



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

[Ville de Montréal]



GROUPE MACH
630, rue Saint-Paul O., bureau 600, Montréal (Québec), H3C 1L9



Table des matières

GROUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
LES IMPACTS DU PUM SUR NOS ACTIVITÉS, ACTIFS ET CAPACITÉ DE REDÉVELOPPEMENT	5
Une prévisibilité nécessaire	5
Des délais rallongés	6
LES CONTRAINTES DÉCOULANT DU PUM	7
Les affectations du sol	7
Les niveaux d'intensification et densités résidentielles	7
Les corridors visuels	8
Le patrimoine bâti	10
La démolition de bâtiments	11
Les ratios de stationnement à proximité du transport collectif	11
Le zonage incitatif	12
Une approche distinctive pour les grands projets	13
LA GESTION DU PROCESSUS RÉGLEMENTAIRE	17
LES PPU	18
ATTEINTE EFFECTIVE DES OBJECTIFS DU PUM	19

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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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.

Les impacts du PUM sur nos activités, actifs et capacité de redéveloppement

Le PUM 2050 impactera directement les activités de MACH dans la métropole, de la vision de développement qu'il porte jusqu'à la modification future des réglementations locales applicables à nos propriétés. Entre les deux étapes se dessine également une période de transition qui génère une grande incertitude et de nombreuses inquiétudes quant à la traduction dans la réglementation des nouveaux éléments contraignant le développement (niveaux d'intensification, repères emblématiques, corridors visuels, etc.).

Une prévisibilité nécessaire

Les développeurs doivent avoir une vision claire et précise de ce qui peut être développé sur un site pour en établir la valeur et le potentiel sur le long terme. Un manque de clarté quant à la valeur et au potentiel d'un site constitue un risque financier à l'achat. Cela peut par ailleurs écarter un certain nombre de joueurs et favoriser l'émergence d'un monopole entre quelques promoteurs capables d'assumer un tel niveau d'incertitude.

Le cœur de la mission de MACH n'est pas d'acheter des terrains, les développer puis les revendre. Nous demeurons propriétaires de bâtiments en opération et nous développons des propriétés sur plusieurs décennies. Une vision à long terme, qui va au-delà des paramètres en vigueur autorisés par le règlement de zonage à un instant précis est donc requise. C'est cette vision 2050 que doit porter le PUM.

Les niveaux d'intensification constituent la première inconnue pour les développeurs. Mentionnons tout d'abord qu'ils sont difficiles d'appréhension et que le concept d'intensification est rapidement confondu avec des niveaux de densité faible, moyenne ou élevée. Outre cette complexité, ils dépendent de nombreux facteurs à déterminer par les Arrondissements. Les niveaux d'intensification douce et intermédiaire sont dépendants des délimitations des séquences urbaines que fixeront les Arrondissements et d'un cadre bâti par ailleurs en constante évolution. Quant aux niveaux d'intensification élevée, ils ne permettent aucunement de connaître les paramètres qui seront déterminés par l'Arrondissement. En d'autres termes, les niveaux d'intensification du PUM ne permettant pas de tirer de conclusions suffisamment claires sur le potentiel de développement d'un site à long terme.

Les corridors visuels constituent la seconde limitation problématique du projet de PUM. Si on met de côté la question des limitations de hauteurs imposée par les corridors exceptionnels, les corridors intéressants et les parcours dynamiques ajoutent des couches supplémentaires de

critères discrétionnaires qui ne sont pas définies par le projet de PUM. MACH s'inquiète de la multiplication de contraintes, en particulier dans les arrondissements centraux où de nombreuses propriétés peuvent être à la fois touchées par plusieurs corridors, une vue dynamique et un rayon de repère emblématique bâti.

La troisième composante contraignante est la protection patrimoniale. Encore une fois, MACH appuie l'objectif de préservation des bâtiments d'intérêt de la métropole. Cependant, cet objectif ne doit pas empêcher un redéveloppement respectueux du milieu bâti ou impliquer une lourdeur administrative disproportionnée. Si la préservation de vues sur rue vers des repères emblématiques est une mesure bien accueillie, MACH s'inquiète de critères discrétionnaires supplémentaires applicables aux constructions dans les 100 mètres d'un repère emblématique.

Des délais rallongés

L'ensemble des éléments évoqués ci-dessus représente un manque de clarté pour les développeurs, des risques financiers, une complexité accrue de conception, mais aussi des délais d'obtention des permis et de réalisation des projets.

MACH souligne la problématique grandissante des délais d'obtention de permis dans les dernières années et l'urgence de faciliter et accélérer le processus. En particulier, dans le contexte de crise du logement que nous connaissons actuellement et que nous souhaitons endiguer le plus rapidement possible pour éviter des conséquences catastrophiques et à long terme pour tous les montréalais.

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 aux Arrondissements d'accélérer la création de logements et donc, la cadence d'émission des permis.

MACH recommande globalement de simplifier le PUM, préciser et limiter l'ajout de critères discrétionnaires supplémentaires afin de faciliter le redéveloppement de la métropole et la création de logements.

Les contraintes découlant du PUM

Les affectations du sol

MACH appuie l'élargissement des composantes autorisées dans l'affectation mixte et recommande aux Arrondissements de conserver cette flexibilité dans leur réglementation d'urbanisme.

Nous constatons en revanche que l'habitation n'est plus autorisée dans l'affectation « activités diversifiées » et recommandons de réintégrer cette composante, toujours sous réserve de démontrer sa compatibilité avec le milieu environnant.

Plusieurs secteurs peuvent en effet supporter de l'habitation à long terme, dont certaines zones d'emplois en transition. D'une manière générale, et encore une fois dans un contexte où le logement doit être soutenu, le PUM ne doit pas contraindre davantage l'habitation et laisser la possibilité aux Arrondissements de faciliter la création d'unités résidentielles sur leur territoire, selon leurs critères d'approbation.

MACH recommande de permettre l'habitation sous conditions dans l'affectation « activités diversifiées ».

Les niveaux d'intensification et densités résidentielles

Une flexibilité claire dans le niveau d'intensification élevée

MACH appuie le niveau d'intensification élevé applicable à de nombreuses propriétés du centre-ville notamment et souhaite qu'**une flexibilité claire soit laissée aux Arrondissements quant aux paramètres applicables**. En ce sens, les corridors visuels exceptionnels ne devraient pas constituer des limitations normatives s'imposant aux Arrondissements.

Une capacité trop limitée dans le niveau d'intensification douce

Nous comprenons que les secteurs d'intensification douce visent à cristalliser des quartiers construits, en permettant une transformation extrêmement limitée du cadre bâti. Généralement de basse densité, ces secteurs présentent cependant ponctuellement un potentiel de densification intéressant et en accord avec le milieu d'insertion, notamment les têtes d'îlots. Mentionnons que ces secteurs arrivés à pleine capacité disposent généralement d'un haut niveau de desserte en transport en commun et l'accès à des services de proximité.

Une densification à échelle humaine est possible en ajoutant plus d'un étage à un secteur existant et le PUM ne devrait pas limiter les Arrondissements dans leur capacité à accueillir une densification respectueuse de leur territoire. D'autant plus qu'il s'agit de secteurs propices à l'implantation de nouveaux logements.

MACH recommande d'élargir les possibilités de redéveloppement dans les secteurs d'intensification douce afin de laisser la possibilité aux Arrondissements d'accueillir davantage de densité là où ils le reconnaissent souhaitable et faciliter encore une fois la création de logements.

Des densités résidentielles à relever

MACH remarque 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.

MACH recommande 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.

Des interfaces à harmoniser

Plusieurs artères, comme la rue Saint-Antoine Ouest ou la rue McGill en frange du Vieux-Montréal par exemple, présentent un niveau d'intensification douce d'un côté et élevé de l'autre. Bien que ces axes constituent des frontières symboliques de quartiers, il n'en demeure pas moins qu'ils présentent de part et d'autre des bâtiments aux gabarits similaires assurant une transition dans le paysage urbain.

MACH recommande que les terrains donnant sur un même axe devraient selon nous faire partie du même niveau d'intensification ou de la même séquence urbaine, afin de consolider une identité bâtie cohérente sur rue.

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, MACH souhaite 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, MACH procède 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

D'une manière générale, MACH s'étonne de voir des limitations de hauteurs par des normes rigides et non des critères d'intégration permettant de s'adapter aux différentes situations, considérant que l'approche actuelle a fait ses preuves. Rappelons en effet 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 avec les différents Arrondissements concernés. 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.

Par ailleurs, nous constatons que les cotes altimétriques semblent nier la présence de bâtiments existants qui masquent déjà la vue. Se pose alors la question de la pertinence de limiter la hauteur des constructions à l'arrière, quand bien même la vue ne serait donc pas impactée.

Dans ce contexte, MACH recommande que les corridors exceptionnels soient discrétionnaires, permettant aux Arrondissements de prendre en considération les particularités du contexte bâti existant, avec une reconduction des critères actuels, sans ajout de restrictions supplémentaires.

Cette recommandation est d'autant plus appuyée pour le centre des affaires et en particulier l'axe René-Lévesque, pour lequel MACH demande qu'une flexibilité sur les hauteurs soit maintenue.



Cet axe constitue en effet une des principales artères d'échelle métropolitaine du cœur de la métropole. Il s'agit d'un parcours emblématique d'entrée de ville, où le dynamisme de la métropole se ressent par la concentration de sièges sociaux et d'immeubles de grande hauteur de part et d'autre de larges emprises publiques.

Certes, le projet de PUM confirme la volonté de consolidation de l'axe en ce sens par un niveau d'intensification élevé. Néanmoins, des corridors exceptionnels normatifs auraient pour effet d'y placer la quasi-totalité des bâtiments en situation de droit acquis et restreindre considérablement les possibilités effectives d'y concevoir des projets de redéveloppement urbain compacts.

A minima, le PUM doit considérer l'axe René-Lévesque comme une séquence urbaine singulière, permettant l'atteinte effective des sommets du mont Royal.

Le patrimoine bâti

Les repères emblématiques

D'emblée, mentionnons qu'un rayon de 100 mètres autour d'un bâtiment est une distance très généreuse et peu pertinente dans les quartiers centraux où un immeuble à 100 mètres correspond à une autre extrémité d'îlot, potentiellement impossible à voir par un piéton dans le même angle de vue qu'un repère emblématique.

Par ailleurs, cette nouvelle protection s'ajoute aux aires de protection des immeubles patrimoniaux classés par le ministère de la Culture et des Communications du Québec (MCC) en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel, déjà très nombreuses dans Ville-Marie notamment. Autrement dit, tout site ou presque du cœur de la métropole se retrouverait ou dans une aire de protection, ou un rayon de repère emblématique, voire les deux.

Nous questionnons donc la pertinence d'un encadrement supplémentaire des interventions à proximité d'un bâtiment dont la valeur patrimoniale n'a par ailleurs pas été relevée par le ministère et impliquerait la participation quasi systématique du service du patrimoine en plus du service de l'urbanisme dans les quartiers centraux. MACH craint une nouvelle fois que le PUM n'ajoute une lourdeur administrative supplémentaire, une incertitude sur le potentiel de développement des terrains et des délais d'approbation toujours plus longs.

MACH recommande d'inscrire au PUM une directive claire aux Arrondissements d'inclure des critères peu contraignants et assurer qu'ils n'entrent pas en contradiction avec d'autres critères applicables.

L'intensification douce dans les secteurs patrimoniaux

Nous comprenons que l'intensification douce a été privilégiée dans les secteurs patrimoniaux cités, afin de respecter le cadre bâti existant et assurer la prédominance des repères emblématiques bâtis dans le paysage urbain notamment.

Cependant, cette approche systématique manque encore une fois de flexibilité pour prendre en compte la particularité des situations à l'échelle locale et entraînera selon notre expertise, de nombreuses demandes de modification du PUM.

MACH recommande de ne pas retenir le niveau d'intensification douce de manière systématique dans les secteurs patrimoniaux cités ou déclarés.

La démolition de bâtiments

MACH craint un resserrement des critères de démolition des bâtiments en filigrane du projet de PUM. Nous comprenons les objectifs de préservation du cadre bâti et de réutilisation des ressources, mais il est important de considérer le rapport coût / bénéfices pour la communauté de la démolition d'un immeuble existant sans valeur patrimoniale reconnue versus l'autorisation d'un projet de redéveloppement permettant la création d'unités résidentielles.

La démolition des bâtiments monofonctionnels commerciaux, souvent difficiles à convertir, doit être favorisée au profit de projets mixtes comprenant de nouvelles unités résidentielles. Cette affirmation est d'autant plus importante dans les quartiers centraux, où les terrains vacants sont rares et les projets de redéveloppement avec processus de démolition, la norme.

Par ailleurs, à long terme, il n'est pas toujours plus intéressant du point de vue environnemental de convertir un bâtiment existant que de le démolir pour implanter un bâtiment aux performances exemplaires et permettre à un nombre de résidents accru d'adopter un mode de vie durable.

Mentionnons encore une fois que l'analyse de plus en plus poussée des projets de démolition et de la documentation demandée allonge et alourdit le processus d'approbation.

MACH recommande de ne pas contraindre davantage la démolition de bâtiments dans le PUM, afin de laisser les Arrondissements et les promoteurs travailler ensemble au cas par cas.

Les ratios de stationnement à proximité du transport collectif

MACH a des obligations envers ses locataires en matière de nombre de cases de stationnement offert et demande que la réglementation d'urbanisme permette de maintenir ces engagements.

Dans le cadre d'interventions dans des stationnements souterrains existants, MACH demande 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), MACH souhaite pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogeant au ratio maximal.

Le zonage incitatif

MACH salue l'insertion du zonage incitatif au projet de PUM et comprend qu'il s'agira d'une compétence de niveau local. Cependant, MACH recommande un encadrement de ces règlements au niveau de la Ville, par souci de cohérence et afin d'éviter des effets de concurrence entre Arrondissements.

Nous souhaiterions tout d'abord confronter les dispositions inscrites au projet de PUM à la réalité du développement de logements sociaux dans la métropole. En tant que développeur de projets d'envergure, à l'échelle de quartiers entiers, MACH peut se prévaloir d'une expérience certaine dans l'implantation de logements sociaux et la collaboration avec les différents intervenants. Il appert que les développeurs connaissent leurs obligations en la matière et l'intègrent à leur processus. Cependant, l'implantation effective de logements sociaux dépend de nombreux facteurs sur lesquels les promoteurs n'ont aucun contrôle.

Dans ce contexte, MACH recommande que d'autres éléments bénéfiques à la communauté soient inclus au système de compensation, qui ne dépendent pas de subventions des gouvernements fédéral et provincial notamment. Il peut s'agir par exemple d'offrir des aménagements publics généreux, des équipements collectifs, parcs ou s'engager plus loin dans la qualité architecturale ou encore l'atteinte de certifications environnementales.

À titre d'exemple, la place autour de la Radio-Canada au cœur du projet de Quartier des Lumières, espace public de propriété privée, aura une superficie semblable à la Place Ville-Marie. Il s'agit d'un important investissement privé au bénéfice de la communauté, qui s'ajoute à la cession de terrains pour fins de parc et pour l'implantation de logements sociaux. Ce type d'apport supplémentaire devrait donner lieu à une bonification de redéveloppement pour le développeur, sous la forme d'un coefficient d'occupation du sol plus élevé par exemple, dans le cadre d'un règlement de zonage incitatif.

Figure 1 - Place Radio-Canada projetée



Un autre exemple pourrait être la reconversion de terrains contaminés par une densité supplémentaire. La reconversion d’anciens quartiers industriels en quartiers mixtes suppose des travaux importants et coûteux de décontamination des sols, en plus de délais supplémentaires de chantier à considérer. Ce type de projets constitue un gain pour la communauté au sens large, mais nécessite pour les développeurs l’atteinte de densités accrues pour compenser les coûts de décontamination. MACH recommande donc que la décontamination fasse partie des éléments pouvant donner lieu à une bonification sous la forme de densité additionnelle.

Nous sommes convaincus qu’un zonage incitatif a le potentiel d’inciter les développeurs à participer davantage à la création d’une ville juste, durable et résiliente. **Les interventions donnant lieu à bonification devraient inclure des apports à la communauté qui relèvent du contrôle des développeurs.**

Une approche distinctive pour les grands projets

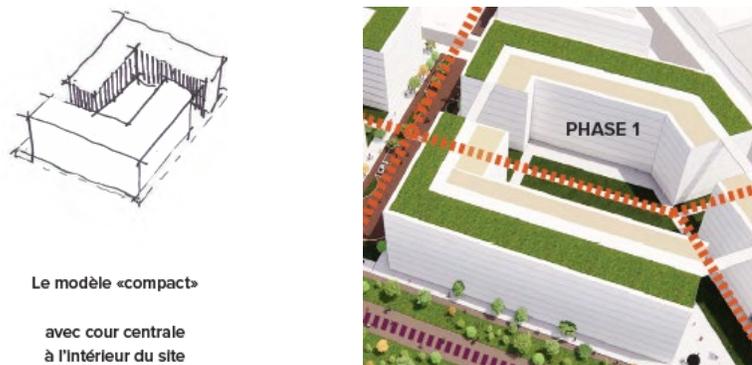
Nous comprenons du projet de PUM que la Ville de Montréal souhaite davantage prendre en considération la forme urbaine dans son redéveloppement, par l’introduction du concept de niveaux d’intensification en lieu et place de maximums de coefficient d’occupation du sol, taux d’implantation et hauteur.

Sauf sur les sites soumis à un corridor visuel exceptionnel, les hauteurs ne seraient plus régies dans le Plan d’urbanisme pour les secteurs de niveau d’intensification élevée. Les cibles de densités résidentielles visées étant relativement basses, MACH s’inquiète que les Arrondissements fixent des hauteurs ne permettant pas d’atteindre un niveau de densification adéquat avec une volumétrie de qualité dans les grands projets de redéveloppement urbain.

MACH propose à la Ville de Montréal d'introduire une nouvelle approche pour ce type de projets, adaptée à l'échelle de la création de quartiers exemplaires dans un contexte de résilience climatique. Plutôt que de fixer des hauteurs maximales, MACH recommande d'établir des paramètres de design permettant une approbation discrétionnaire par îlot de 100 000 à 200 000 pieds carrés.

Cette approche part d'un constat d'expérience : pour atteindre la superficie de plancher assurant la viabilité du projet, dans la limite des hauteurs maximales permises, il en résulte des volumétries pleines, massives, avec quelques retraits mais peu de variations dans la forme bâtie.

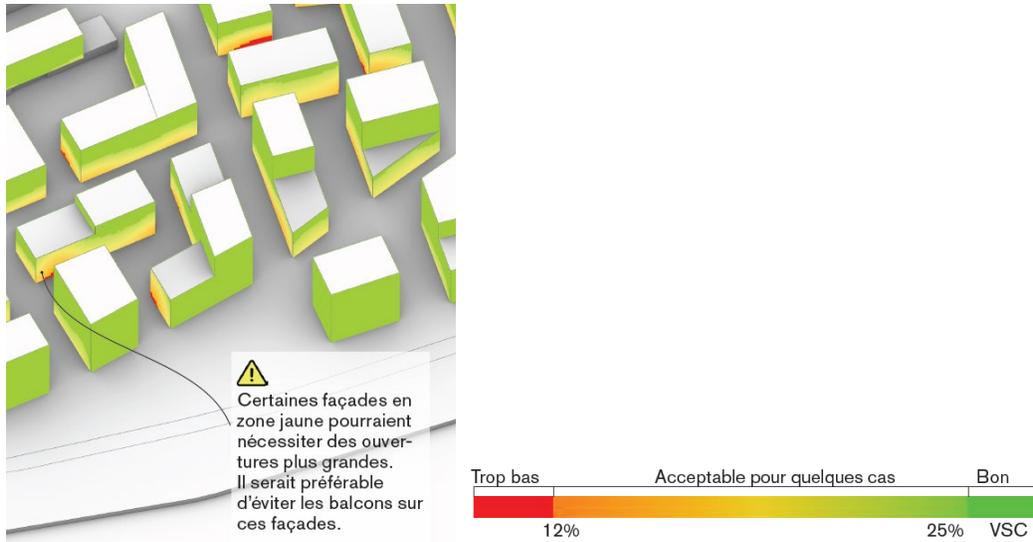
Figure 2 - Exemple de développement compact – COS de 4 avec 8 étages



Si cette approche peut être pertinente à l'échelle d'un bâtiment, dans un projet d'insertion, il ne s'agit pas du modèle de développement le plus efficace et souhaitable pour la communauté dans une logique de plan d'ensemble. Les projets de redéveloppement de quartiers sont une occasion de repenser le design urbain vers un modèle plus durable et adapté aux conditions climatiques d'aujourd'hui et de demain.

MACH redéveloppe plusieurs sites d'envergure de la métropole en collaboration avec les Arrondissements et a développé une approche de design urbain basée sur les conditions du milieu existant et celles que l'on souhaite créer. Fruit d'années de recherche et développement, en examinant les méthodes de conception dans les pays scandinaves et s'inspirant notamment du Code du bâtiment suédois BBR, l'approche de design urbain développée par MACH se base sur des objectifs d'ensoleillement, d'accès à la lumière naturelle dans les bâtiments, de confort thermique et éolien au sol, ou encore de création de microclimats. Ce sont tous des facteurs qui ont une incidence directe sur la qualité urbaine d'un projet et sur la marchabilité.

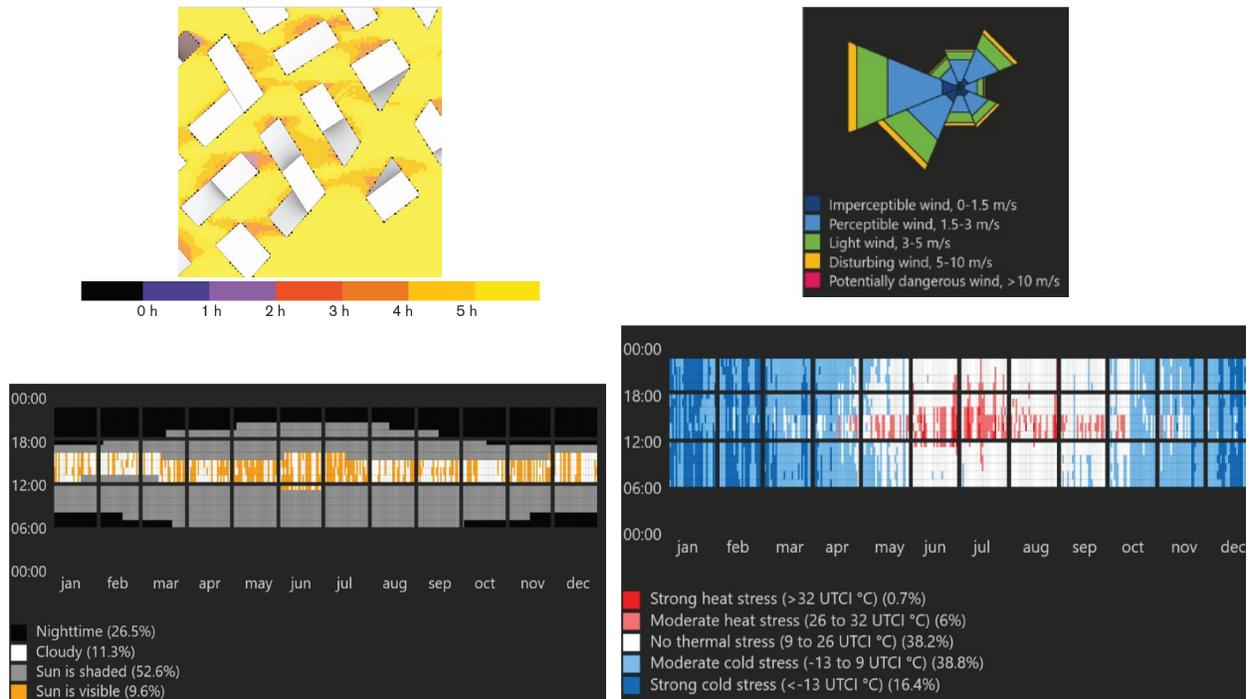
Figure 3 - Extrait d'une étude quantifiant la lumière naturelle atteignant les façades



À titre d'exemple, l'analyse ci-dessus a été réalisée avec une méthode de mesure de la lumière du jour simulée par ordinateur, Vertical Sky Component (VSC), qui mesure la proportion de lumière du jour atteignant une façade sous un ciel uniformément couvert. Les valeurs de VSC supérieures à 25 % fournissent généralement les conditions de luminosité les plus propices à des pièces plus profondes et / ou des balcons au-dessus des fenêtres, tandis que les façades aux valeurs situées entre 12 et 25% seront réservées à des appartements à double orientation, des pièces moins profondes et / ou des fenêtres plus grandes sans balcons.

Cet exemple illustre parfaitement notre approche de design, où la recherche de qualité conditionne la forme bâtie. La volumétrie est la conséquence de la maximisation de plusieurs indices de qualité comme l'accès à la lumière ci-dessus, mais aussi l'ensoleillement moyen au sol, l'impact des ombres projetées du cadre bâti au sol, aussi bien sur le domaine public que privé, la direction et la vitesse des vents générés par le cadre bâti au sol, la sensation de confort thermique au sol (selon l'indice universel de climat thermique (UTCI) établi en fonction des données climatiques d'un lieu, des vents et de l'ensoleillement direct). Il en résulte des hauteurs et distances entre les volumes plus faibles dans certains secteurs et plus hautes dans d'autres, une diversité de typologies dictée par l'intelligence du design plutôt que des paramètres normatifs rigides.

Figure 4 - Extraits d'étude de confort thermique



Avec un même coefficient d'occupation du sol (donc une même superficie de plancher construite), une variation de hauteurs permet un design plus intéressant et intelligent pour les futurs usagers comme à l'échelle du piéton à l'échelle d'un quartier. Moduler la volumétrie, casser les masses, jouer avec leurs dimensions, permet de créer des conditions de milieu souhaitables. Cette méthode de modulation de la volumétrie implique une planification qui n'est pas à l'échelle d'un bâtiment, mais minimalement d'un îlot. Elle permet également d'articuler l'aménagement extérieur pour améliorer les microclimats et favoriser la mobilité douce.

MACH recommande donc que le niveau d'intensification élevé fixé sur les sites d'envergure ne soit pas contraint par des hauteurs maximales mais atteint par des critères de design assurant que cette intensification soit de qualité, d'échelle humaine, équilibrée et adaptée aux conditions climatiques et à la vision de redéveloppement. Une approbation discrétionnaire à l'échelle de l'îlot, basée sur des objectifs de qualité du design.

La gestion du processus réglementaire

L'adoption du PUM 2050 marque la première étape d'une transformation profonde du cadre réglementaire montréalais. Jusqu'à l'adoption des règlements d'urbanisme locaux finaux, les promoteurs devront vivre avec l'incertitude du zonage qui sera en vigueur sur leurs propriétés. Avec l'ajout de nouveaux critères discrétionnaires, il faudra également attendre plusieurs mois avant de comprendre leur implication sur les projets.

La longueur de ce processus et l'incertitude quant au résultat final mettent en péril la capacité de MACH à travailler sur le territoire métropolitain dans les prochaines années. Nous alertons la Ville de Montréal sur les effets catastrophiques qu'aurait cet effet de gel implicite. Il s'agit d'un enjeu majeur, qui préoccupe sérieusement les développeurs.

Par ailleurs, il est entendu qu'un réel effet de gel, via un Règlement de contrôle intérimaire par exemple, entraînerait des conséquences désastreuses sur le développement de la métropole et doit être explicitement exclus.

MACH demande d'inscrire au PUM l'obligation pour les Arrondissements d'adopter leurs règlements d'urbanisme dans les délais prescrits par la Loi et empêcher notamment les Arrondissements de remplacer leur règlement, qui leur allouerait un délai de deux ans pour intégrer les changements. Un processus et des étapes claires, ainsi qu'un échéancier contraignant sont demandés au chapitre de la mise en œuvre.

Les PPU

MACH a déposé des opinions séparées pour chaque Arrondissement dans le cadre de la présente consultation afin d'adresser des situations particulières au redéveloppement des propriétés. Ces opinions contiennent nos recommandations pour l'ajustement des PPU des Faubourgs ou encore de l'écoquartier Lachine Est notamment.

D'une manière générale, nous souhaiterions en revanche ajouter une recommandation sur les secteurs d'opportunité. Bien que plusieurs soient identifiés « à prioriser », **nous recommandons que le projet de PUM contienne des échéances précises à destination des Arrondissements pour concrétiser les planifications particulières identifiées.**

Atteinte effective des objectifs du PUM

MACH appuie la vision et les objectifs du projet de PUM d'une ville juste, durable et résiliente. La présente opinion soulève cependant des ajustements pour atteindre de manière réaliste et effective ces objectifs sur le territoire, passant avant tout par une réévaluation à la hausse des densités résidentielles minimales.

Ces cibles sont à la base de la réflexion et insuffisantes pour endiguer la crise du logement qui s'installe dangereusement dans la métropole. MACH a à cœur de participer à l'effort collectif et accélérer la construction de logements à Montréal. Le PUM et les règlements locaux qui s'en suivront doivent cependant faciliter cette dynamique.

MACH recommande donc les ajustements suivants au PUM afin d'atteindre sa vision d'une ville juste, durable et résiliente :

- Simplifier le PUM pour davantage de clarté et prévisibilité;
- Préciser et limiter l'ajout de critères discrétionnaires supplémentaires afin d'accélérer les processus d'approbation et faciliter la création de logements;
- Permettre l'habitation sous conditions dans l'affectation « activités diversifiées »;
- Laisser une flexibilité claire aux Arrondissements quant aux paramètres applicables dans le niveau d'intensification élevée;
- Élargir les possibilités de redéveloppement dans les secteurs d'intensification douce;
- Relever drastiquement les densités résidentielles afin d'obliger les Arrondissements à accueillir un nombre accru de nouveaux logements sur leur territoire au plus vite;
- Consolider une identité bâtie cohérente sur rue par l'attribution d'un même niveau d'intensification de part et d'autre d'un axe;
- Reconnaître les volumes bâtis existants et permettre aux règlements locaux d'inclure une certaine flexibilité dans les hauteurs pour accueillir des aménagements aux toits;
- Permettre aux Arrondissements de prendre en considération les particularités du contexte bâti existant par des corridors exceptionnels discrétionnaires, avec reconduction des critères actuels, sans ajout de restrictions supplémentaires;
- Considérer l'axe René-Lévesque comme une séquence urbaine singulière, permettant l'atteinte effective des sommets du mont Royal;
- Inscrire au PUM une directive claire aux Arrondissements d'inclure des critères peu contraignants pour les repères emblématiques bâtis et assurer qu'ils n'entrent pas en contradiction avec d'autres critères applicables;
- Ne pas retenir le niveau d'intensification douce de manière systématique dans les secteurs patrimoniaux cités ou déclarés;
- Ne pas contraindre davantage la démolition de bâtiments dans le PUM, afin de laisser les Arrondissements et les promoteurs travailler ensemble au cas par cas;

- Inclure aux règlements d'urbanisme locaux des droits acquis explicites aux stationnements existants, afin de conserver le nombre de cases offert;
- Inclure au système du zonage incitatif d'autres éléments que le logement social, soit des apports à la communauté qui relèvent du contrôle des développeurs;
- Adopter une nouvelle approche basée sur des paramètres de design pour les grands projets de redéveloppement, discrétionnaire et sans contrainte de hauteur;
- Inscrire au PUM l'obligation pour les Arrondissements d'adopter leurs règlements d'urbanisme dans les délais prescrits par la Loi, avec un processus et des étapes claires, ainsi qu'un échéancier contraignant;
- Inscrire au PUM des échéances précises à destination des Arrondissements pour concrétiser les planifications particulières identifiées.

MACH remercie l'Office de consultation publique de Montréal du soin porté à la présente opinion et offre sa pleine collaboration à la Ville de Montréal durant la suite du processus.

MACH





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

[Arrondissement d'Achamps-Cartierville]



GROUPE MACH

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



Table des matières

GROUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉS VISÉES	5
RECOMMANDATIONS	6
Les affectations du sol.....	6
Les niveaux d'intensification.....	6
Le stationnement.....	6
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	8



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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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 nos propriétés.

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 5995, boulevard Gouin et 12383, rue Lachapelle;
- 10500, boulevard de l'Acadie.



Recommandations

MACH souhaite 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

MACH appuie l'affectation mixte donnée à la propriété sise au 5995, boulevard Gouin, et 12383, rue Lachapelle ainsi que l'affectation résidentielle donnée à la propriété située au 10500, boulevard de l'Acadie par le projet de PUM. De plus, MACH recommande d'assurer minimalement la possibilité d'usages résidentiels (dont en rez-de-chaussée) et commerciaux (dont bureaux) sur le site, dans la réglementation locale.

Les niveaux d'intensification

MACH appuie le niveau d'intensification élevé identifié pour la propriété sise au 5995, boulevard Gouin, et 12383, rue Lachapelle. Considérant la vocation mixte proposée et le contexte bâti qui a évolué dans les dernières années, MACH souhaite s'assurer que la propriété soit affectée par des balises de développement permettant l'optimisation de son potentiel lorsque viendra le temps de la redévelopper. En effet, le site a le potentiel d'accueillir un développement mixte qui permettrait d'ajouter de nombreuses unités résidentielles et ainsi participer à l'effort pour réduire la pénurie de logements. Cependant, pour qu'un tel redéveloppement soit viable, il faut assurer la présence d'une certaine hauteur et densité puisse être construite sur la propriété. Pour ces raisons, MACH souhaite qu'une hauteur atteignant au minimum 12 étages soit autorisée dans la réglementation locale afin de permettre une densification des terrains sur le moyen et le long terme.

De plus, MACH recommande un niveau d'intensification intermédiaire le long du boulevard de l'Acadie. Il est également recommandé qu'une hauteur de 15 étages soit prévue dans la réglementation locale considérant que des bâtiments de cette hauteur existent déjà le long du boulevard de l'Acadie près du boulevard Henri-Bourassa. Notons également que le bâtiment sis au 10500, boulevard de l'Acadie est en cours d'agrandissement et il est nécessaire d'éviter que le bâtiment se retrouve en droits acquis.

Le stationnement

MACH a des obligations envers ses 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, MACH demande 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), MACH souhaite pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogeant au ratio maximal.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DU PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
5995, boulevard Gouin, et 12383, rue Lachapelle	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
10500, boulevard de l'Acadie	Affectation résidentielle; Niveau d'intensification doux	Niveau d'intensification intermédiaire	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 d'Anjou]



GROUPE MACH

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



Table des matières

GROUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉ VISÉE	5
RECOMMANDATIONS	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
ANNEXE - ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	7



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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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'accroisse pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.

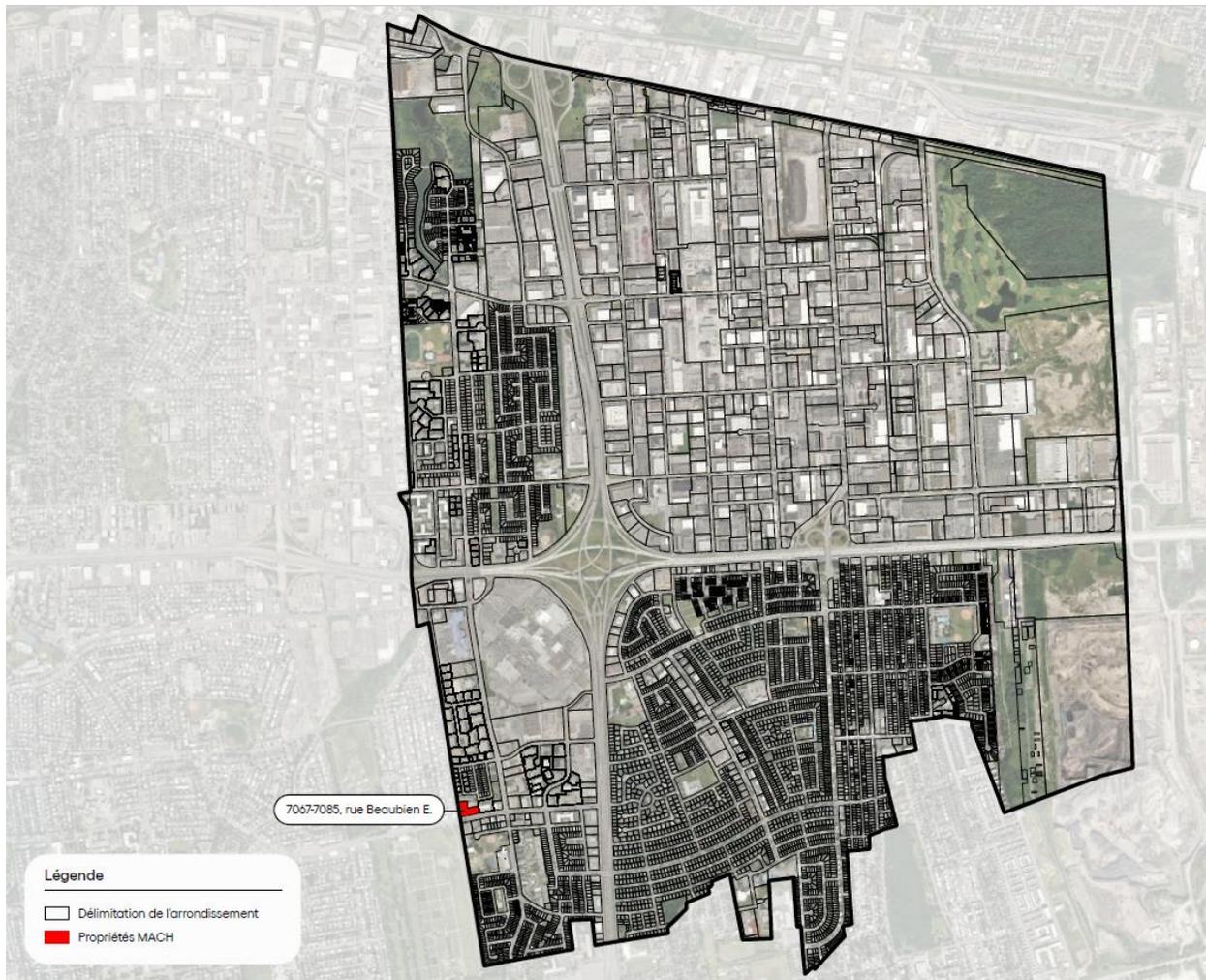


En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de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

Propriété visée

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement d'Anjou et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de notre propriété.

La présente opinion se concentre sur la propriété sise au 7067-7085, rue Beaubien Est, composée du lot 1 005 404 au cadastre du Québec.



Recommandations

MACH souhaite 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

MACH appuie l'affectation mixte donnée au site par le projet de PUM et recommande d'assurer minimalement la possibilité d'usages résidentiels (dont en rez-de-chaussée) et commerciaux (dont bureaux) sur le site, dans la réglementation locale.

Les niveaux d'intensification

MACH appuie le niveau d'intensification intermédiaire le long de l'axe Beaubien Est en autant qu'il permette de maintenir, une hauteur maximale de plus 8 étages dans la réglementation locale, telle que présentement autorisée au plan d'urbanisme en vigueur de la Ville de Montréal. Considérant la vocation mixte proposée, l'arrivée prochaine de la station de métro Anjou avec le prolongement de la ligne bleue et le contexte bâti qui a évolué dans les dernières années avec la construction de projets multi résidentiels tout juste à l'est, le long du boulevard des Galeries d'Anjou, il semble pertinent d'assurer que les abords de la rue Beaubien Est puissent continuer de se redévelopper en disposant des mêmes conditions de développement, assurant ainsi une cohérence dans la volumétrie le long de cette voie publique.

Annexe - Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DU PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
7067-7085, rue Beaubien Est	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification intermédiaire	Idem ¹	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 Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce]



GROUPE MACH
630, rue Saint-Paul O., bureau 600, Montréal (Québec), H3C 1L9



Table des matières

GROUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉS VISÉES	5
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
Les corridors visuels	6
La reconnaissance des stationnements existants	7
RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES	9
5000 et 5101, rue Buchan et 4700, rue de la Savane	9
5160, 5250, 6100 et 6210-6220 boulevard Décarie	9
8200 et 8250, boulevard Décarie	9
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	11

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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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.

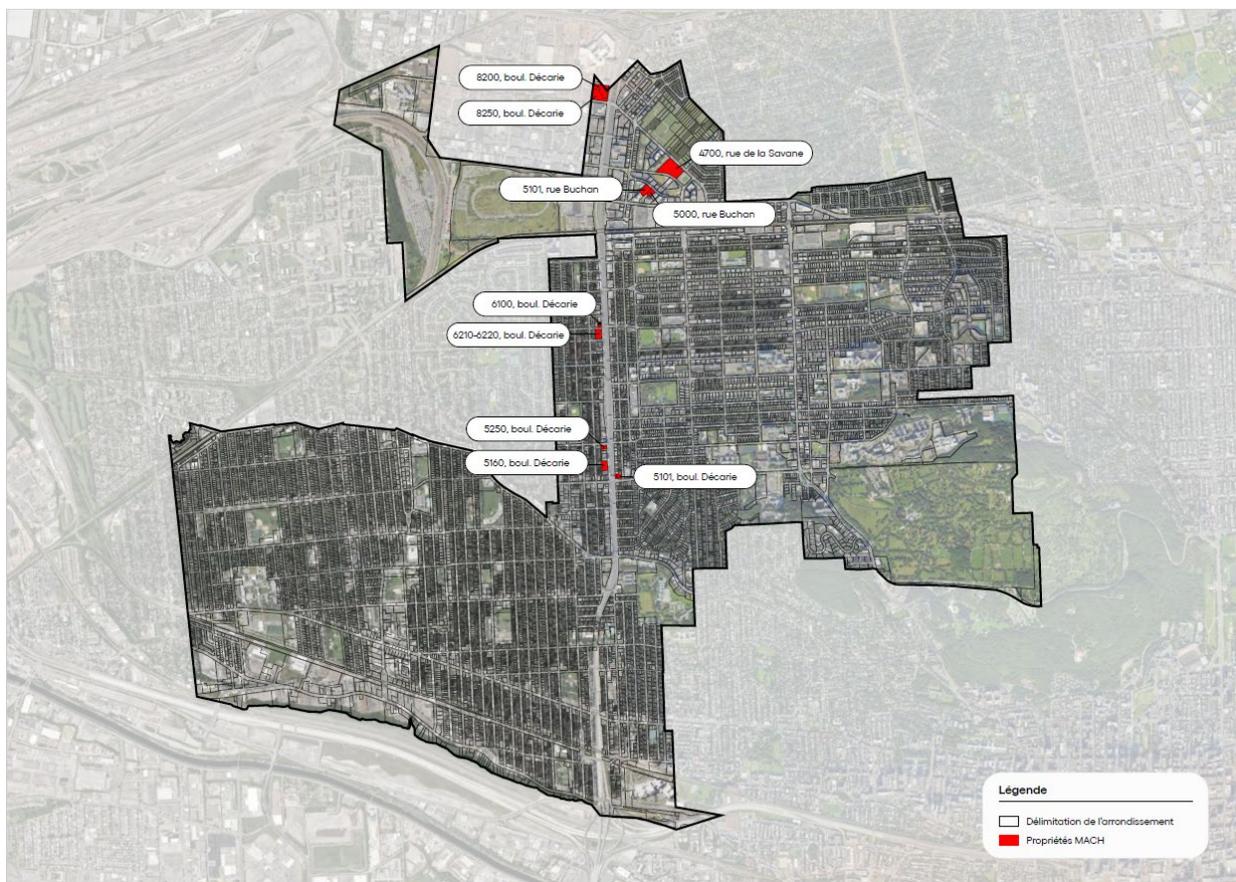
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de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

Propriétés visées

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de nos propriétés.

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 5000, rue Buchan;
- 5101, rue Buchan;
- 5160, boulevard Décarie;
- 5250, boulevard Décarie;
- 6100, boulevard Décarie;
- 6210-6220, boulevard Décarie;
- 8200, boulevard Décarie;
- 8250 boulevard Décarie;
- 4700, rue de la Savane.



Recommandations générales

MACH souhaite 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

MACH appuie les recommandations générales concernant l'élargissement des composantes autorisées dans l'affectation mixte.

Toutefois, nous encourageons l'arrondissement à ne pas restreindre les options de développement. Nous recommandons de remplacer l'affectation « activités diversifiées » - qui n'autorise pas l'habitation – pour une affectation mixte. Cette modification permettrait de garantir une flexibilité maximale pour les projets futurs tout en assurant leur comptabilité avec le milieu environnant. Il est essentiel que les options de développement puissent évoluer au fil des années pour s'adapter aux besoins changeants du territoire.

Les niveaux d'intensification

MACH recommande d'ajouter un niveau d'intensité élevé à l'affectation mixte pour maximiser le potentiel de développement. Cette mesure permettrait d'offrir une plus grande flexibilité avec les hauteurs pour les futurs projets de redéveloppement. MACH recommande également d'assurer minimalement la possibilité d'usages résidentiels (dont en rez-de-chaussée) et commerciaux (dont bureaux) dans l'affectation mixte sur le territoire de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce dans la réglementation locale.

Nous sommes satisfaits du niveau d'intensité proposé pour certaines propriétés et nous recommandons de maintenir au moins les acquis actuels de ce qui est autorisé au plan d'urbanisme et que le tout soit traduit dans la réglementation locale.

Les corridors visuels

Le projet de Plan d'Urbanisme de Montréal (PUM) impose que les corridors exceptionnels interdisent toute construction au-dessus de certaines hauteurs altimétriques, tandis que pour les corridors intéressants, il prévoit des critères d'intégration pour les constructions au-delà de ces hauteurs. MACH a identifié des enjeux d'application et conséquences importantes concernant les corridors visuels. Nous constatons que les cotes altimétriques semblent nier la présence de bâtiments existants qui masquent déjà les vues. MACH s'étonne 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 de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce.

Un inventaire des constructions dans le panorama des vues visées doit relever éventuellement les limites imposées à certains terrains dans les corridors correspondants.

À titre d'exemple, une partie des corridors exceptionnels Quartier Namur-Hippodrome traverse la ville de Côte-Saint-Luc, ce qui soulève des questionnements quant à l'application de ces corridors. Considérant que le PUM ne peut pas imposer la mise en application de ces corridors à un territoire qu'il ne régit pas, si un projet venait à être construit dans le corridor exceptionnel, mais sur le territoire de la ville de Côte-Saint-Luc et bloquait la vue en direction de l'oratoire Saint-Joseph et du mont Royal, l'application des cotes altimétriques et l'interdiction d'ériger une structure plus haute que ces cotes dans l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce seraient questionnables.

Nous recommandons minimalement que les constructions et équipements hors-toit dans les corridors soient encadrés par des critères similaires à ceux existants et non pas plus restrictifs, permettant ainsi à l'Arrondissement de prendre en considération les particularités du contexte bâti existant. Les critères discrétionnaires dans la réglementation en vigueur sont pertinents et suffisants pour assurer une intégration urbaine sensible des nouvelles constructions au paysage.

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.

Dans ce contexte, MACH demande 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 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.

La reconnaissance des stationnements existants

MACH a des obligations envers ses 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, MACH demande 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), MACH souhaite pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogatoire au ratio maximal.

Recommandations spécifiques

5000 et 5101, rue Buchan et 4700, rue de la Savane

- Afin de maximiser le potentiel de développement des propriétés 5000 et 5101, rue Buchan et 4700, rue de la Savane, MACH appuie l'affectation « Mixte » ainsi que le niveau d'intensification élevé donné à ces propriétés;
- Ces modifications se justifient en raison de la localisation des propriétés dans le secteur d'opportunité « Le Triangle », où l'intention de développement est d'augmenter l'offre résidentielle. Le secteur a également fait l'objet de plusieurs études, incluant l'élaboration d'une vision d'ensemble inspirée de l'approche TOD. Cette affectation et ce niveau d'intensification offre une flexibilité dans les usages autorisés ainsi qu'un fort potentiel de redéveloppement. D'ailleurs, les propriétés bénéficient de la proximité de deux stations de métro, Namur et de la Savane.

5160, 5250, 6100 et 6210-6220 boulevard Décarie

- MACH appuie l'affectation « Mixte » des propriétés sises au 5160, 5250, 6100, 6210-6220 boulevard Décarie. Cependant, nous croyons que celles-ci devraient pouvoir être identifiées comme faisant partie d'un niveau d'intensification élevé puisqu'elles sont situées dans le secteur d'opportunité du « Corridor du boulevard Décarie », où parmi les intentions de développement, sont inclut l'augmentation de l'offre résidentielle et des activités économiques;
- Une des opportunités de ce secteur est d'améliorer et de consolider la forme urbaine à la proximité des stations du métro et considérant le contexte bâti environnant comprenant déjà des bâtiments de plusieurs étages le long du boulevard;
- MACH recommande d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages. Cette hauteur permettrait de continuer de redévelopper les abords du boulevard et assurer une cohérence dans la volumétrie le long de cette voie publique;
- Les propriétés sises au 6100 et 6210-6220, boulevard Décarie sont assujetties à deux corridors exceptionnels et donc par deux côtes altimétriques. Une clarification quant à la hauteur applicable (la plus basse pour l'ensemble du site ou selon la portion de terrain spécifiquement affectée) est requise.

8200 et 8250, boulevard Décarie

- L'affectation mixte devrait être attribuée à la propriété au lieu de l'affectation « activités diversifiées » puisque cette affectation offre une plus grande flexibilité d'usages, incluant le résidentiel, ce qui répond mieux aux besoins du marché. Étant adjacent au projet Royalmount et situé dans le secteur prioritaire « de la Savane », avec une intention de développement résidentiel clairement identifiée, il est cohérent de désigner ce secteur comme mixte. Le plan d'urbanisme actuel permet déjà divers usages, y compris

l'habitation sous certaines conditions. De plus, la proximité du métro de la Savane et la récente construction d'une passerelle sécurisée facilitent l'accès au transport en commun;

- La propriété est située dans un secteur en transformation et devrait être identifiée comme faisant partie d'un niveau d'intensification élevé puisqu'elles sont situées dans le secteur d'opportunité du boulevard Décarie en plus d'être à distance de marche de différentes stations du métro.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
5000, rue Buchan	Affectation mixte; Niveau d'intensification élevé; Un corridor visuel intéressant; Secteur d'opportunité « Le Triangle »	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
5101, rue Buchan	Affectation mixte; Niveau d'intensification élevé; Un corridor visuel intéressant; Secteur d'opportunité « Le Triangle »	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
5160, boulevard Décarie	Affectation mixte; Niveau d'intensification intermédiaire; Un corridor visuel intéressant; Secteur d'opportunité « corridor boul. Décarie »	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
5250, boulevard Décarie	Affectation mixte; Niveau d'intensification intermédiaire; Un corridor visuel intéressant; Secteur d'opportunité « corridor boul. Décarie »	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
6100, boulevard Décarie	Affectation mixte; Niveau d'intensification intermédiaire; Un corridor visuel exceptionnel et un intéressant; Secteur d'opportunité « Corridor boul. Décarie »	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
6210-6220, boulevard Décarie	Affectation mixte; Niveau d'intensification intermédiaire; Deux corridors visuels exceptionnels et un intéressant; Secteur d'opportunité « corridor boul. Décarie »	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 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

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
8200, boulevard Décarie	Affectation activités diversifiées ; Aucun niveau d'intensification; Un corridor visuel intéressant; Secteur d'opportunité « de la Savane »	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
8250, boulevard Décarie	Affectation activités diversifiées; Aucun niveau d'intensification; Un corridor visuel intéressant; Secteur d'opportunité « de la Savane »	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
4700, rue de la Savane	Affectation mixte; Niveau d'intensification élevé; Un corridor visuel intéressant; Secteur d'opportunité « Le Triangle »	Idem ¹	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 Lachine]



GROUPE MACH

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



Table des matières

GRUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉS VISÉES	5
RECOMMANDATIONS	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
Le PPU de l'écoquartier Lachine-Est	6
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	9

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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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.

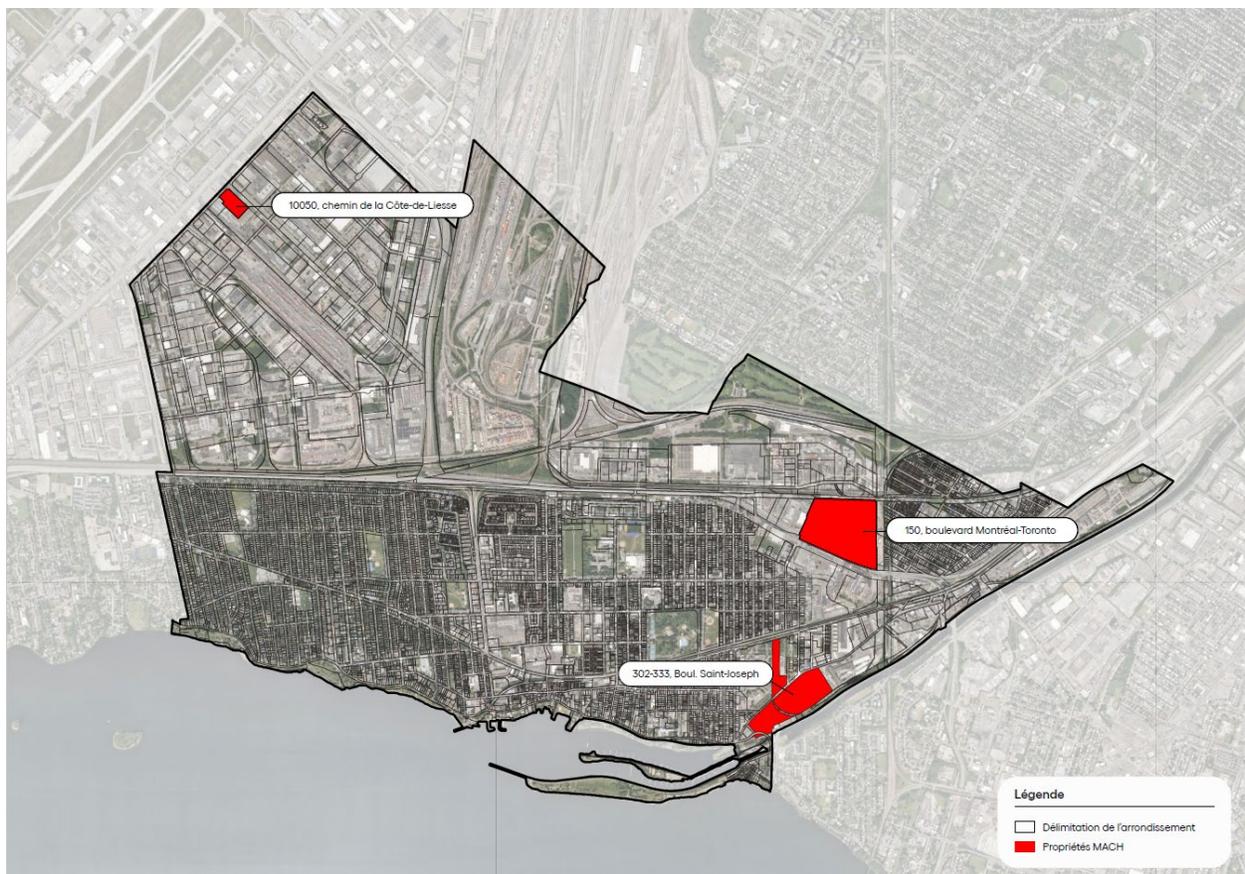
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de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

Propriétés visées

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement de Lachine et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de nos propriétés.

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 10050, chemin de la Côte-de-Liesse;
- 150, boulevard Montréal-Toronto;
- 302, 303 et 333, boulevard Saint-Joseph.



Recommandations

MACH souhaite 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

Le PUM étant un document de vision à long terme, MACH demande une affectation mixte pour le secteur du 150, boulevard Montréal-Toronto. En effet, on peut penser que la revitalisation du secteur Lachine-Est au Sud appellera une requalification de ces grands îlots de monofonctionnels vers davantage de mixité et l'émergence d'une vie de quartier dans le secteur. Si la réglementation locale sera libre de contraindre cette évolution à court terme, le PUM doit pouvoir lui permettre d'accompagner une requalification à long terme.

Les niveaux d'intensification

Aucune intensification n'est indiquée pour le 150, boulevard Montréal-Toronto, puisque le secteur exclue l'habitation dans le projet de PUM. Comme mentionné ci-dessus, le PUM ne devrait pas contraindre le redéveloppement de ce secteur à fort potentiel de requalification dans les prochaines décennies. MACH demande donc une intensification élevée pour ce site, afin de permettre à l'Arrondissement de déterminer en temps voulu les paramètres pertinents.

Le PPU de l'écoquartier Lachine-Est

Les espaces accessibles au public et le zonage incitatif

Le concept de redéveloppement du secteur Lachine-Est laisse une grande place aux espaces accessibles au public, parcs linéaires ou esplanades, coupés à la circulation véhiculaire et avec des emprises allant jusqu'à 25 mètres.

Le PPU laisse cependant un certain flou sur le statut juridique de ces « voies de mobilité ». Il est de notre compréhension et de celle de nos experts qu'il s'agit de parcs linéaires pouvant donc rentrer dans le calcul de nos obligations en matière de cession de terrain pour fins de parc. Cependant, MACH demande d'inscrire clairement cet élément dans le PPU et, de manière générale, dans le document complémentaire du PUM afin de clarifier le statut de ce type d'espaces, de plus en plus présents dans les grands projets de redéveloppement.

De plus, MACH salue l'insertion du zonage incitatif au projet de PUM et recommande, au-delà d'excéder les obligations en logements sociaux, d'élargir les éléments pouvant faire l'objet d'une compensation. En effet, l'implantation de logements sociaux dépend de nombreux facteurs sur lesquels les développeurs n'ont aucun contrôle. En revanche, nous pouvons offrir davantage à la

communauté par des aménagements accessibles publics généreux, des espaces pour des équipements collectifs, parcs ou encore s'engager plus loin dans la qualité architecturale ou l'atteinte de certifications environnementales.

Ce type d'investissements au bénéfice de la communauté devrait donner lieu à une bonification de redéveloppement pour le développeur, sous la forme d'un coefficient d'occupation du sol plus élevé par exemple, dans le cadre d'un règlement de zonage incitatif.

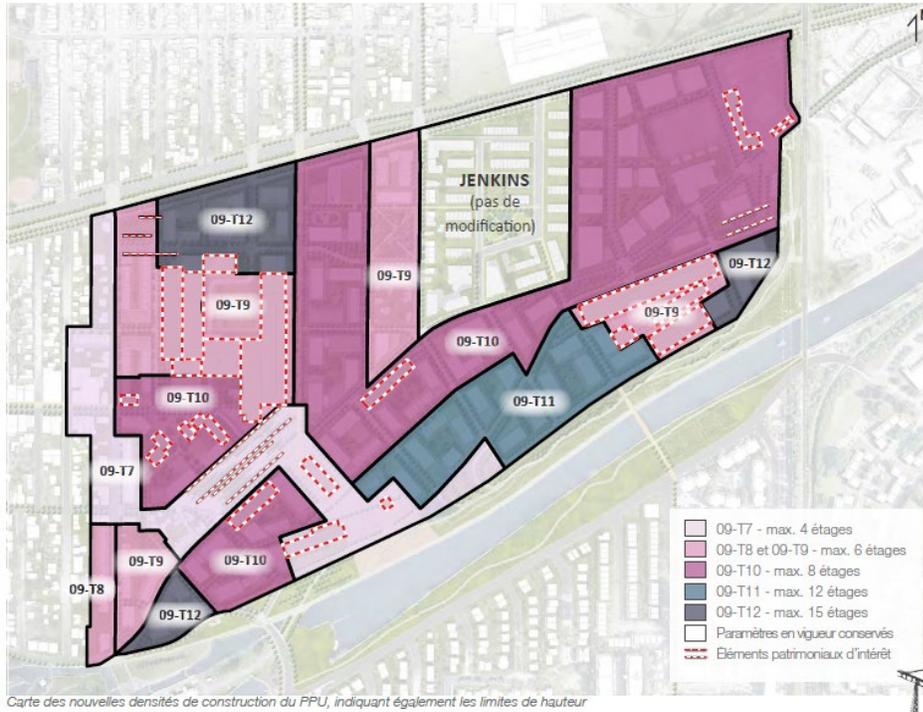
Un autre exemple pourrait être la reconversion de terrains contaminés par une densité supplémentaire. La reconversion d'anciens quartiers industriels en quartiers mixtes suppose des travaux importants et coûteux de décontamination des sols, en plus de délais supplémentaires de chantier à considérer. Ce type de projets constitue un gain pour la communauté au sens large, mais nécessite pour les développeurs l'atteinte de densités accrues pour compenser les coûts de décontamination. MACH recommande donc que la décontamination fasse partie des éléments pouvant donner lieu à une bonification sous la forme de densité additionnelle.

Nous sommes convaincus qu'un zonage incitatif a le potentiel d'inciter les développeurs à participer davantage à la création d'une ville juste, durable et résiliente. Les interventions donnant lieu à bonification devraient cependant inclure des apports à la communauté qui ne dépendent pas de subventions des gouvernements fédéral et provincial notamment.

Les coefficients d'occupation et hauteurs maximales

Le PPU de l'Écoquartier Lachine-Est établit des coefficients d'occupation du sol et des hauteurs maximales. Nous nous étonnons tout d'abord de voir ces paramètres dans un PPU, les pages correspondant aux COS et hauteurs dans celui du PPU des Faubourgs par exemple, ayant été retirées dans le cadre du projet de PUM.

Figure 1 - Densités et hauteurs du PPU de l'écoquartier Lachine-Est



Pour le secteur 09-T10, le PPU précise une hauteur maximale de 8 étages, un taux d'implantation au sol moyen et un COS maximal de 5. Pour le secteur 09-T11, une hauteur maximale de 12 étages, un taux d'implantation au sol moyen et un COS maximal de 5.

Nos esquisses volumétriques, partagées avec l'Arrondissement, démontrent surtout que les COS ne sont pas atteignables avec les limitations de hauteur définies, ou à tout le moins, ne permettent pas de créer des formes bâties intéressantes pour la collectivité dans le cadre d'un écoquartier.

En effet, notre concept de redéveloppement se base sur des lignes directrices de développement durable adaptées au contexte scandinave, où les niveaux de lumière du jour sont assez faibles la plupart de l'année. Le Code national du bâtiment suédois pour quantifier l'accès à la lumière naturelle a notamment été utilisé. Il s'agit en soi d'une bonne référence pour les projets réalisés à Montréal, dont l'orientation est plus méridionale.

L'ensoleillement des façades, à l'intérieur des logements et dans les cours et espaces publics, a donc guidé l'orientation, l'implantation et la volumétrie des bâtiments. Les ombres portées des bâtiments, effets du vent et la création de microclimats au sol pour les piétons ont également été étudiés.

De cette recherche de confort thermique au sol dans le quartier et d'efficacité énergétique dans les unités résulte une certaine distance entre les volumes et des variations dans leurs hauteurs. MACH recommande donc de relever les hauteurs permises dans les secteurs 09-T10 et 09-T11 à 12 étages et 17 étages respectivement.

Cette approche constitue selon nous un modèle de développement durable souhaitable pour les futurs résidents comme les usagers du site, permettant de maximiser la qualité du design pour tous.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
150, boul. Montréal-Toronto	Affectation « activités économiques »; Aucun niveau d'intensification (secteur excluant l'habitation)	Affectation « mixte » Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons la traduction dans la réglementation locale des paramètres du PUM pour l'affectation mixte et le niveau d'intensification élevé
10050, boul. de la Côte-de-Liesse	Affectation « activités économiques »; Aucun niveau d'intensification (secteur excluant l'habitation)	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 6 étages au Règlement d'urbanisme
302-333, boul. Saint-Joseph	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevée; Ensemble patrimonial industriel exceptionnel; PPU de l'écoquartier Lachine-Est	12 étages dans le secteur 09-T10 et plus de 17 étages dans le secteur 09-T11 au PPU	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages dans le secteur 09-T10 et de plus de 17 étages dans le secteur 09-T11 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 LaSalle]



GROUPE MACH

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



Table des matières

GRUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉ VISÉE	5
RECOMMANDATIONS	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	7

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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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'accroisse pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.

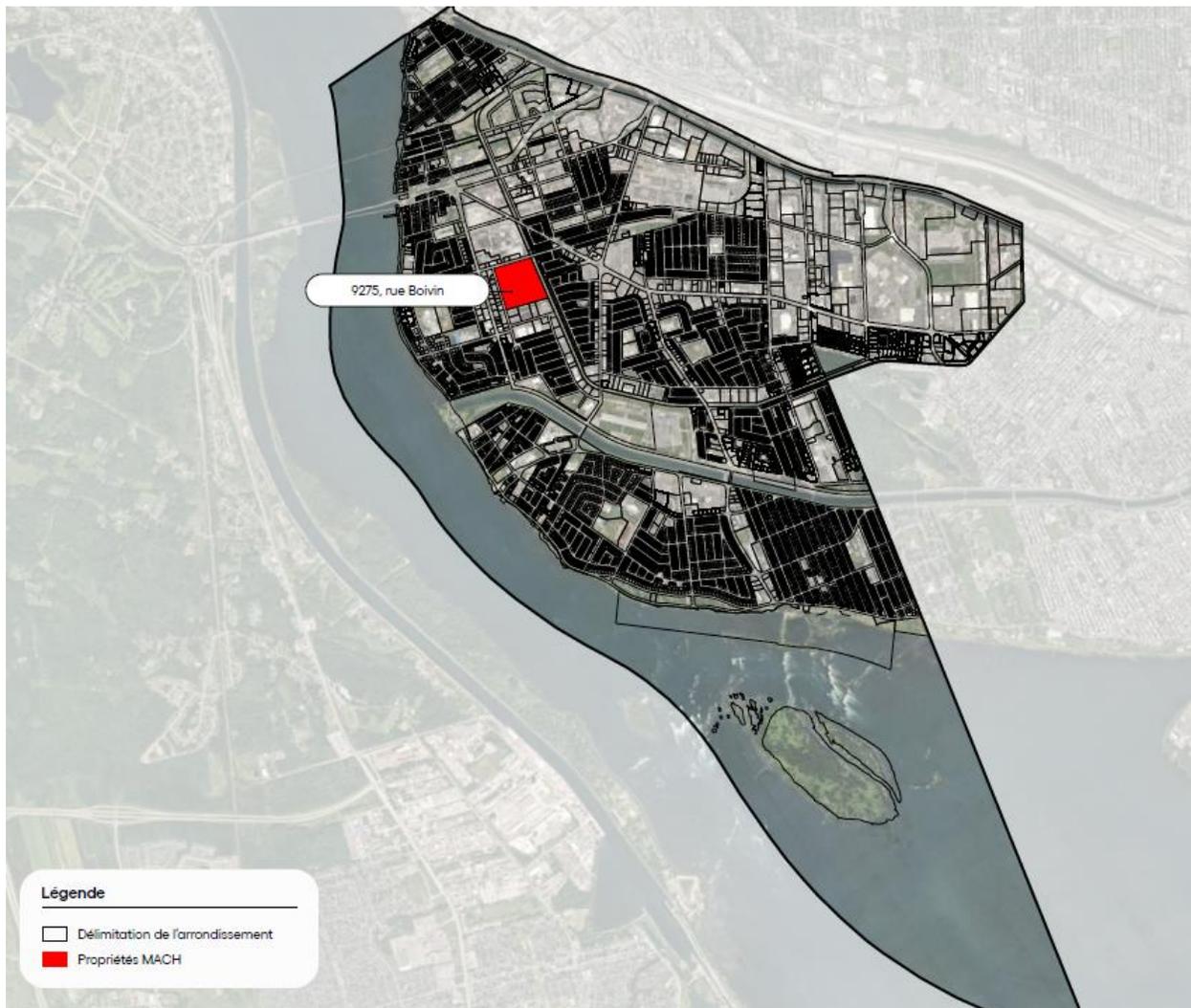


En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de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

Propriété visée

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement de LaSalle et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de nos propriétés.

La présente opinion se concentre sur la propriété sise au 9275, rue Boivin, composée du lot 1 450 091 au cadastre du Québec.



Recommandations

MACH souhaite 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

MACH considère que la propriété sise au 9275, rue Boivin, présente un potentiel de redéveloppement important en raison de la superficie du lot et sa proximité à des quartiers résidentiels établis. Rappelons que le PUM et l'arrondissement de LaSalle identifient le boulevard Newman comme étant une artère centrale du territoire qui est visée par une planification détaillée. La propriété étant située à moins de 300 mètres de cette artère, le redéveloppement de cette dernière pourrait amorcer un mouvement de redéveloppement dans les secteurs et propriétés environnants. Bien que la propriété soit située dans un secteur commercial et industriel, MACH croit au potentiel de redéveloppement du secteur et estime que la propriété visée pourrait elle aussi avoir un effet d'entraînement sur les propriétés environnantes une fois que cet îlot sera redéveloppé. Pour ces raisons, MACH souhaite que la propriété soit identifiée comme faisant partie d'une affectation mixte, ce qui permettrait un éventail d'usages plus vaste, incluant l'habitation, assurant ainsi le potentiel de développement d'un projet mixte sur le long terme.

Les niveaux d'intensification

Puisque MACH demande que la propriété fasse partie de l'affectation mixte, un niveau d'intensification élevé est souhaité en vue d'offrir les conditions optimales pour permettre le redéveloppement de la propriété en temps et lieu. MACH croit que, d'ici quelques années, le site présentera un potentiel de redéveloppement qui permettrait d'ajouter de nombreux logements dans le secteur. Cependant, pour qu'un tel redéveloppement soit viable, il faut assurer la présence d'une certaine hauteur et densité puisse être construite sur la propriété. Compte tenu de la vision de MACH pour ce site, il est souhaité que la réglementation locale prévoit d'autoriser plus de 10 étages afin d'optimiser le potentiel de cet îlot à moyen et long terme.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
9275, rue Boivin	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification	Affectation mixte; Intensification élevée	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 10 étages au Règlement d'urbanisme

MACH





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

[Arrondissement de Mercier-Hochelaga-Maisonneuve]



GROUPE MACH

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



Table des matières

GRUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉS VISÉES	5
RECOMMANDATIONS	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
Le stationnement	6
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	7

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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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'accroisse pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.



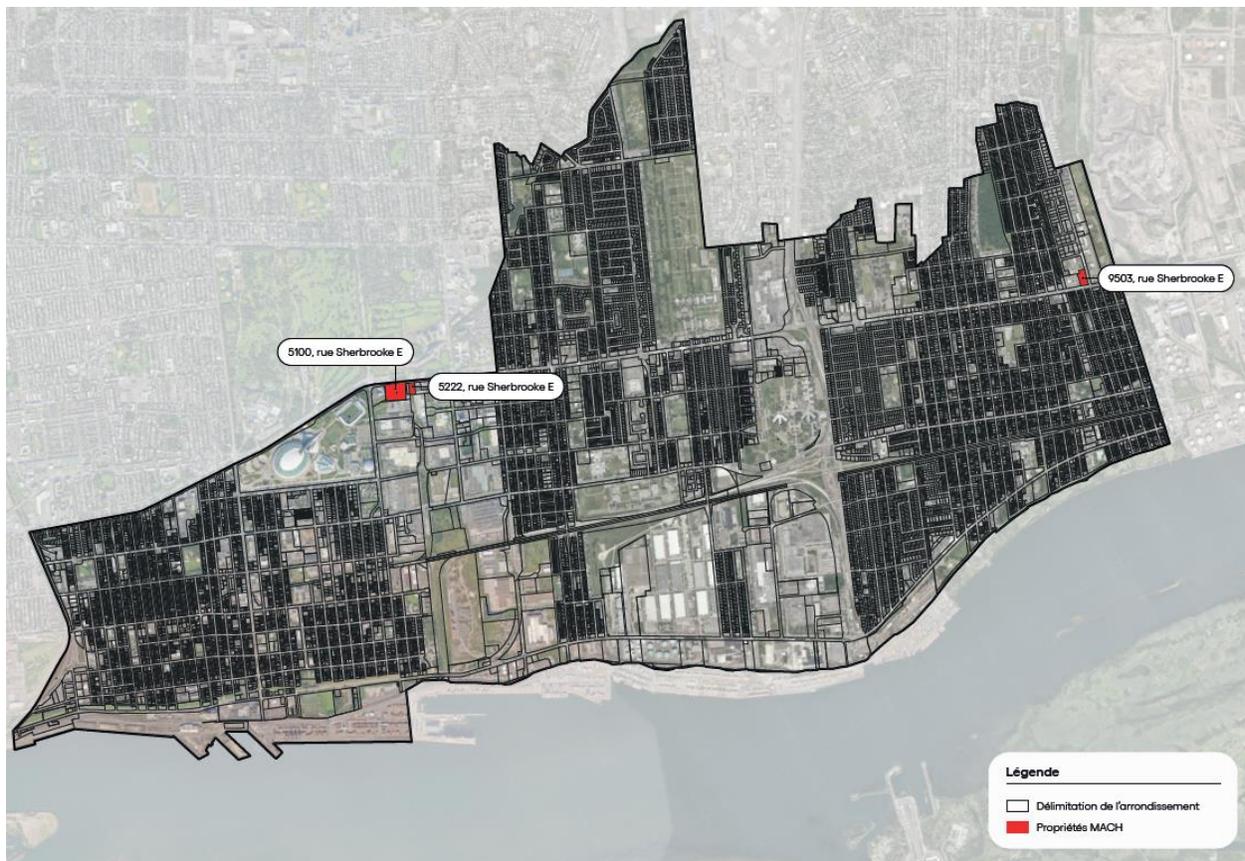
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de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

Propriétés visées

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

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 5100, rue Sherbrooke Est;
- 5222, rue Sherbrooke Est;
- 9503, rue Sherbrooke Est.



Recommandations

MACH souhaite 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

MACH appuie l'affectation mixte donnée à ses propriétés situées le long de la rue Sherbrooke Est par le projet de PUM et recommande d'assurer minimalement la possibilité d'usages résidentiels (dont en rez-de-chaussée) et commerciaux (dont bureaux) sur le site, dans la réglementation locale.

Les niveaux d'intensification

MACH appuie le niveau d'intensification élevé donné aux propriétés sises au 5100 et 5222, rue Sherbrooke Est. Il est toutefois souhaité de garder au minimum les acquis en termes de hauteur en étages, d'autant plus que le 5222, rue Sherbrooke Est, est en construction. Il est donc souhaité qu'une hauteur maximale de plus de 12 étages, comme cela était proposé dans le PPU Assomption Nord, avant sa révision pour l'inclure dans le projet du PUM, soit autorisée le long de la rue Sherbrooke Est, et que cette disposition soit intégrée à la réglementation locale afin d'éviter qu'un nouveau bâtiment bénéficie de droits acquis.

De plus, il est souhaité d'inclure le 9503, rue Sherbrooke Est dans un niveau d'intensification élevé et d'y autoriser, à la réglementation locale, une hauteur maximale de plus de 8 étages, ce qui permettrait d'atteindre la hauteur des bâtiments multi résidentiels situés tout juste à l'arrière de la propriété, assurant ainsi la poursuite d'un développement cohérent en fonction des mêmes paramètres volumétriques.

Le stationnement

MACH a des obligations envers ses 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, MACH demande 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), MACH souhaite pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogeant au ratio maximal.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DU PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
5100, rue Sherbrooke Est	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé; PPU Assomption Nord	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
5222, rue Sherbrooke Est	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé; PPU Assomption Nord	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
9503, rue Sherbrooke Est	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification intermédiaire	Niveau d'intensification élevé	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 Montréal-Nord]



GROUPE MACH

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



Table des matières

GRUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉ VISÉE	5
RECOMMANDATIONS	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	7



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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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

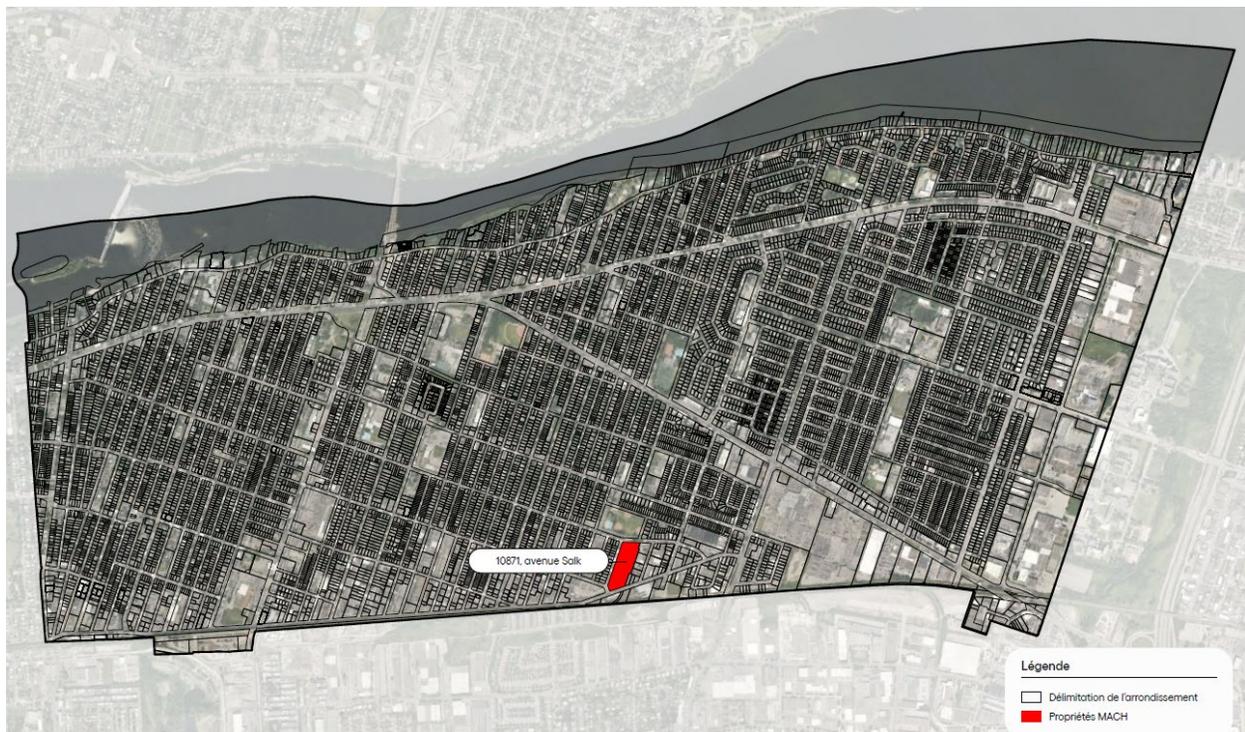
impératif que le PUM n'accentue pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.

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 Montréal-Nord et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de nos propriétés.

La présente opinion se concentre sur la propriété sise au 10871, rue Salk, composée du lot 2745 375 au cadastre du Québec.



Recommandations

MACH souhaite 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 sa localisation près de la gare de train Saint-Léonard-Montréal-Nord, dans un secteur d'opportunité identifié comme le « corridor d'emplois-Montréal-Nord » et à proximité à un quartier résidentiel bien établi, dont certaines résidences sont directement situées en face de la propriété visée, ce secteur sera voué à être redéveloppé dans un horizon à long terme. Puisque la propriété est située dans un pôle d'emplois, la cohabitation entre les usages résidentiels et commercial et industriel n'est pas un nouvel enjeu et des mesures de mitigations peuvent être prévues lors du redéveloppement de la propriété. Malgré le fait que le PUM n'inclut pas la volonté d'augmenter l'offre résidentielle dans le corridor d'emplois, MACH considère que l'ajout de logements dans un tel corridor permettrait une mixité d'usages assurant la dynamisation du boulevard Industriel et de ses abords sans pour autant nuire au pôle d'emplois. MACH envisage donc un potentiel mixte pour sa propriété dans un horizon à long terme.

Les niveaux d'intensification

Afin de maintenir ses acquis, MACH souhaite que la hauteur de 6 étages présentement autorisée au plan d'urbanisme en vigueur soit reconduite dans la réglementation locale afin d'avoir en place certaines balises de développement assurant le potentiel de la propriété pour les années à venir.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
10871, rue Salk	Affectation « activités économiques »; Aucun niveau d'intensification; Secteur d'opportunité – Corridors d'emplois Montréal-Nord	Affectation mixte; Niveau d'intensification intermédiaire	Nous recommandons la traduction dans la réglementation locale des paramètres du PUM pour l'affectation mixte et le niveau d'intensification intermédiaire.

MACH





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

[Arrondissement Le Plateau-Mont-Royal]



GROUPE MACH

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



Table des matières

GROUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉS VISÉES	5
RECOMMANDATIONS	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
Des considérations de vues à clarifier	6
PROPRIÉTÉS VISÉES	7
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	8

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'Édifce 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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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'accroisse pas cette pression sur les coûts et cherche à alléger les processus d'approbation.



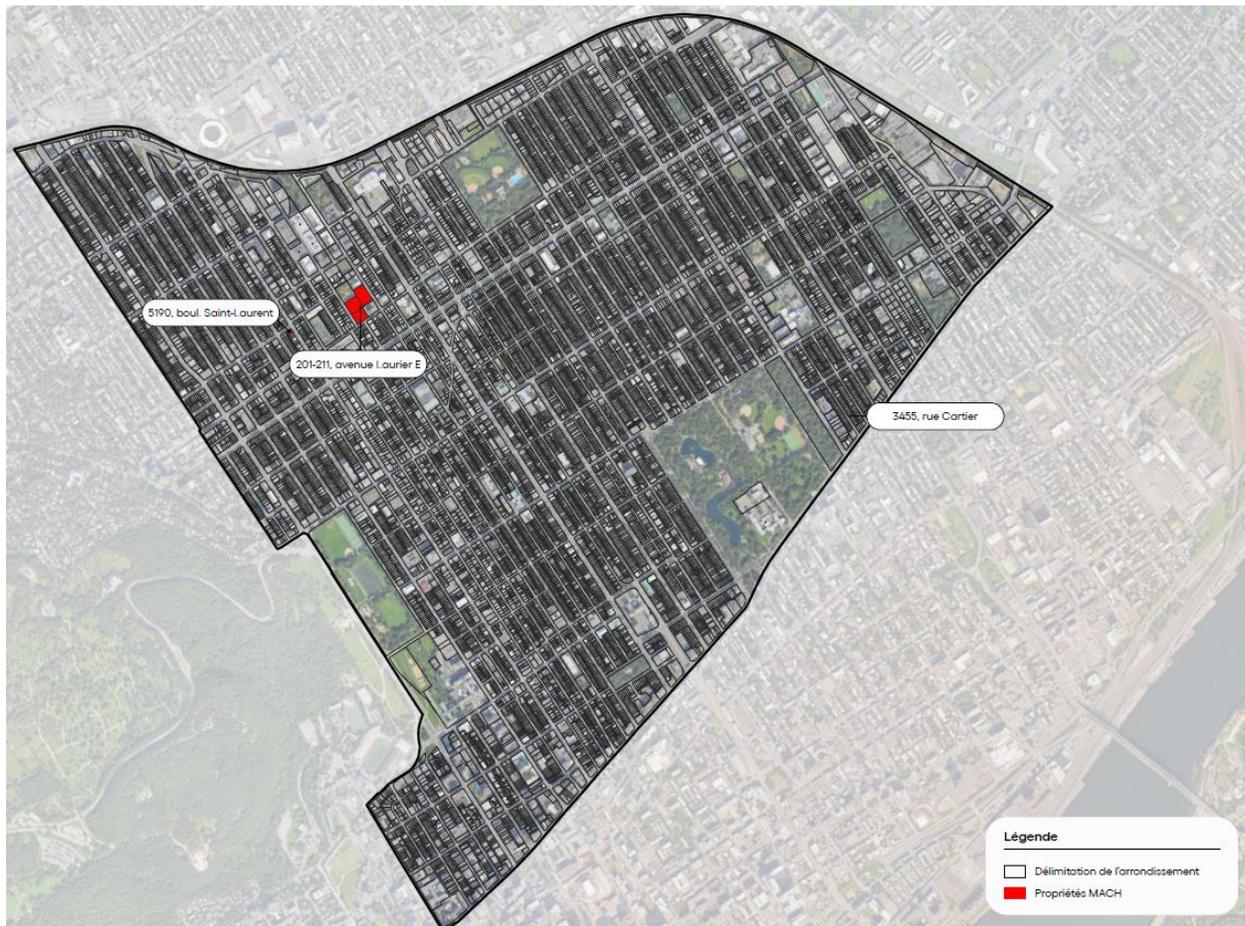
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de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

Propriétés visées

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

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 3455, rue Cartier ;
- 201-211, avenue Laurier Est;
- 5190, boulevard Saint-Laurent.



Recommandations

MACH souhaite 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

MACH appuie l'affectation mixte donnée aux propriétés sises au 201-211, avenue Laurier Est, et au 5190, boulevard Saint-Laurent. L'affectation résidentielle pour le 3455, rue Cartier, apparaît également appropriée.

Les niveaux d'intensification

MACH reconnaît le niveau d'intensification faible pour la propriété sise au 3455, rue Cartier, ainsi que le niveau d'affectation intermédiaire pour les deux autres propriétés. Cependant, 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. Ainsi, MACH demande qu'une hauteur maximale de plus de 6 étages soit autorisée pour le 201-211, avenue Laurier Est, ainsi qu'une hauteur maximale de plus de 4 étages pour le 5190, boulevard Saint-Laurent, et le 3455, rue Cartier.

Des considérations de vues à clarifier

Le document complémentaire ne définit pas clairement ce qu'impliquerait la localisation d'un site sur un parcours de vue dynamique. MACH demande 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.

Propriétés visées

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 3455, rue Cartier ;
- 201-211, avenue Laurier Est;
- 5190, boulevard Saint-Laurent.



Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
3455, rue Cartier	Affectation « résidentielle »; Niveau d'intensification douce; Un corridor intéressant	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 4 étages au Règlement d'urbanisme
201-211, avenue Laurier Est	Affectation « mixte » Niveau d'intensification intermédiaire; Un corridor intéressant	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 6 étages au Règlement d'urbanisme
5190, boulevard Saint-Laurent	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification intermédiaire; Parcours de vue dynamique	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 4 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 Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles]



GROUPE MACH
630, rue Saint-Paul O., bureau 600, Montréal (Québec), H3C 1L9



Table des matières

GRUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉS VISÉES	5
RECOMMANDATIONS	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	7

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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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 Rivière-des-Prairies – Pointe-aux-Trembles et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de nos propriétés.

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 9065-9101, boulevard Maurice-Duplessis;
- 13170, rue Sherbrooke Est.



Recommandations

MACH souhaite 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

MACH appuie l'affectation « mixte » donnée aux deux propriétés, ce qui permet une plus grande flexibilité dans les usages autorisés sur les sites visés.

Les niveaux d'intensification

MACH est satisfait du niveau d'intensification élevé donné aux deux propriétés qui sont situées sur des voies de circulation d'importance dans l'arrondissement. Cependant, afin de maintenir ses acquis, MACH souhaite que la hauteur de 4 étages présentement autorisée au plan d'urbanisme en vigueur pour la propriété sise au 9065-9101, boulevard Maurice-Duplessis, soit reconduite dans la réglementation locale. Il est également souhaité qu'une hauteur maximale de plus de 4 étages soit autorisée dans la réglementation d'urbanisme pour la propriété localisée au 13170, rue Sherbrooke Est. Une telle hauteur permettrait une transformation, voire un redéveloppement futur des propriétés, tout en assurant une densification le long des artères d'importance de l'arrondissement sans pour autant nuire aux bâtiments résidentiels avoisinants.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
9065-9101, boulevard Maurice-Duplessis	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé; Secteur d'opportunité – Corridor du boulevard Maurice-Duplessis	Idem ¹	Nous recommandons la traduction dans la réglementation locale des paramètres du PU en vigueur
13170, rue Sherbrooke Est	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé; Secteur d'opportunité – Corridor de la rue Sherbrooke	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 4 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 Saint-Laurent]



GROUPE MACH
630, rue Saint-Paul O., bureau 600, Montréal (Québec), H3C 1L9



Table des matières

GRUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉS VISÉES	5
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
La reconnaissance des stationnements existants	6
RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES	7
850-980, rue Beulac et 3310-3333-3450-3500, 3550, boulevard Côte-Vertu Ouest	7
400, avenue Sainte-Croix	7
275 et 395, rue Stinson	7
8401, 8625, 8801, route Transcanadienne et 5055, rue Courval	8
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	9



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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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.

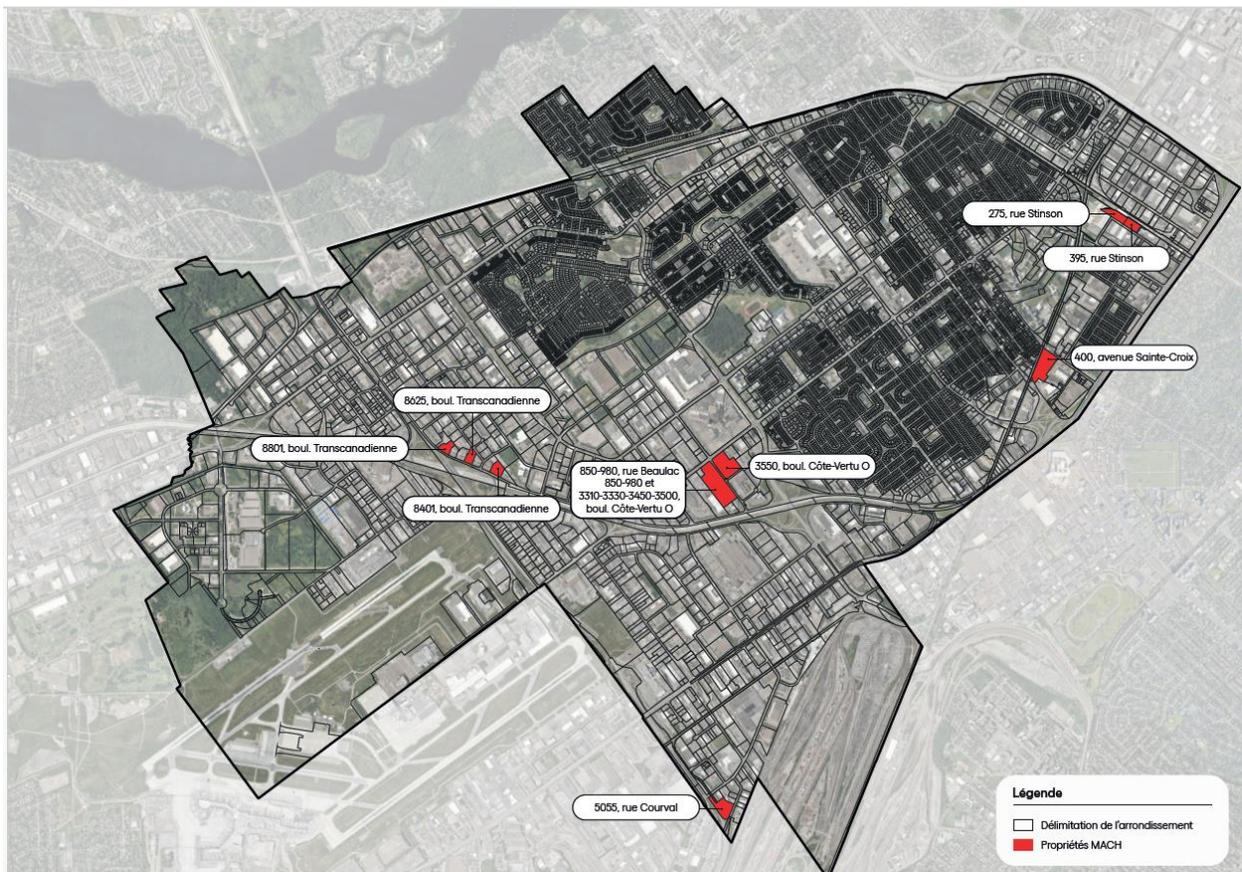
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de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

La présente opinion se concentrera sur les propriétés suivantes :

- 850-980, rue Beaulac et 3310-3333-3450-3500, boulevard Côte-Vertu Ouest;
- 3550, boulevard Côte-Vertu Ouest;
- 5055, rue Courval;
- 400, avenue Sainte-Croix;
- 275, rue Stinson;
- 395, rue Stinson;
- 8401, route Transcanadienne;
- 8625, route Transcanadienne;
- 8801, route Transcanadienne.



Recommandations générales

MACH souhaite 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

MACH appuie les recommandations générales concernant l'élargissement des composantes autorisées dans l'affectation mixte.

Toutefois, nous encourageons l'Arrondissement à ne pas restreindre les options de développement. Nous recommandons de remplacer l'affectation « activités diversifiées » - qui n'autorise pas l'habitation – pour une affectation mixte. Cette modification permettrait de garantir une flexibilité maximale pour les projets futurs tout en assurant leur comptabilité avec le milieu environnant. Il est essentiel que les options de développement puissent évoluer au fil des années pour s'adapter aux besoins changeants du territoire.

Les niveaux d'intensification

MACH recommande d'ajouter un niveau d'intensité élevé à l'affectation mixte pour maximiser le potentiel de développement des terrains actuellement occupés par des centres commerciaux. Cette mesure permettrait d'offrir une plus grande flexibilité avec les hauteurs pour les futurs projets de redéveloppement.

Concernant les propriétés le long de certaines rues majeures où l'usage résidentiel n'est pas autorisé, nous recommandons de maintenir au moins les acquis actuels de ce qui est autorisé au plan d'urbanisme et que le tout soit traduit dans la réglementation locale.

La reconnaissance des stationnements existants

MACH a des obligations envers ses 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, MACH demande 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), MACH souhaite pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogeant au ratio maximal.

Recommandations spécifiques

850-980, rue Beaulac et 3310-3333-3450-3500, 3550, boulevard Côte-Vertu Ouest

- Les propriétés sises au 850-980, rue Beaulac, 3310-3333-3450-3500 et 3550, boulevard Côte-Vertu Ouest sont présentement occupées par un centre commercial dont le terrain est sous-utilisé en plus d'être situé dans le secteur d'opportunité « Centre des affaires ». L'affectation « mixte » est souhaitée puisque les propriétés présentent un fort potentiel de redéveloppement et cette affectation offre une plus grande flexibilité dans les usages autorisés, dont l'usage résidentiel. Cette modification permettrait donc de maintenir des acquis puisque l'habitation est déjà autorisée, sous certaines conditions, au plan d'urbanisme en vigueur. L'inclusion de ces propriétés dans l'affectation mixte serait en continuité avec ce qui est proposé pour les terrains voisins, de part et d'autre du boulevard Côte-Vertu, où est entre autres situé le centre commercial Côte-Vertu;
- Afin de maximiser le potentiel de développement, MACH souhaite qu'un niveau élevé soit ajouté à l'affectation mixte, ce qui permettrait de consolider le centre des affaires de l'arrondissement avec des conditions de développement offrant une plus grande flexibilité dans la modulation de la volumétrie.

400, avenue Sainte-Croix

- Considérant la localisation avantageuse sur le territoire de l'arrondissement, soit aux portes d'entrée de celui-ci et à proximité de la station de métro Côte-Vertu, MACH est satisfait de l'affectation mixte ainsi que du niveau d'intensité élevé attribué à la propriété.

275 et 395, rue Stinson

- Les propriétés situées sur la rue Stinson bénéficient d'une localisation privilégiée près de la station Côte-de-Liesse du REM, ce qui suggère un redéveloppement probable vers une utilisation mixte dans les prochaines décennies;
- Dans une perspective à long terme, il est souhaité d'établir une affectation « mixte » pour ce secteur. Afin de maximiser le potentiel de développement, MACH souhaite qu'un niveau élevé soit ajouté à l'affectation, assurant ainsi un maximum de flexibilité pour le futur.

8401, 8625, 8801, route Transcanadienne et 5055, rue Courval

- Compte tenu de la localisation des propriétés le long de la route Transcanadienne, MACH recommande de conserver les acquis du plan d'urbanisme actuel c'est-à-dire un COS d'au moins de 3.0 et aucune limite de hauteur, en traduisant ces éléments dans la réglementation locale, notamment en augmentant le nombre maximal d'étages afin de permettre de soutenir le développement futur des propriétés.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
850-980, rue Beaulac et 3310-3333-3450-3500 et 3550, boul. Côte Vertu-Ouest	Affectation : « Activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification; Corridor visuel intéressant; Secteur d'opportunité « Centre des affaires »	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
5055, rue Courval	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons de maintenir les acquis du plan d'urbanisme en vigueur (sans limitation de hauteur)
400, avenue Sainte-Croix	Affectation : « Mixte »; Niveau d'intensification élevé; Corridor visuel intéressant; Secteur d'opportunité « Porte d'entrée »	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 20 étages au Règlement d'urbanisme
275 et 395, rue Stinson	Affectation : « Activités économiques »; Aucun niveau d'intensification; Secteur d'opportunité « Hodge-Lebeau »	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons de maintenir les acquis du plan d'urbanisme en vigueur (sans limitation de hauteur)
8401, 8625 et 8801, route Transcanadienne	Affectation : « Activités économiques »; Aucun niveau d'intensification; Corridor visuel intéressant	Idem ¹	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 Saint-Léonard]



GROUPE MACH

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



Table des matières

GRUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	4
PROPRIÉTÉS VISÉES	6
RECOMMANDATIONS	7
Les affectations du sol	7
Les niveaux d'intensification	7
Le stationnement	8
Le secteur d'opportunité Langelier	8
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	10

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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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.

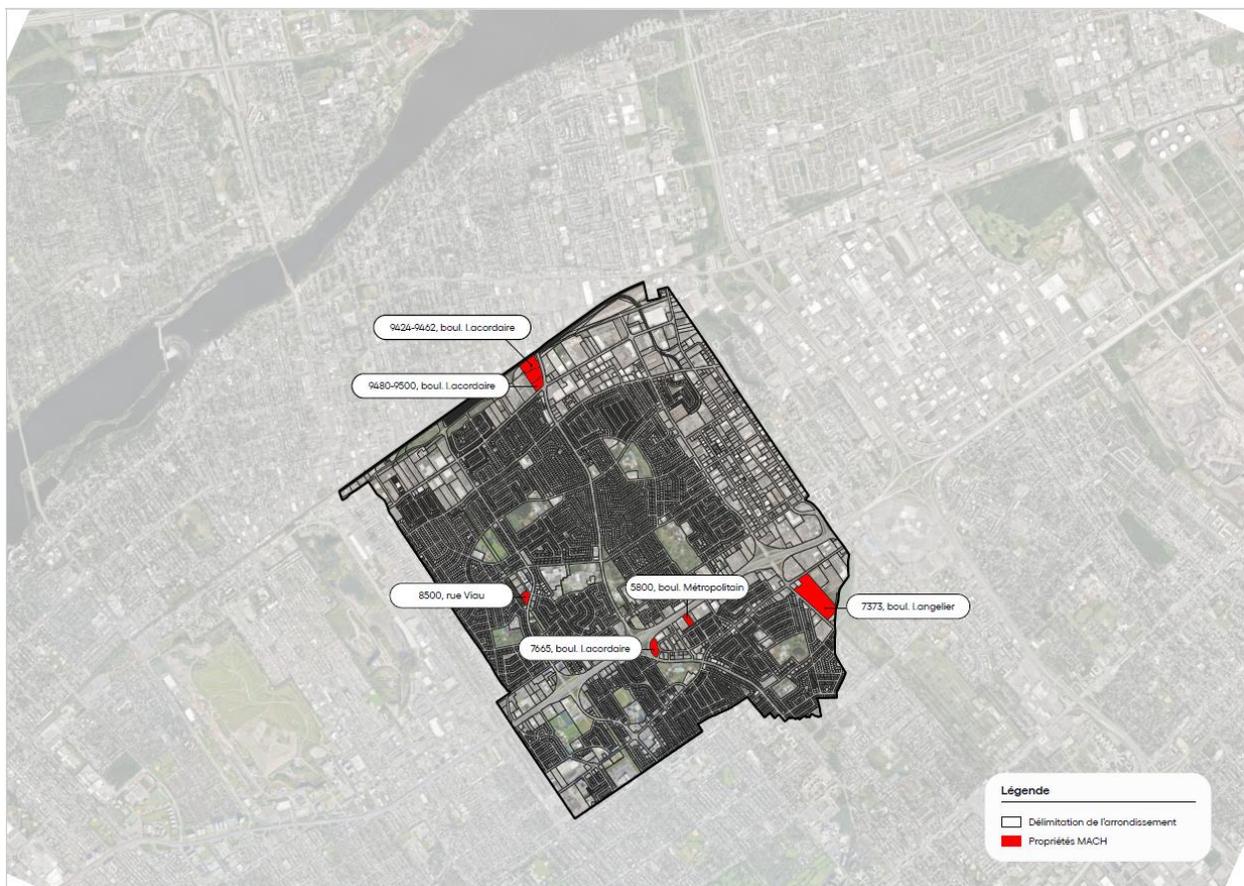
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de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

Propriétés visées

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

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 7665, boulevard Lacordaire;
- 9424-9462, boulevard Lacordaire;
- 9480-9500, boulevard Lacordaire;
- 5800, boulevard Métropolitain;
- 7373, boulevard Langelier;
- 8500, boulevard Viau.



Recommandations

MACH souhaite 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

MACH appuie l'identification des propriétés situées au 5800, boulevard Métropolitain et au 7665, boulevard Lacordaire comme faisant partie d'un secteur d'activités diversifiées où l'habitation n'est pas autorisée.

MACH appuie également l'affectation résidentielle du 8500, boulevard Viau.

Enfin, nous sommes satisfaits de l'affectation mixte pour les propriétés sises au 9424-9462 et 9480-9500 boulevard Lacordaire et au 7373, boulevard Langelier. Ces propriétés sont identifiées comme étant situées dans différents secteurs d'opportunités présentant un potentiel de redéveloppement réel qui justifie un large éventail d'usages autorisés permettant le redéveloppement, dans le temps, de milieux de vie complets.

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

Les niveaux d'intensification

MACH comprend qu'aucun niveau d'intensification n'est proposé pour les propriétés (5800, boulevard Métropolitain et 7665, boulevard Lacordaire) où l'usage résidentiel n'est pas autorisé. Cependant, MACH souhaite pouvoir conserver ses acquis quant à la hauteur autorisée au plan d'urbanisme en vigueur, c'est-à-dire 10 étages, à la réglementation locale.

Nous sommes satisfaits du niveau d'intensification doux pour la propriété sise au 8500, boulevard Viau, pourvu que la réglementation locale assure le maintien des acquis quant à la hauteur de 8 étages et la densité autorisée pour le projet en construction et ainsi éviter de mettre le projet en droits acquis. Le niveau d'intensification doux ne devrait donc pas impacter la reconnaissance de la conformité des bâtiments en construction et du projet d'ensemble approuvé.

MACH est en accord avec le niveau d'intensité élevé proposé pour ses propriétés sises au 9424-9462 et 9480-9500, boulevard Lacordaire. La localisation de ces deux propriétés à l'intérieur de secteurs d'opportunités démontre la vision de la Ville de Montréal de consolider et transformer

ce secteur à proximité de la gare de train Saint-Léonard / Montréal-Nord. Pour cette raison, et afin d'assurer l'optimisation du potentiel de ses terrains, MACH recommande qu'une hauteur maximale de plus de 12 étages soit prévue dans la réglementation locale, permettant ainsi d'assurer la mise en place des paramètres requis pour la viabilité d'un futur redéveloppement.

Le stationnement

MACH a des obligations envers ses 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, MACH demande 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), MACH souhaite pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogeant au ratio maximal.

Le secteur d'opportunité Langelier

Les paramètres de développement

Point d'accès au transport en commun avec la nouvelle station Langelier programmée sur la ligne bleue du métro, notre propriété du Carrefour Langelier est destinée à être requalifiée en quartier mixte et un travail de planification détaillée a été mené avec la Ville de Montréal en ce sens durant les dernières années.

MACH recommande donc d'inclure au document complémentaire les paramètres de développement suivants pour le site du Carrefour Langelier, afin que la réglementation locale soit adoptée en concordance :

- Un taux d'occupation du sol maximal de 70%. Notre concept sur l'ensemble du site laisse une grande place aux espaces libres au sol, affichant un taux d'occupation au sol moyen nettement plus bas. Cependant, le site sera divisé en quatre grands îlots avec des ambiances urbaines variées et MACH souhaite avoir la possibilité d'une implantation plus compacte à proximité de l'édicule du métro (îlot 1), pouvant atteindre jusqu'à 70%;
- Un COS maximal de 6 sur l'îlot 1 et de 5 sur le reste du site;
- Des marges de recul maximales de 5 mètres;
- Aucune limite normative de hauteur, afin de pouvoir atteindre les COS maximaux tout en privilégiant une diversité de volumes et styles architecturaux, la qualité du design dans les bâtiments et les espaces au sol. Le redéveloppement proposé par MACH a été guidé par l'étude de l'ensoleillement des façades, à l'intérieur des logements et dans les cours et espaces publics notamment, ainsi que des ombres portées, effets éoliens et de microclimats. Autrement dit, la forme bâtie proposée est le fruit d'une recherche de confort au sol pour les piétons et de qualité et sobriété énergétique pour les bâtiments. Cela

implique notamment de conserver certaines distances entre les volumes bâtis et casser la volumétrie avec des hauteurs variées. MACH recommande donc que le redéveloppement soit régi par l'atteinte d'un COS et d'un taux d'implantation maximaux plutôt que par des hauteurs. Une approche d'approbation par plan d'ensemble pour chaque îlot est recommandée.

Les espaces accessibles au public et le zonage incitatif

Outre la rue destinée à accueillir la circulation véhiculaire, le concept de redéveloppement du secteur laisse une grande place aux espaces privés accessibles au public.

MACH demande d'inscrire clairement dans le document complémentaire du PUM que ces espaces restent de propriété privée, avec une servitude de passage au profit de la Ville de Montréal pouvant ponctuellement être restreinte à certaines heures pour assurer la sécurité des lieux.

De plus, MACH salue l'insertion du zonage incitatif au projet de PUM et recommande, au-delà d'excéder les obligations en logements sociaux, d'élargir les éléments pouvant faire l'objet d'une compensation. En effet, l'implantation de logements sociaux dépend de nombreux facteurs sur lesquels les développeurs n'ont aucun contrôle. En revanche, nous pouvons offrir davantage à la communauté par des aménagements accessibles publics généreux, des espaces pour des équipements collectifs, parcs ou encore s'engager plus loin dans la qualité architecturale ou l'atteinte de certifications environnementales.

Ce type d'investissements au bénéfice de la communauté devrait donner lieu à une bonification de redéveloppement pour le développeur, sous la forme d'un coefficient d'occupation du sol plus élevé par exemple, dans le cadre d'un règlement de zonage incitatif.

Nous sommes convaincus qu'un zonage incitatif a le potentiel d'inciter les développeurs à participer davantage à la création d'une ville juste, durable et résiliente. Les interventions donnant lieu à bonification devraient inclure des apports à la communauté qui ne dépendent pas de subventions des gouvernements fédéral et provincial notamment.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
7665, boulevard Lacordaire	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification; Secteur d'opportunités « Abords du boulevard Métropolitain »	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 10 étages au Règlement d'urbanisme
9424-9462, boulevard Lacordaire	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé; Secteurs d'opportunités « Secteurs industriels de Saint-Léonard » et « Lacordaire/Couture »	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
9480-9500 boulevard Lacordaire	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé; Secteurs d'opportunités « Secteurs industriels de Saint-Léonard » et « Lacordaire/Couture »	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme
5800, boulevard Métropolitain	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification; Secteur d'opportunités « Abords du boulevard Métropolitain »	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 10 étages au Règlement d'urbanisme
7373, boulevard Langelier	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé; Aucun corridor visuel; Secteurs d'opportunités « Langelier »	Idem ¹	Nous recommandons un taux d'implantation maximal de 70%, un COS maximal de 6 sur l'îlot 1 et de 5 sur le reste du site, aucune limitation de hauteur et des marges de recul maximales de 5 m dans le document complémentaire et aux règlements locaux
8500, boulevard Viau	Affectation « résidentielle »; Niveau d'intensification douce	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 8 étages au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant

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 MACH

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



Table des matières

GROUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉS VISÉES	5
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	6
Une mixité appréciée.....	6
Une multitude de contraintes au redéveloppement.....	6
Des corridors discrétionnaires	6
Considérer l'existant.....	7
Des considérations de vues à clarifier	7
La reconnaissance des stationnements existants	7
RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES	9
3711, rue Saint-Antoine Ouest.....	9
3955, rue de Richelieu.....	9
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	10

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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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.

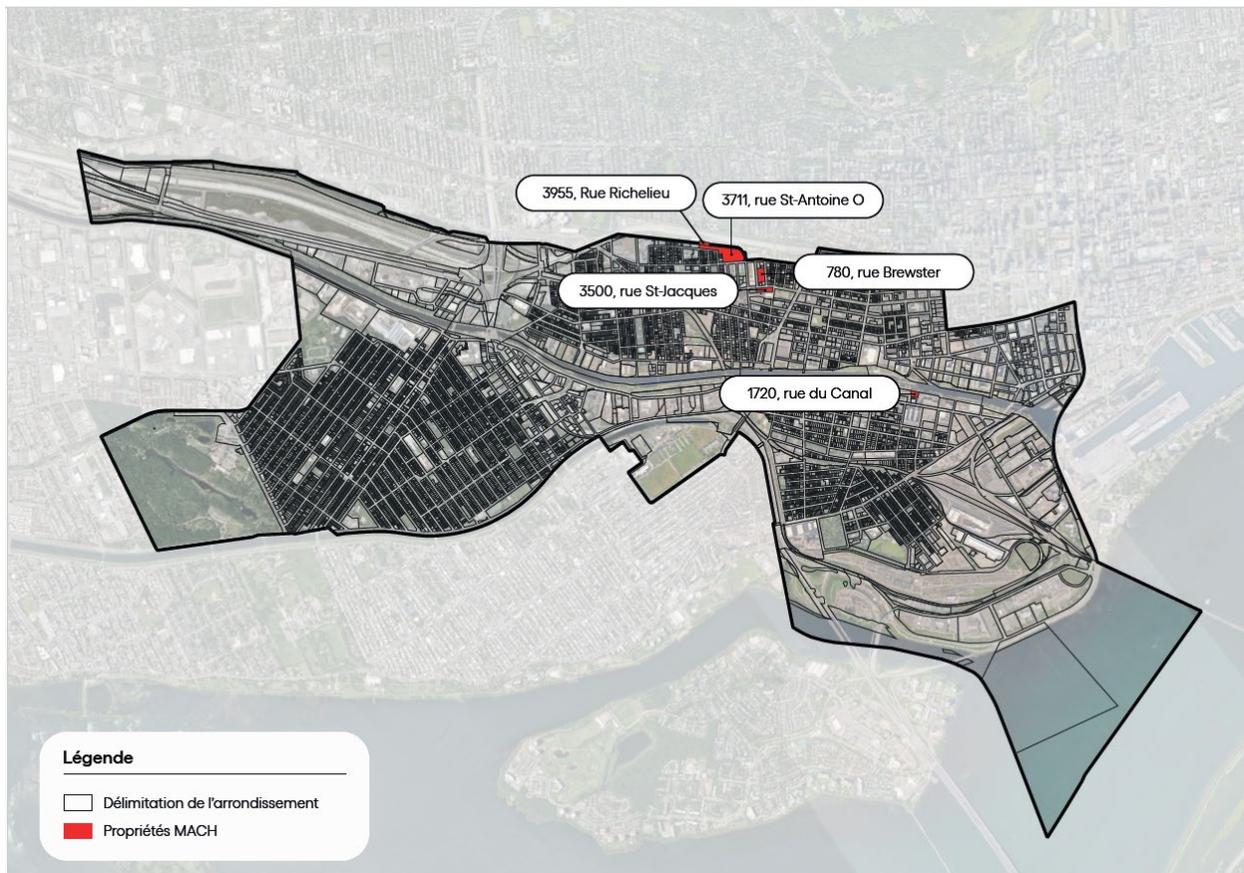
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de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

Propriétés visées

Le présent document s'adresse plus particulièrement à l'Arrondissement du 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 :

- 780, rue Brewster;
- 1720, rue du Canal;
- 3500, rue Saint-Jacques;
- 3711, rue Saint-Antoine Ouest;
- 3955, rue de Richelieu.



Recommandations générales

MACH souhaite 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

MACH appuie 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 minimalement 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 MACH dans l'arrondissement du Sud-Ouest.

MACH appuie 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 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. MACH s'étonne 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. MACH questionne 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, MACH demande 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. MACH demande que les critères soient reconduits, sans ajout de critères plus restrictifs.

Des considérations de vues à clarifier

MACH s'inquiète 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. MACH demande 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.

MACH recommande 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

MACH a des obligations envers ses 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, MACH demande 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), MACH souhaite pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogatoire au ratio maximal.

Recommandations spécifiques

3711, rue Saint-Antoine Ouest

- Nous recommandons d'exclure entièrement la propriété de l'ensemble patrimonial industriel intéressant afin de maintenir une cohérence pour l'ensemble du site et assurer une flexibilité dans les possibilités d'intervention sur le bâtiment existant.

3955, rue de Richelieu

- Nous recommandons d'exclure la propriété de l'ensemble patrimonial industriel intéressant afin de maintenir une flexibilité dans les possibilités d'intervention sur le bâtiment existant.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
780, rue Brewster	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Quatre corridors intéressants	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 8 étages au Règlement d'urbanisme
1720, rue du Canal	Affectation mixte Niveau d'intensification élevée Deux corridors exceptionnels	Idem ¹	Nous recommandons la traduction dans la réglementation locale des paramètres du PUM pour l'affectation mixte et le niveau d'intensification élevée
3500, rue Saint-Jacques	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Trois corridors intéressants	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 8 étages au Règlement d'urbanisme
3711, rue Saint-Antoine Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Extrémité Ouest faisant partie d'un ensemble patrimonial industriel intéressant Deux corridors intéressants	Nous recommandons d'exclure entièrement la propriété de l'ensemble patrimonial industriel intéressant	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 8 étages au Règlement d'urbanisme
3955, rue de Richelieu	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Ensemble patrimonial industriel intéressant Deux corridors intéressants	Nous recommandons d'exclure la propriété de l'ensemble patrimonial industriel intéressant	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 Verdun]



GROUPE MACH

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



Table des matières

GROUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉ VISÉE	5
RECOMMANDATIONS	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
Les corridors visuels	6
Le PPU Partie Nord de L'île-des-Sœurs	7
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	9



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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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 Verdun et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de nos propriétés.

La présente opinion se concentre sur la propriété sise au 1007, boulevard René-Lévesque.



Recommandations

MACH souhaite 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

MACH appuie l'identification de la propriété sise au 1007, boulevard René-Lévesque, dans l'affectation mixte considérant sa localisation à proximité de la station Île-des-Soeurs du REM et son fort potentiel de redéveloppement.

De plus, MACH recommande 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

MACH appuie l'identification de la propriété comme faisant partie d'un niveau d'intensification élevé.

Les corridors visuels

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 MACH dans l'arrondissement de Verdun.

Des corridors discrétionnaires

Nous comprenons du projet de PUM que les corridors exceptionnels empêchent toute construction ou équipement de dépasser la cote altimétrique. Pour les corridors intéressants, nous retenons également du projet de PUM que la réglementation locale devra prévoir des critères d'intégration des constructions et équipements situés au-delà de la cote indiquée.

Présentement, la propriété sise au 1007, boulevard René-Lévesque, est affectée par le corridor du Belvédère Kondiaronk (Kond) (point de vue Kond_1B, offrant une vue sur le fleuve Saint-Laurent). Le PUM mentionne que ce corridor exceptionnel devient intéressant à une distance de plus de 5 km du point de vue. La propriété visée est située à plus de 5 km à vol d'oiseau du point de vue. Cependant, aucune information quant à la manière et l'endroit exacte où prendre la mesure pour la distance n'est indiquée dans le projet du PUM. Une clarification quant à l'application de la mesure de la distance qui permet de distinguer un corridor exceptionnel d'un

corridor intéressant est donc primordiale. MACH recommande qu'une indication claire sur la manière de calculer la distance de 5 km soit ajoutée au PUM afin d'éviter un flou quant à l'application ou non d'un corridor exceptionnel à une propriété.

Considérer l'existant

Par ailleurs, nous constatons que les cotes altimétriques semblent nier la présence de bâtiments existants qui masquent déjà la vue. MACH questionne 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, MACH demande 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 Verdun 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. MACH demande que les critères soient reconduits, sans ajout de critères plus restrictifs.

Le PPU Partie Nord de L'île-des-Sœurs

Les hauteurs maximales

MACH demande une révision du PPU partie Nord de L'île-des-Sœurs quant aux hauteurs maximales autorisées et les distances minimales à respecter entre deux tours.

Le PPU identifie les différents corridors de vue impactant, à différents niveaux, les propriétés situées dans le territoire d'application. Une analyse détaillée des vues à partir du belvédère Kondiaronk du mont Royal a été réalisée afin d'illustrer l'impact de bâtiments existants sur les vues en direction du fleuve. Le PPU mentionne que les limites de hauteurs ont été adaptées dans l'objectif de préserver ces vues.

Plus particulièrement, le PPU identifie la vue affectant le terrain sis au 1007, boulevard René-Lévesque, comme étant moyennement obstruée depuis l'ajout des vues au plan d'urbanisme en 2009. Or, le projet du PUM mentionne que le corridor de vue exceptionnel du belvédère Kondiaronk en direction du fleuve devient dorénavant un corridor de vue intéressant à partir de 5 km du point de vue. À vol d'oiseau, la propriété visée est située à plus de 5 km du belvédère. Considérant qu'à une telle distance la vue n'est plus considérée aussi importante, nous nous expliquons mal pourquoi la limite de hauteur est maintenue à seulement 21 m, soit près de 7 étages, alors que le terrain visé est situé derrière des bâtiments qui pourront être de plus grande hauteur, c'est-à-dire entre 39 m et 78 m, en plus d'être tout près de la station du REM. MACH s'explique mal cette limitation des hauteurs sur le bord du fleuve, alors qu'au nord de l'autoroute 10 des bâtiments de 30 étages ont été construits en bordure de l'île et s'intègrent tout à fait au cadre bâti environnant.

Distance minimale entre deux tours

Le PPU inclut dans un des critères de PIIA la nécessité de « Tendre à respecter une distance d'au moins 80 m entre le mur de la partie haute, à partir de l'étage situé au-dessus de 30 m, du bâtiment de grande hauteur et le mur d'une partie haute d'un autre bâtiment de grande hauteur situé à l'intérieur du secteur de planification ».

MACH comprend cette proposition et concède que des distances minimales permettent le maintien de vues, une certaine intimité et limite les effets d'ombrage. Cependant, ces distances peuvent être contraignantes, entre autres, lorsque vient le temps de proposer un bâtiment comprenant deux volumes sur un même podium. De plus, cette notion est prise au sens large, car deux tours éloignées de moins de 80 m ne causent pas nécessairement d'enjeu. C'est lorsque ces tours sont implantées et orientées en vis-à-vis que cela entraîne des impacts sur l'intimité, les vues ou l'ensoleillement. De plus, si la volonté de l'arrondissement est de créer des îlots qui ne soient pas trop grands et plus urbains, soit à l'échelle du piéton, il devient difficile d'espacer les bâtiments et de respecter les distances minimales exigées.

Finalement, ce n'est pas la distance entre les tours qui est le gage de succès et de la qualité d'un projet, mais bien la localisation, l'orientation, le traitement architectural ou encore l'effet de masse. C'est pour ces raisons que des objectifs et des critères de PIIA seront mieux adaptés et permettront un droit de regard sur l'implantation des tours et leurs impacts les unes sur les autres.

Il appert donc, pour MACH, trop contraignant d'inclure une distance aussi grande à même des critères de PIIA. Pour ces raisons, MACH souhaite s'assurer qu'une flexibilité puisse être appliquée en diminuant la distance minimale à respecter entre deux tours.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
1007, boulevard René-Lévesque	Affectation « mixte »; Niveau d'intensification élevé; Corridor visuel intéressant; PPU Partie Nord de L'Île-des-Sœurs.	Idem ¹	Nous recommandons de réviser les hauteurs maximales autorisées au PPU partie Nord de L'Île-des-Sœurs et d'autoriser une hauteur maximale de plus de 30 étages au Règlement d'urbanisme. Nous recommandons de réduire la distance minimale à respecter entre deux tours.

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 MACH

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



Table des matières

GROUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	4
PROPRIÉTÉS VISÉES	6
RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	8
Une mixité appréciée.....	8
Une multitude de contraintes au redéveloppement	8
Des densités résidentielles à relever.....	10
La reconnaissance des stationnements existants	11
Le PPU des Faubourgs	12
RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES	15
2100, boulevard de Maisonneuve Est	15
407, rue McGill	15
2001, avenue McGill College.....	15
1200, rue Papineau	15
1717, boulevard René-Lévesque Est	15
360, rue Saint-Antoine Ouest	16
620-640, rue Saint-Paul Ouest et le lot 1 179 876 rue William.....	16
1400, boulevard René-Lévesque Est (projet Quartier des Lumières)	16
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	17

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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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.

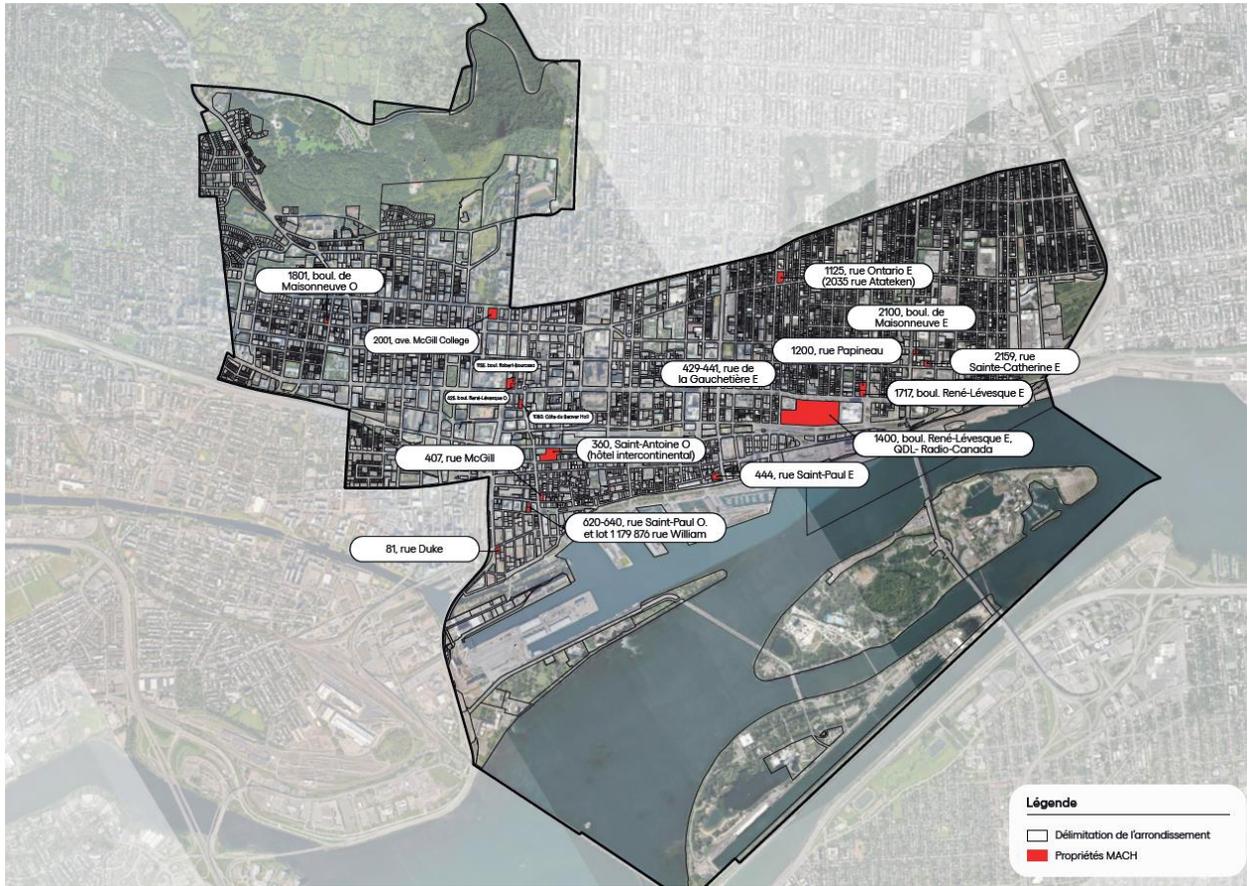
En résumé, nous souscrivons à la démarche de la Ville de Montréal d'encadrer le développement de la Ville sur l'horizon 2050. Nous pensons toutefois que le succès de la démarche ne sera atteint que si les développeurs peuvent effectivement réaliser les investissements et les projets qui permettront de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

- 1080, Beaver Hall
- 81, rue Duke;
- 429-441, rue de la Gauchetière Est;
- 2100, boulevard de Maisonneuve Est;
- 1801, boulevard de Maisonneuve Ouest;
- 407, rue McGill;
- 2001, avenue McGill College;
- 1125, rue Ontario Est (marché Saint-Jacques);
- 1200, rue Papineau;
- 1400, boulevard René-Lévesque Est (projet Quartier des Lumières);
- 1717, boulevard René-Lévesque Est;
- 625, boulevard René-Lévesque Ouest;
- 1600, boulevard René-Lévesque Ouest;
- 1155, boulevard Robert-Bourassa;
- 360, rue Saint-Antoine Ouest;
- 2159, rue Sainte-Catherine Est;
- 444, rue Saint-Paul Est;
- 620-640, rue Saint-Paul Ouest et le lot 1 179 876 rue William.



Recommandations générales

MACH souhaite 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

MACH appuie 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 MACH dans l'arrondissement de Ville-Marie.

MACH appuie le niveau d'intensification élevé applicable à de nombreuses propriétés dans l'arrondissement de Ville-Marie et souhaite 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.

Des corridors discrétionnaires

Le projet de Plan d'Urbanisme de Montréal (PUM) impose que les corridors exceptionnels interdisent toute construction au-dessus de certaines hauteurs 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. MACH s'étonne 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 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. MACH questionne 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, MACH demande 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. MACH demande que les critères soient reconduits, sans ajout de critères plus restrictifs.

Éviter les bâtiments en droits acquis

Le projet de Plan d'Urbanisme de Montréal (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.

MACH demande 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 pour les toits pour permettre le développement de ce type d'aménagements recherchés dans les prochaines décennies.

Des considérations de vues à clarifier

MACH s'inquiète 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. MACH demande 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.

MACH s'inquiète 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. MACH souligne 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 Ville-Marie d'accélérer la création de logements et donc, la cadence d'émission des permis.

MACH recommande 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

MACH remarque 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.

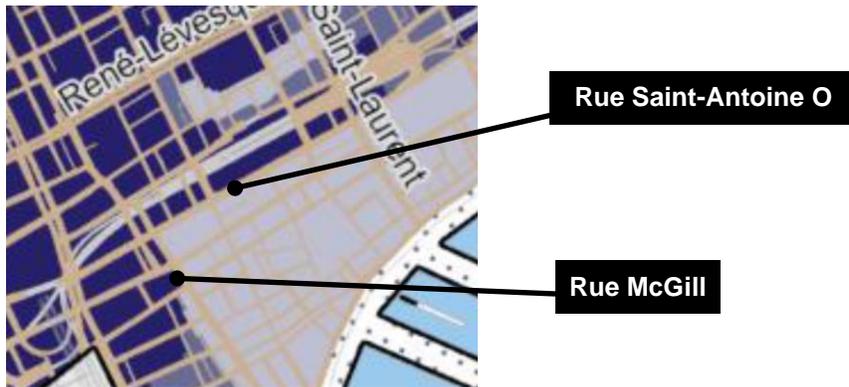
Cette situation pourrait freiner les efforts pour répondre à la crise du logement en retardant l'adoption de cibles plus ambitieuses. MACH recommande d'augmenter significativement les densités résidentielles afin d'obliger les Arrondissements à accueillir un nombre accru de nouveaux logements sur leur territoire au plus vite et ainsi permettre de mieux répondre à la crise du logement en cours.

L'imposition de niveau d'intensification douce en milieu patrimonial

Parce qu'ils sont localisés dans des secteurs patrimoniaux cités ou déclarés, plusieurs bâtiments sont dans des secteurs d'intensification douce tandis que l'autre côté de la rue est en intensification élevée.

La rue Saint-Antoine Ouest, par exemple, présente au Nord une intensification élevée, tandis que le Sud est rattaché au Vieux-Montréal et est en intensification douce. Les niveaux d'intensification sont cohérents avec la dynamique bâtie de chacun des deux secteurs, l'un étant davantage marqué par la présence de bâtiments contemporains à la signature distinctive, l'autre par un cadre bâti ancien relativement homogène et typique du quartier fondateur.

Figure 1 - Les interfaces du Vieux Montréal



Néanmoins, les terrains donnant sur l'axe en lui-même devraient selon nous faire partie du même niveau d'intensification ou minimalement de la même séquence urbaine, de part et d'autre de la rue, afin de créer une identité bâtie cohérente et assurer une transition entre deux secteurs. Les franges du Vieux-Montréal, que ce soit sur la rue Saint-Antoine Ouest ou encore la rue McGill, ont toujours présenté un caractère bâti différent du cœur historique. Leur traitement dans la réglementation d'urbanisme doit donc être distinctif et continuer d'assurer une transition entre les milieux.

Un niveau d'intensification élevé est demandé sur ces axes, afin de laisser encore une fois la latitude nécessaire à l'Arrondissement pour reconnaître de manière pérenne des situations existantes et permettre à ces artères de marquer la transition entre le quartier ancien à conserver et le centre des affaires contemporain qui doit pouvoir continuer d'évoluer.

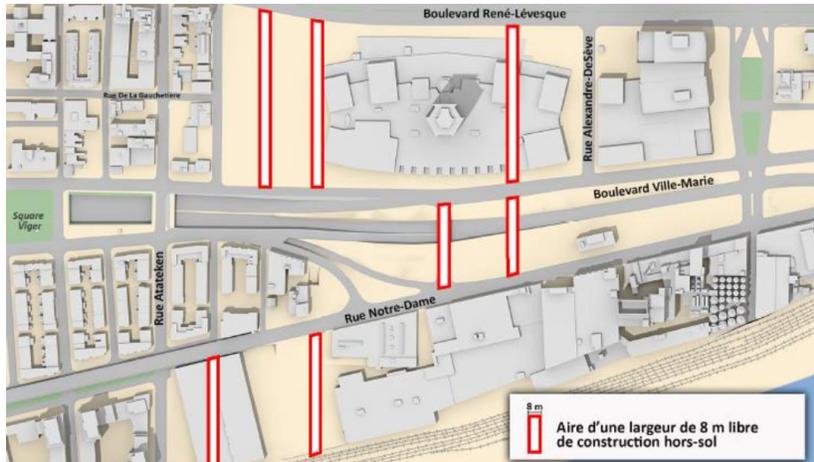
La reconnaissance des stationnements existants

MACH a des obligations envers ses 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, MACH demande 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), MACH souhaite pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogeant au ratio maximal.

Figure 3 - Zones de non construction



MACH souhaite cependant limiter l'accès du public dans les passages à certaines heures, et ce pour des questions de sécurité, de responsabilité et de quiétude des résidents adjacents. Pour ce faire, des barrières sont proposées sous la forme de portails ouvragés amovibles ouverts durant la journée et fermés la nuit. À noter que les ancrages de ces portails sont proposés de l'emprise prescrite, c'est-à-dire à l'intérieur de la zone de servitude de non-construction.

Ce type de contrôle de la fréquentation des espaces privés à partir d'une certaine heure le soir et jusqu'au matin, se retrouve déjà à Montréal et en particulier dans l'arrondissement de Ville-Marie. Le plus emblématique, par son ampleur, est sans conteste le Réso, réseau de passages qui relie majoritairement en sous-sol plusieurs espaces commerciaux, tours à bureaux et stations de métro du centre-ville et dont les accès au domaine privé sont fermés la nuit. En extérieur, on peut notamment penser à la cour Rio-Tinto-Alcan, jouxtant le centre Bell et la gare Windsor, dont les grilles ouvragées sont closes la nuit, ou encore aux cours Leroyer dans le Vieux-Montréal.

Il est donc demandé qu'une clarification soit apportée dans PPU à la notion de non-construction dans les passages publics et d'indiquer clairement que l'accès pourrait être restreint à certaines heures.

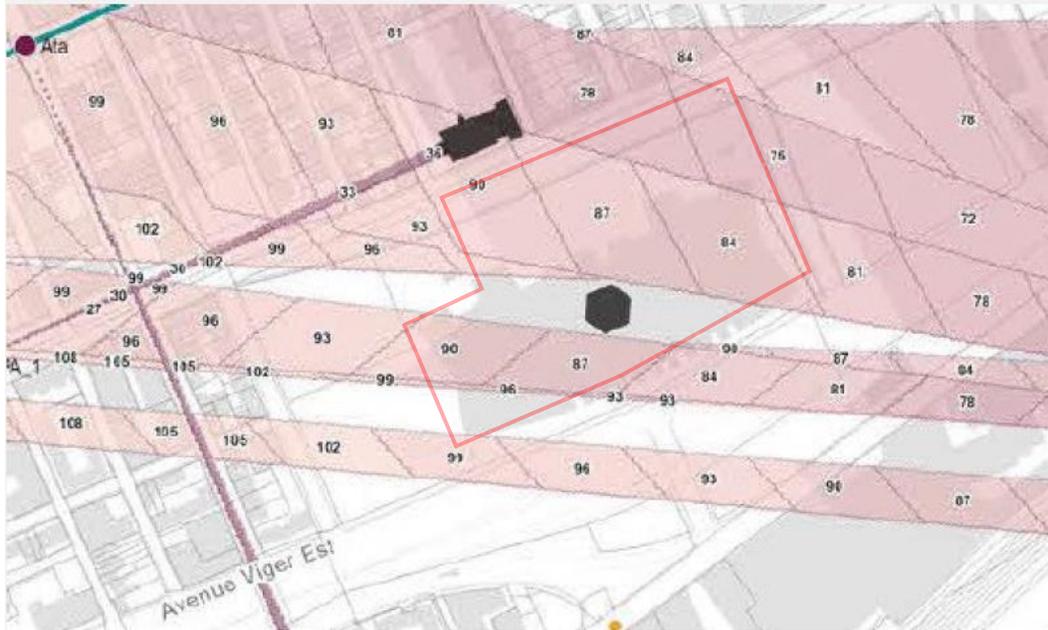
Les corridors visuels et hauteurs

Le PPU des Faubourgs a fait l'objet d'un long processus de consultation publique pour aboutir à sa mouture finale, permettant sur le site de Quartier des Lumières des densités de 6 et 7 et des hauteurs maximales de 45 et 65 m.

Mentionnons que le projet a depuis été travaillé avec l'Arrondissement et a notamment fait l'objet d'un projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Le projet de PUM ne fixe pas de densité, mais vient considérablement contraindre les hauteurs sur le site, avec sept corridors exceptionnels et cinq intéressants.

Figure 4 - Corridors exceptionnels



— — Démarcation 45 / 65 m au PU

L'élévation naturelle du sol sur le site étant d'environ 17 m, nous recommandons l'élévation des cotes à 97 m pour permettre une modulation des hauteurs de constructions sur le site pouvant atteindre un maximum de 80 m. L'objectif n'est pas ici de construire des tours de 80 m sur tout le site de Quartier des Lumières, mais d'assurer que l'Arrondissement puisse éventuellement autoriser une ou plusieurs chandelles sur le site, notamment sur Viger Est, pour balancer des volumes plus bas au cœur du projet.

L'enchevêtrement des corridors dans le projet de PUM laisse en effet peu de place à l'érection ne serait-ce que d'une seule tour et une superficie de plancher de plus de 750 m² par étage est requise pour proposer des logements de qualité à un prix abordable. L'atteinte d'une hauteur plus élevée permettrait aussi de dégager davantage le repère emblématique que constitue la tour Radio-Canada et travailler avec l'Arrondissement à une intégration sensible avec une plus grande flexibilité dans la volumétrie.

Recommandations spécifiques

2100, boulevard de Maisonneuve Est

- La propriété est située dans un secteur en transformation et afin de pouvoir optimiser le site, un niveau d'intensification élevé au lieu d'intermédiaire est demandé;
- Le rehaussement du niveau d'intensification devrait se traduire par une hauteur maximale de plus de 65 m au Règlement d'urbanisme.

407, rue McGill

- Un niveau d'intensification élevé est demandé au lieu d'un niveau d'intensification doux le long de cet axe afin de laisser la latitude nécessaire à l'Arrondissement pour reconnaître des situations existantes et permettre à cette artère de marquer la transition entre le quartier ancien à conserver et le centre des affaires contemporain qui doit pouvoir continuer d'évoluer.
- Le rehaussement du niveau d'intensification devrait se traduire par une hauteur maximale de plus de 50 m au Règlement d'urbanisme;
- L'identification de la propriété comme un immeuble patrimonial intéressant et non exceptionnel est souhaitée afin de maintenir une flexibilité dans les possibilités d'intervention sur le bâtiment existant.

2001, avenue McGill College

- La propriété est affectée par deux corridors exceptionnels. Considérant que le site est déjà occupé par un bâtiment, il est recommandé que ces deux corridors et la limitation de la hauteur affiliée ne s'appliquent pas au bâtiment existant;
- Le rehaussement du niveau d'intensification devrait se traduire par une hauteur maximale de plus de 95 m au Règlement d'urbanisme.

1200, rue Papineau

- La propriété est située dans un secteur en transformation et afin de pouvoir optimiser le site, un niveau d'intensification élevé ou lieu d'intermédiaire est demandé;
- Le rehaussement du niveau d'intensification devrait se traduire par une hauteur maximale de plus de 10 étages au Règlement d'urbanisme.

1717, boulevard René-Lévesque Est

- La propriété est située dans un secteur en transformation et afin de pouvoir optimiser le site, un niveau d'intensification élevé au lieu d'intermédiaire est demandé;

- Le rehaussement du niveau d'intensification devrait se traduire par une hauteur de plus de 80 m sur le site afin d'offrir une flexibilité dans la modulation de la volumétrie.

360, rue Saint-Antoine Ouest

- Un niveau d'intensification élevé est demandé au lieu d'un niveau d'intensification doux le long de cet axe afin de laisser la latitude nécessaire à l'Arrondissement pour reconnaître des situations existantes et permettre à cette artère de marquer la transition entre l'intensification élevée au Nord du site et douce au Sud, dans une cohérence de l'interface Saint-Antoine;
- Le relèvement de ce niveau d'intensification vise également à reconnaître les droits de l'immeuble existant qui présente une hauteur de 95 m.

620-640, rue Saint-Paul Ouest et le lot 1 179 876 rue William

- La propriété est située dans un secteur en transformation du centre-ville qui peut supporter la densification et n'est pas affecté par un corridor visuel. Ainsi, afin d'optimiser le potentiel du site, un niveau d'intensification élevé au lieu d'intermédiaire est demandé;
- Le rehaussement du niveau d'intensification devrait se traduire par une hauteur maximale de plus de 45 m au Règlement d'urbanisme.

1400, boulevard René-Lévesque Est (projet Quartier des Lumières)

- Le rehaussement du niveau d'intensification devrait se traduire par une hauteur maximale excédant 80 m sur le site afin d'offrir une flexibilité dans la modulation de la volumétrie, avec des corridors discrétionnaires uniquement.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Ensemble des recommandations détaillées

ADRESSE	PROJET DE PUM 2050	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
1080, Beaver Hall	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Un corridor intéressant	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 100 m au Règlement d'urbanisme
81, rue Duke	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé	Idem ¹	Nous recommandons la traduction dans la réglementation locale des paramètres du PUM pour l'affectation mixte et le niveau d'intensification élevé
429-441, rue de la Gauchetière Est	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Un corridor intéressant	Idem ¹	Nous recommandons la traduction dans la réglementation locale des paramètres du PUM pour l'affectation mixte et le niveau d'intensification intermédiaire
2100, boulevard de Maisonneuve Est	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Un corridor exceptionnel et un corridor intéressant	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 65 m au Règlement d'urbanisme
1801, boulevard de Maisonneuve Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Deux corridors exceptionnels	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 65 m au Règlement d'urbanisme
407, rue McGill	Affectation mixte Niveau d'intensification douce Immeuble patrimonial exceptionnel Site patrimonial déclaré	Niveau d'intensification élevé Immeuble patrimonial intéressant	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 50 m au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant
2001, avenue McGill College	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Immeuble patrimonial exceptionnel Deux corridors exceptionnels, un corridor intéressant et un parcours dynamique	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 95 m au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant
1125, rue Ontario Est (marché Saint-Jacques)	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Immeuble patrimonial exceptionnel Un corridor exceptionnel	Idem ¹	Nous recommandons la traduction dans la réglementation locale des paramètres du PUM pour l'affectation mixte et le niveau d'intensification intermédiaire

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

ADRESSE	PROJET DE PUM 2050	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
1200, rue Papineau	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Un corridor exceptionnel	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 10 étages au Règlement d'urbanisme
1400, boulevard René-Lévesque Est (projet Quartier des Lumières)	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Immeuble patrimonial exceptionnel Repère emblématique bâti Rayon d'un repère emblématique Sept corridors exceptionnels limitant la hauteur et cinq intéressants	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 80 m au Règlement d'urbanisme
1717, boulevard René-Lévesque Est	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Un corridor exceptionnel et deux corridors intéressants	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 10 étages au Règlement d'urbanisme
625, boulevard René-Lévesque Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Localisation dans le massif du centre-ville Un corridor intéressant	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de 232,50 m (sommet haut du mont Royal) au Règlement d'urbanisme
1155, boulevard Robert-Bourassa	Affectation mixte Niveau d'intensification élevé Un corridor intéressant	Idem ¹	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de 232,50 m (sommet haut du mont Royal) au Règlement d'urbanisme
360, rue Saint-Antoine Ouest	Affectation mixte Niveau d'intensification douce Site patrimonial déclaré Rayon d'un repère emblématique Un corridor intéressant	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 95 m au Règlement d'urbanisme pour reconnaître les droits de l'immeuble existant
2159, rue Sainte-Catherine Est	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire Deux corridors exceptionnels	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 65 m au Règlement d'urbanisme
444, rue Saint-Paul Est	Affectation mixte Niveau d'intensification douce Site patrimonial déclaré Immeuble patrimonial intéressant Rayon de deux repères emblématiques Trois corridors exceptionnels et trois corridors intéressants	Idem ¹	Nous recommandons la traduction dans la réglementation locale des paramètres du PUM pour l'affectation mixte et le niveau d'intensification douce
620-640, rue Saint-Paul Ouest et le lot 1 179 876 rue William	Affectation mixte Niveau d'intensification intermédiaire	Niveau d'intensification élevé	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 45 m au Règlement d'urbanisme

MACH





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

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



GROUPE MACH

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



Table des matières

GRUPE MACH	2
LES OBJECTIFS DU GROUPE MACH ET LES ENJEUX DU PUM	3
PROPRIÉTÉS VISÉES	5
RECOMMANDATIONS	6
Les affectations du sol	6
Les niveaux d'intensification	6
Le stationnement	6
ANNEXE – ENSEMBLE DES RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	7

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.



Les objectifs du Groupe MACH et les enjeux du PUM

Le Groupe MACH poursuit une série d'objectifs stratégiques visant à assurer la pérennité et la qualité de ses actifs, à développer le plein potentiel de ses propriétés et à soutenir le développement des communautés dans lesquelles il est implanté.

Pour assurer la **pérennité et la qualité de ses actifs**, MACH mise 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, MACH doit pouvoir intervenir sur une base régulière sur ses propriétés.

MACH a investi de manière importante dans ses immeubles, créant ainsi une valorisation reconnue par ses 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 MACH à réaliser les interventions physiques requises sur ses 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 MACH pourra 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 Villera y – Saint-Michel – Parc-Extension et l'application concrète du projet de PUM sur le redéveloppement de nos propriétés.

La présente opinion se concentre sur les propriétés suivantes :

- 550, rue Beaumont;
- 6924, avenue du Parc.



Recommandations

MACH souhaite 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

MACH recommande de remplacer l'affectation « activités diversifiées » - qui n'autorise pas l'habitation – pour une affectation mixte. Nous encourageons l'arrondissement à ne pas restreindre les options de développement. Cette modification permettrait de garantir une flexibilité maximale pour les projets futurs tout en assurant leur comptabilité avec le milieu environnant. Il est essentiel que les options de développement puissent évoluer au fil des années pour s'adapter aux besoins changeants du territoire.

Les niveaux d'intensification

Considérant la localisation des propriétés dans un secteur d'opportunité priorisé qu'est le MIL Montréal, 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 maximale de plus de 8 étages pour la propriété sise au 550, rue Beaumont, et une hauteur maximale de plus de 12 étages pour la propriété sise au 6924, avenue du Parc. Cette localisation, dans un secteur stratégique de 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.

Le stationnement

MACH a des obligations envers ses 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, MACH demande 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), MACH souhaite pouvoir conserver la jouissance d'une aire de stationnement existante dérogeant au ratio maximal.

Annexe – Ensemble des recommandations détaillées

Tableau 1 Synthèse des recommandations

ADRESSE	PROJET DE PUM	RECOMMANDATION PUM 2050	CONCORDANCE
550, rue Beaumont	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification; Corridor visuel intéressant du parc Jarry; Secteur d'opportunité priorisé – MIL Montréal	Affectation « mixte »	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 8 étages au Règlement d'urbanisme
6924, avenue du Parc	Affectation « activités diversifiées »; Aucun niveau d'intensification; Corridor visuel intéressant du parc Jarry; Secteur d'opportunité priorisé – MIL Montréal	Affectation « mixte »	Nous recommandons d'autoriser une hauteur maximale de plus de 12 étages au Règlement d'urbanisme

MACH

