude nécessaire pour planifier le développement des propriétés de Petra et MACH dans un contexte urbain aussi favorable.

Pour les terrains le long du boulevard Crémazie Ouest, considérant qu'ils sont situés à moins de 750 mètres de la station de métro Crémazie et aux abords d'un quartier résidentiel, en plus d'être à proximité d'écoles et de nombreux commerces et services, Petra et MACH considèrent que ces terrains seront voués à être redéveloppés à des fins mixtes ou résidentielles et qu'une révision de la vision de développement du secteur afin d'inclure les propriétés dans une affectation mixte serait à prévoir en temps et lieu.

Les niveaux d'intensification

Il est souhaité de garder au minimum les acquis de ce qui est autorisé au plan d'urbanisme actuellement en vigueur et que le tout soit traduit dans la réglementation locale, c'est-à-dire d'autoriser une hauteur atteignant jusqu'à 12 étages pour l'ensemble des propriétés. La localisation stratégique du 405, avenue Ogilvy dans l'arrondissement justifie les hauteurs demandées afin de permettre un redéveloppement et une transformation du cadre bâti environnant dans le futur tout en assurant la viabilité économique d'un éventuel projet.

Il en va de même pour les propriétés situées le long du boulevard Crémazie Ouest qui présentent un potentiel de redéveloppement à des fins mixte ou résidentielles et pour laquelle une hauteur de 12 étages assurerait le plein potentiel de développement de ces terrains. Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 13 étages au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant au 50, boulevard Crémazie Ouest.

Des densités résidentielles à relever

Petra et MACH remarquent que les densités résidentielles et niveaux d'intensification ne correspondent pas toujours aux objectifs de densification à proximité des accès au transport en commun.

Par ailleurs, elles sont, selon nos informations, plus basses que le premier projet de Plan métropolitain d'aménagement et de développement, confirmant notre interprétation de cibles inadéquates par rapport à l'accroissement attendu de la population et la crise du logement actuelle.

Rappelons que c'est sur la base de ces cibles que les Arrondissement devront déterminer les paramètres de développement applicables pour les atteindre dans leur réglementation de zonage. Des cibles peu ambitieuses incitent à une densification timide pour les prochaines années, jusqu'à l'adoption finale du nouveau PMAD et l'obligation de modifier le PUM en conséquence. Il s'agit cependant d'années précieuses pour endiguer la crise du logement qui s'installe de plus en plus durablement dans la métropole.

Petra et MACH recommandent de relever drastiquement les densités résidentielles afin d'obliger les Arrondissements à accueillir un nombre accru de nouveaux logements sur leur territoire au plus vite.

Le stationnement

Petra et MACH ont des obligations envers leurs locataires en matière de nombre de cases de stationnement offertes et demande que la réglementation d'urbanisme permette de maintenir ces engagements.

Dans le cadre d'interventions dans des stationnements souterrains existants, Petra et MACH demandent que le Règlement d'urbanisme accorde une flexibilité en matière de ratio maximum.

Le réaménagement d'une aire de stationnement (optimisation des dimensions par exemple) peut permettre l'ajout de quelques cases. La réglementation devrait permettre d'excéder le ratio maximal autorisé dans un tel cas. De la même manière, dans le cas d'un changement d'usage (conversion d'une tour à bureaux en résidentiel par exemple), Petra et MACH souhaitent pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogeant au ratio maximal.

Propriétés visées

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 405, avenue Ogilvy;
- 50, boulevard Crémazie Ouest;
- 110, boulevard Crémazie Ouest;
- 140, boulevard Crémazie Ouest.



Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
405, avenue Ogilvy	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification; Corridor visuel intéressant du parc Jarry; Secteur d'opportunités priorisé – MIL Montréal	Affectation mixte Densité résidentielle nette de 200 log./ha Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
50, boulevard Crémazie Ouest	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification	Affectation mixte Densité résidentielle nette de 200 log./ha Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 13 étages au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant
110, boulevard Crémazie Ouest	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification	Affectation mixte Densité résidentielle nette de 200 log./ha Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
140, boulevard Crémazie Ouest	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification	Affectation mixte Densité résidentielle nette de 200 log./ha Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme



MACH

